

Schlichte Zinshausanteile - Zu- und Abschläge, Bandbreiten und Spezifika bei der Bewertung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
DDr. Heinz Muhr REV ICVS FRICS

MMag. Christian Riel

08404644

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MMAG. CHRISTIAN RIEL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "SCHLICHTE ZINSHAUSANTEILE - ZU- UND ABSCHLÄGE, BANDBREITEN UND SPEZIFIKA BEI DER BEWERTUNG", 100 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, 03.02.2025

Unterschrift

Danksagung

Vorrangig möchte ich mich bei meiner Familie – insbesondere bei meiner Ehefrau – bedanken, die mit viel Toleranz und Mitgefühl die Verfassung dieser Masterthese ermöglicht hat. Auch meine studierenden Kinder haben mich – im positiven Sinn – unter akademischen Druck gesetzt.

DDr. Heinz Muhr REV ICVS FRICS gilt mein besonderer Dank, der als Betreuer der Masterthese mit seiner Erfahrung, mit vielen Denkanstößen und mit viel Geduld eine große Motivation für mich dargestellt hat.

Weiters möchte ich mich bei den Organen meines Arbeitgebers, der Ärztekammer für Niederösterreich – Präsident Dr. Harald Schlögel, VA-Vorsitzenden Dr. Josef Sattler und der Finanzreferentin Dr. Ainedter-Samide – dafür bedanken, dass ich meine theoretischen Erkenntnisse mit den am Markt üblichen Praktiken überprüfen konnte.

Zusätzlich gilt mein Dank dem gesamten Team der TU Wien Academy for Continuing Education von ao. Univ. Prof. Bob Martens, FRICS, das durch den Masterlehrgang die akademische Basis für die Erstellung der Masterthese geschaffen hat.

Ich möchte diese Masterthese meinem leider viel zu früh verstorbenen Geschäftspartner und Freund Peter Hrdlicka widmen, dessen Unternehmergeist und Innovationskraft mich zur Absolvierung des Immobilien-Masterlehrgangs inspiriert hat.

MMag. Christian Riel, Jänner 2025

Kurzfassung

Die Masterthese untersucht das Thema Bewertung von schlichten Zinshausanteilen, die neben dem Wohnungseigentum eine weitere Form des Miteigentums an einem Zinshaus darstellen. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Ausarbeitung der Spezifika bei der Verkehrswertermittlung von schlichten Zinshausanteilen aufgrund ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Besonderheiten. Die Problemstellung bei der Bewertung von schlichten Zinshausanteilen ergibt sich daraus, dass in Österreich im Gegensatz von internationalen Regulativen die Verwendung von Bandbreiten von Zu- und Abschlägen teilweise empfohlen und in der Praxis angewandt wird. Diese Zu- und Abschläge konnten nach statistischer Auswertung von Transaktionen am Markt teilweise nicht bestätigt werden. Das Ziel der Arbeit ist eine umfassende Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf Bewertungsfragen für schlichte Zinshausanteile. Als Forschungsfrage sollen im Rahmen dieser Masterthese die wesentlichen Kriterien für die Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen an Zinshäusern und insbesondere die Sinnhaftigkeit von Bandbreiten von Zu- und Abschlägen erarbeitet werden. Zur Erreichung des Ziels und zur Bearbeitung der Forschungsfrage wurde ein Theorie- und ein Empirie-Teil erstellt. Im Theorieteil erfolgte die Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingen in den Regulatorien und in der Literatur und darauf methodisch aufbauend im Empirie-Teil die Durchführung und Auswertung qualitativer Interviews mit Experten für Bewertung von Zinshäusern. Damit wurde ein Vergleich von Theorie mit der Praxis ermöglicht. Die mit dem Miteigentum verbundenen Rechte reichen von Verfügungs-, Entscheidungsrechten bei der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung bis zu Aufkündigungsrechten über eine Teilungsklage, die in der Bewertung berücksichtigt werden müssen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Bewertung schlichter Miteigentumsanteile von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst wird. Die Experten lehnen Bandbreiten von Zu- und Abschlägen Großteils grundsätzlich nicht ab, betonen aber die Wichtigkeit von Einzelbeurteilungen in Abhängigkeit vom Marktumfeld und von der speziellen Situation des Zinshauses, wie Entwicklungsstatus, Eigentümerstruktur und rechtliche Risiken bei der tatsächlichen Nutzung. Als Fazit wird festgestellt, dass Bandbreiten von Zu- und Abschlägen keinesfalls standardisiert eingesetzt werden dürfen, sondern jedes Objekt in Abhängigkeit des Marktumfelds und der konkreten Spezifika der Immobilie im Rahmen der Bewertung nach definierten Kriterien individuell beurteilt werden muss.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Problemdefinition.....	1
1.2	Ziele und zentrale Forschungsfrage der These	2
1.3	Struktur und Methodik	2
2	Rahmenbedingungen für Miteigentum an Zinshäusern	4
2.1	Begriffsdefinition.....	4
2.2	Geschichtlicher Hintergrund und Entwicklung.....	5
2.3	Formen der Aufteilung des Eigentumsrechts an Zinshäusern.....	7
2.4	Schlichtes Miteigentum.....	7
2.4.1	Schlichtes Miteigentum und Abgrenzung zu anderen Rechtsformen	7
2.4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen von schlichtem Miteigentum in Relation zu Alleineigentum und Wohnungseigentum	9
3	Bewertung von Zinshäusern und Zinshausanteilen	15
3.1	Begriffsdefinition.....	15
3.2	Rechtliche Grundlagen der Bewertung von Miteigentum an Zinshäusern	18
3.2.1	Bewertung von Miteigentum gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz .	18
3.2.2	Bewertung von Miteigentum gemäß ÖNORM B 1802-1.....	18
3.2.3	Bewertung von Miteigentum gemäß Bewertungsgesetz	19
3.2.4	Bewertung von Miteigentum gemäß TEGoVA	20
3.2.5	Bewertung von Miteigentum gemäß RICS	21
3.2.6	Bewertung von Miteigentum gemäß IFRS	23
3.2.7	Bewertung von Miteigentum gemäß OECD	23
3.2.8	Bewertung von Miteigentum gemäß Unternehmensgesetzbuch	23
3.2.9	Bewertung von Miteigentum an Unternehmen	24
3.3	Bewertung von Miteigentum in der Bewertungsliteratur	25
3.4	Bewertung von Miteigentum am Markt	30
4	Empirie	32
4.1	Qualitatives Forschungsdesign.....	32
4.2	Qualitative Inhaltsanalyse.....	35
4.3	Ergebnisse nach Kategorien	36
4.3.1	Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäusern	36

4.3.2	Zu- und Abschläge bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen	39
4.3.3	Verwendung von Bandbreiten für Abschläge	42
4.3.4	Ansatz der Mittelwerte der Bandbreiten	44
4.3.5	Begründung der Abweichung vom Mittelwert	46
4.3.6	Anlassfälle für Abschläge außerhalb der Bandbreiten	47
4.3.7	Einfluss der Rechte der Miteigentümer auf die Bewertung	49
4.3.8	Einfluss von Mehrheitsanteilen	51
4.3.9	Spannungsverhältnis Verkehrs- und Individualwert	53
4.3.10	Weitere Fragestellungen betreffend Bewertung von Zinshausanteilen	56
4.4	Zusammenfassung der empirischen Untersuchung	57
5	Schlussfolgerungen und Ausblick	59
	Literaturverzeichnis	62
	Abkürzungsverzeichnis	66
	Tabellenverzeichnis	67
	Abbildungsverzeichnis	68
	Anhänge	69
	Anhang 1: Interview-Leitfaden	70
	Anhang 2: Transskripte der Interviews	71

1 Einleitung

In der Praxis kommen Makler teilweise zu vollkommen unterschiedlichen Zugängen bei der Einpreisung von schlichten Anteilen an einem Zinshaus. Einerseits argumentieren sie damit, dass Zinshäuser als Ertragsinvestition gesehen werden und der Hausanteil daher dem Anteil am Ertrag entspräche, welcher genau den prozentuellen Anteil am Gesamtwert des Zinshauses ausmacht. Abschläge werden damit begründet, dass ein schlichter Miteigentumsanteil nur eingeschränkte Vermarktbarkeit bietet und ohne Mehrheit nur verringerte Mitspracherechte bestehen. Andere Marktteilnehmer sehen eher berücksichtigungswürdige Zuschläge, da im schlichten Miteigentum überproportionale Störmöglichkeiten durch Minderheitsanteilseigner möglich seien. Einige Marktteilnehmer würden daher höhere als die anteiligen Preise akzeptieren, um diese rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung der eigenen Ziele zu nützen.¹

Diese Erfahrung war die Motivation, das Thema intensiver zu bearbeiten. Nach ersten Recherchen stellte sich heraus, dass es auf diesem Gebiet Bedarf an wissenschaftlicher Arbeit gibt, was zur Verfassung der vorliegende Masterthese zum Abschluss des Masterstudiums Immobilienmanagement & Bewertung an der Technischen Universität Wien führte

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Masterthese das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1.1 Problemdefinition

Während die Bewertung von gesamten Zinshäusern und Wohnungseigentums-Objekten sehr gut erforscht ist, ist die Bewertung von Anteilen an Zinshäusern weniger gut erforscht und einem Wandel unterlegen.² In der Bewertungsliteratur werden bestimmte Bandbreiten von Abschlägen in Abhängigkeit von Anteilshöhen

¹ Eigene Erfahrungen im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Miteigentumsanteils 2021

² Malloth et. al. 2022: 841

angenommen³, die sich in Teilen der Bewertungsliteratur und in der Realität der Transaktionen teilweise nicht widerspiegeln.⁴

Zusätzlich besteht bei Bandbreiten die Problematik der Tendenz zur Mitte und die Notwendigkeit der Begründung, warum die Annäherung an die Ober- oder Untergrenze erfolgt bzw. wie die Bewertung außerhalb der Bandbreiten gerechtfertigt wird.

1.2 Ziele und zentrale Forschungsfrage der These

Das Ziel der Arbeit ist eine umfassende Darstellung der Thematik der Miteigentumsanteile an Zinshäusern zu erarbeiten, die einen Überblick über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf Bewertungsfragen bietet.

Als zentrale Forschungsfrage sollen im Rahmen dieser Masterthese die wesentlichen Kriterien für die Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen an Zinshäusern und insbesondere die Sinnhaftigkeit von Bandbreiten von Zu- und Abschlägen bei der Bewertung bearbeitet werden.

Diese Bandbreiten stellen eine Einschränkung der fallspezifischen und detaillierten Analyse auf Basis der konkreten Rahmenbedingungen dar, die in internationalen Regelwerken und in der jüngeren Literatur normiert wird.

1.3 Struktur und Methodik

Die Masterthese gliedert sich in sechs Hauptkapitel.

In der Einleitung wird nach der Darlegung der Motivation für die Erarbeitung der Masterthese die Problemstellung definiert, dass bewertungsrelevante Aspekte des Rechtsinstituts des schlichten Miteigentums an einem Zinshaus im Gegensatz zum Rechtsinstitut des Wohnungseigentums weniger erforscht sind. Danach werden die Ziele und die zentralen Forschungsfragen der Masterthese definiert.

³ Kranebitter 2007: 117ff

⁴ Geher & Ressler 2021: 113ff

Im Hauptkapitel „Rahmenbedingungen für Miteigentum an Zinshäusern“ wird nach der einleitenden Definition der Begriffe zunächst ein Einblick in den geschichtlichen Hintergrund und die Bedeutung von Zinshäusern gegeben. Darauf folgt die Erklärung der verschiedenen Rechtsformen von Miteigentumsanteilen an Zinshäusern. Im Unterkapitel „Schlichtes Miteigentum“ erfolgt zunächst die Abgrenzung zu den anderen Rechtsformen des Miteigentums und danach der Vergleich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen von Alleineigentum und Wohnungseigentum.

Auf den Vorkapiteln aufbauend erfolgt im Hauptkapitel „Bewertung von Zinshäusern und Zinshausanteilen“ nach der Einleitung die Darstellung der rechtlichen Grundlagen der Bewertung von Miteigentum an Zinshäusern gemäß den nationalen Gesetzen (Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bewertungsgesetz), der nationalen Bewertungsnorm (ÖNORM B 1802-1) sowie den internationalen Grundlagen, wie die einschlägigen Richtlinien der TEGOVA und RICS. Der Vergleich mit Bewertungsansätzen für Eigentumsanteilen bei anderen Assetklassen gemäß IFRS, OECD und Unternehmensbewertungen soll den Blick auf Zu- und Abschläge aufgrund von anteiligem Eigentum ergänzen. Wie beispielsweise Bewertung von Minderheitenanteile an börsennotierten Unternehmen eine Unterstützung bei der Bewertung von Anteilen am schlichten Miteigentum an einem Zinshaus darstellen kann.

Im empirischen Teil wird das qualitative Forschungsdesign dargestellt und mittels qualitativer Inhaltsanalyse die leitfadenzentrierten Interviews mit den ausgewählten Experten ausgewertet. Anhand von Interviews mit qualifizierten Immobilienbewertern soll aufbauend auf den vorangehenden theoretischen Kapiteln das Ziel erarbeitet und die zentralen Forschungsfragen der Masterthese beantwortet werden.

Im letzten Teil folgt die Conclusio und der Ausblick mit dem Vorschlag von weiteren Forschungsschwerpunkten.

2 Rahmenbedingungen für Miteigentum an Zinshäusern

Das zweite Kapitel stellt die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für schlichte Anteile an Zinshäusern dar und bietet damit die Basis für die theoretischen und empirischen Fragestellungen zu deren Bewertung.

Aufbauend auf der Problemstellung und den Forschungsfragen aus dem ersten Kapitel wird nach der für die nachfolgende Bearbeitung wichtigen Begriffsdefinition die historische und gegenwärtige Bedeutung von Zinshäusern dargestellt. Darauf folgt die Beschreibung und Abgrenzung von den Rechten und Pflichten in anderen Miteigentumsformen, die für die Bewertung von schlichten Zinshausanteilen relevant sind.

Diese Ausführungen schaffen die Basis für den bewertungsrelevanten Theorieteil sowie den empirischen Teil der Arbeit, in dem die theoretischen Erkenntnisse anhand von Experteninterviews überprüft und mit der Praxis abgeglichen werden.

2.1 Begriffsdefinition

Der Begriff Mietzinshaus wird oft verkürzt als Zinshaus verwendet. Also ist die Definition und e contrario die Abgrenzung der Begriffe „Miete“, „Zins“ und „Haus“ notwendig. In dieser Arbeit wird der Begriff Mietzinshaus und Zinshaus synonym verwendet. In den aktuell für das Forschungsprojekt wichtigsten Vermarktungsplattformen „Willhaben“ und „Immoscout24“ sind die Objekte unter der Rubrik Gewerbeimmobilien als „Zinshaus“ inseriert. Teile an Zinshäusern werden als „Zinshausteile“⁵ bzw. „Wohnungseigentumspakete“ kategorisiert.

Ein Mietzinshaus wird als ein Wohnobjekt mit mehreren Stockwerken definiert, bei welchem verschiedene Mieter für die Nutzung von Wohn- und Gewerbeflächen einen gewissen Betrag, den Mietzins bezahlen müssen. Das typische Zinshaus weist eine Wohnnutzfläche zwischen 700 m² und 2.000 m² aus. Flächenerweiterung erfolgte abhängig von den mietrechtlichen Rahmenbedingungen durch Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten. Zu berücksichtigen sind je nach Beginn der Mietverträge unterschiedliche Rechtsregime des Mietrechts, vom Friedenskronenmietzins bis hin zur Liberalisierung des Mietrechts durch Dachgeschoßausbauten,

⁵ www.willhaben.at; www.immobilienscout24.at

Zusammenlegungen und Kategorieanhebungen durch die Sanierung von Wohneinheiten. Zinshäuser werden hinsichtlich ihrer Lage in Relation zum Straßenverbund unterschieden, als Eckzins- oder Mittelzinshäuser. Zudem wird zwischen links- und rechtsachsig an andere Gebäude anschließende Häuser differenziert.⁶

In der Literatur wird der Begriff „Zinshaus“ nicht einheitlich verwendet. Ursprünglich wurden nur Mietzinshäuser, die vor dem Jahr 1945 erbaut wurden als Zinshäuser kategorisiert. In der heutigen Praxis werden aber auch Mietzinshäuser, die nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs erbaut wurden als Zinshäuser bezeichnet. Für die Bewertung von Zinshäusern ist die nahezu ausschließliche Geltung des Mietrechtsgesetzes das wesentliche Kriterium.⁷

2.2 Geschichtlicher Hintergrund und Entwicklung

Historische Zinshäuser prägen aufgrund ihrer prächtigen Fassaden bis heute das Gesicht Wiens und entsprechen aufgrund ihrer praktischen Grundrisse und der soliden Ausführung dem aktuellen Anspruch an Wohnbau.⁸

Das klassisch österreichische Mietzinshaus wurde typischerweise in der Gründerzeit bis hin zum Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, also zwischen 1850 bis 1930. Üblicherweise steht das Mietzinshaus in Österreich in Städten, insbesondere in Wien, Graz, Salzburg und Innsbruck, seltener in den Hauptstädten Klagenfurt, Bregenz, Eisenstadt und Linz.⁹

Als Erfinder des Wiener Zinshauses gilt der Architekt Ludwig Förster. Bereits 1839 entwickelte er die aufgrund des schnellen Bevölkerungswachstums stark überlastete Stadt in Richtung Überschwemmungsgebiet nördlich der Inneren Stadt durch Projekte, die mit privaten Investoren finanziert wurden.¹⁰ Das starke Bevölkerungswachstum ist geschichtlich auf die Industrialisierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückzuführen, welche eine erhöhte Nachfrage an Wohnfläche auslöste. Der Marktbedarf führte zu einem Boom der Zinshäuser im

⁶ Malloth et. al. 2022: 802

⁷ a.a.O.: 802

⁸ Krammer et. al. 2023: 9

⁹ Malloth et. al. 2022: 802

¹⁰ Krammer et. al. 2023: 11

letzten Quartal des 19. Jahrhunderts in Form von explodierenden Bodenpreisen und Mieten.¹¹

Die Zinshäuser wurden vor allem von privaten Personen errichtet, weshalb sich auch heute noch viele Zinshäuser in Privatbesitz befinden. In Folge wiederholter Erbschaften haben Zinshäuser aktuell oft mehrere Eigentümer, die daran ein ideelles Miteigentum (der Begriff wird im Kapitel 2.4 weiter erläutert) besitzen.¹²

Für die Bewertung ist es wichtig, dass Zinshäuser typischerweise neben den verfolgten gesellschaftlichen Statuszielen und dem teilweisen Eigenbedarf insbesondere der Erzielung von Renditen errichtet wurden.¹³

Nach dem Bau-Boom der Gründerzeit erfolgte durch den ersten Weltkrieg und durch die Einführung der „Verordnung über den Schutz der Mieter und dem damit zusammenhängenden Einfrieren des Mietzinses in Form des Friedenszinses das Ende der privaten Wohnungsentwicklung und der Start des Wiener Sozialbaus, das auch durch die stark progressive Wohnbausteuer 1923 den privaten Wohnbau wirtschaftlich unmöglich machte.¹⁴

Wirtschaftlich interessant wurde das Thema Zinshaus erst durch Flächenerweiterungen über Dachgeschoßausbauten, Sanierungen und Wohnungszusammenlegungen. Dies führte seit der ersten Liberalisierung des Mietrechtes zu einer verstärkten Nachfrage nach Zinshäusern in Österreich nach 1981. Der Wiener Zinshausmarkt entwickelte sich aufgrund der Wohnungsknappheit und des Bevölkerungszuzugs in größere Ballungsräume zu einer eigenständigen und – in Relations zu anderen Anlageformen – krisenresistenten Assetklasse.¹⁵

Die Österreichische Akademie der Wissenschaften hat die Entwicklung der Wiener Zinshäuser zwischen 2007 und 2019 untersucht und ist zu folgendem Ergebnis gekommen: Von im Jahr 2007 bestehenden 17.829 klassischen Zinshäusern wurden bis 2019 insgesamt 2.117 Gebäude transformiert, wobei davon 81,5 % durch Parifizierung in Wohnungseigentum umgewandelt und 18,5 % abgerissen wurden.¹⁶ Die Relevanz der Thematik des schlichten Miteigentums in Relation zum

¹¹ Krammer et. al. 2023: 107

¹² Otto Immobilien 2018, 6, 51ff

¹³ Krammer et. al. 2023: 93

¹⁴ a.a.O: 245

¹⁵ Malloth & Stocker 2022: 803

¹⁶ Musil 2022: 983

Wohnungseigentum wird dadurch gezeigt, dass Wohnungseigentum nur etwa 3,6% des Grundstücksbestands ausmachen, jedoch schlichtes Miteigentum an österreichischen Liegenschaften ca. 38,3%.¹⁷

Aktuell beeinflusst das Thema ESG allgemein sehr stark den Immobilienmarkt, insbesondere auch den Zinshausmarkt. Einerseits sind Gründerzeitzinshäuser durch ihren langen Bestand und die Nutzungsdauer nachhaltig, andererseits erfüllen sie nur schwer Kriterien wie Energiekennzahlen. Die Taxonomie-Verordnung und ESG-Kriterien erweitern die Bewertungsgrundlagen um Nachhaltigkeitsmerkmale wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung und soziale Aspekte. Dies führt zu einer stärkeren Differenzierung und beeinflusst die Kapitalisierungssätze maßgeblich.¹⁸

2.3 Formen der Aufteilung des Eigentumsrechts an Zinshäusern

Die Aufteilung des Eigentums an einem Zinshaus kann grundsätzlich in der Form als ideelles Miteigentum oder nach Parifizierung in Form von Wohnungseigentum erfolgen. Historisch gab es auch das Stockwerks- bzw. Kellereigentum, die Formen eines real geteilten Eigentums darstellen.¹⁹ Im Unterschied zu der Aufteilung in Stockwerken erfolgte beim Kellereigentum die Verbindung der baulichen Einheit zum darüber liegenden, oberirdischen Gebäude.²⁰ Mit dem Reichsgesetz 1879 sollte die „weitere Verstückelung von materiellen Anteilen“ vermieden werden und daher die Neubegründung von Stockwerkseigentum verboten. Eine weitere Form des geteilten Eigentums ist die fideikommissarische Substitution, bei der die Eigentümerrechte der Nacherben bis zum Eintritt des Substitutionsfalls funktionell geteilt sind.²¹

2.4 Schlichtes Miteigentum

2.4.1 Schlichtes Miteigentum und Abgrenzung zu anderen Rechtsformen

Im Unterschied zum Alleineigentum gemäß § 354 ABGB, das als Recht normiert „mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden

¹⁷ Terlitza 2021: 3

¹⁸ Roth: 174

¹⁹ Kranewitter 2011: 1

²⁰ Terlitza 2021: 18

²¹ a.a.O: 21

Andern davon auszuschließen“ definiert § 825 ff ABGB die Gemeinschaft von Eigentümern für den Fall, dass Sachen mehreren Personen „ungeteilt zukommt“.

In diesem Fall wird das Eigentum nicht physisch bzw. real, sondern das Eigentumsrecht nach Bruchteilen bzw. ideellen Quoten aufgeteilt.²² Bei Liegenschaften wird daher das Eigentum nicht faktisch zugeordnet, sondern das Eigentumsrecht wird auf Basis von grundbücherlichen Brüchen auf die Eigentümer aufgeteilt. Aus diesem Grund wird diese Form des Eigentums als ideelles Eigentum im Gegensatz zum realen Eigentum an konkreten Objekten definiert. Der Begriff ideelles und schlichtes Miteigentum wird in dieser Masterthese synonym behandelt.

Beim Miteigentum im Sinne des ABGB ist der Begriff schlichtes Miteigentum gebräuchlich. Als Praxisfall führt Bienert die Erbengemeinschaft an.²³

Grundsätzlich besteht daher die Miteigentumsform als schlichtes Miteigentum oder als Wohnungseigentum, das eine besondere Art des Miteigentums darstellt.²⁴ Das Wohnungseigentum ist als doppelt dingliches Recht konzipiert: das Miteigentum an einer Liegenschaft ist untrennbar mit dem alle übrigen Wohnungseigentümer ausschließenden dinglichen Nutzungs- und Verfügungsrecht hinsichtlich eines bestimmten Wohnungseigentumsobjekts verbunden. Hinsichtlich aller übrigen Teile der Liegenschaft (allgemeine Teil der Liegenschaft gemäß § 2 Abs 4 WEG) besteht im Prinzip Miteigentum der Wohnungseigentümer.²⁵

Im Gegensatz zu den Regeln gemäß ABGB über das schlichte Miteigentum weitestgehend aus der Urfassung 1811 wurde die Institution des Wohnungseigentums in Österreich durch das WEG 1948 neu geschaffen.²⁶ Das Wohnungseigentumsrecht wird im § 2 Abs 1 WEG als das dingliche Nutzungsrecht eines Miteigentümers einer Liegenschaft normiert, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Am Markt bestehen auch Miteigentumsangebote in Form von Bauherrenmodellen (mit steuerlichem Hintergrund)²⁷ oder jüngst durch die über die Tokenisierung geprägte Idee der Verkleinerung der Stückelung für Investments.

²² Koziol & Welser 2006: 293

²³ Bienert 2022: 61

²⁴ Seiser & Kainz 2011: 691

²⁵ Terlitza 2021: 39 ff

²⁶ Palten 1997: 1

²⁷ Walch 2011: 18

2.4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen von schlichtem Miteigentum in Relation zu Alleineigentum und Wohnungseigentum

Im Folgenden werden die Unterschiede betreffend die rechtlichen Rahmenbedingungen zwischen Alleineigentum, schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum dargestellt. Die Abgrenzung der Regelungstatbestände ist deshalb von großer Bedeutung, da die Entscheidungsbefugnis von eigenständiger, über Mehrheits- bis zur Einstimmigkeitserfordernis reicht. Die Anforderung an die Konsenserzielung steigt mit der Gefahr der Beeinträchtigung der Interessen der anderen Teilhaber.²⁸

Begründung

Gemäß § 825 ABGB gründet sich das Miteigentum auf verschiedene Quellen: auf den Zufall, auf ein Gesetz, eine letzte Willenserklärung oder auf einen Vertrag.

