

# Untersuchung des geeigneten Verfahrens zur Ermittlung des Grundkostenanteils

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
DI Matthias Grosse, MA

Florian Kainz, BA

01163281

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **FLORIAN KAINZ, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "UNTERSUCHUNG DES GEEIGNETEN VERFAHRENS ZUR ERMITTLUNG DES GRUNDKOSTENANTEILS", 95 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, 30.01.2025

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Die Wertermittlung von Projektentwicklungsliegenschaften im dicht verbauten Stadtgebiet stellt sich als Herausforderung dar. Im Gegensatz zu Grundstücken am Land, wo die Wertermittlung einigermaßen einfach über die Kennzahl €/m<sup>2</sup> Grundfläche im Vergleichswertverfahren stattfinden kann. Im dicht verbauten Stadtgebiet ist die Grundfläche kein gut geeigneter Indikator. Zwei Liegenschaften mit der gleichen Grundfläche können angrenzend aneinander liegen und dennoch komplett verschiedene bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten haben und somit entsprechend unterschiedliche Verkehrswerte aufweisen. Eine Vergleichbarkeit ist lediglich durch die Kennzahl €/m<sup>2</sup> Nutzfläche herstellbar. Die Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes ist jedoch keine öffentlich und leicht verfügbare Information. Bei der Bewertung stehen zwei Verfahren zur Verfügung, um den Wert von Projektentwicklungsliegenschaften zu ermitteln, das Vergleichswertverfahren und das Residualwertverfahren. Beide Verfahren bringen Herausforderungen mit sich. Diese Arbeit beschäftigt sich anhand eines konkreten Beispiels in Wien damit, welches Wertermittlungsverfahren vorzuziehen ist und warum. Im Teil Vergleichswertverfahren wird ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, wie die Nutzfläche durch Auslesen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes valide und reproduzierbar ermittelt werden kann. Im Residualwertverfahren werden sämtliche Eingabepunkte einer kritischen Diskussion unterzogen. Das Ergebnis der beiden Wertermittlungsverfahren anhand des Beispiels wird mit der Abweichung zu dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis dieser Liegenschaft verglichen. So ist eine Aussage möglich, welches der beiden Wertermittlungsverfahren in derartigen Bewertungsfällen zu bevorzugen ist. Das Ergebnis des konkreten Beispiels ist, dass die Abweichung vom tatsächlichen Kaufpreis im Zuge des Vergleichswertverfahrens weit geringer als im Zuge des Residualwertverfahrens liegt. Die Genauigkeit des Ergebnisses des Vergleichswertverfahrens erklärt sich in erster Linie aus einem aktiven Markt, aus dem neun Vergleichstransaktionen ermittelt werden konnten. Unter der Voraussetzung, dass ausreichend viele Transaktionen von Projektentwicklungsliegenschaften ermittelt werden können, ist somit das Vergleichswertverfahren dem Residualwertverfahren vorzuziehen.

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1. Zielsetzung und Forschungsfrage .....                             | 2         |
| 1.2. Aufbau der Arbeit .....   | 2         |
| <b>2. Gesetzliche und normative Voraussetzungen</b> .....              | <b>4</b>  |
| 2.1. Das Grundbuch.....  | 4         |
| 2.1.1. Kataster .....  | 5         |
| 2.1.2. Gutsbestandsblatt (A-Blatt).....                                | 6         |
| 2.1.3. Eigentumsblatt (B-Blatt) .....                                  | 7         |
| 2.1.4. Lastenblatt (C-Blatt) .....                                     | 7         |
| 2.1.5. Prinzipien des Grundbuchs .....                                 | 8         |
| 2.2. Öffentliches Baurecht.....  | 11        |
| 2.2.1. Inhalt der Flächenwidmungspläne .....                           | 11        |
| 2.2.2. Inhalt der Bebauungspläne .....                                 | 12        |
| 2.2.3. Bauklassen und Gebäudehöhe .....                                | 13        |
| 2.2.4. Kerngrößen für die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen.....           | 15        |
| 2.2.5. Fluchtlinien .....  | 15        |
| 2.2.6. Stellplatzverpflichtung .....                                   | 17        |
| 2.3. Bewertungsnormen .....  | 18        |
| 2.3.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz .....                             | 18        |
| 2.3.2. ÖNORM B1802 .....   | 18        |
| 2.3.3. ÖNORM B1802-1 .....   | 19        |
| 2.3.4. ÖNORM B 1802-3 .....  | 20        |
| 2.4. Nutzfläche .....  | 21        |
| <b>3. Ermittlung des Grundkostenanteils</b> .....                      | <b>23</b> |
| 3.1. Grundkostenanteil .....   | 23        |
| 3.2. Vergleichswertverfahren .....                                     | 24        |
| 3.2.1. Anzahl von Vergleichswerten .....                               | 25        |
| 3.2.2. Quellen für Vergleichspreise .....                              | 26        |
| 3.2.3. Redlicher Geschäftsverkehr .....                                | 26        |
| 3.2.4. Zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag.....                      | 27        |
| 3.2.5. Vergleichbare Gebiete.....                                      | 28        |
| 3.2.6. Berücksichtigung von Unterschieden durch Zu- und Abschläge..... | 28        |
| 3.2.7. Ausreißerkontrolle .....  | 29        |
| 3.3. Residualwertverfahren .....                                       | 29        |
| 3.3.1. Fiktiver Veräußerungserlös.....                                 | 31        |
| 3.3.2. Ermittlung der Baukosten .....                                  | 31        |
| 3.3.3. Baunebenkosten .....  | 32        |
| 3.3.4. Reserven für Unvorhergesehenes.....                             | 32        |

|  |           |
|--|-----------|
| 3.3.5. Marketingaufwendungen .....   | 33        |
| 3.3.6. Umsatzsteuer .....  | 33        |
| 3.3.7. Finanzierung der Baukosten.....                                     | 33        |
| 3.3.8. Entwicklungsgewinn .....  | 33        |
| 3.3.9. Finanzierung der Grundkosten.....                                   | 34        |
| 3.3.10. Grundstücksaufbereitung und –aufschließung.....                    | 34        |
| 3.3.11. Erwerbsnebenkosten .....   | 34        |
| <b>4. Beispielhafte Ermittlung des Bodenwertes einer Liegenschaft.....</b> | <b>36</b> |
| 4.1. Auswahl der Liegenschaft.....   | 36        |
| 4.2. Vergleichswertverfahren .....   | 38        |
| 4.2.1. Ermittlung der erzielbaren Nutzfläche .....                         | 38        |
| 4.2.2. Ermittlung des Vergleichswertes .....                               | 63        |
| 4.2.3. Wertermittlung .....  | 65        |
| 4.3. Residualwertverfahren .....   | 65        |
| 4.3.1. Vergleichsdaten für Wohnungen .....                                 | 65        |
| 4.3.2. Vergleichsdaten Stellplätze.....                                    | 68        |
| 4.3.3. Ansatz der Gesamtinvestitionskosten .....                           | 69        |
| 4.3.4. Wertermittlung .....  | 72        |
| <b>5. Gegenüberstellung der Ergebnisse .....</b>                           | <b>73</b> |
| 5.1. Unsicherheitsfaktoren Vergleichswertverfahren.....                    | 73        |
| 5.2. Unsicherheitsfaktoren und Kritik am Residualwertverfahren.....        | 74        |
| 5.3. Update mit im Jahr 2024 vorhandenen Daten.....                        | 76        |
| <b>6. Schlussfolgerungen.....</b>  | <b>79</b> |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | 81        |
| Literatur- und Quellenverzeichnis.....                                     | 82        |

## Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Fluchtlinien (Stadt Wien, 2019).....  | 16 |
| Abbildung 2: Grundbuchauszug (IMMOUnited GmbH, 2022) .....   | 37 |
| Abbildung 3: Darstellung der Objekte (google.com/maps, 2024).....  | 38 |
| Abbildung 4: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....  | 39 |
| Abbildung 5: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022).....  | 40 |
| Abbildung 6: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022) ..   | 41 |
| Abbildung 7: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....  | 42 |
| Abbildung 8: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022).....  | 43 |
| Abbildung 9: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022) ..   | 44 |
| Abbildung 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 45 |
| Abbildung 11: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)..... | 46 |
| Abbildung 12: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 47 |
| Abbildung 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 47 |
| Abbildung 14: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)..... | 48 |
| Abbildung 15: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 49 |
| Abbildung 16: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 49 |
| Abbildung 17: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)..... | 50 |
| Abbildung 18: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 51 |
| Abbildung 19: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 52 |
| Abbildung 20: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)..... | 53 |
| Abbildung 21: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 53 |
| Abbildung 22: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 54 |
| Abbildung 23: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)..... | 55 |
| Abbildung 24: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 56 |

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 25: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 56 |
| Abbildung 26: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022).....               | 57 |
| Abbildung 27: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 58 |
| Abbildung 28: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 58 |
| Abbildung 29: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022).....               | 59 |
| Abbildung 30: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 60 |
| Abbildung 31: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022).....   | 61 |
| Abbildung 32: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren<br>Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022).....               | 62 |
| Abbildung 33: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)   | 62 |
| Abbildung 34: Aufstellung der Vergleichsdaten (Eigene Darstellung, 2022;<br>Transaktionsdaten: IMMOUnited GmbH, 2022).....                 | 64 |
| Abbildung 35: Anpassung der Vergleichsobjekte und Mittelwertberechnung (Eigene<br>Darstellung, 2022).....                                  | 64 |
| Abbildung 36: Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft (Eigene<br>Darstellung, 2022).....  | 65 |
| Abbildung 37: Preisgefüge Wohnungen (Eigene Darstellung, 2022).....  | 66 |
| Abbildung 38: Aufstellung der Vergleichsobjekte (Eigene Darstellung, 2022;<br>Transaktionsdaten: IMMOUnited GmbH, 2022).....               | 67 |
| Abbildung 39: Anpassung der Vergleichsdaten und Ermittlung des Mittelwertes<br>(Eigene Darstellung, 2022) .....                            | 68 |
| Abbildung 40: Berechnung des Mittelwerts für Stellplätze (Eigene Darstellung,<br>2022) .....   | 69 |
| Abbildung 41: Empfehlungen für Herstellkosten (Popp, 2022, S. 138).....  | 70 |
| Abbildung 42: Wertermittlung im Residualwertverfahren (Eigene Darstellung, 2022)<br>.....  | 72 |
| Abbildung 43: Gegenüberstellung der Ergebnisse mit Bewertungsobjekt (Eigene<br>Darstellung, 2022).....                                     | 73 |
| Abbildung 44: Vergleich errechneter zu tatsächlicher Nutzfläche (Eigene Darstellung,<br>2022; Nutzflächendaten: Exploreal GmbH, 2024)..... | 76 |

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 45: Aufstellung der Vergleichsdaten mit aktuellen Daten (Eigene Darstellung, 2024).....                  | 77 |
| Abbildung 46: Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft mit aktuellen Daten (Eigene Darstellung, 2024)..... | 77 |

## 1. Einleitung

Grund und Boden ist vor allem im innerstädtischen Bereich ein knappes Gut. Bauträger erwerben Liegenschaften, bevorzugt unbebaut oder mit Abbruchobjekten, um gemäß den Bestimmungen der Bauordnung neue Gebäude auf ihnen zu errichten. Der Anteil der Gesamtinvestitionskosten, welche Bauträger für den Grund und Boden aufwenden, sind die sogenannten Grundkostenanteile.

Der Preis, den Bauträgerunternehmen für eine Liegenschaft zu zahlen bereit sind, bemisst sich an der erzielbaren Nutzfläche, die in keiner direkten Korrelation zur Grundfläche einer Liegenschaft steht. Die Grundfläche einer Liegenschaft ist eine durch das öffentlich zugängliche Grundbuch einsehbare Information, die von Bauträgerunternehmen zugrunde gelegte Nutzfläche jedoch nicht.

Dies führt zu dem Problem, dass Kauftransaktionen für Bauträgerprojekte in zeitlicher und räumlicher Nähe für einen Vergleich heruntergebrochen auf einen Quadratmeter Grundfläche ungeeignet sind, da Grundstücksgrößen in den meisten Fällen keinen Aufschluss über die erzielbare Nutzfläche geben. Somit kann dies nicht dem Markt derartiger Liegenschaftstransaktionen widerspiegeln.

Die erzielbare Nutzfläche, mit denen Bauträgerunternehmen für noch nicht geplante bzw. realisierte Projekte kalkulieren, kann von einer außenstehenden Person, wie etwa anderen MarktteilnehmerInnen oder LiegenschaftsbewerterInnen üblicherweise lediglich über eine Auswertung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ermittelt werden. Dies eröffnet Risiken, da es zu unterschiedlichen Interpretationen der Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes kommen kann und somit zu einer abweichenden erzielbaren Nutzfläche. In weiterer Folge kann es zu einem falschen Ergebnis bezogen auf einen Quadratmeter Nutzfläche kommen.

Die Bauträgerkalkulation ist durch das Residualwertverfahren widergespiegelt. Hierbei errechnet das Unternehmen den möglichen Ankaufspreis der Liegenschaft, in dem es von den erzielbaren Erlösen die Gesamtinvestitionskosten inklusive der Gewinnmarge abzieht. Üblicherweise machen die Ankaufskosten zwischen 40 und 60 Prozent der Gesamtinvestitionskosten aus, diese Ratio ist vor allem abhängig von der baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes.

## 1.1. Zielsetzung und Forschungsfrage

Das Ergebnis der Arbeit soll eine für alle MarktteilnehmerInnen (sowie auch für branchenfremde Personen) leicht verständliche und befolgbare Anleitung für die Ermittlung von Grundkostenanteilen sein und somit zur Transparenz von Daten im Immobilienbereich sowie im gesellschaftlichen Umgang mit dem Gebaren der Branche beitragen.

Die Arbeit wird sich lediglich mit der Ermittlung von Grundkostenanteilen freifinanzierter Bauträgerprojekte in Wien beschäftigen, da Grundkosten im geförderten Bereich durch die Bestimmungen des WWFSG gesetzlich limitiert sind und somit keine Untersuchungen über den Markt angestellt werden können.

Die Forschungsfrage lautet somit wie folgt: Welches ist das zu bevorzugende Bewertungsverfahren bei der Wertermittlung für den Ankauf einer Wohnbauprojektliegenschaft?

Um die Forschungsfrage final beantworten zu können, muss vorab folgende Unterfrage beantwortet werden: Welches Bewertungsverfahren liefert das Ergebnis, welches näher am tatsächlichen Kaufpreis einer konkreten Liegenschaft liegt?

## 1.2. Aufbau der Arbeit

Zur Untersuchung des Themas werden zunächst die einschlägigen, rechtlichen Rahmenbedingungen erklärt, allen voran die Prinzipien des Grundbuchs, der Bauordnung für Wien und des Liegenschaftsbewertungsgesetzes bzw. für die Bewertung von Liegenschaften einschlägige Normen.

Vorrangiges Ziel der Arbeit ist es, mehrere gängige Methoden zur Ermittlung des Grundkostenanteiles anhand einer noch genau zu definierenden Liegenschaft durchzuspielen und die Ergebnisse miteinander zu vergleichen. Im Idealfall sollte das Ergebnis über sämtliche Methoden dasselbe sein. Aufgrund der Intransparenz einiger erforderlicher Daten liegt es jedoch durchaus im Rahmen der Möglichkeiten, dass die Ergebnisse variieren.

In weiterer Folge soll recherchiert werden, welche Daten Unsicherheitsfaktoren darstellen und ob es Möglichkeiten gibt, eben jene Unsicherheitsfaktoren zu

eliminieren. Zusätzlich soll darauf eingegangen werden, welche Softwareapplikationen MarktteilnehmerInnen zur Verfügung stehen, deren Ziel es ist, die Ermittlung von Marktdaten zu erleichtern. Auch stellt sich die Frage, welchen Einfluss diese auf das Marktgeschehen und Datentransparenz haben.

Es wird somit vonnöten sein, Rechenmodelle aufzustellen, diese zu vergleichen und entsprechende Schlüsse daraus zu ziehen. Das übergeordnete Ziel ist hierbei, über jeden Rechengang auf dasselbe Ergebnis zu gelangen oder eine definitive Aussage für die Überlegenheit eines der Modelle treffen zu können.

Das Ziel wird dadurch erreicht, dass eine konkrete Liegenschaft, für die ein aktueller Kaufvertrag vorliegt mit beiden Methoden bewertet wird und die Ergebnisse mit dem tatsächlich erzielten Kaufpreis verglichen werden.

Von großer Hilfe bei der Erreichung des Ziels sind Softwareapplikationen, die Daten des österreichischen Immobilienmarkts gegen Entgelt darstellen. In diesem Sinne können Transaktionen von vergleichbaren Liegenschaften einfach gefunden und zeiteffizient ermittelt werden.

## 2. Gesetzliche und normative Voraussetzungen

In diesem Kapitel werden die für das Verständnis dieser Arbeit wichtigsten gesetzlichen normativen Voraussetzungen erläutert. Dies beginnt mit einem Abriss über das Grundbuchsrecht, welches für das Verständnis von Eigentumsstruktur, der Übertragung von Eigentum sowie Grundstücksgröße vonnöten ist. Weitergehend wird das öffentliche Baurecht erläutert, das unter anderem die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen sowie sämtliche Bebauungsvorschriften umfasst. Danach folgt eine Einführung in die normativen Voraussetzungen der Immobilienbewertung. Zuletzt muss der Begriff „Nutzfläche“ einer genauen Definition unterworfen werden.

### 2.1. Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, welches von den Bezirksgerichten geführt wird. In das Grundbuch werden Grundstücke eingetragen sowie die an den Grundstücken bestehenden dinglichen Rechte, wie Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht, Pfandrecht, Dienstbarkeiten und Reallasten. Darüber hinaus erfolgen Anmerkungen (z.B. Anmerkung der Rangordnung, Anmerkung des Superädifikats) und Ersichtlichmachungen (z.B. Verpflichtungen aufgrund der Bauordnung, Denkmalschutz) über bestimmte rechtlich erhebliche Tatsachen. (Kranewitter, 2017, S. 6)

Das Grundbuch setzt sich aus drei Teilen zusammen, diese sind das Hauptbuch, das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen und die Urkundensammlung. Das Hauptbuch ist das eigentliche Grundbuch, in dem die aktuellen Grundbucheintragungen enthalten sind. Im Verzeichnis der gelöschten Eintragungen werden gelöschte, teilweise gelöschte und gegenstandslose Eintragungen aus dem Hauptbuch erfasst. Diese Vorgangsweise gewährleistet, dass im Hauptbuch nur der aktuelle Grundbuchsstand aufscheint. Die Urkundensammlung enthält die Sammlung aller Urkunden, die den Grundbucheintragungen zugrunde liegen (z.B. Kaufvertrag, Übergabsvertrag, Leibrentenvertrag, Pfandbestellungsurkunde usw.). (Kranewitter, 2017, S. 7)

### **2.1.1. Kataster**

Der Kataster (Grundsteuer- bzw. Grenzkataster) stellt neben den Daten des Grundbuchs die kartographische Basis für das System der Eigentumssicherung an Grund und Gebäude dar. Er definiert Katastralgemeinde und Grundstück auf einer Karte, und bildet somit die Basis für die ausgewiesenen Flächen im Grundbuch. Er ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung tatsächlicher Grundstücksverhältnisse, wie z.B. Lage, Fläche Benützungsort sowie Nutzung. Ist der Grenzkataster angelegt, so dient dieser auch zum rechtsverbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen. Der dem Grenzkataster vorhergehende Kataster hieß Grundsteuerkataster. Dessen Grenzen sind nicht rechtsverbindlich. (Bayer, 2022, S. 3)

#### **Grundsteuerkataster**

Der Grundsteuerkataster ist der erste vollständige österreichische Liegenschaftskataster. Der Kataster wurde von 1817 bis 1861 erstellt und ist nach Kaiser Franz I. benannt. Im Grundsteuerkataster vermerkt waren alle Grundstücke auf dem Gebiet der österreichisch-ungarischen Monarchie. Die Grundstücksdatenbank sowie die Digitale Katastermappe bauen grundlegend darauf auf. Der Kataster ist die Grundlage der Grundbücher Österreichs und der anderen Nachfolgestaaten der Monarchie. Etwa 83 Prozent der Grundstücke sind mit Stand 2019 im Grundsteuerkataster eingetragen. Die rechtserwerbende Person erwirbt bei diesen Grundstücken das Eigentum der vorgehenden Person nach den tatsächlichen vorhandenen natürlichen Grenzen, nach dem Besitzstand der rechtsvorgehenden Person bzw. in dem Parteiwillen entsprechenden Ausmaß. (Bayer, 2022, S. 3f.)

#### **Grenzkataster**

Der Grenzkataster trat am 01.01.1969 mit dem Vermessungsgesetz in Kraft. Ziel ist es, sämtliche Grundstücke rechtsverbindlich genau zu vermessen und mit der Zeit den Grundsteuerkataster zu ersetzen. Somit ist der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der in ihm enthaltenen Grundstücke bestimmt. Durch die genaue Bestimmung der Grundstücksgrenzen wird der Vertrauensschutz auf die Informationen des Grundbuchs ergänzt und gestärkt. Erkennbar ist die Einverleibung

eines Grundstückes in den Grenzkataster einverleibt daran, dass im A1-Blatt des Grundbuchauszuges ein „G“ neben der Grundstücksnummer vorhanden ist. (Bayer, 2022, S. 4)

### **2.1.2. Gutsbestandsblatt (A-Blatt)**

Das Gutsbestandsblatt wird unterteilt in drei Teile.

#### **Aufschrift**

Die Aufschrift beinhaltet die Benennung des Grundbuchs auf Basis einer fünfstelligen Kennzahl und dem Namen der Katastralgemeinde, das Bezirksgericht, die Einlagezahl, das Abfragedatum, teilweise bestimmte Benennungen einer Liegenschaft (z.B. Hausname bei landwirtschaftlichen Liegenschaften), Bezeichnungen für Wohnungseigentum bzw. als Stammeinlage oder Baurechtseinlage, die letzte Tagebuchzahl (Zahl und Jahr der jeweils letzten vollzogenen Eintragung) sowie gegebenenfalls Plomben (Zahl und Jahr eines unerledigten Grundbuchsstücks). (Kranewitter, 2017, S. 10f.)

#### **A1-Blatt**

Das A1-Blatt beinhaltet die Grundstücksnummer, gegebenenfalls den Indikator „G“ für eine erfolgte Eintragung in den Grenzkataster, gegebenenfalls den Indikator „\*“, was bedeutet, dass das Grundstück vermessen wurde und die Grundstücksfläche in einer Planurkunde dokumentiert ist. Weiters findet sich hier die Benützungart, welche keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstücks im Flächenwidmungsplan zulässt, die Grundstücksadresse und die Grundstücksgröße. (Kranewitter, 2017, S. 11)

#### **A2-Blatt**

Im A2-Blatt befinden sich Hinweise auf die dinglichen Rechte, welche mit dem Grundbuchkörper oder auch nur an einem Teil des Grundbuchkörpers (z.B. an einem von mehreren Grundstücken im Grundbuchkörper) als herrschendes Gut verbunden sind, wie z.B. Grunddienstbarkeiten, Geh-, Fahrt- und Wegerechte sowie Eintragungen, die Veränderungen im Gutsbestand betreffen, wie etwa Zu- und Abschreibungen, Einleitung von Teilungs- oder Zusammenlegungsverfahren usw. Im

Weiteren eingetragen sind die Anmerkungen wie etwa das ein Superädifikat, Ersichtlichmachungen wie etwa der Ausweis als Bauplatz oder Beschränkungen, welche gegen jeden Eigentümer wirksam sind. Ebenso ersichtlich sind auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhende Lasten und Verbindlichkeiten. Dies sind etwa Verpflichtungen aufgrund der Bauordnung, Sicherheitszone eines Flughafens, Denkmalschutz, Eigentumsvorbehalt an Maschinen, Abtretung von Hauptmietzinsen, Einleitung des Enteignungsverfahrens und Einleitung des Versteigerungsverfahrens usw. (Kranewitter, 2017, S. 11)

### **2.1.3. Eigentumsblatt (B-Blatt)**

Im B-Blatt verzeichnet sind die laufende Nummer des Anteils, die Größe des Anteils, der Familien- und Vorname, Geburtsdaten sowie Wohnanschrift von EigentümerInnen bzw. MiteigentümerInnen. Weiters ersichtlich sind alle Beschränkungen, denen EigentümerInnen für sich in freier Vermögensverwaltung (Minderjährigkeit, Entmündigung, Konkurs) oder in der Verfügung über den im Eigentum stehenden Grundbuchskörper oder eines Anteils davon (Gütergemeinschaft) unterworfen ist. Des Weiteren sind Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die Rangordnung für die Veräußerung ersichtlich gemacht. (Kranewitter, 2016, S. 11f.)

### **2.1.4. Lastenblatt (C-Blatt)**

Im C-Blatt eingetragen sind die laufende Nummer für jedes Recht und jede selbstständige Eintragung, wobei diese Nummer nichts über den Rang der Eintragung aussagt. Für diesen sind die Tagebuchzahl bzw. etwaige Vorrangseinräumungen entscheidend. Weiters eingetragen sind alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte wie Pfandrechte, Reallasten oder Dienstbarkeiten sowie Rechte und Beschränkungen an den eingetragenen Rechten, Wiederkaufsrechte, Vorkaufsrechte, Bestandrechte, belastungs- und Veräußerungsverbote (im C-Blatt ist ersichtlich, welcher Person gegenüber diese Rechte eingeräumt werden), Rangordnungsanmerkungen für eine beabsichtigte Verpfändung und zugeordnete Eintragungen wie Lösungsverpflichtungen, Vorrangseinräumungen usw. (Kranewitter, 2017, S. 12)

### 2.1.5. Prinzipien des Grundbuchs

Es existieren sechs Prinzipien des Grundbuchs, welche nachfolgend genannt sind.

#### Öffentlichkeitsprinzip

Das Grundbuch ist öffentlich. Jede Person kann Einsicht in das Grundbuch (bei Gericht, Notar, über das Internet) nehmen sowie Kopien zur weiteren Nutzung erstellen. Bei der Grundbucheinsicht ist darauf Verlass, dass sämtliche Eintragungen vollständig und richtig sind. Das Öffentlichkeitsprinzip ist somit das grundlegende Prinzip.

Das Öffentlichkeitsprinzip teilt sich in den formellen Teil (Öffentlichkeitsgrundsatz) gemäß dem „Was eingetragen ist, gilt.“ Und den materiellen Teil (Vertrauensgrundsatz) gemäß dem „Was nicht eingetragen ist, gilt nicht.“

Einsichtnahme ist nach Maßgabe des § 5 GUG möglich in: „das Hauptbuch, das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen, die Hilfsverzeichnisse, das Tagebuch, die Urkundensammlung und die Grundbuchsmappe“. (Bayer, 2022, S. 24)

#### Rangprinzip

Je nach dem Zeitpunkt, zu dem eine Eingabe eines Grundbuchsstücks beim Grundbuchsgericht einlangt, richtet sich die Rangordnung einer Eintragung. Eintragungen, die infolge gleichzeitig eingelangter Grundbuchsstücke vorgenommen worden sind, stehen zueinander in gleicher Rangordnung. Der Zeitpunkt des Einlangens eines Antrages beim Grundbuchsgericht wird in der Einlaufstelle durch Vergabe eines Zeitstempels automationsunterstützt festgestellt. Bei einem elektronisch eingelangten Antrag mittels elektronischem Rechtsverkehrssystem wird automatisch ein Zeitstempel vergeben.

