

# Der Faktor Denkmalschutz in der Immobilienbewertung – Ein Leitfaden für die Bewertung von Baudenkmalen

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV

DI (FH) Florian Kubat, MSc

01429477

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DI (FH) FLORIAN KUBAT, MSC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER FAKTOR DENKMALSCHUTZ IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG – EIN LEITFADEN FÜR DIE BEWERTUNG VON BAUDENKMALEN", 113 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 17.04.2020

---

Unterschrift

Anmerkung zur gendergerechten Formulierung:

Zu Gunsten der besseren Lesbarkeit wird im Fließtext weitgehend auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung in der Schreibweise verzichtet bzw. das generische Maskulinum verwendet. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung anderer Geschlechter, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein. Personenbezogene Bezeichnungen beziehen selbstverständlich immer alle Geschlechter mit ein und sollen alle gleichermaßen ansprechen.

## Kurzfassung

---

Die vorliegende Masterthese befasst sich mit der Thematik der Wertermittlung von Baudenkmalen. Es wird der Einfluss bzw. die Auswirkung des Faktors Denkmalschutz auf die Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie dargestellt. Diese Analyse sowie die Darstellung der wertbeeinflussenden Faktoren des Denkmalschutzes erfolgen anhand nationaler und internationaler statischer ertragsorientierter Bewertungsverfahren. Ziel dieser Arbeit ist die Erfassung und Erstellung eines Überblicks über die wertbeeinflussenden Faktoren des Denkmalschutzes und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Das Forschungsvorhaben dieser Masterthese ist, den Einfluss und die Auswirkung einer Unterschutzstellung auf den Verkehrswert einer Immobilie darzustellen und Erläuterungen zur fachgerechten Herangehensweise und der Beurteilung dieser wertbeeinflussenden Faktoren zu liefern. Die angewandte Methodik ist die Recherche sowie Auswertung der einschlägigen Fachliteratur mitsamt der praktischen Umsetzung anhand eines Fallbeispiels, unter Anwendung nationaler sowie internationaler statisch ertragsorientierter Bewertungsverfahren. Die Erkenntnisse dieser Masterthese sind, dass die Auswirkungen des Faktors Denkmalschutz auf den Verkehrswert einer Immobilie sowohl wertmindernd, wertneutral oder werterhöhend sein können. Die wertrelevanten Auswirkungen einer Unterschutzstellung, sowohl in positiver wie auch negativer Hinsicht, wie erhöhte Anforderungen an bzw. Aufwendungen für unter Denkmalschutz stehende Immobilien, einhergehende Einschränkungen in Bezug auf mögliche Nutzungen mitsamt vorgeschriebener Auflagen für Veränderungen sowie steuerliche als auch etwaige mietrechtliche Sonderstellungen gilt es allesamt in Betracht zu ziehen.

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Einleitung .....	1
1.1. Problemdefinition .....	1
1.2. Zielsetzung .....	2
1.3. Forschungsfragen .....	2
1.4. Methodik/Vorgehensweise .....	3
2. Denkmalschutz .....	4
2.1. Denkmalschutz in Österreich .....	4
2.2. Arten einer Unterschutzstellung .....	6
2.3. Differenzierung Denkmalschutz und Ortsbildschutz bzw. Altstadterhaltung ..	7
2.4. Kriterienkatalog, Unterschutzstellungskonzept und Standards .....	9
2.5. Rechtliche Konsequenzen einer Unterschutzstellung .....	11
3. Immobilienwertermittlung von Denkmalen .....	17
3.1. Statische ertragsorientierte Bewertungsverfahren .....	37
3.1.1. Zweigleisiges (allgemeines) Ertragswertverfahren .....	41
3.1.2. Eingleisiges (vereinfachtes) Ertragswertverfahren .....	42
3.1.3. Investment Method .....	44
3.2. Wertbeeinflussende Parameter bei Baudenkmalen .....	53
3.2.1. Analyse möglicher Nutzungskonzepte .....	54
3.2.2. Nachhaltige Roherträge .....	57
3.2.3. Bewirtschaftungs- und Modernisierungsaufwendungen .....	58
3.2.4. Wirtschaftliche bzw. unendliche Restnutzungsdauer .....	60
3.2.5. Bodenwertermittlung und -verzinsung .....	61
3.2.6. Liegenschaftszinssätze .....	63
3.2.7. Steuer- und förderrechtliche Aspekte .....	64
4. Fallstudie .....	66
4.1. Erläuterungen (Design) .....	66
4.2. Befund .....	67
4.2.1. Lage und Standort der Liegenschaft .....	67
4.2.2. Beschreibung der Liegenschaft .....	70
4.2.3. Beschreibung der Bebauung .....	72

4.3. Wertermittlung .....	81
4.3.1. Ermittlung des Bodenwertes .....	83
4.3.2. Ermittlung des nachhaltigen Jahresrohertrages .....	83
4.3.3. Ermittlung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten .....	85
4.3.4. Liegenschaftszinssatz und All-Risks Yield (ARY).....	86
5. Schlussfolgerungen .....	89
Literaturverzeichnis.....	92
Anhang .....	95
Abbildungsverzeichnis.....	107

# 1. Einleitung

---

Wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, wurde behördlich festgestellt, dass es von derartiger Bedeutung ist, dass seine Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. In welchem Maß der Wert einer Immobilie durch den Denkmalschutz beeinflusst wird, kann erst nach umfassenden Recherchen beurteilt werden. Der Umstand einer Unterschutzstellung kann sich entweder positiv, neutral oder negativ auf den Wert des Gebäudes auswirken. Eine ökonomische Bewertung des Einflusses des Faktors Denkmalschutz ist allerdings erst dann möglich, wenn die Konsequenzen einer Unterschutzstellung mitsamt den damit verbundenen Vorschriften und Auflagen klar definiert sind. Für diese Klärung ist vorab ein Verfahren samt Erstellung eines Denkmalbescheides notwendig, aus welchem die erforderlichen und großteils aufwendigen Erhaltungs- und Restaurierungsarbeiten abgeleitet und die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit eingeschätzt werden können. Durch die Definition und Erarbeitung der Rahmenbedingungen der Möglichkeiten und des Ausmaßes der Veränderungen lassen sich der Faktor Denkmalschutz und die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit ableiten. Durch eine differenziertere Betrachtung des Themas soll die adäquate Herangehensweise zur Beurteilung des Faktors Denkmalschutz in Bezug auf die Wertermittlung ermöglicht werden. Es soll einerseits die Nachvollziehbarkeit von Gutachten denkmalgeschützter Immobilien erleichtert und andererseits die Unsicherheit im Umgang mit den daraus resultierenden denkmalpflegerischen Auflagen reduziert werden.

## 1.1. Problemdefinition

Zumeist handelt es sich im Kontext der Bewertung einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie um negative, rechtlich einschränkende sowie wertmindernde Assoziationen. Überwiegend wird die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes – insbesondere aufgrund der erhöhten Instandhaltungsaufwendungen sowie des Abbruchverbots – als wertmindernd eingeschätzt, da die damit verbundenen Verpflichtungen sowie die denkmalbedingten Mehraufwendungen bei baulichen Maßnahmen in der Regel weder durch öffentliche Mittel noch durch steuerliche Vorteile vollständig aufgewogen werden. Eine Überprüfung dieser subjektiven Wahrnehmung sowie gegebenen-

falls eine Bestätigung bzw. Widerlegung ebendieser soll durch Erläuterung und Darlegung der Konsequenzen einer Unterschutzstellung erfolgen.

## **1.2. Zielsetzung**

Zielsetzung der Arbeit ist es, den Einfluss bzw. die Auswirkungen des Faktors Denkmalschutz auf den Verkehrswert einer Immobilie darzulegen und zu erläutern. Dadurch sollen eine differenzierte Betrachtung der Thematik sowie eine nachvollziehbare Aussage über den mindernden, neutralen oder erhöhenden Einfluss einer Unterschutzstellung in Bezug auf die Wertermittlung eines Denkmals ermöglicht werden.

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt auf der Liegenschaftsbewertung. Im Konkreten wird eine Fallstudie mittels statisch ertragsorientierter Bewertungsverfahren analysiert und auf die wertbeeinflussenden Merkmale des Faktors Denkmalschutz eingegangen. Dabei werden ein nationales sowie – im direkten Vergleich – ein internationales Bewertungsverfahren angewendet, auf nationaler Ebene das Ertragswertverfahren in zweigleisiger (allgemeiner) und eingleisiger (vereinfachter) Darstellung bzw. auf internationaler Ebene die Investment Method.

## **1.3. Forschungsfragen**

Anhand dieser Masterthese werden die nachstehenden Forschungsfragen erörtert:

Welchen Einfluss hat der Denkmalschutz auf den Wert einer Liegenschaft?

Was muss bei der Wertermittlung eines Denkmals berücksichtigt werden?

Das Forschungsvorhaben dieser Masterthese ist die Erläuterung der rechtlichen Konsequenzen einer Unterschutzstellung. Es werden der Einfluss des Faktors Denkmalschutz auf den Verkehrswert einer Immobilie und Erläuterungen zu einer fachgerechten Herangehensweise sowie zu Berücksichtigung und Beurteilung dieser wertbeeinflussenden Faktoren aufgezeigt.

Die wertrelevanten Auswirkungen – in positiver wie in negativer Betrachtungsweise – einer Unterschutzstellung, wie erhöhte Anforderungen an bzw. Aufwendungen für

unter Denkmalschutz stehende Immobilien, werden näher erläutert. Einhergehende Einschränkungen in Bezug auf mögliche Nutzungen mitsamt möglicher Auflagen für Veränderungen sowie steuerliche als auch etwaige mietrechtliche Sonderstellungen gilt es ebenso in Betracht zu ziehen.

#### **1.4. Methodik/Vorgehensweise**

Die angewandte Methodik dieser Masterthese ist die Recherche sowie Auswertung der einschlägigen Fachliteratur unter Zugrundelegung relevanter Gesetze, Normen und Richtlinien. Darauf basierend werden Erläuterungen zur Thematik des Denkmalschutzes in Österreich und dessen rechtlichen Konsequenzen dargelegt.

In der Folge werden statisch ertragsorientierte Bewertungsverfahren – das nationale Ertragswertverfahren sowie die internationale Investment Method – beschrieben und erläutert. Die praktische Umsetzung erfolgt anhand eines Fallbeispiels unter Anwendung der geschilderten statisch ertragsorientierten Bewertungsverfahren in Form eines Vergleichs sowie einer Gegenüberstellung samt Analyse der wertbeeinflussenden Parameter in Bezug auf die jeweilige Wertermittlung.

## 2. Denkmalschutz

---

Dieses Kapitel verschafft einen Überblick über die allgemeinen Grundlagen sowie die generellen Begrifflichkeiten zur Thematik des Denkmalschutzes. Es beinhaltet Erläuterungen zum Denkmalschutz in Österreich, die Arten einer Unterschutzstellung, die Differenzierung zwischen Denkmalschutz und Ortsbildschutz, den Kriterienkatalog und das Unterschutzstellungskonzept des Bundesdenkmalamtes sowie die Konsequenzen einer Unterschutzstellung.

### 2.1. Denkmalschutz in Österreich

Das österreichische Denkmalschutzrecht dient der Bewahrung und der Erhaltung des nationalen Kulturgüterbestandes vor sämtlichen Beeinträchtigungen. Durch die Unterschutzstellung werden sämtliche Vorhaben im Kontext mit der Erhaltung eines Denkmals, wie Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland, genehmigungspflichtig. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 469; vgl. § 1 Abs 1 DMSG)

Die Grundlage bilden das Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz – DMSG), BGBl. 533/1923 aus dem Jahr 1923 idF BGBl. I 92/2013, sowie landesgesetzliche Bestimmungen in diversen Landesgesetzen – wie Bauordnung, technische Bauvorschriften etc. – in der jeweils gültigen Fassung.

Das Bundesgesetz findet Anwendung bei von Menschen geschaffenen unbeweglichen und beweglichen Gegenständen (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung, falls die Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist. (vgl. § 1 Abs 1 DMSG)

Für diese Arbeit sind nicht die beweglichen Sachen, sondern ausschließlich die unbeweglichen Denkmale in Form von Baudenkmalen von Interesse.

Angelegenheiten des Denkmalschutzes in Gesetzgebung und Vollziehung unterliegen der Kompetenz des Bundes. Die dafür zuständige Behörde ist das Bundesdenk-

malamt (BDA), das nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes die Unterschutzstellungen unbeweglicher Denkmale durchführt. An der Spitze des Bundesdenkmalamtes steht ein Präsident und es gliedert sich in drei Bereiche, einen Fach-, einen Regional- und einen Rechts- und Verwaltungsbereich. Der Fachbereich setzt sich aus zentralen Fachabteilungen – den Abteilungen für Archäologie, für Architektur und Bautechnik, für bewegliche Denkmale sowie internationalen Kulturgütertransfer, für Inventarisierung und Denkmalforschung, für Konservierung und Restaurierung, für Spezialmaterialien und das Informations- und Weiterbildungszentrum Baudenkmalpflege – zusammen. Diese Fachabteilungen erarbeiten wissenschaftliche Grundlagen und unterstützen den Regionalbereich, die Landeskonservatoren, die regionalen Dienststellen im jeweiligen Bundesland. Die wesentlichen Aufgaben des Bundesdenkmalamtes betreffen die Erhaltung, die Pflege, die systematische Erfassung sowie die Erforschung des österreichischen Denkmalbestandes. (vgl. Website des BDA<sup>1</sup>)

Als Handlungsmöglichkeiten für den Erhalt des Kulturgüterbestandes verfügt das BDA über die Vornahme von Sicherungs- und Umgebungsschutzmaßnahmen des Baudenkmal, über die Verhängung von Strafen, die Erteilung von Grabungsbewilligungen sowie über die Vergabe von Förderungen. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 469; vgl. §§ 7, 9, 11, 31, 32 und 37 DMSG)

Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung sind somit das Vorliegen der Denkmaleigenschaft sowie das Vorhandensein des öffentlichen Interesses an dessen Erhaltung aufgrund seiner geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung. Die Grundlage zur Klärung dieser Voraussetzungen bildet ein Fachgutachten, aus welchem sich die Denkmaleigenschaften und eine Begründung für dessen Erhaltung ergeben sowie rechtliche Konsequenzen gezogen werden können. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 470; § 1 Abs 1 DMSG)

Bei unbeweglichen Denkmalen differenziert man zwischen Baudenkmalen, Bodendenkmalen und Park- und Gartenanlagen. Baudenkmale können einerseits Gebäude oder Baulichkeiten samt Bestandteilen und Zubehör (das gesamte Erscheinungsbild

---

<sup>1</sup> <https://bda.gv.at/ueber-uns/> [Zugriff 02/2020]

des Denkmals im Inneren und Äußeren) bzw. Teile<sup>2</sup> davon (in Form von konkreten erhaltenswerten Bauteilen bzw. Gebäudeelementen) oder Gruppierungen einzelner Gebäude und sonstige bauliche Anlagen – in Form eines Ensembles<sup>3</sup> – umfassen. Park- und Gartenanlagen mit ihren pflanzlichen Bestandteilen unterliegen dem Denkmalschutz, im Gegensatz zu Naturdenkmälern, die dem Naturschutz – und somit der jeweiligen Kompetenz der Bundesländer – unterliegen. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 471; vgl. Website des BDA<sup>4</sup>)

## 2.2. Arten einer Unterschutzstellung

Bei den Arten der Unterschutzstellung von unbeweglichen Denkmalen wird zwischen vorläufigen Unterschutzstellungen kraft gesetzlicher Vermutung (§ 2 DMSG) oder durch Verordnung des Bundesdenkmalamtes (§ 2a DMSG) und einer Unterschutzstellung durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes (§ 3 DMSG) differenziert. Bei Ensembles kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung als Einheit und somit eine Unterschutzstellung nur durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes erwirkt werden. (vgl. § 1 Abs 4 DMSG)

Für unbewegliche Denkmale, bei denen der alleinige oder überwiegende Eigentümer der Bund, ein Bundesland, eine sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaft, ein Fonds oder eine gesetzlich anerkannte Kirche oder Religionsgemeinschaft war, gab es die Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung. Diese gesetzliche Vermutung endete mit 31.12.2009 und wurde durch eine Verordnung ersetzt, die unbewegliche Denkmale über diesen Zeitpunkt hinaus unter Schutz stellt. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 472 f.; vgl. § 2 DMSG)

Eine Erfassung des unbeweglichen Denkmalbestandes erfolgte durch das BDA bis Ende des Jahres 2009 und die Tatsache der Unterschutzstellung durch Verordnung

---

<sup>2</sup> § 1 Abs 8 DMSG: „Werden nur Teile eines Denkmals geschützt (Teilunterschutzstellung), so umfasst dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist.“

<sup>3</sup> § 1 Abs 3 DMSG: „Gruppen von unbeweglichen Gegenständen (Ensembles) [...] können wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges einschließlich ihrer Lage ein Ganzes bilden und ihre Erhaltung dieses Zusammenhanges wegen als Einheit im öffentlichen Interesse gelegen sein. Mehrheiten unbeweglicher [...] Denkmale, die bereits von ihrer ursprünglichen oder späteren Planung und/oder Ausführung her als im Zusammenhang stehend hergestellt wurden (wie Schloss-, Hof- oder Hausanlagen mit Haupt- und Nebengebäuden aller Art, [...] usw.) gelten als Einzeldenkmale.“

<sup>4</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/> [Zugriff 02/2020]

wurde im Grundbuch ersichtlich gemacht. Für die solcherart festgestellten Denkmale gilt weder die Beendigung der Unterschutzstellung gemäß § 2 Abs 4 DMSG (Ende der Unterschutzstellung unbeweglicher Denkmale kraft gesetzlicher Vermutung mit 31. Dezember 2009) noch eine Beschränkung der Veräußerung gemäß § 6 Abs 1 DMSG (Bewilligung durch BDA bei Veräußerung und Belastung von Denkmalen). (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 473; vgl. § 2a DMSG)

Bei unbeweglichen Denkmalen, die nicht kraft gesetzlicher Vermutung oder durch Verordnung unter vorläufigem Denkmalschutz stehen, gilt ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung erst dann als gegeben, wenn dies vom Bundesdenkmalamt durch Bescheid festgestellt wurde. Diese Tatsache der Unterschutzstellung unbeweglicher Denkmale – einschließlich Ensembles sowie Park- und Gartenanlagen – durch Bescheid hat durch eine Ersichtlichmachung von Amts wegen im Grundbuch zu erfolgen. Selbiges gilt bei bescheidmäßiger Aufhebung des festgestellten öffentlichen Interesses an der Erhaltung durch Bescheid – hier ist die Löschung der Ersichtlichmachung von Amts wegen vorzunehmen. Eine derartige Mitteilung hat jeweils spätestens sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft der bescheidmäßigen Feststellung zu erfolgen. (vgl. § 3 DMSG sowie § 5 Abs 7 DMSG)

### **2.3. Differenzierung Denkmalschutz und Ortsbildschutz bzw. Altstadterhaltung**

Bei einem Ensemble besteht zwischen den einzelnen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ein historisch gewachsener Zusammenhang. Diese historisch gewachsene Beziehung schafft eine Einheit, die für sich einen besonderen Wert darstellt und deren Erhaltung als Einheit im öffentlichen Interesse gelegen ist. Darüber hinaus können einzelne Gebäude innerhalb eines Ensembles zeitgleich auch Einzeldenkmale sein. In der praktischen Anwendung besteht kein Unterschied zwischen Ensemble-Schutz und Einzel-Denkmalschutz, die Unterschutzstellung betrifft somit das gesamte Erscheinungsbild des Denkmals im Inneren und Äußeren. (vgl. Website BDA<sup>5</sup>)

---

<sup>5</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/> [Zugriff 02/2020]

In Abgrenzung dazu handelt es sich bei Schutzzonen<sup>6</sup> um Maßnahmen zur Erhaltung des Ortsbildschutzes und der -gestaltung. Schutzzonen – die in Wien im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesen werden – sind jene Bereiche, in welchen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes – unter Berücksichtigung der historischen Strukturen sowie der prägenden Bausubstanz – zu gewährleisten ist, da diese ein historisches Orts-, Platz-, und/oder Straßenbild darstellen.

Im Gegensatz zu einer Unterschutzstellung – in Form eines Einzel-Denkmalsschutzes oder Ensemble-Schutzes – unterliegt der Ortsbildschutz der Kompetenz der Bundesländer. Der Ortsbildschutz – als Bereich des jeweiligen länderspezifischen Baurechts – ist lediglich für das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden und für Orts- und Stadtbilder zuständig, wobei für eine in sich stimmige Gesamterscheinung auch die Gestaltung von Neubauten oder Freiflächen Berücksichtigung findet. (vgl. BDA – *Standards für Ensemble-Unterschutzstellungen 2013*<sup>7</sup>: 33; vgl. Website BDA<sup>8</sup>)

---

<sup>6</sup> siehe Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) Schutzzonen § 7 Abs 1 BO für Wien: „*In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden.*

*(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.*

*(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. [...]*

*(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan [...] die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.“*

<sup>7</sup> BDA – Standards für Ensemble-Unterschutzstellungen (2013)

<sup>8</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/> [Zugriff 02/2020]

## Objektschutz nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen

Objekt-typus	Ziel	Grund der Schutz-würdig-keit	Entschei-dung über Schutz	Schutz-umfang	Konsequenzen	Rechtliche Grund-lage	Zustän-digkeit
Einzel-denkmal	Erhaltung in Sub-stanz und Erschei-nung	geschicht-liche, künstleri-sche oder sonstige kulturelle Bedeutung	BDA Bescheid	gesamtes Objekt, in-nen und außen, abhängig von Be-deutung	Veränderungs- und Zerstö-rungsverbot; Bewilligung durch das BDA möglich  Geldstrafen (Gericht bzw. Bezirksver-waltungsbehörde)	DMSG	BDA
Teil eines Ensembles	s. o.	geschicht-licher, künstleri-scher oder sonstiger kultureller Zusam-menhang einschließ-lich Lage	s. o.	gesamtes Objekt, in-nen und außen, ab-hängig von Bedeutung, ergibt sich aus dem Zusam-menhang	s. o. jedoch: Zerstörung einzel-ner Denkmale, die als Teil eines Ensembles unter Denkmalschutz gestellt wurden, ist stets nur eine Veränderung des En-sembles, auch wenn das Ensemble die Bedeutung als Einheit verloren hat.	DMSG	BDA
Teil einer Schutz-zone	Erhaltung des Orts-bildes	bundes-landspezi-fisch	bundes-landspezi-fisch	Äußeres, auch Neu-bauten	bundeslandspezifisch	Bauord-nungen etc.	Bundes-länder
Teil eines Welterbe-gebietes	Erhaltung in Echtheit und Voll-ständigkeit (authenti-city and integrity)	außerge-wöhnlicher univer-seller Wert (out-standing universal value)	Welterbe-komitee Beschluss	bei Kultur-landschaft: gesamtes Gebiet (Bauten, Natur); Kern- und Pufferzone	Erfassung, Schutz und Er-haltung in Bestand und Wertigkeit  Liste des gefährdeten Welterbes; Verlust des Welterbestatus	UNESCO-Welterbe-konvention 1972	UNESCO (ICOMOS/ IUCN)  Vertrags-staat (BMUKK, Länder, BDA)

Abbildung 1: Objektschutz nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen  
(vgl. Quelle: BDA – Standards für Ensemble-Unterschutzstellungen 2013: 37)

### 2.4. Kriterienkatalog, Unterschutzstellungskonzept und Standards

Gemäß des Kriterienkataloges des BDA differenziert man zwischen Bedeutungs- und Beurteilungskriterien. Bedeutungskriterien stellen etwaige Denkmalwerte dar, die auf ein Objekt zutreffen können. Sind solche Denkmalwerte vorhanden, hebt sich das Objekt gegenüber anderen hervor und verfügt demzufolge über Denkmaleigen-schaften. Das Denkmalschutzgesetz differenziert zwischen Denkmalwerten von ge-schichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. (vgl. § 1 Abs 1 DMSG). Die einzelnen Bedeutungskategorien, die unterschiedliche Anteile an der Gesamtbedeutung des einzelnen Objektes haben, sind von der individuellen Beschaf-fenheit des Objektes und seiner Geschichte abhängig und in weiterer Folge separat

zu belegen. Wenn Denkmaleigenschaften auf Basis des Vorhandenseins von Bedeutungskriterien festgestellt wurden, findet in einem zweiten Schritt eine Gewichtung der Beurteilungskriterien (Referenzrahmen/Referenzkriterien) statt. Aus dieser Gewichtung lässt sich ableiten, ob ein öffentliches Erhaltungsinteresse gerechtfertigt erscheint und die Einleitung eines Unterschutzstellungsverfahrens erfolgen soll. Maßgebend dafür ist, ob durch den drohenden Verlust des Objekts eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung – unter Berücksichtigung eines lokalen, regionalen oder überregionalen Vergleichsrahmens – eintreten würde (vgl. § 1 Abs 2 DMSG). Bei den Beurteilungskriterien differenziert man zwischen Qualität, Seltenheit (seltenes Vorkommen) oder Repräsentanz (charakteristisches häufiges Vorkommen). (vgl. Website des BDA<sup>9</sup> sowie Kriterienkatalog des BDA)

Durch die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes 1999 erfolgte zwischen den Jahren 2000 und 2010 eine österreichweite Schnellinventarisierung in Form einer Denkmaldatenbank mit – zum damaligen Zeitpunkt – rund 75.000 potentiellen unbeweglichen Baudenkmalen mit Denkmaleigenschaften. Der Grund dafür war, dass durch die bevorstehende Beendigung der vorläufigen Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung per Ende des Jahres 2009 alle unbeweglichen Objekte im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften, welche die entsprechende Denkmalbedeutung aufwiesen und daher weiterhin unter Denkmalschutz verbleiben sollten, per Verordnung unter Schutz gestellt werden mussten. Das Ergebnis war eine österreichweite datenbankbasierte Denkmalliste, die allerdings auch Objekte umfasst, bei denen eine weitere Überprüfung im Hinblick auf eine Unterschutzstellung teilweise noch ausständig bzw. erforderlich ist. Infolgedessen wurde vom Bundesdenkmalamt im Jahr 2010 ein Unterschutzstellungskonzept erstellt, das eine gutachterliche Überprüfung – auf Basis der Erhebungen dieser Denkmaldatenbank – hinsichtlich der geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung vorsieht. Das Unterschutzstellungskonzept des BDA ist nach Denkmalkategorien gegliedert und sieht eine prioritäre Reihung der vorzunehmenden Unterschutzstellungen vor, wobei die Realisierung bei öffentlichen Bauten als vorrangig eingestuft wurde. Die Datenbank, die nach Angaben des BDA über 90 % des gesamten Baudenkmalbestandes aus

---

<sup>9</sup> <https://bda.gv.at/unterschutzstellung/kriterienkatalog/> [Zugriff 02/2020]

Österreich enthält, umfasste zum Stand Juni 2015 rund 78.000 Objekte, wobei hiervon rund 37.000 Baudenkmale per Bescheid oder per Verordnung unter Schutz gestellt waren. (vgl. Mahringer<sup>10</sup> 2017: 9; vgl. Bericht des Rechnungshofes. Bundesdenkmalamt<sup>11</sup> 2017: 42 f.)

