

# Ausnahmen nach § 69 der Bauordnung für Wien und deren Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

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

eingereicht bei  
Dipl.Ing. Hermann Wedenig

Dipl.Ing. Veronika Beilein

0626179

Wien, am 18.03.2016

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DI VERONIKA BEILEIN**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "AUSNAHMEN NACH § 69 DER BAUORDNUNG FÜR WIEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENBEWERTUNG", 60 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, 18.03.2016

---

Unterschrift

### Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Diplomarbeit die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

# Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	- 1 -
1.1 Methodische Vorgangsweisen .....	- 2 -
2 Grundlagen und Hintergrundinformationen.....	- 4 -
2.1 § 69 Bauordnung für Wien.....	- 4 -
2.2 Stadien einer Ausnahme nach § 69.....	- 8 -
2.3 Der Ablauf eines § 69 - Verfahrens .....	- 9 -
3 Anwendungsfälle für den § 69 WBO.....	- 12 -
3.1 Beispiele und Argumentationen.....	- 12 -
3.2 Für die Immobilienbewertung relevante Abweichungen .....	- 31 -
4 Bewertungsmethoden und deren mögliche Berücksichtigung von Abweichungen.....	- 34 -
4.1 Der Verkehrswert.....	- 34 -
4.2 Der Bewertungsstichtag .....	- 35 -
4.3 Das Bewertungsverfahren.....	- 36 -
4.3.1 Das Vergleichswertverfahren.....	- 37 -
4.3.2 Das Sachwertverfahren .....	- 40 -
4.3.3 Das Ertragswertverfahren .....	- 42 -
4.3.4 Das Discounted Cash Flow Verfahren.....	- 44 -
4.3.5 Das Residualwertverfahren .....	- 47 -
5 Immobilienbewertung unter Berücksichtigung von Ausnahmen nach § 69 WBO.....	- 49 -
5.1 Gültigkeit von Ausnahmen nach § 69 WBO .....	- 49 -
5.2 Der Bodenwert.....	- 50 -
5.3 Die handelnden Personen.....	- 51 -
5.3.1 Stellungnahme eines Sachverständigen für Immobilien .....	- 52 -
5.3.2 Stellungnahme eines Bauträgers bzw. Projektentwicklers.....	- 54 -
5.3.3 Stellungnahme einer Sachbearbeiterin für Immobilienfinanzierungen bei der Erste Bank.....	- 56 -
6 Analyse der Ergebnisse   Schlussfolgerungen.....	- 58 -
Kurzfassung .....	- 60 -
Literaturverzeichnis   Quellenverzeichnis.....	- 61 -
Abbildungsverzeichnis.....	- 63 -

# 1 Einleitung

Die Themenfindung der Masterthese war sehr einfach, da diese Fragestellung im Bereich der Immobilienwirtschaft immer wieder auftaucht und es dafür noch keine rechtliche Reglementierung gibt.

Die Frage ist, ob und wie eine Wertsteigerung einer Immobilie durch eine Ausnahme nach § 69 Bauordnung für Wien (§ 69 WBO) dargestellt bzw. bewertet werden kann und welche Ausnahmen dafür überhaupt in Betracht kommen könnten.

Nicht jede Ausnahme nach § 69 WBO hat Auswirkungen auf den Wert der jeweiligen Immobilie. Aus diesem Grund ist es notwendig, diese herauszufiltern und zu analysieren. Da Abweichungen grundsätzlich nicht aus wertsteigernden Gründen argumentiert bzw. genehmigt werden können, ist eine Auswirkung auf den Wert einer Immobilie lediglich ein Nebeneffekt. Da dieser aber trotzdem Folgen für den Verkehrswert einer Immobilie haben kann, wäre es interessant zu wissen, inwieweit dieser bewertet werden kann.

Sobald ein Gebäude einen rechtskräftigen Bescheid vorliegen hat, kann eine wertsteigernde Ausnahme als bewilligt angesehen und in die Bewertung einbezogen werden. Was ist aber, wenn eine Immobilie noch keinen Bescheid erhalten hat, eine Ausnahme nach § 69 WBO jedoch klar argumentierbar erscheint?

Diese Problematik ergibt sich dadurch, dass bei einer Immobilie, die durch gute Argumentation seitens der Planung eine Ausnahme nach § 69 WBO und einer damit verbundenen Wertsteigerung bewilligt bekommen könnte, diese jedoch in der Immobilienbewertung keine Beachtung findet bzw. finden kann, da diese Ausnahme vorab nicht als gegeben angesehen werden kann.

Natürlich kann nicht im Vorhinein von einem positiven Bescheid trotz Ausnahmen ausgegangen werden, auch wenn bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Rechtsanspruch darauf besteht.

Es ist notwendig, vorab mit den behördlichen Vertretern einen Konsens zu finden und gut zu argumentieren. Zusätzlich muss mit einer längeren Prüfzeit der Behörde gerechnet werden, da Ausnahmen auch vor dem Bauausschuss vorgelegt werden müssen.