Es gibt Ausnahmen des Rangprinzips. Rang Sicherungen (z.B. Anmerkung der Rangordnung) können spätere Eintragungen für die angemerkte Rangordnung ausnutzen. Bei der Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung können nachrangige Eintragungen, so genannte Zwischeneintragungen bei Ausnützung der Rangordnung über Antrag gelöscht werden. Weiters können bei bereits eingetragenen Rechten die Rangordnung durch eine rechtsgeschäftliche Verfügung

der bürgerlich berechtigten Person im Wege einer Vorrangeinräumung geändert werden. (Bayer, 2022, S. 25f.)

### **Eintragungsprinzip**

„Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte werden nur durch ihre Eintragung in das Hauptbuch erwirkt. Für die Eintragung eines dinglichen Rechts im Grundbuch ist ein gültiger Titel Voraussetzung für einen wirksamen Erwerb des Rechts. Grundsätzlich bewirkt eine Eintragung ohne gültigen Titel keinen Eigentumsübergang. Der/Die bisherige rechtmäßig eingetragene EigentümerIn bleibt EigentümerIn, kann jedoch nicht mehr bürgerlich über die Liegenschaft verfügen.“ (§ 4 GBG 1955)

Außerbürgerliches Eigentum ist nur in den Fällen der Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes denkbar. Fälle des außerbürgerlichen Eigentums können sein: Erwerb durch Einantwortung im Zuge eines Nachlassverfahrens, Erteilung des Zuschlags im Zuge eines Exekutionsverfahrens, Ersitzung durch qualifizierten tatsächlichen Besitz einer Liegenschaft für mehr als 30 Jahre, Enteignung im öffentlichen Interesse im Zuge von Infrastrukturprojekten, gesellschaftsrechtliche Gesamtnachfolge im Zuge von Verschmelzungen, Spaltungen oder Umwandlungen von Unternehmen sowie Erwerb durch Bauführung im Zuge der Bauführung auf fremden Grund durch einen redlichen Bauführer. (Bayer, 2022, S. 26ff.)

### **Antragsprinzip**

Das Grundbuchgericht wird nicht von Amts wegen tätig. Lediglich auf Ansuchen von Parteien oder Behörden werden Eintragungen angeordnet. Von diesem Prinzip gibt es jedoch eine große Anzahl von Ausnahmen, welche ihre Ursachen wohl in der nahen Verwandtschaft des Grundbuchverfahrens zum Verfahren außer Streitsachen haben. „Mehr oder etwas anderes, als die Partei angesucht hat, darf nicht bewilligt werden, auch wenn sie nach den beigebrachten Urkunden zu einem ausgedehnteren oder anderen Begehren berechtigt wäre.“ (§ 96 Abs. 1 GBG 1955) Das einzutragende Begehren muss genau definiert werden. Das Grundbuchgericht muss über jedes Grundbuchsgesuch entscheiden. Die Einvernahme von Parteien ist hierbei nicht vorgesehen. Es muss zu einem Beschluss kommen, in dem eine Bewilligung oder eine (Teil-)abweisung ausdrücklich ausgesprochen werden. (Bayer, 2022, S. 29)

## **Prinzip des bürgerlichen Vormanns**

Eintragungen sind nur der Person zulässig, welche zur Zeit des Gesuchs als EigentümerIn der Liegenschaft oder als InhaberIn des Rechts, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch aufscheint, oder doch gleichzeitig als solcherart einverleibt oder vorgemerkt wird. Für die Entscheidung über einen Grundbuchs Antrag ist maßgebend, ob die Vorderperson im Grundbuch eingetragen ist; ob dieser Person das Recht wirklich zusteht, ist bedeutungslos.

Grundsätzlich ist auf den Zeitpunkt des Einlangens des Antrags abzustellen. Es genügt, dass die veräußernde Person im Zeitpunkt des Einlangens des Antrags EigentümerIn ist, auch wenn sie es erst nach der Vertragserrichtung wurde.

Das Prinzip des bürgerlichen Vormanns erfährt durch die Sprungeintragung eine gewisse Durchbrechung. Eine Liegenschaft kann außerbücherlich auf mehrere Personen nacheinander übertragen werden, die letzte übernehmende Person kann unter Nachweis der VorängerInnen die Eintragung verlangen. Dies kann etwa ein Weiterverkauf einer Liegenschaft sein, deren Erstkauf nicht eingetragen wurde. Auch greift die Regel des bürgerlichen Vormanns dann nicht, wenn zwischen der Anmerkung der Rangordnung und der Eintragung in der angemerkten Rangordnung ein Wechsel der bürgerlich berechtigten Person eingetreten ist. (Bayer, 2022, S. 29f.)

## **Legalitätsprinzip**

Grundsätzlich versteht man unter dem Legalitätsprinzip den Grundsatz, dass die gesamte staatliche Verwaltung nur aufgrund der Gesetze ausgeübt werden darf gemäß Art. 18 Abs. 1 und 2 B-VG, also die Behörden nicht einfach so von sich aus, sondern nur tätig werden dürfen, wenn Gesetze und Verordnungen eine entsprechende Basis dafür liefern. (Bayer, 2022, S. 30)

## 2.2. Öffentliches Baurecht

Der Wert des Bodens ergibt sich aus dessen Nutzungsmöglichkeiten. Die konkrete Ausgestaltung der Nutzung einer Grundfläche wird in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen bestimmt, welche Kompetenz der Gemeinden sind.

Die „örtliche Raumplanung“, zu deren wichtigsten Instrumenten örtliche Entwicklungs- bzw. Raumordnungskonzepte, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne (vereinzelt auch Bebauungsrichtlinien) gehören, ist von den Gemeinden im verfassungsrechtlichen garantierten eigenen Wirkungsbereich zu vollziehen. Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Flächenwidmungspläne bedürfen vor ihrem Wirksamwerden in der Regel der Genehmigung der Landesregierung. Bebauungspläne bedürfen üblicherweise keiner Genehmigung der Landesregierung. Sollten überörtliche Interessen jedoch in größerem Ausmaß berührt sein, ist auch hier ein Genehmigungsvorbehalt normiert. Durch ordnungsgemäße Kundmachung werden Bebauungspläne rechtswirksam.

In Österreich gibt es keine einheitliche Nomenklatur. Raumordnungsgesetze gelten in Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, der Steiermark und Tirol, in Burgenland und Vorarlberg gibt es Raumplanungsgesetze. Im I. Abschnitt der Wiener Bauordnung, die zugleich auch Raumordnungsgesetz ist (Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch) sind die Bestimmungen über Flächenwidmungs- und Bebauungspläne enthalten. Regelungen jüngerer Datums streben vielfach eine Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung an. Beispiele hierfür sind Verfahren mit integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen, vereinfachte Flächenwidmungsänderungsverfahren sowie Vereinfachungen von aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren. (Artner/Kohlmaier, 2023, S. 420 f.)

### 2.2.1. Inhalt der Flächenwidmungspläne

In Flächenwidmungsplänen sind in der Regel folgende Widmungskategorien (Grundwidmungsarten) festzulegen: Bauland, Grünland, Verkehrsfläche und Vorbehaltsfläche.

Innerhalb dieser Widmungskategorien können unterschiedliche, gesetzlich normierte Widmungsarten (Subwidmungen) ausgewiesen werden. Das Erfinden von gesetzlich nicht vorgesehenen Widmungen oder Nutzungsarten steht den verordnenden Behörden nicht zu. Zusätzliche Nutzungen können für gewisse Sonderwidmungen, welche auf Bauland oder auf Grünland existieren können, vorgesehen werden. Widmungsgrenzen müssen nicht zwangsläufig mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Möglich ist dies jedoch. (Artner/Kohlmaier, 2023, S. 427 f.)

### **2.2.2. Inhalt der Bebauungspläne**

Bebauungspläne regeln das Ausmaß und die Art, wie Grundflächen bebaut werden dürfen, die von den Flächenwidmungsplänen als Bauflächen erfasst wurden. Bestimmungen in den Festlegungen der Bebauungspläne gehen aufgrund ihrer Spezifik den generellen gesetzlichen Bestimmungen vor. Ein Beispiel hierfür ist, dass Bebauungspläne Abstandsregelungen vorgeben können, die abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen sind.

Bebauungspläne weisen einen Mindestinhalt auf, der gesetzlich vorherbestimmt ist. Es können jedoch darüber hinaus gehende Festlegungen getroffen werden. Manche Länder unterscheiden zwischen Bebauungsplänen der Grund- und Ausbaustufe (Salzburg), andere zwischen allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplänen (Tirol), generellen Bebauungsplänen, Teilbebauungsplänen und Gestaltungsplänen (Kärnten). In Wien sind verpflichtend Bebauungspläne aufzustellen. Andernfalls besteht ein Bauverbot, von dem aber Ausnahmen zugelassen werden können. (Artner/Kohlmaier, 2023, S. 437)

In Wien müssen Bebauungspläne folgenden Mindestinhalt haben:

- „Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume)
- die Fluchtlinien
- für Verkehrsflächen die Höhenlagen und Breiten sowie die insbesondere durch Mindestmaße festgelegte Ausgestaltung der Querschnitte.“ (§ 5 Abs. 2 lit. a – c BO für Wien)

Über diesen gesetzlichen Mindestinhalt hinaus dürfen Bebauungspläne einige weitere Festlegungen enthalten. Diese weiteren Festlegungen beschränken im Wesentlichen die bauliche Ausnutzbarkeit. Beispiele für zusätzliche Festlegungen nach der Wiener Bauordnung sind:

- Bestimmungen über die flächen- oder volumensmäßige Ausnutzbarkeit der Bauplätze
- Vorschriften über die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze (Stellplatzregulativ nach dem Wiener Garagengesetz)
- die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke (zeitlich beschränkt auf 12 Jahre, Signatur: ÖZ)
- Beschränkungen der im Widmungsgebiet zulässigen Emissionen sowie Ausschluss bestimmter Emissionserreger
- Einschränkungen auf eine bestimmte Nutzung
- die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen (Signatur: G)
- Schutzzonen, Wohnzonen, Zonen für Großbauvorhaben, Einkaufszentren, Geschäftsstraßen, Hochhäuser. (Artner/Kohlmaier, 2023, S. 438)

Im Bauland (ausgenommen Gartensiedlungs- und Industriegebiete) sind folgende Angaben zu machen: Bauklassen, die die zulässige Gebäudehöhe definieren und Bauweisen, wie offene Bauweise, gekuppelte Bauweise, offene oder gekuppelte Bauweise, Gruppenbauweise, geschlossene Bauweise). (Artner/Kohlmaier, 2023, S. 438)

### **2.2.3. Bauklassen und Gebäudehöhe**

In Wien hat die Bauklasse zentrale Bedeutung. Die Bauklasse bestimmt nicht nur die Gebäudehöhe, sondern auch die bebaubare Fläche und die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen. Bei Gebäuden, welche sich entlang der Straßenflucht erstrecken, richtet sich die Höhe des Gebäudes generell nach der Bauklasse sowie der Straßenbreite. Damit soll das Entstehen von Straßenschluchten verhindert werden.

Der Bebauungsplan setzt die Bauklassen innerhalb zweier Grenzmaße fest. Die Wiener Bauordnung kennt sechs, das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz

neun Bauklassen. In den anderen Bundesländern gibt es keine Bauklassen, hier wird die Gebäudehöhe im Bebauungsplan entweder durch Meterangaben oder die erlaubte Anzahl der Geschoße festgelegt.

In Wien muss die Gebäudehöhe in der Bauklasse I mindestens 2,5 Meter und höchstens 9 Meter, in der Bauklasse II mindestens 2,5 Meter und höchstens 12 Meter, in der Bauklasse III mindestens 9 Meter und höchstens 16 Meter, in der Bauklasse IV mindestens 12 Meter und höchstens 21 Meter, in der Bauklasse V mindestens 16 Meter und höchstens 26 Meter, in der Bauklasse VI mindestens 21 Meter betragen.

Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche, vom natürlichen Gelände oder von einer bestimmten Absoluthöhe (z.B. Meter über dem Meeresspiegel) bis zur obersten Schnittlinie der straßenseitigen Außenwand mit dem Dach (Traufen-, nicht Firsthöhe). Giebelflächen sind prinzipiell mitzuzählen. In Wien darf der oberste Dachabschluss nicht höher als 7,5 Meter über der Gebäudehöhe liegen, sofern keine anderen Bestimmungen im Bebauungsplan festgesetzt sind, was vielfach der Fall ist mit der Bestimmung in der Höhe von 4,5 Metern über der Gebäudehöhe. (Artner/Kohlmaier, 2023, S. 441f.)

§ 75 Abs. 4 der Wiener Bauordnung definiert hinzukommend Folgendes: „Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) In der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes der Fluchtlinien;
- b) In der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes der Fluchtlinien;
- c) In der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- d) In der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.“

Die Straßenbreite ist bei der Ermittlung der Nutzfläche somit immer mit zu berücksichtigen.

#### **2.2.4. Kerngrößen für die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen**

Bei den Bauweisen offen, offen oder gekuppelt, gekuppelt sowie bei der Gruppenbauweise darf in Wien das Ausmaß der bebauten Fläche  $\frac{1}{3}$  der Bauplatzfläche nicht übersteigen. Dies gilt im Wohngebiet sowie im gemischten Baugebiet, hierbei ausgenommen sind Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete. Der Bebauungsplan kann außerdem anordnen, dass gewisse Flächen von jeder oberirdischen Bebauung frei bleiben müssen (z.B. Freiflächen oder gärtnerisch auszugestaltende Flächen).

Auch die Kennziffern für die bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen sind landesrechtlich unterschiedlich festgelegt. Die verwendeten Begriffe sind nicht synonym. Die im Bebauungsplan festzusetzende Geschoßflächenanzahl der Wiener Bauordnung, der Niederösterreichischen Bauordnung und des Salzburger Raumordnungsgesetzes (Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes) entspricht der Bebauungsdichte des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, die schon im Flächenwidmungsplan festzusetzen ist.

#### **2.2.5. Fluchtlinien**

An Fluchtlinien unterscheidet man:

- „Baulinien, das sind die Grenzen der im Bauland gelegenen Verkehrsflächen (Wege, Gassen, Straßen und Plätze) gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Baulandes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßen-kanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;
- Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen der im Grünland oder Sondergebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Grünlandes oder Sondergebietes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden

Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;

- Verkehrsfluchtlinien: Verkehrsfluchtlinien, das sind die Grenzen des Verkehrsbandes gegen alle übrigen Widmungsgebiete oder die Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen im Bauland, Grünland oder in Sondergebieten, an die die Rechte und Pflichten aus den Baulinien und Straßenfluchtlinien nicht geknüpft sind;
- Grenzfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen den Grundflächen für öffentliche Zwecke einerseits und allen anderen Grundflächen andererseits, soweit diese Grenzen nicht als Baulinien, Straßenfluchtlinien oder Verkehrsfluchtlinien bezeichnet sind; sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen;
- Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf;
- Grenzl意思ien, das sind die Grenzen zwischen verschiedenen Widmungsgebieten oder zwischen Grundflächen desselben Widmungsgebietes mit unterschiedlichen Bauungs- oder Nutzungsbestimmungen, soweit diese Grenzen nicht mit einer anderen Fluchtlinie zusammenfallen; sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen.“ (§ 5 Abs. 6 lit. a – f BO für Wien)

Im Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sehen diese Linien wie folgt aus:

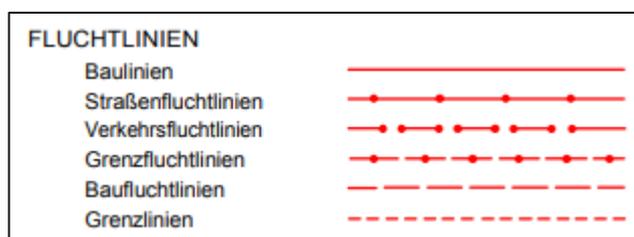


Abbildung 1: Fluchtlinien (Stadt Wien, 2019)

## 2.2.6. Stellplatzverpflichtung

Die gesetzliche Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie Vorschriften über ihre bauliche Ausgestaltung sind meist in den Bauordnungen oder Bautechnikgesetzen enthalten. Das gilt auch für die Ausgleichsabgabe, die bei Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Stellplatzpflicht entrichtet werden muss.

Die Stellplatzpflicht wird durch die Errichtung oder Vergrößerung von Bauten mit Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch Änderungen der Nutzung von Bauten ausgelöst, welche den Stellplatzbedarf erhöhen.

Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kann sich nach der Zahl der Einheiten, den m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum oder der Personenzahl, die in einem Gebäude Platz findet, richten. Je ein Stellplatz ist zu schaffen für:

- in Wien je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, in Salzburg 1,2 Stellplätze je Wohnung
- bei Beherbergungsbetrieben in Wien je fünf Zimmereinheiten, in Salzburg je begonnene zwei Gästezimmer
- bei Betriebsgebäuden, Geschäftshäusern und dergleichen in Wien je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. Aufenthaltsraum, in der Steiermark und in Salzburg je 50 m<sup>2</sup>
- bei Bauten für Veranstaltungen, Versammlungsräume und dergleichen in Wien je 50 zugelassenen Personen, in der Steiermark je 20 Sitzplätze, in Salzburg je begonnene fünf Besucherplätze.

In Wien kann der Bebauungsplan für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes besondere Anordnungen über die zulässige Zahl von Stellplätzen, über die Art, in der die Stellplatzpflicht zu erfüllen ist, sowie über die Zulässigkeit von Garagengebäuden treffen. Dabei kann die vom Gesetz geforderte Stellplatzanzahl um bis zu 90 % unterschritten werden (z.B. im dicht verbauten Stadtgebiet).

Bleibt die Zahl der Stellplätze hinter der im Gesetz oder im Bebauungsplan normierten zurück, ist die Zahl der fehlenden Stellplätze in der Baubewilligung festzuhalten. In Wien und Tirol sind insoweit Stellplätze zu schaffen, als dies wirtschaftlich vertretbar ist. Die Schaffung eines Stellplatzes gilt als unwirtschaftlich,

wenn die Herstellungskosten den durch Verordnung festgelegten Einheitssatz übersteigen. (Artner/Kohlmaier, 2023, S. 468ff.)

## **2.3. Bewertungsnormen**

In Österreich ist die Liegenschaftsbewertung in einem Bundesgesetz, dem Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie in drei ÖNORMen geregelt. ÖNORM B1802 Teil 1 behandelt die Themen Begriffe, Grundlagen, sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. Teil 2 behandelt das Thema Discounted-Cash-Flow-Verfahren und Teil 3 das Residualwertverfahren. (Braunisch/Fuhrmann/Ledl, 2021, S. 192)

### **2.3.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz**

Unter den Geltungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes fallen: „die Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren, Das Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren aufgrund 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.“ (§ 1 Abs. 1 f. LBG) Es findet u.a. in folgenden Verfahren Anwendung: Zivilprozesse, Exekutionsverfahren, Insolvenzverfahren, Verlassenschaftsverfahren, Wertermittlungen im Rahmen von Pflegschaftsverfahren, Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens, Verfahren zur Festsetzung von Enteignungsentschädigungen. (Braunisch/Fuhrmann/Ledl, 2021, S.193)

### **2.3.2. ÖNORM B1802**

Die ÖNORM B1802 Teil 1 bis 3 stellt eine Erweiterung zum Liegenschaftsbewertungsgesetz dar. Sie ist üblicherweise in außergerichtlichen Bewertungsanlässen heranzuziehen und regelt die Standards bei der Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes von Liegenschaften, welche bebaut und unbebaut sind sowie Liegenschaftsteilen. Dies umfasst etwa Gebäude und Außenanlagen. Weiters ist die ÖNORM bei der Bewertung von Superädifikaten und Baurechten heranzuziehen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz kann auch bei außergerichtlichen Bewertungsanlässen zur Anwendung kommen. Dies kann etwa sein, wenn die Auftraggeberseite ausdrücklich eine Bewertung nach Gesetz in Auftrag gibt. Ist nichts Anderweitiges vereinbart, so hat die Wertermittlung dem Stand der Wissenschaft zu entsprechen. Der Stand der Wissenschaft ist nicht im Liegenschaftsbewertungsgesetz, sondern in den ÖNORMen für die Liegenschaftsbewertung aufzufinden. (Braunisch/Fuhrmann/Ledl, 2021, S. 194)

Zum Vergleich besagt das Liegenschaftsbewertungsgesetz: „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 Verkehr 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)

Die ÖNORM regelt nicht Wertschätzungen von Liegenschaften, die nicht in dem Anforderungsgrad vorgenommen werden, den die ÖNORM an Befund und Gutachten stellt. Zu nennen sind hier dennoch legitime Leistungen, wie Kurzgutachten, Plausibilisierung eines Gutachtens oder eine Gutachterliche Stellungnahme. (Braunisch/Fuhrmann/Ledl, 2021, S. 194)

### **2.3.3. ÖNORM B1802-1**

Die ÖNORM B1802-1 ist eine Norm zur Liegenschaftsbewertung. Die Norm stellt eine Ergänzung und Verfeinerung des LBG dar. Das Ziel ist, die Qualität der Erstellung von Gutachten durch genauere Angaben zu verbessern. Sie zielt auf alle Bewertungsanlässe außerhalb von Gerichtsgutachten ab. Die ÖNORM stellt im Kern keine neuen Regelungen oder Verfahrensweisen dar, sie konkretisiert jedoch in Teilen die Inhalte des LBG in Bezug auf Begriffsbestimmungen, internationale Bewertungsstandards, wie vor allem die EVS, sowie die Einflussfaktoren der Bewertung oder ergänzt die Ausführungen des LBG, bspw. In Bezug auf die Behandlung der Umsatzsteuer. Die aktuelle ÖNORM B1802-1, welche am 01.03.2022 veröffentlicht wurde, präzisiert in etwa, dass die Ermittlung des

Verkehrswertes und des Marktwertes zum selben Ergebnis führen und somit die beiden Begrifflichkeiten synonym zu verwenden sind. (Bienert/Funk, 2022, S. 160)

Die aktuelle ÖNORM B1802-1 befasst sich mit den allgemeinen Anforderungen an eine Bewertung und das Gutachten. Bewertungen gemäß der ÖNORM B1802-1 sind durch qualifizierte Sachverständige oder unter Aufsicht dieser zu erstellen. Es wird auf die Berufserfahrung und Sachkenntnis der Gutachter eingegangen.

Die Norm definiert, dass dem Gutachten folgende allgemeine Angaben zu entnehmen sind:

- Auftraggeber
- Auftrag und Zweck der Bewertung
- Bewertungsgegenstand
- Bewertungsstichtag und allenfalls abweichender Qualitätsstichtag
- Tag der örtlichen Befundaufnahme
- Die Namen der dabei anwesenden Personen
- Grundlagen und Unterlagen
- Angaben zur verwendeten Literatur. (Bienert/Funk, 2022, S. 161)

#### **2.3.4. ÖNORM B 1802-3**

Die nationale Norm für das Residualwertverfahren wurde am 01. August 2014 veröffentlicht. Das Ziel der ÖNORM B 1802-3 liegt darin, das Residualwertverfahren im Rahmen der Markt- bzw. Verkehrswertermittlung von Immobilien zu normieren und dem Stand der Wissenschaft in diesem Bereich zu dokumentieren. Wenngleich das Residualwertverfahren auch bereits vor seiner Normierung einen relativ breiten Anwendungsbereich in der Immobilienbewertungspraxis fand, gab es immer wieder Bedenken wegen der doch von den Sachverständigen gewählten – leicht unterschiedlichen Methodik bzw. Systematik. Die ÖNORM B1802-3 trägt daher dazu bei, eine Vereinheitlichung der im Rahmen der Residualwertermittlung bislang in der Praxis unterschiedlich verstandenen Begrifflichkeiten und angewendeten Bewertungsparameter herzustellen. Die Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Residualwertgutachten und -berechnungen sollte forciert werden. (Reithofer/Sticker, 2016, S. 29)

## 2.4. Nutzfläche

„Die Nutzfläche ist der Teil der Netto-Raumfläche, der zur Unterstützung der Erdordernisse des Kerngeschäftes und der Arbeitsprozesse verwendet wird (einschließlich zentrale Nutzfläche, lokale Nutzfläche und Arbeitsbereichen“ (Austrian Standards International, 2011, S. 41)

Sie wird unterteilt in Hauptnutzfläche, die der Verwendungsbestimmung des Gebäudes dient, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Pflegen, Bildung, Freizeit, und Nebennutzflächen, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck dienen, wie Garderoben, Müllsammelräume sowie unausgebaute Dachbodenräume. (Kallinger/Gartner/Stingl, 2024, S. 80)

Das MRG definiert die Nutzfläche wie folgt: „Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen), Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt.“ (§ 17 Abs. 2 MRG)

Das WEG 2002 definiert die Nutzfläche wie folgt: „Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Ausnehmungen, Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.“ (§ 2 Abs. 7 WEG 2002)

Das WGG definiert die Nutzfläche wie folgt: „Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände

befindlichen Durchbrechungen (Ausnahmen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das gleiche gilt für die in § 2 Abs. 3 WEG 2002 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die im Zubehör-Wohnungseigentum stehen können, sowie für Ein- oder Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten im Inneren des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberührt.“ (§ 16 Abs. 2 WGG)

Alle drei Gesetze weisen praktisch die gleiche Definition für die Nutzfläche auf, welche auch in weiterer Linie in dieser Arbeit übernommen wird. Für die Nutzfläche von Bedeutung sind somit Wohnnutzfläche und Loggiafläche, Balkon-, Terrassen- oder Gartenflächen werden nicht berücksichtigt.

### 3. Ermittlung des Grundkostenanteils

In diesem Kapitel wird prinzipiell der Begriff „Grundkostenanteil“ definiert und die Schwierigkeiten bei der Bestimmung des Grundkostenanteils dargelegt. Ebenfalls wird dargelegt, wie in Wien die erzielbare Nutzfläche einer Liegenschaft aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan errechenbar ist.

Darauffolgend werden die zwei Verfahren zur Ermittlung des Grundkostenanteils erläutert, welche für die Ermittlung des Grundkostenanteils in Frage kommen. Dabei handelt es sich um das Vergleichswertverfahren sowie das Residualwertverfahren. Beide Verfahren sind in ÖNORMen beschrieben und normiert. Es wird dargelegt, wie bei der Bewertung die Verfahren angewendet werden sowie welche Faktoren bei der Ermittlung des Wertes zu berücksichtigen sind.

#### 3.1. Grundkostenanteil

Der Grundkostenanteil je m<sup>2</sup> Wohnfläche stellt jenen Wertansatz dar, den ein Bauträgerunternehmen bereit ist, für einen m<sup>2</sup> erzielbarer Wohnfläche bei Realisierung eines Bauprojekts zu bezahlen. Die Multiplikation des ermittelten Wertansatzes mit der gesamten Wohnfläche ergibt den Bodenwert der Liegenschaft. (Kranewitter, S. 166)

Da das österreichische Grundbuch öffentlich einsehbar ist, ist es einfach, über Webanbieter an Kaufverträge zu gelangen. Die Problematik liegt hierbei insbesondere darin, dass die Nutzfläche keine Kennzahl ist, die üblicherweise publik ist. Die Ermittlung der Nutzfläche kann lediglich durch Bebauungsbestimmungen ermittelt werden.