Das Handbuch „Standards der Baudenkmalpflege“<sup>12</sup> bietet einen einheitlichen Orientierungsrahmen in Form einer Arbeitshilfe – unterteilt in die Kapitel Erfassen, Erhalten und Verändern – für die Bestandaufnahme mitsamt Voruntersuchungen, den Erhalt von Denkmalen sowie für deren bauliche Veränderungen. Die Standards bieten Entscheidungsgrundlagen für den Planungsprozess, für den denkmalgerechten Umgang mit Materialien, Bauteilen und -elementen sowie für alle baulichen Veränderungen der Substanz und des Erscheinungsbildes des Denkmals. Weiters dient das Handbuch als Orientierungshilfe und zur besseren Veranschaulichung und Nachvollziehbarkeit von Abläufen und Erwägungen des Bundesdenkmalamtes bei Unterschutzstellungsverfahren.<sup>12</sup>

## 2.5. Rechtliche Konsequenzen einer Unterschutzstellung

Im Zuge des Verfahrens der Unterschutzstellung finden die bautechnische Durchführbarkeit sowie die Wirtschaftlichkeit der resultierenden Kosten der erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen keine Berücksichtigung. Das öffentliche Erhaltungsinteresse eines Denkmals ist hingegen nicht mehr gegeben, wenn die Instandsetzung technisch nicht durchführbar ist oder mit derart großen Veränderungen verbunden wäre, dass die Substanz dessen, was das Denkmal ausmacht, verloren geht. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 471 f.; vgl. § 1 DMSG)

*„Durch die Unterschutzstellung eines Denkmals werden auch alle seine Bestandteile und das Zubehör sowie alle übrigen mit dem Denkmal verbundenen, sein überliefertes oder gewachsenes Erscheinungsbild im Inneren oder Äußeren mitprägenden oder den Bestand (die Substanz)*

<sup>10</sup> vgl. Mahringer, Paul (2017): Geschichte und Zukunftsperspektiven der Inventarisierung in der Baudenkmalpflege. „Öffentliche Aufmerksamkeit“ durch spielerische Partizipation, in: *ÖZKD Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege*, LXXI – 2017 – Heft 1, S. 7–10

<sup>11</sup> vgl. Rechnungshof (2017): Bericht des Rechnungshofes. Bundesdenkmalamt. Reihe Bund 2017/23, Herausgegeben im April 2017

<sup>12</sup> vgl. <https://bda.gv.at/publikationen/standards-leitfaeden-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege/> [Zugriff 02/2020]

*berührenden Teile mit einbezogen. Dazu zählt auch die auf einen besonderen spezifischen Verwendungszweck des Denkmals ausgerichtete Ausstattung oder Einrichtung, soweit sie auf Dauer eingebracht wurde.“*  
(§ 1 Abs 9 DMSG)

Im Denkmalschutzgesetz finden sich Auswirkungen einer Unterschutzstellung sowie damit verbundene zu ergreifende Maßnahmen. Die Unterschutzstellung eines unbeweglichen Denkmals geht mit dem Verbot der Zerstörung sowie jeder Veränderung des Denkmals, die den Bestand, die Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, einher. Weiters finden sich Vorschriften hinsichtlich der Publizität und bezüglich vorzunehmender Instandhaltungsarbeiten, Regelungen hinsichtlich der Beendigung der Unterschutzstellung und für den Fall einer Veräußerung sowie Konsequenzen für ohne entsprechende behördliche Bewilligung vorgenommene Maßnahmen. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 474)

### **Beschränkung des Eigentumsrechts**

Da bei einem unter Schutz stehenden unbeweglichen Denkmal die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte – ohne hierfür vorliegende entsprechende Bewilligungen des BDA –, untersagt sind, handelt es sich hierbei um weitreichende Eingriffe in das Eigentumsrecht. Dieser Eingriff findet seine Rechtfertigung in der auf öffentlichem Interesse basierenden Erhaltung. Die Judikatur erblickt allerdings keine verfassungsrechtlichen Bedenken, da der Grundsatz der geringstmöglichen Unterschutzstellung – „*Durchführung der für den Bestand des Denkmals unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen [...], die dem Eigentümer (Verantwortlichen) insgesamt zumutbar sind, weil die Beseitigung keine oder nur geringe Geldmittel erfordert*“ – insoweit keine Enteignung des Denkmaleigentümers darstellt, sondern (lediglich) eine zulässige Eigentumsbeschränkung, welche ohne Entschädigungsanspruch hinzunehmen ist. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 474 – unter Bezugnahme auf diverse VwGH- sowie VfGH-Erkenntnisse; vgl. § 4 Abs 1 Z 2 DMSG)

## Publizität

Grundlage für die grundbücherliche Ersichtlichmachung eines Baudenkmals ist bereits die Mitteilung über eine beabsichtigte Unterschutzstellung an den Eigentümer sowie die im Verfahren beteiligten Parteien. Nach erfolgter Zustellung der Mitteilung besteht die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme an das Bundesdenkmalamt. Anschließend wird ein Bescheid unter Berücksichtigung etwaiger erfolgter Stellungnahmen erlassen und dem Eigentümer als Rückscheinbrief (RSb-Brief) zugestellt. Die Zulässigkeit der Einbringung einer Beschwerde gegen den ergangenen Bescheid durch alle beteiligten Parteien kann beim Bundesverwaltungsgericht binnen einer Frist von vier Wochen erfolgen. Nach rechtskräftiger Unterschutzstellung erfolgt von Amts wegen die Ersichtlichmachung des Denkmalschutzes im Grundbuch (Gutsbestandsblatt A2-Blatt) als eine zusätzliche Information zu den Grundbuchdaten in Form einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung. Das Bundesdenkmalamt erfasst eine jährlich zu aktualisierende, rechtlich allerdings nicht verbindliche Liste der unbeweglichen Denkmale – unter Angabe der Bescheidendaten. Dies erfolgt durch einen Eintrag auf der Website des Bundesdenkmalamtes – Denkmalverzeichnis. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 475; vgl. § 3 DMSG; vgl. Website des BDA<sup>13</sup>)

## Instandhaltung

Eigentümer von unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaften sind zur Durchführung der für den Bestand des Denkmals unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen verpflichtet, sofern diese zumutbaren Maßnahmen keine oder nur geringe Geldmittel erfordern. Dabei handelt es sich prinzipiell um kleinere Reparaturmaßnahmen, durch deren Vornahme weitere Schäden bzw. der allmähliche Verfall verhindert werden sollen. Für die erforderliche Bewilligung zur Durchführung dieser im üblichen notwendigen Umfang zu erfolgenden Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen müssen entsprechende Anträge mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten in Form einer mündlichen oder schriftlichen Anzeige an das Bundesdenkmalamt gestellt werden. Eine Entscheidung hat binnen sechs Wochen zu ergehen, wobei

---

<sup>13</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/> [Zugriff 02/2020]

eine nicht rechtzeitig erfolgte Entscheidung nicht als Genehmigung gewertet werden kann. Weitere, über diese Verpflichtung zur Durchführung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen – unter der Prämisse der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durch Aufbringung geringer Geldmittel – hinauslaufende rechtliche oder behördliche Auflagen sind gemäß DMSG nicht vorgesehen. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 475 f.; vgl. §§ 4 und 5 DMSG; vgl. Website des BDA<sup>14</sup>)

## Veränderung

Für sämtliche Veränderungen, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung des Denkmals beeinflussen könnten, bedarf es einer Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Die einzige Ausnahme bilden Maßnahmen in Form von unbedingt notwendigen Absicherungsmaßnahmen bei Gefahr im Verzug. Für die Erlangung einer Bewilligung des Bundesdenkmalamtes bedarf es der Geltendmachung – unter Darlegung entsprechender Planunterlagen in ausreichendem Umfang – von Begründungen des Erfordernisses dieser Veränderungen. Das Bundesdenkmalamt entscheidet über den erfolgten Veränderungsantrag und prüft, ob die geplanten Maßnahmen denkmalverträglich sind. Dabei gilt der Grundsatz der größtmöglichen Schonung der Bausubstanz unter Berücksichtigung des Prinzips der Reversibilität dieser zu ergreifenden Maßnahmen. Um größtmögliche Planungssicherheit zu erlangen und etwaige Verzögerungen und zusätzliche Kosten zu vermeiden, ist es sinnvoll, frühzeitig die Realisierbarkeit der vorzunehmenden Maßnahmen mit dem Bundesdenkmalamt abzuklären. Die Erörterung der Möglichkeiten und Lösungen für eine denkmalverträgliche Umsetzung der projektierten Vorhaben erfolgt gemäß dem Handbuch „Standards der Baudenkmalpflege“<sup>12</sup>. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 477 f.; vgl. §§ 4 und 5 DMSG; vgl. Website des BDA<sup>15</sup>)

---

<sup>14</sup> ebd. [Zugriff 02/2020]

<sup>15</sup> ebd. [Zugriff 02/2020]

## Zerstörung

Bei Denkmälern ist, nebst der zuvor erörterten bewilligungspflichtigen Veränderung, die Zerstörung ohne bescheidmäßige Bewilligung verboten. Als Zerstörung eines Denkmals gilt dessen faktische Vernichtung, die auch dann bereits gegeben ist, wenn zwar noch einzelne Teile erhalten geblieben sind, deren Erhaltung jedoch nicht mehr im öffentlichen Interesse gelegen ist. Die Zerstörung einzelner Denkmale eines Ensembles stellt stets nur die Veränderung des Ensembles dar, auch wenn das Ensemble seine Bedeutung als Einheit verloren hat. Die Unterlassung der Durchführung der für den Bestand des Denkmals unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in der offenbaren Absicht, es zu zerstören, ist einer Zerstörung gleichzusetzen. Vor allem im Hinblick auf die zuvor erörterte Zumutbarkeit der Aufbringung keiner oder nur geringer Geldmittel für diese erforderlichen Maßnahmen. Soweit derartige Maßnahmen dennoch nicht umgesetzt werden können, ist das Bundesdenkmalamt binnen zwei Wochen nach Kenntnis mit der Begründung der Nichtdurchführbarkeit schriftlich darüber zu verständigen. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 478 f.; vgl. §§ 4 und 5 DMSG; vgl. Website des BDA<sup>16</sup>)

## Veräußerung

Die Veräußerung von bescheidmäßig unter Schutz gestellten Denkmälern ist unter Namhaftmachung des Erwerbers binnen zwei Wochen dem Bundesdenkmalamt anzuzeigen. Die erfolgte Feststellung des öffentlichen Interesses wird durch den Eigentumswechsel nicht berührt. Der Verkäufer hat den Erwerber über die Denkmaleigenschaft – mitsamt den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes – oder ein eingeleitetes Unterschutzstellungsverfahren in Kenntnis zu setzen bzw. aufzuklären. Eine Veräußerung berührt den Denkmalschutz nicht. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 480; vgl. § 6 DMSG)

---

<sup>16</sup> ebd. [Zugriff 02/2020]

## **Widerrechtlich erfolgte Maßnahmen**

Als Konsequenz für widerrechtlich erfolgte Maßnahmen, wie Zerstörung, Veränderung oder Veräußerung ohne behördliche Bewilligung, sieht das Denkmalschutzgesetz einerseits die Verfügung der Wiederherstellung und andererseits Strafbestimmungen vor. Dabei handelt es sich um die soweit mögliche Wiederherstellung des unmittelbar vorausgegangenen Zustandes des Denkmals auf Kosten des Verursachers unter Berücksichtigung der Kriterien der Verhältnismäßigkeit bzw. Zumutbarkeit. Die Anordnung dieser Maßnahme kann jedoch nur erfolgen, wenn die Durchführung die Wiedergewinnung des früheren Zustandes oder wenigstens der Erscheinung, die zumindest den Fortbestand einer Teilunterschutzstellung rechtfertigt, wiederherzustellen vermag. Die Strafbestimmungen für die Zerstörung von Einzeldenkmalen oder Ensembles sehen Geldstrafen oder Wertersatzstrafen vor. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 481; vgl. §§ 36 und 37 DMSG)

## **Beendigung der Unterschutzstellung – Denkmalschutzaufhebungsverfahren**

Denkmale (einschließlich Ensembles), die unter Denkmalschutz stehen und zerstört, verändert oder jene Bedeutung, derentwegen sie unter Denkmalschutz gestellt wurden, verloren haben, stehen weiterhin so lange unter Denkmalschutz, bis das Bundesdenkmalamt von Amts wegen oder über Antrag bescheidmäßig festgestellt hat, dass an der Erhaltung kein öffentliches Interesse mehr (oder einschränkend nur mehr an Teilen) besteht (Denkmalschutzaufhebungsverfahren). Die Tatsache des Erlöschens durch restlose Zerstörung – sofern vom Denkmal nicht einmal mehr Reste vorhanden sind – ist vom BDA innerhalb von sechs Monaten nach Kenntniserlangung dieses Umstandes gleichermaßen bescheidmäßig festzustellen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Aufrechterhaltung der Unterschutzstellung – ebenso wenig wie ein Rechtsanspruch auf Unterschutzstellung. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 481 f.; vgl. § 5 Abs 7 DMSG)

### 3. Immobilienwertermittlung von Denkmalen

---

Das nachstehende Kapitel beinhaltet eine Beschreibung sowie Erläuterung der nationalen und internationalen Bewertungsmethoden, mit dem Fokus auf statisch ertragsorientierte Wertermittlungsverfahren. Auf nationaler Ebene ist dies das normierte Ertragswertverfahren (lt. § 5 LBG) in zweigleisiger (allgemeiner) sowie eingleisiger (vereinfachter) Darstellung bzw. auf internationaler Ebene die – nicht normierte – Investment Method.

Weiters werden die generelle Vorgehensweise und die besondere Berücksichtigung der Wertermittlung von Denkmalen erläutert.

#### **Allgemeiner Überblick der nationalen Wertermittlungsverfahren**

Die Grundlage für die Wertermittlung von Immobilien bilden das Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idF BGBl. Nr. 150/1992 und die im Jahr 2019 veröffentlichte, technisch überarbeitete Ausgabe der ÖNORM B 1802-1:2019 07 15<sup>17</sup>, welche die bisherige Ausgabe, die ÖNORM B 1802:1997 12 01<sup>18</sup>, ersetzt.

#### **Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG)**

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz ist die Nachfolgeregelung der bereits knapp 100 Jahre bestehenden Realschätzungsordnung<sup>19</sup> idF BGBl. Nr. 561/1985 und beinhaltet Festlegungen zu grundsätzlichen Regeln für die Bewertung, zur Wahl und Durchführung des Wertermittlungsverfahrens und zu allgemeinen sowie besonderen Erfordernissen von Gutachten. Weiters werden darin die entwickelten Wertermittlungsmethoden – das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren – beschrieben und geregelt.

---

<sup>17</sup> ÖNORM B 1802-1:2019 07 15 – Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren

<sup>18</sup> ÖNORM B 1802:1997 12 01 – Liegenschaftsbewertung – Grundlagen

<sup>19</sup> Verordnung der Minister der Justiz, des Innern und des Ackerbaues über die Schätzung von Liegenschaften (Realschätzungsordnung), RGBl. Nr. 175/1897

Das LBG setzt sich aus 10 Paragraphen zusammen, die den allgemeinen Rahmen der Wertermittlung vorgeben. Nachstehend werden der Geltungsbereich (§ 1 LBG), der Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG), die allgemeinen Regeln für die Bewertung (§ 3 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und die Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 7 LBG) erläutert.

## **Geltungsbereich**

Das LBG findet Anwendung bei der „[...] *Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB<sup>20</sup> sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren*“ (§ 1 Abs 1 LBG) sowie „[...] *in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, dass der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen*“. (vgl. § 1 Abs 2 LBG)

Der Schwerpunkt des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist auf die Tätigkeit von Gerichtssachverständigen gerichtet, da dessen Anwendung gem. § 1 Abs 1 LBG nur bei gerichtlichen Verfahren sowie in Verwaltungsverfahren mit vorgelagerten Entscheidungen im Rahmen der sogenannten sukzessiven Kompetenz zwingend erforderlich ist (vgl. § 1 Abs 1 bzw. 2 LBG). Im Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht verpflichtend und dient somit lediglich als Orientierungshilfe.

---

<sup>20</sup> § 435 ABGB: „Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß [!] sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.“

## **Bewertungsgrundsatz**

Nach dem Bewertungsgrundsatz ist, *„sofern durch Gesetze oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln“*. (vgl. § 2 Abs 1 LBG)

Weiters wird der Verkehrswert als derjenige Preis definiert, *„[...] der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“*. (vgl. § 2 Abs 2 LBG; vgl. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch § 306 ABGB<sup>21</sup>) An dieser Stelle sei auf den generellen Begriff des Wertes sowie die Subsumierung der darunter zu verstehenden unterschiedlichen Wertbegriffe samt Definitionen in der nachstehend näher erörterten ÖNORM B 1802-1 verwiesen.

Für die Ermittlung eines anderen Wertes anstelle des Verkehrswertes bedarf es einer entsprechenden anderslautenden Beauftragung des Sachverständigen. (vgl. § 8 Abs 4 LBG<sup>22</sup>)

## **Allgemeine Regeln für die Bewertung**

Gemäß § 3 Abs 1 LBG sind für die Bewertung *„[...] Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.“* Weiters können gemäß § 3 Abs 2 LBG *„wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, [...] für die Bewertung auch mehrere Wertermittlungsverfahren [...]“* angewendet werden.

Da der Fokus dieser Arbeit auf statisch ertragsorientierten Wertermittlungsverfahren liegt, wird an dieser Stelle auf das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) für die Ermittlung des Bodenwertes und auf das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) näher eingegangen.

---

<sup>21</sup> § 306 ABGB. *„In allen Fällen, wo nichts Anderes entweder bedungen, oder von dem Gesetze verordnet wird, muß bey [...] der Schätzung einer Sache der gemeine Preis zur Richtschnur genommen werden.“*

<sup>22</sup> § 8 Abs 4 LBG. *„Wird durch Gesetz oder Rechtsgeschäft ein anderer Wert als der Verkehrswert als für die Bewertung der Sache maßgeblich bestimmt, so ist dem Sachverständigen die Ermittlung dieses anderen Wertes aufzutragen.“*

## Vergleichswertverfahren

*„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- oder Abschläge zu berücksichtigen.“*  
(§ 4 Abs 1 LBG)

*„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.“*  
(§ 4 Abs 2 LBG)

*„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.“*  
(§ 4 Abs 3 LBG)

Bei den heranzuziehenden Vergleichspreisen wird auf den redlichen Geschäftsverkehr abgestellt, da unredliche Vorgänge nicht als Maßstab für eine (gerichtliche) Wertermittlung dienen können. Durch die Bestimmung wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens darf deshalb kein verfälschter Kaufpreis im Gutachten – zumindest nicht unberichtigt – als Kalkulationsbasis herangezogen werden. (vgl. GP XVIII, RV333 zu BGBl. Nr. 150/1992: 13 f.)

Um bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens keine starren Grenzen zu setzen, wird im zweiten Absatz lediglich festgelegt, dass die erhobenen Vergleichspreise „in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erzielt“ worden sein müssen. Dieser zeitliche Abstand zum Wertermittlungsstichtag – der aber durchaus Jahre betragen kann – darf den Rahmen, der die valide Herstellung einer Preisrelation zulässt, nicht überschreiten. Entsprechend dem zeitlichen Abstand zum Stichtag der Bewertung und den zwischenzeitlich eingetretenen Preisschwankungen im zu vergleichenden Gebiet ist eine Auf- oder Abwertung der Vergleichspreise vorzunehmen.

Sollte dieser Abstand hingegen verhältnismäßig gering sein, da sich keine nennenswerten Preisschwankungen während dieses Beobachtungszeitraums ereignet haben, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben. Mit der Formulierung „in vergleichbaren Gebieten“ wird verdeutlicht, dass Vergleiche mit Transaktionen im unmittelbaren Nahebereich des Bewertungsgegenstandes heranzuziehen sind. Weiters können aber auch Verkäufe von (vergleichbaren) Sachen in Gebieten, die zwar möglicherweise in größerer Entfernung vom Standort des Bewertungsgegenstandes gelegen sind, Berücksichtigung finden, sofern diese Gebiete dem bewertungsrelevanten Standort in den die Kaufpreisbildung beeinflussenden Umständen sowie der Marktsituation ähnlich sind. Im dritten Absatz wird sichergestellt, dass jene Kaufpreise, die aus besonderen individuellen Gründen von den allgemeinen Marktverhältnissen abweichen, nur dann in die Bewertung miteinbezogen werden, wenn diese Abweichungen ziffernmäßig durch Auf- oder Abwertung entsprechende Berücksichtigung finden. Dadurch soll eine Verzerrung des Ergebnisses der Wertermittlung durch individuell motivierte Kaufpreise verhindert werden. (vgl. GP XVIII, RV333 zu BGBl. Nr. 150/1992: 14)

Die Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl an tatsächlichen, im redlichen Geschäftsverkehr realisierten Transaktionen, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stattgefunden haben.

## **Ertragswertverfahren**

*„Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).“*

*(§ 5 Abs 1 LBG)*

*„Hiebei 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.“*

*(§ 5 Abs 2 LBG)*

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes sind, unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags, zukünftig erzielbare Erträge sowie dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwendungen. Entspricht der Bewertungsstichtag in etwa dem Zeitpunkt der Gutachtenserstattung, ist daher grundsätzlich das für die Zukunft zu erwartende Geschehen für die Ertragswertberechnung maßgeblich. Da in einem solchen Fall aber dieses künftige Geschehen bei der Wertermittlung nicht erkennbar ist, werden der zu erwartende Ertrag und der Aufwand der Bewirtschaftung aus der Vergangenheit abgeleitet. Wenn aber der Bewertungsstichtag beispielsweise zu einem deutlich zurückliegenden Zeitpunkt vor der Erstellung des Gutachtens liegt, ist die Ansetzung der nach dem Stichtag erzielten Erträge nicht nur durch eine Prognose, sondern auch durch die Kenntnis der faktischen Entwicklung in der Zeitspanne zwischen Stichtag und Befundaufnahme möglich (vgl. § 5 Abs 1 und Abs 2 LBG; vgl. GP XVIII, RV333 zu BGBl. Nr. 150/1992: 14)

*„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.“  
(§ 5 Abs 3 LBG)*

Da diese Berechnung allerdings zu gegenüber den allgemeinen Marktverhältnissen verzerrten und damit unrichtigen Ergebnissen führen könnte – sofern die tatsächlich erzielten Erträge von jenen abweichen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erreicht werden –, sieht § 5 Abs 3 LBG eine fiktive Berechnung auf der Basis der Erträge und des Bewirtschaftungsaufwands bei ordnungsgemäßer Nutzung vor. Ist die Abweichung des faktisch erreichten Ertrags von dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Ertrag verhältnismäßig unbedeutend, wird im Regelfall dennoch mit der auf den faktischen Zahlen beruhenden Kalkulation das Auslangen zu finden sein. Weiters ergibt sich die Notwendigkeit einer fiktiven Berechnung, wenn die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht feststellbar sind. (vgl. GP XVIII, RV333 zu BGBl. Nr. 150/1992: 14 f.)

*„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“  
(§ 5 Abs 4 LBG)*

## **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

*„Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“  
(§ 7 Abs 2 LBG)*

Wie bereits dargelegt, findet sich in § 3 Abs 1 LBG keine abschließende Aufzählung der zulässigen Bewertungsverfahren. Vielmehr obliegt es dem Sachverständigen gemäß § 7 Abs 1 LBG sowie mangels Vorgabe einer Bewertungsmethode durch das Gericht, die geeignete (bzw. geeigneten) Methode(n) (vgl. § 3 Abs 2 LBG) auszuwählen.

Grundsätzlich obliegt die Entscheidung, welches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung gelangen soll, dem Sachverständigen. Bei der Auswahl ist er nicht auf die in § 3 Abs 1 LBG demonstrativ aufgezählten Bewertungsmethoden beschränkt, sondern es ist die geeignete Methode unter Beachtung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie zu berücksichtigenden Verhältnisse auszuwählen, sofern nicht die Vorgabe einer bestimmten Bewertungsmethode erfolgt.

Sollte aufgrund der Beschaffenheit der zu bewertenden Sache und der Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmenden Faktoren die Anwendung nur einer Wertermittlungsmethode nicht ausreichen, so können mehrere Wertermittlungsverfahren für die Bewertung durchgeführt und miteinander kombiniert werden. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umstän-

den des Einzelfalls gerecht wird. Dies gilt auch für eine Kombination mehrerer Methoden. (vgl. § 3 Abs 2 LBG)

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LBG entsprachen insbesondere die drei nationalen Wertermittlungsverfahren, das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren, dem Stand der Wissenschaft.

In der nachstehend erörterten ÖNORM B 1802-1 wird ergänzt, dass der Wert – neben den drei im LBG genannten Verfahren – in der Regel auch mit sonstigen, dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechenden, Wertermittlungsverfahren zu ermitteln ist. (vgl. Reithofer/Stocker: *ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1)*. In: Immo Aktuell. Heft 4/2019. S. 41-50; vgl. § 3 Abs 1 LBG; vgl. ÖNORM B 1802-1: 12)

### **ÖNORM B 1802-1:2019 07 15 – Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren**

Die im Jahr 2019 veröffentlichte, technisch überarbeitete Ausgabe der ÖNORM B 1802-1:2019 07 15 ersetzt die bisher gültige Ausgabe der Norm, die ÖNORM B 1802:1997 12 01.

Neben dem Liegenschaftsbewertungsgesetz bildet die überarbeitete ÖNORM B 1802-1 die normative Grundlage der Liegenschaftsbewertung in Österreich. In Ergänzung zum LBG werden in dieser ÖNORM Bestimmungen aus dem Gesetz LBG übernommen und einer näheren Präzision unterzogen.

Die überarbeitete Ausgabe beinhaltet eine Erweiterung des Anwendungsbereiches, umfassende Begriffsbestimmungen unter Berücksichtigung der Fachbegriffe aus der nationalen, europäischen und internationalen Fachliteratur, die Darstellung der allgemeinen Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung, die Darstellung der Einflussgrößen auf die Wertermittlung sowie Ergänzungen und Adaptierungen der Wertermittlungsverfahren.

Die ÖNORM B 1802 „Liegenschaftsbewertung“ besteht aus den drei nachstehenden Teilen:

- ◆ Liegenschaftsbewertung – Teil 1<sup>23</sup>: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ◆ Liegenschaftsbewertung – Teil 2<sup>24</sup>: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- ◆ Liegenschaftsbewertung – Teil 3<sup>25</sup>: Residualwertverfahren

### Anwendungsbereich

Im Vergleich zur bisher gültigen Ausgabe der Norm aus dem Jahr 1997, deren Anwendungsbereich sich ausschließlich auf die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes erstreckte, wurde dieser in der technisch überarbeiteten Ausgabe ÖNORM B 1802-1 auf die Ermittlung unterschiedlichster „Werte“ erweitert. (vgl. Reithofer/Stocker: *ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1)*. In: Immo Aktuell. Heft 4/2019. S. 41-50)

Die ÖNORM findet Anwendung bei der „*Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und Baurechten*“. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 3)

Der in ÖNORM B 1802-1 definierte Verkehrswert wurde aus dem LBG entnommen und als jener Preis definiert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. (vgl. Reithofer/Stocker: *ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1)*. In: Immo Aktuell. Heft 4/2019. S. 41-50; vgl. § 2 Abs 2 LBG; vgl. ÖNORM B 1802-1: 7)

Dass die Begriffe Verkehrswert und Marktwert synonym zu verwenden wären, wurde im Jahr 2008 bereits in der ÖNORM B 1802-2 (Discounted-Cash-Flow-Verfahren) festgehalten. Auf diesen Umstand, dass demnach die Ermittlung des Verkehrs-

---

<sup>23</sup> ÖNORM B 1802-1:2019 07 15 – Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren

<sup>24</sup> ÖNORM B 1802-2:2008 12 01 – Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)

<sup>25</sup> ÖNORM B 1802-3:2014 08 01 – Liegenschaftsbewertung – Teil 3: Residualwertverfahren

wertes bzw. die des Marktwertes zum selben Ergebnis führen, wird nunmehr auch in der ÖNORM B 1802-1 hingewiesen. (vgl. Reithofer/Stocker: *ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1)*. In: Immo Aktuell. Heft 4/2019. S. 41-50; vgl. ÖNORM B 1802-2: 5; vgl. ÖNORM B 1802-1: 7)

## **Begriffsbestimmungen**

Für die Anwendung der ÖNORM gelten die Begriffe der jeweiligen drei Teile.

Da der Fokus dieser Arbeit auf statisch ertragsorientierten Wertermittlungsverfahren liegt, wird an dieser Stelle auszugsweise auf Begriffe zur besseren Erläuterung des Ertragswertverfahrens eingegangen:

- ◆ **Bewertungsstichtag:**

Zeitpunkt, für den der Wert zu ermitteln ist; Grundlage für den zukünftig erzielten Ertrag sowie die dafür anfallenden Bewirtschaftungsaufwendungen. (vgl. Stabentheiner 2005: 29 f.)

- ◆ **Bewirtschaftungsaufwand:**

Gesamtheit der marktüblichen Aufwendungen, die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft erforderlich sind. Dazu zählen Betriebs- und Verwaltungskosten, Erhaltungskosten (Instandhaltungs-, Instandsetzungs- sowie Restaurierungs- bzw. Modernisierungskosten), Mietausfallwagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben – subsumiert unter dem Begriff „nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten“. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 5; vgl. Stabentheiner 2005: 31)

- ◆ **Bodenwertverzinsung:**

Wert, gebildet aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz.

- ◆ **Höchste und beste Nutzung (Best Use / Highest and Best Use / Optimal Use):**

Wertermittlung unter Berücksichtigung potentieller Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft.

- ◆ Liegenschaftszinssatz:

*„Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung barwertberechnet werden.“ (ÖNORM B 1802-1: 6)*

Die Kapitalisierung erfolgt unter der Annahme, dass der Reinertrag während der restlichen Nutzungsdauer unverändert bleibt. (vgl. Stabentheiner 2005: 30)

- ◆ Marktmiete:

Geschätzter Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw. angenommenen Mietvertragsbedingungen nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen vermieten würde, vorausgesetzt, jede Partei handelt mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang. (vgl. EVS 1 European Valuation Standards 2016)

- ◆ Marktwert (Market Value):

Geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, vorausgesetzt, jede Partei handelt mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang. (vgl. EVS 1 European Valuation Standards 2016)

Die Ermittlung des Verkehrswertes bzw. des Marktwertes führen zum selben Ergebnis. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 7)

- ◆ Reinertrag:

Betrag, resultierend aus Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungsaufwand.

- ◆ Rohertrag:

Periodisch erzielbare Erträge aus der Bewirtschaftung einer Liegenschaft – subsumiert sämtliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. (vgl. Stabentheiner 2005: 30)

- ◆ Verkehrswert:

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. (vgl. § 2 Abs 2 LBG)

- ◆ Vervielfältiger:

*„Rentenbarwertfaktor in Abhängigkeit von wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Zinssatz.“ (ÖNORM B 1802-1: 7)*

- ◆ Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:

Zeitraum (in Jahren), in dem bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 8)

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abweichen. Sie kann einerseits durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängert werden, andererseits verkürzt sie sich, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass sie im Vergleich zu anderen als kürzer betrachtet werden muss. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 8)

- ◆ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Zeitraum (in Jahren), in dem bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 8)

### **Allgemeine Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung**

Gemäß dieser ÖNORM sind Wertermittlungen „[...]unter der strengen Aufsicht qualifizierter Gutachter oder durch diese selbst durchzuführen“.

Die Gutachter unterliegen dabei den höchsten Anforderungen hinsichtlich Redlichkeit und Integrität. Dies erfordert ausreichende berufliche Erfahrung und Sachkenntnis des Gutachters. Weiters muss er Sorgfalt walten lassen und sich ethisch korrekt verhalten sowie etwaige Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung verunmöglichen könnten.

Zielsetzung einer Bewertung ist es, eine sachkundige und unabhängige Wertermittlung zu liefern, dessen Ergebnis durch anerkannte Bewertungsgrundlagen bzw. anerkannte Bewertungsgrundsätze gestützt wird. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 8)

### **Aufbau einer Liegenschaftsbewertung**

Der schematische Aufbau einer Liegenschaftsbewertung lässt sich grundsätzlich in vier Teilbereiche untergliedern: Der erste Teil beinhaltet die allgemeine Angaben samt Grundlagen, der anschließende zweite Teil den Befund, darauf folgen der dritte Teil, das Gutachten samt der Wertermittlung, und schließlich der vierte Teil, der Anhang. Weiters wird, zwecks besserer Übersicht sowie Lesbarkeit, die Erstellung eines Deckblattes, eines Inhaltsverzeichnisses und einer Zusammenfassung empfohlen. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 8)

Die allgemeinen Angaben und Grundlagen sollten folgende Informationen beinhalten: *„Auftraggeber, Auftrag und Zweck der Bewertung, Bewertungsgegenstand, Bewertungsstichtag und allenfalls abweichender Qualitätsstichtag, Tag der örtlichen Befundaufnahme, die Namen der dabei anwesenden Personen sowie die Grundlagen und (erhaltenen und/oder selbstbeschafften) Unterlagen sowie Angaben zur verwendeten Literatur.“*

Falls nicht sämtliche erforderliche Angaben zur Erstellung eines Gutachtens bzw. diese Daten nicht in ausreichender Qualität vorliegen, sind durch den Sachverständigen Einschätzungen und Annahmen für diese Kriterien zu treffen.

Sofern im Gutachten weiters von einem Umstand auszugehen ist (oder der Sachverständige angewiesen wird, von etwas auszugehen), der zum Tag der Befundung in dieser Form nicht verifizierbar ist und sich demzufolge von diesem unterscheidet, handelt es sich dabei um eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich allerdings nur auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen etc.).

(vgl. ÖNORM B 1802-1: 8 f.)

Im Befund sind der Auftrag und der Zweck der Bewertung zu berücksichtigen. Jedem Befund ist eine örtliche Befundaufnahme zugrunde zu legen und die getroffenen Aussagen sind entsprechend zu dokumentieren.

Der Befund beschreibt den Bewertungsgegenstand nach seinen Wertbestimmungsmerkmalen und seinen sonstigen für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher bzw. rechtlicher Art. Weiters muss der Befund objektiv formuliert sein und darf keine subjektive Einschätzung bzw. Wertung beinhalten.