Dies sind alle Faktoren, die eine Beachtung dieser Ausnahmen in der Bewertung erschweren. Selbstverständlich ist es dazu nötig, sich gemeinsam mit einem Planer mit dem jeweiligen Projekt auseinanderzusetzen und mögliche Potenziale gemeinsam zu erkennen. Möglicherweise ist eine solche Reserve im Projekt erst während der Planung ersichtlich.

Ziel dieser Arbeit ist es herauszufinden, welche Ausnahmen in der Immobilienbewertung Beachtung finden und inwieweit sie in der Berechnung eine Rolle spielen können bzw. bei welchen Bewertungen es überhaupt möglich und richtig wäre, Ausnahmen nach § 69 WBO zu berücksichtigen.

## 1.1 Methodische Vorgangsweisen

Zu Beginn der Arbeit wird der § 69 WBO analysiert und dessen Einsatzmöglichkeiten, Abläufe und dafür notwendigen Unterlagen aufgearbeitet und beschrieben. Zusätzlich wird der Gesetzestext genau erläutert und damit beschrieben, wie eine Ausnahme bewilligungsfähig argumentiert werden kann. Weiters werden Beispiele für mögliche Ausnahmen aufgeführt. Die dabei verwendeten Argumentationen zu den einzelnen Abweichungen werden durchleuchtet, diskutiert und verglichen.

Zusätzlich wird der Ablauf einer Bewilligung eines § 69 WBO in einer Einreichung beschrieben, was Aufschluss über Zeitaufwand und behördlichen Einfluss gibt.

Erläuternd dazu werden die unterschiedlichen Methoden zur Immobilienbewertung herangezogen, um diese mit dem möglichen Potenzial einer Wertsteigerung durch Ausnahmen in der Berechnung zu prüfen. Die Analyse soll zeigen, bei welchen Methoden in welcher Form eine solche Wertänderung beachtet werden kann, wo es sinnvoll und wo es unmöglich wäre.

Ebenso werden die Themen Verkehrswert, der Bewertungsstichtag, der Bodenwert und die handelnden Personen im Zuge einer Bewertung auf die möglichen Bezüge zu einer Ausnahme nach § 69 WBO durchleuchtet.

Zur Lösungsfindung wurden auch ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ein Bauträger und eine Bankmitarbeiterin befragt, wie sie mit einer solchen Problemstellung in der Berechnung eines Immobilienwertes oder beim Ankauf von Immobilien und Liegenschaften umgehen bzw. umgehen würden.

## 2 Grundlagen und Hintergrundinformationen

In diesem Kapitel werden die gesetzlichen Grundlagen analysiert und die behördlichen Abläufe beschrieben. Ebenso werden die Bedingungen für eine Ausnahmenbewilligung betrachtet und erklärt.

### 2.1 § 69 Bauordnung für Wien

Durch den § 69 WBO ist es möglich, Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu bewilligen. Diese müssen sich allerdings in einem gewissen Rahmen bewegen, der die Ziele des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen darf.

#### *Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes*

*§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf*

- 1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,*
- 2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,*
- 3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und*
- 4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.*

*(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar*

- 1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,*
- 2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,*



3. *der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder*

4. *der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.*

*(3) Für Bauvorhaben in Schutzzone dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.*

*(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.*

*(5) Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.<sup>1</sup>*

Als Erstes ist zu prüfen, ob eine Abweichung die in § 69 Abs. 1 WBO angeführten Punkte einhält. Das heißt, dass die Bebaubarkeit der Nachbarn nicht vermindert und das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird, durch die Ausnahme keine zusätzlichen Emissionen auftreten, und die Flächennutzung inkl. Aufschließung nicht maßgeblich verändert werden.

Dies sind sozusagen die Grundvoraussetzungen für eine Abweichung, bevor diese überhaupt argumentiert werden bzw. einen positiven Effekt bewirken kann.

---

<sup>1</sup> § 69 Bauordnung für Wien

Werden diese Punkte eingehalten, muss eine vorteilhafte Wirkung durch diese Ausnahme nach § 69 Abs. 2 nachgewiesen werden.

Sehr wichtig ist es, den positiven Effekt der Ausnahme abzubilden. In dem Zusammenhang ist es relevant, die positiven Auswirkungen der unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben möglichen Alternative gegenüberzustellen.