In Wien kann die Nutzfläche durch Auswertung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ermittelt werden. Zuerst ist die bebaubare Grundfläche zu ermitteln, welche in der innerstädtischen Blockrandbebauung meist durch den Abstand der Baulinie zur Baufluchtlinie multipliziert mit der Trakttiefe errechenbar ist. Im Weiteren muss die erzielbare Geschoßanzahl ermittelt werden. In Wien ist das Mindestmaß der Raumhöhe gemäß Richtlinie 3 des österreichischen Institutes für Bautechnik 2,5 Meter. Weiters muss mindestens 30 Zentimeter Deckenhöhe vorgesehen werden. Die ansetzbare Mindestgeschoßhöhe liegt somit bei 2,8 Meter.

Ab der Dachtraufe ist ein Aufbau von 45 Grad zulässig, gemäß Wiener Bauordnung bis 7,5 Meter über der Dachtraufe, oftmals im Plandokument beschränkt 4,5 Meter. Um von der so ermittelten Bruttogrundfläche auf die Nutzfläche zu gelangen, muss ein Faktor angesetzt werden, der üblicherweise im Bereich von 65 bis 80 Prozent liegt. (Faudon/Malai/Trenner, 2021, S. 7 ff.)

### 3.2. Vergleichswertverfahren

Liegenschaften können im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Dabei ist der Wert einer Liegenschaft, wie etwa einer Wohnung oder einem Grundstück durch Vergleich mit im üblichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Die Einflussgrößen der Wertermittlung sind bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit zu berücksichtigen. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Sollten die Vergleichswerte abweichende Eigenschaften aufweisen oder Vergleichsdaten unter anderen Marktverhältnissen zustande gekommen sein, so sind diese je nach ihrem Einfluss auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. (Bienert/Funk, 2022, S. 187)

Der Gedanke des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine Sache wie eine Liegenschaft den Wert aufweist, welcher im redlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Es entspricht den Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt, sich bei der Einschätzung für den Preis, den bereit ist, zu zahlen, sich an vergleichbaren Objekten zu orientieren. Während das Sachwert- und das Ertragswertverfahren eine mathematische Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes beinhalten, ist das Vergleichswertverfahren – sofern ausreichende Vergleichswerte vorliegen – die konkreteste Art der Wertbestimmung, da sich der Verkehrs- bzw. Marktwert unmittelbar aus dem Markt ergibt. (Bienert/Funk, 2022, S. 188f.)

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens liegen insbesondere bei Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungen, von unbebauten Liegenschaften sowie bei der Ermittlung des Bodenwertes bei den weiteren normierten Standardverfahren, dem Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren. (Bienert/Funk, 2022, S. 189)

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kauf- bzw. Mietpreise von Vergleichsobjekten in ausreichender Anzahl bekannt sind und die Objekte hinsichtlich ihrer Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale vergleichbar sind. Zudem müssen sich Unterschiede in einzelnen wertbildenden Faktoren ermitteln und ausgleichen lassen können. Liegen diese Grundvoraussetzungen vor, dann ist das Vergleichswertverfahren anderen Bewertungsmethoden vorzuziehen, da der Vergleich mit Kaufpreisen am sichersten zum „wahren“ Ergebnis führt – es wird deshalb auch „market based“ genannt. Im angloamerikanischen Raum sind diese Voraussetzungen tendenziell in größerem Ausmaß gegeben, da die Märkte dort als transparenter zu bezeichnen sind. Durch die fortschreitende internationale Vernetzung werden auch hierzulande in Zukunft verstärkt Datenbanken zum Einsatz kommen, die Marktdaten zur Verfügung stellen und damit die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens unterstützen. (Bienert/Funk, 2022, S. 190)

### **3.2.1. Anzahl von Vergleichswerten**

Das Vorliegen einer großen Anzahl an Vergleichspreisen ist in der Praxis oftmals nicht gegeben. Im LBG als auch in der ÖNORM B 1802 wird die notwendige Anzahl von Vergleichspreisen nicht explizit erwähnt. Es findet sich lediglich in beiden Quellen ein Hinweis, dass Kaufpreise (Mehrzahl) den Vergleichsmaßstab bilden sollten. In Einzelfällen können auch wenige Kaufpreise eine zuverlässige Grundlage für die Verkehrswertermittlung bilden. Eine Stichprobe mit wenigen Vergleichsobjekten, dafür gering abweichenden Zustandsmerkmalen weist daher üblicherweise eine bessere Eignung auf als eine Stichprobe mit einer vielen Vergleichsobjekten, aber stärker abweichenden Gegebenheiten.

Aufgrund statistischer Erfahrungswerte sollten rund sieben bis acht Vergleichspreise vorliegen. Liegen weniger Datensätze vor, so muss deren Verwertbarkeit und Aussagekraft kritisch geprüft werden – insbesondere dann, wenn die Vergleichspreise in ihrer Höhe hohen Schwankungen unterworfen sind. Mindestens drei Datensätze gelten als Untergrenze. Sind aufgrund des Datenmangels keine Vergleichswerte ermittelbar, so muss der/die GutachterIn auf andere anerkannte Bewertungsverfahren - bspw. Im Fall der Ermittlung von Bodenwerten auf das sog. „Residualwertverfahren“ – zurückgreifen. (Bienert/Funk, 2022, 193f.)

### 3.2.2. Quellen für Vergleichspreise

Als Quellen für Vergleichspreise kommen Kaufpreise, welche aus dem Grundbuch erhoben werden sowie Kaufpreissammlungen, die es teils von öffentlicher Hand gibt sowie Marktberichte und Preisspiegel. Sachverständige verfügen darüber hinaus üblicherweise über eine durch die Tätigkeit entstandene Kauf- und Mietpreissammlung.

Von Webanbietern werden Vergleichspreise auch nach Nutzungstypen und bestimmten Gebieten bzw. Regionen von tatsächlichen Kaufvertragstransaktionen, die im Grundbuch verbüchert wurden, zum Kauf angeboten. Diese Daten können für die Vergleichswertermittlungen herangezogen werden, sofern die wesentlichen Determinanten des zugrunde liegenden Kaufpreises der Vergleichsobjekte, wie die Nutzfläche, das Baujahr der Liegenschaft, der Bau- und Erhaltungszustand sowie die Ausstattung der Vergleichstransaktionen bekannt sind. (Bienert/Funk, 2022, S. 194f.)

### 3.2.3. Redlicher Geschäftsverkehr

Zum Vergleich können nur jene Vergleichsobjekte verwendet werden, welche im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Unredliche Vorgänge können nicht als Maßstab für eine Wertermittlung dienen.

Unter dem „redlichen Geschäftsverkehr“ versteht man, dass der Preis einer Transaktion durch eine vernünftige, wirtschaftliche Herangehensweise aller Parteien entstanden ist und somit keine Partei übervorteilt wird. Hierbei wird davon ausgegangen, dass beide Parteien nach dem Gesetz handeln und die wirtschaftlich sinnvollste Alternative realisiert werden soll, der Highest-and-Best-Use. Als Vergleichspreise können vor allem Kauf- bzw. Mietpreise herangezogen werden, bei deren Zustandekommen

- die öffentliche Hand bzw. öffentlich-rechtliche Körperschaften sowie ausgegliederte Betriebe des Bundes, der Länder und Gemeinden
- sowie Institutionen, welche unter öffentlicher Aufsicht stehen, wie gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, Wohnbaubanken, Hypothekenbanken, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen involviert waren.

Beispiele für das Nichteinhalten des redlichen Geschäftsverkehrs sind:

- Transaktionen, wo der Verdacht nahe liegt, dass der tatsächlich gezahlte Preis über dem in der Vertragsurkunde ausgewiesenen liegt und
- Transaktionen, bei denen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen den Parteien existiert, dies können natürliche und juristische Personen sein und es Hinweise darauf gibt, dass der ausgewiesene Kaufpreis im Sinne der Parteien vereinbart ist und nicht marktentsprechend. (Bienert/Funk, 2022, S. 196)

#### **3.2.4. Zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag**

Die Vergleichspreise müssen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt worden sein. In der Praxis ist davon auszugehen, dass die Preise von Vergleichsliegenschaften zu einer Zeit vereinbart wurden, die durch ein gegenüber dem Bewertungsstichtag abweichendes Preis- bzw. Wertniveau charakterisiert wurden. Der zeitliche Abstand sollte jedenfalls so gewählt und eingeschränkt werden, dass eine Preisrelation verlässlich darstellbar ist. Entsprechend eingetretene Preisschwankungen des betreffenden Gebiets sind begründet zu berücksichtigen.

Die Einflussfaktoren des allgemeinen Preis- oder Wertniveaus werden durch die allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Situation der Wirtschaft im Gesamten, die Entwicklung an den Kapitalmärkten sowie durch die örtlichen Gegebenheiten auf den jeweiligen Immobilieneilmärkten geprägt. Es ist so, dass auch in Marktdaten, die auf historischen Ergebnissen beruhen, bereits bis zu einem gewissen Grad zukünftige Entwicklungen „eingepreist“ wurden.

Jedes Wertermittlungsgutachten weist Prognosecharakter auf. Es muss darauf geachtet werden, dass nur jene Entwicklungen innerhalb der Wertermittlung berücksichtigt werden, die zum Stichtag schon nachweislich absehbar sind. Daraus folgt, dass die Wahrscheinlichkeit des Eintretens derartiger Umstände für die Marktteilnehmer bereits eindeutig absehbar sein muss und diese bereits mit einer bestimmten Entwicklung gerechnet haben. Nicht in die Bewertung einfließen dürfen hingegen rein spekulative Annahmen, die nicht einer Wertfindung im gewöhnlichen bzw. redlichen Geschäftsverkehr entsprechen. (Bienert/Funk, 2022, S. 196f.)

### **3.2.5. Vergleichbare Gebiete**

Zum Vergleich dürfen nur jene Kauf- bzw. Mietpreise herangezogen werden, die in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Es sind Vergleichspreise jener Liegenschaften heranzuziehen, die im unmittelbaren Nahebereich des Bewertungsgegenstandes liegen. Was noch im konkreten Bewertungsfall als „nah“ bezeichnet werden kann, hängt zum Teil auch von der Nutzungskategorie des Bewertungsobjektes ab. Während Vergleichspreise für wohnwirtschaftliche Zwecke tendenziell nur sehr kleinräumig zu definieren sind, ist es möglicherweise sinnvoll, den relevanten und damit vergleichbaren Teilmarkt für andere Nutzungen weniger eng einzugrenzen.

Sollten Vergleichsdaten in der näheren Umgebung nicht oder unzureichend vorliegen, so kann der Radius auch auf eine weitere Umgebung ausgedehnt werden, solange eine Vergleichbarkeit der örtlichen Verhältnisse und der Marktlage gegeben sind. (Bienert/Funk, 2022, S. 197f.)

### **3.2.6. Berücksichtigung von Unterschieden durch Zu- und Abschläge**

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens sind abweichende Eigenschaften bei einzelnen Merkmalen der Vergleichsobjekte durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Oftmals wird eine sinnvolle Prüfung und ggf. Aussonderung möglicher Ausreißer erst ermöglicht, wenn die Vergleichspreise der herangezogenen Bestandsentgelte bzw. Kaufpreise auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Objektes umgerechnet wurden und sich die Preise auf einen gemeinsamen Stichtag beziehen. Die hierauf bezogenen Überlegungen münden in quantitativen Anpassungen der Vergleichspreise. Ist das Vergleichsgrundstück „besser“ als das Bewertungsgrundstück, so muss beim Vergleichsgrundstück ein Abschlag vorgenommen werden und vice versa in Bezug auf Aspekte, die „schlechter“ sind als beim Bewertungsobjekt.

Beim qualitativen Preisvergleich werden Unterschiede der zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den Zustandsmerkmalen der zu bewertenden Liegenschaft berücksichtigt. Im Rahmen des Gutachtens ist in erforderlichem Umfang auf die wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften einzugehen. Berichtigungen bzw.

Korrekturen der Vergleichspreise müssen begründet und nachvollziehbar vorgenommen werden. Allgemeine Hinweise wie bspw. „Wissen um die Marktvorgänge“ bzw. „Erfahrungen des Sachverständigen“ entsprechen nicht dem Erfordernis der Nachvollziehbarkeit des Gutachtens. (Bienert/Funk, 2022, S. 200)

### **3.2.7. Ausreißerkontrolle**

Die Prüfung auf Ausreißer wird vorgenommen, wenn die Kaufpreise der herangezogenen Vergleichsobjekte auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Objektes angepasst worden sind. Ob im Einzelfall eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorgelegen hat, kann mithilfe statistischer Verfahren oder Tests festgestellt werden. Als durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst gelten in der Regel Kaufpreise, die mehr als 30 Prozent vom arithmetischen Mittel abweichen. (Kleiber/Fischer/Werling, 2023, S. 1375)

Eine weitere Methodik zur Identifizierung von Ausreißern stellt die Zwei-Sigma-Regel dar. Hierbei gelten Kaufpreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Danach gelten bei Heranziehung einer ausreichenden Anzahl an Vergleichsobjekten alle einzelnen Vergleichsobjekte, die im Bereich der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert liegen, als frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Vergleichsobjekte, die außerhalb des Bereiches der doppelten Standardabweichung liegen, werden als Ausreißer sortiert. (Kleiber/Fischer/Werling, 2023, S. 1376)

### **3.3. Residualwertverfahren**

Das Residualwertverfahren dient gemäß der ÖNORM B 1802-3 der Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften, das heißt des Bodenwertes, der Markt- bzw. Verkehrswertermittlung von Immobilienentwicklungen, sowie – unter bestimmten Voraussetzungen – von bebauten Liegenschaften. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 29)

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- „der Bewertung von Grundstücken, wenn keine Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von unbebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (Highest and Best Use) von bebauten Liegenschaften.“ (Austrian Standards Institute, 2014, S. 4)

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös. Ausgehend von diesem potenziellen Veräußerungserlös des fiktiv (neu) bebauten Grundstücks werden die Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht. Das Berechnungsergebnis besitzt die Flexibilität, dass jeder Parameter als Ergebnis dienen kann. In der Praxis gibt es zwei Parameter, die im Zuge der Residualwertmethode als Residuum in Betracht kommen:

- „Tragfähiger Liegenschaftswert: Sind in den Gesamtinvestitionskosten bereits der Gewinn der Entwicklung, jedoch nicht die Kosten für den Liegenschaftserwerb enthalten, entspricht das Residuum dem maximalen Betrag für den Ankauf (inklusive gegebenenfalls bestehenden baulichen Anlagen), respektive – bei Abzug der erwerbsnebenkosten vom Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (net residual value) – dem sogenannten tragfähigen Liegenschaftswert (residual site value). Dieser stellt aus Sicht eines Projektentwickler/einer Projektentwicklerin die Wirtschaftlichkeitsgrenze – bei Gültigkeit der getroffenen Annahmen – dar, und entspricht dem kaufmännisch vertretbaren Wert der Projektentwicklung.
- Entwicklungsgewinn: ist in den Gesamtinvestitionskosten bereits der Liegenschaftserwerb (jedoch kein Entwicklungsgewinn) enthalten, entspricht das

Residuum dem Entwicklungsgewinn (developer profit) der Projektentwicklung.“  
(Austrian Standards Institute, 2014, S. 6)

### **3.3.1. Fiktiver Veräußerungserlös**

Den Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens bildet grundsätzlich die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende der Immobilienentwicklung. Der fiktive Veräußerungserlös wird üblicherweise auf Basis des Vergleichswertverfahrens oder des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der fiktive Veräußerungserlös entspricht dem erwarteten Markt- bzw. Verkehrswert am Ende der Projektentwicklungslaufzeit. Er wird unter der speziellen Annahme ermittelt, dass das Gebäude zum Bewertungsstichtag entsprechend der aktuellen Spezifikation fertiggestellt worden wäre. Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses können das Vergleichswertverfahren, das (vereinfachte) Ertragswertverfahren oder auch sonstige anerkannte Verfahren, wie etwa das Discounted-Cash-Flow-Verfahren angewendet werden. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 101f.)

### **3.3.2. Ermittlung der Baukosten**

Die Baukosten beinhalten die Kosten für das Bauwerk, die wiederum auf die Positionen Rohbau, Technik und Ausbau aufgeteilt werden können. Weiters auch die Kosten für die Einrichtung und die Außenanlagen. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 14) Die Kosten für die Einrichtung stellen vor allem bei Spezialimmobilien wie etwa Freizeit-, Gesundheits- oder Hotelimmobilien einen wesentlichen Faktor dar, bei in dieser Arbeit betrachteten Immobilienarten jedoch nicht. Diese Kosten sind hier in den Baukosten inkludiert. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 126)

Bestandteile der Kostenposition Bauwerk-Rohbau sind Allgemein und Sonstiges, Erdarbeiten und Baugrube, Gründungen und Unterbau, horizontale wie vertikale Baukonstruktionen sowie spezielle Baukonstruktionen und Rohbau zu Bauwerk-Technik. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 21ff.)

Bestandteile der Kostenposition Bauwerk-Technik sind Allgemein, Förderanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Klima-/Lüftungsanlagen, Sanitär-/Gasanlagen, Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, sowie

Gebäudeautomation und spezielle Anlagen. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 23ff.)

Bestandteile der Position Bauwerk-Ausbau sind Allgemein, Dachflächen, Fassadenhülle und Innenausbau. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 25ff.)

Die Bestandteile der Kostenposition Außenanlagen sind Allgemein, Geländeflächen, befestigte Flächen sowie Bauteile Außenanlagen. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 29f.)

### **3.3.3. Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten sind die Kosten, die vor allem für Honorare für Projektbeteiligte anfallen. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 129) Dies sind insbesondere die Positionen Leistungen in der Sphäre Bauherr/Auftraggeber, Planungs-, Beratungs- und Managementleistungen, Baunebenleistungen und Planungsnebenleistungen. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 30ff.) Baunebenkosten werden grundsätzlich mit einer Bandbreite von 15 bis 20 Prozent angenommen. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 131)

### **3.3.4. Reserven für Unvorhergesehenes**

Reserven für Unvorhergesehenes bei der Immobilienentwicklung bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten im Residualwertverfahren. (vgl. Austrian Standards Institute, 2014, S. 10) Unter diesen Kosten werden Kosten für Verzögerungen bei Genehmigungen bzw. Lieferungen verstanden. Weiters auch Kosten, die durch bestimmte Naturereignisse hervorgerufen werden sowie mögliche Veränderungen in der Höhe der Finanzierungskosten. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 139)

Die Kosten für Reserven umfassen die Positionen Allgemein, Reservemittel Budget, Reservemittel Steuerung und Reservemittel Risiken. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 32f.)

Die Kostenansätze für die notwendigen Reserven können aufgrund der Unsicherheitsfaktoren in der Zukunft nur unscharf ermittelt werden und werden durch prozentuale Aufschläge auf die Bau- bzw. Errichtungskosten ermittelt. Ein

Prozentsatz zwischen drei und fünf Prozent der angenommenen Baukosten bei Standardimmobilien wie Büro- und Wohnimmobilien gilt als angemessen. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 140)

### **3.3.5. Marketingaufwendungen**

Die Vermarktungskosten der Immobilienentwicklung bilden einen Kostenbestandteil der Gesamtinvestitionskosten eines Residualwertverfahrens. (Austrian Standards Institute, 2014, S. 10) Die Vermarktungskosten umfassen jene Kosten, die im Rahmen eines Verkaufs, einer Vermietung sowie des allgemeinen Marketings für die Immobilienentwicklung.

Unter den Kostenblock der Vermarktungskosten fallen Provisionen für die Vermietung und den Verkauf, die an ImmobilienmaklerInnen zu zahlen sind. Die Vermarktungskosten können als Prozentsatz des Wertes nach Fertigstellung der Immobilienentwicklung angesehen werden. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 141)

### **3.3.6. Umsatzsteuer**

Das Umsatzsteuergesetz regelt, dass die Lieferung von Grundstücken grundsätzlich unecht steuerbefreit ist. (§ 6 Abs. 1 Zif. 9 lit. a UStG). Es kann jedoch zur Steuerpflicht optiert werden. (§ 6 Abs. 2 UstG)

### **3.3.7. Finanzierung der Baukosten**

Die Kosten für die Finanzierung der Baumaßnahmen bilden einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten im Residualwertverfahren. (Austrian Standards Institute, 2014, S. 10) Bestandteile dieser Kostengruppe sind die Kosten für die Finanzierung der Baumaßnahmen während der Bauzeit einschließlich aller Nebenkosten. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 32)

### **3.3.8. Entwicklungsgewinn**

„Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmens/der Projektentwicklung.“ (Austrian Standards Institute, 2014, S. 5) Der Entwicklungsgewinn ist für die Initiierung und die Umsetzung der Immobilienentwicklung anzusetzen und hängt von der Größe, der Dauer und dem

Typus der Immobilienentwicklung, der Wettbewerbssituation für das bebaute oder unbebaute Grundstück auf dem Immobilienmarkt sowie von der Höhe des Vorverwertungsgrades und des Fertigstellungsgrades ab. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 143)

### **3.3.9. Finanzierung der Grundkosten**

Um die Finanzierung des tragfähigen Grundstückspreises zu berücksichtigen, wird das Residuum am Ende der Projektentwicklung mit einem angemessenen Zinssatz über die Projektentwicklungsdauer abgezinst. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 167)

### **3.3.10. Grundstücksaufbereitung und –aufschließung**

Diese Kosten umfassen die Positionen Allgemein, Baureifmachung, Erschließung, Abbruch und Rückbau sowie Provisorien. (Austrian Standards Institute, 2022, S. 20f.)

Zu den allgemeinen Kosten der Aufschließung zählen die Kosten für das Einrichten, Vorhalten, Betreiben und Räumen der Baustelleneinrichtung sowie Kosten für etwaige Sicherungsmaßnahmen an bestehenden Bauwerken. Liegen Altlasten vor, so ist beim Ansatz der Kosten für die Sanierung der kontaminierten Böden ein Gutachten eines/einer Sachverständigen für Altlasten zurückzugreifen. Weiters umfassen die Kosten für die Erschließung des Grundstückes die Errichtung von Entsorgungs- und Versorgungsleitungen (z.B. Wasserentsorgung, Frischwasser, Gas, Fernwärme oder Strom) sowie etwaigen Kosten für Verkehrserschließungen außerhalb des Grundstückes Die Kosten für Abbruch- bzw. Rückbaumaßnahmen, in der Praxis auch Freilegungskosten genannt, betragen üblicherweise zwischen EUR 12,- und EUR 25,- netto pro m<sup>3</sup> umbauten Raum. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 120f.)

### **3.3.11. Erwerbsnebenkosten**

Als Erwerbsnebenkosten bzw. „Acquisition Costs“ werden jene Kosten bezeichnet, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien oder Projektgesellschaften anfallen. (Austrian Standards Institute, 2014, S. 5) Die Erwerbsnebenkosten umfassen die im redlichen bzw. gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendenden Nebenkosten, wie die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 Prozent des Kaufpreises, die

Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,1 Prozent des Kaufpreises sowie Vertragserrichtungskosten für eine/n NotarIn oder Rechtsanwalt/Rechtsanwältin und sonstige Transaktionskosten wie Kosten für juristische Beratung, Due-Diligence oder Gebühren für eine/n ImmobilienmaklerIn (Reithofer/Stocker, 2016, S. 159).

## 4. Beispielhafte Ermittlung des Bodenwertes einer Liegenschaft

In diesem Kapitel wird nun der Bodenwert exemplarisch anhand einer Liegenschaft im Vergleichswertverfahrens sowie im Residualwertverfahren ermittelt. Der für diese Arbeit angesetzte Stichtag ist der 07.02.2022. An diesem Tag wurde ein Kaufvertrag über die ausgewählte Liegenschaft unterzeichnet.

### 4.1. Auswahl der Liegenschaft

Die für diese Arbeit ausgewählte Liegenschaft wurde aus folgenden Gesichtspunkten ausgewählt:

- Lage: die Liegenschaft befindet sich in einem Wohngebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk, in dessen Umgebung rege Markttätigkeit herrscht und somit eine ausreichend zufriedenstellende Anzahl von Vergleichstransaktionen ermittelt werden kann.
- Zeitpunkt des Kaufvertrags: Zum Stichtag ist die Transaktion etwas über vier Monate alt. Sie ist die aktuellste Transaktion in der gegenständlichen Lage und eignet sich somit für die Betrachtung.