In der Regel enthält der Befund Angaben zu Lage, Grundstück, Bebauung sowie etwaige rechtliche und vertragliche Grundlagen. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 9)

*„Das Gutachten stellt die textliche Ausführung zu den vorgenommenen Berechnungen einschließlich einer ausführlichen Begründung aus dem Befund dar. Es enthält die Bewertungsgrundlagen, die Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und die Begründung für dessen Auswahl sowie die Ableitung des zu ermittelnden Wertes.*

*Wenn mit der zu bewertenden Liegenschaft Rechte oder Lasten verbunden sind, muss erläutert werden, inwieweit diese bei der Bewertung berücksichtigt werden. (ÖNORM B 1802-1: 9)*

### **Sorgfaltsmaßstab, Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

Bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens ist mit entsprechender Sorgfalt vorzugehen. Dies betrifft insbesondere die Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 9)

*„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.“*  
(ÖNORM B 1802-1: 10)

## **Einflussgrößen für die Wertermittlung**

Nachstehende Einflussgrößen gilt es zu berücksichtigen:

- ◆ Zeitpunkt: Zustand und Wert der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages. Erfolgt keine gesonderte Ausweisung eines Stichtages, gilt das Datum der Befundaufnahme als Bewertungsstichtag.
- ◆ Merkmale der Liegenschaft:
  - Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen: Berücksichtigung der planungsrechtlichen Gegebenheiten.
  - Art und Umfang der Nutzung: Berücksichtigung und Zugrundelegung der Bebauungspläne, der Bauordnung und sonstiger maßgeblicher, öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie privatrechtlicher Vorschriften. Berücksichtigung etwaiger Abweichungen dieser gesetzlichen Vorschriften.
  - Entwicklungsmöglichkeit: Berücksichtigung etwaiger Potentiale, sofern diese über die individuelle Wertbeimessung Einzelner hinausgehen oder bereits auf dem Grundstücksmarkt entsprechende Honorierung finden.
  - Nutzungsmöglichkeit: Berücksichtigung nachhaltiger Nutzungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Ermittlung des Highest and Best Use.
  - Rechte und Lasten: Berücksichtigung privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Erhaltungsverpflichtungen, sonstige Rechte und Lasten. Recherche sowie etwaige Berücksichtigung außerbücherlicher Rechte und Lasten.
  - Beschaffenheit und Eigenschaften: Berücksichtigung der Merkmale und Eigenschaften der Liegenschaft sowie der baulichen Anlagen.
- ◆ Lage: Alle gebietsbezogenen Merkmale, wie Wohn- und Geschäftslage, Nachbarschaft, Verkehrsanbindung sowie vorhandene Infrastruktur, sind zu berücksichtigen.

- ◆ Allgemeine Wertverhältnisse: Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie allgemeine Wirtschaftslage und die Marktlage (Preisentwicklung und Wertverhältnisse) auf dem Grundstücksmarkt.
  - Verkehrswert/Marktwert: Zugrundelegung der „höchsten und besten Nutzung“. Keine Berücksichtigung etwaiger besonderer Vorlieben und anderer Wertzumessungen Einzelner. Prüfung der gegenwärtigen Nutzung nach Kriterien des höchsten und besten Nutzens (etwaiges Entwicklungspotential). Eine etwaige bessere Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.
  - Berücksichtigung des vollen Nutzungspotentials der Liegenschaft. Entspricht im Regelfall höchster und bester Nutzung. Maximaler Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.  
(vgl. ÖNORM B 1802-1: 10 f.)

Im Zuge der Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes ist der höchste und beste Nutzen<sup>26</sup> (Highest and Best Use) der Liegenschaft zugrunde zu legen. Maßgeblich für die Berücksichtigung des „Highest and Best Use“-Prinzips ist die Beurteilung der Frage, ob die Teilnehmer am Immobilienmarkt den Highest and Best Use als wahrscheinlich ansehen. Da die Immobilie – in der Theorie – unabhängig von der bestehenden Nutzung in Annahme ihres höchsten und besten Nutzens bewertet werden muss, ist auf die möglicherweise alternative – unter Berücksichtigung der Kriterien der physischen Möglichkeit, der rechtlichen Zulässigkeit und der finanziellen Durchführbarkeit – höchste und beste Nutzungsmöglichkeit im Sinne eines höchstmöglichen Verwertungsergebnisses abzustellen. In der Praxis ist die Berücksichtigung

---

<sup>26</sup> vgl. die nachstehenden Ausführungen zu den wertbeeinflussenden Parametern bei Baudenkmalen sowie die Analyse möglicher Nutzungskonzepte

des Prinzips bei der Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes einer Liegenschaft insbesondere bei der Parifizierung und dem Abverkauf im Wohnungseigentum, bei baulich nicht vollständig ausgenutzten Grundstücken, bei Umnutzungen und Revitalisierungen sowie bei Ersatzbauten denkbar. (vgl. Reithofer/Stocker: *ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1)*. In: Immo Aktuell. Heft 4/2019. S. 41-50; vgl. ÖNORM B 1802-1: 11; vgl. Köhling 2011: 129 f.; vgl. Appraisal Institute: *The Appraisal of Real Estate* 2013: 42 f.)

## Wertermittlungsverfahren

*„Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert [...]) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln:*

- *Vergleichswertverfahren,*
- *Sachwertverfahren,*
- *Ertragswertverfahren,*
- *Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),*
- *Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),*
- *sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method) oder*
- *aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).“ (ÖNORM B 1802-1: 12)*

Mit der technisch überarbeiteten neuen Ausgabe der ÖNORM B 1802-1 wurde klar gestellt, dass die aus dem angloamerikanischen Raum stammende Investment Method als Variante eines statischen Ertragswertverfahrens ein dem Stand der Bewertungswissenschaft entsprechendes Wertermittlungsverfahren darstellt.

Die in der ÖNORM B 1802-1 genannten Verfahren werden auch explizit in den European Valuation Standards 2016 (EVS)<sup>27</sup>, den International Valuation Standards 2020 (IVS)<sup>28</sup> und den Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)<sup>29</sup> Valuation –

<sup>27</sup> The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), Europäische Bewertungsstandards 2016

<sup>28</sup> International Valuation Standards Council (IVSC), Internationale Bewertungsstandards 2020

<sup>29</sup> Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), RICS Bewertung – Globale Standards 2020

Global Standards 2020 als mögliche Wertermittlungsverfahren genannt und in diesen teilweise beschrieben. (vgl. Reithofer/Stocker: *ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 3)*). In: Immo Aktuell. Heft 6/2019. S. 271-277; vgl. ÖNORM B 1802-1: 12)

## Wahl des Wertermittlungsverfahrens

*„Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.*

*Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert [...]) begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.*

*Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.*

*Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist nicht zulässig.“*  
(ÖNORM B 1802-1: 12)

Aufgrund der in Kapitel 4 dargelegten Fallstudie eines mehrgeschoßigen Wohnhofes, der sowohl Wohn-, Büro- als auch Gewerbeflächen beherbergt und dessen Nutzung die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung darstellt, wird bei der Wahl der Bewertungsmethode auf das bei der Erzielung von Einkünften angewandte Ertragswertverfahren eingegangen.

Der Fokus dieser Arbeit wird dabei auf die statisch ertragsorientierten Wertermittlungsverfahren, das auf nationaler Ebene normierte Ertragswertverfahren bzw. die auf internationaler Ebene nicht normierte Investment Method, gelegt. An dieser Stelle wird zwecks Erläuterung zur Ermittlung des Bodenwertes auf das Vergleichswertverfahren (Pkt. 6.3 ÖNORM B 1802-1) neben dem eigentlichen Ertragswertverfahren (Pkt. 6.5 ÖNORM B 1802-1) näher eingegangen.

## Vergleichswertverfahren

*„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer*

*Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.*

*Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.*

*Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw. Mieten sind zu nennen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.*

*Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.*

*Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.*

*Vergleichspreise bzw. Vergleichsmieten, 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 bzw. Mieten entsprechend berichtigt werden.“  
(ÖNORM B 1802-1: 14)*

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes im Ertragswertverfahren angewendet. Weiters kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, sofern zwischen den Vergleichsobjekten und dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinreichende Übereinstimmungen in wertrelevanten Merkmalen bestehen.

## Vorgehensweise bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens

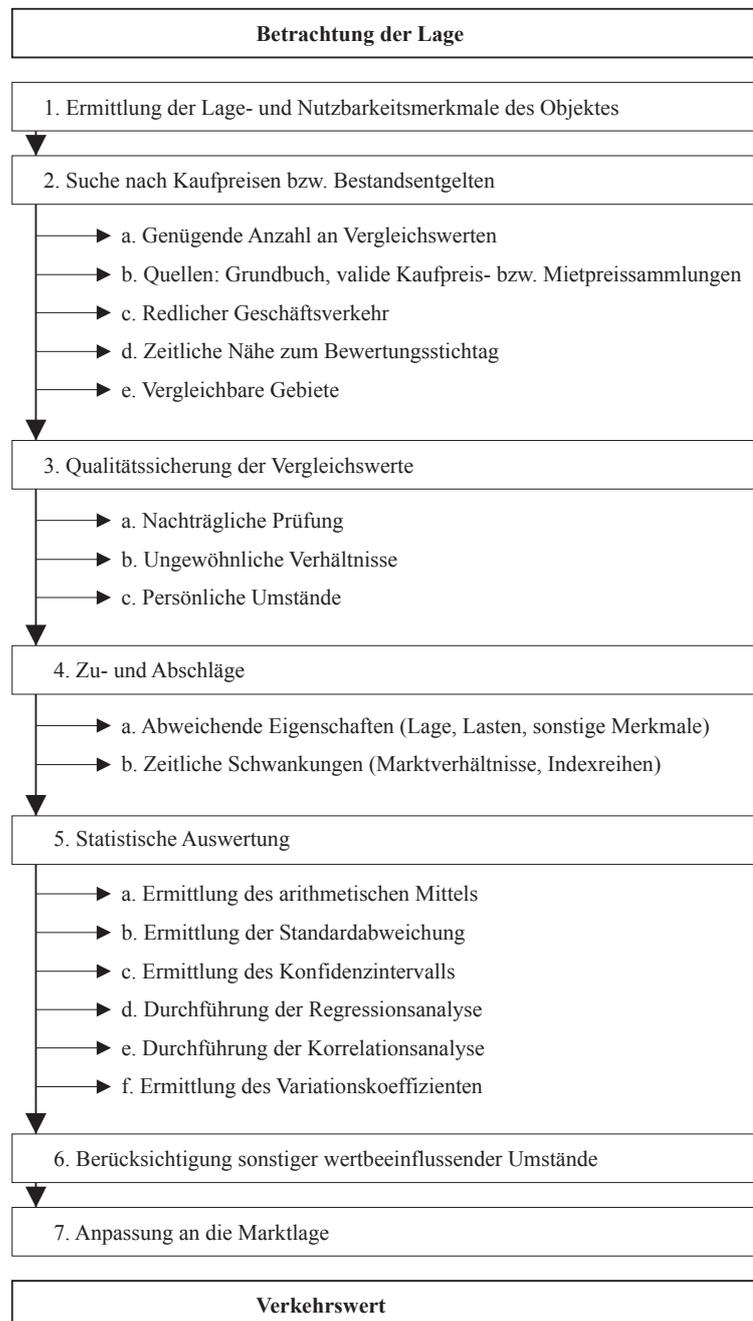


Abbildung 2: Vorgehensweise bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens (vgl. Quelle: Funk et al.: Vergleichswertverfahren. In: Bienert & Funk 2014: 176)

## Ablaufschema – Vergleichswertverfahren

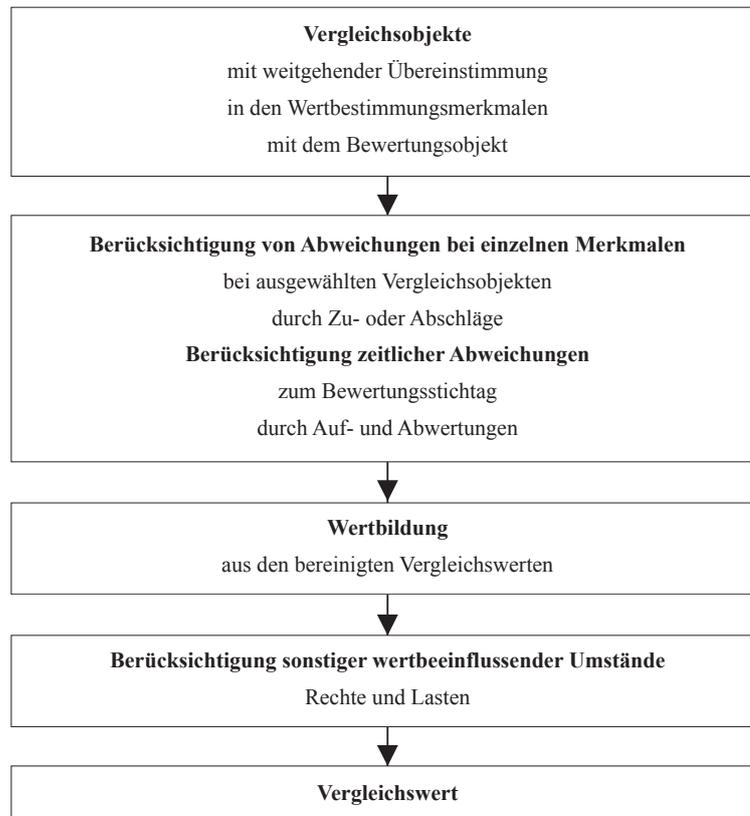


Abbildung 3: Ablaufschema – Vergleichswertverfahren  
(vgl. Quelle: ÖNORM B 1802-1: 17)

### 3.1. Statische ertragsorientierte Bewertungsverfahren

Nachstehend wird das auf nationaler Ebene normierte Ertragswertverfahren – in zweigleisiger (allgemeiner) sowie eingleisiger (vereinfachter) Darstellung – bzw. die auf internationaler Ebene nicht normierte Investment Method beschrieben.

#### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei bebauten Liegenschaften, deren primärer Zweck es ist, Erträge durch Vermietung oder Verpachtung zu erzielen. Mit diesem Verfahren werden einerseits Liegenschaften bewertet, die Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sowie eigengenutzte Liegenschaften, die bei

etwaiger Fremdnutzung durch Dritte Erträge erzielen können. Der Ertragswert der Immobilie resultiert aus den zukünftig nachhaltig realisierbaren jährlichen Erträgen. (vgl. Bienert: *Ertragswertverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 329 ff.)

## Anwendung

*„Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese primär Ertragszwecken dienen oder dienen können.*

*Dabei ergibt sich dieser Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.“*

*(ÖNORM B 1802-1: 14)*

## Verfahrensablauf

Der Ertragswert der Liegenschaft setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen – auch als Wert der baulichen Anlagen oder Gebäudeertragswert bezeichnet – zusammen. Da Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer, die baulichen Anlagen hingegen eine endliche (Rest-)Nutzungsdauer aufweisen, werden die gesamten Erträge der Liegenschaft in zwei Komponenten gegliedert. Ein Teil der Erträge entfällt auf die Verzinsung des Bodenwertes – Bodenwertverzinsung –, der andere Teil auf die der baulichen Anlagen – Reinertrag der baulichen Anlagen. Dieses allgemeine Ertragswertverfahren wird deshalb auch als zweigleisiges oder gespaltenes Ertragswertverfahren bezeichnet. Beim eingleisigen oder auch vereinfachten Ertragswertverfahren wird auf die Spaltung der Erträge verzichtet. Anwendung sollte dieses einfache Ertragswertverfahren jedoch nur bei einer langen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen – mehr als 50 Jahre – sowie bei Nichtvorhandensein separat verwertbarer Teilflächen des bewertungsgegenständlichen Grundstücks finden. (vgl. Bienert: *Ertragswertverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 332 f.)

## Ermittlung

*„Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft zu erzielen sind (Rohertrag). Der Ertrag ist als Gebäude- und Bodenertrag getrennt zu ermitteln.*

*Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist gegebenenfalls auf wertrelevante Liquidationserlöse bzw. Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.“*

*(ÖNORM B 1802-1: 14)*

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich bzw. nachhaltig erzielbaren Erträge. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

### 1.) Verwaltungskosten

- ◆ Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung
- ◆ laufende Buchhaltung
- ◆ laufender Zahlungsverkehr
- ◆ Einrichtungen der Grundstücksverwaltung
- ◆ Aufsichts- und Jahresabschlusskosten der Buchhaltung
- ◆ Vermietungs-, Personal- und Versicherungsangelegenheiten
- ◆ Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit
- ◆ Geschäftsführung des Eigentümers

### 2.) Instandhaltungskosten

- ◆ Kosten zur Erhaltung der baulichen Anlagen, die aus der Abnutzung oder Alterung resultieren

### 3.) Mietausfallwagnis (Risiko von Ertragsminderungen)

- ◆ uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen
- ◆ Mietprozesse jedweder Art
- ◆ Mietkürzungen
- ◆ Räumungsklagen
- ◆ fluktuationsbedingte vorübergehende Leerstände

### 4.) Nicht umlagefähige Betriebskosten

- ◆ die aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können
- ◆ aufgrund von Leerstand
- ◆ aufgrund gesetzlicher Regelungen

Die der Wertermittlung zugrunde liegenden Erträge entsprechen nachhaltigen sowie marktkonform erzielbaren Erträgen, bezogen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Lassen sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln, ist von Erfahrungswerten auszugehen. Sollte die bewertungsgegenständliche Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vollends vermietet sein, werden entsprechende nachhaltige sowie marktkonform erzielbare Erträge für diese Leerstellungen bzw. Eigennutzungen zum Ansatz gebracht. Diese Erträge sind auf den Bewertungsstichtag bezogen statisch, da zukünftige wertbeeinflussende Entwicklungen und Prognosen im Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigt werden. (vgl. Bienert: *Ertragswertverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 344 ff.)

### **Ablaufschema**

Der Wert einer Immobilie wird durch Kapitalisierung des zukünftig zu erwartenden marktüblichen Reinertrages – der über die gesamte Nutzungsdauer konstant bleibt – zu einem entsprechenden nachhaltigen und marktüblichen Zinssatz über die zu erwartende Nutzungsdauer ermittelt.

Der Ertragswert besteht einerseits aus der Komponente des Bodenwertes und andererseits dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Die Erträge setzen sich somit einer-

seits aus einer Ertragskomponente, die aus der Bodenwertverzinsung stammt und somit ewig erzielbar ist, und einer Ertragskomponente, die aus der Verzinsung der baulichen Anlage stammt, zusammen. Der Bodenwert weist in der Theorie eine unendliche Nutzungsdauer, die baulichen Anlagen hingegen einen endlichen Nutzungszeitraum auf. In einem ersten Schritt wird der Jahresrohertrag ermittelt, der die jährlich erzielbaren Erträge einer Immobilie abbildet. Im nächsten Schritt werden jene nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten abgezogen, die durch den Bestandsgeber zu tragen sind. Weiters werden noch Mietausfallwagnisse und in weiterer Folge die Verzinsung des Bodenwertes in Abzug gebracht, um schließlich den Reinertrag der baulichen Anlagen zu erhalten. Anschließend wird dieser mittels Multiplikation mit dem Vervielfältiger, der sich aus den Komponenten des Liegenschaftszinssatzes in Kombination mit der Restnutzungsdauer ergibt, kapitalisiert, wodurch der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt wird. Abzüglich etwaiger wertmindernder Umstände – infolge von Mängeln, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarf – und zuzüglich des Bodenwertes sowie unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände – Rechte und Lasten – erhält man als Ergebnis den Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

### 3.1.1. Zweigleisiges (allgemeines) Ertragswertverfahren

*Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr. Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwertes ergibt sich der Ertragswert wie folgt:<sup>30</sup>*

$$\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) * \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$$

Die nachstehende Formel<sup>31</sup> illustriert die grundsätzlichen Ansätze:

$$\text{EW} = (\text{RE} - \text{BW} * p / 100) * V + \text{BW}$$

---

<sup>30</sup> vgl. ÖNORM B 1802-1: 14

<sup>31</sup> Erläuterung zu den Abkürzungen:

EW = Ertragswert; RE = Reinertrag; BW = Bodenwert; V = Vervielfältiger; p = Kapitalisierungszinsfuß; n = Anzahl der Zinsperioden

Beim Formelteil  $(RE - BW * p / 100) * V$  handelt es sich um den Gebäudewertanteil. (vgl. Bienert: *Ertragswertverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 332)

### 3.1.2. Eingleisiges (vereinfachtes) Ertragswertverfahren

*Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln:<sup>32</sup>*

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} * \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinsten Bodenwert}$$

Die nachstehende Formel<sup>33</sup> illustriert die grundsätzlichen Ansätze:

$$EW = RE * V + (BW / (1 + p / 100))^n$$

Bei einer langen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen geht der Teilbereich der o. g. Formel  $BW / (1 + p / 100)^n$  gegen null, somit ergibt sich folgende verkürzte Formel:

$$EW = RE * V$$

In begründeten Fällen kann eine Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft unterbleiben, z. B. bei hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen – Restnutzungsdauer mehr als 50 Jahre – oder bei geringem Bodenwert. (vgl. Bienert: *Ertragswertverfahren*. In: Bienert 2014: 332; vgl. ÖNORM B 1802-1: 14)

---

<sup>32</sup> vgl. ÖNORM B 1802-1: 14

<sup>33</sup> Erläuterung zu den Abkürzungen:

EW = Ertragswert; RE = Reinertrag; BW = Bodenwert; V = Vervielfältiger; p = Kapitalisierungszinsfuß; n = Anzahl der Zinsperioden

„Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen.

Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (z. B. persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen.

Damit ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen. Dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte, statistische Daten herangezogen werden“.

(ÖNORM B 1802-1: 14)

### Ablaufschema – Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes

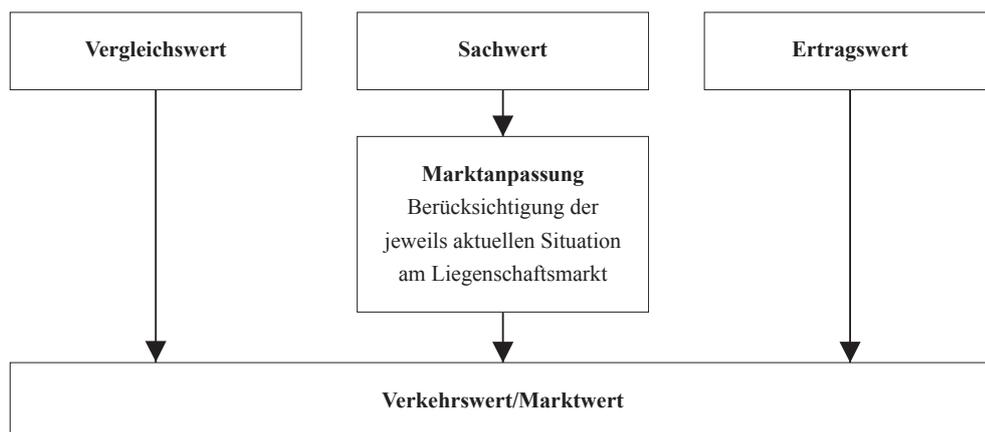


Abbildung 4: Ablaufschema – Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes (vgl. Quelle: ÖNORM B 1802-1: 20)

## Ablaufschema – Ertragswertverfahren

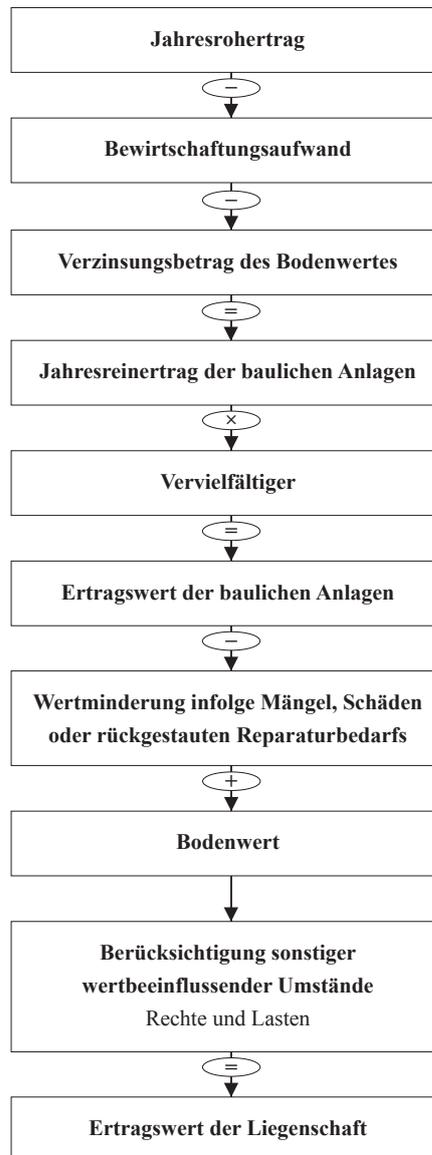


Abbildung 5: Ablaufschema – Ertragswertverfahren  
(vgl. Quelle: ÖNORM B 1802-1: 19)

### 3.1.3. Investment Method

Die Investment Method ist die im angelsächsischen Raum verwendete Variante des Ertragswertverfahrens und kann mit der eingleisigen (vereinfachten) Ertragswertmethode verglichen werden. Weiterführende Informationen zur Investment Method

finden sich in den European Valuation Standards 2016 (EVS)<sup>34</sup>, den International Valuation Standards 2020 (IVS)<sup>35</sup> und den Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)<sup>36</sup> Valuation – Global Standards 2020. Das allgemeine Ablaufschema der Investment Method ist in der folgenden Abbildung jenem des Ertragswertverfahrens gegenübergestellt.

### Ablaufschema – Ertragswertverfahren bzw. Investment Method

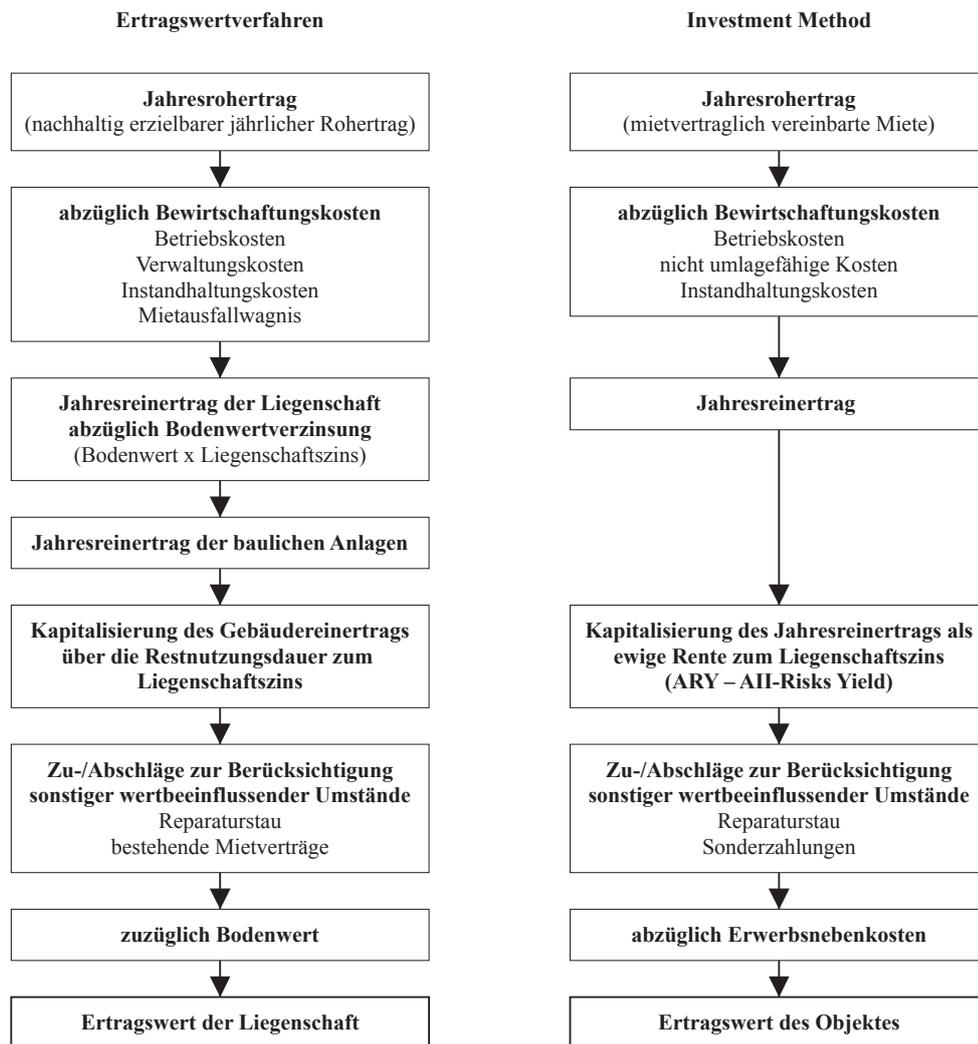


Abbildung 6: Ablaufschema – Ertragswertverfahren bzw. Investment Method (vgl. Quelle: Roth 2003: 82)

<sup>34</sup> The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), Europäische Bewertungsstandards 2016

<sup>35</sup> International Valuation Standards Council (IVSC), Internationale Bewertungsstandards 2020

<sup>36</sup> Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), RICS Bewertung – Globale Standards 2020

Im Ablauf und in der Bewertung stimmen das Ertragswertverfahren und die Investment Method weitgehend überein. Der größte Unterschied zwischen den beiden Verfahren liegt in der methodischen Vorgehensweise.

Die beim Ertragswertverfahren vorgenommene Aufspaltung der erzielbaren Erträge aus den baulichen Anlagen und dem Bodenwert wird hier nicht gemacht. Die Investment Method verzichtet auf diese Trennung von Bodenwert und Gebäudewert und kann somit mit der eingleisigen (vereinfachten) Ertragswertmethode verglichen werden. Weiters unterscheiden sich beide Verfahren in der Art der Kapitalisierung. Im nationalen Ertragswertverfahren findet der Vervielfältiger – Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen auf die Restnutzungsdauer – Anwendung und bei der Investment Method erfolgt die Kapitalisierung des Reinertrages als ewige Rente. (vgl. Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 614; vgl. Roth 2003: 82; vgl. White et al. 2003: 95)

Im zuvor abgebildeten Ablaufschema der beiden Varianten der Ertragswertermittlung werden im Ablauf der Investment Method die Erwerbsnebenkosten bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt. An dieser Stelle sei erwähnt, dass es seitens der TEGovA Überlegungen bzw. Bestrebungen dahingehend gibt, diesen Posten nicht mehr gesondert im dargestellten Ablaufschema zu berücksichtigen.

## **Rohertrag**

Als Roherträge werden im Ertragswertverfahren nachhaltig erzielbare Nettomieten – im Regelfall ortsübliche Vertragsmieten – in Ansatz gebracht. Bei der Investment Method bilden die Vertragsmieten die Grundlage für den Rohertrag. Dies setzt eine entsprechende Marktkenntnis sowie Interpretation der Marktgegebenheiten basierend auf der Erfahrung des Bewerbers voraus. Auf Basis von detaillierten Marktanalysen finden Faktoren wie Lage, Alter bzw. Qualität der Immobilie sowie Mieterbonität, Vertragsvereinbarungen sowie -restlaufzeit Berücksichtigung. Der Umstand, dass die tatsächlichen Mieten nicht immer als nachhaltig eingestuft werden können, findet bei der Investment Method insofern Berücksichtigung, als bei Abweichungen der vertraglichen Miete von der Marktmiete eine differenzierte Kapitalisierung zum Zeit-

punkt der Beendigung des Mietverhältnisses vorgenommen wird. (vgl. Roth 2003: 82; vgl. White et al. 2003: 95 f.)

Die Investment Method differenziert zwei unterschiedliche Ausgangssituationen, abhängig von der Höhe der Vertragsmieten im Vergleich zu den Marktmieten – zur Marktmiete vermietet bzw. nicht zur Marktmiete vermietet.

Diese beiden Konstellationen lassen sich weiters in drei unterschiedliche Szenarien untergliedern.