Der wohl wichtigste Teil der Begründung ist der Abs. 2 des § 69. Hier sollen Argumente dargelegt werden, die eine Ausnahme rechtfertigen. Jener Teil ist in diesem Zusammenhang besonders interessant, da dieser einen großen Spielraum und viel Interpretationsmöglichkeiten offen lässt. Bei diesem Punkt sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Um es Bauwerbern bzw. Planverfassern zu erleichtern, wurde von der MA 37 ein Merkblatt erstellt, welches Aufschluss über die notwendigen Mindestinhalte von Begründungen für Abweichungen nach § 69 WBO geben soll. Darin ist unter anderem festgehalten, was nicht ausreichend ist:

*„Ein Projekt kann jedenfalls nur bewilligt werden, wenn alle Ausnahmetatbestände schlüssig dargelegt und die Begründungen von der Behörde verifiziert sind.*

*Folgende „Begründungen“ (alleine) reichen nicht aus:*

- *Reiner Kubaturvergleich bzw. Kubaturausgleich ohne „Mehrwert“ im Sinne einer Bestimmung der BO (z.B.: Raumhöhe, Aufschließung, Barrierefreiheit)*
- *Abschreiben der bloßen Gesetzestexte*
- *Reine Feststellung bzw. alleinige Behauptung einer Zweckmäßigkeit*
- *Ausschließlich positive ökonomische Effekte durch die Abweichung“<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> *Merkblatt Leitfaden für die Vorgangsweise bei Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes nach § 69 der Bauordnung für Wien, vom 03.05.2013*

Wichtig ist, dass sehr gute, nachvollziehbare Argumente gefunden werden, die die Bewilligung der Ausnahme rechtfertigen können oder gar erforderlich erscheinen lassen. Besonders gut ist es, mehrere der in § 69 Abs. 2 angeführten Punkte erfüllen zu können, die dann aber wiederum getrennt voneinander darzulegen sind:

§ 69 (2) 1. [...] eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken [...] <sup>3</sup>

2. [...] eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken [...] <sup>4</sup>

Bei beiden Punkten wäre eine reine Flächenvergrößerung kein Argument. Hier ist es besonders wichtig, die gesetzlich erlaubte Situation mit der der Abweichung zu vergleichen, um den Mehrwert für die Nutzung zu beweisen. Auch bauliche oder ökologische Nachweise könnten an dieser Stelle aufgeführt werden. „Eine zweckmäßigere Nutzung könnte beispielsweise in bautechnischen Gegebenheiten/Zwängen liegen.“<sup>5</sup>

„Eine zeitgemäße Nutzung könnte beispielsweise mit ökologischen bzw. energetischen Aspekten argumentiert werden.“<sup>6</sup>

§ 69 (2) 3. [...] der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen [...] <sup>7</sup>

In diesem Fall ist eine bzw. sind mehrere Vorbesprechungen mit Sachbearbeitern der MA 19 notwendig, da das Eingliedern des Projektes in das örtliche Stadtbild auch von dieser, insbesondere bei Ausnahmen, überprüft und freigegeben wird.

In Schutzzonen ist es schwieriger, Abweichungen zu begründen und zu bewilligen, da vor allem das örtliche Stadtbild im Vordergrund steht. Ausnahmen, die diesem an sich entgegenstehen, sind damit abzuweisen. Dient eine Abweichung allerdings dem örtlichen Stadtbild bzw. ist eine solche Abweichung sogar notwendig, um dieses zu erhalten, so kann bei der Begründung explizit darauf hingewiesen werden.

---

<sup>3</sup> Bauordnung für Wien, § 69, Abs. 2, Z. 1

<sup>4</sup> Bauordnung für Wien, § 69, Abs. 2, Z. 2

<sup>5</sup> Abweichungen von Bebauungsvorschriften, 2012, Pauer, Donner, Wedenig, S. 196

<sup>6</sup> Abweichungen von Bebauungsvorschriften, 2012, Pauer, Donner, Wedenig, S. 196

<sup>7</sup> Bauordnung für Wien, § 69, Abs. 2, Z. 3

Da bei einem Bewilligungsverfahren auch mehrere Ausnahmen gleichzeitig beantragt werden können, ist es unerlässlich, jede einzelne Abweichung getrennt darzulegen und zu begründen. Es muss auch jede dieser Ausnahmen einzeln betrachtet und bewertet werden, da sonst die Argumentationen untereinander verschwimmen können und nicht klar zu differenzieren sind. Es kann nämlich auch durchaus sein, dass einzelne Ausnahmen bewilligt und andere, im selben Projekt befindliche Abweichungen abgelehnt werden. Durch erkennbar getrennte Argumentation kann verhindert werden, dass die Ausnahmen gesamthaft zurückgewiesen werden.

Sollten alle Argumente schlüssig und sämtliche notwendige Magistratsabteilungen zugestimmt haben, wird abschließend mit einem behördlichen Bescheid die Ausführung einer Ausnahme bewilligt.

Hier ist anzumerken, dass auch ohne ein anhängiges Behördenverfahren eine mögliche Bewilligung nach § 69 WBO vorgeprüft werden kann. Das bedeutet, dass bereits unter Vorlage von vorläufigen Unterlagen eine Prüfung durch die Behörde zu erfolgen hat. Diese ersetzt allerdings nicht das eigentliche Bewilligungsverfahren (§ 64 Abs.3 WBO).

