

# Verkehrswertermittlung der Sonderimmobilien Burg, Schloss und Palais

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
Vis. Prof. Dipl. Ing. Dr. Matthias Rant

Andreas Nikolas Christoph Moussa

9513168

Wien, 25. April 2014

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ANDREAS NIKOLAS CHRISTOPH MOUSSA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "VERKEHRSWERTERMITTLUNG DER SONDERIMMOBILIEN BURG, SCHLOSS UND PALAIS", 101 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 diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 25.04.2014

---

Unterschrift

1.	<b>Einleitung - Problematik, Methodik, Motivation</b>	1
2.	<b>Grundzüge der Liegenschaftsbewertung</b>	5
2.1	Grundzüge des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG)	5
2.1.1	Allgemeine Grundsätze	5
2.1.2	Das Vergleichswertverfahren	7
2.1.3	Das Ertragswertverfahren	10
2.1.4	Das Sachwertverfahren	13
2.2	Weitere Grundzüge der Liegenschaftsbewertung und Wertermittlungsverfahren	15
2.2.1	Comparison Method	18
2.2.2	Depreciated Replacement Cost Method	18
2.2.3	Investment Method	19
2.2.4	Residual Method (Residualwertmethode)	20
2.2.5	Profits Method (Gewinnmethode)	21
2.2.6	Discounted Cash Flow Method (Barwertmethode)	22
2.3	Bewertungsanlass und Bewertungsgegenstand	23
2.3.1	Besondere Bedeutung und Problematik der Wertbildung am Immobilienmarkt	24
2.3.2	Bewertungsanlass	25
2.3.3	Bewertungsgegenstand	26
3.	<b>Sonderimmobilien unter besonderer Berücksichtigung von Burgen, Schlösser und Palais</b>	28
3.1	Wesen und Arten von Sonderimmobilien	28
3.2	Problemstellungen bei der Bewertung von Sonderimmobilien	34
3.2.1	Grundsätzliche Verfahrenswahl bei der Bewertung von Sonderimmobilien	35
3.3	Denkmalschutz	36
3.3.1	Rechtliche Grundlagen	36
3.3.2	Auswirkungen der Unterschutzstellung	38
3.3.3	Auswirkungen des Denkmalschutzes auf die Bewertung und aus Investorensicht	39
3.4	Die Bewertung von Burgen, Schlössern und Palais	42
3.4.1	Bodenwert	44
3.4.2	Wert der baulichen Anlagen	45

<b>4. Die Sicht der Praxis. Darstellung und statistische Auswertung der Interviews</b>	<b>51</b>
<b>5. These – Bewertungsansatz und -leitfaden für Burgen, Schlösser und Palais</b>	<b>53</b>
5.1 Fragestellungen und Fragengruppen für den Bewertungsleitfaden	53
5.2 Verkehrswertermittlung – These	55
<b>6. Praktische Anwendung der These</b>	<b>62</b>
6.1 Bewertungsleitfaden	62
6.2 Einzelbewertungen	65
6.2.1 Bewertung Burg	65
6.2.2 Bewertung Schloss	68
6.2.3 Bewertung Palais	70
<b>7. Schlussfolgerungen</b>	<b>73</b>
Kurzfassung	76
 <b>Anhang</b>	
 <b>Exkurs - Geschichte und Typologie von Burgen, Schlössern und Palais</b>	<b>77</b>
Die Burg	77
Ursprung und Ausbreitung	77
Bau und Ausstattung	79
Standort und Burgentypen	81
Standort	81
Burgentypen	81
Das Palais	83
Das Schloss	85
Schlussbetrachtungen	
 <b>Interviews</b>	<b>89</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>93</b>

# 1. Einleitung – Problematik, Methodik, Motivation

Das vorliegende erste Kapitel leitet die Masterthese ein und bietet einen kurzen Überblick über ihre Struktur. Daneben sollen aber auch hier schon besondere Problemstellungen umrissen und die Motivation des Autors für die Themenwahl dargestellt werden.

In Kapitel 2 folgen zunächst die gesetzlichen Grundlagen der Bewertung von Immobilien in Österreich. Das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz beinhaltet und normiert drei verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Daneben sind weitere, dem Stand der Wissenschaft entsprechende Verfahren zulässig – wie beispielsweise die „Discounted Cash Flow“-Methode, das Residualwert- bzw. Pachtwertverfahren und andere Ansätze, die aber allesamt nicht im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt sind.

Jedes dieser Verfahren bezieht sich auf eine dafür charakteristische Immobilie. Mit dem Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften bewertet, die - wie z.B. Grundstücke in näherer Umgebung mit ähnlicher Größe und Qualität – einfach vergleichbar sind. Mit dem Sachwertverfahren werden z.B. Einfamilienhäuser bewertet, indem man den Wert des Grundstückes (Vergleichswert) und den Wert des Gebäudes miteinander hochrechnet. Mit dem Ertragswertverfahren werden z.B. Bürogebäude oder Zinshäuser bewertet, die üblicherweise zur Ertragserzielung erworben werden. Die „Discounted Cash Flow“-Methode zeigt auf, was ein Gebäude wert ist, wenn sich verschiedene Parameter wie z.B. Mietpreise in einem festgelegten Zeitraum ändern. Die Residualwertmethode, die allerdings sehr ergebnissensibel ist, zeigt beispielsweise einem Bauträger, welchen Kaufpreis er maximal für eine Liegenschaft leisten sollte; die Pachtwertmethode schließlich erklärt sich schon durch ihren Namen.

Diese und weitere Verfahren zur Verkehrswertermittlung in Österreich und Europa bilden das „Handwerkszeug“ des Immobilienbewerter und werden daher ebenso wie weitere grundlegende „technische“ Aspekte in Kapitel 2 und teilweise auch Kapitel 3 im Überblick dargestellt. Dieser Überblick ist bewusst knapp gehalten, da es nicht sinnvoll erscheint, in der Abschlussarbeit eines Universitätslehrgangs zur Immobilienbewertung deren elementarsten Grundlagen übermäßig viel Raum zu geben; statt dessen sollen die spezielleren Aspekte dieser Arbeit in den Vordergrund gerückt werden.

Das Hauptaugenmerk dieser Masterthese gilt einer Kategorie von Immobilien, deren Gemeinsamkeit vor allem darin besteht, keiner Kategorie zu entsprechen - und daher auch nicht den Anforderungen für die Anwendung der üblichen Bewertungsmethoden: Den Sonderimmobilien. Dazu gehören z.B. Seen, Kirchen, militärische Einrichtungen oder Flughäfen; mit den Eigenheiten dieser Immobilien und den damit einhergehenden Anforderungen an den Gutachter beschäftigt sich Kapitel 3 zunächst, bevor eine weitere Fokussierung auf den eigentlichen Kern dieser Arbeit erfolgt: Burgen, Schlösser und Palais als eine eigene Kategorie von Sonderimmobilien und ihre Bewertung samt dem hier überaus bedeutsamen Komplex des Denkmalschutzes.

Anschließend wird in einem Exkurs ein kurzer historischer und vor allem baugeschichtlicher Überblick über Burgen, Schlösser und Palais gegeben. Diese Darstellung soll das Verständnis für das „Objekt“ der Bewertung fördern und einen „Blick über den Tellerrand“ des bloßen Bewertungshandwerks ermöglichen; außerdem trägt dieser Abschnitt meiner Faszination für diese Art von Bauwerken Rechnung, die schließlich unter anderem auch zur Wahl des Themas dieser Masterthese beigetragen hat. Das „Wesen“ einer Burg, eines Schlosses und eines Palais muss aber schlicht auch deshalb ergründet werden, um zu wissen, welche Bewertungsmethode mit welchem Faktor in Übereinstimmung gebracht zu werden hat. Um den vorgegebenen Rahmen einer Masterthese nicht zu sprengen, findet sich dieser Abschnitt im Anhang; diese Struktur folgt formalen Vorgaben und mindert die Wichtigkeit des Exkurses im Gesamtzusammenhang dieser Arbeit nicht.

Weiter unten folgt der Ansatz, den wir für die Bewertung so komplexer Immobilien, die teilweise schon hunderte von Jahren alt sind, vorschlagen. Dabei ergeben sich eine Reihe von Problemen und besonderen Situationen, die teilweise nur dieser speziellen Kategorie zueigen sind:

Beispielsweise bewegt sich der Kaufpreis von Burgen, Schlössern und Palais zumeist in einer ausgesprochen gehobenen Preislage. Darüber hinaus erfordern solche Immobilien häufig einen hohen Sanierungs- bzw. Erhaltungsaufwand. Somit ist das Käuferklientel, das über die entsprechenden finanziellen Mittel für eine solche Akquisition verfügt, stark eingeschränkt. Weiters befinden sich Schlösser und insbesondere Burgen oftmals in einer sehr dezentralen Lage, so dass es teilweise schwer ist, Vergleichspreise für die Grundflächen zu ermitteln. Was den Gebäudekörper selbst betrifft, so ist zu ergänzen, dass ein Neubau einer solchen

Liegenschaft wirtschaftlich heute nicht mehr sinnvoll wäre. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass auch zwischen Eigennutzung oder gewerblichen Nutzung zu unterscheiden ist: Sollte man z.B. ein Schloss oder insbesondere Palais in einer gut verwertbaren Lage erwerben, kann eine solche Immobilie durchaus auch einen gewinnbringenden Ertrag abwerfen; bei Burgen wird dies deutlich seltener der Fall sein.

Diese Ausnahmetatbestände machen es meines Erachtens erforderlich, nicht nur die vom Gesetzgeber und der Wissenschaft normierten und entwickelten Ansätze zusammenzufassen, sondern auch die Praxis einfließen zu lassen. Dies ist umso wichtiger, als dass anders als bei den oben genannten gesetzlich normierten Bewertungsmethoden für klar umrissene Kategorien von Immobilien die Bewertung dieser Sonderimmobilien aufgrund von deren vielfältigen Besonderheiten in hohem Maße von der Praxis selbst definiert wird, da sich eben vergleichsweise wenig zwingende Vorgaben finden.

Diese systematische Abfragung der geübten Praxis entspricht auch meiner persönlichen Situation, die mehr von der täglichen beruflichen Auseinandersetzung mit der Materie als von einem rein wissenschaftlichen Zugang geprägt ist. Daher füge ich vor der Formulierung meiner These Kapitel 4 ein, das die Ergebnisse von Interviews mit erfahrenen Bewertern von Sonderimmobilien und insbesondere von Burgen, Schlössern und Palais darstellt; die nach einem standardisierten Fragebogen durchgeführten Interviews werden statistisch ausgewertet, die Ergebnisse anschließend interpretiert und so die Erfahrungen und Ansätze der Branche dargestellt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen und aufgrund des Wunsches der Befragten, anonym zu bleiben, erfolgt keine namentliche Nennung der Interviewpartner.

Aus den gesetzlichen Vorgaben, der umfangreichen wissenschaftlichen Literatur, die für diese Arbeit ausgewertet wurde und der empirischen Analyse der Sicht der Praktiker wird schließlich in Kapitel 5 die These als ein spezieller, eigener Bewertungsansatz für die Verkehrswertermittlung von Burgen, Schlössern und Palais entwickelt. Es soll gezeigt werden, dass der Bewertungsansatz solcher Immobilien eine Mischform aus den oben genannten Verfahren darstellen muss; weiters wird ausgeführt, wie diese Verfahren miteinander in Einklang zu stehen haben, um zu einem soliden Ergebnis zu gelangen.

Kapitel 5 entwickelt ferner aus der eigentlichen These einen Bewertungsleitfaden für die erste Orientierung sowie ein Bewertungsblatt für die praktische Anwendung und erläutert die entscheidende Bedeutung, die der anschließenden Vernetzung und Gewichtung der einzelnen Fragen zukommt.

Um den Bogen zur Praxis zu schlagen, der dem Verfasser besonders wichtig ist, wird die in Kapitel 5 aufgestellte These gleich anschließend in Kapitel 6 praktisch erprobt und in ihrer Anwendung dargestellt, indem jeweils eine Liegenschaft der drei hier behandelten Kategorien nach den zuvor erarbeiteten Maßstäben bewertet wird.

Eine kurze Zusammenfassung rundet die Arbeit als Kapitel 7 ab.

Im Anhang findet sich neben dem oben erwähnten Exkurs das Literaturverzeichnis; dieses ist innerhalb der einzelnen Kategorien von Quellen alphabetisch geordnet, einzelne Beiträge in Sammelwerken folgen jedoch, ebenfalls in alphabetischer Reihung, immer unmittelbar nach der Angabe des Titels jenes Werkes, in dem sie enthalten sind.



## 2. Grundzüge der Liegenschaftsbewertung

In diesem Kapitel sollen die Fundamente der Liegenschaftsbewertung dargestellt werden: Zunächst die zentralen, entscheidenden Abschnitte des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes, seine Ursprünge und Intention sowie allgemeine Basisbegriffe der Bewertungstätigkeit, weiter unten dann Wertermittlungsverfahren, die im Liegenschaftsbewertungsgesetz zwar nicht normiert sind, aber inzwischen dennoch Eingang in die heimische Bewertungspraxis gefunden haben.

### 2.1 Grundzüge des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG)

#### 2.1.1 Allgemeine Grundsätze

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz folgte auf die Verordnung über die Schätzung von Liegenschaften (Realschätzungsordnung), die bereits im späten 19. Jahrhundert erlassen worden war. Dabei war nicht daran gedacht, die Tätigkeit der Gerichte, Verwaltungsbehörden und Sachverständigen bei der Bestimmung des Wertes von Liegenschaften im Detail zu regeln. Vielmehr sollten einige Grundregeln für Bewertungen und hier wiederum in erster Linie für das Wertermittlungsverfahren gesetzt und die wesentlichen Begriffe bestimmt werden, um so einen rechtlichen Rahmen für die Liegenschaftsbewertung zu normieren.<sup>1</sup>

Einige wenige, allerdings zentrale und entscheidende Abschnitte des LBG müssen zum besseren Verständnis wörtlich wiedergegeben werden, bevor eine genauere Auseinandersetzung mit den darin festgelegten Anordnungen und Begriffen erfolgen kann:

Im *Bewertungsgrundsatz* in § 2 bestimmt das LBG, dass „*sofern (...) nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln*“ ist. Dieser „*ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswerts außer Betracht zu bleiben*“.

---

<sup>1</sup> Vgl. Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150, A. Allgemeines (aus der Regierungsvorlage zum LBG)

Die Wendung „*redlicher Geschäftsverkehr*“ bedeutet, dass verfälschte Kaufpreise wenn überhaupt, dann erst nach einer entsprechenden Berichtigung durch den Sachverständigen als Basis jeder Wertermittlung herangezogen werden dürfen. Diese Regelung zielt in erster Linie auf weitverbreitete Schwarzgeld-Zahlungen ab, bei denen der im Kaufvertrag angeführte Preis unter dem tatsächlichen Preis liegt, um auf diese Weise die bei einer solchen Transaktion anfallenden Steuern und Gebühren zu reduzieren. Auch wenn selbst hinsichtlich dieser Akteure keine absolute Sicherheit in Bezug auf die Wahrung der Grundsätze des redlichen Geschäftsverkehrs besteht, so können in dieser Hinsicht doch Kaufpreise eine Orientierung bieten, die unter Beteiligung von Körperschaften des öffentlichen Rechts bzw. von diesen kontrollierten Institutionen oder Geldinstituten zustande gekommen sind.<sup>2</sup>

„*Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen*“ sind ebenfalls geeignet, die Vergleichswerte zu verfälschen und damit für die Durchführung des Bewertungsverfahrens unbrauchbar zu machen; unter solchen Umständen erzielte Preise sind auszuscheiden oder zu berichtigen.

Der mit Hilfe von Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren (oder jeder anderen zulässigen Methode, siehe unten) ermittelte Wert stimmt aber nicht zwingend mit dem Verkehrswert überein; dieser ergibt sich erst, wenn man die zunächst erhaltenen Werte hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit auf dem Markt überprüft und allenfalls anpasst.<sup>3</sup> Gerade dieser letzte Schritt der Marktanpassung ist ohne ein fundiertes Wissen den regionalen bzw. örtlichen Immobilienmarkt betreffend nicht solide durchführbar.<sup>4</sup>

Wenn beispielsweise die Marktpreise in einem Gebiet, das eine besonders starke Nachfrage kennt, den ermittelten Liegenschaftswert übertreffen, ist ein entsprechender Zuschlag vorzunehmen.<sup>5</sup> Im europäischen Kontext ist festzuhalten, dass innerhalb des Bereiches der Gesetzgebung der Europäischen Union je nach Anwendungsgebiet verschiedene Verkehrswertdefinitionen nebeneinander bestehen, ohne dass jedoch eine allgemeine Definition erlassen worden wäre.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> SEISER, Franz Josef & KAINZ, Franz (2011): Der Wert von Immobilien. Standards und Praxis der Bewertung. Seiser + Seiser Immobilien Consulting, Graz, S. 372f.

<sup>3</sup> KRANEWITTER, Heimo (2005): Der Vorgang der Liegenschaftsbewertung; Bewertungsmethoden. In: STABENTHEINER, Johannes (Hrsg.), (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz. 2. Aufl., Manz, Wien, S. 153-218, hier S. 153.

<sup>4</sup> SANDNER, Siegfried & WEBER, Ulrich (Hrsg.), (2007): Lexikon der Immobilienwertermittlung. 2. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, S. 680.

<sup>5</sup> KRANEWITTER, Heimo (2007): Liegenschaftsbewertung. 5. Aufl., Manz, Wien, S. 104.

<sup>6</sup> GROSS, Detlev - MUHR, Heinz - REINBERG, Michael - WANIEK, Kurt (2009): Europäische Bewertungsstandards. 6. Ausg., TEGoVA, Brüssel, S. 22.

International bzw. bei Fällen mit Auslandsberührung ist „Market Value“ das Äquivalent zum Begriff Verkehrswert. Auch wenn Market Value von verschiedenen einschlägigen Organisationen teils unterschiedlich definiert wird, gelangt man jedenfalls zum selben Resultat.<sup>7</sup>

In seinem § 3 legt das LBG allgemeine Regeln für die Bewertung fest, für die *„Wertermittlungsverfahren anzuwenden [sind], die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden“*.

Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber zwar drei Verfahren durch ausdrückliche Nennung und später erfolgende genauere Regelung heraushebt – allerdings nur beispielhaft und ohne die Anwendung anderer Verfahren damit auszuschließen. Die Auswahl obliegt dem Sachverständigen selbst, der dabei wiederum zwei zentrale Begriffe der §§ 2 und 3 zu beachten hat, nämlich den *„redlichen Geschäftsverkehr“* und den *„Stand der Wissenschaft“*. Besonders wichtig für diese Arbeit - die sich in ihrem Hauptteil mit Sonderimmobilien auseinandersetzt, die häufig mit einem Verfahren allein nicht zutreffend bewertet werden können - ist, dass der Gesetzgeber, so dies erforderlich wird, die Anwendung *mehrerer* Wertermittlungsverfahren nicht nur erlaubt, sondern sogar anordnet.

## **2.1.2 Das Vergleichswertverfahren**

*„Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert)“*, ordnet § 4 LBG an, und weiter: (...) *„Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen“*. *„Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden“*.

---

<sup>7</sup> BIENERT, Sven & REINBERG, Michael (2009): „Highest-and-Best-Use“ als Leitlinie. In: BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 475-484, hier S. 477f.

Unter der Voraussetzung, dass eine hinlängliche Zahl für den Vergleich brauchbarer Preise verfügbar ist, stellt das Vergleichswertverfahren die einfachste Methode der Wertermittlung dar. Denn der mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zunächst ermittelte Vergleichswert (der in der Regel gleichzeitig auch der Verkehrswert ist, wenn nicht besondere Umstände gewisse Zu- und Abschläge erfordern) ergibt sich aus dem Mittelwert jener Preise, zu denen vergleichbare Liegenschaften verkauft worden sind - und stellt somit den für das bewertete Objekt mit der größten Wahrscheinlichkeit erzielbaren Preis dar.<sup>8</sup> Darüber hinaus ist die Wertermittlung in diesem Wege auch dem Laien einfach verständlich, so dass es diesem leichter fällt, auch ein für ihn „enttäuschendes“ Gutachten zu akzeptieren.<sup>9</sup> Dies ist umso wichtiger, als dass der „klassische“ Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens neben unbebauten Grundstücken gerade solche Liegenschaften umfasst, mit deren Kauf bzw. Verkauf und damit Bewertung auch Laien regelmäßig zu tun haben werden: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser oder bestimmte Garagentypen sind hier beispielhaft zu nennen.<sup>10</sup>

Diese leichtere Zugänglichkeit kommt auch in der ohne weiteres allgemein verständlichen und in Wissenschaft und Praxis teilweise als Synonym für dieses Verfahren gebrauchten Bezeichnung „Preisvergleich“ zum Ausdruck.<sup>11</sup> Aus all diesen Gründen ist das Vergleichswertverfahren, sofern die Voraussetzungen seiner Anwendung gegeben sind, allen anderen Methoden zur Wertermittlung vorzuziehen – auch wenn sich diese doch recht naheliegende Auffassung in Österreich erst spät durchgesetzt hat: Noch zu Beginn der 1990er-Jahre konnte man dem heimischen Fachblatt „*Der Sachverständige*“ noch die Anschauung entnehmen, dass es sich beim Vergleichswertverfahren ohne Zweifel um das schlechteste Verfahren handle.<sup>12</sup>

Aufgrund ihrer Einfachheit stellt diese Methode also gewissermaßen den Idealfall der Wertermittlung einer Liegenschaft dar; allerdings ist die wesentliche Voraussetzung, nämlich eine tatsächliche Vergleichbarkeit, in der Praxis nicht allzu oft gegeben – am ehesten noch im Falle unbebauter Grundstücke.<sup>13</sup>

Dies gilt insbesondere für den sogenannten direkten oder unmittelbaren Preisvergleich: Der Verkehrswert ergibt sich hier ohne Zwischenschritte aus praktisch auf den

---

<sup>8</sup> SEISER & KAINZ (2011): S. 361.

<sup>9</sup> KRANEWITTER (2005), S. 155f.

<sup>10</sup> SEISER & KAINZ (2011): S. 364.

<sup>11</sup> SANDNER & WEBER (2007), S. 681.

<sup>12</sup> SEISER & KAINZ (2011): S. 361.

<sup>13</sup> MANNEK, Wilfried (2011): *Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien*. 6. Aufl., Walhalla Fachverlag, Regensburg, S. 40.

Bewertungstichtag fallenden Preisvereinbarungen für Liegenschaften, die auch hinsichtlich allfälliger Zu- und Abschläge mit dem Bewertungsobjekt weitgehend identisch sind. Dazu tritt wohlgermerkt das Erfordernis, dass dieser rare Fall auch noch auf eine ausreichende Zahl von Liegenschaften zutrifft, da es mehrerer Vergleichsobjekte bedarf, um verlässliche Aussagen treffen zu können. Weitaus häufiger kommt daher in der Praxis der indirekte oder mittelbare Preisvergleich zu Anwendung; hier müssen die zum Vergleich herangezogenen Preise in einem Zwischenschritt noch auf die Charakteristika und bzw. oder den Bewertungstichtag der relevanten Liegenschaft umgerechnet werden.<sup>14</sup>

Dazu tritt das Problem, dass entsprechend spezialisierte Datenbanken, die sowohl die zu vergleichenden Preise, als auch ein hinreichendes Maß an Informationen über die zu vergleichenden Objekte bereithalten, gegenwärtig noch rar und nur eingeschränkt verfügbar sind.<sup>15</sup>

Als Hauptquellen dienen dem Gutachter im Allgemeinen einerseits das Grundbuch und andererseits die bei den Baubehörden einsehbaren Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sowie Bauakte. Die Gegenüberstellung der wesentlichen Wertbestimmungsmerkmale führt zu einer Vielzahl von Zu- und Abschlägen, die alternativ auch im Wege der einfachen oder multiplen Regressionsanalyse ermittelt werden können.<sup>16</sup> Im Idealfall kann der Gutachter dabei auf eine Vielzahl von Indices, Zu- oder Abschlagstabellen oder Umrechnungskoeffizienten zurückgreifen, die auch keiner Begründung bedürfen, sofern sie allgemein anerkannt sind. Fehlen solche Daten, kommt der Sachverständige um eine Begründung der Höhe der Zu- und Abschläge nicht umhin. Ist selbst das nicht möglich, da die Abweichungen zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt nicht in ihrem Wert benennbar sind, kommt ein mathematisch-statistisches Verfahren zur Anwendung, die oben genannte Regressionsanalyse.<sup>17</sup>

Das im Vergleichswertverfahren ermittelte Ergebnis ist umso verlässlicher und präziser (und die Durchführung der Wertermittlung umso leichter), desto mehr übereinstimmende Merkmale zwischen der fraglichen und den damit verglichenen Liegenschaften bestehen. Hinsichtlich der Merkmale für einen Vergleich wird zwischen den Lagemerkmale unter den

---

<sup>14</sup> SEISER & KAINZ (2011): S. 367.

<sup>15</sup> LAKATOS, Edina (2012): Der Marktwert von Immobilien – Analyse ausgewählter Wertdeterminanten von Immobilienobjekten. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien, S. 27.

<sup>16</sup> KRANEWITTER (2007), S. 59f.

<sup>17</sup> SEISER & KAINZ (2011): S. 377.

beiden Übergriffen „Makro- und Mikrolage“ und den Nutzbarkeitsmerkmalen in den beiden Kategorien „Grundstück“ und „bauliche Anlagen“ unterschieden.<sup>18</sup>

Hinsichtlich des „*redlichen Geschäftsverkehrs*“ gilt das weiter oben Gesagte; neben Preisen, die nicht innerhalb dieses Rahmens zustande gekommen sind, scheidet auch solche aus, „*von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden*“, wie § 4 Abs 3 LBG normiert. Folgende Konstellationen<sup>19</sup> aus der Praxis kommen hier in Betracht und lassen Kaufpreise ausscheiden, die

- das Ergebnis eines Ausschlusses möglicher Käufer sind, wie z.B. Arrondierungskäufe
- von Gebietskörperschaften hauptsächlich aus siedlungspolitischen Gründen oder zur Ansiedlung von Industrie oder Gewerbe ausgehandelt wurden
- Entschädigungen nach Enteignungsverfahren durch Gebietskörperschaften darstellen
- zwischen in einem Naheverhältnis zueinander stehenden Personen vereinbart wurden
- aus konkurrenztechnischen Überlegungen heraus geleistet wurden
- das Resultat einer besonderen Vorliebe Einzelner sind oder
- aufgrund einer finanziellen Zwangslage des Verkäufers zustande gekommen sind.

### 2.1.3 Das Ertragswertverfahren

§ 5 LBG normiert: „*Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln*“.

Mit Hilfe dieses Verfahrens ermittelt man den Wert von bebauten Grundstücken, die primär dem Zweck dienen, über die Kosten ihrer Bewirtschaftung hinaus eine entsprechende Verzinsung des durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentierten und darin gebundenen Kapitals zu erzielen. Typische Anwendungsbereiche sind die Wertermittlung bei Miethäusern, Büroobjekten, Multiplex-Kinos und diversen anderen Freizeitimmobilien. Das

---

<sup>18</sup> FUNK, Margret – HATTINGER, Hubert – HUBNER, Gerald – STOCKER, Gerald (2009): Vergleichswertverfahren. In: BIENERT & FUNK (2009), S. 158-268, hier S. 162.

<sup>19</sup> FUNK et al. (2009): 168f.