Im gegenständlichen Grundbuchauszug ist ersichtlich, dass die Liegenschaft Bessemerstraße 11 der Katastralgemeinde 01603 Donauefeld im Bezirksgericht Floridsdorf zugeordnet ist. Die Einlagezahl 666 beinhaltet zwei Grundstücke, die jeweils nicht dem Grenzkataster zugeordnet sind. Die letzte Eintragung wurde im Jahr 2022 durchgeführt, im Eigentumsblatt ist ersichtlich, dass es zu diesem Zeitpunkt zu einem Wechsel des Eigentums kam und die ARVIEL Immo Investment GmbH mit Kaufvertrag vom 07.02.2022 Eigentümerin der Liegenschaft wurde. Mit der direkt darauf folgenden Tagebuchzahl wurde im Lastenblatt ein Pfandrecht eingetragen. Diese Geldlast wird im Rahmen der Ermittlung des Grundkostenanteils als nicht relevant angesehen, da für die Ermittlung des objektiven Wertes die Höhe der Finanzierung nicht von Bedeutung ist. Auch im Lastenblatt eingetragen ist eine Reallast, nämlich zur Herstellung des Straßenniveaus gemäß den Punkten 2 und 3 eines Dekretes aus dem Jahr 1888. 1899 wurde diese Eintragung aus der Einlagezahl 494 übertragen. Diese Reallast ist für die Ermittlung des Grundkostenanteils nicht

von Relevanz, da auf Luftbildern ersichtlich ist, dass in der Natur ein Gehsteig besteht und dieser im Zuge einer Bebauung auch neu hergestellt werden würde.

| JUSTIZ  |                | REPUBLIK ÖSTERREICH<br>GRUNDBUCH |                     | GB |  |
|---|----------------|----------------------------------|---------------------|----|--|
| Auszug aus dem Hauptbuch  |                |                                  |                     |    |  |
| KATASTRALGEMEINDE 01603 Donauefeld                                      |                |                                  | EINLAGEZAHL 717     |    |  |
| BEZIRKSGERICHT Floridsdorf  |                |                                  |                     |    |  |
| *****   |                |                                  |                     |    |  |
| Letzte TZ 1062/2022   |                |                                  |                     |    |  |
| Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 |                |                                  |                     |    |  |
| ***** A1 *****  |                |                                  |                     |    |  |
| GST-NR  | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE                           | GST-ADRESSE         |    |  |
| 209   | GST-Fläche     | 216                              |                     |    |  |
|   | Bauf.(10)      | 153                              |                     |    |  |
|   | Gärten(10)     | 63                               | Bessemerstraße 11   |    |  |
| 210   | Gärten(10)     | 94                               |                     |    |  |
|   | GESAMTFLÄCHE   | 310                              |                     |    |  |
| Legende:  |                |                                  |                     |    |  |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)   |                |                                  |                     |    |  |
| Gärten(10): Gärten (Gärten)   |                |                                  |                     |    |  |
| ***** A2 *****  |                |                                  |                     |    |  |
| ***** B *****   |                |                                  |                     |    |  |
| 5 ANTEIL: 1/1   |                |                                  |                     |    |  |
| ARVIEL Immo Investment GmbH (FN 573322x)                                |                |                                  |                     |    |  |
| ADR: Bischoffgasse 20, Wien 1120  |                |                                  |                     |    |  |
| a 1061/2022 Kaufvertrag 2022-02-07 Eigentumsrecht                       |                |                                  |                     |    |  |
| ***** C *****   |                |                                  |                     |    |  |
| 1 a 3427/1888   |                |                                  |                     |    |  |
| REALLAST der Verpflichtung zur Herstellung des                          |                |                                  |                     |    |  |
| Straßenniveaus gem Pkt 2 3 Dekret 1888-01-18 für Stadt Wien             |                |                                  |                     |    |  |
| b 1913/1899 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)                |                |                                  |                     |    |  |
| aus EZ 494  |                |                                  |                     |    |  |
| 5 a 1062/2022 Pfandurkunde 2022-03-09                                   |                |                                  |                     |    |  |
| PFANDRECHT  |                |                                  |                     |    |  |
| Höchstbetrag EUR 1.050.000,--   |                |                                  |                     |    |  |
| für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)                 |                |                                  |                     |    |  |
| b 1062/2022 Simultan haftende Liegenschaften                            |                |                                  |                     |    |  |
| EZ 717 KG 01603 Donauefeld C-LNR 5                                      |                |                                  |                     |    |  |
| EZ 1140 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 85                              |                |                                  |                     |    |  |
| ***** HINWEIS *****   |                |                                  |                     |    |  |
| Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.              |                |                                  |                     |    |  |
| *****   |                |                                  |                     |    |  |
| Grundbuch   |                |                                  | 25.06.2022 17:22:36 |    |  |

Abbildung 2: Grundbuchauszug (IMMOUnited GmbH, 2022)

## 4.2. Vergleichswertverfahren

Im Zuge einer Recherche von Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe mithilfe des Tools „Immomapping“ der IMMOUnited GmbH konnten insgesamt neun Vergleichsobjekte, allesamt innerhalb eines Radius von weniger als einem Kilometer des zu vergleichenden Objektes ermittelt werden.

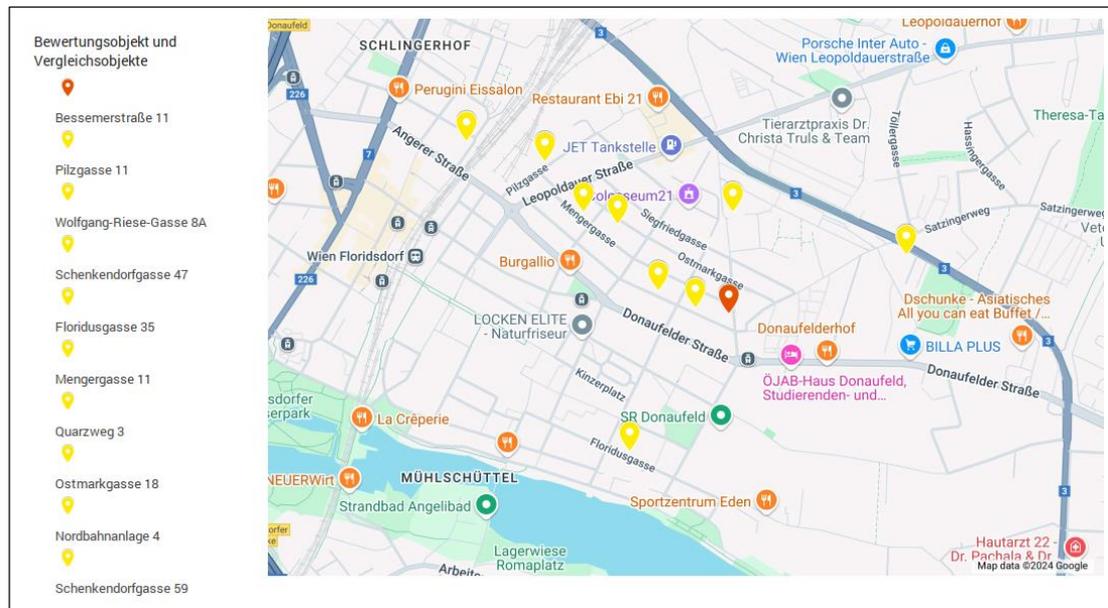


Abbildung 3: Darstellung der Objekte (google.com/maps, 2024)

### 4.2.1. Ermittlung der erzielbaren Nutzfläche

Im Idealfall kann die Nutzfläche einer Projektliegenschaft aus etwa Kaufverträgen der Wohnungen, Angebote, Projektbeschreibungen oder das Nutzwertgutachten ermittelt werden. Auch Ankaufsverträge beinhalten teilweise Klauseln, aus denen der Ansatz der Nutzfläche hervorgeht. Das Onlinetool „Exploreal classic“ der Exploreal GmbH bietet sich hierfür an. Diese Informationen sind jedoch üblicherweise erst zu einem fortgeschrittenen Zeitpunkt verfügbar und nicht zu dem Zeitpunkt, an dem eine Bewertung durchzuführen ist. Weiters gibt es die Möglichkeit, die erzielbare Nutzfläche aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für Wien zu ermitteln. Hierfür müssen einige Annahmen getroffen werden.

Die erzielbare Nutzfläche der gegenständlichen Liegenschaft sowie der Vergleichsobjekte wird anhand der jeweiligen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie anhand Annahmen gemäß Punkt 3.1. dieser Arbeit

ermittelt. Hierbei wird für jede Widmungsfestlegung auf der Liegenschaft die bebaubare Grundstücksfläche aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgemessen und die bauliche Ausnutzbarkeit definiert. Diese ist, wenn nicht zu 100 Prozent verbaubar, meist durch Zusätze in den Festlegungen definiert. Die bebaubare Grundstücksfläche wird in weiterer Folge mit der erzielbaren Geschoßanzahl und einem Faktor für die Umrechnung von Bruttogrundfläche zu Nutzfläche multipliziert. Die erzielbare Geschoßanzahl wird durch Annahme einer Geschoßhöhe von drei Metern ermittelt. Dachgeschoße sind durch die erforderlichen Schrägen meist nicht zu 100 Prozent nutzbar. Die nutzbare Trakttiefe wird ermittelt in dem Bereich, der eine Raumhöhe von mehr als 1,5 Meter aufweist. Die Fläche mit einer niedrigeren Raumhöhe sind als nicht nutzbar zu bezeichnen. Der Faktor zur Umrechnung der Bruttogrundfläche zu Nutzfläche wird mit 75 Prozent angesetzt.

### Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt umfasst die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtlichen Grundstücke 209 und 210.



Abbildung 4: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- I: Bauklasse I, somit eine maximale Gebäudehöhe von neun Metern
- g: geschlossene Bauweise

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 2000, S. 2)

Hinter der Baufluchtlinie befindet sich die Widmung „G“, dieser Bereich ist gärtnerisch auszugestalten und darf nicht bebaut werden.

Der für den Bau gewidmete Bereich hat eine Fläche von 13 mal 13 Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 169 m<sup>2</sup> ergibt.

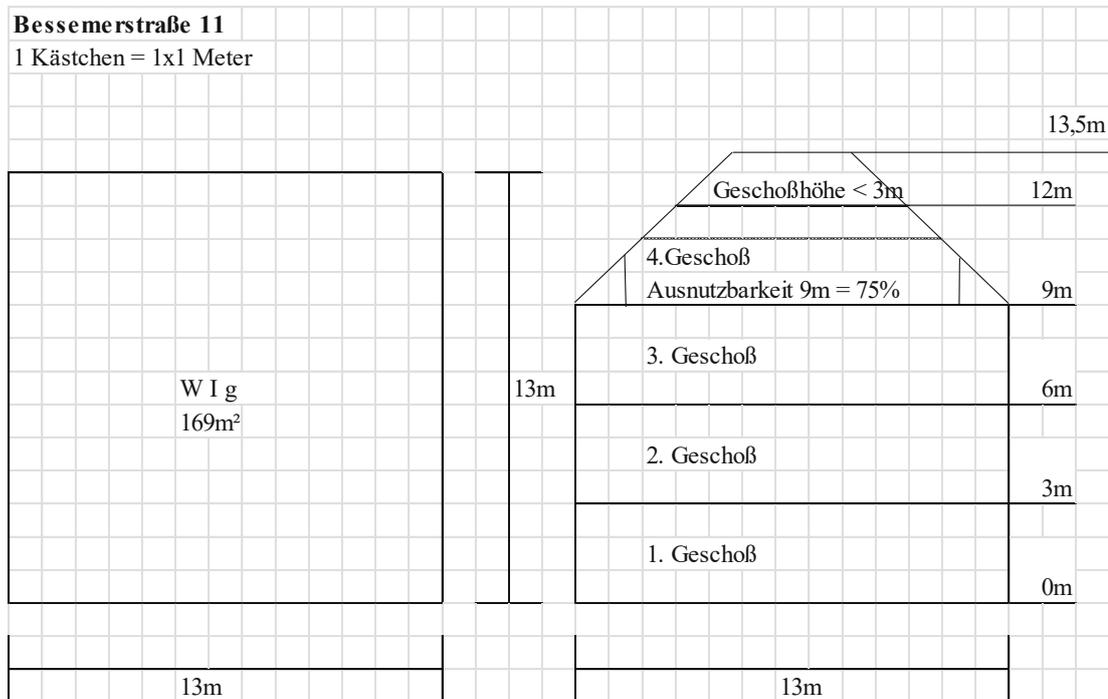


Abbildung 5: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschößanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind vier Geschöße erzielbar, wobei das vierte Geschöß zu 75% ausgenutzt werden kann.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

| Bessemerstraße                     | Bewertungsobjekt   |
|------------------------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche                  | 310 m <sup>2</sup> |
| Widmung                            | W 1 g              |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt | 169 m <sup>2</sup> |
| Ausnutzbarkeit                     | 100%               |
| Bebaubare Grundstücksfläche        | 169 m <sup>2</sup> |
| Erzielbare Geschoßanzahl           | 3,75               |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           | 75%                |
| Erzielbare Nutzfläche              | 475 m <sup>2</sup> |

Abbildung 6: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

Da je 100 m<sup>2</sup> vollständiger Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen ist, sind beim Bewertungsobjekt vier Pflichtstellplätze zu schaffen. Das Plandokument sieht keine Abweichungen der Stellplatzverpflichtung vor. (Stadt Wien, 2000) Auch die Plandokumente sämtlicher Vergleichswerte sehen keine Abweichungen der Stellplatzverpflichtung vor. (Stadt Wien, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2005, 2010) Im Zuge der Vergleichswertermittlung bei den Grundstücken sind je nach Nutzfläche somit anteilig gleich viele Stellplätze zu schaffen, weshalb Stellplätze in hierbei nicht Teil dieser Betrachtung sind.



- BB: Besondere Bebauungsbestimmung, nach der Dachflächen als Flachdächer zu auszuführen sind und zu begrünen sind. (Stadt Wien, 2010, S. 1)

Das Plandokument enthält keine Erläuterung, wie viele Meter der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe übersteigen darf, gemäß Wiener Bauordnung sind dies daher 7,5 Meter. (Stadt Wien, 2001)

Der für den Bau gewidmete vordere Bereich hat eine Fläche von 15 mal 15 Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 225 m<sup>2</sup> ergibt. Der hintere Bereich weist ein unregelmäßiges Profil auf, er wurde direkt im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgemessen und beträgt 383 m<sup>2</sup>.

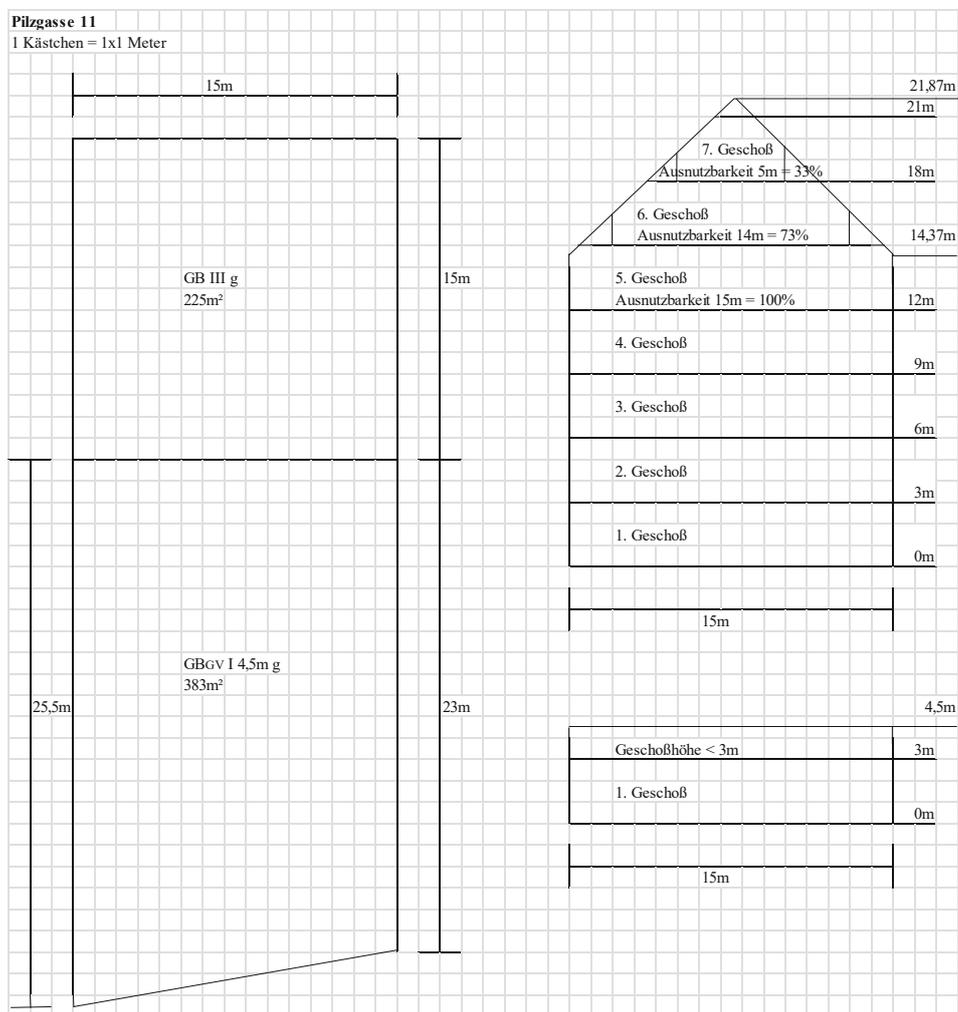


Abbildung 8: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschosfanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind im vorderen Bereich sieben Geschosse erzielbar, wobei das sechste Geschöß zu 73% und das siebte Geschöß zu 33% ausgenutzt werden

kann. Im hinteren Bereich ist ein Geschoß erzielbar, welches vollständig ausgenutzt werden kann.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

| <b>Pilzgasse 11</b>                |  | <b>1</b>             |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Grundstücksfläche                  |  | 618 m <sup>2</sup>   |
| Widmung                            |  | GB III g             |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt |  | 225 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 100%                 |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 225 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 6,07                 |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 75%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 1.024 m <sup>2</sup> |
| Widmung                            |  | GBGV I 4,5m g        |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 383 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 100%                 |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 383 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 1                    |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 60%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 230 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Nutzfläche gesamt       |  | 1.254 m <sup>2</sup> |

Abbildung 9: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

## Vergleichsobjekt 2: Wolfgang-Riese-Gasse

Das Vergleichsobjekt umfasst das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtliche Grundstück 370/1.

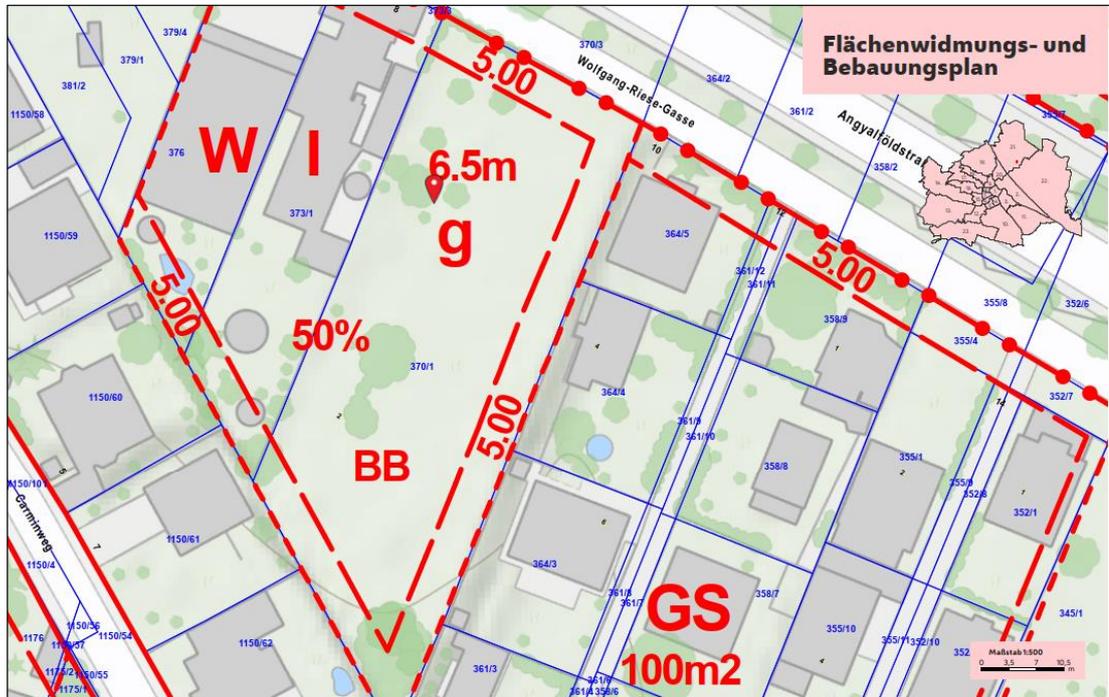


Abbildung 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- I 6,5m: Bauklasse I, manuelle Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 6,5 Meter
- g: geschlossene Bauweise
- 50%: Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 50%
- BB: Besondere Bebauungsbestimmung, nach der die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig ist (Stadt Wien, 2002, S. 1)

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 2002, S. 1)

Der Bauplatz darf zu 50% verbaut werden. An drei Rändern der Liegenschaft ist ein fünf Meter breiter Grünstreifen gewidmet, der nicht der Bebauung zugeführt werden darf.

Aufgrund des unregelmäßigen Profils des Grundstücks wurde die Grundfläche online im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abgemessen. Sie beträgt 2.140 m<sup>2</sup>.

Gemäß der untenstehenden Darstellung sind drei Geschoße erzielbar, wobei das dritte Geschoß zu 86% ausgenutzt werden kann.

Im gegenständlichen Fall kann es zu Interpretationsunterschieden kommen, da der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die geschlossene Bauweise aufhebt. Es können also verschieden Gebäudetiefen und -gestaltungen angenommen werden. In dieser Arbeit wird eine Gebäudetiefe von 14 Metern angenommen, was innerhalb der üblich aufzufindenden zwölf bis 15 Meter Tiefe innerhalb der Blockrandbebauung liegt.

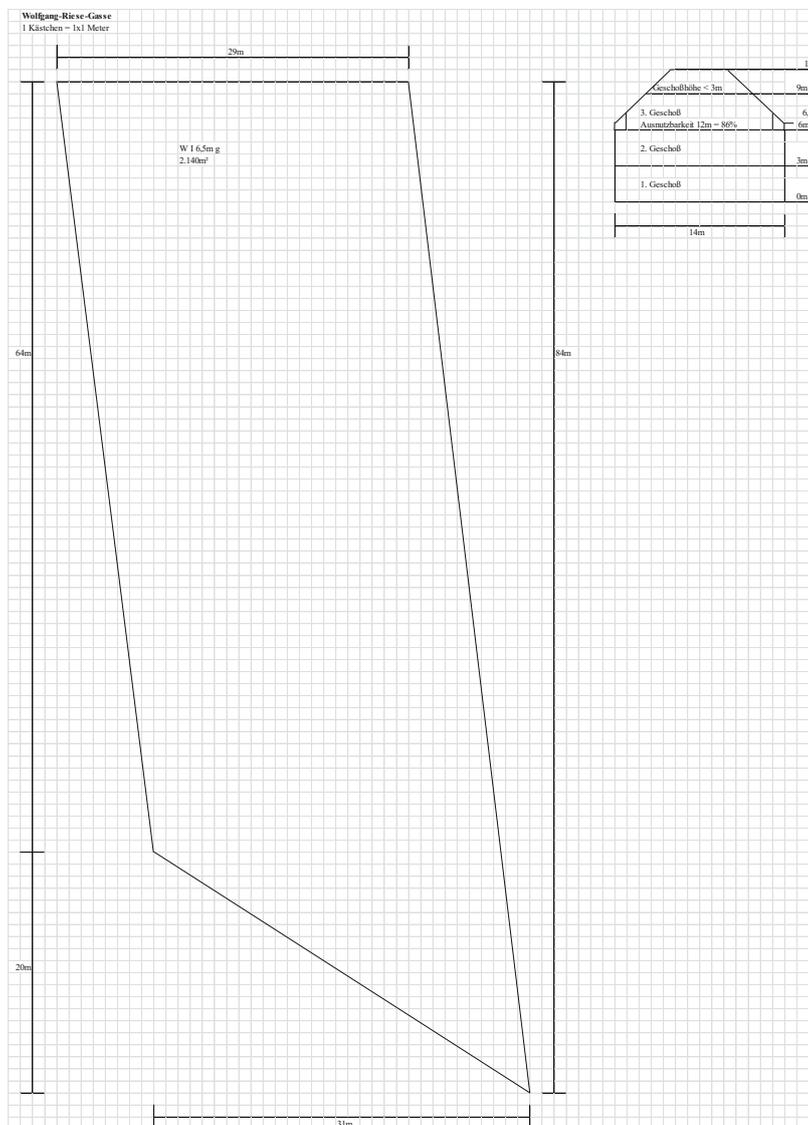


Abbildung 11: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

|                                    |                      |          |
|------------------------------------|----------------------|----------|
| <b>Wolfgang-Riese-Gasse</b>        |                      | <b>2</b> |
| <hr/>                              |                      |          |
| Grundstücksfläche                  | 2.140 m <sup>2</sup> |          |
| Widmung                            | W I 6,5m g           |          |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt | 2.140 m <sup>2</sup> |          |
| Ausnutzbarkeit                     | 50%                  |          |
| Bebaubare Grundstücksfläche        | 1.070 m <sup>2</sup> |          |
| <hr/>                              |                      |          |
| Erzielbare Geschoßanzahl           | 2,86                 |          |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           | 75%                  |          |
| Erzielbare Nutzfläche              | 2.295 m <sup>2</sup> |          |

Abbildung 12: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

### Vergleichsobjekt 3: Schenkendorfgasse 47

Das Vergleichsobjekt umfasst die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtlichen Grundstücke 241/1 und 241/2.

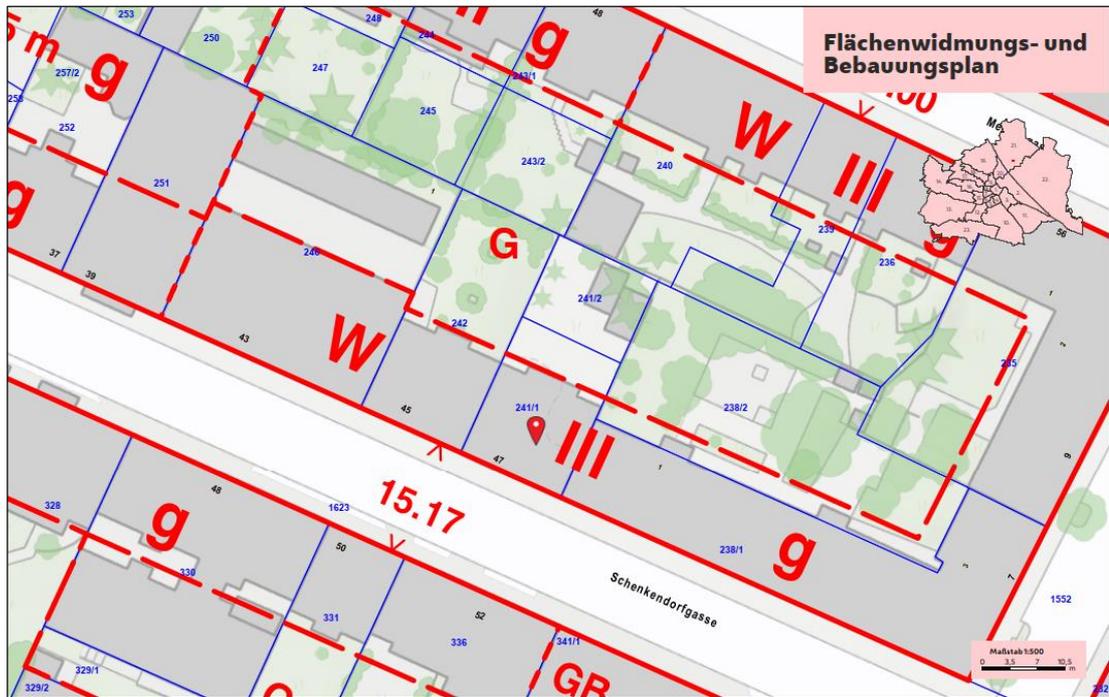


Abbildung 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- III: Bauklasse III, somit eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern
- g: geschlossene Bauweise

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 2000, S. 2)

Hinter der Baufluchtlinie befindet sich die Widmung „G“, dieser Bereich ist gärtnerisch auszugestalten und darf nicht bebaut werden.

Der für den Bau gewidmete Bereich hat eine Fläche von 14 mal 15 Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 210 m<sup>2</sup> ergibt.