## 2.2 Stadien einer Ausnahme nach § 69

Da eine Ausnahme nach § 69 WBO in der Regel im Zuge einer konkreten Planung ersichtlich wird, ist es wichtig zu wissen, was zu der Notwendigkeit einer Abweichung geführt hat.

Wird also z.B. eine Liegenschaft mit einer Bebauungsstudie verkauft, welche auf mögliche Ausnahmen hinweist, ist es unerlässlich diese durch einen Planer verifizieren zu lassen und behördlich abzustimmen.

Nach der Erstellung der Einreichunterlagen, dem Vorsprechen bei den relevanten behördlichen Fachstellen (MA 37 - Baupolizei, MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, und eventuell MA 42

– Wiener Stadtgärten bzw. MA 22 - Umweltschutz) und Abgabe der Unterlagen, wird ein Verfahren von der MA37 - Baupolizei eingeleitet.

## 2.3 Der Ablauf eines § 69 - Verfahrens

Nach Vorbesprechungen mit der MA 19 und der MA37 und dem Erstellen der Einreichunterlagen samt der Begründungen für etwaige Abweichungen nach §69 WBO kann der Akt bei der MA 37 eingereicht werden.

Sofern die eingereichten Unterlagen den behördlichen Vorgaben hinsichtlich Qualität und Inhalt entsprechen, wird ein solches Ausnahmeverfahren behördenintern wie folgt abgewickelt:

## Generalisiertes Ablaufschema für Verfahren zu Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 BO

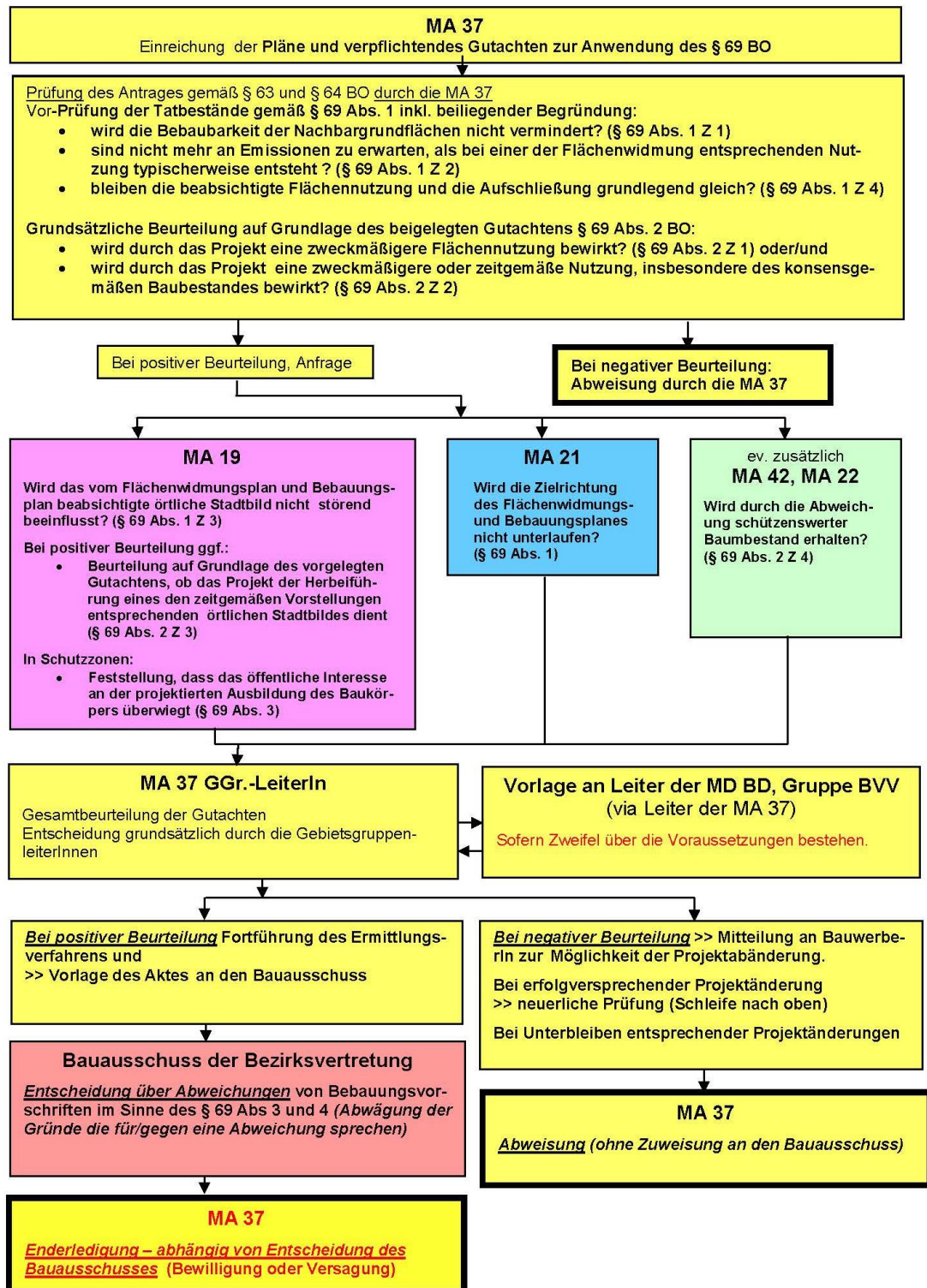


Abbildung 1 – Ablaufschema für Verfahren zu Abweichungen nach § 69 WBO

Diese Abbildung erläutert den Ablauf eines Aktes, der zur Beurteilung eingereicht wurde. Zunächst obliegt es dem zuständigen Sachbearbeiter der MA 37 diesen zu prüfen. Anschließend wird der Akt zu den benötigten Fachstellen versendet. Sollte auch hier ein positives Feedback zurückkommen, wird der Fall der Gebietsgruppenleitung vorgelegt. Folgt hier ebenfalls eine positive Beurteilung, kann das Ermittlungsverfahren mit Durchführung der Bauverhandlung unter Ladung der Anrainer fortgesetzt werden. Danach wird der Akt dem Bauausschuss vorgelegt. Dieser tagt etwa einmal im Monat. Wenn auch dieser zustimmt, wird ein positiver Bescheid nach § 69 WBO erstellt und darauf aufbauend eine Baubewilligung nach § 70 WBO erteilt.

Nach sorgfältiger Ausformulierung der Begründung und Abgabe der Einreichunterlagen sollte man als Bauwerber bzw. Planverfasser versuchen, den Kontakt zu den zuständigen Sachbearbeitern aufrecht zu erhalten, um bei etwaigen offenen Fragen bzw. Aufforderungen sofort agieren zu können. So kann ein reibungsloser Ablauf der Bewilligung bestmöglich unterstützt werden.

### 3 Anwendungsfälle für den § 69 WBO

Die unterschiedlichen Anwendungsmöglichkeiten für Ausnahmen nach § 69 WBO werden beispielhaft aufgezeigt, um Argumentationsweisen nachvollziehen zu können.

#### 3.1 Beispiele und Argumentationen

Unten angeführte Beispiele sollen die Theorie verdeutlichen und erklärend ergänzen. Bei diesen Beispielen handelt es sich um tatsächliche Bewilligungsverfahren, die in den Monaten Jänner 2015 bis Mai 2015 eingereicht wurden. Diese unterschiedlichen Fälle sollen verschiedene Ausnahmen und deren Argumentation darlegen sowie den Rahmen und die Intention der Ausnahmen verdeutlichen:

##### Beispiel 1

- *Errichtung eines Dachgeschoßzubaues zum Hintertrakt des Wohngebäudes Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m in der Bauklasse III an den Fassaden des Hintertraktes zu den beiden Innenhöfen um 2,80 m, an der Ostfassade des Hintertraktes im Bereich des Zubaus über dem einstöckigen Gebäudeteil auf einer Länge von 5,27 m um 0,60 m und an der Nordfassade des Hintertraktes auf eine Länge von 11,37 m verlaufend von 0,60 m bis 2,80m. **Argumentation:** Die beantragte Ausnahmegewilligung dient der zweckmäßigeren und zeitgemäßen Nutzbarkeit der neuen Wohnungen im Dachgeschoß, weil zulässige Wohnnutzfläche an der Innenhoffassade der neuen Wohnungen zur Steigerung der Wohnqualität mit einer höheren Raumhöhe bzw. ohne raumhöhenbeschränkende Dachschrägen geschaffen werden kann.<sup>8</sup>*

Hier argumentiert der Bauwerber mit der Z. 2 des § 69 Abs. 2 WBO. Durch die Gebäudeüberhöhung können die Wohnräume im Inneren ohne Dachschrägen

---

<sup>8</sup> Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig



ausgeführt und somit zweckmäßiger genutzt werden. Durch diese Erhöhung ergibt sich in diesem Fall keine größere Flächenausnutzung, sondern lediglich eine bessere Ausnutzung der bewilligungsfähigen Flächen. Da es sich um Überhöhungen hofseitig handelt, wird das örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst.