Ertragswertverfahren findet auch bei solchen Liegenschaften Anwendung, die aufgrund von Eigennutzung zwar keine Erträge erzielen, bei Fremdnutzung aber solche Erträge aus Miete oder Pacht erzielen *könnten*.<sup>20</sup>

Sonderformen wie das Discounted-Cash-Flow-Verfahren betrachten wir weiter unten, hier ist zunächst nur das allgemeine oder „klassische“ Ertragswertverfahren relevant, bei dem die Gesamtliegenschaft zunächst in einen Bodenwert und einen Gebäudewert aufgeteilt wird – schließlich sind Grund und Boden wertbeständig, während Gebäude von Abnutzung und Alterung betroffen sind. Zur Ermittlung des Bodenwerts wird regelmäßig das Vergleichswertverfahren herangezogen.<sup>21</sup>

Nach Ermittlung des Bodenwerts folgt die des (Ertrags)wertes der baulichen Anlagen; entscheidend ist hier der Reinertrag, der marktüblich jährlich erzielbar ist. Er ergibt sich aus dem Jahresrohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, zu denen grundsätzlich die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie das Mietausfallwagnis zählen.<sup>22</sup> Das Mietausfallwagnis ist eine kalkulatorische Reserve und soll den möglichen Ausfall von Erträgen aufgrund von Leerständen oder der Uneinbringlichkeit von Mieten samt allfälliger Anwalts- oder Gerichtskosten darstellen. Es beträgt in der Regel zwischen zwei und vier Prozent des Jahresrohertrags.<sup>23</sup> Vom um die Bewirtschaftungskosten verminderten Jahresrohertrag wird der Bodenverzinsungsbetrag in Abzug gebracht, wodurch man zum Reinertrag der baulichen Anlagen gelangt, bei dem es sich technisch gesehen um eine Zeitrente handelt.

Diese (Zeit)rente wird schließlich kapitalisiert, indem man sie mit dem sogenannten Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) multipliziert; das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wahl des Vervielfältigers bzw. Kapitalisierungsfaktors kommt dabei natürlich größte Bedeutung zu; dieser ergibt sich einerseits aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und andererseits aus dem Kapitalisierungszinsfuß.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> KRANEWITTER (2005), S. 164.

<sup>21</sup> HAUSER, Melanie (2009): Kapitalmarktgerechte Bewertung von Immobilien. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien, S. 21f.

<sup>22</sup> MANNEK (2011), S. 55.

<sup>23</sup> POBITZER, Marcus (1997): Immobilien: Bewertung und Finanzierung von Immobilien, unter Berücksichtigung von einigen Besonderheiten in Südtirol. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien, S. 35.

<sup>24</sup> BIENERT, Sven (2009): Ertragswertverfahren. In: BIENERT & FUNK (2009), S. 333-388, hier S. 373.

Dieser Zinssatz folgt der bei einem Investment in eine vergleichbare Liegenschaft üblicherweise zu erzielenden Verzinsung des eingesetzten Kapitals; seine Wahl ist davon abhängig, wie hoch das Risiko einer Investition in eine bestimmte Immobilie ist. Die Bestimmung dieses Zinssatzes kann nach einer Reihe verschiedener Methoden erfolgen: Mit dem Kapitalmarktzinssatz als Basis, aus geeigneten Kaufpreisen in Verbindung mit Korrelations- und Regressionsanalysen oder im Wege der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.<sup>25</sup>

Die Bedeutung dieser Bewertungsmethode, bei der zukünftig erzielbare Erträge auf den Bewertungsstichtag gerechnet werden („Present Value of Future Benefits“), wächst aus einer Vielzahl von Gründen, zu denen unter anderem zählen:

- die seit dem Beginn der 1990er Jahre zunehmende Wahrnehmung von Immobilien als Anlagekategorie
- die Tendenz institutioneller Investoren, Liegenschaften nicht wie früher über einen ausgedehnten Zeitraum zu bewirtschaften, sondern sie im Sinne einer „Buy and Sell“-Strategie nur verhältnismäßig kurzfristig zu halten: „Several market observers claim that holding periods have been decreasing over the past decades“<sup>26</sup>
- die wachsende Bedeutung von „Sale and Lease Back“-Geschäften, die zum Bestehen von Mietverträgen führen, die sich wiederum zu einer ertragsorientierten Bewertung eignen<sup>27</sup>

Die Grenzen des Ertragswertverfahrens zeigen sich vor allem im Falle von Liegenschaften mit einer besonders hohen Restnutzungsdauer. Auf die Gesamtnutzungsdauer bzw. den bloßen physischen Bestand kommt es hier wohlgerne nicht an; relevant ist vielmehr nur jene Zeitspanne, für die ein Gebäude (eine ordnungsgemäße Erhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt) unter den zum jeweiligen Zeitpunkt vorliegenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seiner Bestimmung gemäß voraussichtlich allgemein wirtschaftlich nutzbar sein wird.<sup>28</sup> Beträgt diese Restnutzungsdauer z.B. noch etliche Jahrzehnte, ist eine sichere Prognose der in ferner Zukunft liegenden Entwicklung kaum möglich. Diese

---

<sup>25</sup> KRANEWITTER (2005), S. 166f.

<sup>26</sup> REINERT, Jan (2013): To Hold or Not to Hold? The Development of Holding Period Length Across Several European Markets. In: MARTENS, Bob (Hrsg.), (2013): Book of Abstracts. Abstracts of the 20<sup>th</sup> Annual Conference of the European Real Estate Society Vienna, 3-6 July 2013. ÖKK-Editions, Wien, S. 103.

<sup>27</sup> BIENERT (2009), S. 334f.

<sup>28</sup> ERTLER, Alexander (1994): Die Ertragswertmethode als Verfahren zur Ermittlung des Wertes von Liegenschaften unter besonderer Berücksichtigung des städtischen Raums. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien, S. 70.



Unsicherheit steigt schon ab dem zehnten Jahr rasch an. Das weiter unten beschriebene Discounted-Cash-Flow-Verfahren trägt der Kritik an der Eingabe der immer gleichen Eingangsvariablen für alle nachfolgenden Perioden Rechnung und bietet einen modifizierten Ansatz.<sup>29</sup>

## 2.1.4 Das Sachwertverfahren

§ 6 LBG schließlich regelt das Sachwertverfahren, in dem *„der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwerts, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln“* ist. *„Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände (...) sind gesondert zu berücksichtigen“*.

Hauptanwendungsbereich dieser Methode ist die Wertermittlung von bebauten Liegenschaften, bei denen anders als im Ertragswertverfahren aber die Eigennutzung dominiert.

Der „klassische“ Fall der uneingeschränkten Anwendung dieses Verfahrens ist die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern; zumindest eingeschränkt findet es auch im für uns später noch entscheidenden Bereich von Burgen und Schlössern Verwendung. Anders als beim vorher beschriebenen Ertragswertverfahren kommt den Renditeerzielungsmöglichkeiten der Liegenschaft keine besondere Bedeutung zu – für die möglichen Käufer stehen hier die Beschaffungskosten im Vordergrund.<sup>30</sup>

Der Eigentümer eines Einfamilienhauses geht in der Regel auch nicht von einer hohen Verzinsung seines beim Kauf einer solchen Liegenschaft investierten Kapitals aus, da er das Objekt überhaupt nicht als Kapitalanlage im engeren Sinn sieht, sondern als ein Eigenheim mit allen Vorteilen des Alleinwohnens.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> BIENERT (2009), S. 341.

<sup>30</sup> FUNK, Margret - KOESSLER, Christoph – STOCKER, Gerald (2009): Sachwertverfahren. In: BIENERT & FUNK (2009), S. 269-332, hier S. 270f.

<sup>31</sup> SIMON, Thore & GILICH, Tobias (2012): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Aufl., Werner, Köln, S. 170.

Zur Feststellung des Bodenwerts wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Hier ein anderes Verfahren zur Anwendung zu bringen, sollte nach Möglichkeit vermieden werden, und insbesondere das Residualwertverfahren scheidet wegen der unvorteilhaften Fehlerübertragung zur Ermittlung des Bodenwerts aus.<sup>32</sup>

Komplizierter ist die Festsetzung des Bauwerts. Hier wird zunächst der Neubauwert des Gebäudes ermittelt, der sich aus Richtpreistabellen entnommenen Normalherstellungskosten ergibt, die mit der Anzahl der jeweiligen Einheiten multipliziert werden. Teilweise müssen die Normalherstellungskosten durch Verwendung des Baupreisindex noch an die Situation am Bewertungsstichtag angeglichen werden, wenn davor ältere Richtwerttabellen verwendet wurden. Vom so ermittelten Neubauwert müssen zunächst Wertminderungen wegen Baumängeln und –schäden, wegen Alters und wegen verlorenen Bauaufwands abgezogen werden.<sup>33</sup>

Baumängel sind solche Beeinträchtigungen an Gebäuden, die bereits in fehlerhaften Planungen oder Bauweisen ihren Ursprung haben, während Bauschäden entweder aus den Baumängeln resultieren, oder aber die Folge äußerer Einwirkungen oder fehlerhafter Instandhaltungsarbeiten sind; jedenfalls sind diese anders als Baumängel erst nach der Fertigstellung des Baues bzw. nach der Endabnahme aufgetreten. Die Unterscheidung ist deshalb wichtig, da ein Baumangel gemäß den entsprechenden Regelungen des ABGB im Wege des Gewährleistungsrechts geltend gemacht werden kann und somit die Aussichten, das ausführende Unternehmen entsprechend in Anspruch nehmen zu können, beträchtlich sind.<sup>34</sup>

Ebenfalls in Abzug zu bringen sind „sonstige wertbeeinflussende Umstände“. Dazu zählen z.B. ungünstige Lageverhältnisse (hohe Immissionen, starke Verkehrsbelastung, unzureichende Infrastruktur etc.), ein unwirtschaftlicher Aufbau (im Sinne eines „Unmodernwerdens“ oder z.B. aufgrund problematischer Raumhöhen) oder Reparaturanstau sowie Investitionsbedarf.<sup>35</sup> Ebenfalls unter diese Kategorie fällt der Denkmalschutz, der gerade hinsichtlich der für uns in vorliegender Masterthese besonders relevanten Burgen, Schlösser und Palais naturgemäß häufig eine wichtige Rolle spielt. Da der Abriss oder auch nur ein Umbau untersagt ist, der so weit geht, dass er den unter Denkmalschutz stehenden Charakter in Mitleidenschaft ziehen würde, ist der Eigentümer in seinem Nutzungsrecht stark

---

<sup>32</sup> SANDNER & WEBER (2007), S. 580ff.

<sup>33</sup> KRANEWITTER (2005), S. 157-161.

<sup>34</sup> FUNK et al. (2009), S. 302ff.

<sup>35</sup> FUNK et al. (2009), S. 311f.

eingeschränkt. Diese Einschränkung kann einen Abschlag von bis zu 15% rechtfertigen.<sup>36</sup> Näheres dazu findet sich unten in Abschnitt 3.3.

Die im Gesetz als „*sonstige Bestandteile und Zubehör der Sache*“ angeführte dritte Komponente der Wertermittlung durch das Sachwertverfahren wird in der Praxis als „Bauwert der Außenanlagen“ bezeichnet, zu denen typischerweise Einfriedungen, Tore, Schwimmbecken, Sportanlagen und dergleichen zählen und die bei kleineren derartigen Anlagen häufig pauschaliert werden.<sup>37</sup>

Problematisch am Sachwertverfahren ist der Umstand, dass der so ermittelte Sachwert in der Regel nicht nur nicht dem Verkehrswert entspricht, sondern von diesem sogar weit entfernt ist, da es sich beim Sachwert ja primär um einen Substanzwert handelt. Um zum Verkehrswert zu gelangen, ist in weitaus höherem Maße als bei den anderen Verfahren eine oft umständliche und schwierige Marktanpassung erforderlich, da die Herstellungswerte relativ „marktfremd“ sind und vom Markt erst einmal angenommen werden müssen. Positiv am Sachwertverfahren ist der Umstand, dass es eine hohe „*technische Transparenz*“ aufweist.<sup>38</sup>

## **2.2 Weitere Grundzüge der Liegenschaftsbewertung und Wertermittlungsverfahren**

Wie schon weiter oben festgehalten, normiert das österreichische LBG zwar drei Methoden der Wertermittlung von Liegenschaften, schließt aber in seinem § 3 den Einsatz anderer, nicht explizit genannter oder gar normierter Verfahren nicht aus, solange diese „*dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen*“.

Neben anderen Aspekten, die für eine solche „offene“ Regelung sprechen, gibt auch die Entwicklung der Immobilienmärkte seit Geltung des LBG, aber auch in den vergangenen Jahren seit der Finanzkrise von 2008, dem Gesetzgeber nachträglich recht. Denn in den vergangenen Jahrzehnten ist es zu einer zunehmenden Internationalisierung von Immobilientransaktionen bzw. einem Zuwachs solcher Transaktionen mit „Österreich-Bezug“ gekommen.

---

<sup>36</sup> KRANEWITTER (2007), S. 82.

<sup>37</sup> KRANEWITTER (2005), S. 162.

<sup>38</sup> BRINSA, Tobias (2007): Nationale und internationale Immobilienbewertung. Grundlagen und Vergleiche. VDM Verlag Dr. Müller, Saarbrücken, S. 88-92.

Die mit und seit dem Fall des „Eisernen Vorhangs“ enorm gestiegenen Investitionen heimischer Unternehmen in Osteuropa sind dafür der Hauptgrund; aber auch ausländische Investoren haben ihre Immobilienveranlagungen in Österreich stark ausgebaut. Parallel dazu bzw. als Folge dieser Entwicklung haben sich auch die Strategien (und damit die Wertermittlungsmethoden) der heimischen Immobilieninvestoren stark gewandelt: Statt wie früher Immobilien nach dem Kauf langfristig zu betreiben, geht die Entwicklung in Richtung eines Veranlagungszeitraums von maximal 20 Jahren und dem Ziel eines Weiterverkaufs mit höchstmöglichem Gewinn. Hauptaugenmerk bei der Bewertung einer Immobilie unter diesen Gesichtspunkten ist daher ihre Vergleichbarkeit mit anderen Anlagemöglichkeiten einer ähnlichen Risikostufe; diesen geänderten Schwerpunkten bei der Wertermittlung einiger Immobilien muss freilich teilweise auch durch andere als die bisherigen, im LBG normierten und in Österreich früher praktizierten Verfahren Rechnung getragen werden.<sup>39</sup>

Schließlich stellen Immobilien besonders im Hochpreissegment gerade auch in Zeiten unsicherer Bedingungen auf den Finanzmärkten vermeintlich sichere Anlagemöglichkeiten dar – und zwar grenzüberschreitend. Auch dieser Umstand hat in den letzten Jahren seit der Finanzkrise 2008 Transaktionen mit „Auslandsberührung“ und die Notwendigkeit, sich für den heimischen Markt verhältnismäßig neuer Methoden zu bedienen, verstärkt.

Ausländische Investoren bevorzugen nun freilich auch bei Transaktionen in Österreich ihre gewohnten Bewertungsverfahren – und andererseits sind heimische Investoren jenseits der Grenzen oft gezwungen, die dortigen Bewertungsmethoden zur Anwendung zu bringen.<sup>40</sup> Die Kenntnis dieser Verfahren ist daher auch für den österreichischen Gutachter mittlerweile unerlässlich geworden.

Da auch aufgrund der räumlichen Nähe und der sich daraus ergebenden Einflüsse auf Wissenschaft und Praxis relevant, sollen auch die wichtigsten Rechtsquellen für die Immobilienbewertung in der Bundesrepublik Deutschland nicht unerwähnt bleiben: Insbesondere das BauGB, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die

---

<sup>39</sup> SEISER & KAINZ (2011), S. 828.

<sup>40</sup> KRANEWITTER (2005), S. 199.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR) und die Sachwert-Richtlinie (SW-RL) sind hier zu nennen.<sup>41</sup>

Außerdem haben sich auch verschiedene, teils grenzüberschreitende Zusammenschlüsse von Immobilienbewertern bzw. deren Organisationen und Verbänden gebildet, die sich jeweils mit der Qualitätssicherung, der Normierung von Mindeststandards und der Harmonisierung der jeweiligen nationalen rechtlichen Grundlagen ihrer Tätigkeit befassen und entsprechende Publikationen herausbringen.

Ein Beispiel für auf nationaler Ebene entwickelte Standards und Richtlinien, die aber auch internationale Verbreitung und Anerkennung erfahren haben, sind die für Immobilienbewertungen in Großbritannien von der „Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)“ herausgegebenen „RICS Valuation Standards“, das sogenannte „Red Book“. Weiters ist „The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) zu nennen, deren wichtigste Publikation die „Europäischen Bewertungsstandards“ (European Valuation Standards, EVS) sind, das sogenannte „Blue Book“, das hier bereits zitiert wurde. Die „International Valuation Standards“, das „White Book“, werden von dem weltweit agierenden „International Valuation Standards Committee (IVSC)“ herausgebracht.<sup>42</sup>

Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über die verschiedenen internationalen Bewertungsansätze geboten werden, von denen einige mittlerweile in Österreich auch in Bewertungssituationen ohne „Auslandsberührung“ Anwendung finden.

Vielen dieser Methoden ist gemeinsam, dass sie einen „betriebswirtschaftlicheren“ Zugang zur Immobilienbewertung pflegen, als dies lange Zeit in Österreich der Fall war, wo der Praktiker mit seinem Erfahrungsschatz und anderen, effizienten, aber weniger „wissenschaftlichen“ Instrumenten dominierte. Auch, aber nicht nur in der Bundesrepublik Deutschland, wo die Praxis lange Zeit stark von „Gutachterausschüssen“ bestimmt wurde, ist diese Herangehensweise zunehmend auf Kritik gestoßen. Einige der aus dem angelsächsischen Raum stammenden Bewertungsmethoden tragen dieser Kritik Rechnung, indem sie ursprünglich aus der Unternehmensbewertung stammende, betriebswirtschaftliche

---

<sup>41</sup> SOMMER, Goetz & KRÖLL, Ralf (2013): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. 4. Aufl., Werner, Köln, S. 8f.

<sup>42</sup> KRANEWITTER (2005), S. 199.

Methoden der Bewertung unter Beachtung der Eigenheiten des Immobilienmarktes auf die Immobilienbewertung übertragen.<sup>43</sup>

### **2.2.1 Comparison Method**

Dieses Verfahren, auch als Comparative Method bekannt, weist hinsichtlich der grundsätzlichen Herangehensweise und des Bereiches, in dem es üblicherweise zur Anwendung gebracht wird, erhebliche Ähnlichkeiten mit dem im österreichischen LBG normierten Vergleichswertverfahren auf, ohne jedoch mit diesem identisch zu sein. Auch wird die Comparison Method im angloamerikanischen Raum wesentlich öfter als das Vergleichswertverfahren in Österreich herangezogen – es dient nämlich üblicherweise der Bewertung eigengenutzter Wohnimmobilien, die hierzulande klassische Anwendungsgebiete des Sachwertverfahrens darstellen. Anders als in Österreich oder Deutschland bestehen im englischsprachigen Ausland zumindest flächendeckend keine verlässlichen und allgemein zugänglichen Datenbanken, mit Hilfe derer die für die Anwendung dieser Methode unentbehrlichen Vergleichsobjekte aufgefunden werden könnten. Wenn ein auf einem solchen Vergleich (samt erforderlichenfalls ergänzenden Zu- und Abschlägen) beruhendes System trotz dieses Nachteils sogar stärker als hierzulande zur Anwendung kommen kann, so liegt dies daran, dass im angloamerikanischen Raum eine vergleichsweise hohe Markttransparenz festzustellen ist. Dies liegt einerseits an der beträchtlichen Zahl von Immobilientransaktionen und andererseits an der relativ ausgeprägten „Fungibilität“ von Immobilien, d.h. ihrer relativ hohen Vergleichbarkeit bzw. Austauschbarkeit. So kann eine vergleichende Bewertung auch mit nur wenigen Vergleichsobjekten durchgeführt werden und dennoch tragfähige Ergebnisse liefern.<sup>44</sup>

### **2.2.2 Depreciated Replacement Cost Method**

Hier bestehen erhebliche Ähnlichkeiten mit dem ebenfalls vom LBG geregelten Sachwertverfahren. Die Methode gelangt dann zum Einsatz, wenn selbst nach den oben

---

<sup>43</sup> FREITAG, Michael (2000): Immobilienbewertung: Marktwertermittlung und Grenzpreisbestimmung bei Immobilien unter besonderer Berücksichtigung des deutschen Steuersystems. Peter Lang Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main, S. 1-4.

<sup>44</sup> BRINSA (2007), S. 110f.

beschriebenen Kriterien die Möglichkeit zur Durchführung einer auf vergleichbaren Transaktionen beruhenden Wertermittlung in Ermangelung entsprechender Vergleichsobjekte entfällt und auch eine Bestimmung des Wertes im Wege ertragsorientierter Modelle nicht zielführend ist, weil kein entsprechender Vermietungsmarkt existiert. Eine solche Konstellation ergibt sich regelmäßig bei Objekten in Eigennutzung ohne nennenswerte Aussichten auf Ertragserzielung und bei den hier besonders interessanten Spezialimmobilien.<sup>45</sup>

Bei diesem auch als Substanzbewertungsmethode bekannten Verfahren erfolgt nach der Schätzung des Grundstückswerts eine der Errichtungskosten der Gebäude, und zwar zum Neuwert. Nach verschiedenen Abschlägen, z.B. für Überalterung Bauzustand und Abschreibungen, ergibt sich schlussendlich die Kapitalbewertung. Typische Beispiele für die Anwendung dieses Verfahrens sind Bibliotheken, Schulen, Kirchen oder Krankenhäuser.<sup>46</sup>

Für die Bestimmung des Grundstückswerts kommen die Comparison Method bzw. die weiter unten beschriebene Residual Method in Betracht. Die Gebäudeerrichtungskosten können unter zwei verschiedenen Grundvorgaben ermittelt werden, je nachdem ob eine „*exakte Kopie*“ der existierenden Immobilie errichtet werden soll, oder ein zwar in der Funktion, nicht aber der Ausführung entsprechendes Gebäude. Der auf diese Weise ermittelte Wert entspricht keinesfalls dem Open Market Value, hat also mit dem Verkehrswert wenig gemein.<sup>47</sup>

### **2.2.3 Investment Method**

Anders als bei den bisher beschriebenen Verfahren außerhalb des LBG steht bei dieser Methode der Wert der Immobilie selbst deutlich im Hintergrund des wesentlich wichtigeren Faktors des durch die Immobilie erzielbaren Ertrags, da auch eine Eigennutzung hier nur selten der Fall sein wird. Die Begründung von Eigentum an solchen Liegenschaften als Anlageimmobilien stellt regelmäßig eine bloße Investition dar, und zielt auf die Realisierung eines regelmäßigen Ertrags durch Mieteinnahmen ab.<sup>48</sup>

Zunächst wird der Jahresrohertrag ermittelt, üblicherweise über die vertraglich vereinbarten Mieten, bevor man im nächsten Schritt zum Jahresreinertrag gelangt; dafür werden die

---

<sup>45</sup> KRANEWITTER (2005), S. 202f.

<sup>46</sup> HEIDINGER, Franz J. – HUBALEK, Andrea – WAGNER, Roman (2000): Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen. Orac, Wien, S. 41.

<sup>47</sup> BRINSA (2007): S. 127ff.

<sup>48</sup> HEIDINGER et al. (2000): S. 43.

Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, z.B. die Betriebskosten, die nicht umlagefähigen Kosten, Instandhaltungskosten etc.<sup>49</sup>

Nun wird der Jahresrohertrag mit einem Vervielfältiger, dem Kapitalisierungszinssatz, multipliziert, der im angloamerikanischen Raum als „All Risk Yield (ARY)“ bezeichnet wird. Dieser wiederum wird gewonnen, indem in jünger Vergangenheit vergleichbare Immobilientransaktionen bzw. die mit diesen Liegenschaften verbundenen Mieterträge analysiert und durch Zu- und Abschläge der konkreten Situation angepasst werden. Alternativ bzw. zusätzlich wird zur Festlegung des All Risk Yield auch der Kapitalmarkt allgemein herangezogen, und zwar die Renditeentwicklung festverzinslicher Anlageformen. Am Ende dieses Prozesses steht der „Investment Value“, der zur Feststellung der Nettorendite noch um die als „Initial Cost“ bezeichneten Nebenkosten des Erwerbs vermindert wird.

Das oben geschilderte Verfahren bildet die Vorgangsweise unter den selten gegebenen Idealvoraussetzungen einer Vollvermietung zum jeweiligen Marktniveau ab; eine entsprechende Immobilie wird als „Rack Rented Property“ bezeichnet. Für Fälle, in denen die Mieten vom Marktniveau abweichen (Over/Under Rented Property) bestehen unter den Bezeichnungen „Term and Reversion Approach“, „Top Slicing Approach“ und „Hardcore /Layer Method“ weitere abgeleitete und spezialisierte Wertermittlungsverfahren.<sup>50</sup>

Die Kritik an der Investment Method ähnelt jener am österreichischen Ertragswertverfahren: Erstens die Annahme eines Gleichbleibens der vermuteten Werte hinsichtlich der zukünftigen Nettoerträge; zweitens die Tatsache, dass die Festlegung der Zu- und Abschläge zwecks Anpassung an die konkret zu bewertende Immobilie im Wesentlichen eine Ermessensentscheidung des jeweiligen Bewerter ist, was die Nachvollziehbarkeit für Dritte reduziert.<sup>51</sup>

## **2.2.4 Residual Method (Residualwertverfahren)**

Dieses Verfahren wird primär von Bauträgern oder Investoren herangezogen und eignet sich insbesondere für Grundstücke oder Gebäude, die derzeit zwar noch unbebaut bzw. in einem baufälligen Zustand sind, aber ein gewisses Entwicklungspotential aufweisen. In einem

---

<sup>49</sup> KRANEWITTER (2005), S. 204.

<sup>50</sup> BRINSA (2007): S. 112-115.

<sup>51</sup> BRINSA (2007): S. 118.



Entwicklungskonzept wird, ausgehend von der höchstmöglichen Nutzung innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen und der wirtschaftlichsten Nutzung, ein Bauvorhaben projektiert; darauf folgt die Bestimmung des Verkehrswerts der Liegenschaft *nach* abgeschlossener Entwicklung, sprich *nach* realisierter Bebauung. Nun sind von diesem ersten Wert die gesamten Entwicklungskosten in Abzug zu bringen. Diese enthalten gewöhnlich Baukosten, Kosten für Außenanlagen und Sonstiges, Baunebenkosten, Finanzierungskosten, Unvorhergesehenes, Vertriebskosten, Mietausfall, Erwerbsnebenkosten für das Grundstück und der Unternehmergewinn. Daraus ergibt sich das Residuum, also jener Betrag, der vom Bauträger bzw. Investor für das Grundstück maximal als Kaufpreis erlegt werden sollte.<sup>52</sup>

Gerade die „Konstruiertheit“ dieses Residualwerts macht aber auch einen wesentlichen Kritikpunkt des Verfahrens insgesamt aus: Der Residualwert wird auf der Grundlage von Mieten und Vergleichswerten hochgerechnet, wie sie sich gegenwärtig darstellen; das bedeutet freilich nicht, dass diese Werte zum (bei großen Projekten oftmals fernen) Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens noch immer der Realität entsprechen; auch die Projektkosten mögen zwar auf Erfahrungswerten basieren, sind jedoch ebenfalls erheblichen Schwankungen ausgesetzt, so dass das Kalkulationsrisiko hoch ist. Entscheidend für die Abschätzung des Wertes nach vollständiger Entwicklung der Liegenschaft ist der oben beschriebene All Risk Yield, dessen Festlegung aufgrund der vielen schwer wägbaren zukünftigen Faktoren, die diesen beeinflussen, wiederum entscheidend auf subjektiven und intuitiven Faktoren beruht.