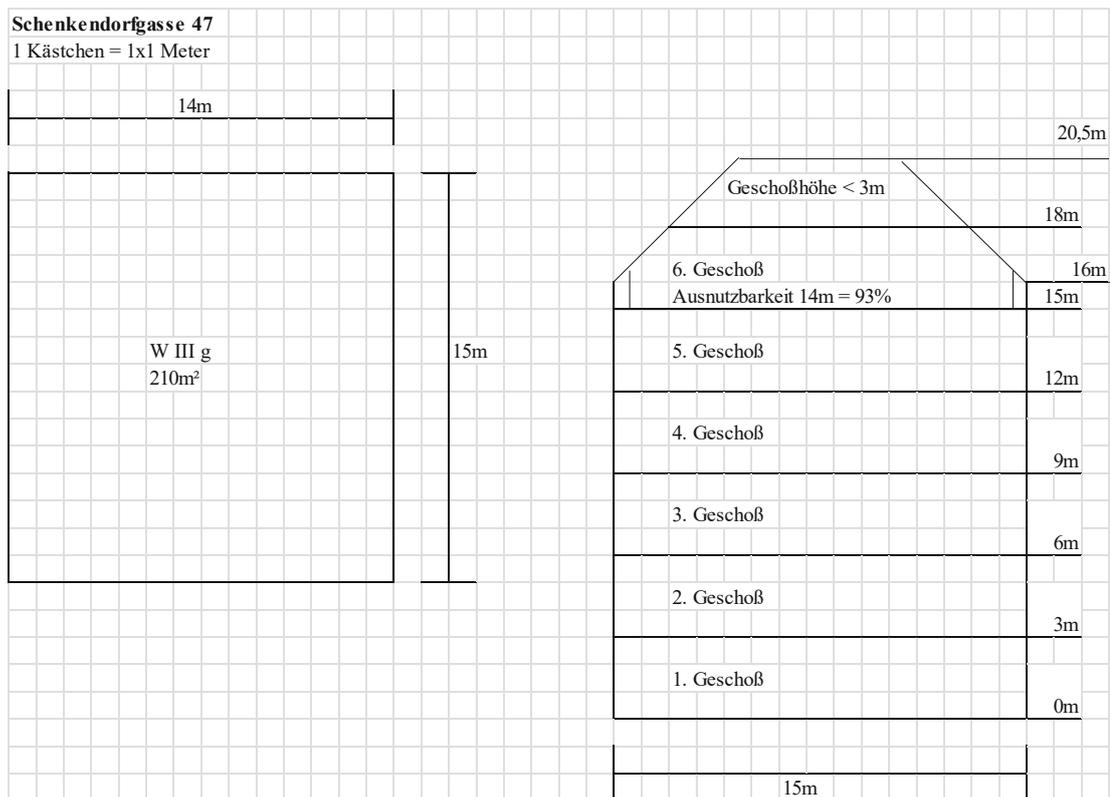


Abbildung 14: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind sechs Geschoße erzielbar, wobei das sechste Geschoß zu 93% ausgenutzt werden kann.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

|                                    |  |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|
| <b>Schenkendorfgasse 47</b>        |  | <b>3</b>           |
| Grundstücksfläche                  |  | 428 m <sup>2</sup> |
| Widmung                            |  | W III g            |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt |  | 210 m <sup>2</sup> |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 100%               |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 210 m <sup>2</sup> |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 5,93               |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 75%                |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 934 m <sup>2</sup> |

Abbildung 15: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

### Vergleichsobjekt 4: Floridusgasse 35

Das Vergleichsobjekt umfasst das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtliche Grundstück 715/1.



Abbildung 16: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- II: Bauklasse II, somit eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern
- g: geschlossene Bauweise

Hinter der ersten Baufluchtlinie befindet sich folgende Widmung:

- W: Wohngebiet
- I 6,0m: Bauklasse I, manuelle Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf sechs Meter
- g: geschlossene Bauweise
- 30%: Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 30%

Hinter der zweiten Baufluchtlinie befindet sich die Widmung „G“, dieser Bereich ist gärtnerisch auszugestalten und darf nicht bebaut werden.

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 1999, S. 2)

Der für den Bau gewidmete vordere Bereich hat eine Fläche von 19 mal 16 Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 304m<sup>2</sup> ergibt. Der hintere Bereich hat eine Fläche von 19 mal zehn Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 190 m<sup>2</sup> ergibt.

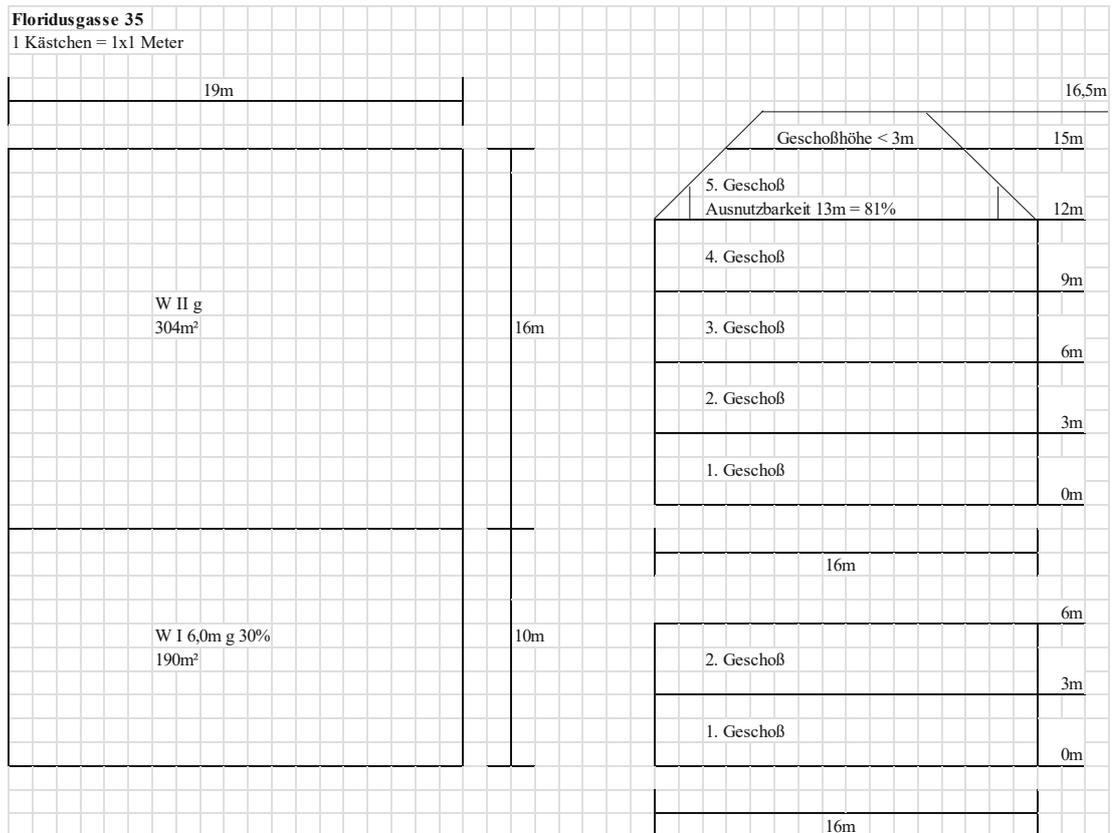


Abbildung 17: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind im vorderen Bereich fünf Geschoße erzielbar, wobei das fünfte Geschoß zu 81% ausgenutzt werden kann. Im hinteren Bereich sind zwei Geschoße erzielbar, die beide vollständig ausgenutzt werden können.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

| <b>Floridusgasse 35</b>            |  | <b>4</b>             |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Grundstücksfläche                  |  | 871 m <sup>2</sup>   |
| Widmung                            |  | W II g               |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt |  | 304 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 100%                 |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 304 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 4,81                 |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 75%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 1.097 m <sup>2</sup> |
| Widmung                            |  | W I 6,0m g           |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 190 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 30%                  |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 57 m <sup>2</sup>    |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 2                    |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 75%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 86 m <sup>2</sup>    |
| Erzielbare Nutzfläche gesamt       |  | 1.182 m <sup>2</sup> |

Abbildung 18: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

Abschließend ist zu erwähnen, dass dieses Projekt auch die Floridusgasse 37 umfasst. Dieser Teil des Projektes befindet sich jedoch auf einer Baurechtsliegenschaft. Das bedeutet, dass eine dritte Partei Eigentümerin des Grund und Bodens ist, wofür vom bauberechtigten Unternehmen ein wiederkehrender Zins zu zahlen ist. Für die Betrachtung in dieser Arbeit ist dieser Teil des Projektes somit nicht verwendbar, da es zu keinem Eigentumswechsel für den Grund und Boden kam.

## Vergleichsobjekt 5: Mengergasse 11

Das Vergleichsobjekt umfasst das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtliche Grundstück 144.



Abbildung 19: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- III: Bauklasse III, somit eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern
- g: geschlossene Bauweise

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 2000, S. 2)

Hinter der Baufluchtlinie befindet sich die Widmung „G“, dieser Bereich ist gärtnerisch auszugestalten und darf nicht bebaut werden.

Der für den Bau gewidmete Bereich hat eine Fläche von 14 mal 15 Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 210 m<sup>2</sup> ergibt.

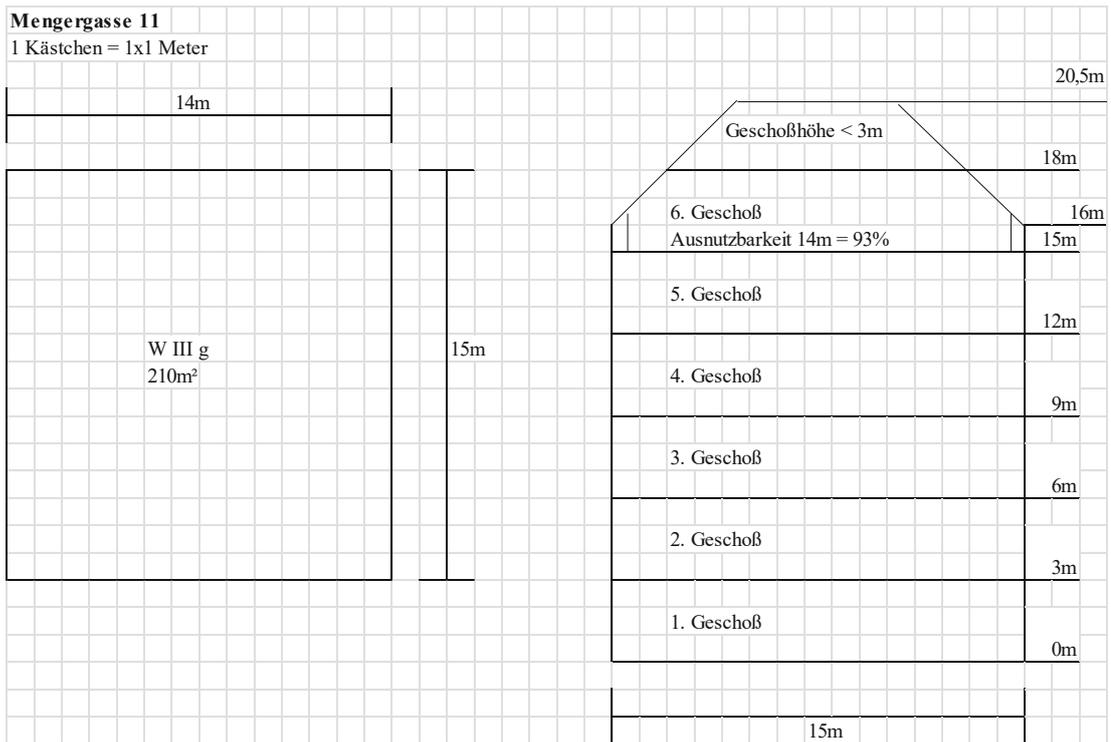


Abbildung 20: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind sechs Geschoße erzielbar, wobei das sechste Geschoß zu 93% ausgenutzt werden kann.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

| Mengergasse 11                     |  | 5                  |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Grundstücksfläche                  |  | 382 m <sup>2</sup> |
| Widmung                            |  | W III g            |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt |  | 210 m <sup>2</sup> |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 100%               |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 210 m <sup>2</sup> |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 5,93               |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 75%                |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 934 m <sup>2</sup> |

Abbildung 21: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

### Vergleichsobjekt 6: Quarzweg 3

Das Vergleichsobjekt umfasst das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtliche Grundstück 1320/33.

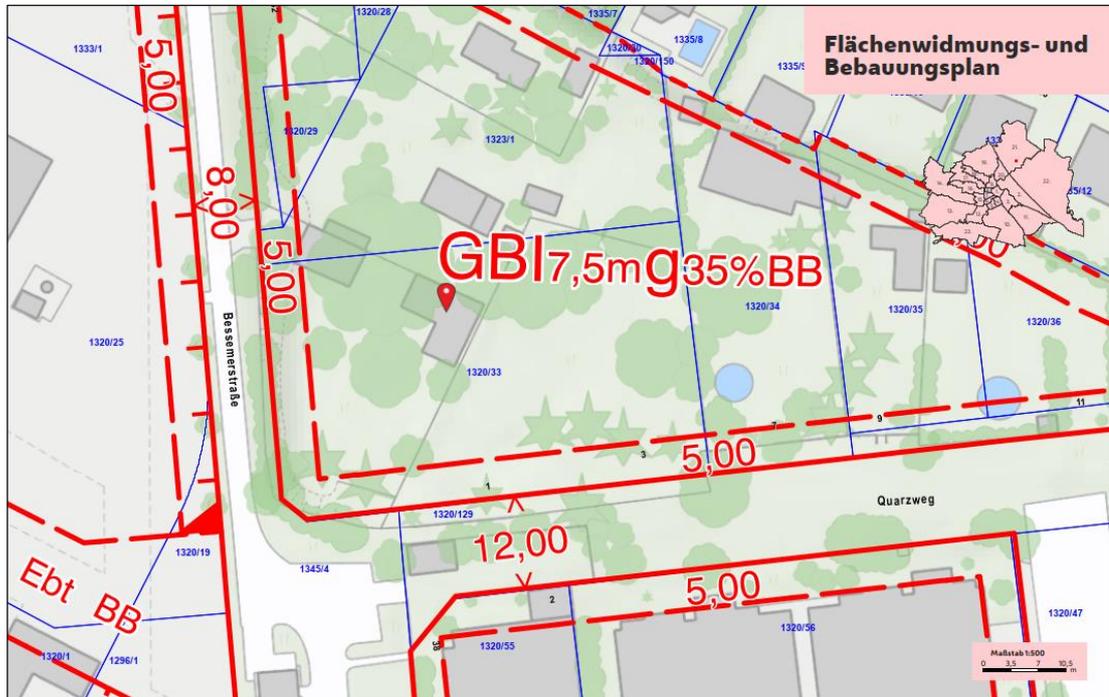


Abbildung 22: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- I 7,5m: Bauklasse I, manuelle Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 7,5 Meter
- g: geschlossene Bauweise
- 35%: Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 35%
- BB: Besondere Bebauungsbestimmung, nach der die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig ist (Stadt Wien, 2005, S. 2)

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 2005, S. 2)

Der Bauplatz darf zu 35% verbaut werden. An zwei Rändern der Liegenschaft ist ein fünf Meter breiter Grünstreifen gewidmet, der nicht der Bebauung zugeführt werden darf.

Gemäß dem Kaufvertrag hat die Liegenschaft eine Grundfläche von 1.783m<sup>2</sup>. Aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist jedoch ausmessbar, dass das Grundstück eine Grundfläche von 60 mal 33 Metern hat abzüglich eines abgeschnittenen Ecks, das die Form eines gleichschenkligen-rechtwinkligen Dreiecks mit drei Metern Seitenlänge hat. Die bebaubare Grundfläche beträgt demgemäß 1.976 m<sup>2</sup>.

Gemäß der untenstehenden Darstellung sind vier Geschosse erzielbar, wobei das vierte Geschöß zu 57% ausgenutzt werden kann. Im gegenständlichen Fall kann es zu Interpretationsunterschieden kommen, da der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die geschlossene Bauweise aufhebt. Es können also verschieden Gebäudetiefen und -gestaltungen angenommen werden. In dieser Arbeit wird eine Gebäudetiefe von 14 Metern angenommen, was innerhalb der üblich aufzufindenden zwölf bis 15 Meter Tiefe innerhalb der Blockrandbebauung liegt.

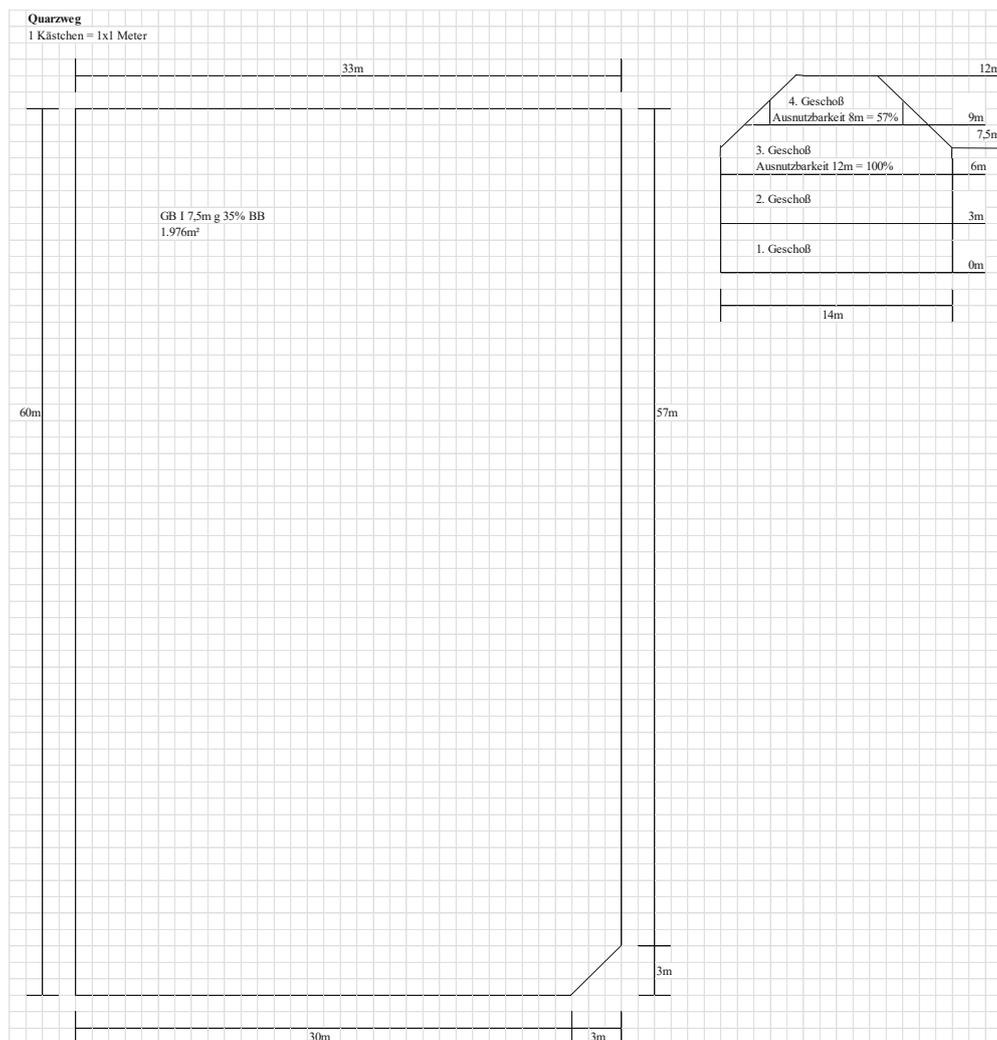


Abbildung 23: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschößanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Quarzweg 3</b>                  | <b>6</b>             |
| Grundstücksfläche                  | 1.976 m <sup>2</sup> |
| Widmung                            | GB I 7,5m g          |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt | 1.976 m <sup>2</sup> |
| Ausnutzbarkeit                     | 35%                  |
| Bebaubare Grundstücksfläche        | 692 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Geschoßanzahl           | 3,57                 |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           | 75%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              | 1.852 m <sup>2</sup> |

Abbildung 24: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

### Vergleichsobjekt 7: Ostmarkgasse 18

Das Vergleichsobjekt umfasst das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtliche Grundstück 157/2.

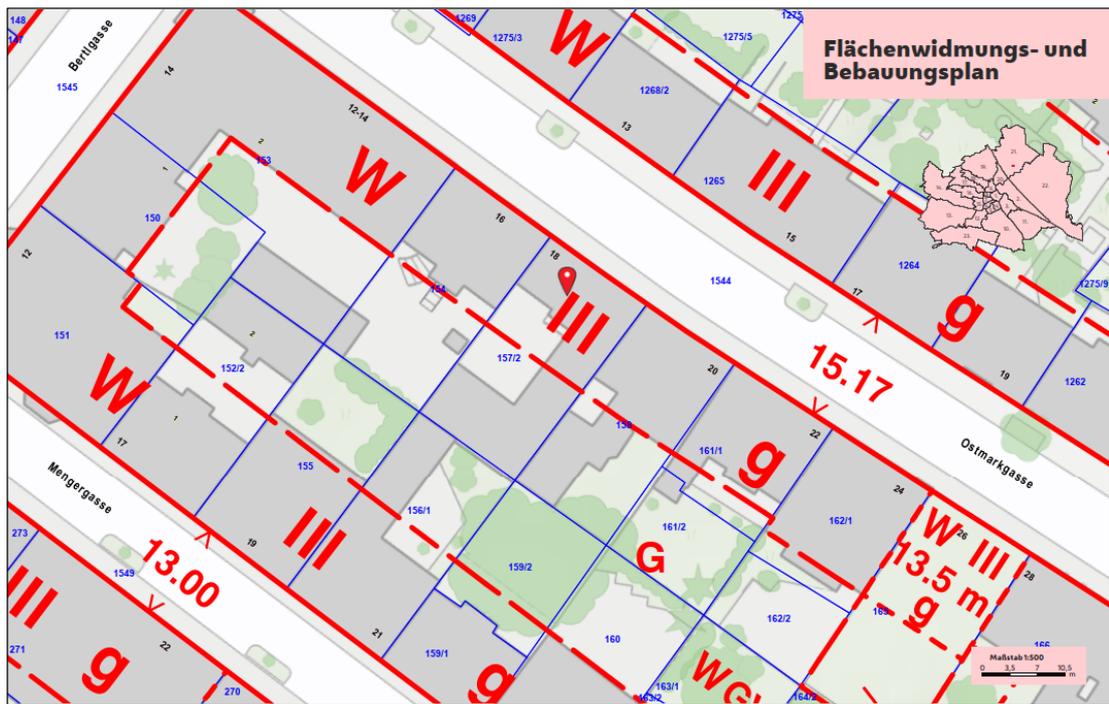


Abbildung 25: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- III: Bauklasse III, somit eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern
- g: geschlossene Bauweise

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 2000, S. 2)

Hinter der Baufluchtlinie befindet sich die Widmung „G“, dieser Bereich ist gärtnerisch auszugestalten und darf nicht bebaut werden.

Der für den Bau gewidmete Bereich hat eine Fläche von 15 mal 15 Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 225 m<sup>2</sup> ergibt.

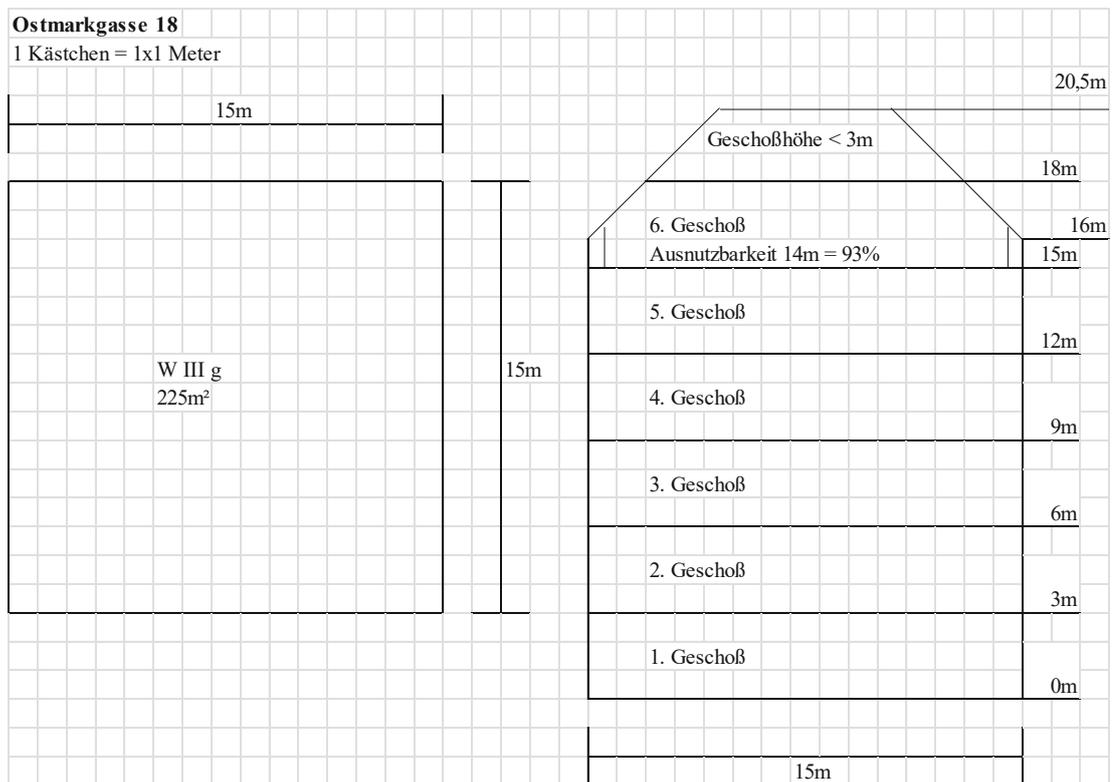


Abbildung 26: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind sechs Geschoße erzielbar, wobei das sechste Geschoß zu 93% ausgenutzt werden kann.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Ostmarkgasse 18</b>             | <b>7</b>             |
| Grundstücksfläche                  | 423 m <sup>2</sup>   |
| Widmung                            | W III g              |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt | 225 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzbarkeit                     | 100%                 |
| Bebaubare Grundstücksfläche        | 225 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Geschoßanzahl           | 5,93                 |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           | 75%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              | 1.001 m <sup>2</sup> |

Abbildung 27: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

### Vergleichsobjekt 8: Nordbahnanlage 4

Das Vergleichsobjekt umfasst das im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtliche Grundstück 1508/6.