## **Beispiel 2**

- ***Erweiterung der ostseitigen Pflegestationen im Erdgeschoß und 1. Stock bzw. Keller eines Spitalpflgetraktes***

*Der Zubau springt in voller Tiefe (2,25m) vor die Baufluchtlinie in die gärtnerisch auszugestaltende Fläche.*

***Argumentation:*** *Der Zubau erfolgt an der einzig sinnvollen Stelle und es wird dadurch ein Umbau von 4-Bett-Zimmern zu 2-Bett-Zimmern, sowie die notwendige Unterbringung von Begleitpersonen möglich. Durch diese Maßnahme ergibt sich ein deutlich reduzierter Lärmpegel in den Krankenzimmern. Daher ist ein solcher Zubau zeitgemäß und zweckmäßig. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ist eine intensive Vertikalbegrünung vorgesehen. Dadurch bleibt der durchgrünte Charakter gewahrt.<sup>9</sup>*

Dieser Zubau ist an keiner anderen Stelle des Gebäudes zweckmäßig. Gut ist, dass eine Alternative zur gärtnerischen Ausgestaltung geboten wird. Das ist zwar kein 100%iger Ersatz, allerdings macht es deutlich, dass der Bauwerber der Intention des Bebauungsplanes entsprechen will.

Da es sich um ein Krankenhaus handelt und somit keine Flächenerweiterung im Vordergrund steht, sondern eine zeitgemäße Unterbringung von Kindern in Zweibettzimmern inklusive Begleitpersonen, ist die Argumentation schlüssig.

Durch die Reduzierung des Lärmpegels in den Krankenzimmern und durch die Begrünung der Wand wird die Situation für die Patienten insgesamt angenehmer.

Im Falle einer Bewertung würde ein allfälliger Flächengewinn gerechnet werden. Eine vertikale Begrünung braucht eine sehr gute Planung und insbesondere eine gute Pflege,

---

<sup>9</sup> *Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig*

da die Pflanzen sonst sehr schnell ihren optischen Reiz verlieren. Dahingehend wird ein Mehraufwand diesbezüglich in Kauf genommen, um mehr Platz zu generieren.

### **Beispiel 3**

- ***Errichtung eines unterirdischen Zubaus einer Botschaft in einer Schutzzone***  
*Nichteinhaltung der besonderen Bestimmung, dass auf bestimmten Teilen der Liegenschaft (gekennzeichnet mit den besonderen Bestimmungen) unterirdische Bauteile nicht errichtet werden dürfen.*

***Argumentation:*** *Durch die Errichtung des unterirdischen Zubaus wird der Bestand dem notwendigen Sicherheitsbedürfnis der Botschaft angepasst. Es ist zu betonen, dass durch die Errichtung dieses Zubaus weder die historische Bausubstanz entfernt noch verändert wird, da sich das unterirdische Bauwerk entsprechend den Sicherheitsauflagen solcher Zufluchtsstätten außerhalb von Bestandsgebäuden befinden muss. Der historische Charakter des Gebäudes bleibt dadurch vollkommen erhalten. Weiters wird festgehalten, dass sich im Bereich der Errichtung des geplanten Bunkers bereits ein unterirdischer Gang, welcher zu der Zeit errichtet und bewilligt wurde, als die besonderen Bestimmungen der Liegenschaft noch nicht gültig waren. Somit wird eine bereits vorhandene unterirdische Bebauung lediglich erweitert. Da es sich beim Bauwerber um einen Botschafter handelt, besteht ein besonderes Sicherheitsbedürfnis für die Liegenschaft, welchem durch diesen unterirdischen Bauteil Rechnung getragen wird. Der Bauteil wird nur 66 m<sup>2</sup> groß sein, was im Vergleich zu der Größe der Liegenschaft einen Anteil von lediglich 5% in Anspruch nehmen wird.<sup>10</sup>*

Hier wird eine Ausnahme von einer besonderen Bestimmung beantragt. Diese untersagt eine unterirdische Bebauung. Das Gebäude befindet sich in einer Schutzzone. Aus diesem Grund ist die Argumentation der bestandsschonenden Erweiterung notwendig. Für die Begründung von Vorteil ist, dass es bereits eine, wenn auch geringe, bestehende unterirdische Bebauung gibt.

---

<sup>10</sup> *Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig*

Bestehendes zu nutzen bzw. aufbauend auf Bestehendes zu erweitern ist ebenfalls eine gute Argumentationsgrundlage. Da die Botschaft aus Sicherheitsgründen eine „Zufluchtsstätte“ benötigt, sie aber in einer Schutzzone liegt und der Bestand schützenswert ist, wird der Zubau unterirdisch situiert.

Bei einer Bewertung würde dieser Zubau sicherlich positiv vermerkt werden, da sich der Keller somit vergrößert und eine Botschaft an sich so einen Schutzraum benötigt.

#### **Beispiel 4**

- *Errichtung eines Wohngebäudes mit Lagerräumen in einer Schutzzone*

*Abweichen von der geschlossenen Bauweise durch Abrücken um bis zu 1,20 m von der Baulinie*

*Argumentation: Der bestehende Altbestand ist von der Baulinie abgerückt. Das Abrücken des neuen Baukörpers liegt im öffentlichen Interesse bzw. dient der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes. Es ist somit ein Vorgarten möglich, der, wie im derzeitigen Bestand, mit Weinreben bepflanzt werden soll.*<sup>11</sup>

Der Bestand ist noch nicht abgebrochen und dient als Argumentation für den nachfolgenden Neubau. Da der Bestand des Gebietes gesamthaft von der Baulinie abweicht, würde der Neubau unter Einhaltung der Bebauungsbestimmungen das örtliche Stadtbild stören. Eine Argumentation, die aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar ist.