Typischerweise entwickelten sich Zinshäuser über die Zeit durch Erbteilungen und Anteilsverkäufen von Alleineigentum hin zum zur Miteigentumsgemeinschaft.²⁹

Wohnungseigentum kann durch Vereinbarung oder gerichtlicher Entscheidung nach Aufhebung einer Miteigentümergeinschaft oder im nachehelichen Aufteilungsverfahren begründet werden.³⁰

Die Möglichkeit, Wohnungseigentum durch ein gerichtliches Verfahren zu begründen, stellt eine Sonderform der Naturalteilung dar, bei der die Gemeinschaft der Miteigentümer nicht aufgehoben, sondern in einer neuen Rechtsform fortgesetzt wird.³¹

Nutzungsrechte

Gemäß § 839 ABGB erfolgt die Aufteilung der Nutzungen und Lasten entsprechend den Anteilen.

²⁸ Terlitza 2021: 47

²⁹ Malloth & Stocker 2022: 802

³⁰ Palten 1997: 13

³¹ Mini 2020: 295

Die Rechte sind gemäß § 828 ABGB normiert, wonach bei Uneinigkeit kein Miteigentümer Veränderungen vornehmen darf, wenn es dadurch zu einer Verfügung über den Anteil eines anderen Miteigentümers käme. Hier ist auch geregelt, dass die gerichtliche oder vertragliche Benützungsvereinbarung im Grundbuch anzumerken ist, damit sie auch auf die Rechtsnachfolger wirksam ist.

Im Grundsatz kann jeder Miteigentümer die gemeinsame Sache gebrauchen, auch ohne Rücksprache mit den anderen Miteigentümern.³² Ausdrücklich kann das Gebrauchsrecht von Miteigentümern gemäß § 828 Abs 2 ABGB in der Form einer vertraglichen Benützungsregelung einvernehmlich oder einer gerichtlichen Benützungsregelung definiert werden.³³

Das Nutzungsrecht des Wohnungseigentümers ist gemäß § 2 WEG definiert als eingeräumtes dingliches Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen.

Verfügungsrechte

Gemäß § 829 ABGB ist jeder Miteigentümer vollständiger Eigentümer seines Anteils. Er kann über seinen Anteil willkürlich und unabhängig verfügen in Form von Verpfänden, Vermachen und Veräußern, allerdings nur insofern er die Rechte seiner Miteigentümer nicht verletzt. Bei Verfügungen über die gemeinschaftliche Sache muss gemäß § 828 ABGB jeder Miteigentümer einverstanden sein. Dieses strenge Konsenserfordernis – Zustimmung sämtlicher Miteigentümer – ist dadurch begründet, dass die Anteilsrechte anderer Gemeinschaftler negativ beeinträchtigt werden könnten – beispielsweise durch eine Veräußerung oder Abriss des Eigentumsobjekts.³⁴

§ 2 WEG normiert das alleinige Verfügungsrecht über den eigenen Anteil als eingeräumtes dingliches Recht eines Wohnungseigentümers („Anteilsverfügung“). Bei Verfügungen über die gemeinsame Sache („Sachverfügung“) ist jedoch die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich.³⁵

³² Terlitza 2021: 51

³³ Pittl & Steiner 2013: 9

³⁴ Terlitza 2021: 54

³⁵ a.a.O.: 62

Abgrenzung ordentliche und außerordentlichen Verwaltung (wichtige Veränderungen)

Die Unterscheidung zwischen ordentlicher und außerordentlichen Verwaltung ist aufgrund der unterschiedlichen Entscheidungsbefugnisse sowohl auf dem Gebiet des schlichten Miteigentums als auch im Wohnungseigentum bedeutend.

Entscheidungsrechte bei der ordentlichen Verwaltung

Gemäß § 833 ABGB entscheidet die Mehrheit der Anteile in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, wie beispielsweise auch über die Bestellung des Verwalters (§ 836 ABGB). Unter ordentlicher Verwaltung ist die Erhaltung der Substanz des Objekts zu verstehen.³⁶

Auch das WEG normiert gemäß § 28 WEG, dass in Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidungsberechtigt ist.

Entscheidungsrechte bei wichtigen Veränderungen bzw. außerordentliche Verwaltung

Bei Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung im schlichten Miteigentum – definiert als „wichtige Veränderungen oder Verbesserungen“ – gilt grundsätzlich das Einstimmigkeitsprinzip³⁷. Bei wichtigen Veränderungen können die Überstimmten gemäß § 834 ABGB Sicherstellung für künftigen Schaden oder bei Verweigerung dessen, den Austritt aus der Gemeinschaft verlangen. Gemäß § 835 ABGB wird als Prozedere alternativ für den Austritt mangels Willens zum Austritt oder aufgrund der Unzeit das Los, ein Schiedsmann oder mangels Einigung der Richter normiert.

Im Gegensatz zum ABGB regelt § 29 WEG die Entscheidungsbefugnis bei Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung abweichend. Wie bei der ordentlichen Verwaltung entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Als Schutz der mit der Entscheidung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht

³⁶ Seiser & Kainz 2011: 691

³⁷ a.a.O.: 691

einverstandenen Wohnungseigentümer wird die Möglichkeit eines Antrags auf gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses ermöglicht.

Aufteilung der Erträge und Teilungsklage

Jeder Miteigentümer ist gemäß § 830 ABGB dazu berechtigt, sowohl die Verteilung des Ertrags als auch die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Allerdings ist er bei der Aufhebung der Gemeinschaft daran gebunden, es nicht zur Unzeit, nicht zum „Nachtheile“ der Übrigen und mit dem angemessenen und einem „nicht wohl vermeidlichen Aufschub“ gefallen zu lassen.

Die „Unzeit“ wird in der Literatur als Umstand definiert, der für alle Miteigentümer zugleich zutrifft und zeitlich beschränkt ist. Als Fälle von Teilungshindernissen für einzelne Miteigentümer versteht die Rechtsprechung beispielsweise drohende Obdachlosigkeit.³⁸

Gemäß § 840 ABGB kann auch jeder Miteigentümer eine öffentliche Versteigerung fordern, falls eine Aufteilung der Nutzungen nicht möglich ist. In diesem Fall wird der Versteigerungserlös auf die Mitgesellschafter wertmäßig aufgeteilt.

Gemäß § 841 ABGB muss Einstimmigkeit bei der Teilung der gemeinschaftlichen Sache nach Aufhebung der Gemeinschaft bestehen. Bei Uneinigkeit entscheidet das Los, ein Schiedsman oder andernfalls ein Richter.

§ 843 ABGB normiert eine gerichtliche Versteigerung und Aufteilung des Versteigerungserlöses für den Fall, dass eine gemeinschaftliche Sache entweder nicht oder nicht ohne beträchtliche Wertminderung geteilt werden kann. In diesem Fall genügt die Forderung eines Miteigentümers.

Die Begründung von Wohnungseigentum im Zuge eines Teilungsverfahrens ist nach § 843 ABGB als Sonderform der Realteilung zu betrachten. Sie hat Vorrang vor der Zivilteilung, sofern keine wesentliche Wertminderung eintritt und die Teilung im Verhältnis der bisherigen Anteile erfolgen kann.³⁹

Ein Aspekt der Teilungsklage betrifft die Art des Vergleichs zur Berechnung der beträchtlichen Wertminderung bei der Realteilung durch Begründung von

³⁸ Edlauer et. al 2020: 290

³⁹ a.a.O: 290

Wohnungseigentum. Der OGH betont, dass bei der Realteilung durch Begründung von Wohnungseigentum die Verkehrswerte der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile als Basis dienen und nicht auf hypothetische Szenarien, wie den Wert der Liegenschaft im Alleineigentum, abgestellt werden darf.⁴⁰

Ein Spezialproblem besteht bei einem ausbaubaren Rohdachboden in einem Zinshaus, bei dem eine Realteilung durchgeführt werden soll. Diesbezüglich gibt es eine Änderung der OGH-Rechtsprechung und mangels Vorliegen von Vergleichswerten die Vorgabe nach dem Residualwertverfahren gemäß ÖNORM 1802-3 zu bewerten.⁴¹

Ein Verzicht auf eine Teilungsklage wird gemäß § 831 ABGB ermöglicht. Dieser erstreckt sich jedoch nicht auf die Erben.

Gemäß § 832 ABGB kann es keine Verpflichtung zu einer immerwährenden Gemeinschaft geben.

Seiser & Kainz sieht in der Möglichkeit einer Teilungsklage eine Schwachstelle des schlichten Miteigentums, die wie ein Damoklesschwert über der Miteigentumsgemeinschaft schwebt. Gerade in heiklen Phasen – wie beispielsweise Familienstreitigkeiten – kann mit diesem Rechtsinstitut Druck ausgeübt werden.⁴²

Bei wichtigen Veränderungen können die Überstimmten gemäß § 834 ABGB Sicherstellung für künftigen Schaden oder bei Verweigerung dessen, den Austritt aus der Gemeinschaft verlangen.

Gemäß § 835 ABGB wird als Prozedere alternativ für den Austritt mangels Willens zum Austritt oder aufgrund der Unzeit das Los, ein Schiedsmann oder mangels Einigung der Richter normiert.

Gemäß § 35 WEG erlischt das Wohnungseigentum in zwei Fällen: Untergang oder Verzicht der Wohnungseigentümer.

⁴⁰ Muhr 2023: 24

⁴¹ Eliskases 2023: 35

⁴² Seiser & Kainz 2011: 691

Verfahrensform bei Streitigkeiten

Als Verfahrensform bei Streitigkeiten zwischen Mitgesellschaftern definiert § 838a ABGB das Außerstreitverfahren. Die Beweispflicht bei Widersprüchen durch andere Miteigentümer wird im § 827 ABGB normiert. Danach ist übereinstimmend mit der allgemeinen Grundregel der Beweislast jene Partei beweispflichtig, die die Voraussetzungen der ihr günstigeren Norm zu behaupten und zu beweisen hat.⁴³

Auch das WEG normiert grundsätzlich gemäß § 52 das Außerstreitverfahren als Rechtsform bei Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern.

Vorläufiges Wohnungseigentum und Schutzbestimmungen für Wohnungseigentumswerber

Bei Bauträgerprojekten stellt eine Brücke zwischen Alleineigentum, Miteigentum und Wohnungseigentum die Möglichkeit gemäß § 45 MRG dar, vorläufiges Wohnungseigentum auf Grundlage einer schriftlichen Errichtungserklärung zu begründen. Dabei wird das vorläufige Wohnungseigentum in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts mit der Bezeichnung „Vorläufiges Wohnungseigentum“ im Grundbuch eingetragen.

Zur Absicherung von Personen, die neu zu begründendes Wohnungseigentum erwerben wollen und mit diesem Ziel Rechtsbeziehungen eingehen und Vorleistungen erbringen, sieht das Wohnungseigentumsgesetz eine Reihe von Schutzbestimmungen vor.⁴⁴

Die Anmerkung nach § 40 WEG sichert den Erwerb des ideellen Miteigentumsanteils und schützt die Rechte der Erwerber auch bei Insolvenz des Bauträgers, indem sie eine Verwertung ohne Berücksichtigung dieser Rechte verhindert.⁴⁵

⁴³ Sailer & Painsi 2021: RZ 1

⁴⁴ Palten 1997: 155

⁴⁵ Höllwerth 2022: 38

3 Bewertung von Zinshäusern und Zinshausanteilen

Nachdem im zweiten Kapitel die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für schlichte Zinshausanteile sowie deren Abgrenzung zu anderen Miteigentumsformen untersucht wurden, widmet sich das dritte Kapitel den damit verbundenen Folgen für deren Bewertung.

Der Fokus liegt zunächst dabei, die einschlägigen nationalen und internationalen Regulative daraufhin zu überprüfen, inwiefern Handlungsanleitungen zur Bewertung von Miteigentumsanteilen vorhanden sind. In der Folge wird dargestellt, wie in der Literatur das Thema behandelt wird. Insbesondere werden empfohlene Bandbreiten von Zu- und Abschlägen dargestellt sowie der Vergleich mit den am Markt erzielten Transaktionen.

Das dritte Kapitel schafft damit die Grundlage für den darauffolgenden empirischen Teil der Arbeit, in dem die theoretischen Erkenntnisse durch qualitative Interviews mit Experten überprüft und kritisch hinterfragt werden.

3.1 Begriffsdefinition

Bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen bestehen erhebliche Unterschiede zwischen Verkehrs- und Individualwerten⁴⁶, sodass die Definition der Wertebegriffe und deren Abhängigkeiten eine zentrale Vorfrage darstellt.

⁴⁶ Kranewitter 2017: 118

Die Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie erfolgt gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz und EVS 2025.

Der Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist

- ein Preis, der bei
- einer Veräußerung der Sache,
- üblicherweise,
- im redlichen Geschäftsverkehr,
- außer Betracht der besonderen Vorliebe und
- anderer Wertzumessungen einzelner Personen
- bei einer Veräußerung zu erzielen ist.

Bei der Feststellung des Individualwerts werden im Gegensatz zum Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz und ÖNORM B 1802-1 die besondere Vorliebe, andere ideelle Wertzumessungen Einzelner oder ein Sorgfaltsmaßstab berücksichtigt. Der Sorgfaltsmaßstab stellt einen subjektiven Wert dar, der auf die Anforderungen an einem ordentlichen Geschäftsführer abstellt.⁴⁷

Die wirtschaftliche Bedeutung der Unterscheidung des Marktwertes und des Wertes der „besonderen Vorliebe“ zeigt folgende Abbildung:

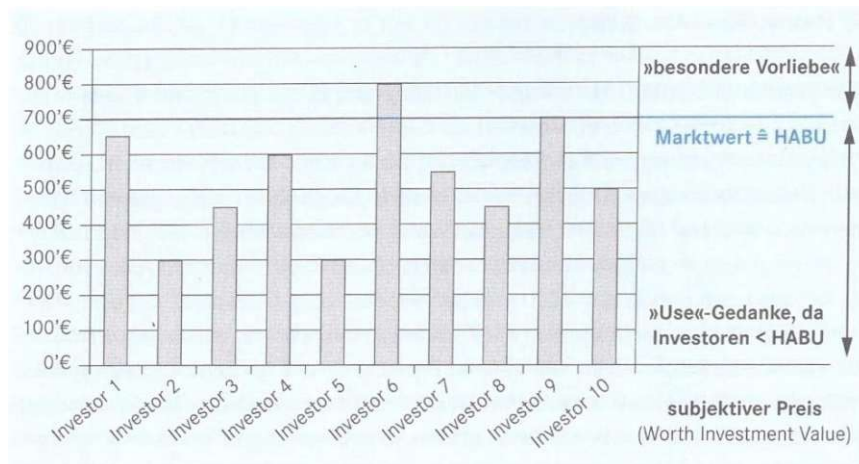


Abbildung 1: Marktwert versus Preis der besonderen Vorliebe. Quelle: Bienert & Funk 2022: 42

⁴⁷ Muhr & Wipfler 2021: 98

Die Transaktion wurde zum Preis abgeschlossen, den Investor 6 akzeptiert hat. Bei der Überprüfung der Transaktion ist zu analysieren, inwiefern dieser Preis aufgrund „besonderer Vorliebe“ zustande gekommen ist.⁴⁸

Bei allen Verkehrswertermittlungen dürfen nur jene wertrelevanten Eingangsdaten verwendet werden, die nicht offenkundig auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen sind. Ein subjektives Kaufinteresse ist zu unterstellen, wenn aufgrund spezieller Eigenschaften oder Merkmale einer Immobilie sie nur für eine Person einen besonderen Wert darstellt und dieser über dem Marktwert liegt. Als Beispiel für derartige Transaktionen wird der Ankauf innerhalb der Miteigentümergeinschaft genannt.⁴⁹

Synonym zum Begriff „Verkehrswert“ wird der international übliche Begriff „Marktwert“ verwendet, der sich immer mehr durchsetzt.⁵⁰

Zu berücksichtigen ist, dass der Verkehrswert ein entsprechendes Marktgeschehen voraussetzt. Bei Spezialimmobilien kann es vorkommen, dass es keinen Verkehrswert für eine konkrete Immobilie gibt.⁵¹

Kranewitter empfiehlt bei der Bewertung von Liegenschaftsanteilen sowohl den Verkehrswert als auch den Individualwert zu ermitteln.⁵²

Ein weiterer für die Bewertung von Miteigentumsanteilen relevanter Wertebegriff ist der Investitionswert, der weder gesetzlich noch durch die ÖNORM definiert ist. Der Investitionswert - in der internationalen Literatur „Investment Value“ oder „worth“ - beschreibt den spezifischen Wert einer Immobilie aus der Sicht eines individuellen Investors. Im Gegensatz zum Verkehrswert spiegelt der Investitionswert die individuellen Annahmen eines bestimmten Marktteilnehmers wider. Die Ergebnisse solcher Berechnungen hängen stark von den subjektiven Annahmen des Auftraggebers ab und können erheblich vom Verkehrswert abweichen.⁵³

⁴⁸ Reinberg 2022: 42

⁴⁹ Muhr & Wipfler 2021: 98

⁵⁰ Kranewitter 2017: 2

⁵¹ Muhr 2012: 34

⁵² Kranewitter 2017: 118

⁵³ Muhr & Wipfler 2021: 99

3.2 Rechtliche Grundlagen der Bewertung von Miteigentum an Zinshäusern

3.2.1 Bewertung von Miteigentum gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz

Grundsätzlich sieht das Liegenschaftsbewertungsgesetz drei Verfahren für die Ermittlung von Werten von Liegenschaftsanteilen im Sinne § 3 Abs 1 LBG vor: das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG. Daher sind die verschiedenen Bewertungsmethoden für die unterschiedlichen Immobilienarten zu unterscheiden.

Gemäß § 3 Abs 4 LBG ist bei der Bewertung eines Teils einer Liegenschaft der Wert der ganzen Liegenschaft zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Gemäß § 2 Abs 3 LBG sind besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt zu lassen, es sei denn, sie basieren ausschließlich auf wirtschaftlichen Überlegungen und beeinflussen den Marktwert der Immobilie. Falls eine Vielzahl der Marktteilnehmer ideelle, werterhöhende oder wertmindernde Eigenschaften als vorhanden ansieht, ist dies bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.⁵⁴

3.2.2 Bewertung von Miteigentum gemäß ÖNORM B 1802-1

Die ÖNORM gibt keine Richtlinien zur Bewertung von Miteigentumsanteilen, bzw. von Zu- und Abschlägen vor.

In Bezug auf Miteigentum gibt es lediglich zwei Anknüpfungspunkte: Der Individualwert wird gemäß 3.17 als der Wert definiert, der sich aus der besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt. Der weitere Bezug besteht zur Barwertberechnung, wonach gem. 3.29.3. der Kapitalisierungszinssatz für die Berechnung des Individualwerts heranzuziehen ist.

⁵⁴ Muhr & Wipfler 2021: 98

Im Unterschied zum Liegenschaftsbewertungsgesetz ergänzt die ÖNORM das Kriterium der Sorgfaltspflicht. Der Sorgfaltsmaßstab orientiert sich an der Rechtsprechung des VWGH. Maßstab ist ein ordentlicher Geschäftsführer, der bei der Bewertung von Liegenschaften sämtliche Transaktionsdaten auf marktkonforme und wirtschaftlich relevante Parameter prüft. Diese Sorgfaltspflicht dient dazu, außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, die den Verkehrswert verzerren könnten, zu identifizieren und auszuschließen.⁵⁵

3.2.3 Bewertung von Miteigentum gemäß Bewertungsgesetz

In diesem Kapitel soll untersucht werden, ob das Bewertungsgesetz Hinweise zu Zu- oder Abschlägen bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen liefern kann. Gemäß § 12 Bewertungsgesetz ist bei der Bestimmung des Teilwertes der Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

In diesem Zusammenhang hat ein Gutachter bei der Bemessung der Grunderwerbssteuer einen Abschlag von 30% für einen 1/3 Anteil mit dem Argument der erschwerten Veräußerbarkeit der Miteigentumsanteile begründet. Dieser Argumentation wurde jedoch vom Bundesfinanzgericht mit dem Hinweis auf § 3 BewG nicht gefolgt, nach dem die Wertermittlung bei mehreren Beteiligten nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu erfolgen hat.⁵⁶

Das Bundesfinanzgericht stellt klar, dass wertmindernde Faktoren wie erschwerte Veräußerbarkeit bei ideellen Miteigentumsanteilen gemäß § 10 BewG nicht berücksichtigt werden dürfen, da diese den objektiven Marktwert nicht betreffen. Ein pauschaler Abschlag von 30 % wurde daher abgelehnt.⁵⁷

In Deutschland kam das FG Münster in einem ähnlichen Fall zu einer gegensätzlichen Erkenntnis, indem es einen 20 % Abschlag durch den Gutachterausschuss aufgrund des Miteigentums als begründet und nachvollziehbar ansah.⁵⁸

Die Wertermittlungsrichtlinien⁵⁹ enthalten keine konkreten Hinweise zu der Bewertung von Minderheitsanteilen. Gemäß § 5.3.8 werden lediglich Zu- und Abschläge im Falle

⁵⁵ a.a.O: 98

⁵⁶ Fuchs 2021: 184

⁵⁷ BFG 2019: RV/6100525

⁵⁸ FG Münster, Urteil v. 24.11.2022 - 3 K 1201/21 F;

⁵⁹ WertR 2006

rechtlicher Belastungen oder von tatsächlichen Nutzungserschwerungen geregelt. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird bereits im § 1 (1) 1. darauf hingewiesen, dass die Verordnung anzuwenden ist, auch bei mangelnder Marktfähigkeit oder Marktgängigkeit.

3.2.4 Bewertung von Miteigentum gemäß TEGoVA

Gemäß TEGoVA müssen bei der Bewertung von Liegenschaften Kaufverträge, Kaufbeschränkungen, Einschränkungen in den Gesellschaftsverträgen und die Tatsache, ob es sich um eine Mehrheitsposition oder Minderheitsanteil handelt in dem Fall berücksichtigt werden, als es einen Einfluss auf die Bewertung hat.⁶⁰

TEGoVA stellt diesbezüglich auf die Eigentümerrechte („attached ownership rights“) ab und normiert einen entsprechenden Abschlag bei einem Minderheitsanteil „Discount for Lack of Control“ bzw. einen Zuschlag als „Control Premium“.

Zu diesem Thema wurden aufbauend auf den EBVS spezielle EBVGN ausgearbeitet, wobei EBVGN 1 die Frage der Zu- oder Abschläge in Abhängigkeit von Entscheidungsrechten (Control Premiums versus Discounts for Lack of Control) regelt.

Gemäß 1.2. EBVGN Control Premium, Discount for Lack of Control and Discount for Lack of Marketability muss bei der Bewertung darauf Rücksicht genommen werden, ob ein Mehrheits- oder ein Minderheitsanteil bewertet wird. Es sind daher die damit verbundenen Rechte und Entscheidungsbefugnisse zu berücksichtigen und zu analysieren. Davon abhängig sind Premiums oder Discounts einzupreisen.

Die Einstufung der Marktfähigkeit ist gemäß 1.3. EBVGN zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt die Regel, je höher die Marktfähigkeit eines Objekts ist, desto höher ist dessen Wert. Bei eingeschränkter Marktfähigkeit ist ein entsprechender Abschlag zu berücksichtigen. Bei börsennotierten Unternehmen geht man im Unterschied von nicht-börsennotierten Unternehmen von einer rascheren Verwertbarkeit aus.

Gemäß 1.4. EBVGN ist in der Folge der Bewerter dazu angehalten, die Zu- oder Abschläge auf Basis geeigneter Quellen in die Bewertung einfließen zu lassen.

⁶⁰ TEGOVA EBVS 2020: 58

Die Entscheidungsmacht („Control“) wird gemäß 2.1. EBVGN als typischerweise bei einem Anteil größer als 50% der Entscheidungsgesamtheit betrachtet. Damit sollen Anteile ohne Stimmrechte, beispielsweise Vorzugsaktien ohne Stimmrechte in Österreich, von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Es sollen diesbezüglich aber auch lokale Bestimmungen und die Satzung der Gesellschaft berücksichtigt werden.

Gemäß 2.2. und 2.3. EBVGN werden die Zu- und Abschläge von unterschiedlichen Basen normiert. Während das Control Premium als ein Betrag oder Prozentsatz definiert wird, der den pro rata Wert eines Minderheitenanteils übertrifft, wird der Minderheitsabschlag als Betrag oder Prozentsatz definiert, der vom pro rata Anteil von 100 % abzuziehen ist.

Wichtig ist die gemäß 3.4. EBVGN geforderte Nachvollziehbarkeit der angewandten Zu- bzw. Abschläge im Bewertungsbericht, die klar bezeichnet und auch erklärt werden müssen.

Die Höhe des Control Premiums ist gemäß 4.3. EBVGN davon abhängig, ob der Käufer der Mehrheit damit auch den Wert der Beteiligung erhöhen kann. Wenn die Beteiligung wertmäßig bereits optimiert ist, ist ein Control Premium nicht zu berücksichtigen.

Als typische Entscheidungsrechte werden in 4.3. und 4.4. EBVGN die Änderung der Strategie mit Auswirkungen auf die finanzielle Performance, den Marktanteil, Wachstumsrate, Akquisitionen und Unternehmenszusammenschlüsse bzw. auch die Entscheidung über Managementbezahlung, Änderungen der Satzung und Dividendenpolitik definiert.