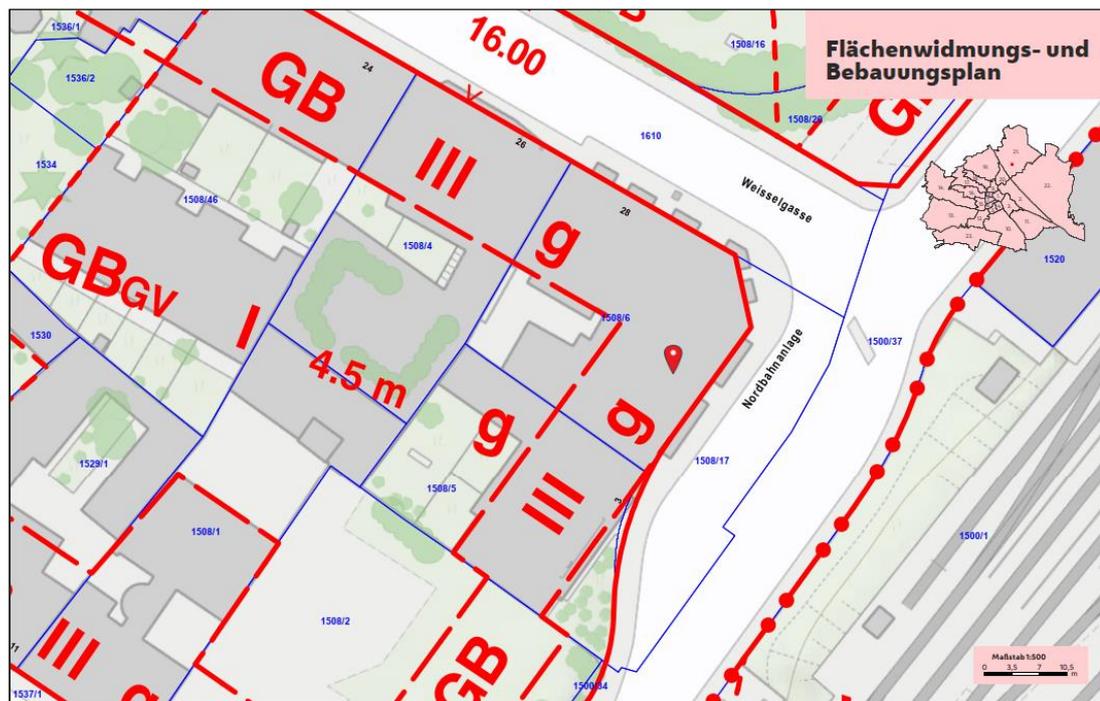


Abbildung 28: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- GB: Gemischtes Baugebiet
- III: Bauklasse III, somit eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern
- g: geschlossene Bauweise

Hinter der Baufluchtlinie befindet sich folgende Widmung:

- GBGV: Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- I 4,5: Bauklasse I, manuelle Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 4,5 Meter
- g: geschlossene Bauweise

Das Plandokument enthält keine Erläuterung, wie viele Meter der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe übersteigen darf, gemäß Wiener Bauordnung sind dies daher 7,5 Meter. (Stadt Wien, 1998)

Der für den Bau gewidmete vordere Bereich wurde wegen des unregelmäßigen Profils direkt im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nachgemessen und beträgt 625 m<sup>2</sup>. Der hintere Bereich wurde ebenso ausgemessen und beträgt 186 m<sup>2</sup>.

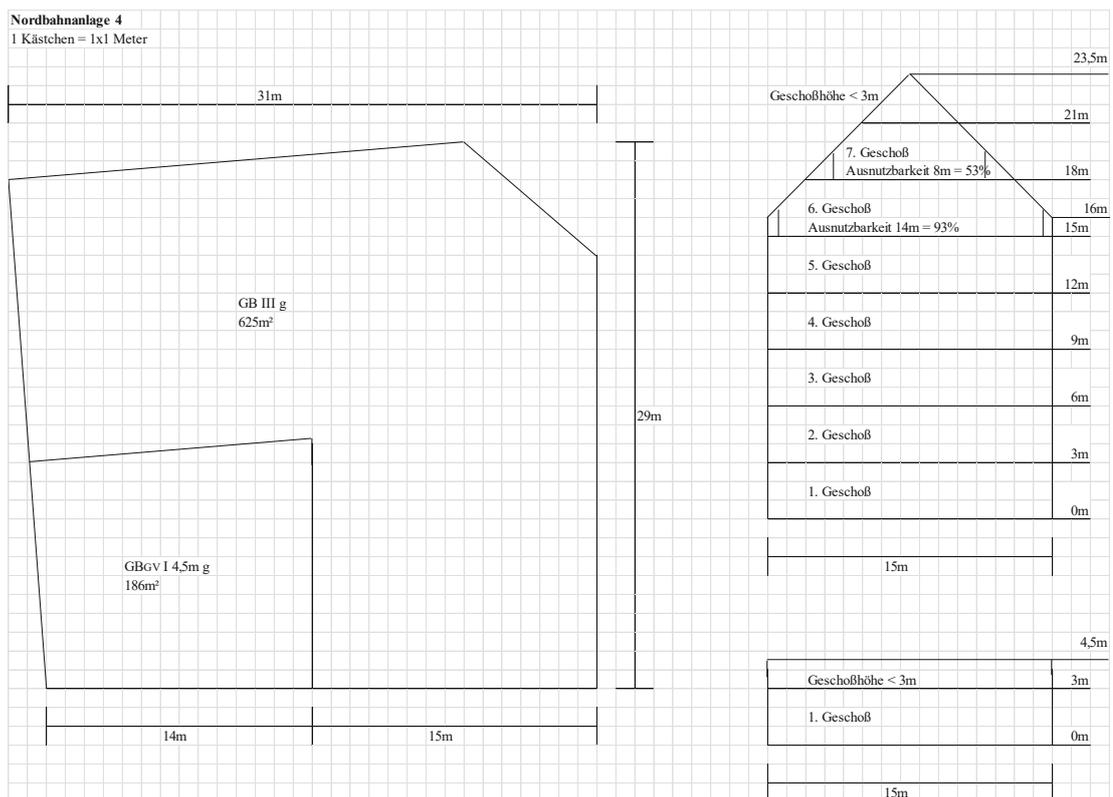


Abbildung 29: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind im vorderen Bereich sieben Geschoße erzielbar, wobei das sechste Geschoß zu 93% und das siebte Geschoß zu 53% ausgenutzt werden kann. Im hinteren Bereich ist ein Geschoß erzielbar, welches vollständig ausgenutzt werden kann.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

| <b>Nordbahnanlage 4</b>            |  | <b>8</b>             |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Grundstücksfläche                  |  | 817 m <sup>2</sup>   |
| Widmung                            |  | GB III g             |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt |  | 625 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 100%                 |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 625 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 6,46                 |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 75%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 3.028 m <sup>2</sup> |
| Widmung                            |  | GBGV I 4,5m g        |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 186 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzbarkeit                     |  | 100%                 |
| Bebaubare Grundstücksfläche        |  | 186 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Geschoßanzahl           |  | 1                    |
| Faktor BGF zu Nutzfläche           |  | 75%                  |
| Erzielbare Nutzfläche              |  | 140 m <sup>2</sup>   |
| Erzielbare Nutzfläche gesamt       |  | 3.168 m <sup>2</sup> |

Abbildung 30: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

## Vergleichsobjekt 9: Schenkendorfasse 59

Das Vergleichsobjekt umfasst die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtlichen Grundstücke 224 und 225.



Abbildung 31: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stadt Wien, 2022)

Gemäß Flächenwidmungsplan lautet die Widmung für die Liegenschaft wie folgt:

- W: Wohngebiet
- III: Bauklasse III, somit eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern
- g: geschlossene Bauweise

Das Plandokument erläutert, dass der höchste Punkt des Gebäudes die tatsächliche Gebäudehöhe nicht um 4,5 Meter übersteigen darf. (Stadt Wien, 2000, S. 2)

Hinter der Baufluchtlinie befindet sich die Widmung „G“, dieser Bereich ist gärtnerisch auszugestalten und darf nicht bebaut werden.

Der für den Bau gewidmete Bereich hat eine Fläche von 15 mal 16,5 Metern, was eine bebaubare Grundfläche von 248 m<sup>2</sup> ergibt.

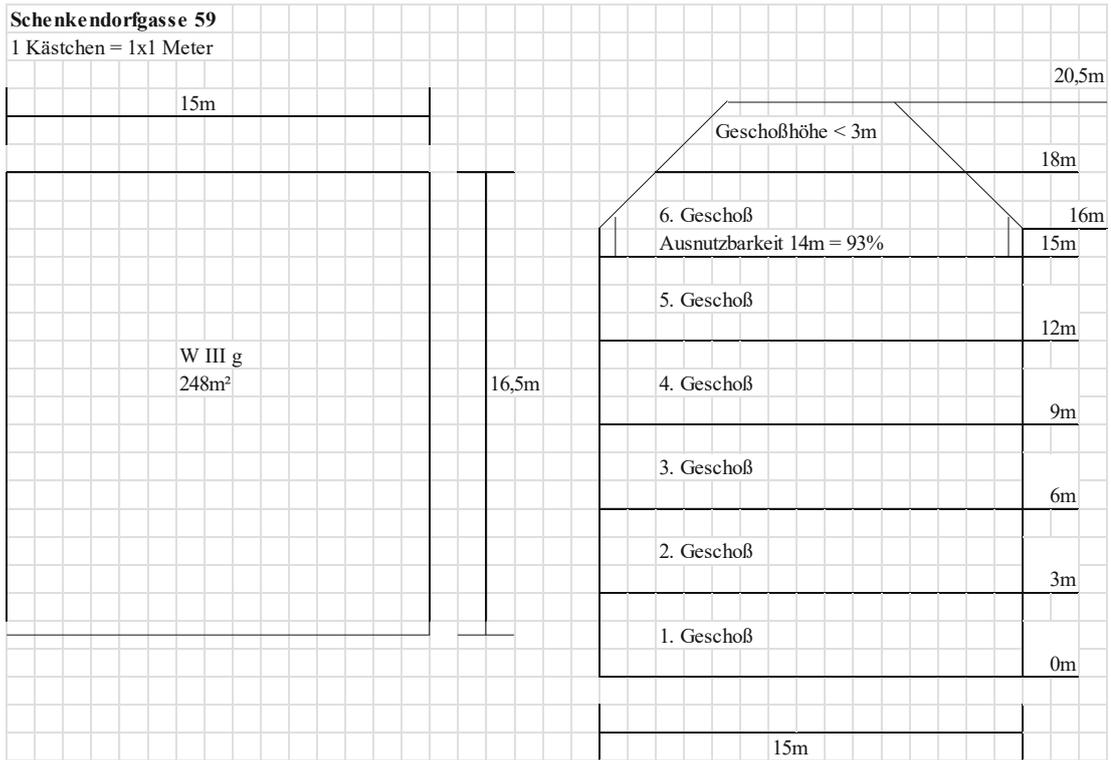


Abbildung 32: Visualisierung der bebaubaren Grundfläche und der erzielbaren Geschoßanzahl (Eigene Darstellung, 2022)

Gemäß der Darstellung sind sechs Geschoße erzielbar, wobei das sechste Geschoß zu 93% ausgenutzt werden kann.

Anhand der obenstehenden Informationen kann die erzielbare Nutzfläche nun errechnet werden.

| Schenkendorfgasse 59                       |                      | 9 |
|--|----------------------|---|
| Grundstücksfläche                          | 439 m <sup>2</sup>   |   |
| Widmung                                    | W III g              |   |
| Bebaubare Grundstücksfläche gesamt         | 248 m <sup>2</sup>   |   |
| Ausnutzbarkeit                             | 100%                 |   |
| Wirtschaftlich bebaubare Grundstücksfläche | 248 m <sup>2</sup>   |   |
| Erzielbare Geschoßanzahl                   | 5,93                 |   |
| Faktor BGF zu Nutzfläche                   | 75%                  |   |
| Erzielbare Nutzfläche                      | 1.101 m <sup>2</sup> |   |

Abbildung 33: Berechnung der erzielbaren Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022)

#### 4.2.2. Ermittlung des Vergleichswertes

Auf den ersten Blick ist ersichtlich, dass die Streuung in der Spalte „Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Grundfläche“ ein Vielfaches der Streuung in der Spalte „Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche“ beträgt. Dies zeigt, dass der „Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Grundfläche“ keinen verlässlichen Vergleich zulässt. Ein Vergleich ist nur über die Kennmarke „Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche“ möglich.

Im Weiteren werden zu den ermittelten Kaufpreisen geschätzte Abbruchkosten hinzugerechnet, um sämtliche Vergleichswerte auf die Basis einer unbebauten, lastenfreien Liegenschaft in bebaubaren Zustand zu korrigieren.

Die ermittelten Vergleichswerte werden an das zu vergleichende Objekt mit folgenden Faktoren angepasst:

- Zeit: Es existieren keine Marktberichte, die die Entwicklung der Grundkostenanteile abbilden. Es wird somit auf den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer zurückgegriffen und die Änderung der Kategorie „Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m<sup>2</sup>)“ für eine „gute Wohnlage“ herangezogen. Die Änderung für die Zeitspanne von 2020 auf 2021 wird somit auf 11,51% (Wirtschaftskammer Österreich, 2021, S. 281) beziffert, die Änderung für die Zeitspanne 2021 auf 2022 mit 13,70%. (Wirtschaftskammer Österreich, 2022, S. 283) Die Änderung der Zeitspanne 2020 bis 2022 errechnet sich daher auf 26,79%.
- Lage: Das Objekt „Floridusgasse 35“ liegt nahe der Alten Donau und somit in einer besseren Lage. Um eine direkte Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wird somit ein Abschlag von fünf Prozent gesetzt. Im Gegenzug dazu liegen die Objekte „Pilzgasse 11“ und „Nordbahnanlage 4“ nahe den Gleisen der Schnellbahn in schlechterer Lage und es wird somit ein Zuschlag von jeweils fünf Prozent angesetzt.

Über die Luftbildfunktion des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass sich auf einigen der Liegenschaften mit alten Häusern bebaut sind. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, werden bei diesen Liegenschaften Abbruchkosten geschätzt und zum Kaufpreis aufgeschlagen.

Für die Ausreißerkontrolle wird im Zuge dieser Arbeit die doppelte Standardabweichung wie in Punkt 3.2.7. beschrieben rechnerisch ermittelt. Ergibt sich hiermit ein Konfidenzintervall unter 30 Prozent vom Mittelwert, wird das errechnete Konfidenzintervall herangezogen. Ergibt sich ein rechnerisches Konfidenzintervall von über 30 Prozent, wird das Konfidenzintervall manuell begrenzt, im gegenständlichen Fall bei 20 Prozent.

| Vergleichsdaten |       |      |                      |                     |             |                      |                       |             |                         |                     |  |   |
|-----------------|-------|------|----------------------|---------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|---------------------|--|---|
| LNR             | Datum | PLZ  | Adresse              | Gst.Nr.             | Widmung     | Grundfläche          | Erzielbare Nutzfläche | Kaufpreis   | Abbruchkosten geschätzt | Kaufpreis bereinigt | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Grundfläche | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche |
| 1               | 2020  | 1210 | Pilzgasse 11         | 901/902             | GB III g    | 618 m <sup>2</sup>   | 1.254 m <sup>2</sup>  | 1.555.000 € | 10.000 €                | 1.565.000 €         | 2.532 €/m <sup>2</sup>                   | 1.248 €/m <sup>2</sup>                  |
| 2               | 2020  | 1210 | Wolfgang-Riese-Gasse | 3701/367/1          | W I 6,5m g  | 2.140 m <sup>2</sup> | 2.295 m <sup>2</sup>  | 3.280.000 € | 0 €                     | 3.280.000 €         | 1.533 €/m <sup>2</sup>                   | 1.429 €/m <sup>2</sup>                  |
| 3               | 2020  | 1210 | Schenkendorfgasse 47 | 241/1/241/2         | W III g     | 428 m <sup>2</sup>   | 934 m <sup>2</sup>    | 1.380.000 € | 20.000 €                | 1.400.000 €         | 3.271 €/m <sup>2</sup>                   | 1.499 €/m <sup>2</sup>                  |
| 4               | 2021  | 1210 | Floridusgasse 35     | 715/1; 715/2; 715/3 | W II g      | 871 m <sup>2</sup>   | 1.182 m <sup>2</sup>  | 1.500.000 € | 10.000 €                | 1.510.000 €         | 1.734 €/m <sup>2</sup>                   | 1.277 €/m <sup>2</sup>                  |
| 5               | 2021  | 1210 | Mengrassgasse 11     | 144                 | W III g     | 382 m <sup>2</sup>   | 934 m <sup>2</sup>    | 1.350.000 € | 10.000 €                | 1.360.000 €         | 3.560 €/m <sup>2</sup>                   | 1.456 €/m <sup>2</sup>                  |
| 6               | 2021  | 1210 | Quarzweg 3           | 1320/33             | GB I 7,5m g | 1.976 m <sup>2</sup> | 1.852 m <sup>2</sup>  | 2.825.000 € | 0 €                     | 2.825.000 €         | 1.430 €/m <sup>2</sup>                   | 1.526 €/m <sup>2</sup>                  |
| 7               | 2021  | 1210 | Ostmarkgasse 18      | 1572                | W III g     | 423 m <sup>2</sup>   | 1.001 m <sup>2</sup>  | 1.560.000 € | 20.000 €                | 1.580.000 €         | 3.735 €/m <sup>2</sup>                   | 1.579 €/m <sup>2</sup>                  |
| 8               | 2021  | 1210 | Nordbahnanlage 4     | 1508/6              | GB III g    | 817 m <sup>2</sup>   | 3.168 m <sup>2</sup>  | 4.350.000 € | 50.000 €                | 4.400.000 €         | 5.386 €/m <sup>2</sup>                   | 1.389 €/m <sup>2</sup>                  |
| 9               | 2022  | 1210 | Schenkendorfgasse 59 | 224/225             | W III g     | 439 m <sup>2</sup>   | 1.101 m <sup>2</sup>  | 996.000 €   | 20.000 €                | 1.016.000 €         | 2.314 €/m <sup>2</sup>                   | 923 €/m <sup>2</sup>                    |

Abbildung 34: Aufstellung der Vergleichsdaten (Eigene Darstellung, 2022; Transaktionsdaten: IMMOUnited GmbH, 2022)

| Vergleichsdaten                          |       |                     |  |   | Anpassungsfaktoren |      |        | Vergleichswert |  |                        |
|--|-------|---------------------|--|---|--------------------|------|--------|----------------|--|------------------------|
| LNR                                      | Datum | Kaufpreis bereinigt | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Grundfläche | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche | Zeit               | Lage | Gesamt | Vergleichswert | Vergleichswert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche | Ausreißer              |
| 1  | 2020  | 1.565.000 €         | 2.532 €/m <sup>2</sup>                   | 1.248 €/m <sup>2</sup>                  | 26,79%             | 5%   | 31,79% | 2.062.465 €    | 1.645 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 2  | 2020  | 3.280.000 €         | 1.533 €/m <sup>2</sup>                   | 1.429 €/m <sup>2</sup>                  | 26,79%             | 0%   | 26,79% | 4.158.609 €    | 1.812 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 3  | 2020  | 1.400.000 €         | 3.271 €/m <sup>2</sup>                   | 1.499 €/m <sup>2</sup>                  | 26,79%             | 0%   | 26,79% | 1.775.016 €    | 1.900 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 4  | 2021  | 1.510.000 €         | 1.734 €/m <sup>2</sup>                   | 1.277 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | -5%  | 8,70%  | 1.641.370 €    | 1.388 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 5  | 2021  | 1.360.000 €         | 3.560 €/m <sup>2</sup>                   | 1.456 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | 0%   | 13,70% | 1.546.320 €    | 1.656 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 6  | 2021  | 2.825.000 €         | 1.430 €/m <sup>2</sup>                   | 1.526 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | 0%   | 13,70% | 3.212.025 €    | 1.735 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 7  | 2021  | 1.580.000 €         | 3.735 €/m <sup>2</sup>                   | 1.579 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | 0%   | 13,70% | 1.796.460 €    | 1.795 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 8  | 2021  | 4.400.000 €         | 5.386 €/m <sup>2</sup>                   | 1.389 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | 5%   | 18,70% | 5.222.800 €    | 1.649 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 9  | 2022  | 1.016.000 €         | 2.314 €/m <sup>2</sup>                   | 923 €/m <sup>2</sup>                    | 0,00%              | 0%   | 0,00%  | 1.016.000 €    | 923 €/m <sup>2</sup>                         | ja                     |
| Mittelwert                               |       |                     |  |   |                    |      |        |                | 1.611 €/m <sup>2</sup>                       |                        |
| Standardabweichung der Vergleichswerte   |       |                     |  |   |                    |      |        |                | 279 €/m <sup>2</sup>                         |                        |
| Doppelte Standardabweichung (2-Sigma)    |       |                     |  |   |                    |      |        |                | 558 €/m <sup>2</sup>                         |                        |
| Konfidenzintervall                       |       |                     |  |   |                    |      |        |                | 34,6%  | 2.170 €/m <sup>2</sup> |
|  |       |                     |  |   |                    |      |        |                | -34,6%                                       | 1.053 €/m <sup>2</sup> |
| Konfidenzintervall manuell eingeschränkt |       |                     |  |   |                    |      |        |                | 20,0%  | 1.934 €/m <sup>2</sup> |
|  |       |                     |  |   |                    |      |        |                | -20,0%                                       | 1.289 €/m <sup>2</sup> |
| Mittelwert um Ausreißer bereinigt        |       |                     |  |   |                    |      |        |                | 1.698 €/m <sup>2</sup>                       |                        |

Abbildung 35: Anpassung der Vergleichsobjekte und Mittelwertberechnung (Eigene Darstellung, 2022)

Das Ergebnis stellt sich so dar, dass das errechnete Konfidenzintervalls bei 34,4 Prozent liegen und somit das manuell festgesetzte Intervall zur Anwendung kommt. Dabei liegt ein Ausreißer vor, nämlich der Vergleichswert Schenkendorfgasse 59. Eine Analyse des Kaufvertrages ergibt, dass die Verkäuferin außerbücherliche Eigentümerin im Zuge eines Verlassenschaftsverfahren war und die Liegenschaft kürzer als ein Monat in ihrem Eigentum war. (IMMOUnited GmbH, 2022, S. 1) Dies lässt darauf schließen, dass hier kein angemessener Vermarktungszeitraum vorlag. Der Mittelwert beläuft sich somit auf EUR 1.698,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### 4.2.3. Wertermittlung

Im folgenden Schritt wird das Ergebnis auf die zu vergleichende Liegenschaft umgelegt. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit die Liegenschaft mit einem eingeschößigen Haus bebaut ist, müssen die Abbruchkosten noch berücksichtigt werden. Die Abbruchkosten werden überschlagsmäßig geschätzt und vom ermittelten Ergebnis abgezogen.

| Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft |                        |                              |
|--|------------------------|------------------------------|
| Ermittelter Vergleichswert                       | 1.698 €/m <sup>2</sup> |                              |
| Nutzfläche                                       | 475 m <sup>2</sup>     |                              |
|  |                        | 806.845 €                    |
| Abbruch  |                        | -15.000 €                    |
| Summe  |                        | <b>791.845 €</b>             |
| Wert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche               |                        | <b>1.666 €/m<sup>2</sup></b> |

Abbildung 36: Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft (Eigene Darstellung, 2022)

Im Ergebnis ergibt sich somit ein Wert von EUR 791.845,- für die Liegenschaft, was einem Grundkostenanteil von EUR 1.666,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche entspricht.

## 4.3. Residualwertverfahren

Im Folgenden wird der Grundkostenanteil über das Residualwertverfahren ermittelt. Dafür wird im ersten Schritt der fiktive Veräußerungserlös im Vergleichswertverfahren ermittelt, einmal für Wohnungen und einmal für Stellplätze und folgend ein Ansatz für die Gesamtinvestitionskosten. Im letzten Schritt ergibt sich aus diesen Ansätze im Residualwertverfahren gemäß dem normierten Rechenvorgang der Wert der Liegenschaft.

### 4.3.1. Vergleichsdaten für Wohnungen

Analog der Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren angewandt, um den fiktiven Veräußerungserlös der fiktiv fertiggestellten Liegenschaft zu ermitteln. Zu beachten ist, dass die Freiflächen der Vergleichswerte nicht mit etwaigen Faktoren berücksichtigt sind und die Nutzfläche laut ÖNORM B 1800 maßgebend ist.

Mithilfe des Tools „Immomapping“ der IMMOUnited GmbH wurde das Neubauprojekt in der Siegfriedgasse 58 ausgewertet, dessen Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 verkauft wurden.

Hierbei ist zu beachten, dass die Tops 18, 19, 23, 24 und 25 ungewöhnlich niedrige Preise aufweisen. Eine Recherche der Kaufvertragsdetails ergibt, dass die KäuferInnen dieser Tops jeweils den gleichen Nachnamen aufweisen wie die Nachnamen der beiden Geschäftsführer des Projektentwicklungsunternehmens. (IMMOUnited GmbH, 2022, jeweils S. 1)

„Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (§ 2 Abs. 3 LBG)

Diese Vergleichsdaten werden somit der Vollständigkeit halber abgebildet, jedoch nicht weiter behandelt und fallen aus der Vergleichswertermittlung heraus.

Die ermittelten und weiter verwendeten Vergleichswerte werden an das zu vergleichende Objekt mit folgenden Faktoren angepasst:

- **Zeit:** die Zeitanpassung erfolgt über den Immobilienpreisspiegel: Hierbei wird die Änderung der Preise für „Eigentumswohnungen – Erstbezug“ in „guter Wohnlage“ und bei „sehr gutem Wohnwert“ herangezogen. Die Änderung für die Zeitspanne von 2021 auf 2022 liegt bei Wohnungen bis 50m<sup>2</sup> bei 8,96% und Wohnungen bis 100m<sup>2</sup> bei 7,92%. (WKO, 2022, S. 297)
- **Größe:** für kleinere Einheiten wird üblicherweise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche mehr gezahlt als für größere und umgekehrt für größere Einheiten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche weniger gezahlt. Ausgehend von einer Durchschnittsgröße von 60 m<sup>2</sup> je Wohnung werden signifikant abweichende Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte wie folgt angepasst:

| Preisgefüge Wohnungen             |     |                   |   |                   |        |
|-----------------------------------|-----|-------------------|---|-------------------|--------|
| Größe<br><br>60,00 m <sup>2</sup> | 45% | 33 m <sup>2</sup> | - | 42 m <sup>2</sup> | -5,00% |
|                                   | 30% | 42 m <sup>2</sup> | - | 51 m <sup>2</sup> | -2,50% |
|                                   | 15% | 51 m <sup>2</sup> | - | 69 m <sup>2</sup> | 0,00%  |
|                                   | 30% | 69 m <sup>2</sup> | - | 78 m <sup>2</sup> | 2,50%  |
|                                   | 45% | 78 m <sup>2</sup> | - | 87 m <sup>2</sup> | 5,00%  |
|                                   | 60% | 87 m <sup>2</sup> | - | 96 m <sup>2</sup> | 7,50%  |

Abbildung 37: Preisgefüge Wohnungen (Eigene Darstellung, 2022)

- **Übergroße Freiflächen:** die Kaufverträge der Tops 4, 10, 15 und 21 weisen überdurchschnittlich große Freiflächen auf, die den Preis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche im Vergleich zu Vergleichswerten, welche durchschnittlich große Freiflächen aufweisen, erhöhen. Um diesen Faktor zu berücksichtigen, wird für diese Wohnungen ein Abschlag angesetzt.
- **Erdgeschoßlage:** für den fiktiven Veräußerungserlös wird ein Durchschnitt über die gesamte erzielbare Nutzfläche zugrunde gelegt, wobei davon ausgegangen wird, dass die Normwohnung in einem Regelgeschoß liegt. Der Vergleichswert Top 3 liegt im Erdgeschoß, wo grundsätzlich niedrigere Preise erzielt werden. Hier wird somit ein Zuschlag angesetzt.

Auf die Anpassung der Lage der Liegenschaft wird im gegenständlichen Fall verzichtet, da die Lagen als gleichwertig anzusehen sind. Auch über die Ausstattungsqualität kann keine genaue Aussage getroffen werden, somit wird auf diesen Anpassungsfaktor verzichtet.