- ◆ Rack-Rented Property (Marktmiete = Vertragsmiete)
- ◆ Underrented Property (Marktmiete > Vertragsmiete)
- ◆ Overrented Property (Marktmiete < Vertragsmiete)

In diesem Zusammenhang sei auch noch auf den Grundsatz bzw. die Beachtung der Modellkonformität hingewiesen. Darunter versteht man die Übereinstimmung des Wertermittlungsmodells, das von Gutachterausschüssen für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Marktdaten – beim Ertragswertverfahren insbesondere Liegenschaftszinssätze – angewendet wurde, mit dem Modell, das zur Marktwertermittlung angewandt wird. (vgl. Kleiber: *Immobilienbewertung – quo vadis?* In: Sachverständige. Heft 03/2015: 132 f.)

## Zur Marktmiete vermietet – Rack-Rented Property

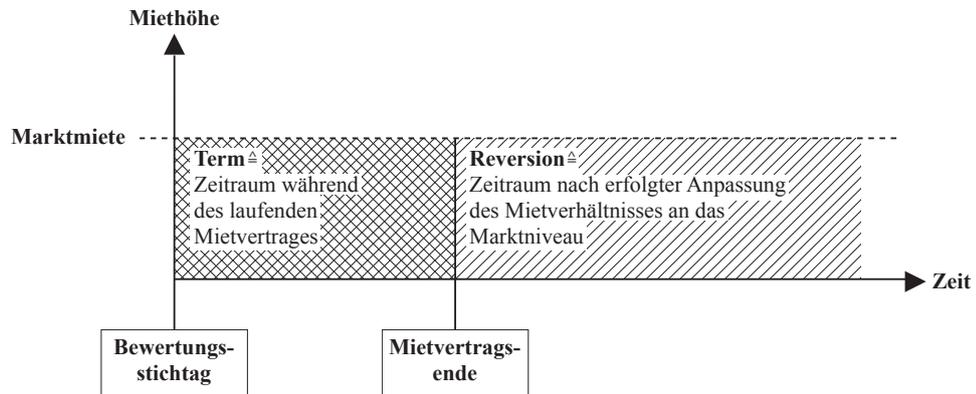


Abbildung 7: Rack-Rented Property  
(vgl. Quelle: Bienert & Reinberg: Internationale Bewertungsverfahren. In: Bienert & Funk 2014: 617)

Bei der einfachsten Konstellation entspricht die Vertragsmiete der Höhe der Marktmiete, die auf Basis einer ewigen Rente kapitalisiert wird.

Es erfolgt die Ermittlung der Roherträge, die um die Bewirtschaftungskosten gekürzt werden. Der Wert der Immobilie ergibt sich aus der Multiplikation des Reinertrages mit dem Vervielfältiger der ewigen Rente – dem Kehrwert des ARY. Abschließend werden die etwaigen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sowie die Erwerbsnebenkosten in Abzug gebracht. (vgl. Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 617 f.; vgl. Seiser & Kainz 2011: 353; vgl. Roth 2003: 83; vgl. White et al. 2003: 97)

## Nicht zur Marktmiete vermietet – Two Income Models

Bei dieser Konstellation werden die zu erwartenden Erträge in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche bzw. Zeiträume getrennt. Diese Unterteilung erfolgt, da zwischen dem Zeitraum der zum Bewertungstichtag bestehenden Mietverträge („Term“) und dem Zeitraum nach Ablauf dieser bestehenden Mietverträge („Reversion“) differenziert wird.

## Underrented Property

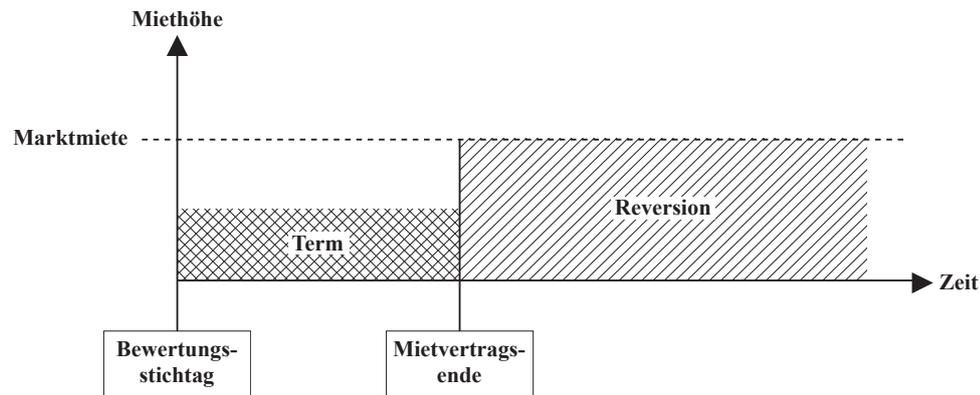


Abbildung 8: Underrented Property  
(vgl. Quelle: Bienert & Reinberg: Internationale Bewertungsverfahren. In: Bienert & Funk 2014: 620)

Liegt die Vertragsmiete unter der nach Beendigung der bestehenden Vertragssituation erzielbaren Marktmiete, so bezeichnet man die Liegenschaft als Underrented Property.

Hierbei werden die derzeit erzielten Reinerträge des „Terms“ (Vertragslaufzeit) – für den Zeitraum vom Bewertungsstichtag bis zur Beendigung des Mietvertrages – und die Reinerträge der „Reversion“ (Anpassungszeitraum) – für den Zeitraum ab einer anschließenden Neuvermietung in Form einer ewigen Rente – gesondert berücksichtigt.

Bei dieser Betrachtungsweise werden die Reinerträge des „Terms“ bis zum Mietvertragsende kapitalisiert. Der anzuwendende Zinssatz des „Terms“ liegt in der Regel knapp unterhalb des Zinssatzes der „Reversion“. Dies ist damit begründet, dass die Vertragsmiete unterhalb der Marktmiete liegt und dieser somit ein geringeres Risiko bescheinigt wird.

Der Bereich der „Reversion“ – zum Zeitpunkt<sup>37</sup>  $t = 0$  – wird mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert und muss für den Zeitraum des „Terms“ – auf den Zeitpunkt  $t = 0$  – diskontiert werden. In weiterer Folge werden die Barwerte der

<sup>37</sup> Erläuterungen zu den Abkürzungen:

$t = 0$  – Bewertungsstichtag;  $t = n$  – Zeitpunkt Mietvertragsende („Rent Review“)

beiden Betrachtungszeiträume addiert, etwaige sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt und die Erwerbsnebenkosten in Abzug gebracht.

Aufgrund der Trennung der zwei vertikalen Zahlungsströme wird das Verfahren als „Term and Reversion Method“ oder auch Säulenverfahren bezeichnet. (vgl. Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 620 f.; vgl. Seiser & Kainz 2011: 354 f.; vgl. Roth 2003: 83 f.; vgl. White et al. 2003: 97 f.)

### Overrented Property

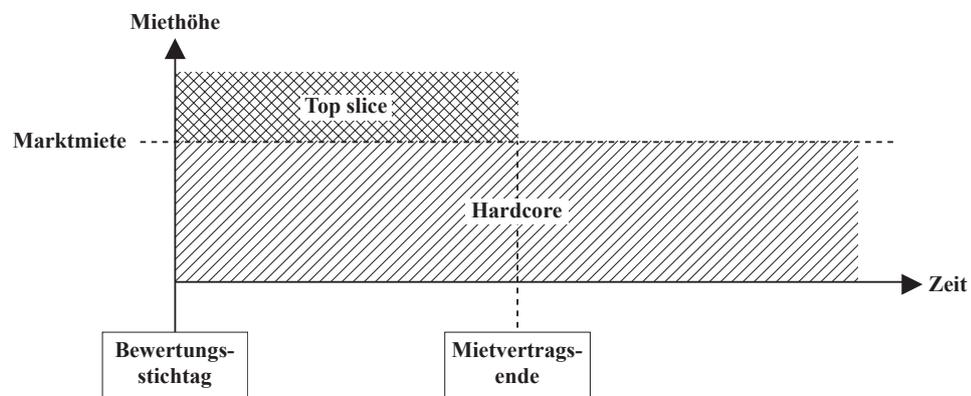


Abbildung 9: Overrented Property  
(vgl. Quelle: Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 623)

Liegt die Vertragsmiete über der erzielbaren Marktmiete, so bezeichnet man die Liegenschaft als Overrented Property. Der formale Verfahrensablauf mit der Differenzierung in zwei Betrachtungszeiträume entspricht jener der „Term and Reversion Method“ mit dem Unterschied, dass die Trennung der Zahlungsströme horizontal erfolgt.

Der Reinertragsanteil der Marktmiete („Hardcore“) wird auf Basis einer ewigen Rente mit dem ARY kapitalisiert. Der Reinertragsanteil, der im Bereich des „Terms“ über der Marktmiete liegt – der Mehrertrag aus der Differenz der Vertragsmiete und der Marktmiete („Top Slice“) –, wird über die Vertragslaufzeit kapitalisiert. Der Zinssatz für den „Top Slice“-Anteil wird um einen Risikozuschlag erhöht, da darin das höhere Risiko der Vermietung über der Marktmiete abgebildet wird. Die Höhe dieses Risikozuschlages ist von der Ausfallswahrscheinlichkeit des Bestandsverhält-

nisses – unter Berücksichtigung von Faktoren wie Mieterbonität, Vertragsvereinbarungen sowie -restlaufzeit – abhängig. In weiterer Folge werden die Barwerte der beiden Betrachtungszeiträume addiert, etwaige sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt und die Erwerbsnebenkosten in Abzug gebracht.

Da der „Overrent“-Anteil für den Zeitraum des „Terms“ oberhalb des „Hardcore“ zum Liegen kommt, wird diese Methode als „Layer Method“ oder auch Sandwichverfahren bezeichnet. (vgl. Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 623 f.; vgl. Seiser & Kainz 2011: 355; vgl. Roth 2003: 84; vgl. White et al. 2003: 102 f.)

### **Bewirtschaftungskosten**

Wie bereits im Zuge des Ertragswertverfahrens erläutert, werden bei diesem die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten weitgehend mit Hilfe von durchschnittlichen, aus Erfahrungswerten resultierenden Prozentsätzen erfasst. Bei der Investment Method sind die Bewirtschaftungskosten im Gegensatz zum normierten Ertragswertverfahren nicht abschließend geregelt, wodurch die Höhe der Kosten und die bewertungsrelevanten Aspekte aus den Marktgegebenheiten resultieren. Auf Basis von detaillierten Marktanalysen werden die tatsächlich anfallenden Bewirtschaftungskosten ermittelt. Diese aufwendigen Marktanalysen berücksichtigen Faktoren wie Höhe der Instandhaltung, Anteil umlagefähiger Kosten, Investitionen sowie Zeitpunkte von Modernisierungen, Instandhaltungsrückstau, Art und Umfang von Mietvereinbarungen sowie marktübliche Mietvertragslaufzeiten und -indexierungen. Das im Ertragswertverfahren in Abzug gebrachte Mietausfallswagnis findet bei der Investment Method im Renditeansatz des All-Risks Yield Berücksichtigung. (vgl. Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 616; vgl. Roth 2003: 83; vgl. White et al. 2003: 96)

### **All-Risks Yield**

Beim All-Risks Yield (ARY) handelt es sich um eine Rendite, bei der der Jahresreinertrag zu den Gesamtinvestitionskosten der Anschaffung in Relation gestellt wird.

Die aus dem Markt abgeleitete ARY berücksichtigt sämtliche objekt- und marktspezifisch wertbeeinflussenden Risiken der Liegenschaft unter der Annahme eines Vollvermietungszenarios. Ist eine vollständige Vermietung zum Analysezeitpunkt nicht gegeben, wird als Berechnungsgrundlage eine fiktive Vollvermietung unterstellt. Da darin das Leerstandsrisiko abgebildet ist, sind bei den Bewirtschaftungskosten keine Leerstandskosten zu berücksichtigen. (vgl. Wendlinger 2012: 125)

Da bei der Investment Method von einer ewigen Rente ausgegangen wird, findet die Betrachtung der Restnutzungsdauer – im Gegensatz zum Ertragswertverfahren – keine explizite Berücksichtigung. Der Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Verkehrswert sinkt mit zunehmender Länge und kann bei mehr als 50 Jahren vernachlässigt werden. Dies könnte bei einer geringeren Restnutzungsdauer problematisch sein und sollte durch entsprechende Anpassungen des Zinssatzes abgebildet werden (vgl. bereits erwähnte Erläuterungen zum eingleisigen Ertragswertverfahren; vgl. Köhling 2011: 202). Da bei der Investment Method weiters keine Trennung zwischen Boden- und Gebäudewert vorgenommen wird, erfolgt die Durchführung ohne explizite Berücksichtigung des Bodenwertes. Sämtliche mit der Immobilie verbundene Risiken sind im ARY abgedeckt. (vgl. Köhling 2011: 176 ff.; ebd. 180 f.)

Die objektbezogenen Risiken beinhalten Faktoren wie Lage, Infrastruktur, Erreichbarkeit, Objektgröße, Nutzungsart, Gebäudealter und -zustand, Mietvertragslaufzeit und -gestaltung sowie Eigentumsverhältnisse. Die marktbezogenen Risiken beinhalten Faktoren wie Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, allgemeine Wirtschaftslage und Inflation sowie demografische Entwicklungen. (vgl. Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 365 sowie 604 f.; vgl. Roth 2003: 83)

Die Verzinsung basiert auf einem Vergleich mit alternativen Veranlagungsformen sowie der Herleitung von in der näheren Vergangenheit tatsächlich realisierten Renditen. Hierfür sind die Erfahrung und das Wissen des Bewerter von entsprechenden Vergleichstransaktionen von wesentlicher Bedeutung. Alternativ kann eine risikolose bzw. möglichst -arme Kapitalmarktrendite – bspw. von Staatsanleihen – unter Berücksichtigung der immobilienbezogenen Risikozuschläge Anwendung finden. (vgl. Bienert & Reinberg: *Internationale Bewertungsverfahren*. In: Bienert & Funk 2014: 605; vgl. White et al. 2003: 95)

### 3.2. Wertbeeinflussende Parameter bei Baudenkmalen

Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes bedürfen im Rahmen der Verkehrswertermittlung der Konkretisierung der Schutz- und Nutzungspflichten sowie der erlaubnispflichtigen Maßnahmen. Daraus lassen sich einerseits Beeinträchtigungen und andererseits besondere Vorteile ableiten. (vgl. Kleiber 2017: 2532 f.) Die Grundlage der Verkehrswertermittlung besteht somit in der Aufrechnung der Vor- und Nachteile, die aus der Denkmaleigenschaft resultieren. (vgl. Kleiber 2017: 2540)

Nachstehend werden die wertbeeinflussenden Parameter für die Wertermittlung unter Denkmalschutz stehender Gebäude beschrieben. Diese beinhalten die Analyse möglicher Nutzungskonzepte, nachhaltige Rohertträge, denkmalspezifische Bewirtschaftungskosten und Modernisierungsaufwendungen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die Bodenwertermittlung und -verzinsung, Liegenschaftszinssätze sowie steuerrechtliche Aspekte und Förderungen.

## Verfahrensablauf der Wertermittlung von Denkmalen (lt. gif-Empfehlung<sup>38</sup>)

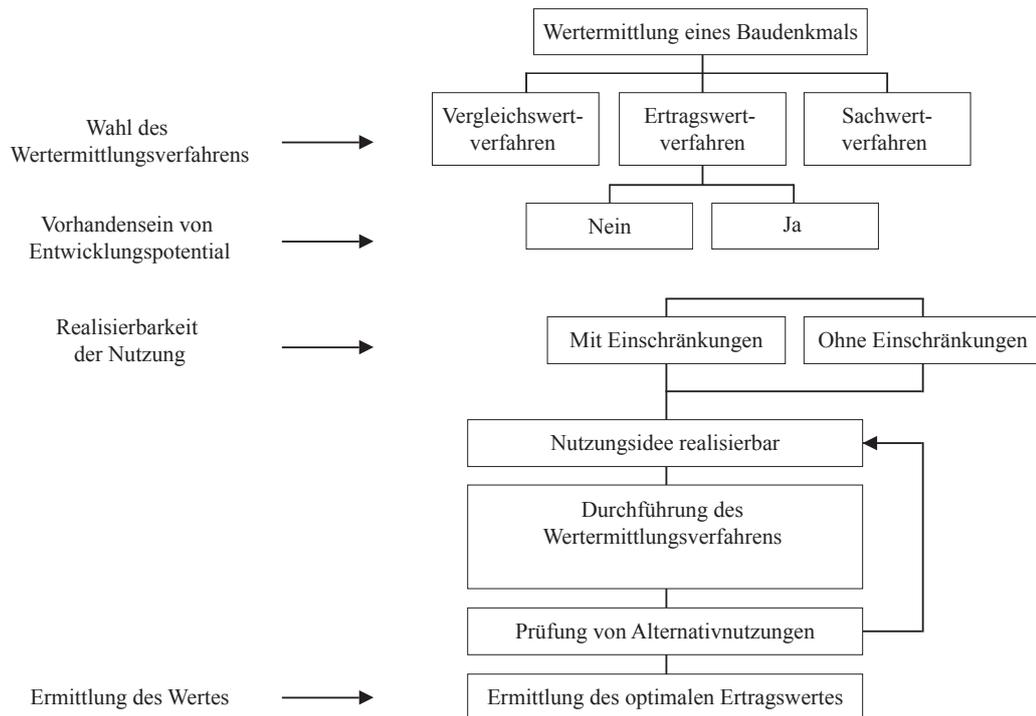


Abbildung 10: Verfahrensablauf der Wertermittlung von Denkmalen – eigene Darstellung (vgl. Quelle: gif-Empfehlung: Wertermittlung von Baudenkmalen. 2007: 29)

### 3.2.1. Analyse möglicher Nutzungskonzepte

Die bestmögliche Nutzung eines Denkmals ist dann gegeben, wenn sie denkmalverträglich und dauerhaft wirtschaftlich tragfähig ist.

#### Chancen und Risiken von Nutzungskonzepten

Ausgangsbasis dafür sind die Erstellung eines Nutzungskonzeptes sowie bereits im Vorfeld die Klärung etwaiger erforderlicher Genehmigungsverfahren und der damit verbundenen Auflagen. Die Klärung dieser Fragen sollte in direkter Rücksprache mit dem Bundesdenkmalamt erfolgen, um bereits in der Phase der Projektentwicklung potentielle Risiken minimieren zu können. Durch entsprechende Bestandsuntersuchungen können weitere etwaige Risiken erfasst und berücksichtigt werden. Wei-

<sup>38</sup> gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Wertermittlung von Baudenkmalen. 2007

ters ist die Konsultation von Sonderfachleuten, die über fundierte Erfahrungen im Umgang mit historischem Baubestand verfügen, zwecks Klärung denkmalrelevanter Thematiken in technischen und wirtschaftlichen Belangen sinnvoll.

Speziell bei Gebäudeleerstand oder einer unwirtschaftlichen Ausgangssituation ist die Erstellung einer Nutzungskonzeption der zentrale Ausgangspunkt für die Ermittlung des Wertes, da durch eine differenzierte Nutzungsbetrachtung das Risiko einer Fehlinvestition oder auch fehlerhaften Wertermittlung verringert werden kann. (vgl. gif-Empfehlung: *Wertermittlung von Baudenkmalen*. 2007: 17)

### **Anforderungen an Nutzungskonzepte**

Eine Nutzungskonzeption basiert auf umfassenden Recherchen und Untersuchungen, welche die wesentlichen Faktoren zur Entscheidungsfindung, wie eine Markt- und Standortanalyse, das Erfassen der Bausubstanz, die Klärung öffentlich-rechtlicher Vorschriften sowie denkmalpflegerischer Anforderungen, berücksichtigen. Die Auswertung dieser Recherchen und Untersuchungen sollte hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeit bzw. etwaiger in Betracht zu ziehender Alternativen<sup>39</sup> bewertet werden. In diesem Zuge kann das weitere Entwicklungspotential der Immobilie dargestellt werden, damit gegebenenfalls andere Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden können. (vgl. gif-Empfehlung: *Wertermittlung von Baudenkmalen*. 2007: 18)

Zielsetzung ist, die wirtschaftlich nachhaltige Nutzung des Baudenkmals unter Berücksichtigung etwaiger wertbeeinflussender Merkmale unter Denkmalschutz stehender Immobilien, wie z. B. Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie, Art und Maß der baulichen Nutzung (fehlende Ausnutzbarkeit der möglichen Bebauungsdichte, Notwendigkeit der Beibehaltung spezifischer Bauweisen bzw. der Bauform des Gebäudes), unzeitgemäße Raumteilungen, höhere Bewirtschaftungs- sowie Instandhaltungskosten etc. darzustellen und zu gewährleisten.

---

<sup>39</sup> vgl. Erläuterungen zum „Highest and Best Use“-Prinzip; vgl. ÖNORM B 1802-1: 11

## Checkliste – Anforderungen an Nutzungskonzepte

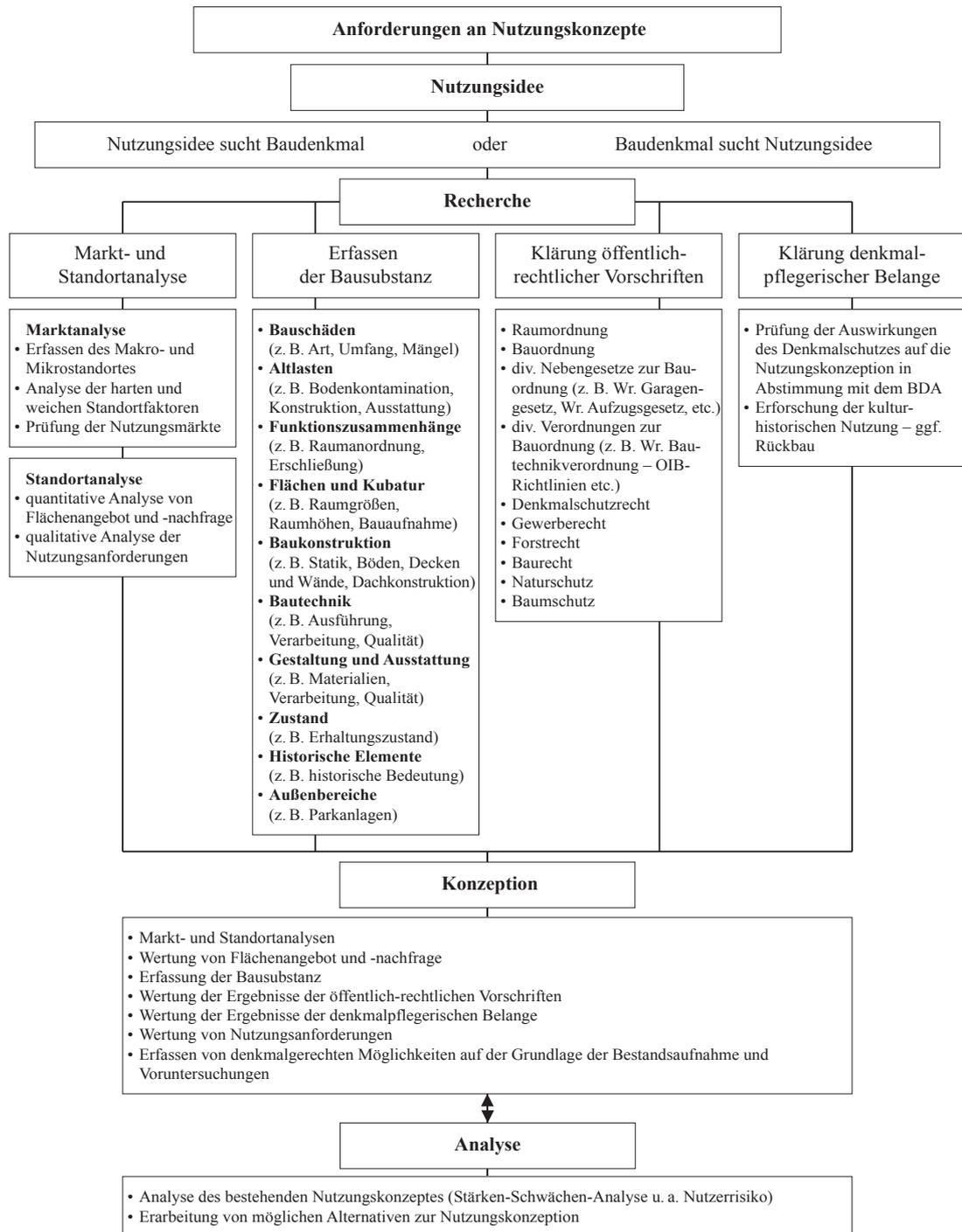


Abbildung 11: Checkliste – Anforderungen an Nutzungskonzepte – eigene Darstellung (vgl. Quelle: gif-Empfehlung: Wertermittlung von Baudenkmalen. 2007: 19)

### 3.2.2. Nachhaltige Roherträge

*„Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie z. B. Miete und sonstige Vergütungen. Bei Leerstellungen, Eigennutzungen u. dgl. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.*

*Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die Erträge eines auf dieser Liegenschaft betriebenen Unternehmens nicht zu berücksichtigen. Bei Verpachtung ist nur das im Pachtzins enthaltene Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft anzusetzen.*

*Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrsüblicher Sorgfalt erkennbar, dass Nutzungen den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen, so ist dieser Umstand bei der Prüfung der nachhaltigen Erträge zu berücksichtigen.“ (ÖNORM B 1802-1: 14 f.)*

Der Rohertrag umfasst sämtliche bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge; bei Leerstellungen bzw. Eigennutzungen sind gleichfalls nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Als Rohertrag ist der Ertrag festzulegen, der sich unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Bindungen ergibt. Im Falle fehlender Vergleichsmöglichkeiten ist auf objektspezifische, marktüblich erzielbare Erträge zurückzugreifen. Sofern diese Jahresroherträge, z. B. aufgrund vorherrschenden Instandsetzungsrückstaus, nicht erzielt werden können, empfiehlt es sich von fiktiven Einnahmen auszugehen und die erforderlichen Instandsetzungskosten bei der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 500; vgl. Kleiber 2017: 2547 f.)

Dahingehend gibt es nachstehende Erleichterung im Mietrechtsgesetz zu berücksichtigen:

*„Bei einer Mietzinsvereinbarung besteht keine Bindung an die Kategoriemietzinse des § 16 Abs 2 Mietrechtsgesetz, wenn das Objekt unter Denkmalschutz steht und der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat.“ (§ 16 Abs 1 Z 3 Mietrechtsgesetz)<sup>40</sup>*

Ein entsprechender Nachweis für die Aufwendung erheblicher Eigenmittel ist durch den Vermieter zu erbringen. Für die Beurteilung der Frage, ob der Vermieter erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat, ist zu prüfen, ob die Eigenmittel anhand des Ver-

<sup>40</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/> [Zugriff 02/2020]

hältnisses zur Größe des Objektes und zur Gesamthöhe der Erhaltungskosten sowie zu den Mietzinseinnahmen und öffentlichen Zuschüssen Berücksichtigung finden. Die dafür verwendeten erheblichen Eigenmittel müssen in die Erhaltung des Gebäudes geflossen sein. Im Zuge der Nachweiserbringung müssen die Hauptmietzinsabrechnungen für die letzten zehn Jahre vor Durchführung der Sanierungsarbeiten sowie die Aufstellungen sämtlicher Kosten für Erhaltungsarbeiten unter der Vorlage der saldierten Rechnungen vorgelegt werden.<sup>41</sup>

Dem Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten gegenüberzustellen.

### 3.2.3. Bewirtschaftungs- und Modernisierungsaufwendungen

Als Bewirtschaftungsaufwand sind grundsätzlich die denkmalspezifischen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungsaufwendungen – die Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen für den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Liegenschaft – anzusehen. (vgl. Kleiber 2017: 2548; vgl. ÖNORM B 1802-1: 5)

#### Bewirtschaftungsaufwand

*„Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.*

*Soweit sich der Bewirtschaftungsaufwand nicht ermitteln lässt, ist von Erfahrungswerten auszugehen.“*

*(ÖNORM B 1802-1: 15)*

Dabei handelt es sich im Regelfall um Betriebs- und Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten.

Es ist durchaus denkbar, dass sich aufgrund einer Unterschätzung deutlich höhere umlagefähige Betriebskosten ergeben können. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese u. U. als nicht umlagefähige Betriebskosten zu berücksichtigen sein können, da ein entsprechender Mieter i. d. R. nicht höhere Betriebskosten als in

---

<sup>41</sup> vgl. <http://www.real-law.at/mietzins-und-denkmalschutz/> [Zugriff 02/2020]

vergleichbaren nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekten bezahlen wird. (vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 502)

Die Höhe der Instandhaltungskosten ist aus den besonderen Auflagen des Bundesdenkmalamtes anzuleiten. Insbesondere im Hinblick auf die zumeist aufwendig gestaltete Bausubstanz sowie Ausführung können die Instandhaltungskosten deutlich höher als bei einem nicht denkmalgeschützten Objekt ausfallen. (vgl. Kleiber 2017: 2548; vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 502 f.)

Bezüglich der Verwaltungskosten gilt es den Umstand zu berücksichtigen, dass durch eine Unterschutzstellung zusätzlicher Behördenkontakt resultieren kann und damit höhere Aufwendungen verbunden sein können. (vgl. Kleiber 2017: 2549; vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 503)

### **Mietausfallwagnis**

*„Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten.“  
(ÖNORM B 1802-1: 15)*

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung und findet Berücksichtigung durch den Abzug eines – nach Erfahrungswerten anzusetzenden – Prozentsatzes des Rohertrages. Es werden lediglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die durch den Bestandgeber zu tragen sind, berücksichtigt. (vgl. Stabentheiner 2005: 31)

Das Mietausfallwagnis kann häufig höher ausfallen, da etwaige Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten mitsamt einem eingeschränkten Mieterpotential zu berücksichtigen sind. (vgl. Kleiber 2017: 2549)

Die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung eines Baudenkmals sowie das Risiko einer nachhaltigen Nutzung (Mietausfallrisiko) sind i. d. R. höher als bei Gebäuden, bei denen keine Unterschutzstellung vorliegt.

## Modernisierungsaufwendungen

Da unter Denkmalschutz stehende Immobilien eingeschränkten baulichen Rahmenbedingungen unterliegen, ist es schwierig, die Instandhaltungsaufwendungen unter der Prämisse des nachhaltigen Mietniveaus zu ermitteln. Instandsetzungskosten aufgrund eines Instandhaltungsrückstaus sind – unter dem Aspekt, das Objekt vermietbar zu halten oder erneut vermietbar zu machen – im Rahmen der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen. Umbaukosten sind anzusetzen, wenn die wirtschaftliche Verwendung des Denkmals einen Umbau erforderlich macht und die Erträge sowie Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Umbaus zur Realisierung eines neuen Nutzungskonzeptes angesetzt werden können. (vgl. Kleiber 2017: 2548; vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 504)

### 3.2.4. Wirtschaftliche bzw. unendliche Restnutzungsdauer

Bei der Verkehrswertermittlung denkmalgeschützter Objekte haben sich einerseits der Ansatz einer unendlichen bzw. 100-jährigen Restnutzungsdauer und andererseits jener einer verkürzten, wirtschaftlich vergleichbar mit nicht denkmalgeschützten Liegenschaften orientierten Restnutzungsdauer etabliert. (vgl. Kleiber 2017: 2544; vgl. Stocker: *Denkmalschutz*. In: Bienert & Funk 2014: 505 f.)