Gemäß 4.5. EBVGN wird der Grundsatz normiert, dass mit wachsender Größe des Minderheitsanteils der Minderheitsabschlag abnimmt.

3.2.5 Bewertung von Miteigentum gemäß RICS

Gemäß IVS werden in IVS 105 die verschiedenen Bewertungsansätze und Methoden definiert. Bei der Beschreibung der Marktmethode werden unter 30.17. IVS die zu berücksichtigenden Discounts oder Premiums bestimmt.

Gemäß lit a wird der Discount für Lack of Marketability (DLOM) definiert. Bei Anteilen, die rasch und ohne Restriktionen verkauft werden können, wird ein höherer Wert angenommen. Als Beispiel werden börsennotierte Unternehmen definiert, bei denen ein Ankauf und Verkauf sehr rasch erfolgen kann. Im Gegensatz kann es bei nicht öffentlich gelisteten Unternehmen längere Zeit dauern, bis potenzielle Käufer gefunden werden und die Transaktion durchgeführt werden kann. Als Methode zur Kalkulation der Abschläge werden „Option Pricing Models“, Untersuchungen von Preisunterschieden von verschiedenen Beteiligungsformen im selben Unternehmen oder Untersuchungen von Unternehmensanteilen vor und nach einem Börsegang normiert.

Control Premiums und Discounts of Lack of Control (DLOC) werden gemäß lit b definiert als Unterschied zwischen Assets betreffend des Rechts Entscheidungen durchzusetzen. Entsprechende Zu- oder Abschläge sind davon abhängig, ob dadurch ökonomische Vorteile generiert werden können.

Die Quantifizierung dieser ökonomischen Vorteile kann durch Analyse der spezifischen Verbesserungen des Cashflows bzw. Reduktion von Risiken im Zusammenhang mit Entscheidungsrechten oder durch Analyse von bezahlten Zuschlägen bei börsennotierten Unternehmen zur Erlangung von Kontroll-Mehrheiten erfolgen.

IVS 200 definiert zusätzlich Anforderungen für die Bewertung von Unternehmen und Unternehmensanteilen („businesses and business interests“). Es geht dabei gemäß 20.1. um Unternehmen, die zusätzlich zu den gehaltenen Assets wirtschaftliche, industrielle oder Investmentaktivitäten umfassen. Gemäß 90.4. hat der Bewerter die Rechte und gegebenenfalls Vorzugsrechte zu berücksichtigen. Dazu zählen Vorzüge bei der Liquidation, Stimmrechte, Wandlungsrechte bzw. Kauf- oder Verkaufsoptionen. Die bei Transaktionen bezahlten Control Premiums hat der Bewerter danach zu untersuchen, ob der Käufer diese aufgrund von Synergien oder anderer Faktoren akzeptiert hat und ob diese beim Bewertungsobjekt vergleichsweise auch vorliegen.

Gemäß IVS 104 werden die Kriterien für die Bewertungen („Bases of Value“) dargelegt. Zusätzlich zu den in den IVS definierten Grundlagen (Market Value, Market Rent, Equitable Value, Investment Value, Synergistic Value, Liquidation Value) werden auch Grundlagen von anderen Organisationen, wie International Financing

Reporting Standards oder OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) angeführt.

3.2.6 Bewertung von Miteigentum gemäß IFRS

Im IFRS 13 wird die Fair Value Bewertung als Preis definiert, der beim Verkauf eines Assets in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern an einem bestimmten Tag erzielt werden würde.

Gemäß RZ 72 wird je nach verfügbaren Marktpreisen zwischen Level 1 bis Level 3 unterschieden. Gemäß RZ 80 soll die Bewertung in einem aktiven Markt als Level 1 definiert sein.

Gemäß RZ 69 sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, beispielsweise für Kontrollmehrheiten bzw. für Minderheitenanteile.

3.2.7 Bewertung von Miteigentum gemäß OECD

Die Organisation for Economic Co-operation and Development definiert den Fair Market Value als einen Preis, den ein interessierter Käufer zu zahlen und ein interessierter Verkäufer zu akzeptieren bereit ist. Darüberhinausgehend ist für die gegenständliche Analyse von Miteigentum nichts abzuleiten.

3.2.8 Bewertung von Miteigentum gemäß Unternehmensgesetzbuch

Das UGB regelt im dritten Teil in den §§ 201–211 die Bewertung von Vermögenswerten und definiert die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Ein wesentliches Prinzip im Zusammenhang mit der Bewertung von Miteigentum wird in § 201 Abs. 2 Z 7 UGB festgelegt, wonach falls Schätzungen für die Bestimmung eines Wertes notwendig sind, diese auf einer umsichtigen Beurteilung beruhen müssen sowie statistisch ermittelbare Erfahrungswerte aus gleich gelagerten Sachverhalten zu berücksichtigen sind.

Eine genaue Anleitung zur Bewertung der Miteigentumsanteile ist dem Unternehmensgesetzbuch nicht zu entnehmen.

3.2.9 Bewertung von Miteigentum an Unternehmen

Im folgenden Kapitel soll untersucht werden, ob Kriterien zur Bewertung von Miteigentum an Unternehmen auch bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen an Immobilien angewandt werden können, da grundsätzlich der nachhaltige Ertrag die Basis für beide Bewertungsobjekte darstellen.

Immobilienfonds als Bündel von Immobilien sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, die gegebenenfalls Zuschläge oder Abschläge von der Summe aller Verkehrswerte ergeben. Diesbezüglich seien Verbundeffekte der Einzelobjekte im Portfolio zu berücksichtigen. Im Falle der Bewertung von Elementen der Gesellschaft wie Wertanteil für den Namen ist dann die Brücke von der Verkehrswertermittlung für Immobilien hin zu Unternehmensbewertung und den diesbezüglich zu beachtenden Prinzipien zu beachten.⁶¹

Gemäß Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KFSBW1_15052014_RF) ist bei der Bewertung von Unternehmensanteilen die direkte und indirekte Methode zu unterscheiden.

Mit Hilfe der indirekten Methode errechnet man durch die Multiplikation des objektivierten Gesamtwerts des Unternehmens mit dem jeweiligen Beteiligungsprozentsatz den Verkehrswert des Unternehmensanteils. Minderheitsab- oder Zuschläge sind diesbezüglich unzulässig. Bei der direkten Methode erfolgt die Ermittlung eines subjektiven Anteilswerts durch die Berücksichtigung der Möglichkeiten der Einflussnahme auf das Unternehmen durch Abstellen auf die für den konkreten Anteilseigner erwarteten Nettoeinnahmen. Bei dieser Methode wird problematisch gesehen, dass in diesem Fall subjektive Zu- und Abschläge zum bzw. vom quotalen Wert vorzunehmen sind.⁶²

⁶¹ Bienert 2022: 60

⁶² Fachgutachten Unternehmensbewertung 2014: 26

3.3 Bewertung von Miteigentum in der Bewertungsliteratur

Ein Zinshaus wird als bebaute Liegenschaft zur Erzielung von Erträgen durch Vermietung oder Verpachtung definiert und mittels des Ertragswertverfahren bewertet.⁶³

Eine Ausnahme davon ist das ertragslose Zinshaus, bei dem insbesondere durch gesetzliche Mietzinsbegrenzungen nach Abzug der Bewirtschaftungskosten oder bei gesonderter Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung der Jahresreinertrag der Baulichkeiten zu gering oder sogar negativ ist. Dies stellt eine Ausnahme zu dem bei der Bewertung von Zinshäusern üblichen Ertragswertverfahren dar, da der Ertragswert in diesem Fall häufig unter dem Verkehrswert liegt. Die Ursache dafür liegt oft darin, dass der Verkehrswert durch die Einschätzung potenzieller Ertragssteigerungen durch diverse Maßnahmen durch die Marktteilnehmer positiv beeinflusst wird.⁶⁴ Jedenfalls soll die Plausibilisierung des Ergebnisses der Ertragswertmethode über valide Vergleichswerte erfolgen.⁶⁵

Im Unterschied zur Bewertung eines Zinshauses erfolgt die Bewertung von (nicht vermieteten) Wohnungseigentum grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren. Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein einer ausreichend großen Anzahl von geeigneten Kauftransaktionen.⁶⁶

Einen Spezialfall stellen ausbaubare Dachböden dar, die vorzugsweise nach der Vergleichswertmethode und subsidiär nach der Residualwertmethode bewertet werden.⁶⁷

Der Zusammenhang zwischen Bewertung von Zinshäusern, Miteigentum und Wohnungseigentum zeigt sich bei der Berechnung der Voraussetzung der Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren. Bei der Bewertung von schlichten Miteigentumsanteile wird oftmals ein marktüblicher Abschlag vorgenommen. Dies darf jedoch nicht verallgemeinert werden. Im Gegensatz dazu können kleinere Miteigentumsanteile (Minianteile), die potenziell die „Eintrittskarte“ für eine Teilungsklage darstellen können, mit Zuschlägen bewertet werden⁶⁸.

⁶³ Kranewitter 2017: 19

⁶⁴ Muhr 2013: 111

⁶⁵ Edlauer et. al 2020: 293

⁶⁶ Kranewitter 2017: 163

⁶⁷ Edlauer et. al 2020: 294

⁶⁸ a.a.O.: 294

Eine weitere Fragestellung betreffend die Bewertung von Zinshäusern besteht darin, ob verschiedene Verfahren gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz – Sachwert- Ertragswert- und Vergleichswertverfahren – gewichtet werden sollen, um den Verkehrswert zu ermitteln. In der Praxis der Bewertung wurde anstelle der Anwendung des Vergleichsverfahrens bei ertragslosen Zinshäusern oft eine Gewichtung der Bewertung gemäß Sach- und Ertragswertverfahren angewandt. Anstelle der Gewichtung von zwei falschen Ermittlungsverfahren sollte anstelle dessen besser ein Vergleichswert ermittelt werden.⁶⁹ Dies wird auch vom Fachbeirat der LiegenschaftsbewertungsAkademie empfohlen, da die Gewichtung als nicht begründbar und damit nicht im Einklang mit den Bestimmungen des Liegenschaftsgesetzes aufgezeigt wurde.⁷⁰

Die Bewertung von Zinshäusern ist von den Faktoren „Lage, Allgemein- und Erhaltungszustand, Höhe der Hauptmietzinsreserve, Nutzfläche und Nutzflächenpotenzial, wohnrechtliche Kategorien, Mieteinnahmen, Mieterstruktur und Mietverträge, leerstehende Bestandsobjekte und Möglichkeiten zur Anhebung des Hauptmietzinses und zur Immobilienprojektentwicklung“ abhängig.⁷¹

Für Investitionsentscheidungen in Hinblick auf das Verwertungskonzept sind folgende Parameter wertbestimmend:

Tabelle 1: Parameter für Investitionsentscheidungen. Quelle: Muhr 2012: 68

Parameter für Investitionsentscheidungen
Höhe des durchschnittlichen Hauptmietzinses/m ² NFI.
Altersstruktur der Mieter
Leerstehungen
Ausmietungspotenzial/Ausmietungskosten
Kündigungsmöglichkeit von Mietverträgen
Dachbodenausbau/Aufstockung/Zubau
Nutzungsänderungen
Hauptmietzinsanhebungen § 12a MRG
Wohnungszusammenlegungen
Kategorieranhebungen

Der Unterschied zwischen der Bewertung eines Zinshauses und eines Anteils davon und der Bewertung von Eigentumswohnungen besteht in der tatsächlichen

⁶⁹ Muhr 2013: 111

⁷⁰ Edlauer et. al 2014: 345

⁷¹ Malloth et.al 2022: 802

Durchführung der Parifizierung und dessen Durchsetzbarkeit. Es gilt diesbezüglich verschiedene Phasen der Projektentwicklung eines Zinshauses zu berücksichtigen.⁷²

Bei der Bewertung eines Wohnungseigentums-Objekts kann typischerweise direkt die Bewertung erfolgen, ohne den Wert der ganzen Liegenschaft feststellen zu müssen.⁷³

Gemäß Kranewitter startet die Bewertung des ideellen Miteigentums mit der Bewertung der Gesamtliegenschaft. Danach wird das Anteilsverhältnis gebildet, das die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswerts des Liegenschaftsanteils ist. Aus der Tatsache, dass der Miteigentümer nicht allein entscheiden kann, sondern von den anderen Miteigentümern abhängig ist, wird eine eingeschränkte Veräußerbarkeit abgeleitet.⁷⁴

Als Abschlag für die eingeschränkte Veräußerbarkeit werden die folgenden Bandbreiten definiert:

Tabelle 2: Abschlag bei eingeschränkter Veräußerbarkeit. Quelle: Kranewitter 2017: 117

Miteigentumsrecht	Abschlag
größer $\frac{1}{2}$ Anteil	5-8%
$\frac{1}{2}$ Anteil	10-15%
kleiner $\frac{1}{2}$ Anteil	12-18%
kleiner $\frac{1}{4}$ Anteil	$\geq 20\%$

Für den Fall des Zukaufs von Liegenschaftsanteilen durch einen Miteigentümer seien in Abhängigkeit der erzielbaren Anteile auch Zuschläge zu berücksichtigen. Die folgende Tabelle ist unter der Voraussetzung zu verstehen, dass der Miteigentümer durch den Erwerb in die Lage versetzt wird, dass er das Allein- oder Mehrheitseigentum damit erwirbt.

Tabelle 3: Zuschlag bei Ankauf mit Ziel Allein- oder Mehrheitseigentum. Quelle: Kranewitter 2017: 118

Miteigentumsrecht	Zuschlag
bringt Alleineigentum	bis 10%
bringt Mehrheitseigentum	bis 5%

Andererseits gibt es nach Kranewitter Abschläge für den Fall, dass der Miteigentümer unter der Hälfte der Gesamtliegenschaft nach dem Ankauf bleibt:

⁷² a.a.O: 803

⁷³ Bienert 2022: 60

⁷⁴ Kranewitter 2017: 117

Tabelle 4: Abschlag bei Ankauf unter 50%. Quelle: Kranewitter 2017: 118

Miteigentumsrecht	Abschlag
kleiner $\frac{1}{2}$ Anteil	6-9%
kleiner $\frac{1}{4}$ Anteil	$\geq 10\%$

Kranewitter betont, dass es sich in diesen Fällen nicht um den Verkehrswert handelt, sondern um den bei Miteigentümern zu erzielbaren Individualwert. Damit ist es wichtig, bei der Bewertung von Liegenschaftsanteilen, sowohl den Verkehrswert als auch den Individualwert zu ermitteln.⁷⁵

Wie Kranewitter hervorhebt, wird der Wert eines Miteigentumsanteils maßgeblich durch die Art der Liegenschaft (Zinshaus oder Einfamilienhaus) sowie durch die Anteilsgröße und die vertragliche Regelung der Benutzungsmöglichkeiten beeinflusst.⁷⁶

Seiser & Kainz begründet die Notwendigkeit der Wertverminderung mit Erschwernissen, die eine Eigentumsgemeinschaft mit sich bringt. Insbesondere die Aspekte Verwaltung und Aufhebung der Gemeinschaft werden hervorgehoben.⁷⁷

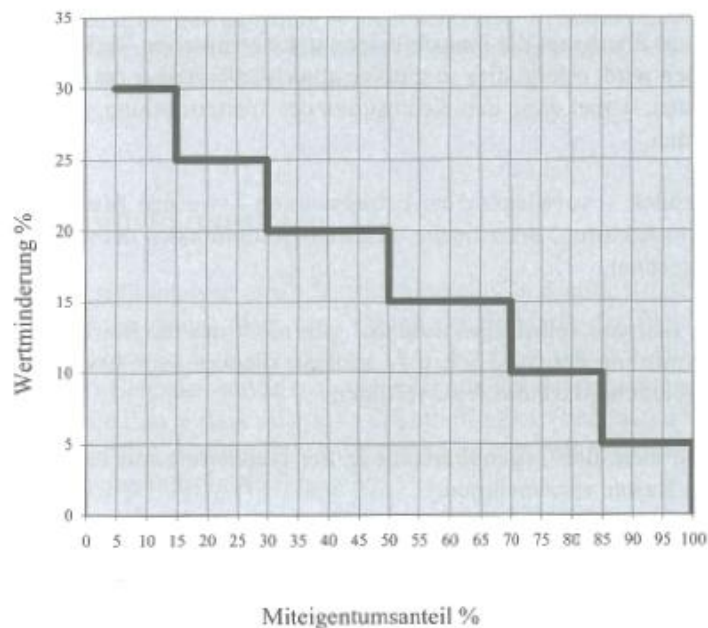


Abbildung 2: Wertminderung in Abhängigkeit der Höhe des Miteigentumsanteils. Quelle: Seiser/Kainz 2011: 693

⁷⁵ Kranewitter 2017: 118

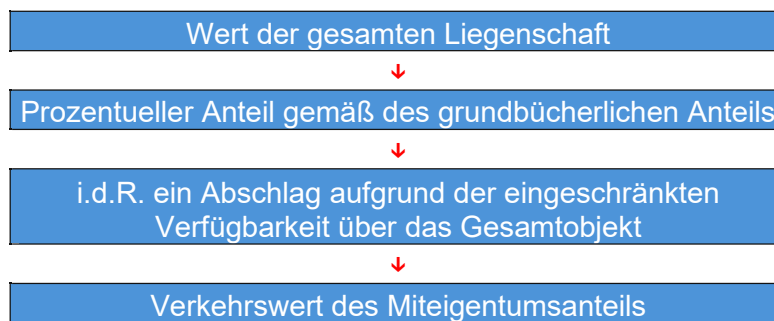
⁷⁶ a.a.O: 1

⁷⁷ Seiser & Kainz 2011: 691

Bienert begründet die Notwendigkeit der Berücksichtigung eines Miteigentümerabschlags mit der schlechteren Einzelnutzbarkeit. Es gelte die Regel, dass die prozentuellen Abschläge mit zunehmendem Anteil am Ganzen sinken. Bei großen Anteilen (als Beispiel wird 75 % angeführt) sei ein Abschlag von 5 % zu rechtfertigen, während bei kleineren Anteilen (als Beispiel wird 10 % angeführt) der Abschlag mit bis zu 20 % bezogen auf den rechnerischen Wert betragen sollte. Für den Fall, dass der Kauf im Kreise der Miteigentümer stattfindet, seien die Abschläge entsprechend zu reduzieren bzw. sollten zur Gänze entfallen.⁷⁸ Bandbreiten sind lediglich als Richtschnur zu verstehen, wesentlich ist vielmehr die Würdigung des konkreten Sachverhalts.⁷⁹

Malloth et. al beschreiben folgende Vorgangsweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Miteigentumsanteilen

Tabelle 5: Verkehrswertermittlung Miteigentumsanteil. Quelle: Eigene Darstellung nach Malloth et. al. 2022: 841



Die Autoren geben als Gründe für einen Abschlag an, dass potenzielle Kaufinteressenten am Markt eher Alleineigentum bevorzugen, um Verfügungen über das Objekt nicht mit anderen Miteigentümern abstimmen zu müssen. Hingewiesen wird darauf, dass abhängig vom Anteil des Miteigentums Abschläge angesetzt werden, die von den Umständen des Einzelfalls und der Marktsituation abhängen. Bei der Ableitung der Höhe der Abschläge solle nicht schematisch vorgegangen werden. Aufgrund der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag könne der Abschlag auch gänzlich entfallen. Es gelte in der bisher gängigen Bewertungsliteratur die Regel, dass die prozentuellen Abschläge mit zunehmendem Anteil sinken. Je Anteilshöhe wurde dieser Abschlag zwischen 5% bis 30% angeführt.⁸⁰

⁷⁸ Bienert 2022: 61

⁷⁹ Bienert & Flödl: 605

⁸⁰ Malloth et.al. 2022: 841

Gemäß bisheriger Empfehlung solle bei einem Verkauf an bestehende Eigentümer der Abschlag reduziert werden oder gänzlich entfallen. Nur im Falle des Zukaufs des letzten fehlenden Anteils könne ein Zuschlag aufgrund „besonderer Vorliebe“ berücksichtigt werden.

In der Folge wird die auf die Analyse von Geher & Ressler betreffend die Auswertung der Zinshaustransaktionen verwiesen (siehe Kapitel 3.4) und abschließend Folgendes festgestellt: Jedes Haus und jeder Hausanteil müsse nach seinen spezifischen Besonderheiten einzeln bewertet werden.

Die Festlegung von Marktanpassungsabschlägen bei der Bewertung ideeller Anteile stößt laut Schiller auf erhebliche Herausforderungen. Er sieht die Verantwortung für die Anpassungshöhe stark bei der „Souveränität des Fachwissens“ (fachlichen Autorität des Sachverständigen) anstelle der „Souveränität des bewerteten Sachverhaltes“.⁸¹

3.4 Bewertung von Miteigentum am Markt

Auf Basis der Analyse der in den Jahren 2016-2021 durchgeführten Transaktionen kommt Geher & Ressler von der Research Abteilung der Otto Immobilien GmbH teilweise zu einem anderen Ergebnis, als in der einschlägigen Bewertungsliteratur beschrieben.⁸² Dementsprechend sind Komplettverkäufe gleichlautend mit der Literatur am teuersten, da es keine Abschläge wegen eingeschränkter Verfügungsgewalt, noch aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises gibt. Auch entsprechend der Literatur liegt der Ankauf des fehlenden Anteils durch den Käufer zur Erzielung von Alleineigentum wertmäßig über dem Ankauf von Miteigentumsanteilen ohne Erzielung von Alleineigentum. Im Gegensatz zu den Literaturvorgaben ist allerdings der Ankauf durch Noch-nicht-Miteigentümer, der nur den geringsten Abschlag verzeichnet. Auch gegen die Literaturmeinung fällt der Ankauf des letzten fehlenden Anteils aus. Dieser liegt deutlich unter dem Ankauf des ersten Anteils an einem Hausankauf.

⁸¹ Schiller 2011: 5

⁸² Geher & Ressler 2021: 113

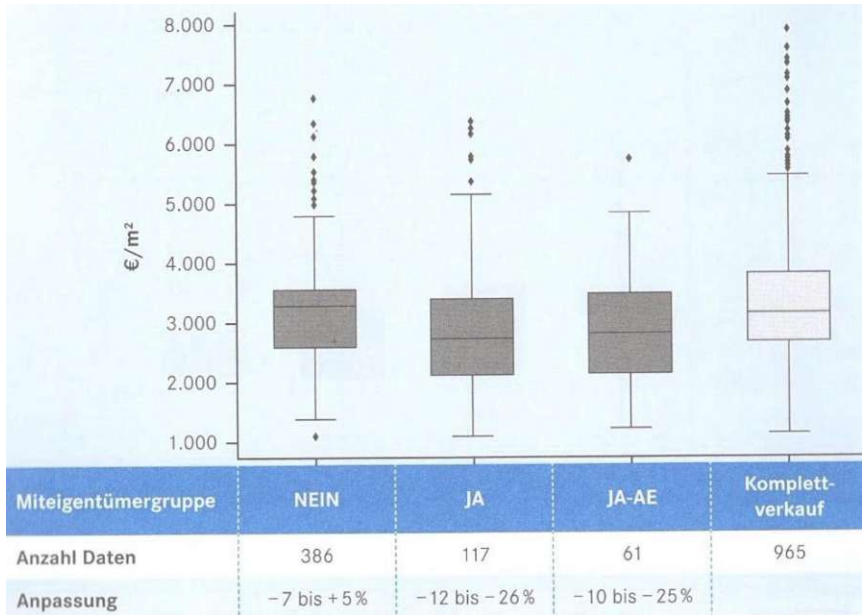


Abbildung 3: Abschläge in Relation zum Komplettverkauf. Quelle: Gehrler/Ressler 2021: 114

Sehr interessant ist auch die Analyse nach Anteilsgruppen, die von den Autorinnen nach dem Prozentsatz des Anteils definiert werden. Entgegen der bisher vorherrschenden Bewertungsliteratur ergibt sich die Korrelation je geringer der Anteil an der Gesamtliegenschaft, desto geringer ist der Abschlag.

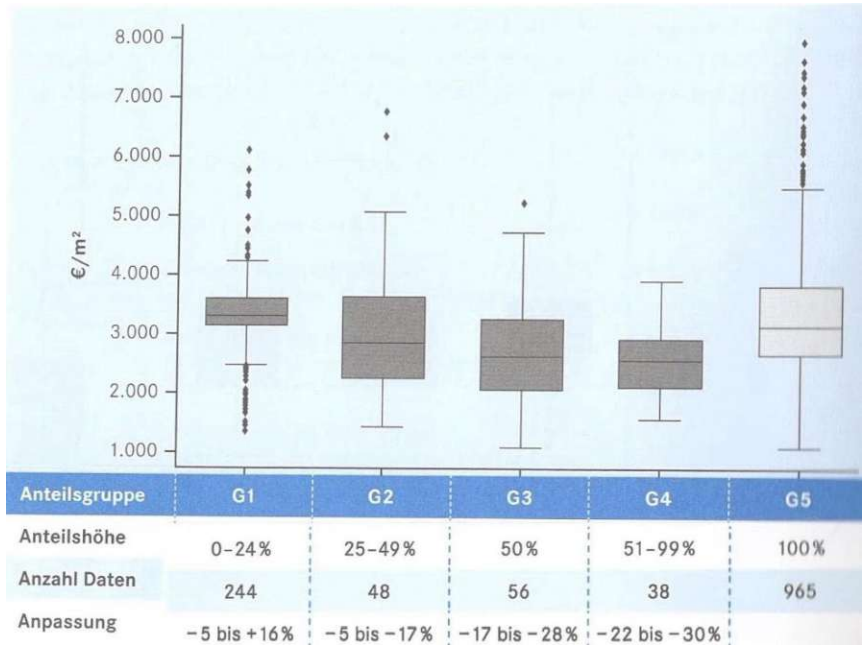


Abbildung 4: Abschläge in Relation zum Komplettverkauf. Quelle: Gehrler/Ressler 2021: 115

4 Empirie

Im dritten Kapitel wurden die theoretischen Grundlagen der Bewertung schlichter Zinshausanteile sowie die Diskussion um Zu- und Abschläge und deren Bandbreiten dargestellt. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen erfolgt im vierten Kapitel die empirische Untersuchung, wie die theoretischen Erkenntnisse mit der aktuellen Bewerter-Praxis korreliert.