Zusammenfassend besticht das vorliegende Verfahren zwar durch eine relativ einfache Methodik, deren Resultate allerdings entscheidend von der Qualität des greifbaren Datenmaterials bedingt werden.<sup>53</sup>

### **2.2.5 Profits Method (Gewinnmethode)**

Diese Methode ist für die Ermittlung des Wertes eine Vielzahl von Betreiberimmobilien geeignet; hier richtet sich der Wert weniger als bei anderen Liegenschaften nach jenem von Grundstück und Gebäuden, sondern nach ihrer Profitabilität, und zwar sowohl zum

---

<sup>52</sup> KRANEWITTER (2005), S.211ff.

<sup>53</sup> BRINSA (2007): S. 134f.

gegenwärtigen Zeitpunkt, als auch in Zukunft. Dazu gehören - neben Tankstellen, Hotels und Gaststätten - Freizeiteinrichtungen wie Sporthallen, Marinas und Pferderennbahnen, aber auch Liegenschaften wie Bergbauprojekte, Kiesgruben etc. Durch Bilanzanalyse gelangt man zu einem zukünftigen Ertragspotential und einem jährlichen Reingewinn, der mit einem entsprechenden Zinssatz kapitalisiert wird; der auf diese Weise errechnete Kapitalwert entspricht dem Marktwert bzw. Open Market Value.<sup>54</sup>

## 2.2.6 Discounted Cash Flow Method (Barwertmethode)

Auf internationaler Ebene haben sich die durchaus verschiedenen (allerdings auf dem selben Prinzip beruhenden) Discounted Cash Flow-Modelle im großen und ganzen durchgesetzt, vor allem was die Bewertung der einschlägigen Portfolios von Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften angeht, und zu Ungunsten der „klassischeren“ Herangehensweisen wie z.B. dem Sach- oder Ertragswertverfahren. So vielfältig die unterschiedlichen Ansätze der DCF-Verfahren auch sein mögen, besitzen sie doch eine entscheidende Gemeinsamkeit: Hier resultiert der Wert einer Liegenschaft aus dem Gegenwartswert zukünftiger und damit zwangsläufig unsicherer Zahlungsströme bzw. eben „Cash Flows“, die aus der nämlichen Liegenschaft erwirtschaftet werden.<sup>55</sup>

Vereinfacht gesagt ist die DCF-Method ein Ertragswertverfahren mit einer starken dynamischen Komponente. Anders als bei den oben beschriebenen statischen Ansätzen wird hier Schwankungen der für die Zukunft erwarteten Erträge und Ausgaben Rechnung getragen. Auch Variablen wie Leerstände, Inflation, Steuern und Finanzierungskosten werden ausdrücklich erfasst und fließen in die Gesamtprognose ein. Die gesamte Dauer der Investition wird auf einzelne Jahre heruntergebrochen, einem Investor werden für jedes einzelne Jahr Gewinn bzw. Verlust ausgewiesen und auf den Bewertungsstichtag abgezinst.<sup>56</sup> Bei den bisherigen Bewertungsverfahren konnte jener Kenntnisstand, den ein Eigentümer üblicherweise in Bezug auf zukünftige Erträge aus Mietverträgen oder

---

<sup>54</sup> SCHILLER, Jürgen (2005): Wertermittlung in Europa. In: SCHILLER, Jürgen (Hrsg.), (2005): Immobilien. Bewertung und Investition. Wertermittlung in der EU, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien, S. 37-58, hier S. 43.

<sup>55</sup> WÖHLE, Claudia (2011): Moderne Immobilienbewertung mithilfe der Discounted Cashflow-Verfahren. In: FRANCKE, Hans-Hermann & Rehkugler, Heinz (Hrsg.), (2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung. 2. Aufl., Vahlen, München, S. 291-340, hier S. 292.

<sup>56</sup> BRINSA (2007): S. 122-126.

Renovierungsmaßnahmen besitzt, nicht zufriedenstellend erfasst werden. „Hier hakt der DCF-Ansatz ein. Sein Ziel ist es, das, was man weiß, so weit wie möglich in der Bewertung zu berücksichtigen“.<sup>57</sup>

Auch bei der DCF-Method ergibt sich wiederum die Schwierigkeit, dass die Qualität der Ergebnisse direkt von jener der vorausgesagten Eingangsdaten abhängt. Verschiedene vermeintlich nebensächliche Aspekte wie z.B. die Frage nach dem in Zyklen früher oder später wiederkehrenden Renovierungsbedarf letztlich aller Bestandteile der Immobilie, zeigen, dass auch die DCF-Method nicht immer einen entscheidenden Fortschritt darstellt, der teilweise erst mit Fortentwicklungen wie der DCF-1-Rechnung erzielt werden kann – allerdings um den Preis einer deutlichen Komplizierung der erforderlichen Berechnungen.<sup>58</sup>

Die Verbreitung dieses Verfahren variiert stark; in den Vereinigten Staaten, in denen institutionelle Anleger einen Anteil von über 60% am Immobilienmarkt besitzen, ist die DCF-Method das hauptsächliche Verfahren zur Ermittlung des Marktwerts. Das Problem der Eingangsdaten wird durch die Verwendung von Marktdaten beherrschbar. In Großbritannien ist die Verbreitung eine deutlich geringere; diese Methode kommt dort vor allem zur Anwendung, um mit anderen Verfahren ermittelte Werte zu untermauern. In Österreich schließlich ist der Anteil von im Wege des DCF-Verfahrens ermittelten Verkehrswerten sehr niedrig.<sup>59</sup>

## 2.3 Bewertungsanlass und Bewertungsgegenstand

Das grundlegende Konzept dieser Masterthese sieht vor, sich von den vielfältigen und zahlreichen theoretischen Grundlagen der Erstellung von Immobilienbewertungsgutachten ausgehend immer mehr in den Bereich des Konkreten und Praktischen zu bewegen. Nachdem nun oben festgehalten wurde, welche Werte das Ergebnis eines Gutachtens überhaupt ermittelt und mit Hilfe welcher Verfahren diese Werte errechnet werden, nähert sich diese These ihrem Kern nun weiter an, indem untersucht wird, welche Ereignisse und Erfordernisse überhaupt ein solches Bewertungsverfahren auslösen und in Gang setzen können - was

---

<sup>57</sup> FIERZ, Kaspar (2011): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften. Schulthess, Zürich/Basel/Genf, S. 153f.

<sup>58</sup> FIERZ (2011): S. 156.

<sup>59</sup> SEISER & KAINZ (2011): S. 832-837.

überhaupt mögliche Anlässe für eine solche Bewertung sind. Außerdem soll nun der Frage nachgegangen werden, worauf die Bewertungsverfahren, deren Anwendung von einem Bewertungsanlass erst ausgelöst wird, Anwendung finden, was also genau Gegenstand dieser Untersuchung und Kalkulation ist und damit Bewertungsgegenstand wird.

### **2.3.1 Besondere Bedeutung und Problematik der Wertbildung am Immobilienmarkt**

Worauf beruht die besondere Bedeutung, die der Bewertung von Immobilien im Vergleich zu anderen Gütern zukommt?

Ganz allgemein muss zwischen Wert und Preis unterschieden werden. Der Wert einer Sache für eine bestimmte Person hängt von den persönlichen Vorlieben des Einzelnen ab und unterscheidet sich somit zwangsläufig zwischen den Einzelnen stark voneinander. Der Preis jedoch resultiert aus einem Prozess der wechselseitigen Angleichung der Wertvorstellungen eines Anbieters und eines Nachfragenden. Dieser Vorgang der Bildung eines individuellen Wertes für eine Sache, des Vergleiches mit dem Marktpreis und einer allfälligen Kaufentscheidung geschieht ununterbrochen und bei Gütern des alltäglichen Gebrauchs wie z.B. einer Tageszeitung in der Regel sehr schnell – umso schneller, je mehr Anbieter eine identische Sache bei hoher Nachfrage anbieten, was als Gesetz der großen Zahl bezeichnet wird.

Dieses gilt allerdings dann nicht mehr, wenn zwischen den diversen Angeboten erhebliche Unterschiede in der Qualität bestehen – der Markt spaltet sich in diesem Fall in viele kleine Märkte auf. Nur wenige Nachfragende stehen in einem bestimmten Qualitätssegment wenigen Anbietern gegenüber. Einen „fertigen“ Preis, der aus einem abgeschlossenen Angleichungsprozess nach obigem Muster resultiert und von dem sich alle Marktteilnehmer leiten lassen könnten, gibt es hier eher selten. Anders als auf einem anonymisierten Massenmarkt, entsteht unter solchen Umständen der Preis nicht durch einen ebenso anonymisierten Angleichungsprozess, sondern durch Verhandlungen.

Da Liegenschaften - und hier wiederum insbesondere Gebäude – in der Praxis so gut wie nie identisch sind, gelten für sie stets diese Regeln für „kleine“ Märkte. Bevor Anbieter und Nachfrager überhaupt in Verhandlungen eintreten können, müssen sie sich zunächst über mögliche Preise klar werden; die Basis dafür bilden ihre individuellen Vorstellungen über den

Wert. Erst dann treten die zum jeweiligen Zeitpunkt herrschenden Verhältnisse am Markt hinzu, die zeitweise dem Käufer, dann wieder dem Verkäufer zu Gute kommen können. Aufgrund dieser speziellen Voraussetzungen des Marktes für Immobilien gelangt die Frage des Wertes – und damit in weiterer Folge auch jene der Bewertung - hier zu ihrer im Vergleich zu anderen Märkten so hervorgehobenen Bedeutung.<sup>60</sup>

Unter diesen Vorzeichen eines verhältnismäßig intransparenten „kleinen“ Marktes mit wenig homogenen Gütern und einer sich daraus ergebenden mangelnden Sicherheit bezüglich des wahren Wertes einer Sache sowohl auf Seiten des Käufers als auch des Verkäufers, kommt der Gutachter ins Spiel: Diesem kommt dann die mitunter schwierige Aufgabe zu, einen Preis vorzuberechnen, der sich später am Immobilienmarkt ergeben wird.<sup>61</sup>

### 2.3.2 Bewertungsanlass

Die bloße Bereitstellung von Informationen im Rahmen des Prozesses der Verkaufsvorbereitungen ist jedoch keineswegs der einzige Anlass für die Erstellung eines Bewertungsgutachtens. Schon eine grobe erste Differenzierung ergibt drei unterschiedliche Kategorien von Bewertungsanlässen:

- die Bemessung von Zahlungs- und Vermögensansprüchen
- eine beabsichtigte Verhaltensbeeinflussung sowie
- die bereits erwähnte Bereitstellung von Informationen als Entscheidungsbasis<sup>62</sup>

Eine genauere Differenzierung der Bewertungsanlässe ergibt - in noch immer unvollständiger Aufzählung und als bloße Auswahl der wesentlichsten Beispiele - folgendes Bild:<sup>63</sup>

- **Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)**  
(Veranlagung von Mündelgeldern; Pflichtteilsberechnung; Vermächtnisrecht; Schadloshaltung wegen laesio enormis)
- **Eherecht**

---

<sup>60</sup> FIERZ (2011): S. 44f.

<sup>61</sup> BIENERT, Sven (2009): Bewertungsanlässe – Überblick. In: BIENERT & FUNK (2009), S. 39-43, hier S. 39.

<sup>62</sup> BIENERT, Sven (2009): S. 39.

<sup>63</sup> KRANEWITTER (2007), S. 1.

(Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens im Scheidungsfall)

- **Verlassenschaftsverfahren**

(Inventarisierung des Nachlasses)

- **Exekutionsverfahren**

- **Enteignungsentschädigungsverfahren**

- **Bewertungsanlässe im Bankenbereich**

(Feststellung von Belehnungsgrenzen; Eintragung einer Hypothek;

Bürgschaftsüberprüfung, falls der Bürgschaftswert wesentlich auf Liegenschaftsbesitz beruht)

- **Bewertungsanlässe im wirtschaftlichen und privaten Bereich**

(Basis für die Kaufpreisvereinbarung; Entscheidungshilfe bei möglichen

Beteiligungen; Basis für Renditeprognose; Portfoliensteuerung)

Inwieweit ist nun der Bewertungsanlass, der häufig mit dem Bewertungszweck übereinstimmen wird, ein Kriterium für die Auswahl der zur Anwendung zu bringenden Bewertungsmethode? Während der OGH in seiner Rechtsprechung hier einen starken Zusammenhang sieht, wird ein solcher von Stabentheiner, dem maßgeblichen Legisten und Kommentator des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, entschieden zurückgewiesen: Vielmehr gäbe es nur einen „richtigen“ Verkehrswert, der vom Bewertungszweck bzw. Bewertungsanlass gänzlich unabhängig sei. Diese Sichtweise stimmt mit dem aus der Unternehmensbewertung stammenden Konzept des objektivierten Verkehrswertes überein.<sup>64</sup>

### 2.3.3 Bewertungsgegenstand

Dieser ergibt sich schon aus § 1 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes bezüglich seines Geltungsbereichs: *„Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren“*.

Das ABGB normiert, dass das Zugehör zum Grundstück gehört und gliedert dieses in Nebensachen und Bestandteile. Diese Unterscheidung ist deshalb von Bedeutung, da

---

<sup>64</sup> BREITFELLNER, Kurt (2008): Die Sonderimmobilie „Schlosshotel Krumbach/Niederösterreich“. Immobilienbewertung und Due Diligence-Ansatz aus Käufersicht. Masterthese, Technische Universität Wien, Wien, S. 12.

Nebensachen nicht zwangsläufig das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilen und damit (wie z.B. eine Sauna oder Einbauküche) sonderrechtsfähig sind. Bestandteile wie der Aufwuchs oder die auf einem Grundstück errichteten Gebäude sind hingegen nicht sonderrechtsfähig und teilen (mit Ausnahme der Superädifikate) das rechtliche Schicksal der Hauptsache. Da also auch Einzelbestandteile einer Liegenschaft - wie die oben genannten, sowie insbesondere Rechte daran - einer separaten Bewertung zugänglich sind, ist der jeweilige Bewertungsgegenstand in jedem Gutachten zweifelsfrei auszuweisen.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> BIENERT, Sven (2009): Bewertungsgegenstand. In: BIENERT & FUNK (2009), S. 53-58, hier S. 53f.

### **3. Sonderimmobilien unter besonderer Berücksichtigung von Burgen, Schlössern und Palais**

In diesem Kapitel soll zunächst das Wesen von Sonderimmobilien und deren vielfältigen Erscheinungsformen allgemein dargestellt werden, bevor wir anschließend die Eigenheiten von Burgen, Schlössern und Palais innerhalb dieser Kategorie genauer betrachten; hier wiederum stehen dann die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Fragestellungen im Vordergrund.

#### **3.1 Wesen und Arten von Sonderimmobilien**

Ob in den Portfolios von Investoren oder als private Altersvorsorge, ob im gewerblichen und industriellen Betrieb oder bloß zum Zweck der privaten Eigennutzung – Immobilien haben in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Alleine in der Bundesrepublik Deutschland hat der Wert des Immobilienbestands vor einigen Jahren etwa 8 Billionen Euro ausgemacht, die Direktanlagen in Immobilien in Europa über 240 Milliarden Euro. Es versteht sich von selbst, dass unter diesen Umständen einer „richtigen“ und tragfähigen Bewertung dieser enormen Bestände und Investitionen ebenfalls größte Bedeutung zukommt. Diese ist aber gerade in einem zunehmend wichtigen Bereich des Immobilienwesens aufgrund der Besonderheiten seines Gegenstandes nach wie vor schwierig. Dies ist umso problematischer, da es dieser Gruppe von Immobilien weitgehend an Drittverwendungsfähigkeit mangelt, was automatisch das wirtschaftliche Risiko beträchtlich erhöht, das ihre Errichtung, ihr Erwerb und ihr Betrieb mit sich bringt: Die Sonder- bzw. Spezialimmobilien.<sup>66</sup>

Die Bezeichnung Sonder- bzw. Spezialimmobilie vereint sehr vereinfacht gesagt alle jene Immobilien, die keiner anderen Kategorie zuordenbar sind.

---

<sup>66</sup> BOBKA, Gabriele (2007): Vorwort. In: BOBKA, Gabriele (Hrsg.), (2007): Spezialimmobilien von A-Z. Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele. Bundesanzeiger Verlag, Köln, S. VII.



Etwas differenzierter könnte man festhalten, dass solche Immobilien allesamt ein spezielles Nutzungskonzept besitzen, das weder im Bereich der Wohnungswirtschaft, noch in jenem der gewerblichen Immobilienwirtschaft standardisierbar ist.<sup>67</sup>

Eine weitere Definition stammt zwar aus Großbritannien, ist aber wegen der grenzüberschreitenden Bedeutung und Anerkennung der „Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)“ und ihres „Red Book“ auch außerhalb der britischen Inseln von einiger Relevanz und bezeichnet Spezialimmobilien als *„property that is rarely if ever sold in the market, except by way of a sale of the business or entity of which it is part, due to uniqueness arising from its specialised nature and design (...)“*.<sup>68</sup>

Auch das weltweit agierende „International Valuation Standards Committee (IVSC)“ bietet in seinem „White Book“, den „International Valuation Standards“, eine Definition an: *„Spezialimmobilien sind Immobilien, die selten – wenn überhaupt – aufgrund der sich aus ihrer speziellen Natur, Gestaltung, Konfiguration, Größe, Lage, etc. ergebenden Einzigartigkeit auf dem Markt verkauft werden, es sei denn als Teil eines Unternehmens oder einer gesamten Einheit, der sie angehören“*.<sup>69</sup>

Solche Immobilien sind was ihre Architektur, Lage, Raumaufteilung, Materialien und Oberflächengestaltung oder die mit ihnen in fester Verbindung stehenden Betriebseinrichtungen betrifft, auf ihre spezielle, schon in der Phase der Planung fixierte Nutzung hin konzipiert – und zwar ausschließlich auf diese eine spezielle Nutzung.<sup>70</sup>

Diese Sonder- bzw. Spezialimmobilien sind außerordentlich vielfältig, so dass innerhalb dieser Kategorie noch weitere Abstufungen bestehen, die sich, ebenso wie die weiter unten dargestellte Systematisierung solcher Liegenschaften, an der angelsächsischen Systematik bzw. Nomenklatur orientiert.<sup>71</sup>

---

<sup>67</sup> SANDNER & WEBER (2007), S. 620.

<sup>68</sup> Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS (Hrsg.), (2008): RICS Valuation Standards. 6. Aufl., Coventry, S. 8.

<sup>69</sup> International Valuation Standards Committee – IVSC (Hrsg.), (2007): International Valuation Standards. 8. Aufl., Selbstverlag, London, S. 30.

<sup>70</sup> MUHR, Heinz (2010): Bewertung von Sonderimmobilien. 3. Aufl., Selbstverlag, Wien, S. 62.

<sup>71</sup> BIENERT, Sven (2005): Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien. In: BIENERT, Sven (Hrsg.), (2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. Gabler, Wiesbaden, S. 3-26, hier 10f.

- **Sonderimmobilien im weiteren Sinn**

Hierbei handelt es sich zwar um besonders genutzte Immobilien, allerdings kann für sie in der Regel noch ein Verkehrswert ermittelt werden. Die weiter unten angeführten typischen Wesensmerkmale der Sonderimmobilie werden von ihnen nur zum Teil erfüllt.

- **Sonderimmobilien im engeren Sinn**

Diese stellen die in Theorie und Praxis „klassischerweise“ als Sonderimmobilien bezeichneten Liegenschaften dar, die auch weitaus mehr deren typische Wesensmerkmale beinhalten. Ein überregionaler Markt ist gegeben, die Drittverwendung eingeschränkt und die Herleitung des Verkehrswerts schwierig.

- **Sonderimmobilien im engsten Sinn**

Die Charakteristik der Sonderimmobilie wird vollständig erfüllt, ein Markt oder eine Drittverwendungsfähigkeit fehlen gänzlich.

Bevor näher auf die charakteristischen Merkmale der Sonderimmobilie eingegangen wird, zunächst eine noch weitergehende Differenzierung und einige Beispiele für die jeweiligen Kategorien.<sup>72</sup>

**Sonderimmobilien im weiteren Sinn:**

- **Retail**

(Innerstädtischer Einzelhandel; Shopping Center; Fachmärkte, Discounter, Passagen, Outlets)

- **Residential**

(Villen und Luxusimmobilien; Burgen, Schlösser und Palais)

- **Agricultural**

(Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften; Baumschulen und Plantagen)

**Sonderimmobilien im engeren Sinn:**

- **Industrial & Distribution**

(Lager und Logistik; Fabriken, Raffinerien, Gewerbeparks)

- **Hotel & Leisure**

---

<sup>72</sup> BIENERT (2005), S. 10f.

(Hotels, Gastronomie, Multiplex-Kinos, Urban-Entertainment-Center, Hallen- und Freizeitbäder, Golfplätze, Pferderennbahnen, Messen)

- **Social Public**

(Seniorenresidenzen, Krankenhäuser, Gesundheitszentren, Museen, Kirchen, Schulen, Verteidigungsanlagen)

- **Infrastructure & Energy**

(Bahnhöfe, Flughäfen, Tankstellen, Parkhäuser, Windparks)

### **Sonderimmobilien im engsten Sinn:**

- Kraftwerke, Verkehrswege, Hafenanlagen

Die Charakteristika einer Sonderimmobilie werden weiter unten kurz zusammengefasst.

Schon davor wird allerdings deutlich, dass die zu Beginn herangezogene Definition, wonach solche Immobilien allesamt ein spezielles Nutzungskonzept (bzw. eine starke *Nutzungsorientierung*) besitzen, das weder im Bereich der Wohnungswirtschaft, noch in jenem der gewerblichen Immobilienwirtschaft standardisierbar wäre, unzureichend ist. Denn auf die jeweils aktuelle Art der Nutzung oder gar die einmal erfolgte oder eben nicht erfolgte Einteilung in die Kategorie „Sonderimmobilie“ kommt es nicht an; wesentlich wichtiger ist ein anderer Aspekt, nämlich die Möglichkeit oder das Fehlen einer *zukünftig anderen Nutzung* als der augenblicklichen. Zum Ausdruck kommt dies in der sogenannten

- **Drittverwendungsfähigkeit**

Diese stellt *ein*, wen nicht gar *das* zentrale Kriterium einer Sonderimmobilie dar. Sie ist dann nicht gegeben, wenn die Ausrichtung auf eine ganz bestimmte Zielgruppe so stark ist, dass *„eine andere Nutzung aus wirtschaftlichen, baulichen, rechtlichen oder sonstigen Gründen bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Immobilie nicht in Betracht gezogen werden kann“*.<sup>73</sup> Zunächst mag die Zielgruppe durch diese Spezialisierung zwar optimal angesprochen werden – falls diese oder ihr Interesse aber zurückgehen, ist eine andere als die ursprüngliche Nutzung aus strukturellen Gründen oft außerordentlich schwierig.<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> BIENERT (2005), S. 4.

<sup>74</sup> BIENERT (2005), S. 4.

Ein anschauliches Beispiel dafür sind die zahlreichen Tenniszentren, die während der Hochphase des entsprechenden Booms in Österreich und der Bundesrepublik Deutschland überall aus dem Boden geschossen sind und mit Rückgang der „Tenniswelle“ vor beträchtliche wirtschaftliche Schwierigkeiten gestellt wurden. Ebenso verhält es sich mit unrentablen Multiplex-Kinos, die besonders im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts z.B. in Wien überall aus dem Boden geschossen sind; für diejenigen dieser hochspezialisierten (weil unter anderem weitgehend fensterlos und mit zahlreichen abschüssigen Sälen auf verschiedenen Ebenen versehen) Immobilien, die nicht ausreichend Publikum anziehen vermochten, war es außerordentlich schwierig, eine adäquate Nachnutzung zu finden.

- **Risiko-Rendite-Profil**

Anders als z.B. Einfamilienhäuser, die, wie langjährige Datenauswertungen zeigen, als Investitionsobjekte geringstes Risiko und geringste Rendite miteinander verbinden, ist dies bei Immobilien in ausschließlich gewerblicher Nutzung - und hier wiederum speziell bei Sonderimmobilien mit geringer Drittverwendungsfähigkeit – genau umgekehrt: Diese erwirtschaften höchste Renditen, allerdings bei höchstem Risiko.<sup>75</sup>

Ein weiterer Beleg für diesen Zusammenhang ist der Umstand, dass in Regelungen zur Bankenaufsicht für Kredite zur Finanzierung solcher Immobilien die Pflicht zur Absicherung mittels einer höheren Eigenkapitalunterlegung besteht.<sup>76</sup>

- **Handelbarkeit**

Dieser Aspekt wurde bisher in der deutschen Fachliteratur ungenügend beleuchtet und orientiert sich daher an den internationalen Maßstäben. Diese stellen für die Klassifizierung als Sonderimmobilie auf die Handelbarkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab; fehlt diese gänzlich, kann überhaupt kein Markt- bzw. Verkehrswert festgestellt werden. Außerdem ist dieses Kriterium auch für die weiter oben erläuterte Einteilung in die unterschiedlichen Unterkategorien von Sonderimmobilien mitentscheidend.<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> BIENERT (2009), S. 368f.

<sup>76</sup> BIENERT (2005), S. 5.

<sup>77</sup> BIENERT (2005), S. 6f.

- **Unternehmensbezug/Betreiberimmobilien**

Spezialisierte Immobilien gelangen in den meisten Fällen nicht isoliert, sondern im Rahmen des gesamten Unternehmens, in das sie eingebettet sind, zum Verkauf. Die Führung dieser Unternehmen erfordert wiederum häufig ein beträchtliches Fachwissen im Hinblick auf Entwicklung und Betrieb der Immobilie, das ein nicht spezialisierter Entwickler oder Betreiber üblicherweise nicht aufbieten kann. Bei Betreiberimmobilien ist aber gerade eine unternehmerische Tätigkeit innerhalb der betreffenden Immobilie unabdingbar, um mit dieser Erträge erwirtschaften zu können; typische Beispiele dafür sind Krankenhäuser oder Hotels.<sup>78</sup>

- **Aus- und Einbauten**

Diese sind häufig Bestandteil derartiger Immobilien und machen einen beträchtlichen Teil ihres Wertes aus – allerdings nur unter Beibehaltung der aktuellen Art der Nutzung.<sup>79</sup>

- **Unterhaltungs- und Revitalisierungskosten**

Diese sind aufgrund des oftmals hohen technischen Niveaus solcher spezialisierten Einrichtungen häufig beträchtlich, allerdings gleichzeitig unabdingbar, um die wirtschaftliche Nutzbarkeit auf Dauer zu sichern.<sup>80</sup>

Man denke in diesem Zusammenhang beispielsweise an die hohen Kosten der wiederkehrend erforderlichen Adaptierung der Projektionstechnik in Multiplex-Kinos, die gleichzeitig aber unentbehrlich ist, um gerade die massentauglichsten, optisch „spektakulärsten“ Filme z.B. in 3-D-Technik dem Zuschauer überhaupt bzw. dem neuesten Stand der Technik entsprechend vorführen zu können.

- **Rechte und Lasten**

Diese können z.B. in (umweltbezogenen) Altlasten oder Denkmalschutz-Auflagen bestehen.<sup>81</sup> Letztere sind aus naheliegenden Gründen gerade im Bereich von Burgen, Schlössern und

---

<sup>78</sup> BIENERT (2005), S. 9ff.

<sup>79</sup> BIENERT (2005), S. 9.

<sup>80</sup> BIENERT (2005), S. 9.

<sup>81</sup> BIENERT (2005), S. 9.

Palais von großer Bedeutung und werden daher anschließend einer genaueren Betrachtung unterzogen.