Die gewählte Nutzungsdauer hat Einfluss auf den Kapitalisierungsfaktor:

*„Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrags ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rente. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt.“*  
(ÖNORM B 1802-1: 15)

Kontroverسيelle Ansätze zur Restnutzungsdauer: Ansatz einer 100-jährigen (ewigen) wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund einer dauerhaft bestehenden Erhaltungspflicht; andererseits wird der Wert des Denkmals von den erzielten Erträgen bestimmt – nachhaltig erzielbare Erträge als Basis der Wertermittlung.

Trotz der rechtlichen Bestimmungen, dass ein Baudenkmal dauerhaft zu erhalten ist, richtet sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes prinzipiell nach der Verwertbarkeit (Vermietbarkeit). Durch den Umstand, dass die Nutzungsdauer überwiegend von der Qualität des Bauwerkes bestimmt wird, ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer mit einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekt vergleichbar.

Eine Herausforderung stellt die Ermittlung eines – auf Grundlage der denkmalgemäßen Nutzung basierenden (denkmalspezifischen) – Liegenschaftszinssatzes dar. Der Liegenschaftszinssatz dürfte aufgrund der höheren Risiken verhältnismäßig hoch sein, es sei denn, es lassen sich große Vorteile aus den Eigenschaften des Denkmals ableiten.

### 3.2.5. Bodenwertermittlung und -verzinsung

Die nationale Wertermittlung geht im Gegensatz zu der angelsächsischen Methodik von einer getrennten Bewertung von Grundstück und aufstehender Bebauung aus. Hintergrund ist, dass eine etwaige andere bauliche Ausnutzung als die realisierte auf einem Grundstück berücksichtigt werden sollte.

Aufgrund der Instandhaltungspflicht eines Baudenkmals ist bei der Denkmalbewertung von einem theoretisch unendlichen Bestand des Gebäudes auszugehen. Lediglich aufgrund des Umstandes, dass ein Denkmal nicht abgerissen werden darf, ist allerdings nicht von einer unendlichen Nutzungsdauer auszugehen.

Eine Unterschutzstellung manifestiert die Untrennbarkeit von Bebauung und Boden. Die Art und das Ausmaß einer theoretisch denkbaren baulichen Nutzung finden durch die Festsetzung der realisierten Bebauung keine Berücksichtigung.

Die nachstehende Formel<sup>42</sup> illustriert die grundsätzlichen Ansätze:

$$BW = BW_{\text{real}} + (BW_{\text{zul}} - BW_{\text{real}}) * 1 / q^n$$

---

<sup>42</sup> Erläuterungen zu den Abkürzungen:

$BW_{\text{real}}$  = Bodenwert nach realisierter Nutzung;  $BW_{\text{zul}}$  = Bodenwert nach zulässiger Nutzung;  $q = 1 + \text{Zinssatz}$ ;  $n$  = Restnutzungsdauer

Durch die Instandhaltungspflicht ist eine theoretisch unendliche Restnutzungsdauer anzunehmen. Hieraus lässt sich ableiten, dass  $n$  gegen unendlich geht und somit der Teilbereich der o. g. Formel  $(BW_{zul} - BW_{real}) * 1 / q^n$  gegen null geht. Daraus ergibt sich, dass der Bodenwert dem Bodenwert der realisierten Nutzung entspricht. (vgl. Kleiber 2017: 2542 f.)

Eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung hat im Vordergrund der Wertermittlung zu stehen, somit müssen in Betracht kommende Nutzungsmöglichkeiten für das Baudenkmal analysiert werden.

Aufgrund der Besonderheit, dass die derzeit auf dem Grundstück realisierte Bebauung nicht wesentlich verändert werden kann, entspricht der Bodenwert eines mit einem Denkmal bebauten Grundstückes immer dem Bodenwert der realisierten Nutzung – es sei denn, dass sich durch einen etwaigen An- oder Ausbau die Nutzung wesentlich verändern lässt.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ist unter Umständen eine höherwertige Nutzung gegenüber vergleichbaren Grundstücken untersagt.

Im Ertragswertverfahren ist daher der nutzungsentsprechende Bodenwert für die Berechnung zu verwenden. Besondere Bedeutung und gravierende Auswirkungen auf den Ertragswert hat der nutzungsentsprechende Bodenwert bei Denkmalen mit geringer Restnutzungsdauer sowie wirtschaftlicher Beeinträchtigung, z. B. bei Ruinen oder Burgen und Schlössern.

Diese besondere Berechnungsmethodik für den Bodenwert von Denkmalen gilt nur für die Grundfläche des Baudenkmals, die direkt dem Baudenkmal zuzuordnen ist. Bei etwaigen wirtschaftlich davon getrennt verwertbaren Flächen findet dieser Umstand keine Berücksichtigung.

### 3.2.6. Liegenschaftszinssätze

*„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen.*

*Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.*

*Dieser ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.*

*Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.“<sup>43</sup>  
(ÖNORM B 1802-1: 15)*

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, der wie bereits erörtert gemäß LBG sowie ÖNORM B 1802-1 zu begründen ist, kommen insbesondere folgende Methoden in Betracht:

- ◆ Ermittlung eines internen Zinssatzes vergleichbarer Objekte – jener Zinssatz, für den der Kapitalwert der Investition – die Differenz der Barwerte aller Ausgaben und Einnahmen – gleich null ist.
- ◆ Ermittlung eines Branchenzinssatzes durch Korrelations- und Regressionsanalyse – durch Feststellung des Zusammenhanges zwischen errechneten Ertragswerten vergleichbarer Objekte mit jeweils tatsächlich erzielten Kaufpreisen.
- ◆ Feststellung der längerfristigen Entwicklung der inflationsbereinigten Rendite festverzinslicher Wertpapiere als Basiszinssatz und Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Risiken und der Vorteile der Besonderheiten der Realinvestition.

Zur Begründung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes kann auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden – insbesondere jene

---

<sup>43</sup> Veröffentlicht in: Sachverständige. Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs. Verfügbar unter: <https://widab.gerichts-sv.at/>

des Hauptverbandes der allgemein beideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs. (vgl. ÖNORM B 1802: 4; vgl. Stabentheiner 2005: 33)

In der Praxis gibt es bei denkmalgeschützten Objekten kaum Unterschiede zur Bewertung anderer Ertragsliegenschaften.

### 3.2.7. Steuer- und förderrechtliche Aspekte

Etwaige anzuwendende Vermögensvorteile in Form von steuerlichen Vorteilen und öffentlichen Zuschüssen sowie Wertminderungen für denkmalspezifische Instandsetzungsmaßnahmen (Berücksichtigung von Mehraufwendungen durch den Einsatz spezieller Materialien oder Ausführungstechniken) sind sonstige wertbeeinflussende Umstände.

Für unter Denkmalschutz stehende und betrieblich genutzte Liegenschaften gelten nachstehende steuerliche Begünstigungen:

*1. Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist der Herstellungsaufwand auf Grund des Denkmalschutzgesetzes über Antrag gemäß § 28 Abs 3 Z 3 Einkommensteuergesetz gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abzusetzen.<sup>44</sup>*

Der Nachweis des Interesses der Denkmalpflege an der konkreten Maßnahme muss durch eine Bestätigung des Bundesdenkmalamtes gegeben sein.

*2. Gemäß § 8 Abs 2 Einkommensteuergesetz können Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die für denkmalgeschützte Betriebsgebäude im Interesse der Denkmalpflege aufgewendet werden, gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt abgeschrieben werden.<sup>44</sup>*

*3. Gemäß § 28 Bewertungsgesetz ist der Einheitswert für unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit 30 Prozent des an sich maßgebenden Wertes festzustellen, wenn die durchschnittlichen Erhaltungskosten die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile übersteigen.<sup>44</sup>*

---

<sup>44</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/> [Zugriff 02/2020]

Darüber hinaus kann das Bundesdenkmalamt Förderungen für Restaurierungsarbeiten, denkmalspezifische Maßnahmen, Voruntersuchungen sowie für Arbeiten und Maßnahmen im Sinne der Denkmalpflege gewähren. Voraussetzung ist eine Unterschutzstellung. Die Höhe der Förderung ist individuell und hängt von der Art und dem Umfang der Arbeiten, den konkreten Kosten, der wirtschaftlichen Situation des Eigentümers, einer etwaigen Gefährdung des Denkmals sowie von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln ab. (vgl. Website des BDA<sup>45</sup>)

---

<sup>45</sup> <https://bda.gv.at/service/haeufige-fragen/> [Zugriff 02/2020]

## 4. Fallstudie

---

Dieses Kapitel besteht aus den Erläuterungen zum Design der Fallstudie, dem Befund und der Wertermittlung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Parameter.

### 4.1. Erläuterungen (Design)

Eine Liegenschaftsbewertung lässt sich grundsätzlich in vier Teilbereiche untergliedern: die allgemeinen Angaben samt Grundlagen, den anschließenden Befund, gefolgt vom Gutachten samt Wertermittlung und Anhang. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 8)

Da es sich hierbei um eine Fallstudie handelt, finden die allgemeinen Angaben und Grundlagen mit Informationen zu Auftraggeber, Auftrag, Bewertungszweck, Bewertungsgegenstand, Bewertungsstichtag, Tag der örtlichen Befundaufnahme, die Grundlagen und vorliegenden Unterlagen sowie Angaben zur verwendeten Literatur teilweise keine Berücksichtigung. Die Angaben im Befund zu Auftrag und Zweck der Bewertung bleiben gleichfalls unberücksichtigt.

Im Zuge der Ausarbeitung der Fallstudie wurden für die allgemeinen Grundlagen die nachstehenden Annahmen getroffen: Der Zweck der Wertermittlung ist eine fiktive bevorstehende Transaktion. Als Bewertungsstichtag wurde der 31.12.2019 herangezogen.

Eine dem Befund zugrunde liegende örtliche Befundaufnahme erfolgte im Zuge der Erstellung dieser Masterthese im Bereich der Außenflächen. Bei unzureichenden Angaben bzw. mangelnder Qualität der vorliegenden Daten werden zur Erstellung des Gutachtens Einschätzungen und Annahmen für diese Kriterien getroffen. Im Zuge der Fallstudie werden weiters besondere Annahmen getätigt, da von einem Umstand auszugehen ist, der zum Tag der Befundung nicht verifizierbar war. Diese besonderen Annahmen beziehen sich auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, (bau-)rechtliche Voraussetzungen sowie etwaiges vorhandenes Nutzungspotential.

Der Befund beschreibt den Bewertungsgegenstand nach seinen Wertbestimmungsmerkmalen und seinen sonstigen für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher bzw. rechtlicher Art und enthält Angaben zu Lage, Grundstück und Be-

bauung sowie etwaige rechtliche und vertragliche Grundlagen. (vgl. ÖNORM B 1802-1: 9)

Das Gutachten beinhaltet die textliche Ausführung der vorgenommenen Berechnungen mitsamt einer zugehörigen Begründung – basierend auf den Angaben des Befundes.

Im Gutachten erfolgt die Ableitung des zu ermittelnden Wertes unter Berücksichtigung sowie Erläuterung des Denkmalschutzbescheides durch das Bundesdenkmalamt.

Auf die im Gutachten enthaltenen Bewertungsgrundlagen, die Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und die Begründung für dessen Auswahl wird aufgrund der im vorherigen Kapitel geschilderten und auf diese Fallstudie anzuwendenden statisch ertragsorientierten Wertermittlungsverfahren verzichtet.

## **4.2. Befund**

Nachstehend folgt in Anlehnung an den zuvor geschilderten Aufbau einer Liegenschaftsbewertung die Erstellung eines Befundes.

### **4.2.1. Lage und Standort der Liegenschaft**

Nachstehend erfolgt eine Analyse des Standortes unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage sowie der Infrastruktur und Erreichbarkeit.

#### **Makrostandort**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Inneren Stadt, dem historischen Zentrum von Wien. Der erste Bezirk, die Innere Stadt, weist einerseits mit rund 16.300 Einwohnern die geringste Bevölkerungszahl aller Bezirke auf, verfügt aber gleichzeitig über die höchste Zahl an Arbeitsplätzen.

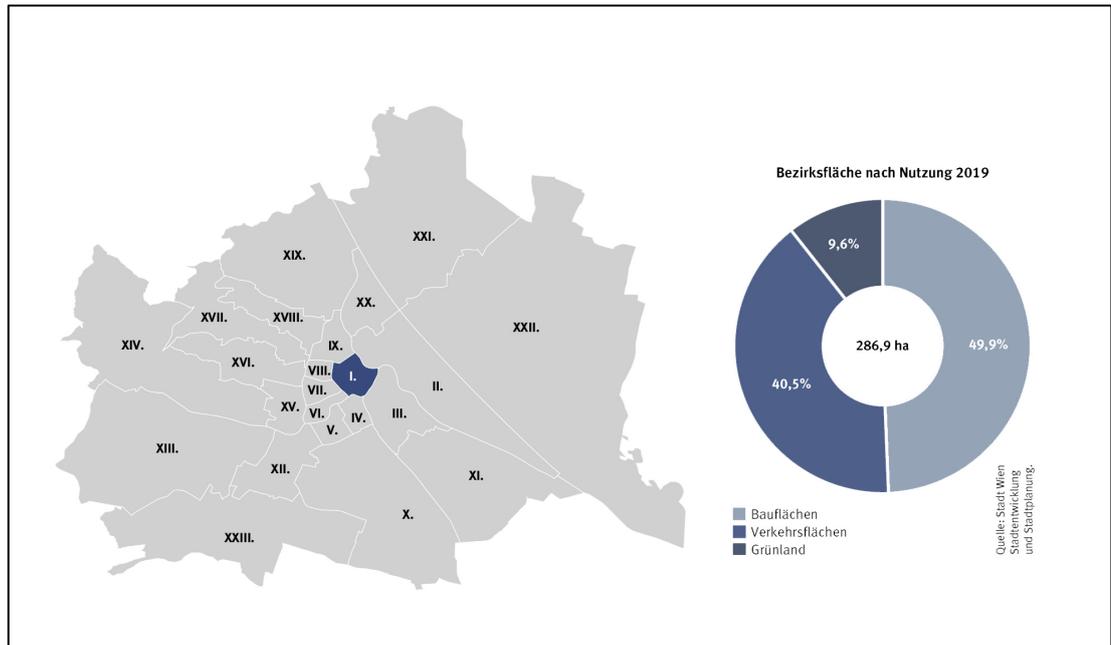


Abbildung 12: Wien, Innere Stadt  
(vgl. Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2019<sup>46</sup>)

## Mikrostandort

Die Innere Stadt war bis zur Stadterweiterung im Jahre 1850 in vier historische Viertel unterteilt, die nach den wichtigsten Stadttoren benannt waren: das Stubenviertel – Stubentor (im Nordosten), das Kärntner Viertel – Kärntnertor (im Südosten), das Widmer- bzw. Burgviertel – Widmertor (im Südwesten) und das Schottenviertel – Schottentor (im Nordwesten). (vgl. Wien Geschichte Wiki<sup>47</sup>; Stadtplan, Vierteileinteilung Wiens – 1730)

<sup>46</sup> <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html> [Zugriff 02/2020]

<sup>47</sup> [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,\\_Vierteileinteilung\\_Wiens\\_\(1730\)](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Vierteileinteilung_Wiens_(1730)) [Zugriff 02/2020]

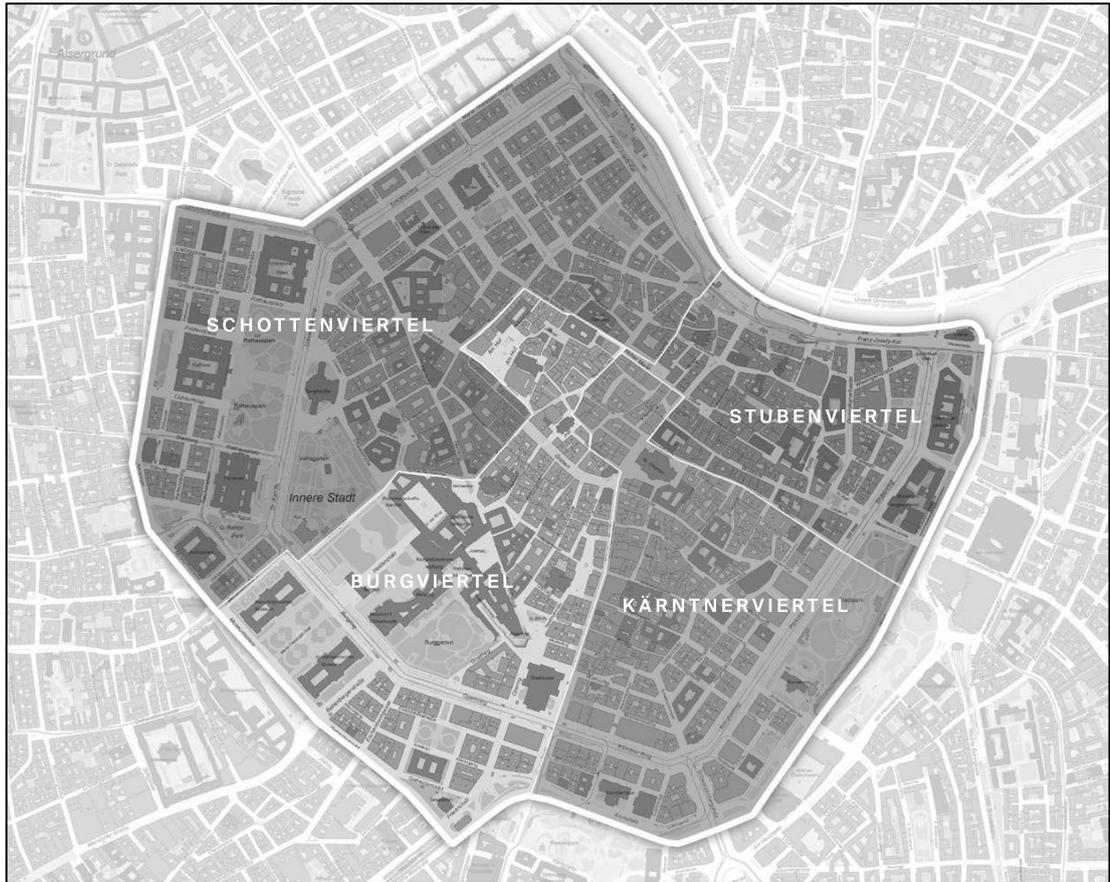


Abbildung 13: Wien, Historische Stadtviertel der Inneren Stadt  
(vgl. Quelle: Wohnungsatlas von Otto Immobilien<sup>48</sup>)

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Südosten der Inneren Stadt, befindet sich im Kärntner Viertel und grenzt an vier Verkehrsflächen. Es handelt sich dabei um einen Wohn- und Geschäftsstandort.

### **Infrastruktur und Erreichbarkeit**

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einzelhändler und Gastronomie, Ärzte, Banken, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sind in nächster oder erweiterter Umgebung vorhanden.

<sup>48</sup> <https://www.otto.at/getmedia/10aae343-7bda-457f-a428-3232caaad15f/Otto-Immobilien-Wohnungsatlas-2019.pdf.aspx> [Zugriff 02/2020]

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe von Haltestellen mehrerer Straßenbahnlinien der Wiener Linien. Auch eine Station der Wiener U-Bahn ist, als wichtiger Verkehrsknoten, zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr ist sowohl auf lokaler als auch auf überregionaler Ebene gegeben.

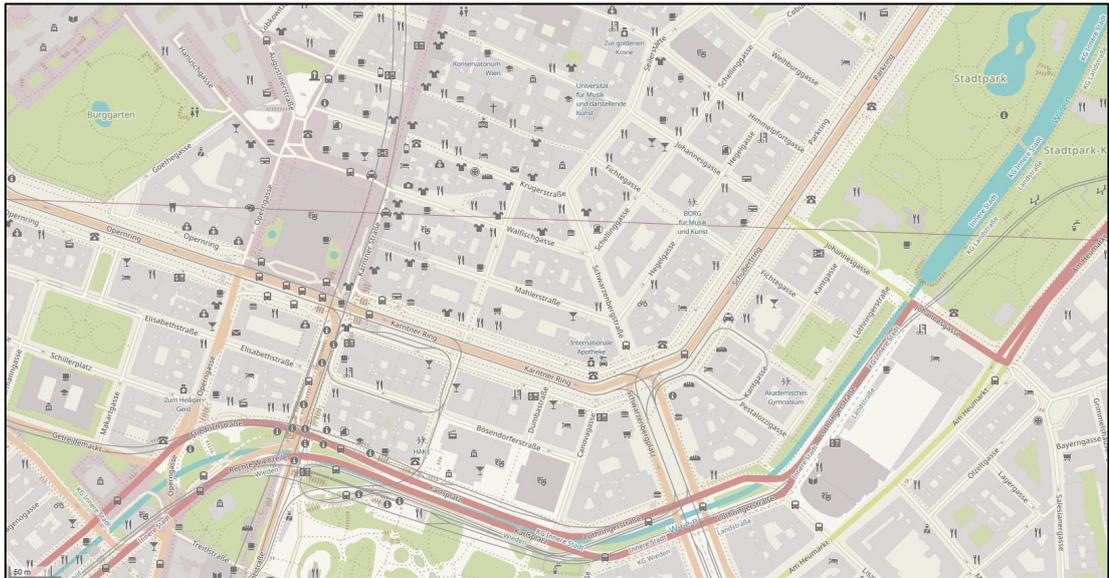


Abbildung 14: Infrastruktur; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/> [Zugriff 02/2020]

#### 4.2.2. Beschreibung der Liegenschaft

Nachstehend erfolgen Aussagen zu den rechtlichen Grundlagen, wie Grundbuch und Denkmalschutz, zu den baurechtlichen Gegebenheiten in Bezug auf Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen, zu etwaigen Altlasten und Kontaminationen sowie zur Erschließung der Liegenschaft.

#### Grundbuchauszug

Die Grundstücksfläche der gegenständlichen Liegenschaft beträgt rund 2.370 m<sup>2</sup> und befindet sich nicht im Grenzkataster.

Gemäß dem A-Blatt, Gutsbestandsblatt, des vorliegenden Grundbuchauszuges ist die Erhaltung des Wohn- und Geschäftshauses im öffentlichen Interesse gelegen (Denkmalschutzgesetz).

Gemäß dem B-Blatt, Eigentumsblatt, befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Alleineigentum einer juristischen Person.

Gemäß dem C-Blatt, Lastenblatt, sind Eintragungen in Form von Pfandrechten für zwei Bankinstitute einverleibt.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind keine bekannt, die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Lastenfreiheit.

### **Flächenwidmung und Bebauung**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich gemäß Flächenwidmungsplan (§ 4 BO für Wien) in einem gemischten Baugebiet<sup>49</sup> mit zusätzlichen Festlegungen von Schutzzonen, einerseits in der Weltkulturerbezone – Kernzone Innere Stadt und andererseits in der Schutzzone 1. Ringstraße sowie zum Teil in einer Wohnzone<sup>49</sup>. Gemäß den Bebauungsbestimmungen (§ 5 BO für Wien) sind die Bauklasse<sup>50</sup> V und im Bereich des Innenhofes die Bauklasse I – mit einer Höhenbeschränkung mit max. 5,5 m – sowie die Ausführung in geschlossener Bauweise<sup>51</sup> vorgesehen.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude steht aufgrund seiner Lage in der Weltkulturerbezone und in einer Schutzzone zudem unter Denkmalschutz.

---

<sup>49</sup> vgl. Inhalt der Flächenwidmungspläne (§ 4 (2) BO für Wien): C. Bauland: a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel [...] ausgewiesen werden können; c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel [...] ausgewiesen werden können

<sup>50</sup> vgl. Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe (§ 75 BO für Wien): (1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest. (2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen [...] des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen: in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m; [...] in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.

<sup>51</sup> vgl. Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit (§ 76 BO für Wien): (1) In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden: [...] e) geschlossene Bauweise. (8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

## Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Es sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist zudem nicht im Verdachtsflächenkataster<sup>52</sup> des Umweltbundesamtes ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierung vorliegt. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können Wertminderungsbeiträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden.

### Technische Infrastruktur

Die gegenständliche Liegenschaft verfügt über sämtliche Anschlüsse der technischen Infrastruktur, bestehend aus örtlicher Wasser- und Abwasserversorgung, Energieversorgung sowie Kommunikationsgrundeinrichtungen.

#### 4.2.3. Beschreibung der Bebauung

Nachstehend erfolgt die Analyse sowie Befundung der Bebauung der gegenständlichen Liegenschaft unter besonderer Berücksichtigung der allgemeinen Bau- und

---

<sup>52</sup> vgl. Verdachtsflächenkataster; Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>  
Erläuterungen: Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau / der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau / vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z. B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau / vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Ausstattungsmerkmale, des Bau- und Erhaltungszustandes, der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, der Auflagen des Denkmal- und des Ortsbildschutzes, der Planunterlagen mitsamt der Fotodokumentation sowie der Nutzung der Flächen.

### **Allgemeine Bau- und Ausstattungsmerkmale**

Das gegenständliche Gebäude, ein bedeutender freistehender frühhistorischer fünfgeschößiger Wohnhof, der weiters über ein Kellergeschoß und ein bereits ausgebautes Dachgeschoß verfügt, wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts – laut Angaben des Kulturgüterkatasters<sup>53</sup> der Stadt Wien in der Bauperiode zwischen 1860 und 1883 – erbaut und beherbergt sowohl Wohn-, Büro- als auch Gewerbeflächen.

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken mit einer annähernd quadratischen Grundfläche und einer Gesamtfläche von rund 2.370 m<sup>2</sup> und verfügt über einen architektonisch gestalteten Innenhof mit arkadengegliederten eingeschößigen Einbauten.

Bei besagtem Gebäude sind die ursprüngliche ensembletypische Parzellenstruktur, die skulptural gestaltete Risalitgliederung der Fassade mitsamt Balkonen sowie die Struktur des Kernes mitsamt den vier Seitenfoyers zur vertikalen Erschließung erhalten.

### **Bau- und Erhaltungszustand**

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft samt Bebauung werden aufgrund der Wahrnehmungen im Zuge der Besichtigung und der vorliegenden Unterlagen stichwortartig zusammengefasst:

Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem annähernd quadratischen Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, vier Obergeschoßen und einem bereits ausgebauten Dachgeschoß, bebaut. Der Innenhof ist mit einem eingeschößigen Einbau großteils überbaut.

---

<sup>53</sup> <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>

Das gegenständliche Gebäude ist von allen vier Seiten erschlossen – über vier Eingänge, zwei Ein- bzw. Ausfahrten – und die vertikale Erschließung erfolgt über vier Seitenfoyers mit Stiegenhauskernen mitsamt Aufzugsanlagen.

Das gegenständliche Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, die Außenwände sowie die tragenden Mittel- und Kaminwände als auch ein Großteil der Innenwände sind in Vollziegelmauerwerk ausgebildet. Die Decke über dem Keller ist eine Massivdecke – in Form einer Gewölbedecke, die Decken in den Obergeschoßen sind gleichfalls in Massivbauweise ausgeführt. Die Außenfassaden – im Gegensatz zu den schlicht gegliederten Innenhoffassaden – sind reich mit figuraler Stuckornamentik verziert. Bei der Dachform handelt es sich um ein Walmdach, mit Flachdächern und diversen Dacheinbauten in Form von Gaupen im bereits ausgebauten Dachgeschoß. Die Dachdeckung erfolgte mittels Dachschindeln bzw. Blechverkleidungen. Die Stiegenhäuser sind in Form von im Mauerwerk eingespannten Wendeltreppen mit Schmiedeeisengittern mit angrenzenden Aufzugsanlagen ausgeführt. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzkastenfenster, bei den Außen- sowie dem Großteil der Innentüren um Türstöcke und -blätter aus Holz mit teilweise verglasten Lichtausschnitten. Die Bodenbeläge sind großteils mit Steinzeug oder Parkett ausgeführt, die Wand- und Deckenbeläge in Form von Putz mit Anstrich. Teilweise gibt es abgehängte Decken. Die Heizung erfolgt durch Gasbrennwertgeräte, die Wärmeübertragung mittels Radiatoren und die Warmwasseraufbereitung ist dezentral. Die Be- und Entlüftung der Sanitärräume erfolgt mechanisch. Die gegenständliche Liegenschaft verfügt über eine Tiefgarage.

Eine örtliche Besichtigung der Liegenschaft erfolgte im Zuge der Erstellung dieser Masterthese. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befand sich das gegenständliche Gebäude in einem dem Alter und der Bauweise entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig werden laufende Instandhaltungsarbeiten und punktuelle Instandsetzungsarbeiten veranlasst.

## **Energieausweis**

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie<sup>54</sup> und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012<sup>55</sup> (EAVG 2012) benötigt man bei Neu- und Zubauten sowie Umbauten, Änderungen und Instandsetzungen einen Energieausweis. Weiters ist ein derartiger Nachweis ebenfalls bei Vermietung, Verpachtung oder Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten vorzulegen.