Das vierte Kapitel widmet sich der Darstellung der methodischen Vorgehensweise und der Ergebnisse der qualitativen Interviews mit Experten aus der Immobilienbewertung. Ziel ist es, die in der Literatur identifizierten Herausforderungen und Ansätze anhand von Expertenmeinungen zu validieren und neue Einsichten für die Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen zu gewinnen.

Um dieses Ziel zu erreichen wurde ein qualitatives Forschungsdesign gewählt, welches zunächst begründet und beschrieben wird. Im Anschluss wird die Durchführung der qualitativen Inhaltsanalyse erläutert und die Ergebnisse nach Kategorien analysiert und ausgewertet.

Dieser Teil der Arbeit bietet die Grundlage für die abschließenden Schlussfolgerungen und Empfehlungen im letzten Kapitel.

4.1 Qualitatives Forschungsdesign

Um wesentliche Erfahrungen und Meinungen über die Bewertung von schlichten Zinshausanteilen zu sammeln, zu analysieren und auszuwerten wurde eine qualitative Methode der empirischen Sozialforschung gewählt.

Dieses Forschungsdesign eignet sich aufgrund des Fehlens von umfassenden Forschungserkenntnissen betreffend die Forschungsfrage. Für das umfassende Verständnis des Themas Bewertung von Miteigentumsanteilen an Zinshäusern ist es essenziell, möglichst tiefgehende Einblicke in die Praxis zu erhalten, was durch die Offenheit qualitativer Forschung effektiv erreicht werden kann.⁸³

⁸³ Mayring 2023: 26

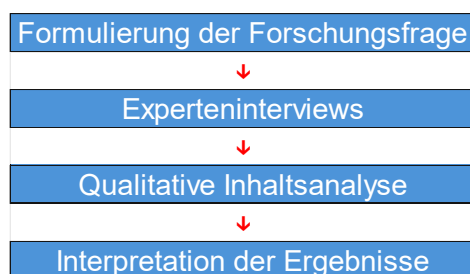


Abbildung 5: Strukturmodell sozialwissenschaftlicher Forschung. Quelle: Eigene Darstellung nach Gläser/Laudel, 2009: 38

Als Erhebungsverfahren wurde das problemzentrierte Interview, als Aufbereitungsverfahren die wörtliche Transkription und als Auswertungsverfahren die qualitative Inhaltsanalyse angewandt.⁸⁴

Experteninterviews in Form von problemzentrierten Interviews sind eine qualitative Methode der empirischen Sozialforschung. Mit dem Ziel einem offenen Gespräch nahe zu kommen, lässt das Interview den Befragten möglichst frei zu Wort kommen. Der Grundgedanke nach Mayring besteht unter anderem darin, dass der Interviewte zwar durch den Interviewleitfaden auf bestimmte Fragestellungen hingelenkt wird, er aber offen, ohne Antwortvorgaben darauf reagiert. Der sprachliche Zugang wird aus dem Grund gewählt, um die Fragestellung vor dem Hintergrund subjektiver Bedeutung – vom Interviewten selbst formuliert – zu eruieren.⁸⁵

Beim Leitfadengespräch mit Experten handelt sich in Bezug auf die Kommunikationsform und Kommunikationsart um eine teilstrukturierte und mündliche Befragung, die das Erfassen von qualitativen Aspekten und der daraus folgenden Interpretation ermöglicht.⁸⁶ Eine Form der Leitfadenbefragung stellt die Expertenbefragung dar.⁸⁷

Leitfaden werden als Bindeglied zwischen den theoretischen Vorüberlegungen und den qualitativen Erhebungsmethoden definiert. Sie werden durch das Wissen charakterisiert, das erforderlich ist, um die Forschungsfrage zu beantworten.⁸⁸ Der Interviewleitfaden ist im Anhang der Masterthese enthalten.⁸⁹

⁸⁴ Mayring 2023: 60, 77, 97

⁸⁵ a.a.O: 62

⁸⁶ Atteslander et. al. 2023: 148

⁸⁷ a.a.O: 158

⁸⁸ Gläser & Laudel 2009: 91

⁸⁹ a.a.O: 271

Das Ablaufmodell eines Interviews nach Mayring sieht folgende fünf Schritte vor:



Abbildung 6: Ablaufmodell des problemzentrierten Interviews. Quelle: Eigene Darstellung nach Mayring, 2023: 63

Experten sind Menschen, die über besonderes Wissen verfügen, das sie auf Anfrage weitergeben oder für die Lösung besonderer Probleme einsetzen.⁹⁰

Nach folgenden Kriterien erfolgte die Auswahl der Experten:

Tabelle 6: Auswahlverfahren Experten. Quelle: Eigene Darstellung nach Gläser/Laudel, 2009: 17

Auswahlverfahren Experten
Wer verfügt über die relevanten Informationen
Wer ist am ehesten in der Lage, präzise Informationen zu geben
Wer ist am ehesten bereit, Informationen zu geben
Wer von den Experten ist verfügbar

Insgesamt wurden sechs Interviews mit ausgewiesenen Experten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung durchgeführt, die in der Tabelle in alphabetischer Reihenfolge mit Namen, Haupttätigkeit, Datum und Art des Interviews aufgelistet werden:

Tabelle 7: Übersicht der Experten. Quelle: Eigene Darstellung

Experte	Haupttätigkeit	Datum des Interviews	Art
Prof. Dr. DDI Sven Bienert, MRICS REV	Professor der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft (Universität Regensburg)	12.12.2023	Videocall
KR Mag. Georg Edlauer MRICS REV	Geschäftsführer Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder GmbH & Co KG	18.12.2023	Videocall

⁹⁰ Gläser & Laudel 2009: 11

Experte	Haupttätigkeit	Datum des Interviews	Art
Mag (FH) Daniel Ertl, MSc	Sachverständiger für Immobilienbewertung	28.12.2023	Videocall
KR Mag. (FH) Dr. Gerald Hubner, MRICS REV	Geschäftsführer Hölzl & Hubner Immobilien GmbH	15.12.2023	Videocall
Christoph Spiegelfeld BSc, MSc	Geschäftsführer Spiegelfeld & Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen OG	27.12.2023	Videocall
Mag. (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS CIS ImmoZert	SV Muhr & SV Wipfler OG	15.12.2023	Präsenz

4.2 Qualitative Inhaltsanalyse

Alle Experten haben der digitalen Aufzeichnung des Interviews zugestimmt. Die Vorteile der Aufzeichnung liegen darin, dass damit Informationsverluste bzw. Informationsveränderungen verhindert werden können.⁹¹

In der Folge wurden jeweils wörtliche Transkriptionen der Interviews erstellt, um durch die vollständige Texterfassung die Basis für eine ausführliche interpretative Auswertung zu erarbeiten.⁹² Für die Verbesserung der Lesbarkeit wurden die Fragen unterschiedlich zu den Antworten formatiert.⁹³

Inhaltsanalytische Verfahren sind ein wesentlicher Teil der empirischen Sozialforschung und dienen i.A. der Untersuchung der Kommunikationsform „Texte“.⁹⁴ Die qualitative Inhaltsanalyse folgt dem Grundgedanken, die Texte systematisch zu analysieren und entsprechend des Kategoriensystems aufzubereiten.⁹⁵ Für die qualitative Inhaltsanalyse ist das Kategoriensystem von zentraler Bedeutung, da damit die Vergleichbarkeit der Ergebnisse sichergestellt wird.⁹⁶ Die Entwicklung der Auswertungskategorien erfolgte auf Basis der theoretischen Erkenntnissen und Annahmen.⁹⁷

⁹¹ Gläser & Laudel 2009: 157

⁹² Mayring 2023: 78

⁹³ Gläser & Laudel 2009: 194

⁹⁴ Atteslander et. al. 2023: 213

⁹⁵ Mayring 2023: 98

⁹⁶ a.a.O: 51

⁹⁷ Atteslander et. al. 2023: 222

Eine der Grundformen der qualitativen Inhaltsanalyse ist die Zusammenfassung. Sie hat das Ziel, die wesentlichen Inhalte übersichtlich darzustellen und dennoch das Abbild des Grundmaterials zu gewähren.⁹⁸

4.3 Ergebnisse nach Kategorien

Die Auswertungen der Antworten der Experten auf die Fragen des Leitfadens werden im folgenden Teil der Masterthesis dargestellt. Zur übersichtlichen Abhandlung werden zunächst die zentralen Paraphrasen je Experte in Tabellenform gezeigt, danach eine Auswahl dieser zentralen Aussagen zur Verbesserung der Verständlichkeit ausführlicher dargelegt und in der Folge jede Kategorie zusammengefasst. Abschließend erfolgt die Zusammenfassung des empirischen Teils.

4.3.1 Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäusern

„Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäusern dar?“

Tabelle 8: Herausforderung bei der Bewertung von Zinshäusern

Experte	Paraphrase	Zeilen-Nummer
Bienert, Sven	Aus meiner Sicht ist es die treffende Bestimmung der mietrechtlichen Bindung	6-7
Edlauer, Georg	die rechtlichen Gegebenheiten und Unsicherheiten	9-10
	Technisch ist zu betrachten, ob es beispielsweise Erweiterungsmöglichkeiten gibt und unter welchen Voraussetzungen.	10-11
	Wirtschaftlich beginnen die Herausforderungen bei der Ermittlung in Ertragswertverfahren, mit der Ermittlung des nachhaltigen Mietzinses, wo aber wieder politische und rechtliche Komponente mithineinspielen.	11-14
Ertl, Daniel	die vorhandenen Transaktionen im aktuellen Marktumfeld richtig einzupreisen	6-7
	Da die Vergleichstransaktionen vergangenheitsbezogen sind, lassen sich zuverlässige Ableitungen für das	7-10

⁹⁸ Mayring, 2023: 98

Experte	Paraphrase	Zeilen- Nummer
	aktuelle Marktgeschehen nur durch umfassende Marktanalysen sicherstellen.	
Hubner, Gerald	Es sind vor allem die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, weniger aber politische.	6-7
	Wie rechtlich sicher ist das Konstrukt einer allfälligen Zuordnung auf bestimmte Räumlichkeiten in einer Immobilie	7-9
	Gibt es schriftliche oder mündliche Nutzungsvereinbarungen? Werden diese auch tatsächlich auch so gelebt, wie sie vereinbart wurden?	9-11
Spiegelfeld, Christoph	Grundsätzlich gibt es rechtliche, politische und wirtschaftliche Herausforderungen.	6-7
	Es gibt die Herausforderung der rechtlichen Sicherheit, die in den letzten Jahren teilweise gegeben war. Beispielsweise wurden teilweise Lagezuschläge manchmal gegeben, dann wieder nicht.	8-10
	Es gibt außerdem vermehrt Diskussionen, dass es Änderungen geben wird, dass gewisse Themen auf Vermieter verschoben werden.	10-12
	das Thema Energie - ausgelöst durch den Russland-Ukraine Konflikt. Schlagwörter Taxonomie und ESG - gibt es natürlich Bestrebungen den Leuten gewisse Pflichten aufzuzwingen bezüglich thermischer Sanierungen und der Energieversorgung.	17-20
	Wenn ich Finanzierungszinssätze von 1% habe, dann geht sich das Ganze gut aus. Wenn ich aber Finanzierungszinssätze von 5%, 6%, 7% habe, dann wird das Ganze sehr knapp.	25-28
Wipfler, Manuel	wirtschaftlich, politisch, rechtlich alles sehr vielfältige Rahmenbedingungen	6-7
	Vor allem das Zinshaus hat mit dem Mietrechtsgesetz, mit der Bauordnungsnovelle und so weiter mehrere Schwierigkeiten zu bewältigen.	7-9
	Ich glaube die massivste Schwierigkeit beziehungsweise der wertrelevanteste Parameter ist die mietvertragliche Situation	9-10
	Auch das Marktgeschehen natürlich, das ja von diesen Faktoren, die sie jetzt genannt haben, beeinflusst wird, ist ganz schwierig beim Produkt Zinshaus zu berücksichtigen. Schwankende Preise sind Herausforderungen.	12-18

Edlauer, Georg erweitert die wirtschaftlichen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen um die technischen Rahmenbedingungen: „*Technisch ist zu betrachten, ob es beispielsweise Erweiterungsmöglichkeiten gibt und unter welchen Voraussetzungen.*“

Spiegelfeld, Christoph weist auf die politischen Rahmenbedingungen gerade in Hinblick auf ESG hin: *„Zum anderen gibt es auch politische Risiken. Innenpolitische Themen, die oft verbunden sind mit rechtlichen Herausforderungen und außenpolitische Themen, wie beispielsweise das Thema Energie - ausgelöst durch den Russland-Ukraine Konflikt. Schlagwörter Taxonomie und ESG - gibt es natürlich Bestrebungen den Leuten gewisse Pflichten aufzuzwingen bezüglich thermischer Sanierungen und der Energieversorgung. Ich denke, dass diesbezüglich in der Zukunft sehr viel kommen wird. Die Zwangsreparaturrücklage könnte beispielsweise ein erstes Indiz sein, dass hier früher oder später Verpflichtungen kommen werden bezüglich des Umstiegs auf einen Fernwärmeanschluss oder eine andere zentrale Lösung.“*

Für **Wipfler, Manuel** ist insbesondere das Mietrechtsgesetz relevant und die Einschätzung der daraus resultierenden Folgen: *„Vor allem das Zinshaus hat mit dem Mietrechtsgesetz, mit der Bauordnungsnovelle und so weiter mehrere Schwierigkeiten zu bewältigen. Ich glaube die massivste Schwierigkeit beziehungsweise der wertrelevanteste Parameter ist die mietvertragliche Situation bei einem Wiener Zinshaus und das sind auch für den Sachverständigen die größten Herausforderungen, diese in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.“*

Zusammenfassung Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäusern

Betreffend die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Relevanz der Kenntnis des Marktes und dessen Entwicklung, die Ermittlung des nachhaltigen Mietzinses und die Abhängigkeit vom Zinsniveau aufgezeigt.

Als wesentlicher rechtlicher Aspekt wird das Mietrechtsgesetz (damit auch eine politische Tangente) und die mietrechtliche Einordnung des Bewertungsobjektes genannt. Das Mietrecht und die mietvertragliche Situation werden als größte Herausforderung von den Experten definiert. Die Marktschwankungen und zuverlässige Vergleichswerte zu finden sind entscheidend.

Zusätzlich zur Wichtigkeit des Mietrechtsgesetzes werden als wesentliche politische Rahmenbedingungen die EU-Taxonomie sowie ESG bzw. das durch die weltpolitischen Krisen geprägte Umfeld genannt.

Auch technische Rahmenbedingungen – wie die Erweiterbarkeit des Objektes – werden als wesentlich und relevant erachtet.

4.3.2 Zu- und Abschläge bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen

„Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu- oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?“

Tabelle 9: Zu- und Abschläge bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Bienert, Sven	Wenn dezidiert unter den Miteigentümern privatrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte bestehen, dann kommt das einem WEG-Anteil nahe. Wenn das nicht der Fall ist, entsteht das Problem der Musketiere: alle für einen, einer für alle. In diesem Fall muss man tatsächlich über Zu- und Abschläge nachdenken.	13-16
	Dann ist aus der Sicht der Markt-Wertermittlung dieser Miteigentumsanteil weniger wert, weil man insbesondere bei einem geringeren Anteil an dieser Liegenschaft auch geringere Dispositionsmöglichkeiten und Verfügungsgewalt hat.	23-26
	Sprich über die Frage, was ist der Marktwert und was sind, international schöner ausgedrückt Non-Market-Values, die einen bestimmten subjektiven Wert aus der Sicht einer der Parteien darstellen. Gerade in diesem Zusammenhang, bei dieser Art des Eigentums gehen diese Werte sehr auseinander.	34-38
Edlauer, Georg	Grundsätzlich ja, aber nicht in jedem Fall.	20
	sich 15 Jahre lang steuerliche Vorteile zu sichern, aber sich schon ausgemacht haben, wer welche Wohnung später bekommt, dann würde ich eher keinen oder nur einen sehr geringen Abschlag vornehmen.	21-24
	Umgekehrt, wenn ich ein Zinshaus habe aus dem 19. Jahrhundert mit einer schwierigeren Eigentümerstruktur und 1/24 bewerten muss, muss man sich überlegen, inwieweit der jetzt beeinträchtigt ist im Sinne seines Immobilienbesitzes?	24-27
Edlauer, Georg	Solange er nämlich die Mehrheit nicht hat, kann er nicht einmal die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ausführen. Er muss überall mitzahlen, was die Mehrheit beschließt, und hat durchgehend das Damoklesschwert über sich.	27-30

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Ertl, Daniel	Ja, wenn erkennbar ist, dass sich der Wert des Anteils unterschiedlich zum Gesamtojekt verhält oder im Marktumfeld als anders angesehen wird, sind Zu- und Abschläge durchzuführen.	16-18
Hubner, Gerald	Das spannende bei der Bewertung des Abschlages bei ideellen Miteigentumsanteilen ist, dass es eine absolute Rolle spielt, ob sie bei einem generalsanierten Zinshaus beispielsweise 1/24 Anteil, also einen Minderheitsanteil erwerben.	20-23
	Ansonsten muss man bei allfälligen Instandhaltungsmaßnahmen mit diesen 1/24 teilnehmen. In diesem Fall wird man relativ leicht einen Käufer finden, der diesen Anteil ohne Abschläge kauft.	24-27
	Wenn sie Eigentümer eines bereits bestehendes 23/24 Anteils sind, dann ist der letzte Anteil für sie in der Rolle des Käufers ein klassischer Individualwert.	27-28
	Für den der den 23/24 an einer generalsanierten Immobilie kauft wird es auch kein Abschlag sein, sondern eher ein Zuschlag	28-30
Spiegelfeld, Christoph	Es ist grundsätzlich sehr abhängig von der wirtschaftlichen Situation.	35-36
	Allerdings war es spekulativ sinnvoll, weil das gewisse Potential da war, diese upzugraden. In der jetzigen Zeit ist es genau andersrum. In der jetzigen Zeit werden geringfügige Anteile wahrscheinlich gar nicht gekauft oder sehr eingeschränkt gekauft. Das heißt, es muss natürlich einen Abschlag gemacht werden in Bezug auf die eingeschränkte Mitsprache et cetera.	44-48
	Das heißt, man muss hier das Gesamtpicture und die aktuelle Marktsituation sehr stark berücksichtigen.	51-52
Wipfler, Manuel	Ja, das ist in der Tat so. Üblicherweise hat 1/1 Anteil einen Wert von x und in der Bewertungslehre ist es so, dass dann ein Anteil mit einem Abschlag gehandelt wird.	24-25
	Das Produkt Zinshaus ist ein bisschen anders und individueller zu sehen, da Anteile, auch wenn sie beispielsweise zu einer Vereinigung - einem 1/1 Anteil führen - mit Zuschlägen gehandelt werden können.	26-29
	Generell kann gesagt werden: Je größer der Miteigentumsanteil, desto kleiner der Abschlag. Je kleiner der Anteil, desto größer der Abschlag.	29-30

Für **Bienert** bildet die Brücke zur Bewertung von Wohnungseigentum der Vergleich mit den Musketieren: *Wenn dezidiert unter den Miteigentümern privatrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte bestehen, dann kommt das einem WEG-Anteil nahe. Wenn das nicht der Fall ist, entsteht das Problem der Musketiere: alle für einen, einer für alle.*

Auf das Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert weist **Bienert** wie folgt hin (siehe auch Kategorie 9): *Über diese Differenzierung wäre es interessant in der Arbeit zu philosophieren. Sprich über die Frage, was ist der Marktwert und was sind - international schöner ausgedrückt - Non-Market-Values, die einen bestimmten subjektiven Wert aus der Sicht einer der Parteien darstellen. Gerade in diesem Zusammenhang, bei dieser Art des Eigentums gehen diese Werte sehr auseinander.*

Edlauer betont die Einzelfallüberprüfung: *Wenn ich jetzt bei schlichten Miteigentumsanteilen beispielsweise Personen haben, die sich abgemacht haben, sich 15 Jahre lang steuerliche Vorteile zu sichern, aber sich schon ausgemacht haben, wer welche Wohnung später bekommt, dann würde ich eher keinen oder nur einen sehr geringen Abschlag vornehmen. Umgekehrt, wenn ich ein Zinshaus habe aus dem 19. Jahrhundert mit einer schwierigeren Eigentümerstruktur und 1/24 bewerten muss, muss man sich überlegen, inwieweit der jetzt beeinträchtigt ist im Sinne seines Immobilienbesitzes?*

Spiegelfeld zeigt den großen Einfluss des Marktumfelds für die Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen auf: *Es ist grundsätzlich sehr abhängig von der wirtschaftlichen Situation. Vor ungefähr einem Jahr war der Markt sehr überhitzt. Es wurde alles gekauft, was verfügbar war, und dementsprechend wurden auch Miteigentumsanteile gekauft. Die Leute haben diese Anteile gekauft, ohne große Abschläge zu machen. Es ist rein darum gegangen, dass ich etwas kaufen kann und vielleicht noch irgendwo Potential finde, beispielsweise einen Rohdachboden oder eine Hausbesorgerwohnung. Nach dem gleichen Prinzip wie unbefristet vermietete Wohnungen, die zu einem miserablen Mietzins angeboten wurden. Das war ein Produkt, das wurde nachgefragt, obwohl es eigentlich nicht sinnvoll war. Allerdings war es spekulativ sinnvoll, weil das gewisse Potential da war, diese upzugraden.*

Zusammenfassung Zu- und Abschläge bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen

Die Experten betonen, dass es bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen zu Zu- und Abschlägen kommen kann.

Bei der Beurteilung des Einzelfalls sind die Anteilsverhältnisse und der Entwicklungszustand bzw. Investitionsbedarf entscheidend. Ein weiterer Aspekt ist das Marktumfeld in dem Sinne, ob sich der Markt in einem Käufer- oder Verkäufermarkt befindet. Ganz grundsätzlich führt die mangelnde Verfügungs- und Mitbestimmungsmacht zu Abschlägen.

Abhängig vom konkreten Objekt kann der Verkehrswert zum Individualwert stark abweichen.

4.3.3 Verwendung von Bandbreiten für Abschläge

„In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlägen bei der Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen. Verwenden sie diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?“

Tabelle 10: Verwendung von Bandbreiten für Abschläge

Experte	Paraphrase	Zeilennummer
Bienert, Sven	Es gibt diese Bandbreiten, die gerne in Österreich verwendet werden.	44
	Nichtsdestotrotz muss man die Rahmenbedingungen des Einzelfalls betrachten. Grundsätzlich verwenden wir Bandbreiten, allerdings wägen wir immer dezidiert den Einzelfall ab.	46-48
	Im Regelfall wird man natürlich versuchen - wenn es der Sachverhalt zulässt - in diesen Bandbreiten zu agieren. Es sei denn, es macht schlichtweg keinen Sinn aufgrund der Sachlage.	51-53
Edlauer, Georg	Ja, einfach um es im Falle eines gerichtlichen Verfahrens transparent und nachvollziehbar zu machen. Das Zitieren einer Literatur macht die Argumentation immer einfacher.	36-39
	Grundsätzlich ist wichtig zu sagen, dass es eine Bandbreite ist und es sich nicht um absolute Unter- oder Obergrenzen handelt.	39-40

Experte	Paraphrase	Zeilennummer
Edlauer, Georg	Man muss hier auf individuelle Gegebenheiten eingehen. Beispielsweise, bei einem eher sanierungsbedürftigen Haus wird der Abschlag für den Minderheitsanteil wahrscheinlich höher sein als bei einem Haus im guten Zustand ist, das außerdem eine professionelle Verwaltung hat und voll vermietet ist.	40-44
Ertl, Daniel	Es gibt unterschiedliche Bandbreiten, Modelle und Ansätze. Im jeweiligen Kontext sollte geprüft werden, ob diese gut begründet und abgeleitet sind, um daraus die passenden Schlüsse für den Einzelfall zu ziehen.	22-24
Hubner, Gerald	Wir verwenden sie, aber sie sind nicht 1:1 für alle Immobilienkategorien anwendbar.	36-37
	Der Kranewitter gibt beispielsweise bei schlichtem Miteigentum bei einem Wohnhaus im ländlichen Gebiet bei 50:50 Anteilen - meistens zwischen Mann und Frau - eine Bandbreite von 10 bis 15% vor. Ich behaupte, dass das keinesfalls ausreichend ist um den Wert des ideellen Miteigentumsanteils am Markt entsprechend abzubilden.	37-41
	Also grundsätzlich ist es gut, dass es diese publizierten Abschlüsse gibt, aber man muss den Einzelfall in der Praxis individuell betrachten.	41-43
Spiegelfeld, Christoph	Es gibt diverse Literatur dazu und jeder sieht das ein bisschen anders, weil es natürlich Überschneidungen gibt.	56-57
	In einem Gutachten geht es grundsätzlich darum, dem Leser verständlich darzulegen, wie man auf diese Abschlüsse kommt. Ich glaube, da eignet sich die Literatur doch sehr	57-59
	Das heißt, als Mechanismus, um den Leser das ganze verständlich und klarzumachen, verwenden wir das schon, schauen sie aber sehr genau an, ob das tatsächlich so ist oder ob wir vielleicht darüber oder darunter liegen.	62-65
Wipfler, Manuel	Ja, wenden wir grundsätzlich an. Ich sage auch hier wieder grundsätzlich, weil das Zinshaus einfach so individuell ist, dass man auch in Einzelfällen nach oben oder unten davon abweichen muss.	36-38

Bienert nimmt Bezug auf den österreichischen Markt: *Es gibt diese Bandbreiten, die gerne in Österreich verwendet werden, genauso wie es eben die Tabelle für die Zinssätze vom Sachverständigenverband gibt, wo auch Bandbreiten vorgesehen sind. Nichtsdestotrotz muss man die Rahmenbedingungen des Einzelfalls betrachten.*

Edlauer bringt den Aspekt der gerichtlichen Verfahren und der Abhängigkeit vom Zustand des Hauses ein: *Ja, einfach um es im Falle eines gerichtlichen Verfahrens transparent und nachvollziehbar zu machen. Ich verweise hier auch auf Kranewitter und Seiser. Es gibt in der internationalen Literatur noch mehr Quellen. Das Zitieren*

einer Literatur macht die Argumentation immer einfacher. Grundsätzlich ist wichtig zu sagen, dass es eine Bandbreite ist und es sich nicht um absolute Unter- oder Obergrenzen handelt. Man muss hier auf individuelle Gegebenheiten eingehen. Beispielsweise, bei einem eher sanierungsbedürftigen Haus wird der Abschlag für den Minderheitsanteil wahrscheinlich höher sein als bei einem Haus im guten Zustand ist.