### **3.2 Problemstellungen bei der Bewertung von Sonderimmobilien**

Die in den bisherigen Abschnitten dieses Kapitels angeführten Besonderheiten der Sonderimmobilie zeigen schon für sich genommen – und ohne die zusätzliche Erschwernis, die der Faktor Denkmalschutz und die noch einmal außergewöhnliche Situation im Falle von Burgen, Schlössern und Palais mit sich bringen - dass eine Bewertung hier besondere Herausforderungen an jeden Gutachter stellen muss.

Neben den schon erwähnten Problemkomplexen sind es insbesondere folgende Fragenstellungen<sup>82</sup>, die regelmäßig Schwierigkeiten verursachen:

- **Umnutzungspotentiale**

Stellt die aktuelle Nutzung auch die bestmögliche Nutzung dar – und wenn nicht, ist diese dennoch weiterhin zu unterstellen?

- **Heterogene Einheiten**

Falls auf ein und derselben Liegenschaft mehrere Nutzungen bestehen, z.B. Verkaufsflächen im Erdgeschoß und Wohn- bzw. Büroflächen in den darüber gelegenen Stockwerken, stellt sich die Frage nach der dominierenden Bewertungsmethode bzw. der optimalen Kombination der verschiedenen Verfahren.

- **Spezielle Methodik**

Der Sachverständige sieht sich häufig gezwungen, die üblicherweise zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahren anzupassen, um zu einer dem konkreten Fall angemessenen Methodik zu gelangen.

- **Datenproblematik**

---

<sup>82</sup> BIENERT (2005), S. 12-15.

Aufgrund einer oftmals unbefriedigenden Datenlage auf den häufig sehr kleinen Märkten für Sonderimmobilien kann es vorkommen, dass grundsätzlich taugliche Bewertungsverfahren nicht herangezogen werden können; so scheidet z.B. aus diesen Gründen häufig die Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus.

Insbesondere die drei letztgenannten Punkte sind bei der Bewertung von Burgen, Schlössern und Palais - und damit für die vorliegende Masterthese insgesamt - von herausragender Bedeutung.

Nicht zu unterschätzen sind im Falle von Burgen und Schlössern auch zahlreiche spezifische bauphysikalische Problemstellungen.

### **3.2.1 Grundsätzliche Verfahrenswahl bei der Bewertung von Sonderimmobilien**

- **Ertragswertverfahren**

Wenn für einen Investor die Verzinsung seines Kapitals und damit die Erzielung von Erträgen aus der jeweiligen Liegenschaft im Vordergrund stehen, liegt die Anwendung des Ertragswertverfahrens nahe; für die letztendliche Entscheidung zur Investition in eine solche Spezialimmobilie wird ihr Risiko-Rendite-Profil den wesentlichen Faktor darstellen.<sup>83</sup>

- **Vergleichswertverfahren**

Im Bereich von Sonderimmobilien mangelt es häufig an einer hinlänglichen Zahl von ähnlichen Abschlüssen, erst recht wenn diese auch noch zeitnah erfolgt sein sollen. Die Ursache dafür ist die aufgrund ihrer Vielfalt mangelnde Vergleichbarkeit der entsprechenden Liegenschaften, die wenn überhaupt dann überregionalen Märkte und die insgesamt überschaubare Zahl von Transaktionen in diesem Bereich.<sup>84</sup>

- **Sachwertverfahren**

Dieses bietet sich insbesondere dann an, wenn die Verzinsung des eingesetzten Kapitals beim Erwerb einer Liegenschaft nicht im Vordergrund steht; das positive Werturteil des Käufers bezüglich einer solchen Immobilie hat immateriellen Charakter und erfolgt beispielsweise aus

---

<sup>83</sup> BIENERT (2005), S. 18.

<sup>84</sup> BIENERT (2005), S. 22.

Gründen des „Image“ – besonders einleuchtend hinsichtlich der im Rahmen dieser Masterthese besonders interessanten Burgen, Schlösser und Palais.<sup>85</sup>

### 3.3 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz mit seinen zahlreichen Auswirkungen auf den Wert von Liegenschaften ist schon generell von hoher Bedeutung für die Tätigkeit des Immobiliengutachters; da die vorliegende Masterthese sich insbesondere mit der Bewertung von Burgen, Schlössern und Palais auseinandersetzt, die in aller Regel denkmalgeschützt sind, kommt diesem Gegenstand im Rahmen unserer Betrachtungen sogar noch eine über das übliche Maß hinausgehende Wichtigkeit zu.

Das es sich beim Denkmalschutz in Bezug auf den heimischen Immobilienbestand auch ganz allgemein keineswegs um eine zu vernachlässigende Größe handelt, machen auch die von der „Statistik Austria“ unter dem Titel „Baukulturelles Erbe“ angeführten Zahlen deutlich:

*„Im Jahr 2012 standen insgesamt 37.034 unbewegliche Objekte unter Denkmalschutz, davon 16.309 per rechtskräftigem Bescheid und 20.725 per Verordnung. Unter den vom Bundesdenkmalamt erfassten Objekten befanden sich 22.148 (60%) Profanbauten sowie 11.779 (32%) Sakralbauten, der Rest fällt auf andere Kategorien. Per Bescheid neu unter Schutz gestellt wurden im Jahr 2012 insgesamt 246 Objekte jeglicher Art.“<sup>86</sup>*

#### 3.3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Angelegenheiten des Denkmalschutzes sind in Österreich laut Bundesverfassungsgesetz sowohl in Gesetzgebung als auch in Vollziehung Bundessache und können in unmittelbarer Bundesverwaltung vollzogen werden.<sup>87</sup> Die wichtigste einschlägige Rechtsquelle in Österreich ist das Denkmalschutzgesetz (DMSG) von 1923 in der Fassung von 2008. Sein § 1 Abs 1 bestimmt einige Begriffe und den Anwendungsbereich: *„Die in diesem Bundesgesetz*

---

<sup>85</sup> BIENERT (2005), S. 23.

<sup>86</sup> [http://www.statistik-austria.at/web\\_de/statistiken/bildung\\_und\\_kultur/kultur/baukulturelles\\_erbe/index.html](http://www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html) (abgerufen am 4. 4. 2014)

<sup>87</sup> BAUMGARTNER, Gerhard (2008): Denkmalschutzrecht. In: BACHMANN, Susanne – BAUMGARTNER, Gerhard – FEIK, Rudolf – GIESE, Karim – JAHNEL, Dietmar – LIENBACHER, Georg (2008): Besonderes Verwaltungsrecht. 7. Aufl., Springer, Wien/New York, S. 293-307, hier S. 295.



*enthaltenen Bestimmungen finden auf von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (...) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung („Denkmale“) Anwendung, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist. (...) „Erhaltung“ bedeutet Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland“.*

Das „öffentliche Interesse“ an der Erhaltung im Sinne des § 1 Abs 1 DMSG besteht entweder Kraft gesetzlicher Vermutung oder wird vom Bundesdenkmalamt bzw. Staatsarchiv ausgesprochen; es ist gleichbedeutend mit der und bewirkt die „Unterschutzstellung“.

Das Vorhandensein eines solchen öffentlichen Interesses ist unter den Kriterien von *„geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung“* des jeweiligen Objekts zu prüfen, wobei keineswegs jedes Denkmal schützenswert ist; die Bedeutung eines solchen, und damit die Frage, ob an seiner Erhaltung ein „öffentliches Interesse“ besteht, richtet sich nach dem Ausmaß der Wertschätzung, die ihm in der Fachwelt entgegengebracht wird.<sup>88</sup>

§ 4 DMSG normiert: *„Bei Denkmälern, die unter Denkmalschutz stehen, ist die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinträchtigen könnte, ohne Bewilligung (...) verboten“.* Soweit jener Teil des Gesetzes, der dem Eigentümer solcher Denkmäler, die selbstverständlich auch in Liegenschaften bestehen können, ein *Unterlassen* anordnet.

Inwieweit ist der Eigentümer durch das Denkmalschutzgesetz aber auch zu einem positiven *Tun* zur Bewahrung des Denkmals gezwungen?

In der Bundesrepublik Deutschland ist ein Eigentümer im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet, geschützte Denkmäler instand zu setzen und zu erhalten. Erst wenn die Wertminderung der vom Denkmalschutz betroffenen Liegenschaft bei etwa 15% die Grenze der Zumutbarkeit überschreitet, wird allenfalls ein Entschädigungsanspruch ausgelöst.<sup>89</sup>

In Österreich hingegen besteht eine solche gesetzliche Anordnung zur „aktiven“ Instandsetzung und Erhaltung eines Denkmals nicht.

---

<sup>88</sup> BAUMGARTNER (2008), S. 298f.

<sup>89</sup> SANDNER & WEBER (2007), S. 194.

Es besteht lediglich das Verbot der „aktiven“ Zerstörung; eine „Zerstörung durch Unterlassung“ ist nach § 4 Abs 2 DMSG hingegen nur dann gegeben, wenn *„der Eigentümer (...) die Durchführung der für den Bestand des Denkmals unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (...) unterlässt, obwohl es sich um Maßnahmen handelt, die dem Eigentümer insgesamt zumutbar sind, weil die Beseitigung keine oder nur geringe Geldmittel erfordert“*. Die ebenfalls in § 4 genannten Beispiele zeigen, wie wenig weitgehend eine derartige Verpflichtung des Eigentümers ist – sie besteht lediglich in der Ergänzung einzelner schadhafter Dachziegel oder dem Verschließen offener Fenster.

Alle darüber hinaus gehenden Maßnahmen können dem Eigentümer nur dann aufgetragen werden, wenn *„die Kosten dieser Maßnahme dem/den Verpflichteten von dritter Stelle (...) zur Verfügung gestellt werden“* (§ 31 Abs 1 DMSG).

In der Praxis bedeutet das, dass der Eigentümer einer unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft zwar an weitreichenden baulichen Veränderungen oder gar dem Abriss einer solchen Immobilie gehindert ist, zu ihrer Erhaltung de facto aber nicht gezwungen werden kann. Ein typisches Beispiel für die daraus resultierenden Konsequenzen stellen der Brand, Verfall und schlussendlich erfolgte Abriss der Wiener „Sophiensäule“ dar.

### **3.3.2 Auswirkungen der Unterschutzstellung<sup>90</sup>**

- **Publizität und Veräußerung**

Das Bundesdenkmalamt (BDA) hat eine Liste aller unter Denkmalschutz stehender Denkmale zu führen; Eine Veräußerung denkmalgeschützter Immobilien erfordert teils eine Bewilligung durch das Bundesdenkmalamt, teils ist sie diesem unmittelbar nach dem Verkauf bekanntzugeben; der Verkäufer ist verpflichtet, den Käufer darüber zu informieren, dass das entsprechende Objekt den Einschränkungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt.

- **Zerstörung und Veränderung**

Ohne Bewilligung des BDA ist eine Zerstörung oder eine den Bestand bzw. die Substanz beeinflussende Veränderung des Denkmals untersagt. Ohne die Genehmigung des BDA ist außerdem die Vornahme baulicher Veränderungen verboten. Grundsätzlich gilt das Prinzip,

---

<sup>90</sup> FUNK et al. (2009), S. 317ff.

wonach bei baulichen Eingriffen inklusive Renovierungsarbeiten hinsichtlich der denkmalgeschützten Substanz so vorzugehen ist, dass diese nicht nach Beendigung der baulichen Maßnahmen unwiederbringlich verloren geht.

- **Instandhaltungsarbeiten**

siehe oben unter 3.3.1 Rechtliche Grundlagen

- **Konsequenzen ohne Bewilligung vorgenommener Maßnahmen**

Es besteht die Möglichkeit zur Verhängung von Strafen; zusätzlich ist unter gewissen Voraussetzungen auch die Verfügung der Wiederherstellung des Denkmals durch den für die Zerstörung oder Veränderung Verantwortlichen auf seine Kosten möglich.

### **3.3.3 Auswirkungen des Denkmalschutzes auf die Bewertung und aus Investorensicht**

Zunächst scheint die Unterschutzstellung einer Immobilie nach dem DMSG deren Wert ausschließlich negativ zu beeinflussen: Da es dem Eigentümer einer solchen Liegenschaft zumindest hinsichtlich ihrer denkmalgeschützten Teile nicht möglich ist, seinen Grund und Boden einer alternativen Nutzung zuzuführen, sind Abschläge von bis zu 15% vertretbar.<sup>91</sup>

Derselbe Sachverständige und aus zahlreichen einschlägigen Publikationen bekannte Autor Kranewitter gibt an, aus seiner langjährigen Berufspraxis keinen einzigen Fall zu kennen, in dem sich die Unterschutzstellung nach DMSG wertsteigernd auf eine Immobilie ausgewirkt hätte.<sup>92</sup>

Sowohl die Annahme einer regelmäßigen Wertminderung durch Unterschutzstellung, als auch die Höhe der Abschläge erfahren durch die bundesdeutsche Rechtslage Bestätigung, die wie oben bereits erwähnt ab einer Wertminderung in der Höhe von 15% die Grenze der Zumutbarkeit überschritten sieht und dem Eigentümer der betroffenen Liegenschaft einen Entschädigungsanspruch gegenüber der öffentlichen Hand einräumt.

---

<sup>91</sup> KRANEWITTER (2007), S. 82.

<sup>92</sup> SCHMID, Michael (2007): Denkmalschutz aus Investorensicht. Eine Bestandsaufnahme und Vorschläge zur Verbesserung der aktuellen Situation des Denkmalschutzes in Österreich. Masterthese, Technische Universität Wien, Wien, S. 27.

Im Detail sind es folgende Beeinträchtigungen, die eine Unterschützstellung gegenüber einer nicht dem DMSG unterliegenden Immobilie mit sich bringt:

- Bodenwert – eine ansonsten zulässige Bebaubarkeit kann nicht entsprechend ausgenutzt werden
- Wert der baulichen Anlagen – veraltete Bauweisen und Bauformen z.B. im Hinblick auf die Raumgröße und Raumhöhe müssen beibehalten werden
- Erhöhter Instandhaltungsaufwand
- Wert der sonstigen Anlagen – aufwändige und kostspielige Instandhaltung der Außenanlagen
- Abrissverbot

Schon ein kurzer Blick auf diese vielfältigen Ansätze einer Wertminderung zeigt, dass alle angeführten Punkte auf Burgen, Schlösser oder Palais zutreffen – teilweise sogar auf alle drei Kategorien. Dabei denke man z.B. nur an den Ertrag, der in innerstädtischer Bestlage mit einem gewerblich bzw. durch repräsentative Büroflächen genutzten Neubau im Vergleich zu einem Palais erzielt werden kann, oder die Erhaltung weitläufiger historischer Gartenanlagen statt einer alternativen bzw. intensiveren Nutzung des Grundstückes eines Schlosses.

Es gibt allerdings sehr wohl auch Aspekte, die eine denkmalschutzbedingte Wertsteigerung bzw. eine zumindest teilweise Kompensation der oben angeführten Nachteile einer solchen Immobilie zur Folge haben könnten:

So ist es beispielsweise denkbar, dass einzelne Käufer aufgrund des repräsentativen Charakters, dem Charme, der Werbewirksamkeit oder dem Prestige eines Denkmals bereit wären, einen Liebhaberpreis zu leisten. Falls deutlich wird, dass mehrere potentielle Käufer zu einem entsprechenden Zuschlag bereit wären, kann ein solcher dem ermittelten Sachwert hinzugefügt werden, um zum Verkehrswert zu gelangen.<sup>93</sup>

Des weiteren bestehen zur Erhaltung des baukulturellen Erbes verschiedenste Förderungen, die selbst steuerfrei sind und sowohl auf EU-Ebene, als auch auf jener von Bund, Ländern oder Gemeinden vergeben werden; allen diesen Förderungen ist gemeinsam, dass sie üblicherweise eher nicht für Investitionsobjekte gewährt werden. Insgesamt stammen die

---

<sup>93</sup> FUNK et al. (2009), S. 320.

meisten Fördermittel von Bund und Land, wobei letztere in der Regel jene des Bundes deutlich überwiegen.<sup>94</sup>

Dazu kommen

- **Vorteile einer Unterschutzstellung in der Sphäre des Mietrechts**

Dem Mietrechtsgesetz (MRG) zu Folge ist es zulässig, für die Vermietung solcher Immobilien den angemessenen Mietpreis einzuheben: Ermöglicht es der Markt, können hier also Mieterträge erzielt werden, die über dem Richtwertmietzins liegen, obwohl denkmalgeschützte Objekte ansonsten ja regelmäßig in den Vollarwendungsbereich des MRG fallen würden.<sup>95</sup>

- **Vorteile einer Unterschutzstellung in der Sphäre des Abgaben- und Steuerrechts<sup>96</sup>**

- Möglichkeit der Herabsetzung der Einheitswerte für Grundbesitz
- Verkürzte Abschreibung bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung
- Verkürzte Abschreibung bei Betriebsgebäuden
- Absetzbarkeit von Spenden an das Bundesdenkmalamt

Trotz dieser Vorteile ist für die Bewertung solcher Immobilien und aus der Sicht eines Investors abschließend zu sagen, dass sich „unterm Strich“ eine Unterschutzstellung nach DMSG in aller Regel in einer Wertminderung ausdrückt.

Ein Beispiel aus der Praxis macht dies deutlich: Bei einer in jüngerer Vergangenheit vorgenommenen Bewertung von diversen Liegenschaften des Österreichischen Bundesheeres, wurden bei Objekten mit Büro- oder Wohnungsnutzung, die in die Sphäre des DMSG fallen, kurzerhand pauschale Abschläge vorgenommen: Bei bereits unter Denkmalschutz stehenden Objekten oder solchen, bei denen eine Unterschutzstellung schon angekündigt war in der Höhe von 10%, bei noch nicht geschützten, aber vor 1960 errichteten Immobilien in der Höhe von 3%. Insbesondere die Begründung für diesen letzteren Abschlag ist vielsagend und stützt die These von einer praktisch flächendeckenden Wertminderung durch

---

<sup>94</sup> SCHMID (2007), S. 43-46.

<sup>95</sup> SCHMID (2007), S. 47 und 55.

<sup>96</sup> SCHMID (2007), S. 47.

Unterschutzstellung; dieser Abschlag erfolgte nämlich schon allein „wegen Verdachts auf Denkmalschutz“.<sup>97</sup>

Generell gibt auch die Entwicklung der Energiekosten Anlass zur Befürchtung, dass sich diese Tendenz einer „Wertminderung durch Denkmalschutz“ eher noch verstärken wird.<sup>98</sup>

### 3.4 Die Bewertung von Burgen, Schlössern und Palais

Während im Exkurs - der im Anhang enthalten ist - ein Überblick über Geschichte und Typologie von Burgen, Schlössern und Palais gegeben werden wird, um den Gegenstand der vorliegenden Masterthese nicht ausschließlich aus der rein technischen Bewertungsperspektive zu betrachten, ist es nun aber diese, die uns im vorliegenden Kapitel interessiert. Auch wenn erst im Exkurs ein kurzer Einblick in das reiche kulturelle und historische Erbe vermittelt wird, das mit solchen Liegenschaften verbunden ist, muss auch an dieser Stelle schon und noch einmal herausgestrichen werden, dass man derartigen Immobilien mit dem herkömmlichen Instrumentarium der Bewertung nicht gerecht wird und sie sich „einer rein rationalen und wirtschaftlichkeitszentrierten Betrachtung mit den sonst üblichen Maßstäben der Immobilienbewertung mehr oder weniger vollständig entziehen“.<sup>99</sup>

Darüber hinaus sind solche Liegenschaften zumindest in ihrer Region häufig ein identitätsstiftendes Merkmal, emotional aufgeladen und der Bevölkerung alles andere als gleichgültig; ein Wechsel in der Eigentümerschaft erregt nicht selten öffentliches Interesse, fallweise aber auch Argwohn gegenüber dem neuen Besitzer und seinen Plänen und Absichten in Bezug auf die neu erworbene Immobilie, was verständlicherweise mitunter eine abschreckende Wirkung auf potentielle Erwerber hat.<sup>100</sup>

Dies gilt umso mehr, als dass die in der Regel beträchtlichen Kosten solcher Liegenschaften häufig ein finanziell zwar äußerst solventes, aber nicht unbedingt in der jeweiligen Region verwurzelt Klientel ansprechen.

---

<sup>97</sup> SCHMID (2007), S. 40.

<sup>98</sup> SCHMID (2007), S. 90.

<sup>99</sup> BIELZER, Louise & WEBER, Karl (2005): Bewertung von Schlössern und Burgen. In: BIENERT, Sven (Hrsg.), (2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. Gabler, Wiesbaden, S. 927–950, hier S. 929.

<sup>100</sup> BIELZER & WEBER, (2005): S. 928.

Was die Quellenlage für eine Abhandlung über die Bewertung von Burgen, Schlössern und Palais angeht, so ist diese bedauerlicherweise äußerst dünn. Insbesondere solche *„Publikationen, die die historische Dimension von Spezialimmobilien mit übrigen Bewertungsdimensionen verknüpfen und einen ganzheitlichen Bewertungsansatz entwickeln“*<sup>101</sup>, fehlen weitgehend. Der Autor hat sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, zumindest im Rahmen der Möglichkeiten einer Masterthese genau an diesem Punkt anzusetzen und eine solche Verknüpfung sowie einen eigenen Bewertungsansatz anzubieten.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich der Markt mit der zu Beginn der 1990er Jahre erfolgten Ostöffnung deutlich erweitert hat, auf der Angebotsseite ebenso wie - mit einiger Verzögerung, dann aber umso deutlicher – auf Käuferseite. Dabei kam es nicht selten, beispielsweise im Osten der Bundesrepublik Deutschland, zu „Verzweiflungsverkäufen“ zu einem symbolischen Preis; der mit Abstand häufigste Grund dafür sind die für Burgen, Schlösser und Palais teils enormen Instandhaltungskosten, die viele Eigentümer zu tragen nicht mehr bereit oder im Stande sind.<sup>102</sup>

Eine von vielen bekannten diesbezüglichen Problemstellungen im Bereich von Schlössern und Burgen ist z.B. die kapillare Feuchte, die fast unvermeidbar und wirtschaftlich gesehen auch praktisch nicht reparabel ist. Wie rasch sich derartige Aufwendungen summieren, zeigt das gut dokumentierte Beispiel des niederösterreichischen Schlosshotels Krumbach, wo jährliche Reparaturen in der Höhe von mindestens € 100.000 erforderlich sind, um lediglich den Status quo zu erhalten, ohne dabei noch irgendwelche Verbesserungsarbeiten vorzunehmen.<sup>103</sup> Es versteht sich von selbst, dass der Kreis potentieller Käufer derartiger Immobilien allein schon aus diesem Grund außerordentlich limitiert sein wird.

Dies gilt natürlich auch und erst recht für die Kosten einer Sanierung oder Renovierung – selbst dann, wenn man nicht die Absicht hat, wie verschiedentlich geschehen, das historische Gebäude praktisch zu entkernen und lediglich die Fassaden in ihrem ursprünglichen Zustand zu belassen. Die Kosten einer solchen Sanierung oder Renovierung übersteigen daher nicht selten den Kaufpreis um ein Vielfaches – selbst dann, wenn dieser nicht bloß im symbolischen Bereich bleibt.

---

<sup>101</sup> BIELZER & WEBER, (2005): S. 929.

<sup>102</sup> BIELZER & WEBER, (2005): S. 935.

<sup>103</sup> BREITFELLNER (2008), S. 46.

Wie üblich gilt trotz der Besonderheiten der hier zu bewertenden Liegenschaften der allgemeine Grundsatz, dass der Ablauf der Berechnungen und die das Verfahren beeinflussenden Größen den speziellen Preisbildungsmechanismen auf diesem speziellen Teilmarkt gerecht werden sollen.<sup>104</sup> Dieser Teilmarkt ist trotz der zuvor angesprochenen Ausweitung zu Beginn der 1990er Jahre selbstverständlich noch immer ein sehr kleiner. Damit nicht genug, ist dieser sehr überschaubare Teilmarkt auch noch gespalten, je nachdem ob für den Käufer Liebhaber-, Repräsentations- oder Anlagezwecke im Vordergrund stehen.<sup>105</sup>

### 3.4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes wird regelmäßig auf der Basis von Kaufpreisen erfolgen, wie sie für vergleichbare Grundstücke erlöst wurden – im Wege des Vergleichswertverfahrens und so wie der Bodenwert sich darstellen würde, wenn das Areal nicht bebaut wäre.

Wie oben genauer ausgeführt, führt die Unterschutzstellung nach DMSG dazu, dass die Art der Nutzung der Liegenschaft in der Regel auch für die Zukunft festgelegt ist. *„Es muss also sichergestellt werden, dass die denkmalgeschützte Nutzungsart mit der der Vergleichsgrundstücke in Verbindung gebracht werden kann“*.<sup>106</sup>

Denn anders als bei der sonst üblichen, vollständig separaten Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits, ist hier ja keine andere Nutzung als die gegenwärtige möglich. Für die Wertermittlung ist also nur diese und keine theoretisch mögliche alternative Nutzung relevant.<sup>107</sup>

Die Höhe des Bodenwerts hängt von der Qualität des Grundstücks ab, die man wiederum durch Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte ermitteln kann, und letztere aus der gebietstypischen Nutzung. Falls die Nutzung des zu bewertenden denkmalgeschützten Objekts aber nicht gebietstypisch ist, müssen entweder Korrekturen an den Vergleichspreisen vorgenommen oder andere Vergleichsobjekte herangezogen werden. Zumindest im Falle von Burgen und Schlössern werden die dazugehörigen Bodenflächen regelmäßig die Größe

---

<sup>104</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 939.

<sup>105</sup> POHNERT, Fritz - EHRENBURG, Birger – HAASE, Wolf-Dieter – JOERIS, Dagmar (Hrsg.), (2010): Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 7. Aufl., Luchterhand, Köln, S. 97.

<sup>106</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 939f.

<sup>107</sup> SEISER & KAINZ (2011): S. 789.



„ortsüblicher“ Grundstücke weit übertreffen. Da Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aber sehr wohl für ortsübliche Grundstücksgrößen gelten, führt dies auf Seiten der Burgen und Schlösser zu einer Minderung des entsprechenden Preises pro Quadratmeter – nach bundesdeutscher Rechtslage bei Verdoppelung der Fläche ungefähr in der Relation 1:0,8.<sup>108</sup>

Ebenfalls zu beachten ist, dass insbesondere Schlösser häufig neben Wald-, Wiesen- und Wasserflächen auch über ausgesprochene Parkanlagen verfügen, die natürlich den Wohn- und Freizeitwert erhöhen, sich aber auch bei gemischter oder gewerblicher Nutzung im Wege einer Erhöhung des Renommees wertsteigernd auswirken. Während Parkflächen, die nicht den Einschränkungen des DMSG unterliegen und daher zukünftig einer höherwertigen Nutzung zugänglich gemacht werden könnten, entsprechend höher zu bewerten sind, gelten für denkmalgeschützte Parkflächen andere Maßstäbe; als unterster Eckwert dient hier der ortsübliche Ackerlandpreis, der obere Eckwert ist mit dem Preis von Bauerwartungsland vergleichbar.<sup>109</sup>

Freilich ist es fraglich, inwieweit gerade besonders aufwändige Außenanlagen vom Käufer auch zur Gänze wertgeschätzt werden, und ob nicht gerade bei besonders weitläufigen Flächen dieser Art umgehende Kürzungen der kalkulierten Werte gerechtfertigt sind. Andererseits sind deren Herstellungskosten mitunter beträchtlich, selbst bei auf den ersten Blick so unspektakulären Anlagen wie großen Parkplätzen, deren Herstellung aus „schloss- bzw. bürgerlichem“ Verbundsteinpflaster mit über 100 € pro Quadratmeter zu Buche schlägt.<sup>110</sup>

### **3.4.2 Wert der baulichen Anlagen**

Weitgehende Einigkeit besteht in der Literatur dahingehend, dass das Vergleichswertverfahren wegen der Verschiedenheit der Objekte in Bezug auf denkmalgeschützte Gebäude allgemein in aller Regel ausscheidet – und damit erst recht für Burgen, Schlösser und Palais. Denn diese können ja nicht einmal, wie das hinsichtlich relativ gleichartiger anderer Gebäude aus derselben Epoche manchmal geschieht, großflächig unter

---

<sup>108</sup> BREITFELLNER (2008), S. 37.