Mit Inkrafttreten des EAVG 2012 wurden die bisherigen Ausnahmebestimmungen, für welche Objekte bei Verkauf und Vermietung kein Energieausweis vorgelegt werden musste, bundeseinheitlich normiert. Seitdem sind Objekte in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in Schutzzonen nicht mehr länger von der Vorlageverpflichtung des EAVG ausgenommen.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz wurde nicht vorgelegt. Bei der Wertermittlung wird daher eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz unterstellt und von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Es wird angenommen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Zeitpunkt der Erbauung entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und müssten allenfalls bei Vorlage eines Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

## **Denkmalschutz**

Das bewertungsgegenständliche Gebäude auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich unter Denkmalschutz. Das Bundesdenkmalamt hat mittels Bescheid festgestellt, dass die Erhaltung des Wohn- und Geschäftshauses gemäß Denkmalschutzgesetz § 3 DMSG, BGBl. 533/1923 idF BGBl. I 92/2013, im öffentlichen Interesse gelegen ist:

---

<sup>54</sup> Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

<sup>55</sup> Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012), BGBl. I Nr. 27/2012

*„[...] Das gründerzeitliche Stadterweiterungsgebiet der Ringstraßenzone gehört nicht nur verwaltungsmäßig zur „Inneren Stadt“, sondern ist mit dieser auch zu einer räumlichen und ästhetischen Einheit verbunden. Diese Einheit der Wiener Innenstadt wurde auf Grund ihres überragenden historischen, künstlerischen und kulturellen Wertes im Jahre 2001 von der UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen.*

*Das gegenständliche Objekt, das einen integrierten Bestandteil dieser Zone bildet wird wie folgt charakterisiert: Der bedeutende freistehende frühhistorische Wohnhof wurde [...] in neobarocken Formen mit reichem figuralem Dekor errichtet. Der skulptural gesteigerte Mittelrisalit ist in besonders reicher Art mit einem Karyatidenportal, konvexen Balkonen und Puttenatlanten auf Hermenpilastern ausgestattet. Doppelfenster mit Pilaster- und Hermenrahmung gliedern die genuteten Eckrisalite. Die pilaster- und arkadengegliederte Tordurchfahrt besitzt Tonnen zwischen Kreuzrippengewölben. Vier pilaster- und arkadengegliederte Seitenfoyers mit Pendentifkuppeln führen zu glasgedeckten Wendeltreppen mit Schmiedeeisengeländern. Im architektonisch gestalteten Innenhof sind arkadengegliederte, eingeschossige [!] Einbauten aus der Bauzeit erhalten, die ursprünglich als Geschäftslokale dienten. Er stellt somit ein seltenes Beispiel einer ursprünglich gewerblich genützten „Passage“ innerhalb der Ringstraßenzone dar. Das Objekt ist Bestandteil des 1862 als Kolowratring eröffneten Teils der Ringstraße zwischen Parkring und Schwarzenbergplatz, der 1928 in Schuberting umbenannt wurde.*

*Die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung ist gegeben.*

*[...] Das Bundesdenkmalamt hat erwogen:*

*Die Festlegung allfälliger Veränderungen an dem in Rede stehenden Haus [...] ist in einem Verfahren gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz zu treffen, wofür die Unterschutzstellung die Voraussetzung bildet.*

*[...] Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus Folgendem für gegeben:*

*Das für die Entstehungszeit charakteristische, repräsentativ gestaltete Mietpalais mit der seltenen Funktion einer Geschäftszone im Hof ist als weitgehend authentisches Dokument der Wiener Bau- und Wohnkultur des Historismus zu betrachten. Darüber hinaus kommt dem Objekt weitere Bedeutung aufgrund seiner Zugehörigkeit zur Ringstraßenzone und damit zum Weltkulturerbe Wien-Innenstadt zu.*

*[...] Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes [das gegenständliche Gebäude] unter Denkmalschutz gestellt.“<sup>56</sup>*

---

<sup>56</sup> Gekürzter Auszug aus dem vorliegenden Bescheid des BDA

## Schutzzonen

Das bewertungsgegenständliche Gebäude auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich seit 2001 in der Weltkulturerbeliste der UNESCO, der Weltkulturerbezone – Kernzone Innere Stadt:

Die Kernzone des Weltkulturerbegebietes „Wien – Historisches Stadtzentrum“ beinhaltet den gesamten 1. Bezirk sowie angrenzende Bereiche von historischer Bedeutung. Die Kernzone umfasst zirka 371 Hektar mit rund 1.600 Objekten, die Pufferzone zirka 461 Hektar mit rund 2.950 Objekten. Insgesamt betragen Fläche und Objektanzahl knapp 2 % des Stadtgebietes beziehungsweise der Häuseranzahl von Wien. (vgl. Kulturgüterkataster der Stadt Wien;

Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/> [Zugriff 02/2020]

Weiters befindet sich die gegenständliche Liegenschaft in einer Schutzzone, der Schutzzone 1. Ringstraße:

*„[...] Für dieses groß angelegte städtebauliche Vorhaben wurde ein internationaler Wettbewerb durchgeführt. Zielsetzung hierbei war die Erstellung eines Ausführungsplanes für die Verbauung der Glacis-Gründe sowie die Anlage einer breiten Ringstraße [...]. Nach Abschluss des Wettbewerbs wurden von der Jury [...] Entwürfe [...] ausgewählt. Mit der Durchführung der weiteren Planung wurde dann ein Komitee aus Beamten und den drei Hauptpreisträgern betraut. Die Eröffnung der Ringstraße erfolgte am 1. Mai 1865. Sie umgibt heute als polygonaler Straßenzug von etwa vier Kilometer Länge die Innenstadt. Ihre beiden Enden am Donaukanal werden durch den Franz-Josefs-Kai miteinander verbunden. Die Bebauung setzte am Kärntner Ring ein und folgte dem Schema von rasterförmigen Baublöcken [...]. Von Beginn an war auch die Errichtung von öffentlichen Monumentalbauten an der Ringstraße beabsichtigt [...]. Gelegentlich wurden Plätze vor Monumentalbauten angelegt [...] oder innerhalb des Baublockrasters ausgespart [...]. Am Schwarzenbergplatz ist die Anbindung der auf die Innenstadt zuführenden Radialstraßen aus den Vorstädten mit einem einheitlich gestalteten Platzraum gelöst worden. Größere Aufweitungen bilden die Parkanlagen [...]. Die Ringstraße ist trotz einiger zumeist durch Kriegsschäden bedingter Neubauten [...] als weitgehend einheitliches Ensemble erhalten geblieben, welches in sich die Entwicklung vom romantischen Historismus bis zum Jugendstil [...] veranschaulicht“.<sup>57</sup>*

<sup>57</sup> Gekürzter Auszug aus den Erläuterungen zur Schutzzone 1. Ringstraße des Kulturgüterkatasters der Stadt Wien; Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/> [Zugriff 02/2020]

Weiters befindet sich die Liegenschaft im Nahbereich einer Blickbeziehung im städtischen Gefüge und stellt zudem ein markantes Bauwerk dar.

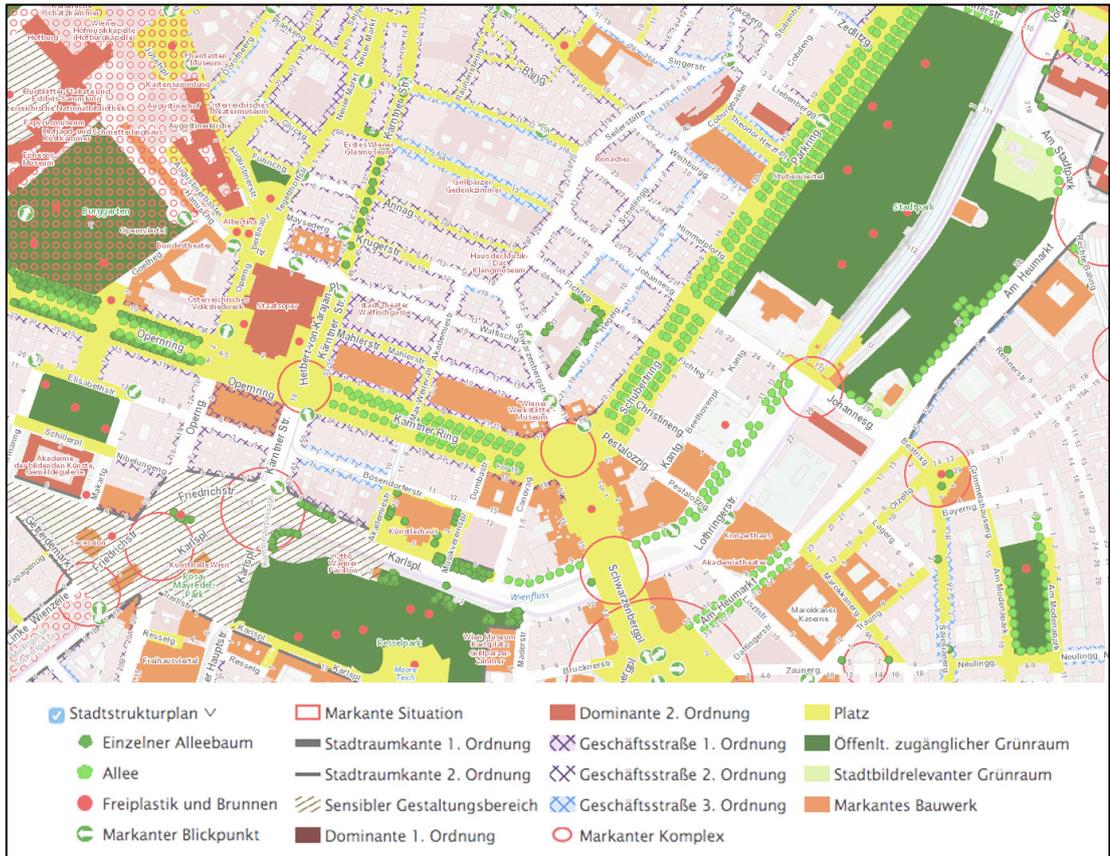


Abbildung 15: Teilausschnitt Stadtstrukturplan  
(vgl. Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/> [Zugriff 02/2020])

## Planunterlagen und Fotodokumentation

Die zugehörigen Planunterlagen und die Fotodokumentation sind dem Anhang zu entnehmen.

## Nutzung und Flächenaufstellung

Die gegenständliche Liegenschaft verfügt im derzeitigen Bestand über rund 9.445 m<sup>2</sup>, wobei das Dachgeschoß davon rund 1.295 m<sup>2</sup> umfasst. Unter Zugrundelegung des „Highest and Best Use“-Prinzips wäre es denkbar, etwaiges Erweiterungspotential durch die Projektierung zusätzlicher Nutzflächen im Bereich des

Dachgeschoßes zu realisieren. Voraussetzung für eine derartige Umsetzung ist eine entsprechende Bewilligung dieser Maßnahmen durch das BDA.

Etwaige Erweiterungsflächen finden in der nachstehenden Berechnung zur Fallstudie allerdings keine Berücksichtigung, da eine Umsetzung derartiger Maßnahmen die Abstimmung und zwingende Bewilligung des BDA voraussetzt.

Berücksichtigung findet das „Highest and Best Use“-Prinzip allerdings in der Form von projektierten Maßnahmen zur Revitalisierung der gesamten Liegenschaft sowie zur Umnutzung einzelner Flächen. Angedacht ist unter anderem die Umnutzung von Erdgeschoßflächen mit bisheriger Büronutzung in Geschäftsflächen, die einen höheren Mietertrag generieren lässt. Weiters sind die Rückführung sowie die Umnutzung von Flächen denkbar, die zum Bewertungsstichtag als Büro genutzt werden, ursprünglich aber für Wohnzwecke konzipierte Bestandseinheiten waren. Die für die in der Fallstudie anberaumten Maßnahmen zur Revitalisierung basieren auf Marktindikationen: Der nach der Umnutzung realisierbare nachhaltige Mietertrag und der daraus resultierende Mehrwert werden den Gesamtinvestitionskosten und dem Mietzinsausfall während der Umbau- bzw. Projektierungsphase gegenübergestellt.

Aus der oben angeführten Fläche, ohne Berücksichtigung der vorliegenden Projektstudie, ergibt sich nachfolgende Verteilung je Nutzung:

Top-Nr.	Leerstand/Vermietung	Nutzung	Status	Ebene	Nutzfläche in m²			Miete p.m. in EUR		Betriebskosten p.m. in EUR	
					Gesamt	Leerstand	befristet	unbefristet	EUR/m²		Ist-Miete
UG/R1	vermietet	SONST/LAGER	befr.	UG	57,0	—	57,0	—	2,5	140,3	204,5
UG/R6	vermietet	SONST/LAGER	befr.	UG	52,9	—	52,9	—	5,6	295,5	190,0
UG/R8	Leerstand	SONST/LAGER	leer	UG	77,6	77,6	—	—	0,0	0,0	189,4
UG/L2	Leerstand	SONST/LAGER	leer	UG	71,7	71,7	—	—	0,0	0,0	159,1
UG/L1	vermietet	SONST/LAGER	leer	UG	85,6	85,6	—	—	0,0	0,0	189,9
UG/L1	vermietet	SONST/LAGER	leer	UG	82,3	82,3	—	—	0,0	0,0	189,9
UG/AP1	vermietet	PARKEN	befr.	UG	674,2	—	674,2	—	7,2	4.862,2	2.162,6
EG/WU	vermietet	GESCHAFT	befr.	EG	1.113,1	—	1.113,1	—	16,3	18.118,2	5.094,8
EG/RK	vermietet	GESCHAFT	befr.	EG	1.412	—	1.412	—	14,8	2.093,7	474,8
EG/11a	vermietet	GESCHAFT	unbefr.	EG	76,0	—	76,0	—	14,4	1.091,7	238,5
EG/11-13	vermietet	GESCHAFT	unbefr.	EG	70,0	—	70,0	—	52,1	3.649,5	165,5
EG/HS1	vermietet	GESCHAFT	befr.	EG	92,6	—	92,6	—	18,4	1.707,4	0,0
EG/HS2	vermietet	GESCHAFT	befr.	EG	177,0	—	177,0	—	18,4	3.262,1	0,0
I/WU	vermietet	GESCHAFT	befr.	EG	1.333,1	—	1.333,1	—	16,9	22.515,4	4.784,0
2/33	vermietet	BURO	unbefr.	2	146,6	—	146,6	—	17,8	2.608,2	526,0
2/32	Leerstand	WOHNEN	leer	2	145,0	145,0	—	—	0,0	0,0	321,7
2/15	Leerstand	WOHNEN	leer	2	428,1	428,1	—	—	0,0	0,0	1.536,4
2/31	vermietet	WOHNEN	leer	2	101,4	101,4	—	—	0,0	0,0	365,9
2/34	Leerstand	WOHNEN	leer	2	154,7	154,7	—	—	0,0	0,0	555,2
2/20	vermietet	BURO	unbefr.	2	367,3	—	367,3	—	12,3	4.509,9	1.318,1
2/33a	vermietet	BURO	befr.	2	32,8	—	32,8	—	18,4	604,1	0,0
3/17	vermietet	BURO	unbefr.	3	153,9	—	153,9	—	5,6	866,1	552,4
3/35	vermietet	WOHNEN	unbefr.	3	201,1	—	201,1	—	17,7	2.431,9	446,1
3/37	vermietet	WOHNEN	unbefr.	3	191,6	—	191,6	—	3,4	379,6	48,3
3/19	vermietet	BURO	unbefr.	3	187,7	—	187,7	—	17,8	1.706,4	343,1
3/38	Leerstand	WOHNEN	leer	3	124,1	124,1	—	—	3,4	643,8	416,4
3/23	Leerstand	BURO	leer	3	89,7	89,7	—	—	0,0	0,0	445,4
3/39	Leerstand	BURO	leer	3	89,7	89,7	—	—	0,0	0,0	321,7
3/22	Leerstand	WOHNEN	leer	3	61,1	61,1	—	—	0,0	0,0	219,2
3/24a	vermietet	WOHNEN	unbefr.	3	57,9	—	57,9	—	1,1	66,0	128,4
3/24b	vermietet	WOHNEN	unbefr.	3	120,3	—	120,3	—	9,6	1.149,0	420,9
4/39	Leerstand	WOHNEN	unbefr.	3	65,8	—	65,8	—	1,1	75,0	145,9
4/40	vermietet	WOHNEN	leer	4	59,0	59,0	—	—	0,0	0,0	211,6
4/41	vermietet	WOHNEN	unbefr.	4	125,9	—	125,9	—	3,4	431,9	279,2
4/20	Leerstand	WOHNEN	unbefr.	4	148,7	—	148,7	—	1,8	272,4	329,8
4/21	vermietet	WOHNEN	leer	4	57,6	57,6	—	—	0,0	0,0	206,6
4/22	vermietet	WOHNEN	unbefr.	4	92,8	—	92,8	—	1,1	105,8	206,0
4/23	Leerstand	WOHNEN	unbefr.	4	130,5	—	130,5	—	1,1	148,8	289,5
4/42	Leerstand	WOHNEN	leer	4	50,7	50,7	—	—	0,0	0,0	181,8
4/43	Leerstand	WOHNEN	leer	4	50,7	50,7	—	—	0,0	0,0	181,8
4/44	vermietet	WOHNEN	unbefr.	4	30,4	30,4	—	—	0,0	0,0	181,8
4/45	vermietet	WOHNEN	unbefr.	4	88,7	—	88,7	—	2,6	226,9	365,7
4/25	vermietet	WOHNEN	unbefr.	4	132,6	—	132,6	—	1,2	146,1	344,1
4/26	vermietet	WOHNEN	befr.	4	60,4	—	60,4	—	12,2	797,2	216,7
4/27	Leerstand	WOHNEN	leer	4	59,1	59,1	—	—	8,5	500,0	131,1
4/28	Leerstand	WOHNEN	leer	4	82,2	82,2	—	—	0,0	0,0	295,1
5/HS	Leerstand	BURO	leer	4	126,1	126,1	—	—	0,0	0,0	452,5
5/HS	vermietet	WOHNEN	befr.	DG	50,3	50,3	—	—	0,0	0,0	180,6
					1.295,0	—	1.295,0	—	18,4	23.869,6	7.063,9
					<b>9.444,9</b>	<b>1.897,5</b>	<b>4.886,9</b>	<b>2.660,6</b>	<b>10,3</b>	<b>97.448,2</b>	<b>31.995,3</b>

Bestandsflächen	Anzahl Tops / Einheiten	Nutzfläche in m²		Miete p.m. in EUR		Betriebskosten	
		Leerstand	Befristet	EUR/m²	Ist-Miete		
W	26	4.280,0	1.354,1	1.609,7	9,9	29.416,9	15.527,8
B	8	1.060,5	32,8	763,6	12,9	10.294,8	3.688,3
G	8	3.003,1	2.715,8	287,2	17,5	52.438,0	9.647,7
S	6	427,1	109,9	—	4,0	435,8	1.115,4
P	32 Stp.	674,2	—	—	7,2	4.862,6	2.016,1
Summe	48	<b>9.444,9</b>	<b>4.886,9</b>	<b>2.660,6</b>	<b>10,3</b>	<b>97.448,2</b>	<b>31.995,3</b>

Objekt-daten	
IST-Miete p.m. in EUR	97.448
IST-Miete in EUR	1.169.379
Betriebskosten in EUR/m²	3,4
Vermietungsgrad der Bestandsflächen in %	28

Abbildung 16: Zinsliste Fallstudie – eigene Bearbeitung sowie Darstellung

Die Angaben zu den Nutzflächen wurden auf Plausibilität überprüft, Nachmessungen des Flächenausmaßes wurden jedoch nicht vorgenommen. Das vorliegende Flächenausmaß nach Projektentwicklung wird in die Gutachtenerstellung einfließen.

### 4.3. Wertermittlung

Anhand der Ausarbeitung der Fallstudie werden die verschiedenen Varianten sowie Abwandlungen der statischen Ertragswertermittlung miteinander verglichen. Dabei handelt es sich um einen direkten Vergleich von Wertermittlungen anhand der Darstellung des auf nationaler Ebene normierten Ertragswertverfahrens, in Form des zweigleisigen (allgemeinen), des eingleisigen (vereinfachten) – in den adaptierten Varianten mit bzw. ohne Bodenwert sowie mit endlicher bzw. unendlicher Restnutzungsdauer – sowie der nicht normierten und auf internationaler Ebene angewandten Investment Method.

Für die Auswertung der Fallstudie wurde nachstehende prinzipielle Herangehensweise gewählt:

Es erfolgte eine Auswertung und Aufteilung der zuvor dargestellten Zinsliste nach unterschiedlichen Nutzungsarten. Daraus resultierend ergaben sich drei zu differenzierende Kategorien – GESCHÄFT, BÜRO und WOHNEN. Die jeweiligen Flächen dieser drei Kategorien wurden in separaten Aufstellungen zusammengefasst und weiters nach dem zum Stichtag der Bewertung vorgefundenen Status – Leerstand bzw. Vermietung – unterteilt. Die vermieteten Flächen wurden in zwei Untergruppen kategorisiert: in jene, die befristet vermietet sind – allerdings ohne weiterführende Informationen zur jeweiligen Dauer der Befristung –, und in jene, bei denen ein unbefristetes Bestandsverhältnis vorliegt.

Auf Basis dieser vorgenommenen Untergliederung wurden drei Bewertungsblätter für die jeweiligen Nutzungsarten erstellt. Für die vermieteten Flächen wurden die lt. Zinsliste derzeit erzielte Ist-Miete und für die Leerstehungen eine zukünftig erzielbare Marktmiete pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Ansatz gebracht. Weiters wurden entsprechende Annahmen für Bewirtschaftungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. in unterschiedlichen marktüblichen %-Sätzen der Mieterlöse getroffen. Es erfolgte ein

pauschaler Wertansatz des Grundkostenanteils pro m<sup>2</sup> oberirdischer Nutzfläche zur Ermittlung des Bodenwertes. Weitere Annahmen wurden bezüglich der unterschiedlich langen Restnutzungsdauern sowie der Liegenschaftszinssätze bzw. All-Risks Yields für die jeweiligen Nutzungsarten getroffen.

Anschließend wurden für diese drei Kategorien jeweils zwei Szenarien in Form von unterschiedlichen Varianten ausgearbeitet:

In der Variante A erfolgte die Sanierung der Einheiten Leerstand bzw. Befristung binnen eines gewählten Zeitraums von zwei Jahren. Hierfür wurden einerseits – je nach Nutzungsart – unterschiedlich hohe Sanierungskosten sowie ein damit einhergehender zu berücksichtigender Minderertrag während des Zeitraums der erfolgten Sanierungsmaßnahmen zum Ansatz gebracht. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurde die Annahme einer Neuvermietung des derzeitigen Leerstands sowie der derzeit befristet vermieteten Flächen zur Marktmiete getroffen. Weiters wurde die Möglichkeit zur Beendigung der bestehenden unbefristeten Bestandverhältnisse sowie einer Mietanhebung nach der erfolgten Sanierung dieser Bestandeinheiten – binnen eines längerfristig gewählten Zeitraums von 10 Jahren für die gewerblichen Flächen bzw. 15 Jahren bei den zu Wohnzwecken genutzten Flächen – angenommen. Zusätzlich wurde für diesen gewählten Zeitraum bis zur Anhebung der Ist-Miete an die zukünftige Marktmiete ein Minderertrag vorgesehen.

Die getätigten Annahmen für die Variante B sind die Einheiten Leerstand bzw. Befristung betreffend ident. Es erfolgt eine Sanierung dieser Flächen binnen eines gewählten Zeitraums von zwei Jahren bei gleichbleibenden Ansätzen für Sanierungskosten und Mindererträgen sowie anschließender Neuvermietung der Flächen zur Marktmiete. Im Gegensatz zur Variante A wurde für die Variante B keine Möglichkeit zur Beendigung der unbefristeten Bestandsverhältnisse sowie Mietanhebung bei Aufrechterhaltung der Bestandverhältnisse zur derzeit erzielten Ist-Miete vorgesehen.

Abschließend wurden für die drei unterschiedlichen Nutzungsarten, anhand der geschilderten Varianten A und B, die Erträge bzw. der Ertragswert durch die eingangs beschriebenen unterschiedlichen Abwandlungen der Wertermittlung mittels statischer Ertragswertverfahren erfasst, miteinander verglichen sowie gegenübergestellt. Die unterschiedlichen Verfahrensarten – seien es die Abwandlungen des natio-

nalen Ertragswertverfahrens oder die internationale Investment Method – führen allesamt zu einem identischen Ertragswert für die jeweilige Nutzungsart.

Anhand dieser Darstellung lassen sich die jeweiligen unterschiedlichen Parameter betreffend die Wertermittlung ablesen:

Die Annahmen bzw. die Auswahl der generellen Parameter erfolgte deckungsgleich für alle drei Nutzungsarten. Die Unterscheidungen in den drei nach der Nutzung vorgenommenen Differenzierungen beziehen sich auf die Wahl der Marktmieten, der Restnutzungsdauern, der Liegenschaftszinssätze bzw. ARY sowie der getätigten Annahmen für zu die erfolgenden Maßnahmen gemäß den Varianten A und B. Dies betrifft die Zeiträume der Beendigung der Bestandverhältnisse und der angedachten Sanierungen sowie der damit verbundenen Kosten.

In weiterer Folge wird auf die einzelnen Parameter näher eingegangen.

#### **4.3.1. Ermittlung des Bodenwertes**

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit getätigten Transaktionen vergleichbarer Objekte, wobei die für die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Der daraus resultierende Grundkostenanteil für vermietbare oberirdische Flächen (exkl. UG) pro m<sup>2</sup> Nutzfläche wird mit 5.000 EUR/m<sup>2</sup> auf Basis der ermittelten Vergleichsdaten für die gegenständliche Lage gewählt.

#### **4.3.2. Ermittlung des nachhaltigen Jahresrohertrages**

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die derzeitigen Monatsmieten aus den Bestandverträgen herangezogen. Für aktuelle Leerstellungen wurden fiktive, nachhaltig erzielbare Marktmieten zum Ansatz gebracht.

Aufgrund des vorherrschenden Denkmalschutzes, besteht bei einer Mietzinsvereinbarung keine Bindung an den vereinbarten Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG).

(vgl. § 16 Abs 2 MRG). Es kommt der angemessene Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 3 MRG zum Ansatz, da „der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat“<sup>58</sup>. Bei Leerstehungen sowie Befristungen werden Marktmieten zum Ansatz gebracht. Bei unbefristeten Bestandsverhältnissen werden in Variante A – unter der Annahme der Möglichkeit der Beendigung dieser Mietverhältnisse binnen den gewählten Zeiträumen – gleichfalls Marktmieten angesetzt. Hingegen werden in der Variante B, in der von einer Aufrechterhaltung der Bestandsverhältnisse ausgegangen wird, die aktuell erzielten Ist-Erträge berücksichtigt. Die Herleitung der jeweiligen Marktmieten erfolgte aufgrund von diversen Erhebungen und Auswertungen.

„Die Angemessenheit des Hauptmietzinses richtet sich im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietgegenstands. Der ortsübliche Mietzins kann z. B. mit Hilfe des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder überprüft werden.“<sup>59</sup>

Auf Basis dieser Ableitung wurden Netto-Marktmieten für die Nutzung WOHNEN in einer Bandbreite von € 20,0 bis € 23,0/m<sup>2</sup> sowie für das Dachgeschoß in Höhe von € 27,0/m<sup>2</sup> veranschlagt. Für die leerstehenden Büroflächen wurden Marktmieten in einer ähnlichen Bandbreite von € 20,0 bis € 23,0/m<sup>2</sup> hergeleitet. Für die unterirdischen Lagerflächen wurden € 6,0/m<sup>2</sup> und für die Stellflächen umgerechnet rd. € 150,0 pro Stellplatz angesetzt. Die Geschäftsflächen wurden abhängig von der jeweiligen Größe und Lage mit € 25,0 bzw. € 50,0/m<sup>2</sup> in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die angeführten (fiktiven) Mieten sind in der gegenständlichen Lage und der aktuellen Marktsituation sowie gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen als angemessen und nachhaltig erzielbar zu beurteilen und liegen in der Bandbreite der durchgeführten Recherchen.

---

<sup>58</sup> Die Ermittlung der Marktmiete basiert auf der Annahme der erfolgten Aufwendung erheblicher Eigenmittel durch den Eigentümer.

<sup>59</sup> Kranewitter 2017: 175

### **4.3.3. Ermittlung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten**

Für die nachhaltig anfallenden, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden nachstehende Annahmen getroffen, wobei sich die in der Berechnung angegebenen gerundeten Prozentsätze auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag der Mieteinnahmen bei Vollvermietung zur Marktmiete beziehen. Diese können je nach wirtschaftlicher Beeinträchtigung und bautechnischem Mehraufwand merklich höher als bei nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekten liegen.

#### **a) Instandhaltung**

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen sowie der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit in ordnungsgemäßem und ortsüblichem Zustand. Darunter sind jene Maßnahmen zu verstehen, die zur Sicherstellung nachhaltig erzielbarer Einnahmen erforderlich sind. Die Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr angesetzt. Aufgrund des Vorliegens der Denkmaleigenschaften wird hier ein höherer Ansatz mit 18,0 €/m<sup>2</sup> gewählt.

#### **b) Verwaltung**

Die nicht umlagefähigen und somit vom Vermieter zu tragenden Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses u. dgl. und werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages in Ansatz gebracht. Die dafür zu veranschlagenden Kosten können durch einen etwaigen Mehraufwand unter dem Aspekt der erforderlichen Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt höher ausfallen. Hier wurde ein Ansatz von 0,5 % des nachhaltigen Jahresrohertrages der Mieteinnahmen bei Vollvermietung zur Marktmiete angesetzt.

### **c) Betriebskosten**

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten der gegenständlichen Liegenschaft werden wie die Verwaltungskosten in einer Höhe von 0,5 % des nachhaltigen Jahresrohertrages der Mieteinnahmen bei Vollvermietung zur Marktmiete angesetzt.

### **d) Mietausfall/Leerstehung**

Das Mietausfallwagnis bzw. Leerstehungsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht, wird mit 4,0 % des Rohertrages angesetzt. Bei der Investment Method findet das Wagnis keine gesonderte Berücksichtigung, da dies bereits im All-Risks Yield berücksichtigt ist.

#### **4.3.4. Liegenschaftszinssatz und All-Risks Yield (ARY)**

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt, und andererseits objektspezifisch und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.<sup>60</sup>

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche Faktoren, wie z. B. die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, berücksichtigt. Für die gegenständliche Liegenschaft werden unter dem Aspekt der für diese Fallstudie differenziert zu betrachtenden Nutzungsarten/Assetklassen und der daraus resultierenden Annahme von unterschiedlichen Gesamtnutzungs- bzw. Restnutzungsdauern sowie eingehender Recherchen und Analysen unterschiedliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, dem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Es gilt der Grundsatz: geringes Risiko bei

---

<sup>60</sup> vgl. Bienert: Ertragswertverfahren. In: Bienert & Funk 2014: 364 f.

niedriger Verzinsung sowie großes Risiko bei hoher Verzinsung. Der Liegenschaftszinssatz ist weiters von der relativen Höhe der Erträge abhängig: Bei sehr geringen Mieten wird der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der Skala anzusetzen sein, hingegen wird bei höheren Mieten mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.<sup>61</sup>

*„Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigen zu begründen. [Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802]<sup>62</sup> verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen [!]<sup>63</sup>, insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan. Die Begründung des Zinssatzes bedeutet aber noch lange keine Ableitung desselben aus dem Marktgeschehen.*

*Dafür hat sich bis jetzt im Wesentlichen die Methode der Ableitung aus dem Kapitalmarktzinssatz alternativer sicherer Veranlagungsformen etabliert.*

*Der Sachverständige hat aber die Möglichkeit, aus öffentlich zugänglichen Quellen Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe zu ermitteln. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 4 LBG zur Ermittlung der Bruttoanfangsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Bruttoanfangsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird. Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite. Diese ist aus öffentlich zugänglichen Urkunden ersichtlich und somit aus dem Markt ableitbar.*

*Der Immobiliensachverständige ist daher angehalten, den Liegenschaftszinssatz retrograd aus vergleichend erhobenen Bruttoanfangsrenditen darzustellen. In diesem Fall wird er auch keine Schwierigkeiten bei der Begründung des von ihm gewählten Liegenschaftszinssatzes haben. Der Liegenschaftszinssatz ist nur mehr als Rechengröße im Ertragswertverfahren zu verstehen und tritt somit hinter die dominierende Bruttoanfangsrendite.“*

*(vgl. Edlauer Muhr et al.: Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG)*

<sup>61</sup> vgl. Kranewitter 2017: 97 f.

<sup>62</sup> vgl. Die im Jahr 2019 veröffentlichte, technisch überarbeitete Ausgabe der ÖNORM B 1802-1:2019 07 15 ersetzt die bisher gültige Normenausgabe, die ÖNORM B 1802:1997 12 01. (vgl. ÖNORM B 1802-1 2019: 15)

<sup>63</sup> ebd. Die technisch überarbeitete ÖNORM B 1802-1 verwendet hier mittlerweile den Begriff Liegenschaftszinssatz.

Die ausgewiesenen Zinssätze bewegen sich in der Nutzungskategorie WOHNEN je nach Verfahren sowie in der zu ermittelnden Variante A – Möglichkeit der Neuvermietung sowie Mietanhebung der Bestandverhältnisse – und der Variante B – Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Bestandverhältnisse – in unterschiedlicher Höhe in einer Bandbreite von rund 1,5 % bis 2,1 %.