Hubner berichtet von einem Anwendungsfall, bei dem außerhalb der Bandbreite bewertet wird. *Ich habe darüber schon etwas gesprochen. Wir verwenden sie, aber sie sind nicht 1:1 für alle Immobilienkategorien anwendbar. Der Kranewitter gibt beispielsweise bei schlichtem Miteigentum bei einem Wohnhaus im ländlichen Gebiet bei 50:50 Anteilen - meistens zwischen Mann und Frau - eine Bandbreite von 10 bis 15% vor. Ich behaupte, dass das keinesfalls ausreichend ist um den Wert des ideellen Miteigentumsanteils am Markt entsprechend abzubilden.*

Zusammenfassung Verwendung von Bandbreiten für Abschläge

Einhellig betonen die Experten jeden Einzelfall konkret prüfen zu müssen. Teile der Experten sehen die in der Literatur angegebenen Bandbreiten als nützlich für ihre gutachterliche Tätigkeit an. Zunächst werden Bandbreiten angewandt, jedoch auf die individuellen Besonderheiten jedes einzelnen Zinshauses hingewiesen, die in die Bewertung einfließen müssen.

Als Beispiel unterhalb der Bandbreite zu bewerten wird ein stark sanierungsbedürftiges Haus genannt und ein Wohnhaus im ländlichen Gebiet zu 50% im Eigentum der Eheleute. Dies zum Gegensatz zu einem Haus in einem sehr guten Zustand, mit professioneller Verwaltung und Vollvermietung.

4.3.4 Ansatz der Mittelwerte der Bandbreiten

„Falls ja, setzen Sie üblicherweise den jeweiligen Mittelwert der Bandbreiten an?“

Tabelle 11: Ansatz der Mittelwerte der Bandbreiten

Experte	Paraphrase	Zeilennummer
Bienert, Sven	Nein, das machen wir nicht so.	56
Edlauer, Georg	Ich bin kein Freund der Mittelwerte.	47

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Edlauer, Georg	Die Bandbreite sollte nur aufzeigen, was üblich ist, sofern keine besonderen Umstände einen geringeren oder einen höheren Abschlag oder Zuschlag verlangen.	47-49
	Die strikte mathematische Ableitung, die man aber in gewissen Gutachten sieht, ist meiner Meinung nach falsch.	49-50
Ertl, Daniel	Nein - es ist abhängig von den Gegebenheiten und von den ausschlaggebenden Spezifika des Anteils, ob ein Zu- oder Abschlag gegeben ist. Man kann sich nicht einfach auf die Mitte beziehen.	28-30
	Der Wert hängt von der spezifischen Immobilie und der Höhe des Anteils ab, sowie davon, wie sich dieser im jeweiligen Marktumfeld durch Angebot und Nachfrage darstellt.	30-32
Hubner, Gerald	Diese Flucht in die Mitte mag praktikabel erscheinen, aber spätestens, wenn das jemand hinterfragt, warum es beispielsweise jetzt genau 12,5% sind wird die Erklärung schwierig. Denn die Antwort, dass es in der Mitte ist, scheint kaum erklärlich.	46-49
	Wenn wir uns also in diesen Bandbreiten bewegen, werden wir entweder 10% oder 15% nehmen. Wir begründen das dann damit, dass dies aus unserer Markterfahrung entsprechend marktkonform zu bildende Abschlüsse sind.	49-51
Spiegelfeld, Christoph	Wenn es passt, dann ja. Ansonsten schauen wir uns das im Einzelfall spezifisch sehr genau an und bewegen uns gerne auch außerhalb der Bandbreiten.	68-69
	Weil unserer Meinung nach Immobilien sehr unterschiedlich sind, die Marktsituation sehr unterschiedlich sein kann. Deshalb muss man das im Einzelfall spezifisch anschauen.	69-72
Wipfler, Manuel	Üblicherweise, wenn es ein Standardzinshaus ist, dann ist der Mittelwert natürlich oft ratsam, um auch allfällige Angriffsmöglichkeiten zu vermeiden.	41-42
	Generell ist aber der Ab- oder Zuschlag mit der jeweiligen Situation und mit dem Zinshaus zu begründen.	42-44
	Also, das heißt, auch die zeitliche Komponente und das aktuelle Marktgeschehen machen es oft notwendig, auch hier völlig anders in der Bewertungsmethodik zu agieren. Was vor zwei Jahren vielleicht mit einem Zuschlag bewertet wurde, ist heutzutage vielleicht sogar mit einem deutlichen Abschlag zu bewerten.	49-53

Für **Ertl** ist der Mittelwert der Bandbreite kein Maßstab: *Nein - es ist abhängig von den Gegebenheiten und von den ausschlaggebenden Spezifika des Anteils, ob ein Zu- oder Abschlag gegeben ist. Man kann sich nicht einfach auf die Mitte beziehen. Der Wert hängt von der spezifischen Immobilie und der Höhe des Anteils ab, sowie*

davon, wie sich dieser im jeweiligen Marktumfeld durch Angebot und Nachfrage darstellt.

Hubner kritisiert die teilweise übliche Flucht zur Mitte: „Diese Flucht in die Mitte mag praktikabel erscheinen, aber spätestens, wenn das jemand hinterfragt, warum es beispielsweise jetzt genau 12,5% sind wird die Erklärung schwierig. Denn die Antwort, dass es in der Mitte ist, scheint kaum erklärlich. Wenn wir uns also in diesen Bandbreiten bewegen, werden wir entweder 10% oder 15% nehmen. Wir begründen das dann damit, dass dies aus unserer Markterfahrung entsprechend marktkonform zu bildende Abschlüsse sind.“

Wipfler spricht sich nicht grundsätzlich gegen Mittelwerte aus, betont aber die Wichtigkeit des Einzelfalls und insbesondere die Berücksichtigung des Marktumfelds: Üblicherweise, wenn es ein Standardzinshaus ist, dann ist der Mittelwert natürlich oft ratsam, um auch allfällige Angriffsmöglichkeiten zu vermeiden. Generell ist aber der Ab- oder Zuschlag mit der jeweiligen Situation und mit dem Zinshaus zu begründen. Es ist nochmal wichtig zu betonen, dass das Zinshaus sehr speziell und individuell ist. Vor ungefähr zwei Jahren wurden auch kleinere Anteile mit Zuschlägen gehandelt, auch wenn diese nicht den Zweck der Vereinigung hatten, einfach nur um einem Fuß in die Tür zu bekommen. Kunden und Investoren waren bereits bei kleinen Anteilen bereit mehr zu bezahlen, um in das Haus reinzukommen. Das ist momentan nicht zu beobachten. Also, das heißt, auch die zeitliche Komponente und das aktuelle Marktgeschehen machen es oft notwendig, auch hier völlig anders in der Bewertungsmethodik zu agieren.

Zusammenfassung Ansatz der Mittelwerte der Bandbreiten

Alle Experten betonen die Wichtigkeit der Prüfung des Einzelfalls. Bei der möglichen Annahme des Mittelwertes gab es allerdings zwei Meinungen. Einige Experten lehnen Mittelwerte grundsätzlich ab, während andere Experten den Mittelwert auch als möglichen Wert für Standardfälle sehen.

4.3.5 Begründung der Abweichung vom Mittelwert

„Auf welche Weise begründen Sie die Abweichung vom Mittelwert?“

Tabelle 12: Begründung der Abweichung vom Mittelwert

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Bienert, Sven	Wir betrachten den Einzelfall und argumentieren konkret, was Sache ist.	58
Edlauer, Georg	Genau, diese wird dann speziell auf den jeweiligen Einzelfall begründet.	53
Spiegelfeld, Christoph	Eine Begründung wäre beispielsweise, wenn ich noch ein sehr großes Potential hätte. Die Nachfrage nach Miteigentumsanteile könnte beispielsweise größer sein, wenn ich noch einen Rohdachboden oder eine Hausbesorgerwohnung dabei hätte.	75-77
	Eine Zeit lang haben sich teilweise Anwaltskanzleien darauf fokussiert diese Miteigentumsanteile zu kaufen, um danach Teilungsklagen zu machen.	78-79

Spiegelfeld bringt folgendes Beispiel für die Begründung der Abweichung vom Mittelwert: *„Eine Begründung wäre beispielsweise, wenn ich noch ein sehr großes Potential hätte. Die Nachfrage nach Miteigentumsanteile könnte beispielsweise größer sein, wenn ich noch einen Rohdachboden oder eine Hausbesorgerwohnung dabei hätte. Eine Zeit lang haben sich teilweise Anwaltskanzleien darauf fokussiert diese Miteigentumsanteile zu kaufen, um danach Teilungsklagen zu machen.“*

Zusammenfassung Begründung der Abweichung vom Mittelwert

Alle befragten Experten betonen die Einzelfallprüfung und verweisen auf die Vorfrage betreffend Verwenden der Mittelwerte gemäß Kategorie 4.

4.3.6 Anlassfälle für Abschlüsse außerhalb der Bandbreiten

„Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschlüsse bei der Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb der publizierten Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen Anlassfällen?“

Tabelle 13: Anlassfälle für Abschlüsse außerhalb der Bandbreiten

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Bienert, Sven	Zwingend halten wir uns aber nicht daran.	63
Edlauer, Georg	Das wäre beispielsweise ein sehr geringer Miteigentumsanteil an einem sehr sanierungsbedürftigen Haus oder bei technischen Schwierigkeiten.	57-58
	Oder auch bei einem Miteigentümer, wo man sofort damit rechnen kann, dass dieser eine Teilungsklage einreicht.	58-60

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Ertl, Daniel	Es kommt immer darauf an, welche publizierten Zu- und Abschläge man heranzieht. Es gibt unterschiedliche Publikation, welche die nur Abschläge ausweisen aber es kann auch zu Zuschlägen kommen, vor allem bei kleinen Zinshausanteilen, wenn die Möglichkeit besteht Parifizierungen zu machen, die Mehrwert schaffen können.	37-40
Hubner, Gerald	Es ist immer davon abhängig - im Rahmen einer Verkehrswertermittlung - das abzubilden, was der Markt im konkreten Fall bei dieser Immobilie als Zugang wählt.	56-57
	Wenn der Markt sagt, dass er durchaus bereit ist für die Hälfte der Anteile die volle Hälfte des Ganzen zu bezahlen, weil es sich um eine sehr interessante und wertvolle Liegenschaft handelt, dann wird das so sein.	58-60
	Bei meinem ländlichen Bewertungsbeispiel werden höhere Abschläge benötigt, da man sich ein Wohnhaus wahrscheinlich nicht real teilen und auch kein Wohnungseigentum begründen kann.	60-62
Spiegelfeld, Christoph	Es kommt hier sehr stark auf den Einzelfall an. Ich denke, die Frage wurde bereits durch meine letzten Antworten geklärt.	84-85
Wipfler, Manuel	Ja, darüber haben wir bereits kurz gesprochen, also beispielsweise, wenn man den Fuß in der Tür haben will und man bereit ist dafür mehr zu bezahlen als ein üblicher Dritter.	58-60

Edlauer bringt folgenden Fall: „Das wäre beispielsweise ein sehr geringer Miteigentumsanteil an einem sehr sanierungsbedürftigen Haus oder bei technischen Schwierigkeiten. Oder auch bei einem Miteigentümer, wo man sofort damit rechnen kann, dass dieser eine Teilungsklage einreicht.“

Einen anderen Anwendungsfall sieht **Hubner**: *Es ist immer davon abhängig - im Rahmen einer Verkehrswertermittlung - das abzubilden, was der Markt im konkreten Fall bei dieser Immobilie als Zugang wählt. Wenn der Markt sagt, dass er durchaus bereit ist für die Hälfte der Anteile die volle Hälfte des Ganzen zu bezahlen, weil es sich um eine sehr interessante und wertvolle Liegenschaft handelt, dann wird das so sein. Bei meinem ländlichen Bewertungsbeispiel werden höhere Abschläge benötigt, da man sich ein Wohnhaus wahrscheinlich nicht real teilen und auch kein Wohnungseigentum begründen kann.*

Zusammenfassung Anlassfälle für Abschlüsse außerhalb der Bandbreiten

Zusammenfassend wurden folgende Anlassfälle genannt: Sanierungsbedarf mit technischer Schwierigkeit und einem bekannt schwierigen Miteigentümer, bei dem mit einer Teilungsklage gerechnet werden muss.

4.3.7 Einfluss der Rechte der Miteigentümer auf die Bewertung

„Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise die Teilungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?“

Tabelle 14: Einfluss der Rechte der Miteigentümer auf die Bewertung

Experte	Paraphrase	Zeilennummer
Bienert, Sven	Die Teilungsklage würde ja letztendlich dazu führen, dass es zum Verkehrswert verkauft werden kann, allerdings ist das natürlich auch ein Damoklesschwert.	80-82
	Ich würde jetzt hier adhoc sagen, dass sich die Vor- und Nachteile ausgleichen. Ich könnte damit meinen Miteigentümer drohen, aber er könnte auch mir drohen.	86-88
	Wenn ich gerade in einer Marktphase bin, wo der Markt für Zinshäuser nur nach oben ging, wie es beispielsweise bis 2021 der Fall war, dann kann es sein, dass sogar ein Premium erzielt werden kann für einen Anteil.	88-91
Edlauer, Georg	Ich sehe den Schutz der Miteigentümer in der Form von Wohnungseigentum wesentlich höher als den Schutz von Miteigentümern bei schlichtem Miteigentum.	64-66
	Das Einzige, was dem schlichten Miteigentümer bleibt ist die Teilungsklage oder das Begehren auf die Begründung von Wohnungseigentum.	66-67
Ertl, Daniel	Bei der Teilungsklage ist es wichtig zu beurteilen, ob ich dadurch Wohnungseigentum begründen oder einen Mehrwert schaffen kann	44-45
	Dies ist abhängig von vorliegenden Mietverhältnissen, Bestandsverhältnissen, ob es befristet oder unbefristet ist, Leerstand.	46-48
Hubner, Gerald	Wenn Zinshäuser bereits durch mehrere Generationen gegangen sind, hat man oft 1/8 oder 1/16 Anteile. Nehmen wir an sie haben 1/8 Anteil an einem generalsanierten Zinshaus und sie bieten mir das am Markt an. Wenn die Lage großartig ist, werde ich Ihnen hierfür 1/8 zahlen.	68-71

Experte	Paraphrase	Zeilen- nummer
Hubner, Gerald	Entweder bin ich super zufrieden, weil mit den anderen Miteigentümern alles professionell gemanagt wird und ich mit meinem 1/8 Anteil für mein Investment einen entsprechenden Return on Investment erwirtschaften kann.	71-74
	Vielleicht bin ich aber auch unzufrieden, weil ich eigentlich gerne das ganze Haus besitzen und ich wende die Teilungsklage an.	74-76
Spiegelfeld, Christoph	Diese Rechte haben einen großen Einfluss auf die Bewertung. Es sind nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten. Es kann positiv oder negativ sein. Die Teilungsklage ist auch ein Risiko.	89-91
	Ich kann es als Recht sehen, sprich ich habe die Möglichkeit, das zu machen und bekomme dann vielleicht noch einen Anteil an einem Rohdachboden. Es kann aber genauso ein Risiko sein.	91-93
	Ich glaube, es hat sowohl positive als auch negative Einflüsse. Im Endeffekt ist aber Mieteigentum sicher rechtlich unsicherer als ein Wohnungseigentum und daher ist auch irgendwo dieser Abschlag zu tätigen, auch in Bezug auf eingeschränkte Mitsprache et cetera.	105-108
Wipfler, Manuel	Die Möglichkeit einer Teilungsklage wird grundsätzlich in den jeweiligen Kaufpreisen von Miteigentumsanteilen eingepreist. Bei Miteigentumsanteilen sind deshalb grundsätzlich Abschläge einzukalkulieren.	65-67
	Die Möglichkeit einer Teilung ist grundsätzlich mit Abschlägen zu kalkulieren bei Miteigentumsanteilen. Eine Teilungsklage kostet Geld und ist mit Risiken verbunden.	67-69

Bienert betont die Bedeutung dieser Rechte – abhängig von der jeweiligen Marktsituation: „Ich würde jetzt hier *ad hoc* sagen, dass sich die Vor- und Nachteile ausgleichen. Ich könnte damit meinen Miteigentümer drohen, aber er könnte auch mir drohen. Wenn ich gerade in einer Marktphase bin, wo der Markt für Zinshäuser nur nach oben ging, wie es beispielsweise bis 2021 der Fall war, dann kann es sein, dass sogar ein Premium erzielt werden kann für einen Anteil. Wenn man aber den optimalen Zeitpunkt verpasst und der Prozess läuft, kann man diesen natürlich nicht mehr stoppen und hat einen Abschlag.“

Edlauer vergleicht mit den Schutzrechten des Wohnungseigentums: „Es ist eine schwierige Frage. Ich sehe den Schutz der Miteigentümer in der Form von Wohnungseigentum wesentlich höher als den Schutz von Miteigentümern bei schlichtem Miteigentum. Das Einzige, was dem schlichten Miteigentümer bleibt ist die Teilungsklage oder das Begehren auf die Begründung von Wohnungseigentum. Mehr als das gibt es nicht, auch was die Durchsetzung von Sanierungen angeht. Also

zusammenfassend hat der Wohnungseigentümer einen stärkeren durchgehenden Schutz als der schlichte Miteigentümer.“

Für **Hubner** hängt die Situation vom Einzelfall ab: *„Nehmen wir an sie haben 1/8 Anteil an einem generalsanierten Zinshaus und sie bieten mir das am Markt an. Wenn die Lage großartig ist, werde ich Ihnen hierfür 1/8 zahlen. Entweder bin ich super zufrieden, weil mit den anderen Miteigentümern alles professionell gemanagt wird und ich mit meinem 1/8 Anteil für mein Investment einen entsprechenden Return on Investment erwirtschaften kann. Vielleicht bin ich aber auch unzufrieden, weil ich eigentlich gerne das ganze Haus besitzen und ich wende die Teilungsklage an. Es ist immer abhängig vom Gesamtwert der Immobilie, wie hoch die Kosten für diese Teilungsklage sind und wie lange das ganze dauert. Wenn wir die Gesamtkosten einer Teilungsklage von einem mittelgroßen Haus zusammenrechnen, wären dass wahrscheinlich 100 000 - 150 000 Euro.“*

Zusammenfassung Einfluss der Rechte der Miteigentümer auf die Bewertung

Einfluss der Miteigentümer fließt jedenfalls in die Bewertung ein und die Möglichkeit der Teilungsklage wird wie ein doppelschneidiges Damoklesschwert gesehen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen hängen ganz vom Marktumfeld ab.

Das Risiko der Teilungsklage hängt auch vom Entwicklungsgrad der Immobilie ab.

4.3.8 Einfluss von Mehrheitsanteilen

„Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern bestehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie, Gibt es aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschläge für die Bewertung von Mehrheitsanteilen?“

Tabelle 15: Einfluss von Mehrheitsanteilen

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Bienert, Sven	Bei der Bewertung wird das im Einzelfall einbezogen.	99
Edlauer, Georg	Ein Mehrheitsanteil hat immer einen geringeren Abschlag als ein Minderheitsanteil, da der Mehrheitseigentümer alle Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung selbst beschließen kann und das Instrumentarium der Minderheitseigentümer eher eingeschränkt ist, diesbezüglich irgendwas zu verhindern.	75-78

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Edlauer, Georg	Die Mehrheitseigentümer sind sehr frei in ihren Entscheidungen - bis auf ein paar wenige Situationen, wo sie Einstimmigkeit benötigen, wie die Vermietung an Miteigentümern oder Ähnliches.	80-82
Ertl, Daniel	Das ist vom Markt abhängig. Grundsätzlich besteht ein Mehrwert, wenn man etwas dazukaufen kann. Allerdings zeigt sich auch manchmal, dass kleinere Zinshausanteile aufgrund der niedrigeren Transaktionshöhe am Markt interessanter sein können als größere Anteile.	53-56
Hubner, Gerald	Also, wenn wir jetzt wieder bei einem generalsanierten Zinshaus bleiben, dann ist es meiner Meinung nach irrelevant, ob ich Mehrheits- oder Minderheitseigentümer bin.	84-85
	Wenn ich aber beispielsweise einen Miteigentumsanteil eines Wiener Zinshauses erwerbe, wo aufgrund der derzeitigen Mieterstruktur die Erträge schlecht sind, wo auch kaum Geld vorhanden war, um in die Instandhaltung der Immobilie zu investieren und wo größere Investitionen anstehen, dann ist es sehr wohl wichtig, ob ich Mehrheits- oder Minderheitseigentümer bin.	86-90
	Grundsätzlich ist es also von der konkreten Situation abhängig und man kann das nicht pauschal sagen.	90-91
Spiegelfeld, Christoph	Wenn ich einen größeren Anteil habe, dann ist der Abschlag auch geringer. Also, das würden wir auch in Anlehnung an die Literatur so sehen. Gehört auch im Einzelfall überprüft.	113-115
Wipfler, Manuel	Das Thema 50,1% ist natürlich mit geringeren Abschlägen einhergehend als ein klassischer Hälfte-Anteil zum Beispiel. Ab dem Mehrheitsanteil hat man die Möglichkeit die Verwaltung zu bestimmen und andere Vorteile. Das führt dazu, dass der Abschlag bei einem Mehrheitsanteil deutlich geringer ist.	76-79

Edlauer benennt als Begründung für einen geringeren Abschlag: *„Ein Mehrheitsanteil hat immer einen geringeren Abschlag als ein Minderheitsanteil, da der Mehrheitseigentümer alle Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung selbst beschließen kann und das Instrumentarium der Minderheitseigentümer eher eingeschränkt ist, diesbezüglich irgendwas zu verhindern“.*

Gemäß **Hubner** ist die Höhe des Abschlags auch vom Entwicklungs- und sonstigem Zustand des Zinshauses abhängig: *„Also, wenn wir jetzt wieder bei einem generalsanierten Zinshaus bleiben, dann ist es meiner Meinung nach irrelevant, ob ich Mehrheits- oder Minderheitseigentümer bin. Wenn ich aber beispielsweise einen Miteigentumsanteil eines Wiener Zinshauses erwerbe, wo aufgrund der derzeitigen*

Mieterstruktur die Erträge schlecht sind, wo auch kaum Geld vorhanden war, um in die Instandhaltung der Immobilie zu investieren und wo größere Investitionen anstehen, dann ist es sehr wohl wichtig, ob ich Mehrheits- oder Minderheitseigentümer bin. Grundsätzlich ist es also von der konkreten Situation abhängig und man kann das nicht pauschal sagen.“

Zusammenfassung Einfluss von Mehrheitsanteilen

Je höher der Anteil, desto geringer der Abschlag. Diesbezüglich bestätigen die Experten die Literatur.

Die Mehrheitseigentümer von Zinshäusern besitzen umfangreiche Rechte im Bezug auf die Verwaltung der Immobilie. Diese können sich wertsteigernd auswirken, da der Mehrheitseigentümer mehr Einfluss auf die Verwaltung und Nutzung der Immobilie hat. In solchen Fällen verringern sich Abschläge, da sich durch die Einflussmöglichkeiten der Wert der Immobilie erhöhen lässt.