<sup>109</sup> BREITFELLNER (2008), S. 38.

<sup>110</sup> POHNERT et alt. (2010), S. 103.

Denkmalschutz gestellt werden, wie dies beispielsweise bei Gründerzeit-Wohngebieten der Fall sein kann.<sup>111</sup>

## **Kontroverse**

Kontrovers diskutiert wird hingegen in der spärlichen einschlägigen Literatur die Frage, ob zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen von Burgen, Schlössern und Palais das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren zur Anwendung kommen soll.

## **Ertragswertverfahren**

Die führenden bundesdeutschen Autoren Kleiber/Simon/Weyers vertreten die Auffassung, dass das Sachwertverfahren in der Regel nicht heranzuziehen sein wird. Die gebührende Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit würde nämlich derartige Abschläge erforderlich machen, dass das Sachwertverfahren insgesamt unbrauchbar wird. Anerkannte Normalherstellungskosten beispielsweise für eine Burg mit einer Mauerstärke von drei Metern würden nicht vorliegen, die realen Herstellungskosten zu exorbitanten Beträgen führen. Diese wiederum würden zu einem außerordentlich hohen Sachwert der gesamten baulichen Anlagen führen, der am Markt bei weitem nicht als Kaufpreis zu erzielen wäre. Das wiederum würde Abschläge von bis zu 90% erforderlich machen, die dann die Sinnhaftigkeit des gesamten Verfahrens höchst fragwürdig erscheinen lassen würden.

Als Lösungsalternative wird angeboten, die Annahme zu Grunde zu legen, dass das Gebäude mit heutigen Materialien und nach heutigen statischen Prinzipien neu errichtet würde; der so zur Anwendung gebrachte fiktive Raummeterpreis würde deutlich unter jenem für einen vollständigen Wiederaufbau liegen.<sup>112</sup>

Dieselben Autoren geben ferner in diesem Zusammenhang eine Diskussion aus Gutachterkreisen wieder, mit dem Inhalt, ob nicht überhaupt prinzipiell ein „Schlosszuschlag“ zur Marktanpassung den kalkulierten Werten aufgeschlagen werden sollte, da diese von den Kaufpreisen häufig übertroffen werden. Ein solcher würde aber wiederum mit dem Erfordernis eines Abschlages für solche Burgen, Schlösser und Palais einhergehen, deren Geltungsgrad, Renommee und historische Bedeutung gering ist.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> SEISER & KAINZ (2011), S. 789.

<sup>112</sup> KLEIBER, Wolfgang – SIMON, Jürgen – WEYERS, Gustav (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, S. 1365ff.

<sup>113</sup> KLEIBER et al (2002), S. 1367.

Jedenfalls sind, unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Bindungen, die tatsächlichen Erträge der Liegenschaft zu ermitteln - und nicht etwa auf einen Mittelwert der ortsüblichen Erträge abzustellen, die es für solche Immobilien ohnehin kaum geben wird. Vom Jahresrohertrag sind anschließend wie gehabt die Bewirtschaftungskosten abzuziehen, um zum Reinertrag zu gelangen. Schwieriger ist die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes. Mitunter wird, wie von Sprengnetter, vorgeschlagen, in Fällen, wo der Reinertrag durch die hohen Bewirtschaftungskosten außerordentlich stark reduziert wird, vom Normalfall abweichende, denkmalspezifische Liegenschaftszinssätze zur Anwendung zu bringen.<sup>114</sup>

Dieser Fall wird in der Praxis recht häufig anzutreffen sein, denn die entsprechenden Erträge aus Eintrittsgeldern und Führergebühren werden sich von einigen seltenen Touristenmagneten wie den Schlössern Schönbrunn oder Neuschwanstein in Grenzen halten, allerdings immensen Aufwendungen gegenüberstehen.<sup>115</sup>

Überlegungen bezüglich eines Abrisses sind aufgrund des in der Regel bestehenden Denkmalschutzes von Burgen, Schlössern und Palais vernachlässigbar und eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung vorauszusetzen; konkret wird dieser Umstand durch die Erhöhung der Instandhaltungskosten und eine Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst. Auch wenn aufgrund der Regelungen des DMSG theoretisch von einer „ewigen“ Restnutzungsdauer auszugehen wäre, sind natürlich Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert vorzunehmen.<sup>116</sup>

Sollte das Resultat der Ertragswertkalkulation einen „Unwert“ - also einen negativen besonderen Ertragswert - aufweisen, darf nicht von einer Marktgängigkeit einer solchen Immobilie ausgegangen werden; in diesem Fall liegt möglicherweise nur ein immaterieller Wert vor, der mit der Verkehrswertdefinition des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nicht in Übereinstimmung zu bringen ist.<sup>117</sup> Denn nach dem Bewertungsgrundsatz in § 2 Abs 3 LBG *„haben die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben“*.

---

<sup>114</sup> SEISER & KAINZ (2011), S. 789f.

<sup>115</sup> POHNERT et al. (2010), S. 97.

<sup>116</sup> BREITFELLNER (2008), S. 36 und 40.

<sup>117</sup> SEISER & KAINZ (2011), S. 792.

## Sachwertverfahren

Bielzer/Weber hingegen lehnen Kleiber/Simon/Weyers Auffassung von der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahren weitgehend ab, da die hier betrachteten Immobilien ihres Erachtens nach nicht in erster Linie Liegenschaften mit Ertragserzielungsabsicht darstellen; dies würden die hohen Zuschüsse verdeutlichen, die zeigen, dass ein auch nur kostendeckender Betrieb, unter welcher Nutzungsform auch immer, regelmäßig kaum möglich sein wird. Außerdem erkennen Bielzer/Weber den Ansatz von Kleiber/Simon/Weyers auch gar nicht als Ertragswertverfahren an, da es sich aufgrund des von diesen gewählten niedrigen Zinssatzes tatsächlich vielmehr um ein Residualwertverfahren handle. Für bebaute Grundstücke, die primär nicht zwecks Ertragserzielung, sondern zur ertragsunabhängigen Eigennutzung gebraucht würden, sei vielmehr das Sachwertverfahren die geeignete Bewertungsmethode.<sup>118</sup>

Tatsächlich dürfte dem Sachwertverfahren der Vorzug zu geben sein, wenn es für ein Objekt weder ein vergleichbare Immobilie, noch einen „normalen“ Ertrag gibt. Zu einem Verkehrswert gelangt man im Wege des Sachwertverfahrens, das ein typisiertes Kostenverfahren darstellt, nur über geeignete Marktanpassungsfaktoren. Die hauptsächliche Problemstellung liegt nun darin, dass für denkmalgeschützte Immobilien wie Burgen, Schlösser und Palais in der Regel weder Marktanpassungsfaktoren noch typisierte Kosten vorliegen.<sup>119</sup>

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt auf Basis der Herstellungskosten und hat dabei die individuellen Merkmale der jeweiligen Immobilie in Bezug auf Objektart, Ausstattung, Restnutzungsdauer, Baumängel bzw. Bauschäden und sonstige wertmindernde Umstände zu berücksichtigen. Das Verfahren folgt also allgemein auch in Bezug auf die hier betrachteten Spezialimmobilien dem üblichen Gang, unterscheidet sich von diesem jedoch in zwei wesentlichen Punkten:<sup>120</sup>

- Herstellungskosten

Ursprünglich ist die Burg, das Schloss oder das Palais mit einem Aufwand erbaut worden, der seiner ganz spezifischen Nutzung entsprach. Allerdings muss bei der Kalkulation des Herstellungswertes beachtet werden, dass man heutzutage ein solches Objekt keinesfalls mehr mit demselben Aufwand errichten würde. Heute würde man nur noch die dem beabsichtigten

---

<sup>118</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 941.

<sup>119</sup> SEISER & KAINZ (2011), S. 796.

<sup>120</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 944.

Nutzungswert des Objektes entsprechenden Kosten tragen. Auf der anderen Seite wird ein Käufer heute nicht mehr gewillt sein, die Kosten für die Entstehung insgesamt zu tragen, sondern nur noch einen Kaufpreis zu leisten, der den heute noch gegebenen Möglichkeiten zur Nutzung der Anlage entspricht. Daher ist im Zuge der Bewertung auch nicht der tatsächlich Aufwand für den Bau, sondern nur der für eine angemessene Nutzung nötige Wert einzukalkulieren.<sup>121</sup>

- Restnutzungsdauer

Allgemein hat sich die Auffassung durchgesetzt, dass bei der Ermittlung des Sachwerts von Gebäuden, die nach dem DMSG unter Schutz gestellt wurden, die Heranziehung einer unendlichen Restnutzungsdauer nicht zutunlich ist. Dies deshalb, weil sie den Usancen des Geschäftsverkehrs entgegen läuft, demzufolge schon länger genutzte Gebäude verständlicherweise deutlich niedriger bewertet werden als neu errichtete Objekte. Durch das Ansetzen einer unendlichen Restnutzungsdauer aber würde die Korrektur wegen des Alters den Wert null annehmen. Diese Korrektur muss daher geschätzt werden, wobei bereits erfolgte (oder unterstellte) Renovierungen, Sanierungen und Modernisierungen, die die Restnutzungsdauer natürlich wiederum verlängern, ebenso berücksichtigt werden müssen.<sup>122</sup>

Vom ansonsten „standardmäßigen“ Gang des Sachwertverfahrens gibt es nur insofern noch Abweichungen, als dass unter dem üblichen Punkt der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“ die vielfältigen unterschiedlichen Auswirkungen des Denkmalschutzes eine gewichtige Rolle spielen, die in allen ihren Aspekten genau erfasst werden muss (siehe dazu oben unter 3.3.3).

So bewirken z.B. die höheren Instandhaltungskosten für solche Immobilien eine Reduktion des Wertes, da sie die Bewirtschaftungskosten erhöhen und damit die Erträge mindern. Diese finden in einem Sachwertverfahren zwar üblicherweise gerade keine Berücksichtigung; verschiedene Autoren sind jedoch der Ansicht, dass derartige Mehrkosten bzw. Mindereinnahmen ausnahmsweise auch auf den Sachwert wirken.<sup>123</sup>

Der Substanzwert ist dann abschließend durch Marktanpassung in den Verkehrswert umzuwandeln.

---

<sup>121</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 944.

<sup>122</sup> SEISER & KAINZ (2011), S. 797.

<sup>123</sup> SEISER & KAINZ (2011), S. 797

Nach Ansicht von Bielzer/Weber greift jedoch eine Bewertung von Burgen, Schlössern und Palais, die lediglich den üblichen Bewertungsansätzen folgt, zu kurz. Auf diese Weise würde nämlich lediglich die rein bauliche Komponente solcher Immobilien berücksichtigt, nicht jedoch die aus ihrer Geschichte entspringende emotionale Komponente, die als Identifikationsmerkmal, Touristenmagnet und damit den Standort insgesamt möglicherweise nachhaltig verbessernder Hebel ebenfalls Beachtung finden sollte. Die vielfältigen sekundärwirtschaftlichen Auswirkungen eines solchen Objektes, von Kaufkraftzuflüssen über Beschäftigungseffekte bis hin zur Etablierung einer örtlichen oder regionalen Marketingstrategie mit der Burg, dem Schloss oder dem Palais im Mittelpunkt, erfordern eine weiterreichende Wertermittlung; diese sollte nach Bielzer/Weber weit über die rein bauliche Wertermittlung hinausgehen.<sup>124</sup>

Zumindest Gebietskörperschaften sollten daher - anders als es womöglich bei Privaten noch verständlich ist - die Bewertung historischer Sonderimmobilien nicht bloß nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchführen, sondern einen größeren Maßstab anlegen. Dazu soll die Ermittlung des Gesamtwerts einer Burg, eines Schlosses oder eines Palais einem „gestuften Bewertungsansatz“ folgen:<sup>125</sup>

- *Bewertung des Objektes nach herkömmlichen Ansätzen*
- *Bewertung der historischen Dimension im Bau*
- *Bewertung der historischen Dimension in der Nutzung*
- *Bewertung des Sekundärnutzens für den Standort*

sollten nacheinander vorgenommen werden und schließlich einen Gesamtwert ergeben, der die tatsächliche Wichtigkeit einer solchen historischen Immobilie für ihren Standort - umfassender als mit herkömmlichen Bewertungsmethoden möglich - abbildet.

## **Exkurs – Geschichte und Typologie von Burgen, Schlössern und Palais**

Siehe Anhang

---

<sup>124</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 949.

<sup>125</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 950.

## **4. Die Sicht der Praxis.**

### **Darstellung und statistische Auswertung der Interviews**

Eine der Grundlagen, die zur Entwicklung dieser These benötigt wurden, war die Durchführung von Interviews mit namhaften Sachverständigen und spezialisierten Immobilienmaklern. Diese sollten den Bewertungsansatz von Sonderimmobilien im Falle einer Burg, eines Schlosses und eines Palais zusätzlich zur verarbeiteten Literatur untermauern und die Erarbeitung eines ganzheitlichen Leitfadens ermöglichen. Hierfür wurden nachfolgende Fragen erarbeitet, welche alle Interviewpartner nach Schulnotensystem von 1 bis 5, je nach Wichtigkeit und Wertigkeit, beantwortet haben. Insgesamt wurden 15 Personen aus dem oben genannten Kreis befragt.

#### **Interviews**

Die Beantwortung der Fragen, jeweils in Bezug auf Burgen, Schlösser und Palais, findet sich ebenso wie die statistische Auswertung im Anhang.

1. Wie wichtig ist es für die Wahl des richtigen Wertermittlungsverfahrens zu erfragen, ob aus dem Objekt oder Teilen des Objektes Erträge erzielt werden können?
2. Wie wichtig ist die Makrolage (Region, Stadt oder Stadtteil) für die Verkehrswertermittlung?
3. Wie wichtig ist die Mikrolage (Charakter der näheren Umgebung) für die Verkehrswertermittlung?
4. Wie wichtig ist der Faktor Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheit, Bildung) bei der Verkehrswertermittlung?
5. Wie wichtig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr für die Verkehrswertermittlung?

6. Wie wichtig ist die Grundstücksgröße und –konfiguration für die Verkehrswertermittlung?
7. Wie wichtig sind die Punkte Himmelsrichtung, Ebene oder Hanglage und Bodenbeschaffenheit für die Verkehrswertermittlung?
8. Wie wichtig ist die Tatsache, ob das Grundstück als Eigenjagd geeignet ist oder schon eine eingetragene Eigenjagd besteht?
9. Wie wichtig ist die Höhe der Betriebskosten für die Verkehrswertermittlung?
10. Wie wichtig ist die Höhe der Instandhaltungskosten für die Verkehrswertermittlung?
11. Wie wichtig ist der Bau- und Erhaltungszustand für die Verkehrswertermittlung?
12. Wie wichtig ist die Generierung von geeigneten Vergleichspreisen in Bezug auf den Bodenwert?
13. Wie wichtig ist die Generierung von geeigneten Vergleichspreisen in Bezug auf Mietpreise?
14. Wie stark nimmt das Thema „Einzigartigkeit des Objektes“ Einfluss auf den Verkehrswert (Marktzuschlag)?
15. Wie stark nimmt das Thema „absolute Kaufpreishöhe“ (Marktgängigkeit) Einfluss auf den Verkehrswert (Marktabschluss)?



## **5. These - Bewertungsansatz und -leitfaden für Burgen, Schlösser und Palais**

Anhand der Auswertung der Interviews und einschlägiger Fachliteratur wurde ein Bewertungsleitfaden erarbeitet, welcher einerseits für die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens und andererseits für einzelne Parameter wie Kapitalisierungszinssatz, Restnutzungsdauer, Abschlag für Instandhaltung, Mietausfallsrisiko oder auch Bodenwert essentiell ist. Dieser Leitfaden wurde erstellt, da es *„an Publikationen mangelt, die die historische Dimension von Spezialimmobilien mit übrigen Bewertungsdimensionen verknüpfen und einen ganzheitlichen Bewertungsansatz entwickeln“*.<sup>126</sup>

Dafür wurden die einzelnen Fragen zu sechs zusammengehörenden Fragengruppen zusammengefasst. Jede dieser sechs einzelnen Gruppen von Fragen dient als Basis für die Bewertung nach einem Leitfaden. Es sei jedoch angemerkt, dass der Leitfaden nur als Grundlage dient. Diese Grundlagen müssen jeweils noch miteinander vernetzt und einer Feinabstimmung unterzogen werden. Es sind kausale Zusammenhänge zu erarbeiten, welche einzelne Fragestellungen aus einzelnen Fragengruppen mit anderen Fragengruppen verbinden und dadurch eine solche Feinabstimmung ermöglichen. Diese Feinabstimmung, die richtige „Mischung“ der heranzuziehenden Entscheidungsgrundlagen, ist für jedes zu bewertende Gebäude individuell zu erarbeiten.

### **5.1 Fragestellungen und Fragengruppen für den Bewertungsleitfaden**

#### **Fragengruppe 1:**

#### **Erwirtschaftung von Erträgen**

Kann man beim bewertungsgegenständlichen Objekt Erträge erzielen?

---

<sup>126</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 929.

## **Fragengruppe 2:**

### **Lagequalität**

Beurteilung der Makrolage (Region, Stadt oder Stadtteil)

Beurteilung der Mikrolage (Charakter der näheren Umgebung)

Beurteilung der Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheit, Bildung)

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

## **Fragengruppe 3:**

### **Grundstücksqualität**

Größe des Grundstückes und Konfiguration

Himmelsrichtung, Ebene bzw. Hanglage, Bodenbeschaffenheit

Ist das Grundstück als Eigenjagd geeignet bzw. besteht schon eine eingetragene Eigenjagd?

## **Fragengruppe 4:**

### **Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Bau- und Erhaltungszustand**

Höhe der Betriebskosten

Höhe der Instandhaltungskosten

Bau- und Erhaltungszustand

## **Fragengruppe 5:**

### **Vergleichspreise**

Generierung von nachvollziehbaren Vergleichspreisen (Bodenwert)

Generierung von nachvollziehbaren Vergleichspreisen (Mietpreise)

## **Fragengruppe 6:**

### **Einzigartigkeit, absolute Kaufpreishöhe und damit verbundene Marktanpassung (Zu- oder Abschlag)**

Handelt es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein Unikat, dass am Immobilienmarkt stark nachgefragt wird (Marktzuschlag)?

Ist die absolute Kaufpreishöhe marktgängig (Marktabschlag)?

## **5.2 Verkehrswertermittlung - These**

Nach nunmehr erfolgter Fragermittlung und -gruppierung sollen diese Fragengruppen als Leitfaden für die Verkehrswertermittlung der Sonderimmobilien Burg, Schloss und Palais zum Einsatz gebracht werden. Hierbei werden Punkt für Punkt die Antworten als Basis für die Wahl des richtigen Verfahrens und diverser anderer Parameter wie dem Kapitalisierungszinssatz, der richtige Bestimmung des Bodenwertes, der Bewertung des Bauwertes etc. herangezogen. Wie jedoch schon beschrieben, müssen auch einzelne Unterfragen in den diversen Frageblöcken miteinander vernetzt werden. Dies wird dann im Zuge der Bewertungsbeispiele jeweils individuell durchgeführt.

Die in den Interviews erhobenen Daten, ihre statistische Auswertung und Vernetzung bilden die Grundlage dieser These und ergänzen die spärlich vorhandene Literatur, die aber ebenfalls verarbeitet wurde.

### **Fragengruppe 1 - Erwirtschaftung von Erträgen**

Zur Wahl des richtigen Bewertungsverfahrens ist es grundsätzlich von großer Bedeutung zu erörtern, ob Erträge aus dem zu bewertenden Objekt erzielt werden können. Dies bestätigte auch die Befragung der Sachverständigenkollegen. Hierbei wurde bei allen Befragungen ein Schnitt von unter 1,5 erzielt. Somit ist für die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens diese Frage vor allen anderen essentiell. Ertragsmöglichkeiten können bei Liegenschaften dieser Art z.B. im Beherbergungsbereich, im gastronomischen Bereich sowie auch im Bereich der Vermietung von Büroflächen liegen. Es können aber bei großen, zusammenhängenden Flächen auch Erträge aus Verpachtung des Bodens als Ackerfläche, des Waldes als Nutzwald sowie als Eigenjagd erzielt werden. Die Frage, ob die gegenständliche Liegenschaft sich besser zur Eigennutzung oder zur Vermietung/Verpachtung eignet, sollte man sich als allererste stellen, um die weitere Vorgehensweise bestimmen zu können. Sollte man aus dem Objekt keine Erträge erzielen können, ist das Ertragswertverfahren in jedem Fall auszuschließen.

Es kann allerdings auch vorkommen, dass bei Liegenschaften eine Mischung aus mehreren Verfahren anzuwenden ist. Dies wäre dann der Fall, wenn aus einem Teil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Erträge erzielt werden können und ein Teil der Liegenschaft der Eigennutzung dient. Diesfalls wären dann das Ertragswertverfahren für den

Teil, der Erträge erzielt und das Sachwertverfahren für den eigengenutzten Teil anzuwenden. Fragengruppe 1 mit der Wahl des richtigen Wertermittlungsverfahrens ist somit essentiell für die weitere Vorgehensweise.

Nutzungsart	Verfahrensanzwendung
Ertragserzielung	Ertragswertverfahren
Eigennutzung	Sachwertverfahren und/oder Vergleichswertverfahren
Ertragserzielung und Eigennutzung	Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren
Verkauf oder Vermietung bei ungenutzten Flächen wie z.B. Rohdachboden <sup>127</sup>	Vergleichswertverfahren über Residualwertverfahren

## Fragengruppe 2 - Lagequalität

Die Lagequalität ist vor allem für die Marktgängigkeit des zu bewertenden Objektes von enormer Bedeutung. Dies spiegelt auch das Ergebnis der Interviews wider. Die Ergebnisse für alle drei Immobilienarten lagen um den Wert 1,5 und sind somit überaus wichtig für die Verkehrswertermittlung. Es ist allerdings anzumerken, dass dies hauptsächlich für die Makrolage gilt. Die Mikrolage ist vor allem beim Schloss und beim Palais von Bedeutung. Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung sind lediglich bei der Verkehrswertermittlung für ein Palais von Bedeutung, hingegen im Fall von Burgen und Schlössern eher zu vernachlässigen. Es spielt eine entscheidende Rolle bei der Verkehrswertermittlung, ob sich ein Objekt in bester innerstädtischer Lage Wiens befindet oder in entlegenen Teilen Niederösterreichs an der Grenze zum benachbarten Ausland. Die Marktgängigkeit und die damit verbundene Verwertung in einem angemessenen Zeitraum werden stark durch die Beurteilung der Lagequalität bestimmt. Somit ist bei einer positiven Bewertung der Punkte 2 bis 5 selbstverständlich mit einer deutlich größeren potentiellen Kundenzahl als bei einer negativen Bewertung zu rechnen. Dies spiegelt sich vor allem beim Ertragswertverfahren in der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes wider. Je höher die Lagequalität, desto niedriger der Kapitalisierungszinssatz. In der nachfolgenden Tabelle sind die vorgeschlagenen Kapitalisierungszinssätze angeführt.

<sup>127</sup> vorbehaltlich Denkmalschutz

Lage	Kapitalisierungszinssatz
Ausgezeichnet	1,0% - 2,0%
Sehr Gut	2,5% - 3,5%
Gut	3,0% - 5,5%
Mäßig	5,0% - 7,5%

Quelle: BIENERT & FUNK (2007), Tabelle 81, S. 599

### Fragengruppe 3 - Grundstücksqualität

Nach Ansicht der Sachverständigen ist die Grundstücksqualität vor allem für die Verkehrswertermittlung einer Burg und eines Schlosses relevant, hingegen kaum bis gar nicht bei einem Palais. Ein sehr wichtiger Punkt ist hierbei die Eigenjagd. Es macht einen großen Unterschied bei der Verkehrswertermittlung, ob bei einem Schloss am Stadtrand von Wien oder einem solchen im Murtal in der Steiermark eine Eigenjagdauglichkeit vorliegt. Diese wird sich im Wertansatz des Schlosses im Murtal viel stärker auswirken, als bei jenem am Stadtrand von Wien. Bei einer Burg ist die Situation ähnlich.

Die Ermittlung der Grundstücksqualität ist vor allem beim Vergleichswertverfahren, aber auch beim Ertragswertverfahren, wenn Erträge durch Verpachtung erzielt werden können, unabdingbar. Hierbei sind die Grundstücksgröße, die Grundstückskonfiguration, die Himmelsrichtung, die Tatsache ob das Grundstück eben ist oder ob es sich um eine Hanglage handelt und die Bodenbeschaffenheit ausschlaggebend. Je höher die Grundstücksqualität bewertet wird, desto höher ist bei der Bodenwertbestimmung letzterer anzusetzen. Dies gilt auch beim Pachtansatz oder bei einem fiktiven Pachtansatz. Die Punkte 6 – 8 werden daher so zusammengefasst, dass bei nachfolgender Tabelle mit 100% der maximale Höchstpreis erzielt werden kann. Je nach Qualität ist dann eine entsprechende Gewichtung durchzuführen.

Qualität	Charakteristik	Gewichtung des Höchstpreises
1	Hervorragend	95% - 100%
2	Sehr Gut	80% - 95%
3	Gut	70% - 80%
4	Durchschnittlich	60% - 70%
5	Mäßig	50% - 60%

Quelle: BIENERT & FUNK (2007), Tabelle 8, S. 177

## Fragengruppe 4 - Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Bau- und Erhaltungszustand

Die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und der Bau- und Erhaltungszustand sind für die Verkehrswertermittlung ebenfalls von Bedeutung. Diese ergeben einerseits beim Ertragswertverfahren den Abschlag für Instandhaltung, andererseits beim Sachwertverfahren (Bestimmung des Neubauherstellungswertes) den Abschlag für Alterswertminderung. Ferner ist der Bau- und Erhaltungszustand auch ein wichtiges Indiz für eine rasche Wiedervermietung bei Leerstand und somit ausschlaggebend für den Abschlag für das Leerstandsrisiko. Hierbei ist es oftmals ratsam, einen auf Altbauten spezialisierten Baumeister oder sonstigen einschlägigen Sachverständigen für eine genaue Einschätzung hinzuzuziehen. In der nachfolgenden Tabelle werden die Punkte 9 – 11 zusammengefasst. Die erwähnten Punkte wurden von den Interviewpartnern vor allem im Bezug auf Schlösser hervorgehoben. In Bezug auf Palais dürften diese Punkte hingegen weniger relevant für den Wert sein, da die Tatsache ein Palais in einer guten bis sehr guten Lage zu besitzen, wichtiger ist als der Bau- und Erhaltungszustand oder die Betriebs- und Instandhaltungskosten. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass kein aufgestauter Reparaturaufwand vorhanden ist. Somit ist dieser Punkt im Rahmen der Wertermittlung für Palais oder Burgen eher zu vernachlässigen. In Bezug auf eine Burg ist beispielsweise auch der Punkt Grundstücksqualität - mit dem Unterpunkt Eigenjagd – wichtiger.