In weiterer Folge wird wiederum ein Ausreißertest durchgeführt. Ergibt sich ein Konfidenzintervall unter 30% vom Mittelwert, wird das errechnete Konfidenzintervall herangezogen. Ergibt sich ein rechnerisches Konfidenzintervall von über 30 Prozent, wird das Konfidenzintervall manuell begrenzt.

| Vergleichsdaten |       |      |                   |     |           |            |           |                                     |
|-----------------|-------|------|-------------------|-----|-----------|------------|-----------|-------------------------------------|
| LNR             | Datum | PLZ  | Adresse           | Top | Stockwerk | Nutzfläche | Kaufpreis | Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche |
| 1               | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 3   | EG        | 68,57      | 335.000 € | 4.886 €/m <sup>2</sup>              |
| 2               | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 4   | 1.OG      | 70,84      | 405.000 € | 5.717 €/m <sup>2</sup>              |
| 3               | 2022  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 6   | 1.OG      | 47,38      | 270.000 € | 5.699 €/m <sup>2</sup>              |
| 4               | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 7   | 1.OG      | 47,04      | 234.000 € | 4.974 €/m <sup>2</sup>              |
| 5               | 2022  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 8   | 1.OG      | 68,19      | 380.000 € | 5.573 €/m <sup>2</sup>              |
| 6               | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 10  | 2.OG      | 72,75      | 430.000 € | 5.911 €/m <sup>2</sup>              |
| 7               | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 11  | 2.OG      | 47,8       | 232.000 € | 4.854 €/m <sup>2</sup>              |
| 8               | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 12  | 2.OG      | 44,07      | 240.000 € | 5.446 €/m <sup>2</sup>              |
| 9               | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 13  | 2.OG      | 43,73      | 221.000 € | 5.054 €/m <sup>2</sup>              |
| 10              | 2022  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 14  | 2.OG      | 65,29      | 385.000 € | 5.897 €/m <sup>2</sup>              |
| 11              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 15  | 2.OG      | 50,18      | 268.000 € | 5.341 €/m <sup>2</sup>              |
| 12              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 18  | 3.OG      | 44,67      | 153.000 € | 3.425 €/m <sup>2</sup>              |
| 13              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 19  | 3.OG      | 42,44      | 146.000 € | 3.440 €/m <sup>2</sup>              |
| 14              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 20  | 3.OG      | 65,29      | 385.000 € | 5.897 €/m <sup>2</sup>              |
| 15              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 21  | 3.OG      | 50,18      | 330.000 € | 6.576 €/m <sup>2</sup>              |
| 16              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 22  | 4.OG      | 72,76      | 379.000 € | 5.209 €/m <sup>2</sup>              |
| 17              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 23  | 4.OG      | 42,96      | 150.000 € | 3.492 €/m <sup>2</sup>              |
| 18              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 24  | 4.OG      | 42,48      | 148.000 € | 3.484 €/m <sup>2</sup>              |
| 19              | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 25  | 4.OG      | 41,22      | 147.000 € | 3.566 €/m <sup>2</sup>              |

Abbildung 38: Aufstellung der Vergleichsobjekte (Eigene Darstellung, 2022; Transaktionsdaten: IMMOUnited GmbH, 2022)

| Vergleichsdaten |       |           |            |           |  | Anpassungsfaktoren |       |                          |                     |        | Vergleichswert                           |   |                        |
|-----------------|-------|-----------|------------|-----------|--|--------------------|-------|--------------------------|---------------------|--------|--|---|------------------------|
| LNR             | Datum | Stockwerk | Nutzfläche | Kaufpreis | Kaufpreis/m <sup>2</sup><br>Nutzfläche | Zeit               | Größe | Übergroße<br>Freiflächen | Erdgeschoß-<br>lage | Gesamt | Vergleichswert                           | Vergleichswert/m <sup>2</sup><br>Nutzfläche | Ausreißer              |
| 1               | 2021  | EG        | 68,57      | 335.000 € | 4.886 €/m <sup>2</sup>                 | 7,92%              | 0,0%  |                          | 10%                 | 17,92% | 395.032 €                                | 5.761 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 2               | 2021  | 1.OG      | 70,84      | 405.000 € | 5.717 €/m <sup>2</sup>                 | 7,92%              | 2,5%  | -5%                      |                     | 5,42%  | 426.951 €                                | 6.027 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 3               | 2022  | 1.OG      | 47,38      | 270.000 € | 5.699 €/m <sup>2</sup>                 | 0,00%              | -2,5% |                          |                     | -2,50% | 263.250 €                                | 5.556 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 4               | 2021  | 1.OG      | 47,04      | 234.000 € | 4.974 €/m <sup>2</sup>                 | 8,96%              | -2,5% |                          |                     | 6,46%  | 249.116 €                                | 5.296 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 5               | 2022  | 1.OG      | 68,19      | 380.000 € | 5.573 €/m <sup>2</sup>                 | 0,00%              | -2,5% |                          |                     | -2,50% | 370.500 €                                | 5.433 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 6               | 2021  | 2.OG      | 72,75      | 430.000 € | 5.911 €/m <sup>2</sup>                 | 7,92%              | 2,5%  | -5%                      |                     | 5,42%  | 453.306 €                                | 6.231 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 7               | 2021  | 2.OG      | 47,8       | 232.000 € | 4.854 €/m <sup>2</sup>                 | 8,96%              | -2,5% |                          |                     | 6,46%  | 246.987 €                                | 5.167 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 8               | 2021  | 2.OG      | 44,07      | 240.000 € | 5.446 €/m <sup>2</sup>                 | 8,96%              | -2,5% |                          |                     | 6,46%  | 255.504 €                                | 5.798 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 9               | 2021  | 2.OG      | 43,73      | 221.000 € | 5.054 €/m <sup>2</sup>                 | 8,96%              | -2,5% |                          |                     | 6,46%  | 235.277 €                                | 5.380 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 10              | 2022  | 2.OG      | 65,29      | 385.000 € | 5.897 €/m <sup>2</sup>                 | 0,00%              | 0,0%  |                          |                     | 0,00%  | 385.000 €                                | 5.897 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 11              | 2021  | 2.OG      | 50,18      | 268.000 € | 5.341 €/m <sup>2</sup>                 | 7,92%              | -2,5% | -5%                      |                     | 0,42%  | 269.126 €                                | 5.363 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 12              | 2021  | 3.OG      | 44,67      | 153.000 € | 3.425 €/m <sup>2</sup>                 |                    |       |                          |                     |        | besondere Vorliebe                       |   |                        |
| 13              | 2021  | 3.OG      | 42,44      | 146.000 € | 3.440 €/m <sup>2</sup>                 |                    |       |                          |                     |        | besondere Vorliebe                       |   |                        |
| 14              | 2021  | 3.OG      | 65,29      | 385.000 € | 5.897 €/m <sup>2</sup>                 | 7,92%              | 0,0%  |                          |                     | 7,92%  | 415.492 €                                | 6.364 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 15              | 2021  | 3.OG      | 50,18      | 330.000 € | 6.576 €/m <sup>2</sup>                 | 7,92%              | -2,5% | -5%                      |                     | 0,42%  | 331.386 €                                | 6.604 €/m <sup>2</sup>                      | ja                     |
| 16              | 2021  | 4.OG      | 72,76      | 379.000 € | 5.209 €/m <sup>2</sup>                 | 8,96%              | 2,5%  |                          |                     | 11,46% | 422.433 €                                | 5.806 €/m <sup>2</sup>                      | nein                   |
| 17              | 2021  | 4.OG      | 42,96      | 150.000 € | 3.492 €/m <sup>2</sup>                 |                    |       |                          |                     |        | besondere Vorliebe                       |   |                        |
| 18              | 2021  | 4.OG      | 42,48      | 148.000 € | 3.484 €/m <sup>2</sup>                 |                    |       |                          |                     |        | besondere Vorliebe                       |   |                        |
| 19              | 2021  | 4.OG      | 41,22      | 147.000 € | 3.566 €/m <sup>2</sup>                 |                    |       |                          |                     |        | besondere Vorliebe                       |   |                        |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        | Mittelwert                               | 5.763 €/m <sup>2</sup>                      |                        |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        | Standardabweichung der Vergleichswerte   | 415 €/m <sup>2</sup>                        |                        |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        | Doppelte Standardabweichung (2-Sigma)    | 830 €/m <sup>2</sup>                        |                        |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        | Konfidenzintervall                       | 14,4%                                       | 6.593 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        | Konfidenzintervall manuell eingeschränkt | -14,4%                                      | 4.933 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        |  | 30,00%                                      | 7.492 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        |  | -30,00%                                     | 4.034 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |           |            |           |  |                    |       |                          |                     |        | Mittelwert um Ausreißer bereinigt        | 5.698 €/m <sup>2</sup>                      |                        |

Abbildung 39: Anpassung der Vergleichsdaten und Ermittlung des Mittelwertes (Eigene Darstellung, 2022)

Das Ergebnis stellt sich so dar, dass das errechnete Konfidenzintervall bei 14,4 Prozent liegt und bis auf eine Ausnahme sämtliche Vergleichswerte innerhalb des errechneten Konfidenzintervalls liegen. Dieser Wert wird aus der Betrachtung ausgeschlossen. Der Mittelwert beläuft sich somit auf EUR 5.698,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### 4.3.2. Vergleichsdaten Stellplätze

Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses der Stellplätze wird ebenfalls das Vergleichswertverfahren angewendet und ebenfalls aus demselben Neubauprojekt Vergleichsdaten ermittelt.

Der einzige Anpassungsfaktor, der für diese Ermittlung angesetzt wird, ist der Zeitfaktor. Hierbei wird analog der Daten für die Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> herbeigezogen.

Wiederum ist zu beachten, dass es hier ebenfalls Kaufverträge gibt, bei denen der Tatbestand der besonderen Vorliebe vorliegt, welche aus der Ermittlung herausfallen.

| Vergleichsdaten                          |       |      |                   |     |           | Anpassungsfaktoren |        | Vergleichswert          |                         |
|--|-------|------|-------------------|-----|-----------|--------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| LNR                                      | Datum | PLZ  | Adresse           | Top | Kaufpreis | Zeit               | Gesamt | Vergleichswert          | Ausreißer               |
| 1  | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 3   | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 2  | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 4   | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 3  | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 5   | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 4  | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 6   | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 5  | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 7   | 15.000 €  |                    |        | besondere Vorliebe      |                         |
| 6  | 2022  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 8   | 25.000 €  | 0,00%              | 0%     | 25.000 €                | ja                      |
| 7  | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 9   | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 8  | 2022  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 10  | 20.000 €  | 0,00%              | 0%     | 20.000 €                | nein                    |
| 9  | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 11  | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 10                                       | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 12  | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 11                                       | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 13  | 15.000 €  |                    |        | besondere Vorliebe      |                         |
| 12                                       | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 16  | 20.000 €  | 7,92%              | 8%     | 21.584 €                | nein                    |
| 13                                       | 2021  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 17  | 15.000 €  |                    |        | besondere Vorliebe      |                         |
| 14                                       | 2022  | 1210 | Siegfriedgasse 58 | 18  | 25.000 €  | 0,00%              | 0%     | 25.000 €                | ja                      |
| Mittelwert                               |       |      |                   |     |           |                    |        | 22.061 €/m <sup>2</sup> |                         |
| Standardabweichung der Vergleichswerte   |       |      |                   |     |           |                    |        | 1.457 €/m <sup>2</sup>  |                         |
| Doppelte Standardabweichung (2-Sigma)    |       |      |                   |     |           |                    |        | 2.914 €/m <sup>2</sup>  |                         |
| Konfidenzintervall                       |       |      |                   |     |           |                    |        | 13,2%                   | 24.975 €/m <sup>2</sup> |
|  |       |      |                   |     |           |                    |        | -13,2%                  | 19.148 €/m <sup>2</sup> |
| Konfidenzintervall manuell eingeschränkt |       |      |                   |     |           |                    |        | 30,0%                   | 28.679 €/m <sup>2</sup> |
|  |       |      |                   |     |           |                    |        | -30,0%                  | 15.443 €/m <sup>2</sup> |
| Mittelwert um Ausreißer bereinigt        |       |      |                   |     |           |                    |        |                         | 21.408 €/m <sup>2</sup> |
| Mittelwert gerundet                      |       |      |                   |     |           |                    |        |                         | 21.410 €/m <sup>2</sup> |

Abbildung 40: Berechnung des Mittelwerts für Stellplätze (Eigene Darstellung, 2022)

### 4.3.3. Ansatz der Gesamtinvestitionskosten

Für den Ansatz der Herstellungskosten wird die Veröffentlichung der Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2022 des SV DI Roland Popp herbeigezogen. (Popp, 2022, S. 138)

Es ist davon auszugehen, dass in der gegenständlichen Lage die Ausstattungsqualität „normal“ realisiert werden würde, aus diesem Grund wird der entsprechende Ansatz für Wien in Höhe von EUR 3.000,-/m<sup>2</sup> angesetzt. Hierin enthalten sind die Kostenpunkte Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 bis 4 gemäß ÖNORM B1801), bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1), Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 und 8) sowie die Umsatzsteuer.

Die Kosten für Tiefgaragen liegen gemäß Empfehlung zwischen 25% und 50% der Herstellungskosten eines Hauptgeschoßes. Es wird somit der Mittelwert angesetzt, also 37,5%. Dabei wird angenommen, dass die komplette Grundfläche gebraucht wird und somit gleich der Nutzfläche ist.

| <b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2022</b>  |             |                         |                         |                 |   |  |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|---|--|
| <b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>            |             |                         |                         |                 |   |  |
| <b>Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b> |             |                         |                         |                 |   |  |
| Ausstattungsqualität   | 1<br>normal | 2<br>gehoben            | 3<br>hochwertig         |                 |   |  |
| Wien   | (-) 3.000 € | interpolieren ↔ 3.600 € | interpolieren ↔ 4.700 € | (++)            | ↗ |  |
| Niederösterreich   | (-) 2.700 € | interpolieren ↔ 3.300 € | interpolieren ↔ 3.900 € | (++)            | ↗ |  |
| Burgenland   | (-) 2.500 € | interpolieren ↔ 3.100 € | interpolieren ↔ 3.500 € | (++)            | ↗ |  |
| Oberösterreich   | (-) 2.500 € | interpolieren ↔ 3.200 € | interpolieren ↔ 3.600 € | (++)            | ↗ |  |
| Salzburg   | (-) 2.800 € | interpolieren ↔ 3.600 € | interpolieren ↔ 4.200 € | (++)            | ↗ |  |
| Steiermark   | (-) 2.500 € | interpolieren ↔ 3.000 € | interpolieren ↔ 3.500 € | (++)            | ↗ |  |
| Kärnten  | (-) 2.500 € | interpolieren ↔ 2.900 € | interpolieren ↔ 3.400 € | (++)            | ↗ |  |
| Tirol  | (-) 3.300 € | interpolieren ↔ 3.600 € | interpolieren ↔ 4.200 € | (++)            | ↗ |  |
| Vorarlberg   | (-) 3.400 € | interpolieren ↔ 3.800 € | interpolieren ↔ 4.600 € | (++)            | ↗ |  |
| Österreich (Medianwert)  | 2.700 €     | 3.300 €                 | 3.900 €                 |                 |   |  |
| <b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>  |             |                         |                         |                 |   |  |
| * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)  |             |                         |                         | aus Erhebung    |   |  |
| Aufschläge auf die Bauwerkskosten:   |             |                         |                         | in der Regel    |   |  |
| * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)   |             |                         |                         | ca. 2% - 10%    |   |  |
| * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)  |             |                         |                         | ca. 7% - 20%    |   |  |
| * Umsatzsteuer   |             |                         |                         | 20%             |   |  |
| <b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>   |             |                         |                         |                 |   |  |
| * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)   |             |                         |                         | ca. 5% - 15%    |   |  |
| * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)   |             |                         |                         | nach Bedarf     |   |  |
| * Erschwernisse  |             |                         |                         | nach Bedarf     |   |  |
| * Einrichtung (Kostenbereich 5)  |             |                         |                         | nach Bedarf     |   |  |
| * Außenanlagen (Kostenbereich 6)   |             |                         |                         | nach Bedarf     |   |  |
| * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)  |             |                         |                         | nach Bedarf     |   |  |
| * Reserven (Kostenbereich 9)   |             |                         |                         | nach Bedarf     |   |  |
| <b>Ergänzende Angaben:</b>   |             |                         |                         |                 |   |  |
| * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern                                      |             |                         |                         | bis zu 30%      |   |  |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern   |             |                         |                         | bis zu -10%     |   |  |
| * Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.   |             |                         |                         | ca. 40% bis 70% |   |  |
| * (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.  |             |                         |                         | ca. 25% bis 50% |   |  |

Abbildung 41: Empfehlungen für Herstellkosten (Popp, 2022, S. 138)

Für den Kostenpunkt „Einrichtung“ (Kostenbereich 5) wird kein Betrag angesetzt, da bei der Errichtung von Wohnungen üblicherweise keine Einrichtung hergestellt wird.

Für den Kostenpunkt „Außenanlagen“ (Kostenbereich 6) wird ein üblicher Ansatz von 2% der Herstellungskosten gewählt.

Für den Kostenpunkt „Reserven für Unvorhergesehenes“ (Kostenbereich 9) wird ein üblicher Ansatz von 3% der Herstellungskosten gewählt.

Die Ansätze liegen jeweils am unteren Ende der Bandbreite. Dies ist dadurch bedingt, dass die Literatur die Ansätze als Prozentsatz der Baukosten ausweist, wobei in gegebener Wertermittlung die Ansätze als Prozentsätze der Herstellungskosten berechnet sind. Da Herstellungskosten über Baukosten liegen, ist die Platzierung am unteren Ende der Bandbreite gerechtfertigt.

Für den Kostenpunkt „Marketingaufwendungen“ wird ein üblicher Ansatz von 3% der Erlöse angesetzt.

Für den Kostenpunkt „Abbruchkosten“ wird der Ansatz aus dem Vergleichswertverfahren übernommen.

Im nächsten Schritt werden Kosten abgezogen, die nicht umsatzsteuerrelevant sind. Dies betrifft die Baufinanzierungskosten, welche sich durch einen Ansatz von zwei Jahren Finanzierung zu einem zum Stichtag erzielbaren Zinssatz von 3% errechnen. Weiters wird in diesem Schritt der Entwicklungsgewinn abgezogen, welcher mit 10% der Erlöse angesetzt wird.

Darauf werden die Grundfinanzierungskosten abgezogen. Hierbei wird eine Vorhaltezeit, also die Zeit zwischen Ankauf und Baubeginn, von einem Jahr angesetzt. Somit errechnet sich der Finanzierungsanteil für den Grund mit einem Grundfinanzierungszeitraum von drei Jahren bei einem Zinssatz von 3%.

Im letzten Schritt werden Erwerbsnebenkosten abgezogen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass derartige Projektliegenschaften üblicherweise von Privatpersonen verkauft werden und keine MaklerInnen zwischengeschaltet werden. In diesem Fall ist ein üblicher Ansatz von 5% gerechtfertigt.

### 4.3.4. Wertermittlung

| Fiktiver Veräußerungserlös   |                     |                                  |                      |           |
|--|---------------------|----------------------------------|----------------------|-----------|
| Einheit  | Nutzfläche          | Verkaufspreise/m² Nutzfläche     | Verkaufspreise       |           |
| Objekt   | 475 m²              | 5.698 €/m²                       | 2.708.511 €          |           |
| Stellplätze  | 4 Stück             | 21.410 €/Stück                   | 85.640 €             |           |
| <b>Fiktiver Veräußerungserlös gesamt</b>   |                     |                                  | <b>2.794.151 €</b>   |           |
| Gesamtkosten der Baulichkeit   |                     |                                  |                      |           |
| <b>Herstellungskosten</b>  |                     |                                  |                      |           |
| Basis  |                     |                                  |                      |           |
| Empfehlungen für Herstellungskosten - Wohngebäude 2022   |                     |                                  |                      |           |
|  | Nutzfläche          |                                  |                      |           |
|  | 475 m²              | 3.000 €/m²                       | 1.425.938 €          |           |
| Kellergeschoß  | 310 m²              | 37,5% von Hauptgeschoß           | 1.125 €/m²           | 348.750 € |
| <b>Herstellungskosten</b>  |                     |                                  | <b>1.774.688 €</b>   |           |
| <b>Nebenkosten umsatzsteuerrelevant</b>  |                     |                                  |                      |           |
| Kostengruppe nach ÖNORM B1801  |                     |                                  |                      |           |
| Aufschließung  | 1                   | inkludiert                       |                      | 0 €       |
| Einrichtung  | 5                   | kein Teil der Projektentwicklung |                      | 0 €       |
| Außenanlagen   | 6                   | 2% der Herstellungskosten        |                      | 35.494 €  |
| Planungs- und Projektnebenleistungen   | 7+8                 | inkludiert                       |                      | 0 €       |
| Reserven für Unvorhergesehenes   | 9                   | 3% der Herstellungskosten        |                      | 53.241 €  |
| Abbruchkosten  | kein Teil der ÖNORM | gemäß Schätzung                  |                      | 15.000 €  |
| Vermarkungskosten  | kein Teil der ÖNORM | 3% der Erlöse                    |                      | 83.825 €  |
| Umsatzsteuer   | kein Teil der ÖNORM | inkludiert                       |                      | 0 €       |
| <b>Herstellungskosten + Nebenkosten umsatzsteuerrelevant</b>   |                     |                                  | <b>1.962.246 €</b>   |           |
| <b>Nebenkosten nicht umsatzsteuerrelevant</b>  |                     |                                  |                      |           |
| Finanzierung der Baukosten   |                     |                                  |                      |           |
|  | Zinssatz            | Jahre/Baudauer                   |                      |           |
|  | 3,0%                | 2 Jahre                          |                      | 117.735 € |
| <b>Entwicklungsgewinn</b>  |                     |                                  | <b>279.415 €</b>     |           |
| <b>Herstellungskosten + Nebenkosten umsatzsteuerrelevant + Baunebenkosten nicht umsatzsteuerrelevant</b> |                     |                                  | <b>2.359.396 €</b>   |           |
| <b>Gesamtkosten der Baulichkeit</b>  |                     |                                  |                      |           |
|  |                     |                                  | <b>2.359.396 €</b>   |           |
| Residuum am Ende der Projektentwicklungszeit   |                     |                                  |                      |           |
| Fiktiver Veräußerungserlös gesamt  |                     |                                  | 2.794.151 €          |           |
| Gesamtkosten der Baulichkeit   |                     |                                  | 2.359.396 €          |           |
| <b>Residuum am Ende der Projektentwicklungszeit</b>  |                     |                                  | <b>434.754 €</b>     |           |
| Residuum am Beginn der Projektentwicklungszeit   |                     |                                  |                      |           |
| <b>Abzinsung der Grundfinanzierungskosten</b>  |                     |                                  |                      |           |
|  | Zinssatz            | Grundfinanzierungszeitraum       |                      |           |
| Laufzeit Finanzierung der Baukosten  |                     | 2 Jahre                          |                      |           |
| Vorhaltzeit Grundstück   |                     | 1 Jahr                           |                      |           |
| Grundfinanzierungszeitraum   | 3,0%                | 3 Jahre                          |                      |           |
| <b>Residuum am Beginn der Projektentwicklungszeit</b>  |                     |                                  | <b>397.862 €</b>     |           |
| Residuum zum Stichtag = tragfähiger Bodenwert  |                     |                                  |                      |           |
| Herausrechnung der Erwerbsnebenkosten  |                     |                                  |                      |           |
| Erwerbsnebenkosten   |                     |                                  | 5% der Erwerbskosten |           |
| <b>Residuum zum Stichtag = tragfähiger Bodenwert</b>   |                     |                                  | <b>378.916 €</b>     |           |
| Grundkostenanteil je m² Nutzfläche   |                     | Nutzfläche                       | 475 m²               | 797 €/m²  |

Abbildung 42: Wertermittlung im Residualwertverfahren (Eigene Darstellung, 2022)

## 5. Gegenüberstellung der Ergebnisse

In der Analyse zeigt sich, dass die Ergebnisse aus dem Vergleichswertverfahren und dem Residualwertverfahren erheblich voneinander unterscheiden. Das Ergebnis des Residualwertverfahrens ist um 52,15% geringer bzw. umgekehrt liegt das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens 108,98% über dem Ergebnis des Residualwertverfahrens.

Die Differenz ist somit so erheblich, dass Überlegungen angestellt werden müssen, wie es dazu kommt. Um diese Überlegungen anstellen zu können, wurde der Kaufvertrag der Liegenschaft Bessemerstraße 11 vom 07.02.2022 erhoben. In diesem ist ersichtlich, dass der gezahlte Preis für die Liegenschaft bei EUR 770.000,- liegt. (IMMOUnited GmbH, 2022, S. 4) Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert entspricht damit praktisch dem in der Realität gezahlten Preis. Das Ergebnis des Residualwertverfahrens weicht deutlich ab.

| Gegenüberstellung der Ergebnisse |            |  |                           |
|----------------------------------|------------|--|---------------------------|
|                                  | Preis/Wert | Preis/Wert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche | Differenz zum Kaufvertrag |
| Kaufvertrag                      | 770.000 €  | 1.620 €/m <sup>2</sup>                   |                           |
| Vergleichswertverfahren          | 791.845 €  | 1.666 €/m <sup>2</sup>                   | 2,84%                     |
| Residualwertverfahren            | 378.916 €  | 797 €/m <sup>2</sup>                     | -50,79%                   |

Abbildung 43: Gegenüberstellung der Ergebnisse mit Bewertungsobjekt (Eigene Darstellung, 2022)

### 5.1. Unsicherheitsfaktoren Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren beruht auf zwei Inputfaktoren, den Kaufpreis und die Nutzfläche. Der Kaufpreis ist aus den Kaufverträgen ersichtlich und somit klar. Die erzielbare Nutzfläche, die die Käuferseite erwartet, lässt sich aus den Verträgen nicht herauslesen, sondern muss geschätzt bzw. anhand der Bebauungsbestimmungen ermittelt werden. Dabei kann es zu verschiedenen Ergebnissen kommen als in dieser Arbeit. Dies kann etwa dadurch geschehen, dass die Geschoßhöhen anders als drei Meter angenommen werden. Rechnet man etwa mit 2,9 Metern Geschoßhöhe in der Bauklasse III, so ist auch in siebtes Geschoß erzielbar (7 Geschoße mal 2,9 Meter ergibt eine Gesamthöhe von 20,3 Meter). Auch bei den zwei Vergleichsobjekten, die große Grundflächen aufweisen, können verschiedene Personen auf verschiedene Nutzflächen kommen.

Dieses Risiko von verschiedenen Nutzflächenansätzen ist in der Bewertung dadurch mitigiert, dass durch die hohe Anzahl von Vergleichstransaktionen etwaige Änderungen zu geringen Änderungen im Ergebnis führen, da ein Mittelwert über alle Werte hinweg gebildet wird.

## **5.2. Unsicherheitsfaktoren und Kritik am Residualwertverfahren**

Die Erlösseite des Residualwertverfahrens wird in dieser Arbeit im Vergleichswertverfahren berechnet. Da in Kaufverträgen von Wohnungen (zumindest bei Neubauwohnungen) Nutzflächen üblicherweise angegeben sind, muss die Nutzfläche nicht selbst ermittelt werden. Auf der Kostenseite hingegen stammen die meisten Ansätze aus Erfahrungswerten. Den größten Teil der Kosten machen die Baukosten aus. Diese sind zum Zeitpunkt der Berechnung schwer zu verifizieren. Eine Änderung der Annahme der Baukosten wirkt sich mit voller Kraft auf das Ergebnis der Berechnung aus.