4.3.9 Spannungsverhältnis Verkehrs- und Individualwert

„Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den wahrscheinlichsten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen von einem bestehenden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen Individualwert mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie das Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle von schlichen Anteilen an Zinshäusern?“

Tabelle 16: Spannungsverhältnis Verkehrs- und Individualwert

Experte	Paraphrase	Zeilen-nummer
Bienert, Sven	Jetzt kann man über die Aufgriffe, die in manchen Marktsituationen aufkommen, die vielleicht ja dann sogar auch den allgemeinen Markt darstellen, von diesen Zwerganteilen spekulieren, ob das schon ein eigener - zwar nicht besonders netter - aber vielleicht doch ein eigener Markt ist, wo man dann tatsächlich immer überboten wird, um die Mehrheitseigentümer zu ärgern.	111-115

Experte	Paraphrase	Zeilen- nummer
Bienert, Sven	Dann könnte man schon drüber spekulieren, ob das tatsächlich schon ein Marktwert ist, der dann auch tatsächlich zu Zuschlägen führt.	115-117
	Der Individualwert wird, wie Sie richtig gesagt haben, durch entsprechende Zu- oder Abschläge angepasst, je nachdem aus welcher Perspektive man es betrachtet.	121-123
Edlauer, Georg	Diese Immobilie hat in einem bestimmten Markt, unter bestimmten Gegebenheiten einen bestimmten Wert. Da gibt es eine Gruppe von signifikanten Marktteilnehmern, die bereit sind diesen Wert zu zahlen.	92-94
	Davon zu unterscheiden ist für mich der Preis, wo eben diese ganzen individuellen Gründe miteinfließen. Wenn ein gewisses Eigentum für mich persönlichen Wert hat, beispielsweise weil sich die Großeltern dort kennengelernt haben.	94-97
	Wenn ich beispielsweise allein mein Nachbarsgrundstück kaufen will, damit es kein anderer kauft, ist das ein Individualwert, ein persönlicher Wert. Wenn aber 7 andere genau das gleiche vorhaben, könnte man eventuell schon von einem Verkehrswert sprechen.	98-101
Ertl, Daniel	Für Mehrheitseigentümer kann es einen Mehrwert darstellen, wenn er den Gesamtwert der Liegenschaft hat, weil er dann Volleigentum hat und somit die Bereitschaft haben könnte mehr zu zahlen.	65-67
	Es zeigt sich dann durch das Marktgeschehen, was der Markt bereit ist zu zahlen, und ob der Mehrheitseigentümer überhaupt mehr zahlen muss.	68-70
Hubner, Gerald	Es ist immer die Frage, ob ich volles Eigentum habe oder schlichter Miteigentümer bin, auch wenn ich Mehrheitseigentümer bin. Als 1/24 Miteigentümer an einem Zinshaus habe ich sehr eingeschränkte Rechte, aber ich bin nicht rechtlos.	100-102
	Das heißt, wenn ich lästig und kündigt bin, kann ich Veränderungen behindern. Bei einem Zinshaus ist immer der Individualwert des Mehrheitseigentümers zumindest der rechnerische Miteigentumsanteilswert und dann ist es abhängig davon, wie klein dieser Anteil ist und wie relevant dieser für den Mehrheitseigentümer ist, dass er diesen auch überbezahlen wird.	102-107
	Es gibt hier keine Bandbreite für den Betrag, den der Mehrheitseigentümer hier bereit wäre, mehr zu zahlen. Sowas ist eben so schwierig in der Literatur abzubilden, weil die Literatur Abschläge in gewissen Größenordnungen anzugeben versucht.	107-110
Spiegelfeld, Christoph	Der Verkehrswert gilt nur für Dritte. Der Dritte hat auch nicht den Vorteil, mehrere Anteile zu bekommen, sondern derjenige kauft einen Anteil, und damit ist eine Transaktion beendet. Danach ist er Miteigentümer in diesem Haus.	124-126

Experte	Paraphrase	Zeilen- nummer
Spiegelfeld, Christoph	Wenn also innerhalb einer Hauseigentümergeinschaft Anteile verkauft werden, kann niemals von einem Verkehrswert gesprochen werden, weil es nicht vergleichsfähig ist.	126-128
Wipfler, Manuel	Ist eine sehr gute Frage, und es ist sicherlich so, dass der Verkehrswert eines schlichten Miteigentumsanteils im Falle einer Vereinigung, kein Verkehrswert wird. Also aus meiner Sicht ist das ganz klar immer ein Individualwert, der von zwei Parteien - vom Verkäufer und Käufer.	89-92
	Aus meiner Sicht liegt für die Preisbildung hier kein Marktgeschehen zugrunde, sondern einfach eine Verhandlungsposition und eine gewisse Verhandlungsstärke des einen und des anderen.	92-94
	Das Pendel wird in die Richtung ausschlagen, wer die bessere Verhandlungsposition hat. Das ist bei jedem Individualwert so.	94-96

Bienert sieht im speziellen Fall des Aufgriffs eines Minderheitsanteils zum Zwecke der Störung des Mehrheitseigentümers ein Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert: *„Typischerweise kommt man beim Verkehrswert in diesen Abschlagsbereich, weil die allgemeine Sichtweise auf dieses Konstrukt ist, dass es typischerweise eher mit Herausforderungen zusammenhängt und gekauft wird, die man sonst nicht hätte. Jetzt kann man über die Aufgriffe, die in manchen Marktsituationen aufkommen, die vielleicht ja dann sogar auch den allgemeinen Markt darstellen, von diesen Zwerganteilen spekulieren, ob das schon ein eigener - zwar nicht besonders netter - aber vielleicht doch ein eigener Markt ist, wo man dann tatsächlich immer überboten wird, um die Mehrheitseigentümer zu ärgern. Dann könnte man schon drüber spekulieren, ob das tatsächlich schon ein Marktwert ist, der dann auch tatsächlich zu Zuschlägen führt“*

Hubner sieht folgendes Spannungsverhältnis zwischen Verkehrs- und Individualwert: *„Es ist immer die Frage, ob ich volles Eigentum habe oder schlichter Miteigentümer bin, auch wenn ich Mehrheitseigentümer bin. Als 1/24 Miteigentümer an einem Zinshaus habe ich sehr eingeschränkte Rechte, aber ich bin nicht rechtlos. Das heißt, wenn ich lästig und kundig bin, kann ich Veränderungen behindern. Bei einem Zinshaus ist immer der Individualwert des Mehrheitseigentümers zumindest der rechnerische Miteigentumsanteilswert und dann ist es abhängig davon, wie klein dieser Anteil ist und wie relevant dieser für den Mehrheitseigentümer ist, dass er*

diesen auch überbezahlen wird. Es gibt hier keine Bandbreite für den Betrag, den der Mehrheitseigentümer hier bereit wäre, mehr zu zahlen.“

Wipfler bringt den Aspekt der Verhandlungsstärke ein: „Ist eine sehr gute Frage, und es ist sicherlich so, dass der Verkehrswert eines schlichten Miteigentumsanteils im Falle einer Vereinigung, kein Verkehrswert wird. Also aus meiner Sicht ist das ganz klar immer ein Individualwert, der von zwei Parteien - vom Verkäufer und Käufer. Aus meiner Sicht liegt für die Preisbildung hier kein Marktgeschehen zugrunde, sondern einfach eine Verhandlungsposition und eine gewisse Verhandlungsstärke des einen und des anderen. Das Pendel wird in die Richtung ausschlagen, wer die bessere Verhandlungsposition hat. Das ist bei jedem Individualwert so.“

Zusammenfassung Spannungsverhältnis Verkehrs- und Individualwert

Von den Experten wird ganz klar zwischen Verkehrs- und Individualwert unterschieden. Der Spezialfall, in dem ein Individualwert zum Verkehrswert wird, wird als interessante Fragestellung erachtet.

4.3.10 Weitere Fragestellungen betreffend Bewertung von Zinshausanteilen

„Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die Bewertung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den Fragestellungen nicht berücksichtigt wurden?“

Tabelle 17: Weitere Fragestellungen betreffend Bewertung von Zinshausanteilen

Experte	Paraphrase	Zeilennummer
Bienert, Sven	Keine weiteren Aspekte	127
Edlauer, Georg	Alles wichtige und spannende wurde bereits besprochen	105
Ertl, Daniel	Wichtig ist sich anzuschauen, wie die Bestandsverhältnisse aussehen. Vor allem bei der Teilungsklage sieht man, dass sich Einzelne hier durch den Einkauf von Anteilen und die Teilungsklage Objekte verschaffen und so Mehrwerte lukrieren.	74-76
	Grundsätzlich ist das abhängig von der Marktlage, von Angebot und Nachfrage. Gerade in Zeiten, in denen das Angebot von Gesamtobjekten rar ist, steigt die Tendenz meiner Ansicht nach auch Zinshausanteile zu erwerben.	77-79

Experte	Paraphrase	Zeilen- nummer
Hubner, Gerald	Stellen Sie sich vor, Sie haben ein Zinshaus mit einem nicht ausgebauten Dachboden. Sie haben 3/4 Anteil und ich habe 1/4 Anteil und Sie wollen dieses 1/4 Anteil von mir abkaufen. Ich will aber einen Zuschlag für diesen nicht ausgebauten Dachboden haben. Wie gehen Sie damit um?	115-119
Spiegelfeld, Christoph	Grundsätzlich glaube ich, dass wir alle wichtigen Punkte besprochen haben - vielleicht noch ein letztes Thema. Beispielsweise gibt es gewisse Zinshäuser, wo steht Wohnungseigentum mit Vorbereitung? Das zieht sich dann oft über Jahre und ist mit Vorsicht zu genießen. Hier ist es wichtig nachzufragen, zu kontrollieren und den Grund herauszufinden.	140-144
Wipfler, Manuel	Keine weiteren Anmerkungen!	104

Spiegelfeld bringt als zusätzlichen Aspekt Wohnungseigentum in Vorbereitung. Diese Frage wird noch im Theorieteil ergänzt.

4.4 Zusammenfassung der empirischen Untersuchung

Durch die Interpretation der Ergebnisse der empirischen Untersuchung wird die Forschungsfrage beantwortet und ein Beitrag zur Theorie formuliert.⁹⁹ Ziel war es, die im Theorieteil in der Literatur normierten Vorgaben für die Bewertung von schlichten Zinshausanteilen durch praktische Erfahrungen zu validieren.

Die befragten Experten aus den Bereichen Immobilienbewertung lieferten praxisnahe Einblicke in die wesentlichen Kriterien und Einflussfaktoren für die Bewertung von Zinshausanteilen.

Die Auswertung der Interviews zeigt, dass die Bewertung schlichter Miteigentumsanteile zwar durch die gängigen Bewertungsbandbreiten praktisch erleichtert wird, aber dennoch jeder Einzelfall im Hinblick auf das gesamte Marktumfeld gesondert beurteilt werden muss.

Bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen werden die Einflussfaktoren bestimmter – generell für die Bewertung von Zinshäusern anzuwendenden Kriterien – noch weiter verstärkt. Beispielsweise ist ein ausbaubarer Dachboden in einem bestimmten Marktumfeld ein besonders bewertungsrelevanter Teil. Gerade

⁹⁹ Gläser/Laudel, 2009: 275

durch die Entscheidungsbefugnisse in der außerordentlichen Verwaltung kommt diesem Thema noch höhere Relevanz bei der Bewertung von Miteigentumsanteilen zu.

Rechtliche Unsicherheiten, etwa bei Teilungsverfahren oder der Parifizierung, wurden von den Befragten als zentrale Herausforderung genannt. Diese können den Verkehrswert erheblich mindern, insbesondere wenn Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder Streitigkeiten unter Miteigentümern zu erwarten sind.

Die Untersuchung zeigt, dass eine sachgerechte Bewertung schlichter Miteigentumsanteile die Verbindung wirtschaftlicher, rechtlicher und technischer Faktoren im Hinblick auf das konkrete Marktumfeld erfordert.

5 Schlussfolgerungen und Ausblick

Basierend auf der Feststellung, dass die Bewertung von schlichten Zinshausanteilen in Relation zur Bewertung ganzer Zinshäuser bzw. von Wohnungseigentum weniger erforscht ist, verfolgte die vorliegende Masterthese zwei Ziele. Einerseits sollte die Thematik schlichter Miteigentumsanteile umfassend dargestellt werden und andererseits die Forschungsfrage bearbeitet werden, was die wesentlichen Kriterien bei der Bewertung von Zinshausanteilen sind und insbesondere ob der Einsatz von Bandbreiten sinnvoll ist.

Durch die Verbindung theoretischer Grundlagen mit empirischen Erkenntnissen wurde gezeigt, dass die Bewertung schlichter Miteigentumsanteile durch eine Vielzahl rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Faktoren beeinflusst wird.

Zunächst wurde untersucht, welche Handlungsanweisungen zur Bewertung von schlichtem Miteigentum in den gesetzlichen Bestimmungen und in den nationalen und internationalen Normen vorgegeben werden. Diesbezüglich kann zusammengefasst werden, dass in den nationalen gesetzlichen Bestimmungen und der ÖNORM nur die Unterscheidung zwischen Verkehrswert und Individualwert vorgegeben wird, aber keine konkreten Kriterien für Zu- oder Abschläge bzw. Bandbreiten gewonnen werden können.

In den internationalen Normen fehlen jegliche Bandbreiten. Auf Basis einer Einzelfallprüfung sollen aufgrund der Marktgängigkeit und der Entscheidungsbefugnisse daraus resultierende Bewertungsanpassungen erfolgen.

In der Bewertungsliteratur wird zwar immer wieder auf die Notwendigkeit der Einzelfallprüfung und der Abhängigkeit von der Marktsituation hingewiesen, jedoch teilweise auch die Anwendung von Bandbreiten für Zu- oder Abschläge empfohlen. Als wesentliche Gründe werden die mangelnde Marktgängigkeit, die Unsicherheiten in Fragen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung sowie das Damoklesschwert der Teilungsklage mit nachfolgender Real- oder Zivilteilung genannt.

Durch eine Untersuchung von Geher & Ressler der durchgeführten Transaktionen wurde die Richtigkeit des Ansatzes von Zu- oder Abschlägen neu diskutiert.

Die empirischen Untersuchungen haben bestätigt, dass die Einzelfallprüfung jedenfalls durchzuführen ist und dass Bandbreiten von Zu- und Abschlägen bestenfalls als eine nützliche Unterstützung in der praktischen Durchführung von Gutachten dienen. Diese sind aber jedenfalls nur sekundär anzuwenden. Der Ansatz von Mittelwerten zwischen den Bandbreiten wird nur im Ausnahmefall als geeignet angesehen. Allgemeingültige Kriterien für die Bewertung von Zinshäusern haben bei der Bewertung von schlichten Zinshausanteilen je Einzelfall besondere Bedeutung für die Bemessung von Zu- oder Abschlägen:

Als wichtige Spezifika von schlichten Miteigentumsanteilen wurden die Entscheidungsbefugnisse bei Themen der außerordentlichen Verwaltung mit der Notwendigkeit der Zustimmung aller Miteigentümer sowie die Möglichkeit und Folgen einer Teilungsklage als Recht jedes einzelnen Miteigentümers mit nachfolgender Real- bzw. Zivilteilung herausgearbeitet.

Als wichtige Kriterien der Bewertung von Miteigentumsanteilen werden von den Experten genannt:

- Höhe des Anteils
- Marktumfeld
- Spezialthema ausbaubarer Dachboden
- Entwicklungsgrad der Immobilie
- Investitionsbedarf
- Qualität der Verwaltung
- Rechtliche Sicherheit der Benützung
- Miteigentümerstruktur
- Marktgängigkeit des Miteigentumsanteils

Diese Arbeit zeigt, dass definierte Kriterien und deren Gewichtung die geforderte Qualität und geeignete Basis für die Einzelfall-Beurteilung betreffend Zu- oder Abschläge für die Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen darstellen. Damit können die Bewertungen innerhalb der in der Literatur als Argumentationsunterstützung definierten Bandbreiten von Zu- und Abschlägen, aber auch die Bewertung außerhalb dieser Bandbreiten nachvollziehbar begründet werden.

Die Forschung zur Bewertung von schlichten Miteigentumsanteilen ist im Vergleich zu anderen Gebieten der Immobilienbewertung relativ untergewichtet und bietet daher zahlreiche Anknüpfungspunkte für zukünftige Arbeiten.

Ein Zukunftsthema ist die Bewertung von Miteigentumsanteilen im Kontext der Digitalisierung und der Tokenisierung von Immobilien. Diese neuen Formen des digitalen Eigentums eröffnen einerseits Chancen für die bessere Streuung von Eigentum an Zinshäusern in der Gesellschaft, werfen jedoch neue Fragen zur Bewertung und rechtlichen Absicherung auf.

Auch die Bewertung von Miteigentumsanteilen unter Berücksichtigung von ESG-Kriterien bietet Potenzial für weitere Forschung. Einerseits sind Zinshäuser allein durch ihren langen Bestand nachhaltig, allerdings sind viele Fragen der Umsetzung der EU-Taxonomie noch offen. Daraus folgt die Frage, inwieweit nachhaltige und soziale Aspekte die Marktattraktivität und den Wert von Anteilen beeinflussen. Da die Anpassungen Entscheidungen im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung betreffen, ist die Frage hinsichtlich der Bewertung von schlichtem Miteigentum essenziell.

Interessant wäre auch die Klärung der Frage, wie die verschiedenen Methoden der Bewertung von Zinshäusern, Zinshausanteilen und Wohnungseigentum zusammen spielen. Diesbezüglich sollten in einer strukturierten Weise alle vorhandenen Bewertungsmethoden – Ertragswert-, Vergleichswertverfahren sowie die Residualmethode – auf deren wechselseitigen Abhängigkeiten verglichen werden.

Schließlich bleibt die Entwicklung von klaren Kriterien zur Bewertung von schlichten Zinshausanteilen ein zentrales Anliegen. Anstelle von Bandbreiten von Zu- und Abschlägen sollten einheitliche und transparente Bewertungskriterien entwickelt werden, um damit die Unsicherheiten bei der Verkehrswertermittlung zu reduzieren. Dies würde nicht nur die Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Bewertungen in Österreich verstärken, sondern sie auch im internationalen Kontext auf eine andere Qualitätsebene bringen. In diesem Sinne könnte die vorliegende These Grundlage für weitere Forschungsaktivitäten darstellen.

Literaturverzeichnis

Buchpublikationen

Atteslander Peter/ Ulrich Georges-Simon/ Hadjar Andreas (2023): *Methoden der empirischen Sozialforschung*. 14. Aufl., Erich Schmidt Verlag, Berlin

Bienert Sven (2022): S 62, In Bienert, Sven; Funk, Margret (Hrsg.): *Immobilienbewertung Österreich*. 4. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien

Bienert Sven/ Flödl Georg (2022): S 605ff, In Bienert, Sven; Funk, Margret (Hrsg.): *Immobilienbewertung Österreich*. 4. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien

Gläser Jochen/ Laudel Grit (2009): *Experteninterviews und qualitative Inhaltsangabe*. 3. Aufl., VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden

Kleiber, Fischer, and Werling. Verkehrswertermittlung Von Grundstücken: Kommentar und Handbuch Zur Ermittlung Von Marktwerten (Verkehrswerten) Und Beleihungswerten Sowie Zur Steuerlichen Bewertung Unter Berücksichtigung Der ImmoWertV. 10., Vollständig überarbeitete Auflage ed. Köln: Reguvis Fachmedien, 2023. Print.

Koziol Helmut/ Welser Rudolf (2006): *Grundriss des bürgerlichen Rechts. Band II*. 13. Aufl., Manz Verlag, Wien

Krammer Marion/ Nierhaus Andreas/ Szeless Margarethe (2023): *Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Metropole*, Residenz Verlag, Wien.

Kranewitter Heimo (2007): *Liegenschaftsbewertung*. 5. Aufl. Manz Verlag, Wien

Malloth, Thomas; Ressler Sonja, Stocker Gerald (2022): S 802-849, In Bienert, Sven; Funk, Margret (Hrsg.): *Immobilienbewertung Österreich*. 4. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien

Malloth, Thomas; Stocker Gerald (2022): S 716-801, In Bienert, Sven; Funk, Margret (Hrsg.): *Immobilienbewertung Österreich*. 4. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien

Mayring Philipp (2023): *Einführung in die qualitative Sozialforschung: eine Anleitung zu qualitativem Denken*. 7. Aufl., Belz, Weinheim

Mayring Philipp (2022): *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. 13. Aufl., Belz, Weinheim

Palten Guntolf (1997): *Wohnungseigentumsrecht: Erläuterungen und Rechtssprechung*, Manz Verlag, Wien

Reinberg (2022): S 42, In Bienert, Sven; Funk, Margret (Hrsg.): *Immobilienbewertung Österreich*. 4. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien

Sailer, Katharina/Painsi, Lukas (2021) In: Kletečka, Andreas; Schauer, Martin (Hrsg.): *ABGB-ON – Kommentar*, 7. Aufl., RZ 1, Manz Verlag, Wien.

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

Terlitza Ulfried (2021): *Miteigentum und Wohnungseigentum – Parallelwelten*. Manz Verlag, Wien

Zeitschriften, Aufsätze und Tagungsbände

Edlauer Georg & Muhr Heinz & Reinberg Michael (2020): Die Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren, In: *immolex*, S. 290-295

Edlauer Georg & Muhr Heinz & Reinberg Michael (2014): Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, In: *immolex*, S. 345-349

Eliskases Martina (2023): Neues zum Vorrang der Realteilung, In: *immo akutell*, S. 35)

Fachgutachten des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer (2014): Grundsätze der Unternehmensbewertung (KFS/BW 1), Stand: 2014, Wien.

Fuchs Hubert (2021) W. "Gemeiner Wert eines Grundstücks bei ideellem Miteigentum." *Zeitschrift Für Abgaben-, Finanz- und Steuerrecht* 19.5. S. 184-186. Web.

Geher Anna & Ressler Sonja (2021): Bewertung von Zinshausanteilen. Analyse zeigt neue Erkenntnisse. In: *immo aktuell Immobilien-Steuern-Recht*. 3. Jahrgang/ Juni 2021/ Nr. 3, S. 113-115

Höllwerth Johann (2022): Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum und die Insolvenz des Bauträgers, In: *immo aktuell*, S. 38)

Mini Harald (2020): Die Begründung von Wohnungseigentum, In: *immolex*, S. 295

Kranewitter Heimo (2011): Liegenschaftsanteile. In: *Liegenschaftsbewertung*. ZLB 2011/15. S. 1

Muhr Heinz (2012): *TU Wien-Universitätslehrgang Msc-Immobilienmanagement und Bewertung 2012 Bewertung von Sonderimmobilien*, Wien

Muhr Heinz (2023): Verkehrswerte der bisherigen schlichten Miteigentumsanteil sind bei der Prüfung der Wertminderung zugrunde zu legen. In: *immolex*, S. 24

Muhr Heinz & Wipfler Manuel (2021): Subjektiver Wert – Investitionswert, In: *Liegenschaftsbewertung*. ZLB 2021/45. S. 98

Musil Robert (2022): The Zinshausmarket and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007-2019 in: *Urban Studies* 5, S. 983

Pittl Raimund & Steiner Christian (2013), Artikel Rechtsnatur und Rechtsfolgen des Widerspruchs, *Wohnrechtliche Blätter*, Heft 1, Januar 2013, Band 26. S. 9

Roth Martin (2022): Die Auswirkungen der Taxonomie-Verordnung auf den Immobilienmarkt; In: *immolex 2022/73*, S. 174

Schiller Jürgen (2011): Liegenschaftsanteile. In: *Liegenschaftsbewertung*. ZLB 2011/15. S. 5

Walch Patrick & Kemetter Roman (2011): Voraussetzungen und Parameter für die Finanzierung ideeller Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft. In: *Liegenschaftsbewertung*. ZLB 2011/15. S. 18

Gesetze/Verordnungen/Richtlinien

International Valuation Standards Council (2013): *International Valuation Standards 2013 (IVS)*. 10. Aufl., Eigenverlag, London

TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (2025): *European Business Valuation Standards*, Eigenverlag, Brüssel

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2010, dt. BGBl. I S. 639.

Wertermittlungsrichtlinie - WertR. In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006). Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121, S. 4798).

Marktberichte

Otto Immobilien Gruppe. (2018, season-03). Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Abgerufen am 28. September 2022, von <https://docplayer.org/127133790-Erster-wiener-zinshaus-marktbericht.html>

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung Bedeutung

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
EBVGN	European Business Valuation Guidance Notes
EBVS	European Business Valuation Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Council
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
ÖNORM	Österreichische Norm
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RZ	Randzahl
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
UGB	Unternehmensgesetzbuch
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Parameter für Investitionsentscheidungen. Quelle: Muhr 2012: 68.....	26
Tabelle 2: Abschlag bei eingeschränkter Veräußerbarkeit. Quelle: Kranewitter 2017: 117	27
Tabelle 3: Zuschlag bei Ankauf mit Ziel Allein- oder Mehrheitseigentum. Quelle: Kranewitter 2017: 118	27
Tabelle 4: Abschlag bei Ankauf unter 50%. Quelle: Kranewitter 2017: 118	28
Tabelle 5: Verkehrswertermittlung Miteigentumsanteil. Quelle: Eigene Darstellung nach Malloth et. al. 2022: 841	29
Tabelle 6: Auswahlverfahren Experten. Quelle: Eigene Darstellung nach Gläser/Laudel, 2009: 17	34
Tabelle 7: Übersicht der Experten. Quelle: Eigene Darstellung	34
Tabelle 8: Herausforderung bei der Bewertung von Zinshäusern	36
Tabelle 9: Zu- und Abschläge bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen.....	39
Tabelle 10: Verwendung von Bandbreiten für Abschläge.....	42
Tabelle 11: Ansatz der Mittelwerte der Bandbreiten.....	44
Tabelle 12: Begründung der Abweichung vom Mittelwert	47
Tabelle 13: Anlassfälle für Abschläge außerhalb der Bandbreiten	47
Tabelle 14: Einfluss der Rechte der Miteigentümer auf die Bewertung.....	49
Tabelle 15: Einfluss von Mehrheitsanteilen.....	51
Tabelle 16: Spannungsverhältnis Verkehrs- und Individualwert.....	53
Tabelle 17: Weitere Fragestellungen betreffend Bewertung von Zinshausanteilen .	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Marktwert versus Preis der besonderen Vorliebe. Quelle: Bienert & Funk 2022: 42	16
Abbildung 2: Wertminderung in Abhängigkeit der Höhe des Miteigentumsanteils. Quelle: Seiser/Kainz 2011: 693	28
Abbildung 3: Abschlüsse in Relation zum Komplettverkauf. Quelle: Gehrler/Ressler 2021: 114.....	31
Abbildung 4: Abschlüsse in Relation zum Komplettverkauf. Quelle: Gehrler/Ressler 2021: 115.....	31
Abbildung 5: Strukturmodell sozialwissenschaftlicher Forschung. Quelle: Eigene Darstellung nach Gläser/Laudel, 2009: 38.....	33
Abbildung 6: Ablaufmodell des problemzentrierten Interviews. Quelle: Eigene Darstellung nach Mayring, 2023: 63.....	34

Anhänge

Anhang 1: Interview-Leitfaden

Anhang 2: Transskripte der Interviews

Anhang 1: Interview-Leitfaden



Expert:inneninterviews Leitfaden
Masterthese: Bewertung von schlichten Zinshausanteilen
MMag. Christian Riel
Betreuung DDr. Heinz Muhr REV ICVS FRICS

Sehr geehrte/r Interviewpartner:in,

im Zusammenhang mit der Bewertung von schlichten Anteilen an Zinshäusern stellen sich einige Fragen an die Praxis, die in der Literatur nicht abschließend geklärt sind. Daher freut es mich sehr, mit Ihnen als Expert:in folgende Themen erörtern zu dürfen:

1. Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäusern dar?
2. Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu- oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?
3. In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlägen bei der Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen. Verwenden sie diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?
4. Falls ja, setzen Sie üblicherweise den jeweiligen Mittelwert der Bandbreiten an?
5. Auf welche Weise begründen Sie die Abweichung vom Mittelwert?
6. Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschläge bei der Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb der publizierten Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen Anlassfällen?
7. Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise die Teilungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?
8. Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern bestehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie, Gibt es aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschläge für die Bewertung von Mehrheitsanteilen?
9. Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den wahrscheinlichsten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen von einem bestehenden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen Individualwert mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie das Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle von schlichten Anteilen an Zinshäusern?
10. Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die Bewertung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den Fragestellungen nicht berücksichtigt wurden?