Zustandsskala	Charakteristik	Ansatz
Sehr Gut	Keine erkennbare Abnutzung des Objektes; es wurde durch eine Renovierung in einen neuwertigen Zustand versetzt	0,5% - 2,0% der gewöhnlichen Herstellungskosten
Gut	Wenig abgenutztes Objekt; kaum abgewohnt; Teilerneuerungen sind laufend erfolgt; Renovierungen sind nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzungsqualität erforderlich	1,5% - 3,5% der gewöhnlichen Herstellungskosten
Durchschnittlich abgenutzt	Das Objekt wurde dem Verwendungszweck entsprechend viele Jahre hindurch genutzt;	3,0% - 6,0% der gewöhnlichen Herstellungskosten

	durchschnittliche normale Abnutzung; keine schweren baulichen Mängel oder Schäden; Objekt ist renovierungsbedürftig	
Stark Renovierungsbedürftig	Stark abgenutztes Objekt; teilweise schwere Baumängel oder Schäden; für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung, die dem Gebäude entspricht, sind größere Eingriffe in Form von umfassenden Sanierungsmaßnahmen notwendig	Bewertung als rückgestauter Instandhaltungsaufwand
Unbrauchbar	Objekt in derzeitigem Zustand nicht nutzbar; ein finanzieller Einsatz für eine technische und wirtschaftliche Nutzung ist entweder einem Neubau gleichzuhalten oder es fallen Kosten für einen Abbruch an	Bewertung des Freigrundwertes abzgl. der Abbruchkosten

Quelle: BIENERT & FUNK (2007), Tabelle 79, S. 597

## Fragengruppe 5 - Vergleichspreise

Für die Bewertung ist es naturgemäß sehr wichtig, geeignete Vergleichspreise zu generieren. Dies gilt sowohl für Bodenwerte als auch für Mietpreise. Nach Analyse der Interviews sind vor allem geeignete Vergleichspreise für Bodenpreise bei der Verkehrswertermittlung einer Burg und eines Schlosses entscheidend. Bei der Verkehrswertermittlung eines Palais sind vor allem Vergleichspreise für Mieten von großer Bedeutung. Dies beruht auf der Tatsache, dass wie in Fragengruppe 3/ Grundstücksqualität diese für die Wertermittlung eines Palais eben nicht entscheidend ist. Vergleichspreise für den Neubauerstellungswert sind relativ einfach in der einschlägigen Literatur aufzufinden bzw. wäre es wie im vorhergehenden Punkt auch hier ratsam, diese Werte von einem spezialisierten Baumeister oder Sachverständigen erstellen zu lassen. Außerdem steht dafür das jährliche einschlägige Handbuch der WKO zur Verfügung. Hier ist allerdings zu beachten, dass die darin enthaltenen Preise auf freiwilligen, anonymen Angaben von Maklern und Sachverständigen basieren und daher nicht unbedingt

die Verlässlichkeit und Relevanz besitzen, wie sie für einen belastbaren Überblick wünschenswert wären. Relevantere und tendenziell eher den tatsächlich erzielten Preisen entsprechende Zahlen finden sich in der Kaufpreissammlung beim Grundbuch (für Bodenwerte) und bei der MA 25 (für Geschäftsraummieten in Wien) bzw. bei Immobilienfonds oder auch bei Durchsicht der Immobilienplattformen (hier bestehen Zusammenfassungen der Anbotspreise) sowie auch bei der Vergebühungsstelle für Mietverträge.

## **Fragengruppe 6 - Einzigartigkeit, absolute Kaufpreishöhe und damit verbundene Marktanpassungen (Zu- oder Abschlag)**

Als letzter Schritt ist es oft noch erforderlich, für die Ermittlung des Verkehrswertes eine Anpassung (Marktzu- bzw. Marktabschlag) zu tätigen. Bei der Marktanpassung werden vom Sachverständigen die Marktverhältnisse in Relation zum errechneten Wert überprüft und Differenzen mittels Zu- oder Abschlags berücksichtigt.

### **Marktzuschlag bei Einzigartigkeit:**

Die Ergebnisse der Interviews laufen darauf hinaus, dass Marktzuschläge wegen Einzigartigkeit vor allem bei Schlössern und Burgen zur Anwendung kommen. Dies liegt auch daran, dass Burgen nicht so stark nachgefragt werden wie Schlösser und Palais und hier eher die Bodenwerte entscheidenden Einfluss auf den Verkehrswert nehmen. Aufgrund des Umstandes, dass Liegenschaften wie Schlösser und Palais in absoluten Bestlagen und im Alleineigentum äußerst selten auf den Markt kommen - und daher die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt - ist nach Ansicht der Sachverständigen oftmals ein Marktzuschlag zu tätigen. Objekte dieser Art werden zu Höchstpreisen und als Prestigeobjekte von finanziell äußerst potenten Investoren bzw. Eigennutzern erworben. Die Rendite bei Ertragsliegenschaften steht bei derartigen Objekten nicht im Vordergrund, es zählt vor allem die Möglichkeit, ein derart selten auf dem Markt erhältliches Objekt überhaupt erwerben zu können. Demnach sind finanziell starke Investoren oder Eigennutzer, z.B. aus dem osteuropäischen Raum, bereit, absolute Spitzenpreise für derartige Objekte zu zahlen.

Ein Argument für kostspielige Einkäufe in Bestlagen ist zudem die damit verbundene weitgehend sichere Geldanlage (was in Jahren mit großen Aktienverlusten vom Markt anerkannt wird). Üblicherweise liegt der Marktzuschlag für derartige Objekte im Bereich von 5% bis 25%.



### **Marktabschlag wie z. B. bei absoluter Kaufpreishöhe:**

Aufgrund der absoluten Kaufpreishöhe und wegen verlorenen Bauaufwandes ist ein Abschlag zur Anpassung an die Marktlage zu tätigen. Dies wird auch von den interviewten Personen bestätigt. Vor allem bei Schlössern in nicht sehr nachgefragten Lagen entspricht der Sachwert oft bei weitem nicht dem Verkehrswert. Bei Verkäufen von sehr hochpreisigen Objekten bzw. Liegenschaften nimmt die Zahl der Kaufinteressenten stark ab.

Dem verlorenen Bauaufwand liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Verkauf der Immobilie ein Teil der vorhandene Bausubstanz bzw. der getätigten Baukosten dahingehend verloren geht, als dass diese nicht immer den individuellen geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen und exakten Wünschen eines eventuellen Käufers entsprechen, da dieser das Objekt für seine Bedürfnisse etwas anders gestaltet hätte. Weiters ist bei Liegenschaften ein Abschlag vorzunehmen, die als Nebenwohnsitz in einer nicht sehr begehrten Makrolage genutzt werden, da diese einerseits nicht sehr stark nachgefragt werden, sowie andererseits aufgrund des eingeschränkten Marktes für große Liegenschaften mit entsprechendem Erhaltungsaufwand problematisch sind. Dies wird vor allem bei Burgen so gesehen, wie die Interviews zeigen. Der gesamte Abschlag zur Anpassung an das Käuferinteresse wird zwischen 5% und 50% zum Ansatz gebracht.

Weiters ist ein Marktabschlag einzukalkulieren, da insbesondere Banken die Finanzierungen dieser Objekte nur unter der Voraussetzung eines hohen Eigenmittelanteils zusagen. Zudem werden gerade für Liegenschaften, die keine Ertragsobjekte darstellen, Finanzierungen durch Banken eher restriktiv gehandhabt.

## 6. Praktische Anwendung der These

Die Praxisanwendung der oben in Kapitel 5 formulierten These erfolgt nunmehr in diesem Abschnitt; dies allerdings in „erklärender“ und nicht in „rechnerischer“ Weise; auf eine rechnerische Darstellung wurde verzichtet, um den Rahmen dieser Arbeit nicht zu sprengen. Bei den nachfolgenden drei Bewertungsbeispielen handelt es sich um eine Burg in ländlicher Lage in Kärnten, um ein Schloss am Stadtrand von Wien und um ein Palais in bester innerstädtischer Lage Wiens.

### 6.1 Bewertungsleitfaden

Der nachfolgende Leitfaden wurde mit den jeweiligen Daten der drei zu bewertenden Objekte befüllt. Jedoch müssen wie bereits oben beschrieben zusätzlich noch einzelne Unterpunkte miteinander vernetzt werden, weil diese gegebenenfalls sehr wertbeeinflussend sind und die Hauptgruppen ja nur als grober Leitfaden dienen. Dadurch werden für jedes dieser zu bewertenden Objekte spezielle Fragestellungen herausgearbeitet, welche für die Ermittlung ihres jeweiligen Verkehrswerts essentiell sind.

1. Können beim bewertungsgegenständlichen Objekt Erträge erzielt werden?	
Schloss	Ja
Palais	Ja
Burg	Ja

2. Beurteilung der Makrolage (Region, Stadt oder Stadtteil)		
Schloss	Ausgezeichnet	1
Palais	Ausgezeichnet	1
Burg	Mäßig	4

3. Beurteilung der Mikrolage (Charakter der näheren Umgebung)		
Schloss	Ausgezeichnet	1
Palais	Ausgezeichnet	1
Burg	Mäßig	4

#### 4. Beurteilung der Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheit, Bildung)

Schloss	Sehr Gut	2
Palais	Ausgezeichnet	1
Burg	Gut	3

#### 5. Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Schloss	Sehr Gut	2
Palais	Ausgezeichnet	1
Burg	Mäßig	4

#### 6. Größe des Grundstückes und Konfiguration

Schloss	Mittelgroß, Quadratisch	2
Palais	Klein, Rechteckig	2
Burg	Groß, Vieleckig	2

#### 7. Himmelsrichtung, Ebene oder Hanglage, Bodenbeschaffenheit

Schloss	Süd/West, Ebene, Parkanlage	1
Palais	Süd, Ebene, Stadtgrundstück	2
Burg	Ost/Süd, Ebene und Hanglage, Gut	2

#### 8. Ist das Grundstück als Eigenjagd geeignet oder besteht schon eine eingetragene Eigenjagd?

Schloss	Nein	4
Palais	Nein	5
Burg	Ja	1

#### 9. Höhe der Betriebskosten

Schloss	Durchschnittlich	3
Palais	Niedrig	1
Burg	Durchschnittlich	3

#### 10. Höhe der Instandhaltungskosten

Schloss	Durchschnittlich	3
Palais	Niedrig	1
Burg	Hoch	5

#### 11. Bau- und Erhaltungszustand

Schloss	Gut	2
Palais	Sehr gut	1
Burg	Stark Renovierungsbedürftig	4

#### 12. Generierung von nachvollziehbaren Vergleichspreisen (Bodenwert)

Schloss	Möglich
Palais	Über das Residuum möglich
Burg	Möglich

#### 13. Generierung von nachvollziehbaren Vergleichspreisen (Mietpreise)

Schloss	Möglich
Palais	Möglich
Burg	Nicht Möglich

#### 14. Handelt es sich bei der jeweiligen Liegenschaft um ein Unikat? Marktzuschlag?

Schloss	Ja	Nein da in fiktiver Miete eingerechnet
Palais	Nein	Ja
Burg	Nein	Nein

#### 15. Ist die absolute Kaufpreishöhe marktgängig (Marktabschlag)?

Schloss	Ja	Nein
Palais	Ja	Nein
Burg	Nein	Ja

## **6.2 Einzelbewertungen**

An dieser Stelle wird noch einmal darauf hingewiesen, dass aus Raumgründen darauf verzichtet wird, in der vorliegenden Masterthese zusätzlich zur unten folgenden erklärenden Darstellung der Bewertungen auch das entsprechende Zahlenwerk wiederzugeben.

### **6.2.1 Bewertung Burg**

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf eine mittelalterliche Burg in mäßiger ländlicher Lage von Kärnten mit schlechter Verkehrsanbindung und Infrastruktur und einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Das Grundstück beinhaltet vor allem Wälder. Die Betriebs- und Instandhaltungskosten wurden vom Eigentümer nicht bekanntgegeben und somit fiktiv zum Ansatz gebracht.

#### **Fragengruppe 1 - Werden beim gegenständlichen Objekt Erträge erzielt?**

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich wie bereits beschrieben um eine Burg samt bebautem Grundstück und Waldflächen in Kärnten. Bei dieser Liegenschaft können nur für die Waldflächen Pachterträge erzielt werden. Für die Frage nach dem geeigneten Verfahren können einerseits Pachterträge für die Waldflächen in einem Ertragswertverfahren und andererseits Vergleichspreise für die Bodenwerte im Vergleichswertverfahren zum Ansatz gebracht werden. Die beiden erzielten Werte sind dann in Relation zueinander zu setzen. Für die restliche Fläche und das Gebäude wird bei der gegenständlichen Bewertung das Sachwertverfahren als geeignetes Verfahren herangezogen; Fragengruppe 1 wird daher mit Sachwertverfahren und gewichtetem Ertragswert- und Vergleichswertverfahren als geeigneten Wertermittlungsmethoden beantwortet.

#### **Fragengruppe 2 - Lagequalität**

Beim gegenständlichen Objekt sind sowohl Makrolage, Mikrolage sowie Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung als schlecht zu bezeichnen. Somit wird die Fragengruppe 2 für ein Objekt dieser Art als mäßig bewertet. Beim Ertragswertverfahren ist daher ein

Kapitalisierungszinssatz zwischen 5,0% und 7,5% für die verpachteten Flächen im nachfolgenden Ertragswertverfahren zum Ansatz zu bringen.

### **Fragengruppe 3 - Grundstücksqualität**

Bei der Grundstücksqualität ist die Gesamtliegenschaft in zwei Teilbereiche zu unterteilen. Zunächst das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet wurde, und das als eben, sonnig und mit einer nicht näher definierten Bodenbeschaffenheit zu bezeichnen ist; weiters die bebaute Grundstücksfläche, mit ca. 4.000,00 m<sup>2</sup> als angemessene Fläche für die darauf errichtete Burg einzustufen. Somit wird die gesamte Fläche mit dem vollen Bodenwert im Sachwertverfahren zum Ansatz gebracht. Hierbei werden Vergleichspreise für Bauland herangezogen.

Für den zweiten Teilbereich, die Waldflächen, ist ein anderer Wert zum Ansatz zu bringen. Die Waldflächen sind mit ca. 340 Hektar groß genug für eine Eigenjagd. Nun ist es wichtig zu erörtern, wie einerseits der Baumbestand beschaffen ist und andererseits der Wildbesatz und die dementsprechende Abschussquote sich darstellen. Dies ist entscheidend für die Wertermittlung, um einerseits festzulegen, ob aus diesem Wald ein Nutzen für die Holzgewinnung erzielt werden kann und wie gut sich andererseits Wildbesatz und Abschussquote für die Verpachtung als Jagd eignen. Je hochwertiger der Baumbesatz, desto höher der im Vergleichswertverfahren ermittelte Preis. Beim Wildbestand und der Abschussquote verhält es sich ähnlich. Je hochwertiger der Besatz mit Hochwild, desto mehr wird als Pachtschilling lukriert werden können. Dies ist von Bedeutung für das anschließende Ertragswertverfahren. Je genauer diese beiden Fragestellungen recherchiert werden, desto genauer und nachhaltiger können die beiden Werte festgelegt und im Anschluss miteinander in Relation gebracht werden.

### **Fragengruppe 4 - Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Bau- und Erhaltungszustand**

Auf Grund der Tatsache, dass sich das gegenständliche Gebäude in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand befindet, ist mit einem rückgestauten Instandhaltungsaufwand zu rechnen. Dies kommt hier einer Kernsanierung gleich. Nach Recherche bei einem ortsansässigen Baumeister beinhaltet eine Kernsanierung hier wiederum den vollständigen Rückbau bis zum Mauerwerk. Auf Grund der Tatsache, dass die

Kernsanierungsmaßnahmen vom Denkmalamt begleitet werden, ist mit erhöhten Sanierungskosten zu rechnen. Diese wurden mit rund € 3.000,00<sup>128</sup> pro m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht. Somit kann das Gebäude mit einem zu vernachlässigenden Bauzeitwert zum Ansatz gebracht werden. Generell stellt sich hier die Frage, ob eine Wiederinstandsetzung betriebswirtschaftlich sinnvoll, oder ob diese nur durch einen Idealisten, der die Umbaumaßnahmen zudem selbst durchführen kann, vertretbar ist. Hierbei muss in Bezug auf das Sachwertverfahren eben auch die Frage der Makrolage vernetzt betrachtet werden, da sich Wiederinstandsetzungen von Gebäuden dieser Art in solchen Lagen selten rechnen, was wiederum auf den Verkehrswert Einfluss nimmt.

### **Fragengruppe 5 - Vergleichspreise**

Vergleichspreise wurden einerseits durch die Grundbuchssammlung in Bezug auf die Bodenwerte für Baugrundstücke sowie andererseits über die Landwirtschaftskammer und den Jagdverband bezüglich des Waldbestands generiert.

### **Fragengruppe 6 - Einzigartigkeit, absolute Kaufpreishöhe und damit verbundene Marktanpassung (Zu- oder Abschlag)**

Bei dieser Liegenschaft, die als Nebenwohnsitz in einer nicht sehr begehrten Makrolage dient, ist ein Abschlag vorzunehmen, da entsprechende Liegenschaften einerseits generell nicht sehr stark nachgefragt werden und sie andererseits auch aufgrund des eingeschränkten Marktes für derartige Liegenschaften mit beträchtlichem Erhaltungsaufwand problematisch sind.

Weiters ist ein Marktabschlag zu berücksichtigen, da insbesondere Banken Finanzierungen solcher Objekte nur unter der Voraussetzung eines hohen Eigenmittelanteils gewähren. Außerdem werden gerade für Objekte, die kaum Erträge erwirtschaften, Finanzierungen durch Banken generell eher restriktiv gehandhabt. Dies ist auch ein entscheidender Punkt für die Verkehrswertermittlung, da sich für den Fall einer raschen Verwertung oft kaum Interessenten finden und daher der Verkehrswert dahingehend mit einem Marktabschlag angepasst werden muss. Ergänzend ist anzumerken, dass im Falle von Burgen selbst bei sehr konservativ ermittelten Verkehrswerten der Übergang zur Liebhaberei fließend ist.

---

<sup>128</sup> Diese und die in diesem Abschnitt folgenden derartigen Angaben verstehen sich stets exklusive Umsatzsteuer.

## **6.2.2 Bewertung Schloss**

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf ein Schloss in sehr guter Wiener Stadtrandlage in einem sehr nachgefragten Wohnbezirk mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur in einem guten bis sehr guten Bau- und Erhaltungszustand. Das Grundstück ist als Parklandschaft gewidmet. Die Betriebs- und Instandhaltungskosten wurden vom Eigentümer offengelegt.

### **Fragengruppe 1 - Werden beim gegenständlichen Objekt Erträge erzielt?**

Mit diesem Schloss können bei richtiger Nutzung in jedem Fall Erträge erzielt werden. Diese können sowohl im Beherbergungsbereich als auch im Bürobereich liegen. Da mehrere Gebäude an die Grundstücksgrenzen angebaut bzw. auch teilweise Objekte auf dem Grundstück selbst errichtet wurden, ist von einer privaten Nutzbarkeit eher nicht auszugehen. Auf Grund der Lage ist diese Liegenschaft eher im Beherbergungsbereich anzusiedeln, da es für eine Büronutzung einen relativ eingeschränkten Markt für dieses Objekt gibt. Im Bereich der Beherbergung ist die gegenständliche Liegenschaft am besten als Hotel zu nützen. Somit kann von Erträgen bzw. Ertragsmöglichkeiten ausgegangen werden. Daher wird bei der gegenständlichen Bewertung das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen und Fragengruppe 1 entsprechend beantwortet.

### **Fragengruppe 2 - Lagequalität**

Beim gegenständlichen Objekt sind sowohl Makrolage, Mikrolage sowie Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut bis ausgezeichnet einzustufen und Fragengruppe 2 mit sehr gut zu bewerten. Daher ist im nachfolgenden Ertragswertverfahren ein Kapitalisierungszinssatz zwischen 2,5% und 3,5% zum Ansatz zu bringen.

### **Fragengruppe 3 - Grundstücksqualität**

Das Grundstück weist mit einer Gesamtgröße von ca. 6.000,00 m<sup>2</sup> und einer nahezu quadratischen bis rechteckigen Konfiguration eine sehr gute Beschaffenheit auf. Als nachteilig ist anzumerken, dass angrenzend zum Grundstück mehrere Gebäude angebaut bzw. auch direkt darauf errichtet wurden, was gewisse Einschränkungen mit sich bringt. Dies gilt



vor allem für die Einfriedung und die damit verbundene Alleinnutzung. Eine Eigenjagd ist auf Grund der Größe und der innerstädtischen Lage ausgeschlossen. Fragengruppe 3 wird mit sehr gut beantwortet und damit verbunden eine Gewichtung von 80% - 95% des Höchstwertes zum Ansatz gebracht.

#### **Fragengruppe 4 - Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Bau- und Erhaltungszustand**

Die Betriebskosten (laufende Kosten für Kanal, Wasser, Gas, Versicherung etc.) werden vom Eigentümer mit jährlich ca. € 50.000,00 angegeben. Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Aufwand von € 2,00 pro m<sup>2</sup> und Monat, was für ein Gebäude dieser Art durchaus vertretbar ist.

Die Instandhaltungskosten (laufende Kosten für Reparaturen, Verbesserungen etc.) werden vom Eigentümer mit jährlich ca. € 100.000,00 angegeben. Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Aufwand von € 4,00 pro m<sup>2</sup> und Monat, was für ein Gebäude dieser Art und dieses Alters ebenfalls durchaus vertretbar ist.

Das Gebäude selbst befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Daher wird Fragengruppe 4 mit gut und einem Ansatz von 1,5% - 3,5% der gewöhnlichen Herstellungskosten beantwortet.

#### **Fragengruppe 5 - Vergleichspreise**

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um ein Ertragswertverfahren handelt, werden für die Ertragswertermittlung fiktive Mieten zum Ansatz gebracht. Als Bezugsquellen für diese dienen auch hier, wie schon oben erwähnt, die MA 25 (für Geschäftsraummieten in Wien) bzw. die Vergebührensstelle für Mietverträge.

#### **Fragengruppe 6 - Einzigartigkeit, absolute Kaufpreishöhe und damit verbundene Marktanpassung (Zu- oder Abschlag)**

Im gegenständlichen Fall wird von einer Marktanpassung Abstand genommen, da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein Ertragsobjekt handelt. Aus diesem Grund ist der wahre Wert bereits in die fiktiven Mieteinnahmen eingeflossen und mit der Wahl des richtigen Kapitalisierungszinssatzes stellt der Verkehrswert den Ertragswert dar.

### **6.2.3 Bewertung Palais**

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf ein Palais in bester innerstädtischer Lage Wiens mit bester Verkehrsanbindung und Infrastruktur in einem guten bis sehr guten Bau- und Erhaltungszustand. Die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten wurden vom Eigentümer ebenfalls bekanntgegeben.

#### **Fragengruppe 1 - Werden beim gegenständlichen Objekt Erträge erzielt?**

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt können in jedem Fall Erträge erzielt werden. Auf Grund der Lage ist diese Liegenschaft eindeutig im Bereich von Büro- und Geschäftsnutzung anzusiedeln. Da der Dachboden bis jetzt noch nicht ausgebaut wurde, stellt dieser einen zusätzlichen Wert dar. Somit werden bei der gegenständlichen Bewertung das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren (unter Bezugnahme des Residualwertverfahrens) als die geeigneten Verfahren zur Verkehrswertermittlung und zur Beantwortung von Fragengruppe 1 herangezogen.

#### **Fragengruppe 2 - Lagequalität**

Beim gegenständlichen Objekt sind sowohl Makrolage, Mikrolage sowie Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung als ausgezeichnet zu beurteilen und daher die Punkte 2 bis 5 entsprechend zu bewerten. Somit ist ein Kapitalisierungszinssatz zwischen 1% und 2% im nachfolgenden Ertragswertverfahren zum Ansatz zu bringen.

#### **Fragengruppe 3 - Grundstücksqualität**

Das Grundstück ist auf Grund der innerstädtischen Lage nicht bewertungsrelevant. Dieses ist lediglich in der Gesamtheit relevant, da auf dem Grundstück im Innenhof Stellplätze und Freiflächen geschaffen wurden. Somit wird die Fragengruppe 3 mit gut beantwortet und es ist von einer Gewichtung von 70% bis 80% auszugehen.

#### **Fragengruppe 4 - Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Bau- und Erhaltungszustand**

Die Betriebskosten (laufende Kosten für Kanal, Wasser, Gas, Versicherung etc.) werden vom Eigentümer mit jährlich ca. € 75.000,00 angegeben. Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Aufwand von € 1,00 pro m<sup>2</sup> und Monat, was für ein Gebäude dieser Art eher kostengünstig ist.

Die Instandhaltungskosten (laufende Kosten für Reparaturen, Verbesserungen etc.) werden vom Eigentümer mit jährlich ca. € 95.000,00 angegeben. Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Aufwand von € 2,00 pro m<sup>2</sup> und Monat, was für ein Gebäude dieser Art und dieses Alters ebenfalls kostengünstig ist.

Das Gebäude selbst befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Daher wird Fragengruppe 4 mit gut und einem Ansatz von 0,5% - 2,0% der gewöhnlichen Herstellungskosten beantwortet.

#### **Fragengruppe 5 - Vergleichspreise**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Ertragswertverfahren handelt, werden für die Ertragswertermittlung fiktive Mieten zum Ansatz gebracht. Für den Rohdachboden werden, unter Bedachtnahme auf den Denkmalschutz, mit Hilfe des Residualwertverfahrens Vergleichswerte generiert; noch einmal sei darauf hingewiesen, dass das Residualwertverfahren sehr ergebnissensibel ist.

#### **Fragengruppe 6 - Einzigartigkeit, absolute Kaufpreishöhe und damit verbundene Marktanpassung (Zu- oder Abschlag)**

##### **Marktzuschlag wegen Einzigartigkeit und bester innerstädtischer Lage:**

Aufgrund des Umstandes, dass Liegenschaften dieser Art in absoluten Bestlagen im Alleineigentum äußerst selten auf den Markt kommen und daher die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt, ist nach Ansicht der Sachverständigen ein Marktzuschlag zu tätigen. Objekte dieser Art werden zu Höchstpreisen erworben und als Prestigeobjekte von finanziell äußerst potenten Investoren bzw. Eigennutzern genutzt. Die Rendite bei Ertragsliegenschaften steht bei derartigen Objekten nicht im Vordergrund, es zählt vor allem die Möglichkeit, ein derart selten auf dem Markt erhältliches Objekt überhaupt erwerben zu können. Auch hier

gilt, dass finanziell starke Investoren oder Eigennutzer, z.B. aus dem osteuropäischen Raum, bereit sind, absolute Spitzenpreise für derartige Objekte zu bezahlen.

Ein Argument für teure Ankäufe in Bestlagen ist zudem die überaus sichere Geldanlage (was in Jahren mit großen Aktienverlusten vom Markt anerkannt wird). Der Marktzuschlag für ein derartiges Objekt liegt im Bereich von 15%.

## 7. Schlussfolgerung

Da es sehr viele wertbeeinflussende Faktoren für die Verkehrswertermittlung einer Burg, eines Schlosses und eines Palais gibt, muss man sich in jedem Fall über die Nutzbarkeit des zu bewertenden Objektes im Klaren sein. Jedes dieser Objekte muss einzeln und individuell betrachtet werden. Da sich laut Definition des LBG der Verkehrswert vom Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert oder anderen Wertermittlungsverfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ableitet, ist es erforderlich, sich durch profunde Objektanalyse entweder ein bestimmtes oder die richtige Mischung verschiedener Bewertungsverfahren und gegebenenfalls deren Verhältnis zueinander zurechtzulegen. Hierbei ist zu ermitteln, ob das Objekt eher zur Eigennutzung, zur Vermietung/Verpachtung oder für kommerzielle Zwecke genutzt werden kann. Hierbei sind aber auch die Größe und die Lage des Grundstückes, die Betriebs- und Instandhaltungskosten des Gebäudes, der Bau- und Erhaltungszustand, die Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, die Frage der Eigenjagd und die Möglichkeit, gewinnbringende Erträge aus der Liegenschaft zu ziehen, in Betracht zu nehmen. Diese Tatsache macht das Bewertungsverfahren sehr aufwändig und die Vorabrecherche zum entscheidenden Punkt.