Als Folge dieser Abweichung kann die Gebäudefront nach hinten versetzt werden, was vor allem im Erdgeschoß die Wohnqualität deutlich verbessern wird. Die sich dadurch bildenden Vorgärten schirmen den Neubau von der Straße ab. Das hat zur Folge, dass dem Gebäude ein besserer Lärm- und Sichtschutz zuteilwird.

Die für die Behörde wichtige Argumentation ist allerdings, zu verhindern, dass das neu errichtete Gebäude wie ein Fremdkörper in der Umgebung wirkt.

Aus bewertungstechnischer Sicht ist die optimierte Situation straßenseitig grundsätzlich positiv zu beurteilen, allerdings ist zu prüfen, ob durch das Nachhinterücken die mögliche bebaute Fläche verkleinert wird.

---

<sup>11</sup> *Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig*

## Beispiel 5

### - *Neubau eines Einfamilienhauses*

*Überschreitung der laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingeschränkten bebaubaren Fläche von max. 200,00 m<sup>2</sup> pro Bauplatz um 117,19 m<sup>2</sup>.*

*Argumentation: Laut Plandokument darf die bebaubare Fläche der zur Errichtung gelangenden Gebäude je Bauplatz höchstens 200,00 m<sup>2</sup> betragen. In der gekuppelten Bauweise wäre vor der Grundstückszusammenlegung laut BB3 400,00 m<sup>2</sup> bebaute Fläche zulässig, dies wird mit der vorliegenden Planung unterschritten. Die Überschreitung ergibt sich ausschließlich aus der Zusammenlegung von zwei Bauplätzen zu einem. Das bedeutet, dass durch die vorliegende Planung sowohl die Zielrichtung und Intentionen des beabsichtigten Stadtbildes erfüllt werden, als auch die Maßstäblichkeit erhalten bleibt. Bemerkt wird, dass aufgrund der Grundstückszusammenlegung nur eine Zufahrt über eine Böschung hergestellt wird und daher größere Flächen des Vorgartens gärtnerisch gestaltet werden können. Das verbaubare Volumen wäre in der gekuppelten Bauweise größer als in der beabsichtigten Planung. Das örtliche Stadtbild wird daher dadurch nicht negativ beeinflusst. Die mögliche Kubatur wird durch Verzicht auf Dachschrägen und Gaupen sogar unterschritten. In Kombination mit großzügigen Verglasungen wird ein modernes, zeitgemäßes Erscheinungsbild herbeigeführt.<sup>12</sup>*

In diesem Fall ist ein Sonderfall gegeben, weil ohne die Zusammenlegung der Grundstücke eine höhere Bebauung möglich gewesen wäre. Diese Begründung ist nachvollziehbar, da den stadtplanerischen Zielen auf diese Weise nicht widersprochen wird.

Positiv ist auch, dass somit nur eine Auffahrt notwendig ist und in Folge dessen mehr Grünflächen zustande kommen.

Diese Ausnahme hat in der Bewertung eines Bauplatzes natürlich einen günstigen Effekt. Wären die beiden Grundstücke nicht zusammengelegt worden, wäre diese

---

<sup>12</sup> Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig

Bebauung allerdings auch möglich gewesen. Insofern steht also nicht der Flächengewinn im Vordergrund, lediglich die Nutzung von zwei Grundstücken unter einem Eigentümer verursacht diesen Härtefall.

In vielen Fällen werden Bauplätze im Bebauungsplan hingegen nicht mit einer maximal möglichen m<sup>2</sup>-Angabe ausgewiesen, sondern mit einem Prozentsatz belegt. Dies verhindert solche Fälle, da die Prozentangaben bauplatzbezogen sind.

### **Beispiel 6**

- *Neubau eines Wohngebäudes*

*Abweichung von der Bestimmung, wonach die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal nicht zulässig ist.*

*Argumentation: Aufgrund der geologischen Situation, wie das vorliegende plausible und nachvollziehbare Schreiben eines Ziviltechnikers und die gutachterlichen Stellungnahmen der ASV der MA 45 und MA 29 belegen, zeigen die Rahmenbedingungen sowie das vorliegende Gutachten deutlich, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Eine Zustimmung von Wien Kanal zur Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer über eine Retention (z.B. Zisterne) mit gedrosselter Ableitung in den Kanal liegt vor. Im Schreiben des Ziviltechnikers wird diese zulässige Einleitmenge nicht erreicht.<sup>13</sup>*

Da das Versickern auf dem eigenen Grundstück aufgrund der gegebenen geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, wurden Stellungnahmen und Gutachten eingeholt, die die Argumentation belegen.