Anhang 2: Transskripte der Interviews

1 Interview mit Prof. Dr. Sven Bienert, MRICS REV

2 **1. Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und**
3 **rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in**
4 **der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäu-**
5 **sern dar?**

6 Aus meiner Sicht ist es die treffende Bestimmung der mietrechtlichen Bindung in
7 Bezug auf die Wertfindung und die Herleitung eines passenden Zinssatzes.

8 **2. Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass**
9 **zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der**
10 **Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der**
11 **Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu-**
12 **oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?**

13 Wenn dezidiert unter den Miteigentümern privatrechtlich vereinbarte Sondernut-
14 zungsrechte bestehen, dann kommt das einem WEG-Anteil nahe. Wenn das nicht
15 der Fall ist, entsteht das Problem der Musketiere: alle für einen, einer für alle. In die-
16 sem Fall muss man tatsächlich über Zu- und Abschläge nachdenken. Wenn es bei-
17 spielsweise um den Ausgleich von Pflichtanteils-Ansprüchen geht, die im Zivilpro-
18 zess von Gericht festgestellt werden, dann weisen wir daraufhin, dass möglicher-
19 weise auch diese Ausgleichsansprüche ausgehend von einem pro rata Anteil des
20 vollen Verkehrswertes zu bestimmen sind. Gleichwohl, wenn über den Verkehrswert
21 dieser Miteigentumsanteile gesprochen wird, also beispielsweise: wenn ein Bruder
22 drei Viertel, eine Schwester ein Viertel einer Liegenschaft besitzen, und der Anteil
23 der Schwester bewertet werden soll. Dann ist aus der Sicht der Markt-Wertermitt-
24 lung dieser Miteigentumsanteil weniger wert, weil man insbesondere bei einem ge-
25 ringeren Anteil an dieser Liegenschaft auch geringere Dispositionsmöglichkeiten
26 und Verfügungsgewalt hat. Andersrum ist die Situation aus der Sicht des Bruders,
27 der drei Viertel besitzt, aber dann spricht man nicht mehr von einem Verkehrswert.
28 Der wäre jetzt möglicherweise sogar bereit, seine Schwester mit einem Premium
29 rauszukaufen, weil er dann aus seiner Sicht diese Vereinigung hat. Auf der anderen
30 Seite, wenn man jetzt wieder über einen freihändigen Verkauf im Sinne eines Markt-

31 und Verkehrswertes von seinen drei Viertel Eigentumsanteil ausgeht, stellt sich na-
32 türlich genauso wieder wie bei der Schwester die Frage, dass da auch wieder einge-
33 schränkte Dispositionsmöglichkeiten gegeben sind. Über diese Differenzierung wäre
34 es interessant in der Arbeit zu philosophieren. Sprich über die Frage, was ist der
35 Marktwert und was sind, international schöner ausgedrückt Non-Market-Values, die
36 einen bestimmten subjektiven Wert aus der Sicht einer der Parteien darstellen. Ge-
37 rade in diesem Zusammenhang, bei dieser Art des Eigentums gehen diese Werte
38 sehr auseinander. Aber generell würden wir bei der Bewertung, bei einem Marktwert
39 ohne Einschränkungen, quasi unter den spezifischen Rahmenbedingungen mit ei-
40 nem Abschlag bewerten.

41 **3. In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlägen bei der Verkehrswer-**
42 **termittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen. Verwenden sie**
43 **diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?**

44 Es gibt diese Bandbreiten, die gerne in Österreich verwendet werden, genauso wie
45 es eben die Tabelle für die Zinssätze vom Sachverständigenverband gibt, wo auch
46 Bandbreiten vorgesehen sind. Nichtsdestotrotz muss man die Rahmenbedingungen
47 des Einzelfalls betrachten. Grundsätzlich verwenden wir Bandbreiten, allerdings wä-
48 ren wir immer dezidiert den Einzelfall ab. Ähnlich wie bei Bodenwerten, wo es bei-
49 spielsweise drei Transaktionen gab mit 400 Euro, könnten wir trotz der Vergleichs-
50 preise zum Ergebnis kommen, dass 420 Euro angemessen sind. Genau das gleiche
51 kann auch andersrum eintreffen. Im Regelfall wird man natürlich versuchen - wenn
52 es der Sachverhalt zulässt - in diesen Bandbreiten zu agieren. Es sei denn, es
53 macht schlichtweg keinen Sinn aufgrund der Sachlage.

54 **4. Falls ja, setzen Sie üblicherweise den jeweiligen Mittelwert der Bandbreiten**
55 **an?**

56 Nein, das machen wir nicht so.

57 **5. Falls nein, auf welche Weise begründen Sie die Abweichung vom Mittelwert?**

58 Wir betrachten den Einzelfall und argumentieren konkret, was Sache ist.

59 **6. Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschläge bei der Verkehrswertermitt-**
60 **lung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb der publizierten**
61 **Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen Anlassfällen?**

62 Ich könnte Ihnen jetzt keinen konkreten Anlass sagen, aber typischerweise bewe-
63 gen wir uns innerhalb der Bandbreiten. Zwingend halten wir uns aber nicht daran.
64 Ein Anlassfall könnte sein, wenn ich jetzt entgegen diesen rein faktischen schlichten
65 Miteigentumsanteilen, eine privatrechtliche Regelung habe, wo beispielsweise ver-
66 einbart wurde, dass der Bruder drei Wohnungen oben und die Schwester eine Woh-
67 nung unten nimmt und das die geübte Praxis seit Jahren ist. Wir hatten so einen Fall
68 gerade, wo eine Familie ein Haus hatte und es dort geübte Praxis war, wer was
69 nimmt. In dieser Familie hat dann die eine Familienseite ihren schlichten Miteigen-
70 tumsanteil pompös ausgebaut, während die andere Hälfte der Familie das nicht ge-
71 macht hat. Es war dort jeder im Einverständnis, allerdings haben wir darauf hinge-
72 wiesen, dass sowas natürlich potenziell spätestens bei der nächsten Generation zu
73 Problemen führen kann. In diesem Fall ist der Wert nämlich wieder auf alle aufzutei-
74 len und eben nicht nur auf diejenigen, die im Moment im Sinne oder zumindest nicht
75 eindeutig, die da als geübte Praxis das so nutzen. Im Zweifelsfall würde man sagen,
76 dass es noch nicht ersessen ist, sondern wieder aufzuteilen.

77 **7. Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von schlich-**
78 **tem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise die Teil-**
79 **lungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?**

80 Das ist eine sehr gute Frage! Die Teilungsklage würde ja letztendlich dazu führen,
81 dass es zum Verkehrswert verkauft werden kann, allerdings ist das natürlich auch
82 ein Damoklesschwert. Das kann positiv ausgehen oder negativ ausgehen, ver-
83 gleichbar wie beispielsweise bei der Objektbeförderung beim Denkmalschutz oder
84 der Denkmalschutz allgemein. Denkmalschutz hat natürlich auch viele Nachteile,
85 aber es ist eben auch möglicherweise eine Förderung drinnen. Typischerweise sagt
86 man, dass die Nachteile überwiegen. Ich würde jetzt hier adhoc sagen, dass sich
87 die Vor- und Nachteile ausgleichen. Ich könnte damit meinen Miteigentümer drohen,
88 aber er könnte auch mir drohen. Wenn ich gerade bei einer Marktphase bin, wo der
89 Markt für Zinshäuser nur nach oben ging, wie es beispielsweise bis 2021 der Fall
90 war, dann kann es sein, dass sogar ein Premium erzielt werden kann für einen An-
91 teil. Wenn man aber den optimalen Zeitpunkt verpasst und der Prozess läuft, kann
92 man diesen natürlich nicht mehr stoppen und hat einen Abschlag. In der Masterthe-
93 sis kann man da natürlich drüber philosophieren, aber in der Praxis kann man nicht
94 von einem klaren Vorteil sprechen.

95 **8. Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern be-**
96 **stehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie, Gibt es**
97 **aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschläge für die Be-**
98 **wertung von Mehrheitsanteilen?**

99 Bei der Bewertung wird das im Einzelfall einbezogen.

100 **9. Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher**
101 **oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten**
102 **und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den wahrscheinlichs-**
103 **ten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen von einem beste-**
104 **henden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen Individualwert**
105 **mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie das Span-**
106 **nungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle von schli-**
107 **chen Anteilen an Zinshäusern?**

108 Typischerweise kommt man beim Verkehrswert in diesen Abschlagsbereich, weil die
109 allgemeine Sichtweise auf dieses Konstrukt ist, dass es typischerweise eher mit
110 Herausforderungen zusammenhängt und gekauft wird, die man sonst nicht hätte.
111 Jetzt kann man über die Aufgriffe, die sie eben angesprochen haben, die vielleicht ja
112 dann sogar auch den allgemeinen Markt darstellen, von diesen Zwerganteilen spe-
113 kulieren, ob das schon ein eigener - zwar nicht besonders netter - aber vielleicht
114 doch ein eigener Markt ist, wo man dann tatsächlich immer überboten wird, um die
115 Mehrheitseigentümer zu ärgern. Dann könnte man schon drüber spekulieren, ob
116 das tatsächlich schon ein Marktwert ist, der dann auch tatsächlich zu Zuschlägen
117 führt. Dazu habe ich mir selbst noch keine Gedanken gemacht, aber das wäre viel-
118 leicht eine Überlegung wert. Ansonsten würde ich den Marktwert eher im Negativen
119 sehen im Sinne einer rein rechnerischen Ermittlung bezüglich der Werte der Anteile
120 eher negativ sehen, weil die Marktgängigkeit aufgrund der Einschränkungen oft als
121 nachteilig bewertet wird. Die Individualwert werden, wie Sie richtig gesagt haben,
122 durch entsprechende Zu- oder Abschläge angepasst, je nachdem aus welcher Per-
123 spektive man es betrachtet.

124 **10. Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die Bewer-**
125 **tung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den Fragestellungen nicht**
126 **berücksichtigt wurden?**

127 Keine weiteren Aspekte

1 Interview mit KommR Mag. Georg EDLAUER MRICS REV

2 **1. Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und**
3 **rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in**
4 **der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäu-**
5 **sern dar?**

6 Ich glaube, so generell kann man das gar nicht sagen. Es gibt die politischen, recht-
7 lichen, technischen, wirtschaftlichen Einflüsse. Es gibt externe Einflüsse, die aus
8 dem Markt heraus oder aus der Entwicklung kommen. Wir bewegen uns sicherlich
9 in einer Disziplin, wo wir insbesondere auf die rechtlichen Gegebenheiten und Unsi-
10 cherheiten bedacht nehmen müssen. Technisch ist zu betrachten, ob es beispiels-
11 weise Erweiterungsmöglichkeiten gibt und unter welchen Voraussetzungen. Wirt-
12 schaftlich beginnen die Herausforderungen bei der Ermittlung in Ertragswertverfah-
13 ren, mit der Ermittlung des nachhaltigen Mietzinses, wo aber wieder politische und
14 rechtliche Komponente mithineinspielen.

15 **2. Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass**
16 **zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der**
17 **Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der**
18 **Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu-**
19 **oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?**

20 Grundsätzlich ja, aber nicht in jedem Fall. Wenn ich jetzt bei schlichten Miteigen-
21 tumsanteilen beispielsweise Personen haben, die sich abgemacht haben, sich 15
22 Jahre lang steuerliche Vorteile zu sichern, aber sich schon ausgemacht haben, wer
23 welche Wohnung später bekommt, dann würde ich eher keinen oder nur einen sehr
24 geringen Abschlag vornehmen. Umgekehrt, wenn ich ein Zinshaus habe aus dem
25 19. Jahrhundert mit einer schwierigeren Eigentümerstruktur und 1/24 bewerten
26 muss, muss man sich überlegen, inwieweit der jetzt beeinträchtigt, ist im Sinne ei-
27 nes Immobilienbesitzes? Solange er nämlich die Mehrheit nicht hat, kann er nicht
28 einmal die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ausführen. Er muss überall mit-
29 zahlen, was die Mehrheit beschließt, und hat durchgehend das Damoklesschwert
30 über sich, dass die anderen Eigentümer eine Teilungsklage einbringen könnten.
31 Normalerweise würde ich in diesem Fall einen Abschlag machen. Dann stellt sich
32 die Frage, wie hoch dieser sein soll.

33 **3. In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlügen bei der Verkehrswer-**
34 **termittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen. Verwenden sie**
35 **diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?**

36 Ja, einfach um es im Falle eines gerichtlichen Verfahrens transparent und nachvoll-
37 ziehbar zu machen. Ich verweise hier auch auf Kranewitter und Seiser. Es gibt in
38 der internationalen Literatur noch mehr Quellen. Das Zitieren einer Literatur macht
39 die Argumentation immer einfacher. Grundsätzlich ist wichtig zu sagen, dass es eine
40 Bandbreite ist und es sich nicht um absolute Unter- oder Obergrenzen handelt. Man
41 muss hier auf individuelle Gegebenheiten eingehen. Beispielsweise, bei einem eher
42 sanierungsbedürftigen Haus wird wahrscheinlich der Abschlag für den Minderheits-
43 anteil wahrscheinlich höher sein als bei einem Haus im guten Zustand ist, was au-
44 ßerdem eine professionelle Verwaltung hat und voll vermietet ist.

45 **4. Falls ja, setzen Sie üblicherweise den jeweiligen Mittelwert der Bandbreiten**
46 **an?**

47 Ich bin kein Freund der Mittelwerte. Die Bandbreite sollte nur aufzeigen, was üblich
48 ist, sofern keine besonderen Umstände einen geringeren oder einen höheren Ab-
49 schlag oder Zuschlag verlangen. Die strikte mathematische Ableitung, die man aber
50 in gewissen Gutachten sieht, ist meiner Meinung nach falsch.

51 **5. Falls nein, auf welche Weise begründen Sie die Abweichung vom Mittel-**
52 **wert?**

53 Genau, diese wird dann speziell auf den jeweiligen Einzelfall begründet.

54 **6. Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschlüge bei der Verkehrswertermitt-**
55 **lung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb der publizierten**
56 **Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen Anlassfällen?**

57 Das wäre beispielsweise ein sehr geringer Miteigentumsanteil an einem sehr sanie-
58 rungsbedürftigen Haus oder bei technischen Schwierigkeiten. Oder auch bei einem
59 Miteigentümer, wo man sofort damit rechnen kann, dass dieser eine Teilungsklage
60 einreicht.

61 **7. Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von schlich-**
62 **tem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise die Teil-**
63 **lungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?**

64 Es ist eine schwierige Frage. Ich sehe den Schutz der Miteigentümer in der Form
65 von Wohnungseigentum wesentlich höher als den Schutz von Miteigentümern bei
66 schlichtem Miteigentum. Das Einzige, was dem schlichten Miteigentümer bleibt ist
67 die Teilungsklage oder das Begehren auf die Begründung von Wohnungseigentum.
68 Mehr als das gibt es nicht, auch was die Durchsetzung von Sanierungen angeht.
69 Also zusammenfassend hat der Wohnungseigentümer einen stärkeren durchgehen-
70 den Schutz als der schlichte Miteigentümer.

71 **8. Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern be-**
72 **stehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie, Gibt es**
73 **aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschläge für die Be-**
74 **wertung von Mehrheitsanteilen?**

75 Ein Mehrheitsanteil hat immer einen geringeren Abschlag als ein Minderheitsanteil,
76 da der Mehrheitseigentümer alle Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung selbst
77 beschließen kann und das Instrumentarium der Minderheitseigentümer eher einge-
78 schränkt ist, diesbezüglich irgendwas zu verhindern. Wenn der Mehrheitseigentü-
79 mer die Fassade rosarot streichen will, dann wird dies sehr wahrscheinlich so ge-
80 macht. Die Mehrheitseigentümer sind sehr frei in ihren Entscheidungen bis auf ein
81 paar wenige Situationen, wo sie Einstimmigkeit benötigen, wie die Vermietung an
82 Miteigentümern oder Ähnliches.

83 **9. Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher**
84 **oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten**
85 **und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den wahrscheinlichs-**
86 **ten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen von einem beste-**
87 **henden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen Individualwert**
88 **mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie das Span-**
89 **nungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle von schli-**
90 **chen Anteilen an Zinshäusern?**

91 Der Unterschied ist gegeben zwischen Wert und Preis. Der Wert ist die objektive
92 Größe. Diese Immobilie hat in einem bestimmten Markt, unter bestimmten Gege-
93 benheiten einen bestimmten Wert. Da gibt es eine Gruppe von signifikanten Mark-
94 teilnehmern, die bereit sind diesen Wert zu zahlen. Davon zu unterscheiden ist für
95 mich der Preis, wo eben diese ganzen individuellen Gründe miteinfließen. Wenn ein
96 gewisses Eigentum für mich persönlichen Wert hat, beispielsweise weil sich die

97 Großeltern dort kennengelernt haben, et cetera bin ich natürlich bereit einen höhe-
98 ren Preis dafür zu zahlen, als es dem Wert entspricht. Wenn ich beispielsweise al-
99 lein mein Nachbarsgrundstück kaufen will, damit ist es kein anderer ist das ein Indi-
100 vidualwert, ein persönlicher Wert. Wenn aber 7 andere genau das gleiche vorhaben,
101 könnte man eventuell schon von einem Verkehrswert sprechen.

102 **10. Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die Bewer-**
103 **tung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den Fragestellungen nicht**
104 **berücksichtigt wurden?**

105 Alles wichtige und spannende wurde bereits besprochen.

1 Interview mit Mag (FH) Daniel Ertl

2 **1. Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und**
3 **rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in**
4 **der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von**
5 **Zinshäusern dar?**

6 Die Schwierigkeit bei der Zinshausbewertung liegt vor allem darin, die vorhandenen
7 Transaktionen im aktuellen Marktumfeld richtig einzupreisen. Da die
8 Vergleichstransaktionen vergangenheitsbezogen sind, lassen sich zuverlässige
9 Ableitungen für das aktuelle Marktgeschehen nur durch umfassende Marktanalysen
10 sicherstellen.

11 **2. Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass**
12 **zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der**
13 **Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der**
14 **Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu-**
15 **oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?**

16 Ja, wenn erkennbar ist, dass sich der Wert des Anteils unterschiedlich zum
17 Gesamtobjekt verhält oder im Marktumfeld als anders angesehen wird, sind Zu- und
18 Abschläge durchzuführen.

19 **3. In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlägen bei der**
20 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen.**
21 **Verwenden sie diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?**

22 Es gibt unterschiedliche Bandbreiten, Modelle und Ansätze. Im jeweiligen Kontext
23 sollte geprüft werden, ob diese gut begründet und abgeleitet sind, um daraus die
24 passenden Schlüsse für den Einzelfall zu ziehen. Pauschalansatz aus einer
25 Literatur gibt es eigentlich nicht.

26 **4. Falls nein, auf welche Weise begründen Sie die Abweichung vom**
27 **Mittelwert?**

28 Nein - es ist abhängig von den Gegebenheiten und von den ausschlaggebenden
29 Spezifika des Anteils, ob ein Zu- oder Abschlag gegeben ist. Man kann sich nicht
30 einfach auf die Mitte beziehen. Der Wert hängt von der spezifischen Immobilie und

31 der Höhe des Anteils ab, sowie davon, wie sich dieser im jeweiligen Marktumfeld
32 durch Angebot und Nachfrage darstellt.

33 **5. Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschlüsse bei der**
34 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb**
35 **der publizierten Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen**
36 **Anlassfällen?**

37 Es kommt immer darauf an, welche publizierten Zu- und Abschlüsse man heranzieht.
38 Es gibt unterschiedliche Publikation, welche die nur Abschlüsse ausweisen, aber es
39 kann auch zu Zuschlägen kommen, vor allem bei kleinen Zinshausanteilen, wenn
40 die Möglichkeit besteht Parifizierungen zu machen, die Mehrwert schaffen können.

41 **7. Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von**
42 **schlichtem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise**
43 **die Teilungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?**

44 Bei der Teilungsklage ist es wichtig zu beurteilen, ob ich dadurch
45 Wohnungseigentum begründen oder einen Mehrwert schaffen kann bzw. hat der
46 Erwerber hier einen Mehrnutzen daraus? Dies ist abhängig von vorliegenden
47 Mietverhältnissen, Bestandsverhältnissen, ob es befristet oder unbefristet ist,
48 Leerstand.

49 **8. Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern**
50 **bestehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie, Gibt**
51 **es aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschlüsse für die**
52 **Bewertung von Mehrheitsanteilen?**

53 Das ist vom Markt abhängig. Grundsätzlich besteht ein Mehrwert, wenn man etwas
54 dazukaufen kann. Allerdings zeigt sich auch manchmal, dass kleinere
55 Zinshausanteile aufgrund der niedrigeren Transaktionshöhe am Markt interessanter
56 sein können als größere Anteile.

57 **9. Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher**
58 **oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten**
59 **und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den**
60 **wahrscheinlichsten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen**
61 **von einem bestehenden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen**
62 **Individualwert mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie**

63 **das Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle**
64 **von schlichten Anteilen an Zinshäusern?**

65 Für Mehrheitseigentümer kann es einen Mehrwert darstellen, wenn er den
66 Gesamtwert der Liegenschaft hat, weil er dann Volleigentum hat und somit die
67 Bereitschaft haben könnte mehr zu zahlen. Insgesamt wird der Verkehrswert jedoch
68 um einiges niedriger sein als der prozentuelle Anteil am Gesamten. Es zeigt sich
69 dann durch das Marktgeschehen, was der Markt bereit ist zu zahlen, und ob der
70 Mehrheitseigentümer überhaupt mehr zahlen muss.

71 **10. Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die**
72 **Bewertung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den**
73 **Fragestellungen nicht berücksichtigt wurden?**

74 Wichtig ist sich anzuschauen, wie die Bestandsverhältnisse aussehen. Vor allem bei
75 der Teilungsklage sieht man, dass sich Einzelne hier durch den Einkauf von
76 Anteilen und die Teilungsklage Objekte verschaffen und so Mehrwerte lukrieren.
77 Grundsätzlich ist das abhängig von der Marktlage, von Angebot und Nachfrage.
78 Gerade in Zeiten, in denen das Angebot von Gesamtobjekten rar ist, steigt die
79 Tendenz meiner Ansicht nach auch Zinshausanteile zu erwerben.

1 Interview mit KR Mag. (FH) Dr. Hubner, MRICS REV

2 1. Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und 3 rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in 4 der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von 5 Zinshäusern dar?

6 Es sind vor allem die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, weniger
7 aber politische. Hier geht es beispielsweise um die Fragestellungen: Wie rechtlich
8 sicher ist das Konstrukt einer allfälligen Zuordnung auf bestimmte Räumlichkeiten in
9 einer Immobilie durch den schlichten Miteigentumsanteil? Gibt es schriftliche oder
10 mündliche Nutzungsvereinbarungen? Werden diese auch tatsächlich auch so
11 gelebt, wie sie vereinbart wurden? Ist es für den Bewerter nachvollziehbar, ob mit
12 dem - im Rahmen der Nutzungsvereinbarungen - verbundenen Räumlichkeiten
13 auch ein damit korrespondierender Wert des jeweiligen Miteigentumsanteils auch
14 tatsächlich abzubilden ist?

15 2. Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass 16 zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der 17 Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der 18 Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu- 19 oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?

20 Das spannende bei der Bewertung des Abschlages bei ideellen
21 Miteigentumsanteilen ist das es eine absolute Rolle spielt, ob sie bei einem
22 generalsanierten Zinshaus beispielsweise 1/24 Anteil, also einen Minderheitsanteil
23 erwerben. Mit diesem Minderheitsanteil verbunden ist die Aufkündigung von 1/24,
24 der nach Abzug der Aufwendungen verbleibenden Erträge. Ansonsten muss man
25 bei allfälligen Instandhaltungsmaßnahmen mit diesen 1/24 teilnehmen. In diesem
26 Fall wird man relativ leicht einen Käufer finden, der diesen Anteil ohne Abschläge
27 kauft. Wenn sie Eigentümer eines bereits bestehendes 23/24 Anteils sind, dann ist
28 der letzte Anteil für sie in der Rolle des Käufers ein klassischer Individualwert. Für
29 den der den 23/24 an einer generalsanierten Immobilie kauft wird es auch kein
30 Abschlag sein, sondern eher ein Zuschlag, weil er damit die absolute - was die
31 Gesamterträge anbelangt - überwiegende Ertragsmöglichkeit, für die Zukunft das
32 volle Durchgriffsrecht und die Bestimmungsfähigkeit hat.