Außerdem ist es von großer Bedeutung, gegebenenfalls Marktanpassungen durchzuführen. Diese sind vor allem für die Marktgängigkeit des zu bewertenden Objektes innerhalb des im Verkehrswertgutachten festgelegten Verwertungszeitraumes zu gewährleisten. Beispielsweise ist es nahezu auszuschließen, bei der Bewertung eines eigengenutzten Objekts wie einer Burg in mäßiger Lage mit geringer Grundstücksgröße etwa nur den Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen, da dieser üblicherweise zu hoch angesetzt sein wird und damit ein Verkauf innerhalb eines festgelegten Verwertungszeitraumes nicht möglich wäre. Daher ist bei der Verkehrswertermittlung unbedingt auf die Tatsache der Anpassung durch Markt- bzw. Marktzuschlag zu achten, wobei auch hier die Grenze zur Liebhaberei fließend ist.

Der entscheidende Faktor bei der Verkehrswertermittlung von Sonderimmobilien wie den oben behandelten ist, den tatsächlichen Markt abzubilden. Hierbei ist wie erwähnt die sorgfältige Recherche von Vergleichswerten ein ebenso wichtiges wie aufwändiges Element. Wenn man beispielsweise so wie oben beschrieben in Bezug auf eine Burg mit arrondierter, zusammenhängender Grundstücksfläche in einer sehr schlechten Lage im Wertermittlungsverfahren für den Bodenwert Vergleichspreise benötigt, ergeben sich größte

Schwierigkeiten: Da es in diesen Lagen im Allgemeinen wenige bis keine vergleichbaren Werte gibt, muss eine sehr in die Tiefe gehende Recherche in der Kaufpreissammlung erfolgen, um zumindest möglichst ähnlich gelagerte Abschlüsse zu finden. Hierbei ist zu versuchen, zumindest einigermaßen vergleichbare Grundstücksgrößen in einer ähnlichen Lagequalität sowie einen nicht allzu lange in der Vergangenheit liegenden Vergleichspreis zu ermitteln. Sollte der Zeitpunkt des letzten Verkaufes weit vom Bewertungsstichtag entfernt sein, so ist eine Indexierung vorzunehmen.

Da jede Immobilie letztlich ein Unikat darstellt - erst recht im Fall von Burgen, Schlössern und Palais - wird man bei der Liegenschaftsbewertung bzgl. der baulichen Anlagen mit dem Vergleichswertverfahren also regelmäßig keine brauchbaren Ergebnisse erzielen. Die Bodenwerte allerdings können, wie bereits beschrieben, einigermaßen gut miteinander verglichen werden.

Um die Defizite auszugleichen, die sich durch die weitgehende Unanwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens und die Schwierigkeiten bei der Ermittlung eines tragfähigen Sachwertes im Fall von Burgen, Schlössern und Palais ergeben, kommen die nach oben erläuterte Art gewonnenen empirischen Daten zur Anwendung.

Die Fragestellungen, die in mehreren Interviews erörtert wurden, sind die Grundlage, um die wichtigsten Parameter für die Bewertung zu verstehen. Dies ist vor allem für jene Sonderimmobilien wichtig, die wie z.B. Burgen eine eingeschränkte Marktgängigkeit besitzen und insgesamt an der Grenze zur Liebhaberei liegen. Bei einem Ertragsobjekt wie dem hier weiter oben behandelten innerstädtischen Palais oder einem Schloss, das wie in unserem Beispiel als Hotel zumindest nutzbar *wäre*, ist dies deutlich einfacher zu bewerkstelligen. Hier fanden sich auch tragfähige und repräsentative Vergleichspreise für Mieteinnahmen bzw. kann anhand des Betriebsergebnisses berechnet werden, welchen Ertrag dieses Objekt erwirtschaftet oder über ein DCF- Verfahren erwirtschaften könnte. Danach kann relativ einfach über die Lage und den Bau- und Erhaltungszustand sowie über die laufenden Kosten ein Renditefaktor und mit diesem dann der Ertragswert ermittelt werden. Dieser Ertragswert stellt dann auch in den meisten Fällen den Verkehrswert dar.

Sollten allerdings sehr viele ungenutzte, nicht dem direkten Betrieb zugehörige Ländereien inkludiert sein, kommen auch der Sach- und bzw. oder Vergleichswert für die Ermittlung des Verkehrswertes in Betracht.

Ebenfalls relevant ist auch die Frage einer allfälligen „stillen Reserve“, die ein ungenutzter Rohdachboden z.B. im Fall eines Palais in guter Lage darstellt. Hierbei kann einerseits das Palais mit dem Ertragswertverfahren hinsichtlich der vermieteten Flächen zu bewerten sein und andererseits der Rohdachboden mittels Residualwertverfahrens. Allerdings sind bei dieser Methode zwei Aspekte von größter Bedeutung: Einerseits der Komplex des Denkmalschutzes, welcher nicht immer einen Ausbau zulässt oder nicht wirtschaftlich umsetzbar macht und andererseits die hohe Ergebnissensibilität des Residualwertverfahrens. Darunter ist zu verstehen, dass das Ergebnis des Residualwertverfahrens schon bei Veränderung minimaler Parameter größten Schwankungen unterliegt.

Diese vielfältigen Gesichtspunkte machen es kaum möglich, die Bewertung von Burgen, Schlössern und Palais nach einem starren System durchzuführen und somit den einen, einzig gültigen, „richtigen“, Verkehrswert zu ermitteln.

## Kurzfassung

Der Verkehrswert im Sinne des LBG leitet sich vom Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert oder anderen Wertermittlungsverfahren, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen, ab. Daher ist es erforderlich, sich durch profunde Objektanalyse eine Mischung der richtigen Bewertungsverfahren und ihr Verhältnis zueinander zu erarbeiten. Diese zahlreichen Aspekte machen das Bewertungsverfahren sehr aufwändig und die Vorabrecherche zum entscheidenden Punkt.

Es bewahrheitet sich immer wieder, dass jede Immobilie ein Unikat und mit anderen Immobilien kaum vergleichbar ist – erst recht im Fall historischer Bauwerke wie Burgen, Schlössern und Palais. Nur die Bodenwerte können wie bereits beschrieben einigermaßen miteinander verglichen werden. Es wäre heutzutage auch gar nicht mehr möglich, eine Burg so wie sie im Mittelalter errichtet wurde zu erbauen - und ebenso wenig einen aktuellen Neubauerstellungswert zu benennen. Dieser ist allerdings für ein Sachwertverfahren notwendig. Keine Statistik, keine Fachliteratur und kein Baumeister sind in der Lage, einen geeigneten Baupreis zur Herstellung eines solchen Neubaus zu nennen. Dies ist vor allem für jene Sonderimmobilien wichtig, die, wie z.B. Burgen, eine eingeschränkte Marktgängigkeit besitzen. Auf Grund der Tatsache, dass Sonderimmobilien dieser Art eine teilweise äußerst eingeschränkte Marktgängigkeit haben, sind Marktanpassungen hier häufiger und mit einer großzügigeren Bandbreite als bei weniger ausgefallenen Immobilien durchzuführen. Zu diesen vielfältigen Schwierigkeiten kommt noch hinzu, dass einschlägige Literatur kaum vorhanden ist. Aus diesem Grund haben wir einen sehr praxisorientierten Zugang gewählt, bei dem mangelnde Literatur und sonstige Behelfe durch langjährige Sachverständigenerfahrung wettgemacht werden.

Die Fragestellungen, die in mehreren Interviews erörtert wurden, sind die Grundlage um den Markt wirklich kennen zu lernen und zu verstehen. Der oben entwickelte Leitfaden mit den Grundfragestellungen dient dafür als Basis. Es ist jedoch anzumerken, dass die Ermittlung der Verkehrswerte nicht nach einem starren „Kochrezept“ erfolgen kann: Der Leitfaden bietet zwar eine erste Orientierung, anschließend müssen die Einzelfragen aber jeweils gewichtet und miteinander vernetzt werden.



# **Exkurs – Geschichte und Typologie von Burgen, Schlössern und Palais**

Wiederholt wurde im Hauptteil dieser Masterthese darauf hingewiesen, dass Burgen, Schlössern und Palais aufgrund ihres Alters, ihrer Baugeschichte, ihrer Historie, ihrer identitätsstiftenden Wirkung, touristischen Anziehungskraft und häufigen denkmalschutzrechtlichen Unterschutzstellung selbst innerhalb der Kategorie der Sonderimmobilien ein besonderer Status zukommt. All diese Besonderheiten werfen zahlreiche Problemstellungen bei der Bewertung auf und rechtfertigen zudem, wie Bielzer/Weber am Ende von Kapitel 3 ausgeführt haben, einen bewertungstechnischen Ansatz, der dieser Sonderstellung gerecht wird. Diese einzigartigen Besonderheiten verlangen aber auch dem Gutachter ab, ein tieferes Verständnis für das Wesen solcher Immobilien zu entwickeln. Ein solches Verständnis erschließt sich aber nur über eine Annäherung an die Geschichte und Typologie von Burgen, Schlössern und Palais, der der vorliegende Exkurs gewidmet ist. Nicht zuletzt soll dieser auch das Verständnis für die im Hauptteil dieser Masterthese anschließenden praktischen Bewertungsbeispiele und konkreten Immobilien fördern, die jeweils typische Vertreter der Gattungen Burg, Schloss und Palais darstellen.

## **Die Burg**

### **Ursprung und Ausbreitung**

Der Ursprung des Wortes „Burg“ lässt sich heute nicht mehr mit Gewissheit ermitteln. Entweder leitet es sich vom griechischen „pyrgos“ ab, das einen zumindest einigermaßen befestigten Turm bezeichnete und wurde über das lateinische „burgus“, dem Namen der römischen Wachtürme am Limes, allmählich in unsere Sprache übernommen.<sup>129</sup> Oder aber das lateinische „burgus“ stammt umgekehrt aus dem Germanischen, kommt von „Berg“ und dieser wiederum von „bergen“, was soviel wie „beschützen“ oder „sicher aufnehmen“ bedeutet.<sup>130</sup>

---

<sup>129</sup> KRAHE, Friedrich-Wilhelm (2008): Burgen und Wohntürme des deutschen Mittelalters. Thorbecke, Ostfildern, S. 8.

<sup>130</sup> SCHUCHHARDT, Carl (1931): Die Burg im Wandel der Weltgeschichte. Unveränderter Nachdruck, Weidlich, Frankfurt am Main.

Der Ursprung des Burgenbaus liegt im mittelalterlichen Feudalsystem, dem sogenannten Lehnswesen. Die verhältnismäßig kleine, adelige Oberschicht stand dem größtenteils unfreien Volk gegenüber; jede einzelne Person stand anderen gegenüber in einem persönlichen Treue- und Bindungsverhältnis, das Rechte und Pflichten beinhaltete – bis hin zum König. Dieser stand an der Spitze der „Lehnspyramide“, in der die jeweils nachfolgenden adeligen Lehnleute mit Landbesitz für ihre Leistungen belohnt wurden. Insbesondere die Größe dieses Landbesitzes und damit wiederum die Anzahl eigener Lehnleute definierten in entscheidender Weise Macht und Einkommen des einzelnen Adligen, die sich infolgedessen in einem Zustand ständiger Rivalität bis hin zur Fehde befanden. Dies war der entscheidende Impuls für die Errichtung befestigter Herrnsitze und Wohntürme, aus denen schließlich die Burgen entstanden.<sup>131</sup>

Definition und Abgrenzung des Begriffs „Burg“ sind schwierig; für unsere Zwecke genügt vorerst jene, die eine Burg als *„eine aus Steinen (...) errichtete, zur Verteidigung geeignete Anlage als Wohnsitz eines oder mehrerer Ritter und deren Anhang“* bezeichnet.<sup>132</sup> Diese Ritter waren mit Ländereien belehnt worden, die sie allerdings nicht mehr selbst bewirtschafteten, sondern ihre abgabepflichtigen Untertanen, denen sie im Gegenzug Schutz zu gewähren hatten.<sup>133</sup>

Der Besitz einer Burg umfasste nämlich keineswegs nur diese selbst, sondern in der Regel auch das umgebende Land inklusive der Jagd- und Fischereirechte und den darauf befindlichen Gebäuden, Wegen, Brücken etc. *„Burg und Herrschaft (...) sind also eine Besitzeinheit, quasi ein Immobilienkomplex“*.<sup>134</sup>

Da die Zahl der Untertanen bzw. Schutzbefohlenen zunahm, die Ritter ferner Steuern einzuheben und Recht zu sprechen hatten, und für den nicht seltenen Fall einer Belagerung Vorräte eingelagert werden mussten, fand man mit befestigten Türmen bald nicht mehr das Auskommen. Zusätzliche Gebäude wurden erforderlich, alle zusammen wurden von einer

---

<sup>131</sup> MÜLLER, Werner & VOGEL, Gunther (1981): dtv-Atlas zur Baukunst. Baugeschichte von der Romantik bis zur Gegenwart. Deutscher Taschenbuch Verlag, München.

<sup>132</sup> KRAHE (2008), S. 8.

<sup>133</sup> BAHNMÜLLER, Wilfried (2005): Burgen und Schlösser in Niederösterreich. NP Buchverlag, St. Pölten/Salzburg, S. 10.

<sup>134</sup> MEYER, Werner (2010): Burg und Herrschaft – Beherrscher Raum und Herrschaftsanspruch. In: GROßMANN, G. Ulrich & OTTOMEYER, Hans (Hrsg.), (2010): Die Burg. Wissenschaftlicher Begleitband zu den Ausstellungen „Burg und Herrschaft“ und „Mythos Burg“. Sandstein Verlag, Dresden, S. 16-25, hier 16ff.

starken Mauer umgeben.<sup>135</sup> Diese Mauer als Grundelement jeder Burg ergänzt die oben angeführte Definition einer Burg als „eine aus Steinen (...) errichtete, mit einer Mauer umgebene, zur Verteidigung geeignete Anlage als Wohnsitz eines oder mehrerer Ritter und deren Anhang“.

Die oben angesprochenen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen führten jedenfalls zu einer enormen Burgenbautätigkeit, die im 13. Jahrhundert ihren Höhepunkt erreichte, als allein auf dem Gebiet des mittelalterlichen deutschen Königreichs (das bekanntlich auch Österreich umfasste) geschätzte 9.000 Burgen errichtet wurden. Vereinfacht kann man dabei sagen, dass die Burgendichte im Westen höher als im Osten und im Süden höher als im Norden gewesen ist.<sup>136</sup> Insgesamt ergeben Schätzungen, dass im vorher bezeichneten Raum einmal 20.000 bis 25.000 Burgen existierten, in ganz Mitteleuropa sogar mehr als 40.000.<sup>137</sup>

## **Bau und Ausstattung**

Bautechnisch betrachtet wurde in der Regel zuerst die umgebende Ringmauer oder der Turm (auch Bergfried) errichtet, später erst die Wohn- und Nebengebäude - was die Prioritätensetzung zeigt. Man bediente sich meist des vor Ort verfügbaren Gesteins – entweder in nahegelegenen Steinbrüchen gewonnen, oder, bei Burgen in Hanglage, direkt beim Ausheben des sogenannten „Halsgrabens“; dabei handelte es sich um einen auf der Angriffsseite, also bergseitig gelegenen, tiefen Graben, der zusätzlichen Schutz bieten sollte. Nur in Gegenden mit großen Sand- oder Kalksteinvorkommen findet man Burgen, deren gesamtes Mauerwerk aus diesem wertvolleren Material bestehen. Die Mauerstärke variierte beträchtlich – vom sehr breiten, aber groben und meist gänzlich unter der Erde verbleibenden Fundament und den teilweise mehrere Meter dicken Mauern an der Angriffsseite bis zu Mauerstärken unter einem Meter. In selteneren Fällen wurden Quadermauern errichtet, indem man zwischen zwei Schalen aus sorgfältig bearbeiteten, präzise geschichteten und mit einer möglichst dünnen Mörtelschicht verbundenen Quadern Gesteinsbruch mit viel Mörtel einfügte. Häufiger war Bruchsteinmauerwerk, bei dem das Mauerwerk weniger homogen

---

<sup>135</sup> BAHNMÜLLER, Wilfried (2004): Burgen und Schlösser in Tirol, Südtirol und Vorarlberg. NP Buchverlag, St. Pölten/Wien/Linz, S. 9f.

<sup>136</sup> KRAHE (2008), S. 16.

<sup>137</sup> GROßMANN, G. Ulrich (2013): Die Welt der Burgen. Geschichte, Architektur, Kultur. C.H. Beck, München, S. 15.

wirkt und teilweise die Maurer einfach die Steine vermauerten, die sie gerade zur Hand hatten, ohne sie nach Form und Größe zu sortieren oder gar zu bearbeiten.<sup>138</sup>

Bauholz wurde gleich nach dem Fällen auf einem sogenannten Zimmerplatz in der Nähe der Baustelle „frisch“ zu Kantholz verarbeitet, also vor der Bearbeitung nicht erst getrocknet. Die heute dominierenden großen Räume erhaltener Burgen waren im Mittelalter nicht selten in kleinere Räume unterteilt, zumeist durch Fachwerkwände. Das Dachwerk bestand nur in Ausnahmefällen aus Stein, in aller Regel aber aus Holz. Im Schnitt dürfte der Bau einer aus Bergfried, Wohnhaus, Nebengebäuden und Ringmauer bestehenden Burg etwa fünf Jahre erfordert haben.<sup>139</sup>

Im Laufe der Zeit kam als weitere Verteidigungsanlage sehr häufig der „Zwinger“ hinzu; dabei handelte es sich um einen schmalen Streifen zwischen der eigentlichen Ringmauer mit zumindest einem Wehgang, der Hauptsicherung der Burg, und einer weiteren, niedrigeren und einige Meter davor platzierten Mauer. Die Durchgänge durch diese Zwingermauer waren mit befestigten Toren versehen, die sich zum Teil wiederum zu eigenen Verteidigungselementen im Sinne von Torhäusern oder Türmen entwickelten. Die berühmte Burg Hochosterwitz in Kärnten verfügt über nicht weniger als 14 Torhäuser vom Fuß des Burgbergs bis zur eigentlichen Burg, und damit auch über eine entsprechende Zahl von Zwingern, in denen sich der Angreifer, ohne jede Deckung, für die Verteidiger der Burg gewissermaßen auf dem „Präsentierteller“ befand.<sup>140</sup>

Zinnen, Schießscharten und metallische Fallgitter zählen ebenfalls zu den wiederkehrenden und allgemein bekannten Sicherungselementen einer Burg; ihr Verteidigungswert war unterschiedlich, teilweise nahmen sie, wie im Fall der Zinnen, in späteren Jahrhunderten eher dekorativen und repräsentativen Charakter an.

Gräben waren in unseren Breiten ebenfalls fast immer Bestandteil der Verteidigungsanlagen einer Burg. Neben den bereits weiter oben erwähnten Halsgräben gab es Ringgräben, die eine Burg oft vollständig umgaben und entweder trocken, oder als Wassergräben ausgeführt waren. Die Zahl der Gräben entsprach jener der Angriffsseiten. Die Gräben wurden praktisch

---

<sup>138</sup> GROßMANN (2013), S. 47ff.

<sup>139</sup> GROßMANN (2013), S. 53-57.

<sup>140</sup> GROßMANN (2013), S. 60ff.

immer von Brücken überquert, deren letzten Abschnitt Zugbrücken bildeten.<sup>141</sup> Art und Ausführung der Gräben wurden ebenso wie der jeweilige Burgentypus insgesamt ganz entscheidend von der wichtigsten Determinante des Burgenbaus bestimmt: Ihrer Lage im Gelände, dem Standort.

## **Standort und Burgentypen**

### **Standort**

Grundsätzlich gab es zwei verschiedene Kategorien von Burgen, die jeweils durch ihren Standort und hier wiederum durch das umliegende Gelände bestimmt waren: Flachlandburgen und Höhenburgen. Erstere waren zwar einfacher zu erbauen, dafür aber auch wesentlich leichter einzunehmen. Ohne den Höhenvorteil gegenüber dem Angreifer und ohne diesem geländebedingt schon den An- bzw. Aufmarsch zu erschweren, mussten sie notgedrungen durch häufig künstlich angelegte (Wasser)gräben geschützt oder auf ebenfalls erst aufgeschütteten niedrigen Hügeln errichtet werden. Sie wurden dort gebaut, wo das Gelände schlicht keine besser geeigneten Standorte bot oder aber der Schutz einer Stadt geländeunabhängig deren Sicherung verlangte.

Wo es aber möglich war, errichtete man Burgen auf natürlichen Hügeln, Berghängen, Bergen oder Felsen. Die Erstürmung solcher Burgen war deutlich schwerer zu bewerkstelligen – dafür konnten solche Anlagen im Zuge einer Belagerung leichter von der Umgebung abgeschnitten und „ausgehungert“ werden. Bestimmt von diesen geländemäßigen Grundgegebenheiten entwickelten sich unterschiedliche Burgentypen, die abschließend kurz dargestellt werden sollen:

### **Burgentypen**

#### **Abschnittsburgen**

Derartige Anlagen stellen die höchste Vollendung der Burgenbaus dar. Ihr Bau und Unterhalt waren extrem kostspielig, dementsprechend selten sind sie anzutreffen. *„Sie verbinden unter Ausnutzung aller Geländevorteile alle bekannten Elemente des Wehrbaus zu komplexen, mehrfach gestaffelten Wehranlagen“.* (...) *Durch Geländekorrekturen (...) versuchte man die*

---

<sup>141</sup> KRAHE (2008), S. 27.

*Unzugänglichkeit zu steigern*“.<sup>142</sup> Alle anderen hier angeführten Burgentypen weisen mehr oder weniger weitgehende Abstriche von dieser „Vollausbaustufe“ auf.

### **Kleinburgen**

Diese dürften etwa ein Viertel aller Burgen des mittelalterlichen deutschen Königreichs ausgemacht haben, das aufgrund der Zugehörigkeit Österreichs und der verfügbaren Quellen Hauptgegenstand dieser Betrachtungen ist. Sie bestanden im Wesentlichen nur aus den Kernelementen einer Burg, die wir weiter oben schon angeführt haben: Dem Bergfried, einem Wohnturm oder „Palas“ als Sitz der ritterlichen Familie nebst Gesinde, einer Ringmauer und dem Burghof. Nach der hier zugrunde gelegten Definition umfassten sie nicht mehr als 500 Quadratmeter.<sup>143</sup> Für die vorliegende Masterthese sind sie insofern von Bedeutung, als das derartige Gebäude einen erheblichen Teil der auf den Markt gelangenden Burgen ausmachen, während es recht selten ist, dass große, spektakulärer gelegene, voll ausgebaute und damit meist prominentere Liegenschaften zum Verkauf stehen. Diese befinden sich häufig in staatlichem Besitz und eignen sich aufgrund ihrer Größe und damit verbundenen oft enormen Instandhaltungskosten kaum als Wohn- oder Investitionsobjekte.

### **Felsenburgen**

Dieser Burgentypus befand sich auf, an oder in einem Felsen. Sein Hauptmerkmal liegt neben der erhöhten Lage darin, dass die Anzahl der Angriffsseiten reduziert ist, es im Idealfall keine einzige gibt. Freilich hatte diese teils nahezu unangreifbare Lage auch ihre Nachteile, die aber wohl bereitwillig hingenommen wurden: Regelmäßige Formen oder Wahlmöglichkeiten bei der Anlage der Gebäude waren oft ausgeschlossen, die Beschaffenheit des Felsens bestimmte den Bau insgesamt und beschränkte seine Größe. Der Zugang auch in Friedenszeiten war mühsam, ebenso die Wasserversorgung, besonders in Belagerungszeiten.<sup>144</sup>

### **Wasserburgen**

Solche Burgen fanden sich im Flachland; sie waren entweder von einem Wassergraben umgeben oder befanden sich überhaupt auf einer Insel in einem Teich. Sie stechen auch dadurch hervor, dass sie zwar in vielfältigen Formen angelegt waren, allerdings fast immer

---

<sup>142</sup> MÜLLER & VOGEL (1981), S. 353.

<sup>143</sup> KRAHE (2008), S. 65f.

<sup>144</sup> KRAHE (2008), S. 72-75.

einen regelmäßigen Grundriss aufwiesen und damit die künftige Entwicklung von Wehranlagen vorwegnahmen.<sup>145</sup>

### **Kastellburgen**

Viele Wasserburgen waren auch Kastellburgen, aber nicht alle Kastellburgen auch Wasserburgen. Kastellburgen kennzeichnet nämlich, dass sie einen zumindest fast vollständig regelmäßigen Grundriss aufweisen, dazu eine rundum gleichmäßig starke und hohe Ringmauer.<sup>146</sup>

Die „Burgenzeit“ reichte etwa vom Jahr 1000 bis 1500, wobei weder ihr Beginn, noch das Ende schlagartig erfolgten, sondern ein langsamer Prozess waren.<sup>147</sup> Im 14. Jahrhundert hatte der Burgenbau bereits begonnen zurückzugehen. Die Zersplitterung des deutschen Reiches in kleine und kleinste Herrschaftsbereiche hatte den Burgenbau begünstigt; nun wurden allmählich wieder größere Territorien geschaffen.<sup>148</sup> Die innere Befriedung ging mit dem allmählichen Aufkommen des Absolutismus einher. Die Einführung der Handfeuerwaffen hatte den Ritter im Kampf verwundbar gemacht und seine Kampfweise, dadurch aber auch seinen Stand insgesamt zu entwerten begonnen. Die Kanone hatte ihrerseits einen Entwicklungsstand erreicht, der binnen kürzester Zeit auch das ritterliche Machtsymbol Burg seiner Schutzfunktion beraubte und wirkungslos machte.<sup>149</sup> Der Umstand, dass sich aus der Zeit des zweiten Türkensturms 1683/84 noch Berichte finden, denen zufolge die Bevölkerung dann und wann in Burgen Schutz vor den Türken fand, liegt eher daran, dass die türkischen Heere über verhältnismäßig wenig Artillerie verfügten.<sup>150</sup> Die Zeit der Burgen war vorbei.

### **Das Palais**

Das Palais stellt gewissermaßen eine Übergangsform zwischen Burgen und Schlössern dar. Das Wort selbst dürfte sich von „Palatinus“ ableiten, einem der sieben Hügel Roms, der Legende nach die Keimzelle der Stadt und jedenfalls der Wohnsitz der obersten Schichten; diese logierten natürlich in entsprechenden Gebäuden, „Palatium“ genannt, die im Laufe der

---

<sup>145</sup> KRAHE (2008), S. 69.

<sup>146</sup> KRAHE (2008), S. 71.

<sup>147</sup> KRAHE (2008), S. 92.

<sup>148</sup> SCHUCHHARDT (1931), S. 327.

<sup>149</sup> KRAHE (2008), S. 95.

<sup>150</sup> BAHNMÜLLER (2005), S. 12.