Dem Residualwertverfahren werden in der Praxis einige Kritikpunkte entgegengebracht. Dazu zählen die Unsicherheit der Eingangsparameter und eine daraus resultierende große Variationsbreite der Ergebnisse, die subjektive Wertfestsetzung bei der Berücksichtigung bestimmter Vorgaben des Auftraggebers, die Berücksichtigung eines Investitionskalküls sowie ein gewisser Grad an Manipulierbarkeit und die mangelnde Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse. Diese Punkte sind bei der Markt- und Verkehrswertermittlung bei der Auswahl nicht hinreichend plausibilisierter und marktbezogener Eingangsparameter bzw. bei der unsachgemäßen Anwendung des Residualwertverfahrens durch die Wahl subjektiver Eingangsparameter im Rahmen der Beurteilung des Kaufpreises bzw. der Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse nachvollziehbar. In diesen Fällen sind sowohl das Ergebnis des Residualwertverfahrens, d.h. der tragfähige Bodenwert (Residual Land Value) bzw. der tragfähige Liegenschaftswert (Residual Site Value), als auch die gewählten Eingangsparameter des Residualwertverfahrens vor dem Hintergrund des Zweckes der Beurteilung bzw. Bewertung zu beurteilen, der sich auf die Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes der Liegenschaft, die Ermittlung der Höhe des Fair Values der Immobilienentwicklung oder die Feststellung eines „Market Value under Special Assumptions“ oder eines „Investment Value“ der Immobilienentwicklung beziehen kann.

Der mithilfe des Residualwertverfahrens ermittelte tragfähige Bodenwert bzw. tragfähige Liegenschaftswert ist hinsichtlich seiner Höhe kritisch zu hinterfragen, weil eine Unsicherheit bei der Wahl der Eingangsparameter besteht und das Verfahrensergebnis stark auf Veränderungen der Eingangsparameter reagiert. Das Verhältnis zwischen Höhe des Gebäudewertes und jener des Bodenwertes wird maßgeblich verändert, wenn die Eingangsparameter modifiziert werden.

Nur geringfügige Änderungen einzelner oder mehrerer Eingangsparameter können ggf. zu einer großen Veränderung in der Höhe des Bodenwertes führen. Das Ausmaß bzw. die Höhe der Eingangsparameter des Residualwertverfahrens hängen von einer großen Datenanzahl ab, die – nicht zuletzt aufgrund getroffener (spezieller) Annahmen – in wenigen Fällen absolut bzw. präzise sind. Einige Eingangsparameter können einigermaßen objektiv, andere nur mit großen Unsicherheiten angesetzt werden. Im Rahmen der Markt- bzw. Verkehrswertermittlung mithilfe des Residualwertverfahrens müssen für die Festlegung der Höhe der Eingangsparameter die zum Beurteilungs- bzw. Bewertungsstichtag vorliegenden wahrscheinlichsten Ansätze, die dem Grundsatz der Marktüblichkeit entsprechen, gewählt werden. Das Ergebnis des Residualwertverfahrens sollte ein relativ präzises Residuum ergeben, welches allerdings eine große Variationsbreite bzw. Streuung aufweist.

Da der Bodenwert als Differenz zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös nach Fertigstellung der Immobilienentwicklung und den Errichtungskosten oft nur einen Anteil von 15 % bis 20 % am fiktiven Veräußerungserlös aufweist, schlagen Abweichungen bei derart großen Werten mit ihren absoluten Beträgen voll auf die Höhe des Residuums durch. Zu jenen Eingangsparametern, die sich bei einer Änderung bzw. Abweichung auf das Ergebnis des Residualwertverfahrens am größten auswirken, werden der zukünftig erwartete Mietzins bei der Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses nach Fertigstellung der Immobilienentwicklung, die Rendite, die Baukosten und die Finanzierungzinssätze gezählt. Da die Einschätzung der Eingangsparameter des Residualwertverfahrens mit Ungewissheiten verbunden ist und die mathematischen Verknüpfungen einen großen Spielraum zulassen, ist die Höhe des Residuums im Einzelfall nicht stabil. So kann eine Veränderung der Wert- und Kostenvariablen um 5% den Grundstückswert um rund 70% verringern. (Reithofer/Stocker, 2016, S. 177f.)

### 5.3. Update mit im Jahr 2024 vorhandenen Daten

Das Verfassen dieser Arbeit läuft bis ins Jahr 2024. Aus diesem Grund ist es möglich, aktuelle Informationen für Nutzflächen aufgrund fortgeschrittener Projekte zu ermitteln. Hierbei hilft das Onlinetool „Exploreal classic“ der Exploreal GmbH. Von sieben der neun Vergleichswerte sind Nutzflächendaten vorhanden.

|   |                      |  |                      |
|---|----------------------|--|----------------------|
| <b>Pilzgasse 11</b> <span style="float: right;">1</span>          |                      | <b>Wolfgang-Riese-Gasse</b> <span style="float: right;">2</span> |                      |
| Erzielbare Nutzfläche errechnet                                   | 1.254 m <sup>2</sup> | Erzielbare Nutzfläche errechnet                                  | 2.295 m <sup>2</sup> |
| Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                 | 1.235 m <sup>2</sup> | Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                | 2.544 m <sup>2</sup> |
| Abweichung  | -1,50%               | Abweichung   | 10,84%               |
| <b>Schenkendorfsgasse 47</b> <span style="float: right;">3</span> |                      | <b>Floridusgasse 35</b> <span style="float: right;">4</span>     |                      |
| Erzielbare Nutzfläche errechnet                                   | 934 m <sup>2</sup>   | Erzielbare Nutzfläche errechnet                                  | 1.182 m <sup>2</sup> |
| Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                 | 919 m <sup>2</sup>   | Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                | 1.319 m <sup>2</sup> |
| Abweichung  | -1,60%               | Abweichung   | 11,57%               |
| <b>Mengergasse 11</b> <span style="float: right;">5</span>        |                      | <b>Quarzweg 3</b> <span style="float: right;">6</span>           |                      |
| Erzielbare Nutzfläche errechnet                                   | 934 m <sup>2</sup>   | Erzielbare Nutzfläche errechnet                                  | 1.852 m <sup>2</sup> |
| Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                 | 1.093 m <sup>2</sup> | Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                | 1.854 m <sup>2</sup> |
| Abweichung  | 17,03%               | Abweichung   | 0,12%                |
| <b>Ostmarkgasse 18</b> <span style="float: right;">7</span>       |                      | <b>Nordbahnanlage 4</b> <span style="float: right;">8</span>     |                      |
| Erzielbare Nutzfläche errechnet                                   | 1.001 m <sup>2</sup> | Erzielbare Nutzfläche errechnet                                  | 3.168 m <sup>2</sup> |
| Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                 | n.v.                 | Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                | 3.409 m <sup>2</sup> |
| Abweichung  | n.v.                 | Abweichung   | 7,62%                |
| <b>Schenkendorfsgasse 59</b> <span style="float: right;">9</span> |                      |  |                      |
| Erzielbare Nutzfläche errechnet                                   | 1.101 m <sup>2</sup> |  |                      |
| Erzielbare Nutzfläche tatsächlich                                 | n.v.                 |  |                      |
| Abweichung  | n.v.                 |  |                      |

Abbildung 44: Vergleich errechneter zu tatsächlicher Nutzfläche (Eigene Darstellung, 2022; Nutzflächendaten: Exploreal GmbH, 2024)

Bei vier Liegenschaften liegt die Abweichung unter 2%, bei einer unter 10% und bei zwei Liegenschaften zwischen 10 und 20%. (Exploreal GmbH, 2024)

Die größte Abweichung besteht in der Mengergasse 11. Hier ist ersichtlich, dass das Bauträgerunternehmen den Bestand im hinteren Bereich saniert anstatt abzureißen wie in dieser Arbeit angenommen. Gesamt sind das drei Tops mit etwa 155 m<sup>2</sup> Nutzfläche, was fast genau der Differenz von etwa 159 m<sup>2</sup> entspricht. (Exploreal GmbH, 2024)

In der Floridusgasse 35 ist es dem Bauträgerunternehmen offensichtlich gelungen, auch im zum gärtnerisch auszugestaltenden Bereich der Liegenschaft bauen zu dürfen. Ebenfalls war das offensichtlich durch Sanierung des Altbestands möglich. Dies erklärt die tatsächlich höhere Nutzfläche. (KaGro Immobilien GmbH & Co KG, 2024)

In der Wolfgang-Riese-Gasse ist es dem Bauträgerunternehmen offenbar gelungen, eine effizientere Ausnutzung des Bauplatzes darzustellen.

Errechnet man nun den Vergleichswert neu mit den aktuellen Daten, ergibt sich folgendes Bild:

| Vergleichsdaten |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   | Anpassungsfaktoren |      |        | Vergleichswert                         |  |                        |
|-----------------|-------|------|----------------------|-----------------------------------|-------------|-------------------------|---------------------|---|--------------------|------|--------|--|--|------------------------|
| LNr             | Datum | PLZ  | Adresse              | Erzielbare Nutzfläche tatsächlich | Kaufpreis   | Abbruchkosten geschätzt | Kaufpreis bereinigt | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche | Zeit               | Lage | Gesamt | Vergleichswert                         | Vergleichswert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche | Ausreißer              |
| 1               | 2020  | 1210 | Pilzgasse 11         | 1.235 m <sup>2</sup>              | 1.555.000 € | 10.000 €                | 1.565.000 €         | 1.267 €/m <sup>2</sup>                  | 26,79%             | 5%   | 31,79% | 2.062.465 €                            | 1.670 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 2               | 2020  | 1210 | Wolfgang-Riese-Gasse | 2.544 m <sup>2</sup>              | 3.280.000 € | 0 €                     | 3.280.000 €         | 1.289 €/m <sup>2</sup>                  | 26,79%             | 0%   | 26,79% | 4.158.609 €                            | 1.635 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 3               | 2020  | 1210 | Schenkendorfgasse 47 | 919 m <sup>2</sup>                | 1.380.000 € | 20.000 €                | 1.400.000 €         | 1.523 €/m <sup>2</sup>                  | 26,79%             | 0%   | 26,79% | 1.775.016 €                            | 1.931 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 4               | 2021  | 1210 | Fleischergasse 25    | 1.319 m <sup>2</sup>              | 1.500.000 € | 10.000 €                | 1.510.000 €         | 1.145 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | -5%  | 8,70%  | 1.641.370 €                            | 1.244 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 5               | 2021  | 1210 | Mengengasse 11       | 1.093 m <sup>2</sup>              | 1.350.000 € | 10.000 €                | 1.360.000 €         | 1.244 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | 0%   | 13,70% | 1.546.320 €                            | 1.415 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 6               | 2021  | 1210 | Quarziweg 3          | 1.854 m <sup>2</sup>              | 2.825.000 € | 0 €                     | 2.825.000 €         | 1.524 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | 0%   | 13,70% | 3.212.025 €                            | 1.733 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
| 7               | 2021  | 1210 | Nordbahnanlage 4     | 3.409 m <sup>2</sup>              | 4.350.000 € | 50.000 €                | 4.400.000 €         | 1.291 €/m <sup>2</sup>                  | 13,70%             | 5%   | 18,70% | 5.222.800 €                            | 1.522 €/m <sup>2</sup>                       | nein                   |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Mittelwert                             | 1.594 €/m <sup>2</sup>                       |                        |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Standardabweichung der Vergleichswerte | 207 €/m <sup>2</sup>                         |                        |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Doppelte Standardabweichung (2-Sigma)  | 413 €/m <sup>2</sup>                         |                        |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Konfidenzintervall                     | 25,9%  | 2.007 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Konfidenzintervall -25,9%              | -25,9%                                       | 1.181 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Konfidenzintervall -30,0%              | -30,0%                                       | 2.073 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Konfidenzintervall -30,0%              | -30,0%                                       | 1.116 €/m <sup>2</sup> |
|                 |       |      |                      |                                   |             |                         |                     |   |                    |      |        | Mittelwert um Ausreißer bereinigt      | 1.594 €/m <sup>2</sup>                       |                        |

Abbildung 45: Aufstellung der Vergleichsdaten mit aktuellen Daten (Eigene Darstellung, 2024)

Es ist ersichtlich dass durch die tendenziell erhöhte Nutzfläche die Gesamtnutzfläche erhöht wird und der Mittelwert somit etwas geringer ausfällt, im weiteren Sinne auch das Ergebnis der Wertermittlung.

| Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft |                        |
|--|------------------------|
| Ermitteltester Vergleichswert                    | 1.594 €/m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche                                       | 475 m <sup>2</sup>     |
|  | 757.774 €              |
| Abbruch  | -15.000 €              |
| Summe  | 742.774 €              |
| Wert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche               | 1.563 €/m <sup>2</sup> |

Abbildung 46: Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft mit aktuellen Daten (Eigene Darstellung, 2024)

Das Ergebnis der Wertermittlung weicht etwa 5% vom tatsächlichen Kaufpreis ab.

Eine weitere Möglichkeit, Angaben über die Nutzfläche zu bekommen, sind etwaige Vereinbarungen in Kaufverträgen. Im Zuge dieser Arbeit wurden sämtliche Kaufverträge auf derartige Hinweise untersucht. (IMMOUnited GmbH, 2020, 2021) Lediglich im Kaufvertrag für die Wolfgang-Riese-Gasse findet sich ein entsprechender Passus, gemäß dem eine Mindestnutzfläche von 2.200 m<sup>2</sup> erwartet wird. (IMMOUnited GmbH, 2020, S. 8) Sowohl die errechnete als auch die tatsächliche Nutzfläche liegen deutlich darüber.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Kreativität der Bauträgerunternehmen in der Nutzflächengewinnung mit Altbestand in dieser Arbeit etwas unterschätzt wurde. Trotz Abweichungen ändert sich am Endergebnis der Wertermittlung wenig und ist somit der Vorteil des Vergleichswertverfahrens gegenüber dem Residualwertverfahren unterstrichen.

Die Exploreal GmbH bietet ein potenziell hilfreiches Tool an. Sollte bei einer Verkehrswertermittlung der Tag des Kaufvertrages etwas weiter vom Stichtag entfernt liegen, kann es sein, dass in dem Tool Daten etwa aus dem Nutzwertgutachten vorliegen, um die errechnete Nutzfläche zu verifizieren.

## 6. Schlussfolgerungen

Ziel dieser Arbeit ist es, anhand eines in der Realität vorhandenen Beispiels zu demonstrieren, welches Verfahren für die Ermittlung des Bodenwerts in innerstädtischer Lage im freifinanzierten Wohnbau besser geeignet ist: das Vergleichswertverfahren oder das Residualwertverfahren.

Üblicherweise sollte für Grundstücke das Vergleichswertverfahren angewendet werden, jedoch können Liegenschaften innerstädtisch bei gleicher Grundfläche komplett verschiedene Ausnutzungsmöglichkeiten aufweisen. In so einem Fall führt das Vergleichswertverfahren nicht zu zielführenden Ergebnissen, wenn je m<sup>2</sup> Grundfläche gerechnet wird.

Anstelle des Vergleichswertverfahrens tritt daher üblicherweise das Residualwertverfahren, das die Berechnung eines Bauträgerunternehmens spiegelt, somit also errechnet wird, wie viel m<sup>2</sup> Nutzfläche erzielt werden kann, welche Erlöse erzielt werden können und welche Kosten dafür aufgewendet werden müssen.

Das Residualwertverfahren ist somit ein valides Verfahren, hat aber hauptsächlich mit dem Problem zu kämpfen, dass es auf Änderungen von Eingaben „sensibel“ reagiert. Das ist vor allem für Baukosten ein Problem, da die Einschätzung so früh im Prozess noch einer größeren Spannweite unterworfen ist. Geringe Änderungen führen jedoch zu signifikanten Änderungen im Ergebnis.

In dieser Arbeit wurde daher der Ansatz untersucht, dass das Vergleichswertverfahren dennoch auch valide Werte liefern kann, wenn die Nutzfläche der Vergleichsobjekte valide ermittelt werden können. Da ein Bauträgerunternehmen für das eigene Projekt die Nutzfläche errechnen muss, muss dies auch für Liegenschaften in näherer Umgebung möglich sein, solange entsprechende Bebauungsvorschriften vorliegen. In Wien ist das mit dem online abrufbaren Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ein einigermaßen einfaches Unterfangen.

Diese Arbeit wendet daher viel Aufwand auf, eine Systematik zu entwickeln, wie die Nutzfläche valide ermittelt werden kann. Dies ist gelungen. Es war deshalb möglich, gesamt neun Vergleichsobjekte zu finden, die für den Vergleich auch passend waren.

Lediglich eines dieser Objekte war als Ausreißer zu definieren, hierfür gab es jedoch auch eine logische Erklärung. Nimmt man dieses Objekt aus der Betrachtung heraus, liegen die restlichen acht Objekte innerhalb eines Konfidenzintervalls von 20%, was im Vergleichswertverfahren ein sehr guter Wert ist.

Der gemäß der Systematik große Vorteil des Vergleichswertverfahrens ist, dass es ab einer gewissen Anzahl nicht so „sensibel“ ist wie das Residualwertverfahren. Im gegebenen Fall mit neun Vergleichswerten ist dies auf jeden Fall so. Das heißt, sollte in der Nutzflächenberechnung ein größerer Fehler enthalten sein und die erzielbare Nutzfläche signifikant abweichen, so hat das geringere Auswirkungen auf das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, da hier ein Mittelwert aller Vergleichsobjekte gebildet wird.

In dieser Arbeit wurde eine Liegenschaft per Vergleichswertverfahren und per Residualwertverfahren betrachtet und die Ergebnisse mit der tatsächlich zum Stichtag durchgeführten Transaktion verglichen. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens weicht weniger als 3% vom tatsächlichen Kaufpreis ab, während das Ergebnis des Residualwertverfahrens fast 50% vom tatsächlichen Kaufpreis abweicht.

Diese Arbeit konnte somit darstellen, dass das Vergleichswertverfahren auch für Liegenschaften, deren Wert üblicherweise im Residualwertverfahren ermittelt wird, valide ist bzw. sogar zu besseren (genaueren) Ergebnissen führt. Voraussetzung dafür ist, dass die Anzahl der Transaktionen ausreichend groß ist sowie eine valide Ermittlung der Nutzflächen. Der erste Punkt kann nicht garantiert werden, er ist marktabhängig. Zum Stichtag war die Umgebung im 21. Wiener Gemeindebezirk geprägt von rezenten Ankäufen von Projektentwicklungsliegenschaften. Es kann in anderen Lagen leicht auftreten, dass in der nahen Umgebung einer zu bewertenden Liegenschaft wenige bis gar keine Ankäufe stattgefunden haben. Die Ermittlung der Nutzfläche hingegen kann zumindest in Wien einigermaßen leicht stattfinden.

Die Forschungsfrage lässt sich somit folgendermaßen beantworten: Das zu bevorzugende Verfahren ist das Vergleichswertverfahren unter der Voraussetzung, dass genug vergleichbare Transaktionen ermittelt werden können.

## Abkürzungsverzeichnis

|                        |  |
|------------------------|--|
| ABGB.....              | Allgemein bürgerliches Gesetzbuch                      |
| BGF.....               | Bruttogrundfläche                                      |
| B-VG.....              | Bundesverfassungsgesetz                                |
| €/m <sup>2</sup> ..... | Euro pro Quadratmeter                                  |
| €/Stück.....           | Euro pro Stück   |
| EG.....                | Erdgeschoß   |
| EUR.....               | Euro   |
| EVS.....               | European Valuation Standards                           |
| EZ.....                | Einlagezahl  |
| f.....                 | auf der nächsten Seite folgend                         |
| ff.....                | auf den nächsten Seiten folgend                        |
| G.....                 | Gärtnerische Ausgestaltung                             |
| G.....                 | Ausweis für den Grenzkataster                          |
| GUG.....               | Grundbuchumstellungsgesetz                             |
| IMV.....               | Immobilienmaklerverordnung                             |
| LBG.....               | Liegenschaftsbewertungsgesetz                          |
| GST-NR.....            | Grundstücksnummer                                      |
| KG.....                | Katastralgemeinde                                      |
| LNR.....               | Laufnummer   |
| MRG.....               | Mietrechtsgesetz                                       |
| m.....                 | Meter  |
| m <sup>2</sup> .....   | Quadratmeter   |
| m <sup>3</sup> .....   | Kubikmeter   |
| OG.....                | Obergeschoß  |
| ÖNORM.....             | Österreichische Norm                                   |
| ÖZ.....                | Öffentliche Zwecke                                     |
| SV.....                | Sachverständige/r                                      |
| WEG.....               | Wohnungseigentumsgesetz                                |
| WGG.....               | Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz                        |
| WNFL.....              | Wohnnutzfläche   |
| WWFSG.....             | Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz |
| USt.....               | Umsatzsteuer   |

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## Bücher

Artner S./Kohlmaier K. (Hrsg.) (2023): Praxishandbuch Immobilienrecht. 4. Auflage. Wien: Linde Verlag

Bayer R. (2022): Grundbuch NEU. 5. Auflage. Wien: Linde Verlag

Bienert S./Funk M. (Hrsg.) (2022): Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. Wien: ÖVI Immobilienakademie

Braunisch K./Fuhrmann K./Ledl R. (Hrsg.) (2021): Handbuch Immobilienbewirtschaftung. 3. Auflage. Wien: Linde Verlag

Faudon A./Malai A./Trenner A. (2021): Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele. 4. Auflage. Wien: Manz

Kallinger W./Gartner H./Stingl W. (2024): Bauträger und Projektentwickler – Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten. 9. Auflage. Wien: Manz

Kleiber W./Fischer R./Werling U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien

Kranewitter H. (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage. Wien: Manz

Reithofer M./Stocker G. (2016): Residualwertverfahren für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger. 1. Auflage. Wien: Linde Verlag

## Gesetze, Normen und Standards

Bauordnung für Wien BO Für Wien, in der Fassung von 10.09.2024

Bundesverfassungsgesetz B-VG, in der Fassung von 10.09.2024

Allgemeines Grundbuchgesetz 1955 GBG 1955, in der Fassung vom 10.09.2024

Grundbuchumstellungsgesetz GUG, in der Fassung vom 10.09.2024

Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, in der Fassung von 10.09.2024

Mietrechtsgesetz MRG, in der Fassung von 10.09.2024

Umsatzsteuergesetz UstG, in der Fassung von 10.09.2024

Wohnungseigentumsgesetz 2002 WEG 2002, in der Fassung von 10.09.2024

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG, in der Fassung von 10.09.2024

Austrian Standards International ÖNORM EN 15221-6 (01.12.2011): Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management. Wien Austrian Standards International

Austrian Standards International ÖNORM B 1801-1 (01.03.2022): Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objekterrichtung. Wien: Austrian Standards International

Austrian Standards International (01.03.2022). ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. Wien: Austrian Standards International

Austrian Standards International (01.08.2014). ÖNORM B1802-3: Liegenschaftsbewertung - Teil 3: Residualwertverfahren. Wien: Austrian Standards International

### **Journalpublikationen**

Popp R. (2022): Empfehlungen für Herstellungskosten 2022 in „Sachverständige Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Ausgabe 2022/3, S. 137ff. Wien: Linde Verlag

### **Internetquellen**

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Floridusgasse 35, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/13250>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Mengergasse 11, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/17106>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Nordbahnanlage 4, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/11029>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Ostmarkgasse 18, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/14499>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Pilzgasse 11, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/2311>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Quarzweg 1-5, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/14720>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Schenkendorfgasse 47, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/14098>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Schenkendorfgasse 59, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/17408>

Exploreal GmbH (2024): Projektinformationen Wolfgang-Riese-Gasse 8A, abgerufen am 16.10.2024 von <https://classic.exploreal.at/projekte/8387>

Google (2024): Darstellung aller Objekte mit Pins auf Basis von Google Maps, abgerufen am 10.09.2024 von <https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=19yYZUvHkrQ8U2nelu3XD0rasOStAFsI&hl=en&ll=48.25504137950173%2C16.411878550000026&z=16>

IMMOUnited GmbH (25.06.2022): Grundbuchauszug Bessemerstraße 11, abgerufen am 25.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (13.06.2022): Grundbuchauszug Schenkendorfsgasse 59, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (07.02.2022): Kaufvertrag Bessemerstraße 11, abgerufen am 25.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (07.01.2022): Kaufvertrag Floridusgasse 35, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (24.11.2021): Kaufvertrag Mengergasse 11, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (18.02.2021): Kaufvertrag Nordbahnanlage 4, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (14.12.2021): Kaufvertrag Ostmarkgasse 18, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (02.03.2020): Kaufvertrag Pilzgasse 11, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (20.09.2021): Kaufvertrag Quarzweg 3, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (06.08.2020): Kaufvertrag Schenkendorfsgasse 47, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (28.09.2020): Kaufvertrag Wolfgang-Riese-Gasse, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (08.04.2022): Kaufvertrag Schenkendorfsgasse 59, abgerufen am 25.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (11.03.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 3, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (12.10.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 4, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (11.05.2022): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 6, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (10.05.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 7, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (01.03.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 8, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 10, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (22.01.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 11, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (10.05.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 12, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (15.01.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 13, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (29.03.2022): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 14, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (18.03.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 15, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 18, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 19, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (25.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 20, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (14.04.2022): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 21, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (18.03.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 22, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 23, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 24, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Top 25, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (24.02.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 3, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (10.05.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 4, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 5, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>

- IMMOUnited GmbH (25.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 6, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 7, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (01.03.2022): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 8, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (11.03.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 9, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (21.01.2022): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 10, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (18.03.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 11, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (08.09.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 12, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 13, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (12.10.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 16, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (26.11.2021): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 17, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- IMMOUnited GmbH (04.05.2022): Kaufvertrag Siegfriedgasse 58 Stellplatz 18, abgerufen am 11.06.2022 von <https://www.immounited.com/>
- KaGro Immobilien GmbH & Co KG (2024): Projektwebsite Floridusgasse 35, abgerufen am 16.10.2024 von <https://www.wohnen-im-21.at/>
- Stadt Wien (21.03.2019): Zeichenerklärung für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/legende-flwbpl-2019.pdf>
- Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Bessemerstraße 11, abgerufen am 25.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Floridusgasse 35, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Mengergasse 11, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Nordbahnanlage 4, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Ostmarkgasse 18, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Pilzgasse 11, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Quarzweg 3, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Schenkendorgasse 47, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Schenkendorfsgasse 59, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (2022): Auszug Flächenwidmungsplan Wolfgang-Riese-Gasse, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (21.05.1998): Plandokument 7074, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (07.06.2001): Plandokument 7075, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (22.07.2010): Plandokument 7075E, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (15.07.2009): Plan zu Plandokument 7075E, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (06.04.2000): Plandokument 7076, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (30.12.1999): Plandokument 7216, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (26.12.2002): Plandokument 7443, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (25.09.2002): Plan zu Plandokument 7443, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (14.07.2005): Plandokument 7663, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stadt Wien (30.06.2005): Plan zu Plandokument 7663, abgerufen am 13.06.2022 von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>