33 **3. In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlägen bei der**
34 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen.**
35 **Verwenden sie diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?**

36 Ich habe darüber schon etwas gesprochen. Wir verwenden sie, aber sie sind nicht
37 1:1 für alle Immobilienkategorien anwendbar. Der Kranewitter gibt beispielsweise
38 bei schlichtem Miteigentum bei einem Wohnhaus im ländlichen Gebiet bei 50:50
39 Anteilen - meistens zwischen Mann und Frau - eine Bandbreite von 10 bis 15% vor.
40 Ich behaupte, dass das keinesfalls ausreichend ist um den Wert des ideellen
41 Miteigentumsanteils am Markt entsprechen abzubilden. Also grundsätzlich ist es
42 gut, dass es diese publizierten Abschläge gibt, aber man muss den Einzelfall in der
43 Praxis individuell betrachten.

44 **4. Falls ja, setzen Sie üblicherweise den jeweiligen Mittelwert der Bandbreiten**
45 **an?**

46 Diese Flucht in die Mitte mag praktikabel erscheinen, aber spätestens, wenn das
47 jemand hinterfragt, warum es beispielsweise jetzt genau 12,5% sind wird die
48 Erklärung schwierig. Denn die Antwort, dass es in der Mitte ist, scheint kaum
49 erklärlich. Wenn wir uns also in diesen Bandbreiten bewegen, werden wir entweder
50 10% oder 15% nehmen. Wir begründen das dann damit, dass dies aus unserer
51 Markterfahrung entsprechend marktkonform zu bildende Abschläge sind.

52 **5. Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschläge bei der**
53 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb**
54 **der publizierten Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen**
55 **Anlassfällen?**

56 Es ist immer davon abhängig - im Rahmen einer Verkehrswertermittlung - das
57 abzubilden, was der Markt im konkreten Fall bei dieser Immobilie als Zugang wählt.
58 Wenn der Markt sagt, dass er durchaus bereit ist für die Hälfte der Anteile die volle
59 Hälfte des Ganzen zu bezahlen, weil es sich um eine sehr interessante und
60 wertvolle Liegenschaft handelt, dann wird das so sein. Bei meinem ländlichen
61 Bewertungsbeispiel werden höhere Abschläge benötigt, da man sich ein Wohnhaus
62 wahrscheinlich nicht real teilen und auch kein Wohnungseigentum begründen kann.

63 **6. Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von**
64 **schlichtem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise**
65 **die Teilungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?**

66 Also ich nehme jetzt nicht das Beispiel eines schlichten Miteigentums in einem
67 generalsanierten Zinshaus mit einem 1/24 Anteil, sondern gehe jetzt eher vom
68 klassischen Beispiel aus. Wenn Zinshäuser bereits durch mehrere Generationen
69 gegangen sind, hat man oft 1/8 oder 1/16 Anteile. Nehmen wir an sie haben 1/8
70 Anteil an einem generalsanierten Zinshaus und sie bieten mir das am Markt an.
71 Wenn die Lage großartig ist, werde ich Ihnen hierfür 1/8 zahlen. Entweder bin ich
72 super zufrieden, weil mit den anderen Miteigentümern alles professionell gemanagt
73 wird und ich mit meinem 1/8 Anteil für mein Investment einen entsprechenden
74 Return on Investment erwirtschaften kann. Vielleicht bin ich aber auch unzufrieden,
75 weil ich eigentlich gerne das ganze Haus besitzen und ich wende die Teilungsklage
76 an. Es ist immer abhängig vom Gesamtwert der Immobilie, wie hoch die Kosten für
77 diese Teilungsklage sind und wie lange das ganze dauert. Wenn wir die
78 Gesamtkosten einer Teilungsklage von einem mittelgroßen Haus
79 zusammenrechnen, wären dass wahrscheinlich 100 000 - 150 000 Euro.

80 **7. Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern**
81 **bestehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie, Gibt**
82 **es aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschläge für die**
83 **Bewertung von Mehrheitsanteilen?**

84 Also, wenn wir jetzt wieder bei einem generalsanierten Zinshaus bleiben, dann ist es
85 meiner Meinung nach irrelevant, ob ich Mehrheits- oder Minderheitseigentümer bin.
86 Wenn ich aber beispielsweise einen Miteigentumsanteil eines Wiener Zinshauses
87 erwerbe, wo aufgrund der derzeitigen Mieterstruktur die Erträge schlecht sind, wo
88 auch kaum Geld vorhanden war, um in die Instandhaltung der Immobilie zu
89 investieren und wo größere Investitionen anstehen, dann ist es sehr wohl wichtig, ob
90 ich Mehrheits- oder Minderheitseigentümer bin. Grundsätzlich ist es also von der
91 konkreten Situation abhängig und man kann das nicht pauschal sagen.

92 **8. Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher**
93 **oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten**
94 **und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den**
95 **wahrscheinlichsten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen**

96 **von einem bestehenden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen**
97 **Individualwert mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie**
98 **das Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle**
99 **von schlichen Anteilen an Zinshäusern?**

100 Es ist immer die Frage, ob ich volles Eigentum habe oder schlichter Miteigentümer
101 bin, auch wenn ich Mehrheitseigentümer bin. Als 1/24 Miteigentümer an einem
102 Zinshaus habe ich sehr eingeschränkte Rechte, aber ich bin nicht rechtlos. Das
103 heißt, wenn ich lästig und kündig bin, kann ich Veränderungen behindern. Bei einem
104 Zinshaus ist immer der Individualwert des Mehrheitseigentümers zumindest der
105 rechnerische Miteigentumsanteilswert und dann ist es abhängig davon, wie klein
106 dieser Anteil ist und wie relevant dieser für den Mehrheitseigentümer ist, dass er
107 diesen auch überbezahlen wird. Es gibt hier keine Bandbreite für den Betrag, den
108 der Mehrheitseigentümer hier bereit wäre, mehr zu zahlen. Sowas ist eben so
109 schwierig in der Literatur abzubilden, weil die Literatur Abschlüsse in gewissen
110 Größenordnungen anzugeben versucht.

111 **9. Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die**
112 **Bewertung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den**
113 **Fragestellungen nicht berücksichtigt wurden?**

114 Das ist jetzt keine Ausführung oder Erklärung, sondern eine durchaus spannende
115 Frage, auf die ich selbst noch keine Antwort weiß. Stellen Sie sich vor, Sie haben
116 ein Zinshaus mit einem nicht ausgebauten Dachboden. Sie haben 3/4 Anteil und ich
117 habe 1/4 Anteil und Sie wollen dieses 1/4 Anteil von mir abkaufen. Ich will aber
118 einen Zuschlag für diesen nicht ausgebauten Dachboden haben. Wie gehen Sie
119 damit um? Vielleicht spannend noch in der Masterthesis auszuführen, wenn das
120 nicht am Thema vorbei ist.

1 Interview mit Christoph Spiegelfeld BSc, MSc

1. Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von Zinshäusern dar?

Man kann bei dieser Frage sehr ausschweifend antworten. Grundsätzlich gibt es rechtliche, politische und wirtschaftliche Herausforderungen.

Es gibt die Herausforderung der rechtlichen Sicherheit, die in den letzten Jahren teilweise nicht gegeben war. Beispielsweise wurden teilweise Lagezuschläge manchmal gegeben, dann wieder nicht. Es gibt außerdem vermehrt Diskussionen, dass es Änderungen geben wird, dass gewisse Themen auf Vermieter verschoben werden. Grundsätzlich gibt es ein gewisses rechtliches Risiko, man muss aber stichtagsbezogen mit den rechtlichen Gegebenheiten arbeiten und kann natürlich keine spekulativen Aspekte hineinbringen.

Zum anderen gibt es auch politische Risiken. Innenpolitische Themen, die oft verbunden sind mit rechtlichen Herausforderungen und außenpolitische Themen, wie beispielsweise das Thema Energie - ausgelöst durch den Russland-Ukraine Konflikt. Schlagwörter Taxonomie und ESG - gibt es natürlich Bestrebungen den Leuten gewisse Pflichten aufzuzwingen bezüglich thermischer Sanierungen und der Energieversorgung. Ich denke, dass diesbezüglich in der Zukunft sehr viel kommen wird. Die Zwangsreparaturrücklage könnte beispielsweise ein erstes Indiz sein, dass hier früher oder später Verpflichtungen kommen werden bezüglich des Umstiegs auf einen Fernwärmeanschluss oder eine andere zentrale Lösung.

Es gibt natürlich, aber auch wirtschaftliche Herausforderungen. Nach jahrelangem Anstieg des Marktes gibt es derzeit einen totalen Markteinbruch. Wenn ich Finanzierungzinssätze von 1% habe, dann geht sich das Ganze gut aus. Wenn ich aber Finanzierungzinssätze von 5%, 6%, 7% habe, dann wird das Ganze sehr knapp.

2. Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der

32 **Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu-**
33 **oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?**

34 Grundsätzlich sind diese Zu -und Abschläge für Miteigentumsanteile vorgesehen,
35 die sich in Bezug auf die Anteile nach oben oder unten gestalten. Es ist
36 grundsätzlich sehr abhängig von der wirtschaftlichen Situation. Vor ungefähr einem
37 Jahr war der Markt sehr überhitzt. Es wurde alles gekauft, was verfügbar war, und
38 dementsprechend wurden auch Miteigentumsanteile gekauft. Die Leute haben diese
39 Anteile gekauft, ohne große Abschläge zu machen. Es ist rein darum gegangen,
40 dass ich etwas kaufen kann und vielleicht noch irgendwo Potential finde,
41 beispielsweise einen Rohdachboden oder eine Hausbesorgerwohnung. Nach dem
42 gleichen Prinzip wie unbefristet vermietete Wohnungen, die zu einem miserablen
43 Mietzins angeboten wurden. Das war ein Produkt, das wurde nachgefragt, obwohl
44 es eigentlich nicht sinnvoll war. Allerdings war es spekulativ sinnvoll, weil das
45 gewisse Potential da war, diese upzugraden. In der jetzigen Zeit ist es genau
46 andersrum. In der jetzigen Zeit werden geringfügige Anteile wahrscheinlich gar nicht
47 gekauft oder sehr eingeschränkt gekauft. Das heißt, es muss natürlich einen
48 Abschlag gemacht werden in Bezug auf die eingeschränkte Mitsprache et cetera. Es
49 ist dementsprechend die Marktsituation abzuklären, und es kann ebenso wie vor
50 einem Jahr sein, dass der Abschlag des Markts gar nicht so gravierend ist, oder wie
51 jetzt speziell sehr gravierend. Das heißt, man muss hier das Gesamtpicture und die
52 aktuelle Marktsituation sehr stark berücksichtigen.

53 **3. In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlägen bei der**
54 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen.**
55 **Verwenden sie diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?**

56 Es gibt diverse Literatur dazu, und jeder sieht das ein bisschen anders, weil es
57 natürlich im Grundbereich Überschneidungen gibt. In einem Gutachten geht es
58 grundsätzlich darum, dem Leser verständlich darzulegen, wie man auf diese
59 Abschläge kommt. Ich glaube, da eignet sich die Literatur doch sehr, dass man
60 fundierte Literatur dem Gutachten zugrunde legt und darüber hinaus quasi die
61 Begründung schreibt, warum man entweder in dieser Bandbreite oder außerhalb
62 dieser Bandbreite liegt. Das heißt, als Mechanismus, um den Leser das ganze
63 verständlich und klarzumachen, verwenden wir das schon, schauen sie aber sehr
64 genau an, ob das tatsächlich so ist oder ob wir vielleicht darüber oder darunter
65 liegen.

66 **4. Falls ja, setzen Sie üblicherweise den jeweiligen Mittelwert der Bandbreiten**
67 **an?**

68 Wenn es passt, dann ja. Ansonsten schauen wir uns das im Einzelfall spezifisch
69 sehr genau an und bewegen uns gerne auch außerhalb der Bandbreiten: Weil
70 unserer Meinung nach Immobilien sehr unterschiedlich sind, die Marktsituation sehr
71 unterschiedlich sein kann. Deshalb muss man das im Einzelfall spezifisch
72 anschauen.

73 **5. Falls nein, auf welche Weise begründen Sie die Abweichung vom**
74 **Mittelwert?**

75 Eine Begründung wäre beispielsweise, wenn ich noch ein sehr großes Potential
76 hätte. Die Nachfrage nach Miteigentumsanteile könnte beispielsweise größer sein,
77 wenn ich noch einen Rohdachboden oder eine Hausbesorgerwohnung dabei hätte.
78 Eine Zeit lang haben sich teilweise Anwaltskanzleien darauf fokussiert diese
79 Miteigentumsanteile zu kaufen, um danach Teilungsklagen zu machen.

80 **6. Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschlüsse bei der**
81 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb**
82 **der publizierten Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen**
83 **Anlassfällen?**

84 Es kommt hier sehr stark auf den Einzelfall an. Ich denke, die Frage wurde bereits
85 durch meine letzten Antworten geklärt.

86 **7. Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von**
87 **schlichtem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise**
88 **die Teilungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?**

89 Diese Rechte haben einen großen Einfluss auf die Bewertung. Es sind nicht nur
90 Rechte, sondern auch Pflichten. Es kann positiv oder negativ sein. Die
91 Teilungsklage ist auch ein Risiko. Ich kann es als Recht sehen, sprich ich habe die
92 Möglichkeit, das zu machen, und bekomme dann vielleicht noch einen Anteil an
93 einem Rohdachboden. Es kann aber genauso ein Risiko sein. Hierzu kann ich Ihnen
94 ein konkretes Beispiel nennen: Ich habe vor kurzem ein großes Haus im ersten
95 Bezirk bewertet. Da gab es sehr viele Anteile und Wohnungen, aber es gab
96 Miteigentümer, deren Anteil unter Anführungszeichen nicht ausgereicht hat, um eine
97 Wohnung zu bekommen. Das heißt in diesem Fall, wenn eine Teilungsklage

98 eingebracht worden wäre, hätten diese Miteigentümer Geld in die Hand bekommen
99 und wären aber aus dem Haus raus gewesen. Das heißt, für jemanden, der
100 beispielsweise einen größeren Anteil hat, kann es positiv sein. Für jemanden, der
101 den kleinen Anteil hat, kann es ein potenzieller Schleudersitz sein. In Bezug auf
102 Rohdachböden, wäre es genau das gleiche. Anteilseigner mit einem großen
103 Prozentsatz, hätten eher die Möglichkeit diesen Rohdachboden zu bekommen,
104 wenn ich die Miteigentümer davon überzeugen könnte, mir ihren Anteil abzukaufen.
105 Das heißt, ich glaube, es hat sowohl positive als auch negative Einflüsse. Im
106 Endeffekt ist aber Mieteigentum sicher rechtlich unsicherer als ein
107 Wohnungseigentum und daher ist auch irgendwo dieser Abschlag zu tätigen, auch
108 in Bezug auf eingeschränkte Mitsprache et cetera.

109 **8. Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern**
110 **bestehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie. Gibt**
111 **es aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschläge für die**
112 **Bewertung von Mehrheitsanteilen?**

113 Wenn ich einen größeren Anteil habe, dann ist der Abschlag auch geringer. Also,
114 das würden wir auch in Anlehnung an die Literatur so sehen. Gehört auch im
115 Einzelfall überprüft.

116 **9. Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher**
117 **oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten**
118 **und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den**
119 **wahrscheinlichsten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen**
120 **von einem bestehenden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen**
121 **Individualwert mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie**
122 **das Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle**
123 **von schlichen Anteilen an Zinshäusern?**

124 Der Verkehrswert gilt nur für Dritte. Der Dritte hat auch nicht den Vorteil, mehrere
125 Anteile zu bekommen, sondern derjenige kauft einen Anteil, und damit ist eine
126 Transaktion beendet. Danach ist er Miteigentümer in diesem Haus. Wenn also
127 innerhalb einer Hauseigentümergeinschaft Anteile verkauft werden, kann niemals
128 von einem Verkehrswert gesprochen werden, weil es nicht vergleichsfähig ist. In der
129 Praxis ist es oft bei familieninternen Aufteilungen so, dass gesagt wird: "okay, wir
130 wollen quasi das ganze transparent machen, wir wollen quasi die Anteile einfach

131 durch dividieren durch den Verkehrswert". Das ist dann aber ein internes
132 Aufteilungsverhältnis und hat nichts mehr mit dem Verkehrswert zu tun, sondern da
133 geht es um eine Verhandlung zwischen den Miteigentümer, welchen Wert man da
134 festlegt. Intern ist es ein interner Wert, und hier kann man sich sehr wohl überlegen,
135 ob hier Zu- oder Abschlag zu tätigen ist in Bezug auf Vergrößerung der Anteile, der
136 Mitspracherechte et cetera.

137 **10. Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die**
138 **Bewertung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den**
139 **Fragestellungen nicht berücksichtigt wurden?**

140 Grundsätzlich glaube ich, dass wir alle wichtigen Punkte besprochen haben -
141 vielleicht noch ein letztes Thema. Beispielsweise gibt es gewisse Zinshäuser, wo
142 steht Wohnungseigentum mit Vorbereitung? Das zieht sich dann oft über Jahre und
143 ist mit Vorsicht zu genießen. Hier ist es wichtig nachzufragen, zu kontrollieren und
144 den Grund herauszufinden.

1 Interview mit SV Mag. Manuel Wipfler

1 **1. Die Bewertung eines Zinshauses ist von wirtschaftlichen, politischen und**
2 **rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Welche Aspekte stellen für Sie in**
3 **der Praxis die größten Herausforderungen bei der Bewertung von**
4 **Zinshäusern dar?**

5
6 Ja, wie sie schon völlig richtig genannt haben, wirtschaftlich, politisch, rechtlich alles
7 sehr vielfältige Rahmenbedingungen. Vor allem das Zinshaus hat mit dem
8 Mietrechtsgesetz, mit der Bauordnungsnovelle und so weiter mehrere
9 Schwierigkeiten zu bewältigen. Ich glaube die massivste Schwierigkeit
10 beziehungsweise der wertrelevanteste Parameter ist die mietvertragliche Situation
11 bei einem Wiener Zinshaus und das sind auch für den Sachverständigen die größten
12 Herausforderungen, diese in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Auch
13 das Marktgeschehen natürlich, das ja von diesen Faktoren, die sie jetzt genannt
14 haben, beeinflusst wird, ist ganz schwierig beim Produkt Zinshaus zu
15 berücksichtigen. Man hat die letzten zehn Jahre bis vor zwei Jahren einen extremen
16 Preisschub gesehen, teilweise eine Verdrei- oder Vierfachung innerhalb von zehn
17 Jahren. Jetzt ist der Markt konfrontiert mit extremen Wertverlusten. Schwankende
18 Preise sind Herausforderungen.

19 **2. Grundsätzlich gilt das Prinzip bei der Ermittlung des Verkehrswertes, dass**
20 **zunächst der Wert der gesamten Liegenschaft bewertet wird und danach der**
21 **Anteil am Gesamtwert entsprechend des Eigentumsanteils. Lassen Sie bei der**
22 **Feststellung von Verkehrswerten von schlichten Zinshausanteilen auch Zu-**
23 **oder Abschläge einfließen und wenn ja warum?**

24 Ja, das ist in der Tat so. Üblicherweise hat 1/1 Anteil einen Wert von x und in der
25 Bewertungslehre ist es so, dass dann ein Anteil mit einem Abschlag gehandelt wird.
26 Üblicherweise ist das so in der Liegenschaftsbewertung. Das Produkt Zinshaus ist
27 ein bisschen anders und individueller zu sehen, da Anteile, auch wenn sie
28 beispielsweise zu einer Vereinigung - einem 1/1 Anteil führen - mit Zuschlägen
29 gehandelt werden können. Generell kann gesagt werden: Je größer der
30 Miteigentumsanteil, desto kleiner der Abschlag. Je kleiner der Anteil, desto größer
31 der Abschlag. Auch spielt immer eine Rolle, ob man Minderheits- oder
32 Mehrheitseigentümer ist.

33 **3. In der Literatur werden Bandbreiten von Abschlügen bei der**
34 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen empfohlen.**
35 **Verwenden sie diese in Ihrer Bewertungstätigkeit?**

36 Ja, wenden wir grundsätzlich an. Ich sage auch hier wieder grundsätzlich, weil das
37 Zinshaus einfach so individuell ist, dass man auch in Einzelfällen nach oben oder
38 unten davon abweichen muss.

39 **4. Falls ja, setzen Sie üblicherweise den jeweiligen Mittelwert der Bandbreiten**
40 **an?**

41 Üblicherweise, wenn es ein Standardzinshaus ist, dann ist der Mittelwert natürlich
42 oft ratsam, um auch allfällige Angriffsmöglichkeiten zu vermeiden. Generell ist aber
43 der Ab- oder Zuschlag mit der jeweiligen Situation und mit dem Zinshaus zu
44 begründen. Es ist nochmal wichtig zu betonen, dass das Zinshaus sehr speziell und
45 individuell ist. Vor ungefähr zwei Jahren wurden auch kleinere Anteile mit
46 Zuschlägen gehandelt, auch wenn diese nicht den Zweck der Vereinigung hatten,
47 einfach nur um einem Fuß in die Tür zu bekommen. Kunden und Investoren waren
48 bereits bei kleinen Anteilen bereit mehr zu bezahlen, um in das Haus
49 reinzukommen. Das ist momentan nicht zu beobachten. Also, das heißt, auch die
50 zeitliche Komponente und das aktuelle Marktgeschehen machen es oft notwendig,
51 auch hier völlig anders in der Bewertungsmethodik zu agieren. Was vor zwei Jahren
52 vielleicht mit einem Zuschlag bewertet wurde, ist heutzutage vielleicht sogar mit
53 einem deutlichen Abschlag zu bewerten.

54 **5. Bestehen Anlassfälle, bei denen die Abschlüge bei der**
55 **Verkehrswertermittlung von schlichten Miteigentumsanteilen auch außerhalb**
56 **der publizierten Bandbreiten liegen und wenn ja, warum und in welchen**
57 **Anlassfällen?**

58 Ja, darüber haben wir bereits kurz gesprochen, also beispielsweise, wenn man den
59 Fuß in der Tür haben will und man bereit ist dafür mehr zu bezahlen als ein üblicher
60 Dritter. Eine Vereinigung würde bedeuten, dass man deutlich mehr bezahlt als eine
61 übliche Division ergeben würde.

62 **6. Im Unterschied zum Wohnungseigentum haben Miteigentümer von**
63 **schlichtem Miteigentum an Zinshäusern spezielle Rechte, wie beispielsweise**
64 **die Teilungsklage. Welchen Einfluss haben diese Rechte auf die Bewertung?**

65 Die Möglichkeit einer Teilungsklage wird grundsätzlich in den jeweiligen Kaufpreisen
66 von Miteigentumsanteilen eingepreist. Bei Miteigentumsanteilen sind deshalb
67 grundsätzlich Abschläge einzukalkulieren Die Möglichkeit einer Teilung ist
68 grundsätzlich mit Abschlägen zu kalkulieren bei Miteigentumsanteilen. Eine
69 Teilungsklage kostet Geld und ist mit Risiken verbunden. Das ist der Abschlag, den
70 man einpreist. Ich sehe hier keine Erfordernisse noch weitere Abschläge zu
71 machen.

72 **7. Als Mehrheitseigentümer von schlichtem Miteigentum an Zinshäusern**
73 **bestehen umfangreiche Rechte betreffend die Verwaltung der Immobilie, Gibt**
74 **es aufgrund dieses Umstandes erhöhte oder verminderte Abschläge für die**
75 **Bewertung von Mehrheitsanteilen?**

76 Das Thema 50,1% ist natürlich mit geringeren Abschlägen einhergehend als ein
77 klassischer Hälfte-Anteil zum Beispiel. Ab dem Mehrheitsanteil hat man die
78 Möglichkeit die Verwaltung zu bestimmen und andere Vorteile. Das führt dazu, dass
79 der Abschlag bei einem Mehrheitsanteil deutlich geringer ist - auch, wenn es nur
80 knapp ist - als bei einem klassischen Hälfte-Anteil oder einem Minderheitsanteil.

81 **8. Der Verkehrswert ist definiert als Wert ohne Berücksichtigung persönlicher**
82 **oder ungewöhnlicher Verhältnisse und beachtet rechtliche Gegebenheiten**
83 **und tatsächliche Eigenschaften. Der Verkehrswert soll den**
84 **wahrscheinlichsten Verkaufspreis abbilden. Bei einem Zukauf von Anteilen**
85 **von einem bestehenden Miteigentümer handelt es sich in der Regel um einen**
86 **Individualwert mit einem Zu- oder Abschlag zum Verkehrswert. Wie sehen Sie**
87 **das Spannungsverhältnis zwischen Verkehrswert und Individualwert im Falle**
88 **von schlichen Anteilen an Zinshäusern?**

89 Ist eine sehr gute Frage, und es ist sicherlich so, dass der Verkehrswert eines
90 schlichten Miteigentumsanteils im Falle einer Vereinigung, kein Verkehrswert wird.
91 Also aus meiner Sicht ist das ganz klar immer ein Individualwert, der von zwei
92 Parteien - vom Verkäufer und Käufer. Aus meiner Sicht liegt für die Preisbildung hier
93 kein Marktgeschehen zugrunde, sondern einfach eine Verhandlungsposition und
94 eine gewisse Verhandlungsstärke des einen und des anderen. Das Pendel wird in
95 die Richtung ausschlagen, wer die bessere Verhandlungsposition hat. Das ist bei
96 jedem Individualwert so. Genauso bei einer Sonderimmobilie oder bei einer sehr
97 luxuriösen Immobilie - da kann es schon sein, dass der objektiv ermittelte

- 98 Verkehrswert zu gering ist und da wirklich dann im Einzelfall der erzielte Preis ein
99 Individualwert ist, der einfach aufgrund von persönlichen Vorlieben entsteht und
100 nichts mehr mit einem Verkehrswert zu tun hat.
- 101 **9. Existieren aus Ihrer Sicht noch weitere Aspekte in Hinsicht auf die**
102 **Bewertung von schlichten Zinshausanteilen, die bisher in den**
103 **Fragestellungen nicht berücksichtigt wurden?**
- 104 Keine weiteren Anmerkungen!