In der Nutzungskategorie GESCHÄFT bewegen sich die ermittelten Zinssätze zwischen rund 1,6 % bis 4,4 %, in der Nutzungskategorie BÜRO bei rund 2,7 % bis 3,6 %.

Zur Plausibilisierung dieser Zinssätze sei auf die aktuellen Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs<sup>64</sup> verwiesen, wobei anzumerken ist, dass sich die Lagekategorisierung auf ganz Österreich bezieht.

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen wesentliche Kenngrößen in den unterschiedlichen Varianten des Ertragswertverfahrens dar. Die aus den Bewertungsergebnissen resultierenden Brutto-Anfangsrenditen sind jedoch die zumeist am Markt kolportierten Kennzahlen. Gemäß den für die jeweiligen Assetklassen WOHNEN, RETAIL/HANDEL und BÜRO veröffentlichten Marktberichten der beiden Unternehmen OTTO Immobilien und EHL Immobilien befinden sich die ausgewiesenen Bruttorenditen in diesen Bandbreiten.

Die zugehörigen Berechnungsblätter für die einzelnen Nutzungsarten GESCHÄFT, BÜRO und WOHNEN – in den beiden zuvor geschilderten Varianten A und B – werden aufgrund des Umfangs der jeweiligen Darstellung im Anhang abgebildet.

---

<sup>64</sup> <https://widab.gerichts-sv.at/beitraege/empfehlung-der-kapitalisierungszinssatze-fuer-liegenschaftsbewertungen/> [Zugriff 02/2020]

## 5. Schlussfolgerungen

---

Die Vorgehensweise zur Wertermittlung von Denkmälern wird in der immobilienwirtschaftlichen Forschung und Umsetzung in der Praxis seit längerem kontrovers diskutiert. Es erfolgt die Umsetzung mitunter nicht immer marktgerecht – sei es aus Gründen der Vereinfachung oder schlichtweg aus mangelnder Fachkenntnis.

Die Wertermittlung von unter Denkmalschutz stehenden Objekten stellt ein nicht unkritisches Betätigungsfeld dar. Die Auseinandersetzung mit dieser Thematik erfordert ein hohes Fachwissen in denkmalpflegerischen und immobilienökonomischen Disziplinen, denn nach allgemeiner Auffassung zieht eine Unterschutzstellung eine empfindliche Minderung der ökonomischen Verwertbarkeit nach sich.

Die Bewertung von unter Denkmalschutz stehenden Immobilien stellt an Sachverständige eine besondere Herausforderung sowie ein besonders hohes Maß an Verantwortung dar und erfordert zunehmend die Spezialisierung von Immobiliensachverständigen.

Die Zurückhaltung von Stakeholdern wie Eigentümern, Investoren oder Projektentwicklern liegt primär in den Unwägbarkeiten des denkmalpflegerischen Genehmigungsprozesses sowie den damit verbundenen finanziellen Risiken. Das Abwägen zwischen den Vor- und Nachteilen der Auswirkungen einer Unterschutzstellung hängt allerdings meist von der konkreten Marktfähigkeit des jeweiligen Objektes ab und bedarf dafür umfassender Analysen zur Klärung der jeweiligen Rahmenbedingungen.

Anhand dieser Arbeit konnte dargelegt werden, dass sich der Einfluss des Denkmalschutzes auf den Verkehrswert sowohl wertmindernd, wertneutral als auch werterhöhend auswirken kann. Die wertrelevanten Konsequenzen einer Unterschutzstellung, sowohl in positiver wie auch negativer Hinsicht, wie erhöhte Anforderungen an bzw. Aufwendungen für unter Denkmalschutz stehende Immobilien, damit einhergehende Einschränkungen in Bezug auf mögliche Nutzungen mitsamt vorgeschriebenen Auflagen für Veränderungen sowie steuerliche als auch etwaige mietrechtliche Sonderstellungen, gilt es allesamt in Betracht zu ziehen. Diese zweifelsfrei wertbeeinflussenden Umstände sollten in der

Wertermittlung einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie jedenfalls berücksichtigt werden.

Weiters bietet das erwähnte Handbuch „Standards der Baudenkmalpflege“ des Bundesdenkmalamtes einen einheitlichen Orientierungsrahmen in Form einer Arbeitshilfe – unterteilt in die Kapitel Erfassen, Erhalten und Verändern – für die weitere Auseinandersetzung mit der Thematik des Denkmalschutzes und kann somit Entscheidungsgrundlagen für den Planungsprozess, für den denkmalgerechten Umgang mit Materialien, Bauteilen und -elementen sowie für alle baulichen Veränderungen der Substanz und des Erscheinungsbildes des Denkmals bilden.

Jedenfalls bedarf es eines öffentlich wirksameren Diskurses zur besseren Veranschaulichung und Nachvollziehbarkeit von Abläufen und Erwägungen des Bundesdenkmalamtes bei Unterschutzstellungsverfahren, da eine Unterschutzstellung, die mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Denkmals begründet wird, letztendlich einen bedeutenden Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt.

Zur Sicherstellung der Erhaltung sowie der Nutzung von Denkmalen bedarf es der Evaluierung bestehender bzw. der Schaffung neuer positiver Anreize, um die mit einer Unterschutzstellung verbundenen Verpflichtungen von Eigentümern – wie die Durchführung von Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen – gewährleisten zu können.

Finanzielle Anreize sind unter anderem die Vergabe von Subventionen sowie geförderte Darlehen oder steuerliche Besserstellungen und Erleichterungen.

Der Rechnungshof sprach im Frühjahr 2017, im Zuge der Prüfung des Bundesdenkmalamtes über den Zeitraum September bis November 2015 (BUND 2017/23), die Erfordernis einer Ergänzung des Unterschutzstellungskonzeptes um eine umfassende Strategie für Unterschutzstellungen aus:

*„Im Unterschutzstellungskonzept des BDA fehlten Angaben über qualitätssichernde Maßnahmen, um eine bundesweite, einheitliche Vorgehensweise im Bereich Unterschutzstellung zu gewährleisten, über die Auslegung der im Gesetz zur Erhaltung des österreichischen Kulturgutbestandes genannten Kriterien [vgl. § 1 Abs 2 DMSG] und über die mit der Unterschutzstellung*

*verbundene Forschungstätigkeit. Weiters fehlte eine Veröffentlichung der Unterschutzstellungskriterien.“*

Ein transparentes Unterschutzstellungskonzept sowie bundesweite einheitliche Standards für die nachvollziehbare Beurteilung der Denkmaleigenschaften und von Förderrichtlinien wären somit unumgängliche Maßnahmen zur besseren Nachvollziehbarkeit von Unterschutzstellungen.

## Literaturverzeichnis

---

Appraisal Institute (2013): *The Appraisal of Real Estate – Fourteenth Edition*.

Austrian Standards International (ASI) / Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) (Hrsg.) (2019): *Normensammlung Immobilienbewertung. Die wichtigsten 7 Normen inkl. kompakter Einführung ins Thema*. Austrian Standards plus GmbH, Wien.

Bienert Sven / Funk Margret (Hrsg.) (2014): *Immobilienbewertung Österreich*. 3. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

Bienert Sven / Wagner Klaus (Hrsg.) (2018): *Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden*. 2. Aufl., Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, Wiesbaden.

Bundesdenkmalamt (BDA): Website des BDA – <https://bda.gv.at/> [Zugriff 02/2020]

Bundesdenkmalamt (BDA) (2013): *Standards für Ensemble-Unterschutzstellungen*.

Edlauer Georg / Muhr Heinz / Reinberg Michael: Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG. In: *Immolex*. Heft 6/2012. S. 170-176

Heidinger Franz / Hubalek Andrea / Wagner Roman (2000): *Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundlagen: Deutsch/Englisch*. Verlag Orac, Wien.

Kleiber Wolfgang (2017): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln.

Köhling Kathrin (2011): *Barwertorientierte Fair Value-Ermittlung für Renditeimmobilien in der IFRS-Rechnungslegung. Empfehlungen zur Konkretisierung eines Bewertungskalküls*. In: Baetge, Jörg et al. (Hrsg.): *Rechnungslegung und Wirtschaftsprüfung* – Band 29. Josef Eul Verlag GmbH, Lohmar – Köln

Kranewitter Heimo (2017): *Liegenschaftsbewertung*. 7. Aufl., Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

Mahringer, Paul (2017): Geschichte und Zukunftsperspektiven der Inventarisierung in der Baudenkmalpflege. „Öffentliche Aufmerksamkeit“ durch spielerische Partizipation. In: *ÖZKD Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege*, LXXI – 2017 – Heft 1, S. 7–10.

Rechnungshof (2017): *Bericht des Rechnungshofes. Bundesdenkmalamt. Reihe Bund 2017/23*, Herausgegeben im April 2017.

Reithofer Markus / Stocker Gerald (2019/2020): *ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1 bis 4)*. In: Immo Aktuell – Immobilien – Steuern – Recht. Hefte 4/2019 bis 01/2020. Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien

Renner Ulrich / Sohni Michael (2012): Ross-Brachmann. *Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien*. 30. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

Roth Martin (2003): Internationale Aspekte der Immobilienbewertung – Stärken und Schwächen. In: *Der Sachverständige*, Heft 2/2003, S. 78–88.

Seiser Franz Josef / Kainz Franz (2011): *Der Wert von Immobilien. Standards und Praxis der Bewertung*. Seiser und Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz.

Stabentheiner Johannes (2005): *LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung*. 2. Aufl., Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) (2016): *European Valuation Standards – EVS 2016 – Eight Edition. Europäische Bewertungsstandards 2016 – Achte Auflage*. Deutsche Übersetzung: Austrian Association of Real Estate Experts (ARE) mit Genehmigung von The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), Wien.

Wendlinger Peter (2012): *Immobilienkennzahlen. Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis*. Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien

White Darron / Turner John / Jenyon Bruce / Lincoln Nicole (2003): *Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien. Praktische Anwendung internationaler Bewertungsstandards*. 3. Aufl., IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden.

Woschnagg Bernhard (2016): *Immobilienbesteuerung Österreich, i. d. F. des Steuerreformgesetzes 2015/2016*. Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

## Periodika

*Österr. Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung (ZLB)*. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

*Sachverständige. Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs*. Linde Verlag Wien Ges.m.b.H., Wien

# Anhang

Nachstehend befinden sich die Berechnungsblätter der zuvor erörterten Fallstudie für die Nutzungsarten GESCHÄFT, BÜRO und WOHNEN.

VAR. A: MARKTMIETE - NEUVERMIETUNG SOWIE MIETANHEBUNG NACH BEENDIGUNG BESTANDVERHÄLTNISSE														
Top	Nutzung	Status	Ebene	Nutzfläche in m²	Ist-Miete p.m. in EUR	Ist-Miete p.m. in EUR/m²	Marktmiete p.m. in EUR/m²	Zweigleisiges Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)		Vereinfachtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, endliche RND)		Vereinfachtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, unendliche RND)		Investment Method ARY gross p.a. in EUR
								Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete (mit Bodenwert) p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete (ohne Bodenwert, endliche RND) p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete (ohne Bodenwert, unendliche RND) p.a. in EUR	
UG/K1	SONST./LAGER	befr.	UG	57,0	140,3	2,5	6,0	4.102	4.102	4.102	4.102	4.102	4.102	4.102
UG/K6	SONST./LAGER	befr.	UG	52,9	295,5	5,6	6,0	3.812	3.812	3.812	3.812	3.812	3.812	3.812
UG/K8	SONST./LAGER	leer	UG	77,6	0,0	0,0	6,0	5.586	5.586	5.586	5.586	5.586	5.586	5.586
UG/L2	SONST./LAGER	leer	UG	71,7	0,0	0,0	6,0	5.162	5.162	5.162	5.162	5.162	5.162	5.162
UG/L1	SONST./LAGER	leer	UG	85,6	0,0	0,0	6,0	6.163	6.163	6.163	6.163	6.163	6.163	6.163
UG/T	SONST./LAGER	leer	UG	82,3	0,0	0,0	6,0	5.926	5.926	5.926	5.926	5.926	5.926	5.926
UG/AP1	PARKEN	befr.	UG	674,2	4.862,6	7,2	7,5	60.682	60.682	60.682	60.682	60.682	60.682	60.682
EG/WU	GESCHÄFT	befr.	EG	1.113,1	18.118,2	16,3	25,0	333.939	333.939	333.939	333.939	333.939	333.939	333.939
EG/RK	GESCHÄFT	unbefr.	EG	141,2	2.093,7	14,8	50,0	84.738	84.738	84.738	84.738	84.738	84.738	84.738
EG/11a	GESCHÄFT	unbefr.	EG	76,0	1.091,7	14,4	50,0	45.594	45.594	45.594	45.594	45.594	45.594	45.594
EG/11-13	GESCHÄFT	unbefr.	EG	70,0	3.649,5	52,1	50,0	42.012	42.012	42.012	42.012	42.012	42.012	42.012
EG/HS1	GESCHÄFT	befr.	EG	92,6	1.707,4	18,4	50,0	55.584	55.584	55.584	55.584	55.584	55.584	55.584
EG/HS2	GESCHÄFT	befr.	EG	177,0	3.262,1	18,4	50,0	106.200	106.200	106.200	106.200	106.200	106.200	106.200
I/WU	GESCHÄFT	befr.	I	1.333,1	22.315,4	16,9	25,0	399.915	399.915	399.915	399.915	399.915	399.915	399.915
<b>Jahresertrag der Bestandsinheiten</b>								<b>4.104,4</b>	<b>57.736,5</b>	<b>14,1</b>	<b>23,5</b>	<b>1.159.415</b>	<b>1.159.415</b>	<b>1.159.415</b>
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHÄFT/BÜRO								18,0 EUR	-73.879	-5.797	-73.879	-5.797	-73.879	-5.797
nicht umlagefähige Verwaltungskosten								0,5%	-5.797	-5.797	-5.797	-5.797	-5.797	-5.797
Mietausfallswagnis								4,0%	-46.377	-46.377	-46.377	-46.377	-46.377	-46.377
<b>Jahresertrag der Bestandsinheiten</b>								<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHÄFT/BÜRO								5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Nutzfläche								3.003,1 m²	3.003,1 m²	3.003,1 m²	3.003,1 m²	3.003,1 m²	3.003,1 m²	
Anteiliger Bodenwert								15.015.300	15.015.300	15.015.300	15.015.300	15.015.300	15.015.300	
Liegenschaftszinssatz/ARY								4,00%	0	0	0	0	0	
Bodenwertverzinsung								-600.612	-600.612	-600.612	-600.612	-600.612	-600.612	
<b>Jahresertrag der baulichen Anlagen</b>								<b>426.953</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	<b>1.027.565</b>	
Restnutzungsdauer								50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	
Liegenschaftszinssatz/ARY								4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
Vervielfältiger								21.4822	21.4822	21.4822	21.4822	21.4822	21.4822	
Jahresertrag x Vervielfältiger								9.171.880	22.074.338	22.074.338	22.074.338	22.074.338	22.074.338	
<b>Vorläufiger Ertragwert der baulichen Anlagen GESCHÄFT</b>								<b>9.171.880</b>	<b>22.074.338</b>	<b>22.074.338</b>	<b>22.074.338</b>	<b>22.074.338</b>	<b>22.074.338</b>	
Anteiliger Bodenwert								15.015.300	2.112.842	2.112.842	2.112.842	2.112.842	2.112.842	
<b>Vorläufiger Ertragwert vor sonstigen werbeeinflussenden Umständen</b>								<b>24.187.180</b>	<b>24.187.180</b>	<b>24.187.180</b>	<b>24.187.180</b>	<b>24.187.180</b>	<b>24.187.180</b>	
leer								317,2 m²						
befr.								3.500,0 m²						
unbefr.								287,2 m²						

Abbildung 17: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante A – 1 von 2

**GESCHÄFT Variante A, 2 von 2**

VAR A: MARKTMIETE – NEUVERMIETUNG SOWIE MIETANHEBUNG NACH BEENDIGUNG BESTANDVERHÄLTNISSE									
	Zweitgrößtes Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Eingelöstes Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Vordringliches Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Vordringliches Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Investment Method Marktmiete p.a. in EUR				
<b>Minderertrag</b>	<b>Var A</b>								
Bewertungsrichtig	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019				
Zeitpunkt Anhebung der Miete	31.12.2029	31.12.2029	31.12.2029	31.12.2029	31.12.2029				
Ist-Miete zum Bewertungsrichtig p.m.	57.736	57.736	57.736	57.736	57.736				
Ist-Miete zum Bewertungsrichtig p.a.	692.838	692.838	692.838	692.838	692.838				
Miete nach Anhebung p.m.	96.618	96.618	96.618	96.618	96.618				
Minderertrag p.a.	1.159.415	1.159.415	1.159.415	1.159.415	1.159.415				
Dauer des Minderertrags	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre				
Liegenschaftszinssatz/ARY	4,00%	4,00%	4,46%	4,46%	4,46%				
Vervielfältiger	8,118	8,118	8,3401	8,3401	7,9282				
Minderertrag x Vervielfältiger	-3.784.780	-3.784.780	-3.891.292	-3.736.170	-3.699.117				
<b>Minderertrag während Zeitraum Sanierung</b>	<b>Var A</b>	<b>Var B</b>							
Nutzfläche	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²				
GESCHAFT leer/befr.									
Minderertrag p.m.	-89.856	-89.856	-89.856	-89.856	-89.856				
Minderertrag p.a.	-1.078.275	-1.078.275	-1.078.275	-1.078.275	-1.078.275				
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre				
Liegenschaftszinssatz/ARY	4,00%	4,00%	4,46%	4,46%	4,46%				
Vervielfältiger	1,8861	1,8861	1,9012	1,8791	1,8737				
Minderertrag x Vervielfältiger	-2.033.729	-2.033.729	-2.049.976	-2.026.163	-2.020.331				
<b>Sanierungskosten leer/befristet</b>	<b>Var A</b>	<b>Var B</b>							
Nutzfläche	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²				
GESCHAFT leer/befr.									
Sanierungskosten pro m²	-500	-500	-500	-500	-500				
Sanierungskosten	-1.908.580	-1.908.580	-1.908.580	-1.908.580	-1.908.580				
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre				
Liegenschaftszinssatz/ARY	4,00%	4,00%	4,46%	4,46%	4,46%				
Abzinsungsfaktor	0,9246	0,9246	0,9345	0,9199	0,9164				
Minderertrag x Abzinsungsfaktor	-1.764.589	-1.764.589	-1.783.527	-1.755.783	-1.749.000				
<b>Sanierungskosten unbefristet</b>	<b>Var A</b>								
Nutzfläche	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²				
GESCHAFT unbefr.									
Sanierungskosten pro m²	-650	-650	-650	-650	-650				
Sanierungskosten	-186.706	-186.706	-186.706	-186.706	-186.706				
Dauer des Minderertrags	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre				
Liegenschaftszinssatz/ARY	4,00%	4,00%	3,45%	3,45%	4,46%				
Abzinsungsfaktor	0,6755	0,6755	0,7126	0,6588	0,6462				
Minderertrag x Abzinsungsfaktor	-126.125	-126.125	-133.041	-123.009	-120.651				
<b>Mietverlust während Zeitraum Sanierung</b>	<b>Var A</b>	<b>Var B</b>							
Nutzfläche	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²				
GESCHAFT unbefr.									
Minderertrag p.m.	-6.762	-6.762	-6.762	-6.762	-6.762				
Minderertrag p.a.	-81.140	-81.140	-81.140	-81.140	-81.140				
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre				
Liegenschaftszinssatz/ARY	4,00%	4,00%	3,45%	3,45%	4,46%				
Vervielfältiger	1,8861	1,8861	1,9012	1,8791	1,8737				
Minderertrag x Vervielfältiger	-153.037	-153.037	-154.260	-152.468	-152.029				
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>GESCHAFT</b>	<b>GESCHAFT</b>							
	16.324.919	16.324.919	16.324.919	16.324.919	16.324.919				
<b>Kennzahlen</b>									
Ertragswert pro m² Nutzfläche gerundet GESCHAFT	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000				
Brutto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%				
Brutto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miete	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%				
Netto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete	Erwerbsbenkenkosten	Erwerbsbenkenkosten	Erwerbsbenkenkosten	Erwerbsbenkenkosten	Erwerbsbenkenkosten				
Netto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miet	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%				
	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	6,04%				

**Variante A:**  
Sanierung der Einheiten Leerstand/Befristung – können gewählten Zeitraum; Neuvermietung des derzeitigen Leerstandes zur Marktmiete; Sanierung der Marktmiete; Sanierung der Bestandverhältnisse sowie Mietanhebung; Sanierung der unbefristet vermieteten Bestandseinheiten – binnen gewählten Zeitraum.

Abbildung 18: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante A – 2 von 2

**GESCHÄFT Variante B, 1 von 2**

VAR B: IST-MIETE – AUFRICHTERHALTUNG DER BESTANDVERHÄLTNISSSE												
Top	Nutzung	Status	Ebene	Nutzfläche in m²	Ist-Miete p.m. in EUR	Ist-Miete p.m. in EUR/m²	Marktmiete p.m. in EUR/m²	Zweigliedriges Ertragsverfahren (mit Bodenwert)	Eingliedriges Ertragsverfahren (mit Bodenwert)	Vereinfachtes Ertragsverfahren (ohne Bodenwert, endliche RND)	Vereinfachtes Ertragsverfahren (ohne Bodenwert, unendliche RND)	Investment Method
								Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	ARY gross p.a. in EUR
UG/K1	SONST/LAGER beff.		UG	57,0	140,3	2,5	6,0	1.684	1.684	1.684	1.684	1.684
UG/K6	SONST/LAGER beff.		UG	52,9	295,5	5,6	6,0	3.546	3.546	3.546	3.546	3.546
UG/K8	SONST/LAGER leer		UG	77,6	0,0	0,0	6,0	5.586	5.586	5.586	5.586	5.586
UG/L2	SONST/LAGER leer		UG	71,7	0,0	0,0	6,0	5.162	5.162	5.162	5.162	5.162
UG/L1	SONST/LAGER leer		UG	85,6	0,0	0,0	6,0	6.163	6.163	6.163	6.163	6.163
UG/T	SONST/LAGER leer		UG	82,3	0,0	0,0	6,0	5.926	5.926	5.926	5.926	5.926
UG/API	PARKEN beff.		UG	674,2	4.862,6	7,2	7,5	58.352	58.352	58.352	58.352	58.352
EG/WU	GESCHAFT beff.		EG	1.113,1	18.118,2	16,3	25,0	217.419	217.419	217.419	217.419	217.419
EG/RK	GESCHAFT beff.		EG	141,2	2.093,7	14,8	50,0	25.125	25.125	25.125	25.125	25.125
EG/1/a	GESCHAFT unbef.		EG	76,0	1.091,7	14,4	50,0	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100
EG/1/b	GESCHAFT unbef.		EG	70,0	3.649,5	52,1	50,0	43.794	43.794	43.794	43.794	43.794
EG/1/c	GESCHAFT unbef.		EG	92,6	1.707,4	18,4	50,0	20.488	20.488	20.488	20.488	20.488
EG/HS1	GESCHAFT beff.		EG	177,0	3.262,1	18,4	50,0	39.145	39.145	39.145	39.145	39.145
EG/HS2	GESCHAFT beff.		EG	1.333,1	22.515,4	16,9	25,0	270.185	270.185	270.185	270.185	270.185
I/WU	GESCHAFT beff.		I	4.104,4	57.736,5	14,1	23,5	715.676	715.676	715.676	715.676	715.676
<b>Jahresertrag der Bestandseinheiten</b>				<b>4.104,4</b>	<b>57.736,5</b>	<b>14,1</b>	<b>23,5</b>	<b>715.676</b>	<b>715.676</b>	<b>715.676</b>	<b>715.676</b>	<b>715.676</b>
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BURO						18,0 EUR		-73.879	-73.879	-73.879	-73.879	-73.879
nicht umlagefähige Verwaltungskosten						0,5%		-5.797	-5.797	-5.797	-5.797	-5.797
Mietausfallswaamis						4,0%		-2.899	-2.899	-2.899	-2.899	-2.899
<b>Jahresertrag der Bestandseinheiten</b>								<b>604.474</b>	<b>604.474</b>	<b>604.474</b>	<b>604.474</b>	<b>633.101</b>
<b>Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BURO</b>								<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Nutzfläche								3.003,1 m²	3.003,1 m²	3.003,1 m²	3.003,1 m²	3.003,1 m²
Anteiliger Bodenwert								15.015,300	15.015,300	15.015,300	15.015,300	15.015,300
Liegenschaftszinssatz/ARY								2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%
Bodenwertverzinsung								-407,765	-407,765	-407,765	-407,765	-407,765
<b>Jahresertrag der baulichen Anlagen</b>								<b>196.709</b>	<b>196.709</b>	<b>196.709</b>	<b>196.709</b>	<b>196.709</b>
Restnutzungsdauer								50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
Liegenschaftszinssatz/ARY								2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%
Vervielfältiger								27,1787	27,1787	27,1787	27,1787	27,1787
Jahresertrag x Vervielfältiger								5.346,293	5.346,293	5.346,293	5.346,293	5.346,293
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen GESCHAFT</b>								<b>16.428.803</b>	<b>16.428.803</b>	<b>16.428.803</b>	<b>16.428.803</b>	<b>16.428.803</b>
Anteiliger Bodenwert								15.015,300	15.015,300	15.015,300	15.015,300	15.015,300
<b>Vorläufiger Ertragswert vor sonstigen wertheinflussenden Umständen</b>								<b>20.344.376</b>	<b>20.344.376</b>	<b>20.344.376</b>	<b>20.344.376</b>	<b>20.344.376</b>
GESCHAFT								317,2 m²	317,2 m²	317,2 m²	317,2 m²	317,2 m²
leer								3.900,0 m²	3.900,0 m²	3.900,0 m²	3.900,0 m²	3.900,0 m²
unbef.								287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²

Abbildung 19: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante B – 1 von 2

**GESCHÄFT Variante B, 2 von 2**

**VAR B: IST-MIETE – AUFRICHTERHALTUNG DER BESTANDVERHÄLTNISSE**

		Zweifaches Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Einfaches Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Vereinfachtes Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Vereinfachtes Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Investment Method Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR
<b>Minderertrag</b>						
Bewertungsstichtag	31.12.2019					
Zeitpunkt Anhebung der Miete	31.12.2029					
Ist-Miete zum Bewertungsstichtag p.m.	57.736					
Miete nach Anhebung p.m.	96.618					
Minderertrag p.a.	-466.577					
Dauer des Minderertrags	10,0 Jahre					
Liegenschaftszinssatz/ARY						
Vervielfältiger						
Minderertrag x Vervielfältiger						
<b>Minderertrag während Zeitraum Sanierung</b>						
Nutzfläche	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²
Minderertrag p.m.	-89.856	-89.856	-89.856	-89.856	-89.856	-89.856
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre
Liegenschaftszinssatz/ARY	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	3,11%
Vervielfältiger	1,9214	1,9214	1,9214	1,9214	1,9214	1,9103
Minderertrag x Vervielfältiger	-2.071.779	-2.071.779	-2.071.779	-2.071.779	-2.071.779	-2.059.862
<b>Sanierungskosten leer/befristet</b>						
Nutzfläche	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²	3.817,2 m²
Sanierungskosten pro m²	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Sanierungskosten	-1.908.580	-1.908.580	-1.908.580	-1.908.580	-1.908.580	-1.908.580
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre
Liegenschaftszinssatz/ARY	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	3,11%
Abzinsungsfaktor	0,9478	0,9478	0,9478	0,9478	0,9478	0,9405
Minderertrag x Abzinsungsfaktor	-1.808.994	-1.808.994	-1.808.994	-1.808.994	-1.808.994	-1.795.066
<b>Sanierungskosten unbefristet</b>						
Nutzfläche	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²
Sanierungskosten pro m²	-650	-650	-650	-650	-650	-650
Sanierungskosten	-186.706	-186.706	-186.706	-186.706	-186.706	-186.706
Dauer des Minderertrags	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre
Liegenschaftszinssatz/ARY						
Abzinsungsfaktor						
Minderertrag x Abzinsungsfaktor						
<b>Mieteverlust während Zeitraum Sanierung</b>						
Nutzfläche	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²	287,2 m²
Minderertrag p.m.	-6.762	-6.762	-6.762	-6.762	-6.762	-6.762
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre	2,0 Jahre
Liegenschaftszinssatz/ARY	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	2,72%	3,11%
Vervielfältiger	1,9214	1,9214	1,9214	1,9214	1,9214	1,9103
Minderertrag x Vervielfältiger	-155.901	-155.901	-155.901	-155.901	-155.901	-155.004
<b>Ertragswert</b>						
<b>Ertragswert gerundet</b>						
<b>Kennzahlen</b>						
Ertragswert pro m² Nutzfläche gerundet GESCHÄFT	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Brutto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%	4,39%
Netto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miete	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten
Netto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Netto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miet	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten	Erwerbsnebenkosten
	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

**Variante B:**  
Sanierung der Einheiten Leersand/Befristung – binnen gewählten Zeitraum, Neuvermietung des derzeitigen Leerstandes zur Marktmiete.  
Keine Möglichkeit zur Befristung der am besten offerierten Bestände erhaltene sowie Mietanhebung, Aufrechterhaltung der Bestandsverhältnisse.