Zeit aufgrund ihres herrschaftlichen Charakters zum Synonym für ein großes, repräsentatives Gebäude wurden. In dieser Bedeutung und jeweils leicht abgewandelter Form hat das Wort in zahlreiche Sprachen Eingang gefunden – „Palast“, „Palazzo“, „Palacio“, „Palace“, „Paleis“, „Palats“ oder eben Palais bezeichnen bis in unsere Tage besonders prunkvolle und repräsentative innerstädtische Gebäude – von diversen Justizpalästen bis hin zum „Palast der Republik“ des DDR-Regimes.<sup>151</sup>

Das Palais ist in erster Linie eine Erscheinung der Renaissancezeit und das Resultat der Aufspaltung der Funktionen, die davor die Burg alleine innehatte, in zwei gänzlich verschiedene Anlagen: Während die Schutzaufgaben auf die neuzeitlichen Festungen (die praktisch ausschließlich Wehrfunktion hatten) überging, übernahm das Palais die Funktion des kaum zu verteidigenden repräsentativen Wohnbaus des Adels, mitunter einschließlich der Aufgabe eines Sitzes der Verwaltung.<sup>152</sup>

Die streng geometrisch errichteten späteren militärischen Festungen waren ihrerseits von den ebenfalls praktisch bzw. prinzipiell immer auf einem regelmäßigen Grundriss errichteten, weiter oben beschriebenen Wasser- bzw. Kastellburgen beeinflusst worden.

Auch das Palais hatte sich einige Elemente von Burgen bewahrt, zum Beispiel den Haupt- bzw. Wohnturm, der sehr häufig erhalten wurde, wenn am ehemaligen Standort einer Burg ein Palais errichtet wurde und der fast schon ein typisches Element des Renaissanceschlusses ist,<sup>153</sup> nicht umsonst lautete eine alternative Bezeichnung für den Wohnturm einer Burg auch „Palas“.<sup>154</sup> Wenn aber Neubauten noch Türme erhielten, so kam diesen nur mehr gestaltende Funktion zu.<sup>155</sup>

Die Urform des neuzeitlichen Palais stellt das italienische „Palazzo“ dar: *„Ein massiges, blockförmiges Bauwerk (...) ohne Korrespondenz mit der Umgebung, was ihm oft einen abweisenden Charakter gibt“*.<sup>156</sup> *„Um einen rechteckigen Innenhof gruppiert sich (...) ein geschlossener Baukörper, der (...) nach außen monumental in Erscheinung tritt. Die Stockwerke sind bis 12 Meter, die Fensterhöhen bis 7 Meter gesteigert“*.<sup>157</sup>

---

<sup>151</sup> SZEGÖ, Johann (2012): Von Palais zu Palais. Wiener Stadterkundungen. Metroverlag, Wien, S. 9.

<sup>152</sup> GROßMANN (2013), S. 223.

<sup>153</sup> GROßMANN (2013), S. 224.

<sup>154</sup> KRAHE (2008), S. 31.

<sup>155</sup> KOEPF, Hans (1954): Baukunst in fünf Jahrtausenden. 7. Aufl., Kohlhammer, Stuttgart, S. 140.

<sup>156</sup> FOERSTER, Rolf Hellmut (1981): Das Barock-Schloß. Geschichte und Architektur. DuMont, Köln, 26f.

<sup>157</sup> KOEPF (1954), S. 128.



Derartige noch erheblichen Burgencharakter aufweisenden Gebäude finden sich in ähnlicher Form auch nördlich der Alpen - das Dresdner Residenzschloss ist ein charakteristisches Beispiel. Palais wurden in der Regel nicht mehr an strategisch bedeutsamen Stellen, sondern im Zentrum von Städten erbaut. Die Versorgungseinrichtungen befanden sich in allfälligen Seitenhöfen oder dem Erdgeschoss.<sup>158</sup>

Dieses schloss gegenüber der Straße fast festungsartig ab und hatte als weitere Aufgabe, den Verkehr mit Händlern, Kunden, Klienten und Besuchern zu ermöglichen. Das als „piano nobile“ bezeichnete erste Obergeschoß enthielt prunkvolle Räume für Repräsentationszwecke, das zweite Obergeschoß dagegen die eigentlichen Wohnräume der jeweiligen Adelsfamilie.<sup>159</sup>

Dabei suchten die einflussreichsten und begütertsten Adelsfamilien auch mit ihren Palais stets die unmittelbare Nähe der regierenden Häuser und deren Residenzen; ein charakteristisches Beispiel dafür bietet Wien, wo unweit der Hofburg, in der Herrengasse, die großen Adelsfamilien ihre Stadtsitze errichteten und unter anderem die Palais Modena, Porcia, Starhemberg, Dietrichstein und Liechtenstein erbauten.<sup>160</sup>

## **Das Schloss**

Stellte das Palais noch in gewisser Weise eine Übergangsform dar, die noch einige Merkmale der früheren Burgen aufwies, so ist diese Transformation mit dem Schloss vollendet: Schlösser, also monumentale Palastanlagen in freier Landschaft<sup>161</sup>, weisen keinerlei Verteidigungswert mehr auf. Sie befinden sich auch nicht im innerstädtischen Bereich wie das Palais, sondern wurden vor den Toren der Stadt errichtet – auch wenn in der Zwischenzeit viele von ihnen durch die Ausbreitung der Städte längst wieder von diesen umgeben sind, wie z.B. das „Belvedere“ des Prinzen Eugen oder Schloss Schönbrunn. Diese beiden Schlösser stammen wie viele anderen der berühmtesten Gebäude dieser Art aus der Zeit des Barock, einer Epoche, die vom Ende des Dreißigjährigen Kriegs 1648 bis zur französischen Revolution 1789 reichte. Auf diese Blütezeit des Schlösserbaus beschränken wir hier unsere Betrachtungen.

---

<sup>158</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 930f.

<sup>159</sup> MÜLLER & VOGEL (1981), S. 455.

<sup>160</sup> MATZKA, Manfred (2005): Vieler Herren Häuser. 20 Wiener Palais. Christian Brandstätter Verlag, Wien, S. 10.

<sup>161</sup> KOEPF (1954), S. 130.

Barockschlössern fehlt wie schon erwähnt jeder Wehrcharakter. Anders als die nach außen hin abgeschlossenen, im Erdgeschoß nahezu fensterlosen Palais oder die noch immer recht kompakten und mit Türmen versehenen Renaissanceschlösser z.B. an der Loire in Frankreich „öffnen sie ihre vierte Seite“<sup>162</sup> und bilden dadurch einen sogenannten Ehrenhof. Es entwickelt sich eine dreiflügelige Anlage, „das wichtigste Charakteristikum aller Barockschlösser“<sup>163</sup>, die sich nach der anderen Seite hin ebenfalls öffnet, in diesem Fall in Richtung großzügiger Gartenanlagen. Die frühere vertikale Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche weicht einer horizontalen; alles zusammen führt zu einer deutlicher sichtbaren Prachtentfaltung nach außen und symbolisiert so verstärkt Macht und Vermögen der Schlossherren.<sup>164</sup>

Dies wiederum ist charakteristisch für die Epoche des Absolutismus, den Kritiker gerade in diesem Baustil verkörpert sahen, beispielsweise hinsichtlich der Gärten: Diese folgen im Barock einer strengen geometrischen Konstruktion. Pflanzen und Wasserflächen waren beschnitten, geradlinig, eingegrenzt und reglementiert, die so „tyrannisierte“ Natur ein Abbild fürstlichen Despotismus.<sup>165</sup> Das barocke Schloss greift über seine eigentliche Anlage als Gebäude, über seine Gärten im engeren Sinn, weit in die Umgebung aus; es orientiert sich an einer Längsachse und wächst entlang dieser hinaus, als Mittelpunkt eines ganzen Systems von Alleen, Wegen, Wasserflächen, Kanälen, Nebengebäuden etc.<sup>166</sup>

Die so geschaffenen Achsen wirken gartenseitig in die Landschaft, auf der anderen Seite des Schlosses aber in die Stadt hinaus fort, und beziehen zum Teil auch diese in die Gesamtkonzeption ein. Höhepunkt der barocken Baukunst und gleichzeitig Vorbild für unzählige andere barocke Schlossanlagen sind Schloss, Park und Stadt von Versailles vor den Toren von Paris, im Wesentlichen errichtet von Ludwig XIV., der wiederum zum Inbegriff der absoluten Monarchie wurde. „Versailles bietet für den Absolutismus in ganz Europa das Lehrbeispiel für ein offenes System, indem Architektur und Natur miteinander verbunden sind, mit dem Schloss des absoluten Herrschers als Bezugspunkt und Strahlungszentrum“.<sup>167</sup>

---

<sup>162</sup> FOERSTER (1981), S. 31.

<sup>163</sup> FOERSTER (1981), S. 31.

<sup>164</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 931.

<sup>165</sup> FOERSTER (1981), S. 188.

<sup>166</sup> FOERSTER (1981), S. 32.

<sup>167</sup> MÜLLER & VOGEL (1981), S. 439.

Der resultierende Prestigegewinn, die Ausstrahlung, aber auch die Kosten einer derartigen Anlage waren ungeheuer. Gerade im „Heiligen Römischen Reich deutscher Nation“, dessen Kaiser schon seit langer Zeit in Wien residierten, entstanden unzählige Barockschlösser – letztlich in deutlich größerer Zahl als in Frankreich, dem Ursprungsland des Barock.<sup>168</sup> Viele deutsche Fürsten entwickelten eine Bauleidenschaft, die sie an die Grenze des Ruins führte und damals „Bauwurm“ genannt wurde.<sup>169</sup>

In Wien selbst waren es die Architekten Johann Bernhard Fischer von Erlach und Johann Lucas von Hildebrandt, die mit den oben erwähnten Schlössern Schönbrunn und Belvedere „epochemachende Schöpfungen“ hinterließen.<sup>170</sup>

Das Ziel allen barocken Bauens war die Wirkung, auf die Mittel kam es dabei nicht an. Holz wurde „marmoriert“, Gips „vergoldet“, mit optischen Täuschungen gearbeitet, die Spiegelwirkung des Wassers ebenso genutzt wie auch in Innenräumen zahlreiche Spiegel effektiv eingesetzt wurden, um ebenso wie durch Fresken und eine raffinierte Lichtführung stets die Wirkung des Ensembles zu erhöhen.<sup>171</sup> Auch die Verwendung teils minderwertiger Materialien führte aber zu einem bis in unsere Tage fortwirkenden hohen Instandhaltungsaufwand.

Neben den eigentlichen Residenzschlössern kam es aber auch zum Bau kleinerer zusätzlicher Anlagen, die oft einen deutlich „heiteren“ Charakter hatten: Jagdschlösser, Sommerschlösser, Gartenschlösser und Lustschlösser sind hier zu nennen und erfüllten auch den Zweck, dem Herrscher eine zeitweise Rückzugsmöglichkeit von seinen ununterbrochenen Repräsentationspflichten zu bieten.<sup>172</sup>

## Schlussbetrachtungen

Im Zuge der Aufhebung zahlreicher Klöster im 19. Jahrhundert gingen diese häufig in den Besitz weltlicher Herren über und wurden vielfach umgebaut; vielen damals in den Adelsstand erhobenen Persönlichkeiten wurden Burgen, Schlösser und Palais übereignet. Das zu Macht und Vermögen gelangte gehobene Bürgertum begann seinerseits, sich schlossartige

---

<sup>168</sup> FOERSTER (1981), S. 49.

<sup>169</sup> FOERSTER (1981), S. 37f.

<sup>170</sup> FOERSTER (1981), S. 49.

<sup>171</sup> KOEPF (1954), S. 147.

<sup>172</sup> FOERSTER (1981), S. 83.

Wohnsitze erbauen zu lassen. Im Nachklang des Ersten Weltkriegs wurden zahlreiche vormals regierende Adelshäuser enteignet und ihr Immobilienbesitz ging in staatliches Eigentum über; teilweise konnten sie diesen in Verbindung mit einigen Auflagen aber auch erhalten.<sup>173</sup>

Am Ende dieses Exkurses hat noch einmal Foerster das Wort:

*„Historische Bauwerke sind mehr als Architektur. Sie sind Fossilien, versteinertem Leben ähnlich, das uns eine Ahnung von vergangenen Zeiten vermittelt – sofern wir seine Erscheinungsformen richtig deuten“.*<sup>174</sup>

Der vorliegende Abschnitt dieser Masterthese stellt den Versuch dar, ein wenig dazu beizutragen.

---

<sup>173</sup> BIELZER & WEBER (2005), S. 933f.

<sup>174</sup> FOERSTER (1981), S. 1.

## Interviews

1. Wie wichtig ist es für die Wahl des richtigen Wertermittlungsverfahrens zu erfragen, ob aus dem Objekt oder Teilen des Objektes Erträge erzielt werden können?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	1	2	2	1	2	2	1	1	1	1	2	2	1	2	1	1,47
<b>Schloss</b>	2	1	1	2	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	1	1,40
<b>Palais</b>	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1,20

2. Wie wichtig ist die Makrolage (Region, Stadt oder Stadtteil) für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	2	1	1	2	2	2	3	1	1	2	3	2	1	1	1	1,67
<b>Schloss</b>	1	1	1	2	2	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1,33
<b>Palais</b>	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1,20

3. Wie wichtig ist die Mikrolage (Charakter der näheren Umgebung) für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	3	3	2	4	3	3	2	2	3	4	3	4	3	2	2	2,87
<b>Schloss</b>	2	2	1	1	2	1	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1,60
<b>Palais</b>	2	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1,33

4. Wie wichtig ist der Faktor Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheit, Bildung) bei der Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	3	4	4	3	4	5	4	4	3	4	5	4	4	3	4	3,87
<b>Schloss</b>	2	3	2	3	3	3	4	3	3	2	4	4	3	3	3	3,00
<b>Palais</b>	2	2	2	3	2	1	1	2	1	2	3	2	2	1	2	1,87

5. Wie wichtig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	4	5	4	5	4	4	5	4	4	5	4	4	5	4	4	4,33
<b>Schloss</b>	2	3	2	3	3	3	4	3	4	2	3	3	3	4	3	3,00
<b>Palais</b>	2	2	2	3	2	3	2	3	2	2	3	2	2	2	3	2,33

6. Wie wichtig ist die Grundstücksgröße und -konfiguration für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	2	2	1	2	3	2	2	1	2	1	2	2	2	1	2	1,80
<b>Schloss</b>	2	2	2	1	1	1	2	2	3	2	2	1	1	2	2	1,73
<b>Palais</b>	4	5	4	4	5	5	4	4	4	3	4	3	5	5	4	4,20

7. Wie wichtig sind die Punkte Himmelsrichtung, Ebene oder Hanglage und Bodenbeschaffenheit für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	3	2	3	3	2	3	2	2	3	3	2	2	3	2	3	2,53
<b>Schloss</b>	2	1	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1,33
<b>Palais</b>	4	3	4	4	5	4	5	4	3	3	4	4	5	4	3	3,93

8. Wie wichtig ist die Tatsache, ob das Grundstück als Eigenjagd geeignet ist oder schon eine eingetragene Eigenjagd besteht?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	1	1	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1	1	2	1	1,27
<b>Schloss</b>	3	3	4	3	2	3	3	4	3	3	2	2	3	3	4	3,00
<b>Palais</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5,00

9. Wie wichtig ist die Höhe der Betriebskosten für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	4	3	4	4	3	4	3	4	5	4	5	4	3	4	4	3,87
<b>Schloss</b>	3	2	3	2	2	3	3	4	3	2	2	3	3	4	2	2,73
<b>Palais</b>	4	4	4	3	5	4	5	3	4	5	3	4	4	4	4	4,00

10. Wie wichtig ist die Höhe der Instandhaltungskosten für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	4	4	4	3	4	5	5	4	4	3	4	4	3	5	5	4,07
<b>Schloss</b>	3	2	3	3	2	2	3	2	1	1	2	3	2	3	2	2,27
<b>Palais</b>	5	4	4	3	4	4	5	4	3	3	4	3	5	5	4	4,00

11. Wie wichtig ist der Bau- und Erhaltungszustand für die Verkehrswertermittlung?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	3	3	3	4	3	4	3	3	4	3	4	4	4	3	3	3,40
<b>Schloss</b>	2	1	1	2	1	1	2	1	2	2	1	2	1	1	1	1,40
<b>Palais</b>	3	2	3	2	2	1	2	2	3	2	3	3	2	3	2	2,33

12. Wie wichtig ist die Generierung von geeigneten Vergleichspreisen in Bezug auf den Bodenwert?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	2	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	1	1	1,33
<b>Schloss</b>	1	1	2	2	2	3	2	3	3	2	2	1	2	2	2	2,00
<b>Palais</b>	3	4	3	4	4	5	4	3	4	4	5	3	4	3	4	3,80

13. Wie wichtig ist die Generierung von geeigneten Vergleichspreisen in Bezug auf Mietpreise?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5,00
<b>Schloss</b>	3	3	4	3	3	4	3	4	3	3	4	4	3	4	4	3,47
<b>Palais</b>	2	1	2	1	1	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	1,53

14. Wie stark nimmt das Thema „Einzigartigkeit des Objektes“ Einfluss auf den Verkehrswert (Marktzuschlag)?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	3	3	2	3	4	3	2	3	2	3	4	3	3	3	3	2,93
<b>Schloss</b>	2	2	3	3	2	1	1	2	1	2	3	1	2	3	3	2,07
<b>Palais</b>	1	2	1	1	2	1	2	2	1	1	1	2	1	2	1	1,40

15. Wie stark nimmt das Thema „absolute Kaufpreishöhe“ (Markgängigkeit) Einfluss auf den Verkehrswert (Marktabschlag)?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Schnitt
<b>Burg</b>	2	3	2	2	3	3	2	3	2	2	2	3	3	2	3	2,47
<b>Schloss</b>	2	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	2	1	1	1	1,33
<b>Palais</b>	3	3	4	3	4	4	3	4	3	3	3	4	3	3	3	3,33



# Literaturverzeichnis

## Monographien:

BAHNMÜLLER, Wilfried (2004): Burgen und Schlösser in Tirol, Südtirol und Vorarlberg. NP Buchverlag, St. Pölten/Wien/Linz.

BAHNMÜLLER, Wilfried (2005): Burgen und Schlösser in Niederösterreich. NP Buchverlag, St. Pölten/Salzburg.

BRINSA, Tobias (2007): Nationale und internationale Immobilienbewertung. Grundlagen und Vergleiche. VDM Verlag Dr. Müller, Saarbrücken.

FIERZ, Kaspar (2011): Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften. Schulthess, Zürich/Basel/Genf.

FOERSTER, Rolf Hellmut (1981): Das Barock-Schloß. Geschichte und Architektur. DuMont, Köln.

FREITAG, Michael (2000): Immobilienbewertung: Marktwertermittlung und Grenzpreisbestimmung bei Immobilien unter besonderer Berücksichtigung des deutschen Steuersystems. Peter Lang Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main.

GROSS, Detlev - MUHR, Heinz - REINBERG, Michael - WANIEK, Kurt (2009): Europäische Bewertungsstandards. 6. Ausg., TEGoVA, Brüssel.

GROßMANN, G. Ulrich (2013): Die Welt der Burgen. Geschichte, Architektur, Kultur. C.H. Beck, München.

HEIDINGER, Franz J. – HUBALEK, Andrea – WAGNER, Roman (2000): Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen. Orac, Wien.

KLEIBER, Wolfgang – SIMON, Jürgen – WEYERS, Gustav (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln.

KOEPF, Hans (1954): Baukunst in fünf Jahrtausenden. 7. Aufl., Kohlhammer, Stuttgart.

KRAHE, Friedrich-Wilhelm (2008): Burgen und Wohntürme des deutschen Mittelalters. Thorbecke, Ostfildern.

KRANEWITTER, Heimo (2007): Liegenschaftsbewertung. 5. Aufl., Manz, Wien.

MANNEK, Wilfried (2011): Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien. 6. Aufl., Walhalla Fachverlag, Regensburg.

MATZKA, Manfred (2005): Vieler Herren Häuser. 20 Wiener Palais. Christian Brandstätter Verlag, Wien.

MUHR, Heinz (2010): Bewertung von Sonderimmobilien. 3. Aufl., Selbstverlag, Wien.

MÜLLER, Werner & VOGEL, Gunther (1981): dtv-Atlas zur Baukunst. Baugeschichte von der Romantik bis zur Gegenwart. Deutscher Taschenbuch Verlag, München.

SCHUCHHARDT, Carl (1931): Die Burg im Wandel der Weltgeschichte. Unveränderter Nachdruck, Weidlich, Frankfurt am Main.

SEISER, Franz Josef & KAINZ, Franz (2011): Der Wert von Immobilien. Standards und Praxis der Bewertung. Seiser + Seiser Immobilien Consulting, Graz.

SIMON, Thore & GILICH, Tobias (2012): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Aufl., Werner, Köln.

SOMMER, Goetz & KRÖLL, Ralf (2013): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. Unter Berücksichtigung der ImmoWertV und der Sachwert-Richtlinie. 4. Aufl., Werner, Köln.

SZEGÖ, Johann (2012): Von Palais zu Palais. Wiener Stadterkundungen. Metroverlag, Wien.

### **Diplomarbeiten und Masterthesen:**

BREITFELLNER, Kurt (2008): Die Sonderimmobilie „Schlosshotel Krumbach/Niederösterreich“. Immobilienbewertung und Due Diligence-Ansatz aus Käufersicht. Masterthese, Technische Universität Wien, Wien.

ERTLER, Alexander (1994): Die Ertragswertmethode als Verfahren zur Ermittlung des Wertes von Liegenschaften unter besonderer Berücksichtigung des städtischen Raums. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien.

HAUSER, Melanie (2009): Kapitalmarktgerechte Bewertung von Immobilien. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien.

LAKATOS, Edina (2012): Der Marktwert von Immobilien – Analyse ausgewählter Wertdeterminanten von Immobilienobjekten. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien.

POBITZER, Marcus (1997): Immobilien: Bewertung und Finanzierung von Immobilien, unter Berücksichtigung von einigen Besonderheiten in Südtirol. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien.

SCHMID, Michael (2007): Denkmalschutz aus Investorensicht. Eine Bestandsaufnahme und Vorschläge zur Verbesserung der aktuellen Situation des Denkmalschutzes in Österreich. Masterthese, Technische Universität Wien, Wien.

### **Beiträge aus Sammelwerken:**

BACHMANN, Susanne – BAUMGARTNER, Gerhard – FEIK, Rudolf – GIESE, Karim – JAHNEL, Dietmar – LIENBACHER, Georg (2008): Besonderes Verwaltungsrecht. 7. Aufl.,

Springer, Wien/New York.

BAUMGARTNER, Gerhard (2008): Denkmalschutzrecht. In: BACHMANN, Susanne – BAUMGARTNER, Gerhard – FEIK, Rudolf – GIESE, Karim – JAHNEL, Dietmar – LIENBACHER, Georg (2008): Besonderes Verwaltungsrecht. 7. Aufl., Springer, Wien/New York, S. 293-307.

BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2007): Immobilienbewertung Österreich. Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

BIENERT, Sven (2009): Bewertungsanlässe – Überblick. In: BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 39-43.

BIENERT, Sven (2009): Bewertungsgegenstand. In: BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 53-58.

BIENERT, Sven (2009): Ertragswertverfahren. In: BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 333-388.

BIENERT, Sven & REINBERG, Michael (2009): „Highest-and-Best-Use“ als Leitlinie. In: BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 475-511.

FUNK, Margret – HATTINGER, Hubert – HUBNER, Gerald – STOCKER, Gerald (2009): Vergleichswertverfahren. In: BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 158-268.

FUNK, Margret – KOESSLER, Christoph – STOCKER, Gerald (2009): Sachwertverfahren. In: BIENERT, Sven & FUNK, Margret (Hrsg.), (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien, S. 269-332.

BIENERT, Sven (Hrsg.), (2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. Gabler, Wiesbaden.

BIENERT, Sven (2005): Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien. In: BIENERT, Sven (Hrsg.), (2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. Gabler, Wiesbaden, S. 3-26.

BIELZER, Louise & WEBER, Karl (2005): Bewertung von Schlössern und Burgen. In: BIENERT, Sven (Hrsg.), (2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden. Gabler, Wiesbaden, S. 927 – 950.

BOBKA, Gabriele (Hrsg.), (2007): Spezialimmobilien von A-Z. Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele. Bundesanzeiger Verlag, Köln.

FRANCKE, Hans-Hermann & Rehkugler, Heinz (Hrsg.), (2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung. 2. Aufl., Vahlen, München.

GROßMANN, G. Ulrich & OTTOMEYER, Hans (Hrsg.), (2010): Die Burg. Wissenschaftlicher Begleitband zu den Ausstellungen „Burg und Herrschaft“ und „Mythos Burg“. Sandstein Verlag, Dresden.

IVSC - International Valuation Standards Committee (Hrsg.), (2007): International Valuation Standards. 8. Aufl., Selbstverlag, London.

MARTENS, Bob (Hrsg.), (2013): Book of Abstracts. Abstracts of the 20<sup>th</sup> Annual Conference of the European Real Estate Society Vienna, 3-6 July 2013. ÖKK-Editions, Wien, S. 103.

REINERT, Jan (2013): To Hold or Not to Hold? The Development of Holding Period Length Across Several European Markets. In: MARTENS, Bob (Hrsg.), (2013): Book of Abstracts. Abstracts of the 20<sup>th</sup> Annual Conference of the European Real Estate Society Vienna, 3-6 July

2013. ÖKK-Editions, Wien, S. 103.

MEYER, Werner (2010): Burg und Herrschaft – Beherrscher Raum und Herrschaftsanspruch. In: GROßMANN, G. Ulrich & OTTOMEYER, Hans (Hrsg.), (2010): Die Burg. Wissenschaftlicher Begleitband zu den Ausstellungen „Burg und Herrschaft“ und „Mythos Burg“. Sandstein Verlag, Dresden, S. 16-25.

POHNERT, Fritz - EHRENBERG, Birger – HAASE, Wolf-Dieter – JOERIS, Dagmar (Hrsg.), (2010): Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung. 7. Aufl., Luchterhand, Köln.

RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors (Hrsg.), (2008): RICS Valuation Standards. 6. Aufl., RICS Books Imprint, Coventry.

SANDNER, Siegfried & WEBER, Ulrich (Hrsg.), (2007): Lexikon der Immobilienwertermittlung. 2. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln.

SCHILLER, Jürgen (Hrsg.), (2005): Immobilien. Bewertung und Investition. Wertermittlung in der EU, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien.

SCHILLER, Jürgen (2005): Wertermittlung in Europa. In: SCHILLER, Jürgen (Hrsg.), (2005): Immobilien. Bewertung und Investition. Wertermittlung in der EU, Slowakei, Tschechien, Ungarn. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien, S. 37-58.

STABENTHEINER, Johannes (Hrsg.), (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz. 2. Aufl., Manz, Wien.

KRANEWITTER, Heimo (2005): Der Vorgang der Liegenschaftsbewertung; Bewertungsmethoden. In: STABENTHEINER, Johannes (Hrsg.), (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz. 2. Aufl., Manz, Wien, S. 153 – 171.

WÖHLE, Claudia (2011): Moderne Immobilienbewertung mithilfe der Discounted Cashflow-Verfahren. In: FRANCKE, Hans-Hermann & Rehkugler, Heinz (Hrsg.), (2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung. 2. Aufl., Vahlen, München, S. 291-340.

**Gesetzestexte:**

Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (DenkmalschutzG – DMSG), BGBl 1923/533 idF I 2008/2

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), BGBl 1992/150 und Regierungsvorlagen

**Internetquellen:**

[http://www.statistik-austria.at/web\\_de/statistiken/bildung\\_und\\_kultur/kultur/baukulturelles\\_erbe/index.html](http://www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/baukulturelles_erbe/index.html)  
(abgerufen am 4. 4. 2014)