Abbildung 20: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante B – 2 von 2

Top	Nutzung	Status	Ebene	Nutzfläche in m²	Ist-Miete p.m. in EUR	Ist-Miete p.m. in EUR/m²	Marktmiete p.m. in EUR/m²	VAR A: MARKTMIETE – NEUVERMIETUNG SOWIE MIETÄHNERUNG NACH BEENDIGUNG BESTANDVERHÄLTNISSE				
								Zweigleisiges Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)	Eingeleisiges Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)	Vereinfachtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, endliche RND)	Vereinfachtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, unendliche RND)	Investment Method ARY gross p.a. in EUR
							Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	
2/33	BÜRO	unbefr.	2	146,6	2.608,2	17,8	20,0	35.174	35.174	35.174	35.174	
2/20	BÜRO	unbefr.	2	367,3	4.509,9	12,3	20,0	88.145	88.145	88.145	88.145	
2/33a	BÜRO	befr.	2	32,8	604,1	18,4	20,0	7.867	7.867	7.867	7.867	
3/17	BÜRO	unbefr.	3	153,9	866,1	5,6	21,5	39.711	39.711	39.711	39.711	
3/37	BÜRO	unbefr.	3	95,9	1.706,4	17,8	21,5	24.740	24.740	24.740	24.740	
3/38	BÜRO	leer	3	124,1	0,0	0,0	21,5	32.020	32.020	32.020	32.020	
3/23	BÜRO	leer	3	89,7	0,0	0,0	23,0	23.130	23.130	23.130	23.130	
4/28	BÜRO	leer	4	50,3	0,0	0,0	23,0	13.891	13.891	13.891	13.891	
<b>Jahresertrag der Bestandsseinheiten</b>							<b>1.060,5</b>	<b>264.679</b>	<b>264.679</b>	<b>264.679</b>	<b>264.679</b>	
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO							18,0 EUR	-19.089	-19.089	-19.089	-19.089	-19.089
nicht umlagefähige Verwaltungskosten							0,5%	-1.323	-1.323	-1.323	-1.323	-1.323
nicht umlagefähige Betriebskosten							0,5%	-1.323	-1.323	-1.323	-1.323	-1.323
Mietausfallsrisiko							4,0%	-10.587	-10.587	-10.587	-10.587	0
<b>Jahresreinertrag der Bestandsseinheiten</b>								<b>232.355</b>	<b>232.355</b>	<b>232.355</b>	<b>232.355</b>	
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO								5.000	5.000			
Nutzfläche								1.060,5 m²				
Anteiliger Bodenwert								5.302.550				
Liegenschaftszinssatz/ARY								3,50%				
Bodenwertverzinsung												
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>								<b>46.766</b>	<b>232.355</b>	<b>232.355</b>	<b>242.943</b>	
Restnutzungsdauer								60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	ewig	
Liegenschaftszinssatz/ARY								3,50%	3,50%	3,60%	3,77%	
Vervielfältiger								24.9447	24.9447	28.1562	27.7896	
Jahresreinertrag x Vervielfältiger								1.166.570	5.796.044	6.542.237	6.457.056	
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>								<b>1.166.570</b>	<b>5.796.044</b>	<b>6.542.237</b>	<b>6.457.056</b>	
Anteiliger Bodenwert								5.302.550	673.076	0	0	
<b>Vorläufiger Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen</b>								<b>6.469.120</b>	<b>6.469.120</b>	<b>6.457.056</b>	<b>6.457.056</b>	
BÜRO												
leer								264,1 m²				
befr.								32,8 m²				
unbefr.								763,6 m²				

Abbildung 21: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante A – 1 von 2

BÜRO Variante A, 2 von 2

VAR A: MARKTMIETE – NEUVERMIETUNG SOWIE MIETANHEBUNG NACH BEENDIGUNG BESTANDVERHÄLTNISSE									
	Zweitstufiges Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Einstufiges Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Vordringliches Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Vordringliches Ertragswertverfahren Marktmiete p.a. in EUR	Investment Method Marktmiete p.a. in EUR				
<b>Minderertrag</b>	<b>Var A</b>								
Bewertungsstichtag	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019				
Zeitpunkt Anhebung der Miete	31.12.2029	31.12.2029	31.12.2029	31.12.2029	31.12.2029				
Ist-Miete zum Bewertungsstichtag p.m.	10.295	10.295	10.295	10.295	10.295				
Ist-Miete zum Bewertungsstichtag p.a.	123.538	123.538	123.538	123.538	123.538				
Miete nach Anhebung p.m.	22.057	22.057	22.057	22.057	22.057				
Miete nach Anhebung p.a.	264.679	264.679	264.679	264.679	264.679				
Dauer des Minderertrags	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre	10,0 Jahre				
Liegenschaftszinssatz/ARY	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,77%				
Vervielfältiger	8,3176	8,3176	8,3176	8,3176	8,7035				
Minderertrag x Vervielfältiger	-1.173.945	-1.173.945	-1.173.945	-1.173.945	-1.157.842				
<b>Minderertrag während Zeitraum Sanierung</b>	<b>Var A</b>	<b>Var B</b>							
Nutzfläche	296,9 m²	296,9 m²							
BURO	leer/bef.								
Minderertrag p.m.	-6.174	-6.174							
Minderertrag p.a.	-74.092	-74.092							
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre							
Liegenschaftszinssatz/ARY	3,50%	3,50%							
Vervielfältiger	1,8997	1,8997							
Minderertrag x Vervielfältiger	-140.752	-140.752							
<b>Sanierungskosten leer/befristet</b>	<b>Var A</b>	<b>Var B</b>							
Nutzfläche	296,9 m²	296,9 m²							
Sanierungskosten pro m²	-800	-800							
Sanierungskosten	-237.496	-237.496							
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre							
Liegenschaftszinssatz/ARY	3,50%	3,50%							
Abzinsungsfaktor	0,9335	0,9335							
Minderertrag x Abzinsungsfaktor	-221.705	-221.705							
<b>Sanierungskosten unbefristet</b>	<b>Var A</b>								
Nutzfläche	763,6 m²								
Sanierungskosten pro m²	-1.000								
Sanierungskosten	-763.640								
Dauer des Minderertrags	10,0 Jahre								
Liegenschaftszinssatz/ARY	3,50%								
Abzinsungsfaktor	0,7089								
Minderertrag x Abzinsungsfaktor	-541.333								
<b>Mieteverlust während Zeitraum Sanierung</b>	<b>Var A</b>	<b>Var B</b>							
Nutzfläche	763,6 m²	763,6 m²							
Minderertrag p.m.	-15.882	-15.882							
Minderertrag p.a.	-190.587	-190.587							
Dauer des Minderertrags	2,0 Jahre	2,0 Jahre							
Liegenschaftszinssatz/ARY	3,50%	3,50%							
Vervielfältiger	1,8997	1,8997							
Minderertrag x Vervielfältiger	-362.056	-362.056							
<b>Ertragswert</b>	<b>BURO</b>	<b>BURO</b>							
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>4.029.329</b>	<b>4.029.329</b>							
<b>Kennzahlen</b>	<b>4.030.000</b>	<b>4.030.000</b>							
Ertragswert pro m² Nutzfläche gerundet	BURO	BURO							
Brutto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete	3,80%	3,80%							
Netto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miete	3,07%	3,07%							
Netto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete	6,57%	6,57%							
Netto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miete	2,08%	2,08%							
Erwerbsbenkenkosten	9,00%	9,00%							
Erwerbsbenkenkosten	5,29%	5,29%							

**Variante A:**  
 Sanierung der Einzelnen Leerstand/Befristung – können gewählten Zeitraum; Neuvermietung des derzeitigen Leerstandes zur Marktmiete; Sanierung der gesamten Mietfläche zur Befristung der Bestandverhältnisse sowie Mietanhebung; Sanierung der unbefristet vermieteten Bestandseinheiten – binnen gewählten Zeitraum.

Abbildung 22: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante A – 2 von 2

BÜRO Variante B, 1 von 2

VAR B: IST-MIETE – AUFRICHTERHALTUNG DER BESTANDVERHÄLTNISSSE

Top	Nutzung	Status	Ebene	Nutzfläche in m²	Ist-Miete p.m. in EUR	Ist-Miete p.m. in EUR/m²	Marktmiete p.m. in EUR/m²	Zweijähriges Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)		Eingeleigtes Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)		Vereinfahtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, entfallende RND)		Investment Method ARY gross p.a. in EUR
								Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	
2/33	BÜRO	unbefr.	2	146,6	2.608,2	17,8	20,0	31.299	31.299	31.299	31.299	31.299	31.299	31.299
2/20	BÜRO	unbefr.	2	367,3	4.509,9	12,3	20,0	54.119	54.119	54.119	54.119	54.119	54.119	54.119
2/33a	BÜRO	befr.	2	32,8	604,1	18,4	20,0	7.250	7.250	7.250	7.250	7.250	7.250	7.250
3/17	BÜRO	unbefr.	3	153,9	866,1	5,6	21,5	10.393	10.393	10.393	10.393	10.393	10.393	10.393
3/37	BÜRO	unbefr.	3	95,9	1.706,4	17,8	21,5	20.477	20.477	20.477	20.477	20.477	20.477	20.477
3/38	BÜRO	leer	3	124,1	0,0	0,0	21,5	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020	32.020
3/23	BÜRO	leer	3	89,7	0,0	0,0	23,0	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130
4/28	BÜRO	leer	4	50,3	0,0	0,0	23,0	13.891	13.891	13.891	13.891	13.891	13.891	13.891
<b>Jahresertrag der Bestandseinheiten</b>					<b>10.294,8</b>	<b>9,7</b>	<b>20,8</b>	<b>192.579</b>	<b>192.579</b>	<b>192.579</b>	<b>192.579</b>	<b>192.579</b>	<b>192.579</b>	<b>192.579</b>
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO					18,0 EUR	0,5%		-19.089	-19.089	-19.089	-19.089	-19.089	-19.089	-19.089
nicht umlagefähige Verwaltungskosten						0,5%		-1.323	-1.323	-1.323	-1.323	-1.323	-1.323	-1.323
nicht umlagefähige Betriebskosten						4,0%		-662	-662	-662	-662	-662	-662	-662
Mietausfallswagnis								-7.703	-7.703	-7.703	-7.703	-7.703	-7.703	-7.703
<b>Jahresreinertrag der Bestandseinheiten</b>					<b>163.802</b>			<b>163.802</b>	<b>163.802</b>	<b>163.802</b>	<b>163.802</b>	<b>163.802</b>	<b>163.802</b>	<b>163.802</b>
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO								5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Nutzfläche								1.060,5 m²	1.060,5 m²	1.060,5 m²	1.060,5 m²	1.060,5 m²	1.060,5 m²	1.060,5 m²
Anteiliger Bodenwert								5.302.550	5.302.550	5.302.550	5.302.550	5.302.550	5.302.550	5.302.550
Liegenschaftszinssatz/ARY								3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Bodenwertverzinsung								-185.820	-185.820	-185.820	-185.820	-185.820	-185.820	-185.820
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>					<b>-22.018</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Restnutzungsdauer								60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz/ARY								<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,50%</b>
Vervielfältiger								24.927,9	24.927,9	24.927,9	24.927,9	24.927,9	24.927,9	24.927,9
Jahresreinertrag x Vervielfältiger								548.758	548.758	548.758	548.758	548.758	548.758	548.758
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					<b>4.082.412</b>			<b>4.082.412</b>	<b>4.082.412</b>	<b>4.082.412</b>	<b>4.082.412</b>	<b>4.082.412</b>	<b>4.082.412</b>	<b>4.082.412</b>
Anteiliger Bodenwert								671.380	671.380	671.380	671.380	671.380	671.380	671.380
<b>Vorläufiger Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen</b>					<b>4.753.792</b>			<b>4.753.792</b>	<b>4.753.792</b>	<b>4.753.792</b>	<b>4.753.792</b>	<b>4.753.792</b>	<b>4.753.792</b>	<b>4.753.792</b>
BÜRO								264,1 m²	264,1 m²	264,1 m²	264,1 m²	264,1 m²	264,1 m²	264,1 m²
leer								32,8 m²	32,8 m²	32,8 m²	32,8 m²	32,8 m²	32,8 m²	32,8 m²
befr.								763,6 m²	763,6 m²	763,6 m²	763,6 m²	763,6 m²	763,6 m²	763,6 m²
unbefr.														

Abbildung 23: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante B – 1 von 2

**BÜRO Variante B, 2 von 2**

**VAR B: IST-MIETE – AUFRECHTERHALTUNG DER BESTANDVERHÄLTNISS**

	Zweifaches Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Endfaches Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Vereinfachtes Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Vereinfachtes Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Investment Method Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR
<b>Minderertrag</b>					
Bewertungszeitpunkt					
31.12.2019					
31.12.2029					
Zeitpunkt Anhebung der Miete					
Ist-Miete zum Bewertungszeitpunkt p.m.					
10.295					
Ist-Miete nach Anhebung p.a.					
123.538					
Miete nach Anhebung p.m.					
22.057					
Miete nach Anhebung p.a.					
264.679					
Dauer des Minderertrags					
141.141					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
10.0 Jahre					
Vervielfältiger					
Minderertrag x Vervielfältiger					
<b>Minderertrag während Zeitraum Sanierung</b>					
Nutzfläche					
BÜRO					
leer/befl.					
<b>Var A</b>					
296,9 m²					
<b>Var B</b>					
296,9 m²					
Minderertrag p.m.					
-6.174					
Minderertrag p.a.					
-74.092					
Dauer des Minderertrags					
2,0 Jahre					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
3,50%					
Vervielfältiger					
1,8996					
Minderertrag x Vervielfältiger					
-140.743					
<b>Sanierungskosten leer/befristet</b>					
Nutzfläche					
BÜRO					
leer/befl.					
<b>Var A</b>					
296,9 m²					
<b>Var B</b>					
296,9 m²					
Sanierungskosten pro m²					
-800					
Sanierungskosten					
-237.496					
Dauer des Minderertrags					
2,0 Jahre					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
3,50%					
Abzinsungsfaktor					
0,9334					
Minderertrag x Abzinsungsfaktor					
-221.686					
<b>Sanierungskosten unbefristet</b>					
Nutzfläche					
BÜRO					
unbefl.					
<b>Var A</b>					
763,6 m²					
Sanierungskosten pro m²					
-1.000					
Sanierungskosten					
-763.640					
Dauer des Minderertrags					
10,0 Jahre					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
Abzinsungsfaktor					
Minderertrag x Abzinsungsfaktor					
<b>Mietverlust während Zeitraum Sanierung</b>					
Nutzfläche					
BÜRO					
unbefl.					
<b>Var A</b>					
763,6 m²					
<b>Var B</b>					
763,6 m²					
Minderertrag p.m.					
-15.882					
Minderertrag p.a.					
-190.587					
Dauer des Minderertrags					
2,0 Jahre					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
3,50%					
Vervielfältiger					
1,8996					
Minderertrag x Vervielfältiger					
-362.034					
<b>Ertragswert</b>					
<b>BÜRO</b>					
<b>4.029.329</b>					
<b>BÜRO</b>					
<b>4.030.000</b>					
<b>Kennzahlen</b>					
Ertragswert pro m² Nutzfläche gerundet BÜRO					
3.800					
Brutto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete					
4,78%					
Brutto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miete					
—					
Netto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete					
3,73%					
Erwerbsnebenkosten					
9,00%					
Netto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miete					
—					
Erwerbsnebenkosten					
9,00%					

**Variante B:**  
Sanierung der Einheiten Leerstand/Befristung – können gewählten Zeitraum, Neuvermietung des derzeitigen Leerstandes zur Marktmiete, Keine Möglichkeit zur Beendigung der unbestimmten Bestandverhältnisse sowie Mietanhebung, Aufrechterhaltung der Bestandverhältnisse.

Abbildung 24: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante B – 2 von 2

WOHNEN Variante A, 1 von 2

Top	Nutzung	Status	Ebene	Nutzfläche in m²	Ist-Miete p.m. in EUR	Ist-Miete p.m. in EUR/m²	Marktmiete p.m. in EUR/m²	Zweigstufiges Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)		Vereinfachtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, endliche RND)		Vereinfachtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, unendliche RND)		Investment Method ARY gross p.a. in EUR	
								Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR	Marktmiete p.a. in EUR		
2/32	WOHNEN	leer	2	145,0	0,0	0,0	20,0	34.805	34.805	34.805	34.805	34.805	34.805	34.805	
2/15	WOHNEN	leer	2	428,1	0,0	0,0	20,0	102.744	102.744	102.744	102.744	102.744	102.744	102.744	
2/31	WOHNEN	leer	2	101,4	0,0	0,0	20,0	24.336	24.336	24.336	24.336	24.336	24.336	24.336	
2/34	WOHNEN	leer	2	154,7	0,0	0,0	20,0	37.130	37.130	37.130	37.130	37.130	37.130	37.130	
3/35	WOHNEN	unbef.	3	201,1	343,9	1,7	21,5	51.881	51.881	51.881	51.881	51.881	51.881	51.881	
3/36	WOHNEN	unbef.	3	197,6	677,7	3,4	21,5	50.976	50.976	50.976	50.976	50.976	50.976	50.976	
3/19	WOHNEN	unbef.	3	187,7	643,8	3,4	21,5	48.427	48.427	48.427	48.427	48.427	48.427	48.427	
3/39	WOHNEN	leer	3	61,1	0,0	0,0	21,5	15.761	15.761	15.761	15.761	15.761	15.761	15.761	
3/22	WOHNEN	unbef.	3	57,9	66,0	1,1	21,5	14.933	14.933	14.933	14.933	14.933	14.933	14.933	
3/24a	WOHNEN	unbef.	3	120,3	1.149,0	9,6	21,5	31.025	31.025	31.025	31.025	31.025	31.025	31.025	
3/24b	WOHNEN	unbef.	3	65,8	75,0	1,1	21,5	16.966	16.966	16.966	16.966	16.966	16.966	16.966	
4/39	WOHNEN	leer	4	59,0	0,0	0,0	23,0	16.273	16.273	16.273	16.273	16.273	16.273	16.273	
4/40	WOHNEN	unbef.	4	125,9	431,9	3,4	23,0	34.735	34.735	34.735	34.735	34.735	34.735	34.735	
4/41	WOHNEN	unbef.	4	148,7	272,4	1,8	23,0	41.027	41.027	41.027	41.027	41.027	41.027	41.027	
4/20	WOHNEN	leer	4	148,7	0,0	0,0	23,0	15.892	15.892	15.892	15.892	15.892	15.892	15.892	
4/21	WOHNEN	unbef.	4	92,8	105,8	1,1	23,0	25.621	25.621	25.621	25.621	25.621	25.621	25.621	
4/22	WOHNEN	unbef.	4	130,5	148,8	1,1	23,0	36.015	36.015	36.015	36.015	36.015	36.015	36.015	
4/23	WOHNEN	leer	4	50,7	0,0	0,0	23,0	13.979	13.979	13.979	13.979	13.979	13.979	13.979	
4/42	WOHNEN	leer	4	50,4	0,0	0,0	23,0	13.899	13.899	13.899	13.899	13.899	13.899	13.899	
4/43	WOHNEN	unbef.	4	88,7	226,9	2,6	23,0	24.473	24.473	24.473	24.473	24.473	24.473	24.473	
4/44	WOHNEN	unbef.	4	132,6	169,0	1,3	23,0	36.587	36.587	36.587	36.587	36.587	36.587	36.587	
4/45	WOHNEN	unbef.	4	60,4	737,2	12,2	23,0	16.665	16.665	16.665	16.665	16.665	16.665	16.665	
4/25	WOHNEN	bef.	4	59,1	500,0	8,5	23,0	16.312	16.312	16.312	16.312	16.312	16.312	16.312	
4/26	WOHNEN	leer	4	82,2	0,0	0,0	23,0	22.695	22.695	22.695	22.695	22.695	22.695	22.695	
4/27	WOHNEN	leer	4	126,1	0,0	0,0	23,0	34.801	34.801	34.801	34.801	34.801	34.801	34.801	
5/HS	WOHNEN	bef.	DG	1.295,0	23.869,6	18,4	27,0	419.583	419.583	419.583	419.583	419.583	419.583	419.583	
<b>Jahresertrag der Bestandseinheiten</b>								<b>4.280,0</b>	<b>29.416,9</b>	<b>6,9</b>	<b>23,3</b>	<b>1.197.541</b>	<b>1.197.541</b>	<b>1.197.541</b>	<b>1.197.541</b>
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO								-77,040	-77,040	-77,040	-77,040	-77,040	-77,040	-77,040	-77,040
nicht umlagefähige Verwaltungskosten								-5,988	-5,988	-5,988	-5,988	-5,988	-5,988	-5,988	-5,988
Mietausfallswagnis								-47,902	-47,902	-47,902	-47,902	-47,902	-47,902	-47,902	-47,902
<b>Jahresertrag der Bestandseinheiten</b>								<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO								5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Nutzfläche								4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²
Anteiliger Bodenwert								21.399,950	21.399,950	21.399,950	21.399,950	21.399,950	21.399,950	21.399,950	21.399,950
Bodenwertverzinsung								1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Liegenschaftszinssatz/ARY								-320,999	-320,999	-320,999	-320,999	-320,999	-320,999	-320,999	-320,999
<b>Jahresertrag der baulichen Anlagen</b>								<b>739,625</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>	<b>1.060.624</b>
Restnutzungsdauer								70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
Liegenschaftszinssatz/ARY								1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Vervielfältiger								43,1549	43,1549	43,1549	43,1549	43,1549	43,1549	43,1549	43,1549
Jahresertrag x Vervielfältiger								31.918,423	45.771,104	45.771,104	45.771,104	45.771,104	45.771,104	45.771,104	45.771,104
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>								<b>31.918,423</b>	<b>45.771,104</b>	<b>45.771,104</b>	<b>45.771,104</b>	<b>45.771,104</b>	<b>45.771,104</b>	<b>45.771,104</b>	<b>45.771,104</b>
Anteiliger Bodenwert								21.399,950	7.547,269	7.547,269	7.547,269	7.547,269	7.547,269	7.547,269	7.547,269
<b>Vorläufiger Ertragswert vor sonstigen werbeeinflussenden Umständen</b>								<b>53.318,373</b>	<b>53.318,373</b>	<b>53.318,373</b>	<b>53.318,373</b>	<b>53.318,373</b>	<b>53.318,373</b>	<b>53.318,373</b>	<b>53.318,373</b>
WOHNEN								leer	1.316,2 m²						
								bef.	1.354,1 m²						
								unbef.	1.609,7 m²						

Abbildung 25: Wertermittlung – Nutzungsart WOHNEN – Variante A – 1 von 2



WOHNEN Variante B, 1 von 2

VAR B: IST-MIETE – AUFRECHTERHALTUNG DER BESTANDVERHÄLTNISSSE

Top	Nutzung	Status	Ebene	Nutzfläche in m²	Ist-Miete p.m. in EUR	Ist-Miete p.m. in EUR/m²	Marktmiete p.m. in EUR/m²	Zweijähriges Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)	Eingeleigtes Ertragswertverfahren (mit Bodenwert)	Vereinfahtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, aneandliche RND)	Vereinfahtes Ertragswertverfahren (ohne Bodenwert, aneandliche RND)	Investment Method
								Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	ARY gross p.a. in EUR
2/32	WOHNEN	leer	2	145,0	0,0	0,0	20,0	34.805	34.805	34.805	34.805	34.805
2/15	WOHNEN	leer	2	428,1	0,0	0,0	20,0	102.744	102.744	102.744	102.744	102.744
2/31	WOHNEN	leer	2	101,4	0,0	0,0	20,0	24.336	24.336	24.336	24.336	24.336
2/34	WOHNEN	leer	2	154,7	0,0	0,0	20,0	37.130	37.130	37.130	37.130	37.130
3/35	WOHNEN	unbef.	3	201,1	343,9	1,7	21,5	4.126	4.126	4.126	4.126	4.126
3/36	WOHNEN	unbef.	3	197,6	677,7	3,4	21,5	8.132	8.132	8.132	8.132	8.132
3/19	WOHNEN	unbef.	3	187,7	643,8	3,4	21,5	7.726	7.726	7.726	7.726	7.726
3/39	WOHNEN	leer	3	61,1	0,0	0,0	21,5	15.761	15.761	15.761	15.761	15.761
3/22	WOHNEN	unbef.	3	57,9	66,0	1,1	21,5	792	792	792	792	792
3/24a	WOHNEN	unbef.	3	120,3	1.149,0	9,6	21,5	13.788	13.788	13.788	13.788	13.788
3/24b	WOHNEN	unbef.	3	65,8	75,0	1,1	21,5	900	900	900	900	900
4/39	WOHNEN	leer	4	59,0	0,0	0,0	23,0	16.273	16.273	16.273	16.273	16.273
4/40	WOHNEN	unbef.	4	125,9	431,9	3,4	23,0	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183
4/41	WOHNEN	unbef.	4	148,7	272,4	1,8	23,0	3.268	3.268	3.268	3.268	3.268
4/20	WOHNEN	leer	4	57,6	0,0	0,0	23,0	15.892	15.892	15.892	15.892	15.892
4/21	WOHNEN	unbef.	4	92,8	105,8	1,1	23,0	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270
4/22	WOHNEN	leer	4	130,5	148,8	1,1	23,0	1.785	1.785	1.785	1.785	1.785
4/23	WOHNEN	leer	4	50,7	0,0	0,0	23,0	13.979	13.979	13.979	13.979	13.979
4/42	WOHNEN	leer	4	88,7	226,9	2,6	23,0	2.723	2.723	2.723	2.723	2.723
4/44	WOHNEN	unbef.	4	132,6	169,0	1,3	23,0	2.028	2.028	2.028	2.028	2.028
4/45	WOHNEN	unbef.	4	60,4	737,2	12,2	23,0	8.847	8.847	8.847	8.847	8.847
4/25	WOHNEN	beff.	4	59,1	500,0	8,5	23,0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
4/26	WOHNEN	leer	4	82,2	0,0	0,0	23,0	22.695	22.695	22.695	22.695	22.695
4/27	WOHNEN	leer	4	126,1	0,0	0,0	23,0	34.801	34.801	34.801	34.801	34.801
5/HS	WOHNEN	beff.	DG	1.295,0	23.869,6	18,4	27,0	286.435	286.435	286.435	286.435	286.435
<b>Jahresertrag der Bestandseinheiten</b>					<b>4.280,0</b>	<b>29.416,9</b>	<b>6,9</b>	<b>685.319</b>	<b>685.319</b>	<b>685.319</b>	<b>685.319</b>	<b>685.319</b>
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO					18,0 EUR			-77.040	-77.040	-77.040	-77.040	-77.040
nicht umlagefähige Verwaltungskosten					0,5%			-5.988	-5.988	-5.988	-5.988	-5.988
nicht umlagefähige Betriebskosten					0,5%			-5.988	-5.988	-5.988	-5.988	-5.988
Mietausfallswagnis					4,0%			-27.413	-27.413	-27.413	-27.413	0
<b>Jahresreinertrag der Bestandseinheiten</b>								<b>568.891</b>	<b>568.891</b>	<b>568.891</b>	<b>568.891</b>	<b>596.304</b>
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche WOHNEN/GESCHAFT/BÜRO								5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Nutzfläche					4.280,0 m²			4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²	4.280,0 m²
Anteiliger Bodenwert					21.399,950			21.399,950	21.399,950	21.399,950	21.399,950	21.399,950
Liegenschaftszinssatz/ARY					0,94%			0	0	0	0	0
Bodenwertverzinsung					-201,494			0	0	0	0	0
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>								<b>568.891</b>	<b>568.891</b>	<b>568.891</b>	<b>568.891</b>	<b>596.304</b>
Restnutzungsdauer					70 Jahre			70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	ewig
Liegenschaftszinssatz/ARY					0,94%			0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	1,49%
Vervielfältiger					51,0940			51,0940	51,0940	51,0940	51,0940	67,2796
Jahresreinertrag x Vervielfältiger					18.771,776			18.771,776	29.066,909	40.267,691	40.125,680	40.119,102
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>								<b>18.771,776</b>	<b>29.066,909</b>	<b>40.267,691</b>	<b>40.125,680</b>	<b>40.119,102</b>
Anteiliger Bodenwert					21.399,950			21.399,950	11.104,766	0	0	0
<b>Vorläufiger Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen</b>								<b>40.171,726</b>	<b>40.171,726</b>	<b>40.267,691</b>	<b>40.125,680</b>	<b>40.119,102</b>
WOHNEN					leer			1.316,2 m²				
					beff.			1.354,1 m²				
					unbef.			1.609,7 m²				

Abbildung 27: Wertermittlung – Nutzungsart WOHNEN – Variante B – 1 von 2

WOHNEN Variante B, 2 von 2

VAR B: IST-MIETE – AUFRECHTERHALTUNG DER BESTANDVERHÄLTNISSE

	Zweifaches Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Einfaches Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Vereinfachtes Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Vereinfachtes Ertragswertverfahren Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR	Investment Method Ist-Miete/Marktmiete p.a. in EUR
<b>Minderertrag</b>					
Bewertungsstichtag					
Zeitpunkt Anhebung der Miete					
Ist-Miete zum Bewertungsstichtag p.m.					
Miete nach Anhebung p.m.					
Dauer des Minderertrags					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
Minderertrag x Vervielfältiger					
<b>Minderertrag während Zeitraum Sanierung</b>					
Nutzfläche					
Minderertrag p.m.					
Dauer des Minderertrags					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
Vervielfältiger					
<b>Sanierungskosten leer/befristet</b>					
Nutzfläche					
Sanierungskosten pro m²					
Sanierungskosten					
Dauer des Minderertrags					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
Abzinsungsfaktor					
Minderertrag x Abzinsungsfaktor					
<b>Sanierungskosten unbefristet</b>					
Nutzfläche					
Sanierungskosten pro m²					
Sanierungskosten					
Dauer des Minderertrags					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
Abzinsungsfaktor					
Minderertrag x Abzinsungsfaktor					
<b>Mietverlust während Zeitraum Sanierung</b>					
Nutzfläche					
Minderertrag p.m.					
Dauer des Minderertrags					
Liegenschaftszinssatz/ARY					
Vervielfältiger					
Minderertrag x Vervielfältiger					
<b>Ertragswert</b>					
<b>Ertragswert gerundet</b>					
<b>Kennzahlen</b>					
Ertragswert pro m² Nutzfläche gerundet					
Brutto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete					
Netto-Anfangsrendite auf Basis der Ist-Miete					
Netto-Anfangsrendite auf Basis der angepassten Miete					
Erwerbsnebenkosten					
Erwerbsnebenkosten					

**Variante B:**  
Sanierung der Einheiten Leerstand/Befristung – können gewählten Zeitraum, Neuvermietung des derzeitigen Leerstandes zur Marktmiete, Keine Möglichkeit zur Beendigung der unbestimmten Bestandverhältnisse sowie Mietanhebung, Aufrechterhaltung der Bestandverhältnisse.

Abbildung 28: Wertermittlung – Nutzungsart WOHNEN – Variante B – 2 von 2

## Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1: Objektschutz nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen .....	9
Abbildung 2: Vorgehensweise bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens .....	36
Abbildung 3: Ablaufschema – Vergleichswertverfahren .....	37
Abbildung 4: Ablaufschema – Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes .....	43
Abbildung 5: Ablaufschema – Ertragswertverfahren .....	44
Abbildung 6: Ablaufschema – Ertragswertverfahren bzw. Investment Method .....	45
Abbildung 7: Rack-Rented Property .....	48
Abbildung 8: Underrented Property .....	49
Abbildung 9: Overrented Property .....	50
Abbildung 10: Verfahrensablauf der Wertermittlung von Denkmälern – eigene Darstellung .....	54
Abbildung 11: Checkliste – Anforderungen an Nutzungskonzepte – eigene Darstellung .....	56
Abbildung 12: Wien, Innere Stadt .....	68
Abbildung 13: Wien, Historische Stadtviertel der Inneren Stadt .....	69
Abbildung 14: Infrastruktur .....	70
Abbildung 15: Teilausschnitt Stadtstrukturplan .....	78
Abbildung 16: Zinsliste Fallstudie – eigene Bearbeitung sowie Darstellung .....	80
Abbildung 17: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante A – 1 von 2 .....	95
Abbildung 18: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante A – 2 von 2 .....	96
Abbildung 19: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante B – 1 von 2 .....	97
Abbildung 20: Wertermittlung – Nutzungsart GESCHÄFT – Variante B – 2 von 2 .....	98
Abbildung 21: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante A – 1 von 2 .....	99
Abbildung 22: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante A – 2 von 2 .....	100
Abbildung 23: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante B – 1 von 2 .....	101
Abbildung 24: Wertermittlung – Nutzungsart BÜRO – Variante B – 2 von 2 .....	102
Abbildung 25: Wertermittlung – Nutzungsart WOHNEN – Variante A – 1 von 2 .....	103
Abbildung 26: Wertermittlung – Nutzungsart WOHNEN – Variante A – 2 von 2 .....	104
Abbildung 27: Wertermittlung – Nutzungsart WOHNEN – Variante B – 1 von 2 .....	105
Abbildung 28: Wertermittlung – Nutzungsart WOHNEN – Variante B – 2 von 2 .....	106