Einen Mehrwert im Bewertungsfall wird es vermutlich allerdings nicht geben, da es baulich wahrscheinlich keine großen Preisunterschiede verursacht und auch in der Verwertung keine Preisvariable darstellt.

---

<sup>13</sup> *Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig*

## Beispiel 7

- *Ein ehemaliges Geschäftslokal wird in Klassen umgebaut und ein ebenerdiger Verbindungsgang zur bestehenden Schule auf der Nachbarliegenschaft hergestellt.*

*Der Verbindungsgang vom bestehenden Schulgebäude zur Nachbarliegenschaft wird auf der im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit „G – gärtnerischer Ausgestaltung“ ausgewiesenen Fläche errichtet.*

*Argumentation: Auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche der Liegenschaft soll jener Teil des Zubaus errichtet werden, der als überdachter, allseits umschlossener Verbindungsgang für eine zweckmäßige Nutzung der Schulerweiterung erforderlich ist. Der Zubau nimmt nur eine bereits versiegelte Fläche zwischen den zwei Bestandsgebäuden in Anspruch. Von der für die weitläufigen Bereiche des Hofes festgesetzten gärtnerischen Ausgestaltung wird nur in geringem Ausmaß abgewichen. Durch die Abweichung kann eine zweckmäßige und zeitgemäße Nutzung des zu adaptierenden Baubestandes für die Schulerweiterung gewährleistet werden.<sup>14</sup>*

Da die beiden Schulgebäude bereits bestehen und lediglich durch einen überdachten Gang verbunden werden sollen, die Schule großzügige Flächen gärtnerisch gestaltet hat und die Fläche, die für den Verbindungsgang genützt werden soll, auch im Ist-Zustand nicht begrünt ist, ist die Argumentation schlüssig. Durch diesen Verbindungsgang wird die Nutzung zweckmäßiger, da die beiden Gebäude nun nicht mehr über einen Hof, sondern im Gebäudeinneren verbunden sind. Das geringe Ausmaß der Abweichung und die dadurch sehr viel verbesserte Nutzung ermöglichen die Bewilligung dieser Ausnahme.

Diese Abweichung stellt eine Aufwertung für das Gebäude dar, da die Erschließung enorm optimiert wird. Eine solche Ausnahme ergibt sich allerdings aus dem Bestand und wird im Falle eines Neubaus nicht argumentierbar und auch nicht notwendig sein. Durch das Wachsen der Schule wird es nötig gewesen sein, auf das weitere Gebäude auszuweichen, wodurch sich das Erschließungsproblem ergeben haben könnte. Für

---

<sup>14</sup> *Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig*

den Ablauf des Schulalltages ist es von Vorteil, beide Gebäude von innen begehen zu können. Eine qualifizierte bzw. nennenswerte Wertsteigerung ergibt sich dadurch nicht.

### **Beispiel 8**

- ***Errichtung von Balkonen an der öffentlichen Verkehrsfläche***

*Abweichung von der Bestimmung des Bebauungsplanes bezüglich des Gebotes, dass im gesamten Plangebiet an allen öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Balkonen untersagt ist.*

*Argumentation: Die Zielrichtung des Flächewidmungs- und Bebauungsplanes wird nicht unterlaufen, weil die geplante Ausführung von sehr zurückhaltenden, schmalen Balkonplatten mit leichten Brüstungen keine raumbildenden Volumen darstellen und die Ausführung bewusst leicht und transparent erfolgen soll. Darüber hinaus wird mit der Novellierung der WBO im Jahr 2014 die Ausführung von Balkonen zu Verkehrsflächen grundsätzlich erlaubt.*

*Die Errichtung von Balkonen an der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht der Intention der Novellierung der BO v. 07/2014 und ist somit zeitgemäßer als die Vorschriften des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan v. 03/1999.*

*Darüber hinaus werden weder die mögliche Länge noch die maximal mögliche Tiefe der Balkone ausgenutzt. Die maximal mögliche Länge wäre laut WBO 07/2014 die Hälfte der Gebäudelänge, somit 8,40m. Tatsächlich sind 2 x 2,60 m, somit 5,20 m geplant. Die maximal mögliche Tiefe der Balkone wäre 2,50 m. Tatsächlich sind 1,80 m geplant.*

*Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen wird ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert, weil der erforderliche Mindestabstand der Balkone zu den Nachbargrundstücken großzügig eingehalten wird.*

*Durch die Errichtung von Balkonen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht mehr Emissionen zu erwarten, als bei der bisherigen Nutzung typischerweise schon entstehen.*

*Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild wird nicht störend beeinflusst, weil durch die Ausführung der leichten, kleinteiligen Balkone zur Verkehrsfläche eine differenzierte, kleinteilige Belebung und Bespielung der Straßenfront erfolgt, die einer maßgeblichen Intention der Novellierung der WBO 2014 entspricht.*

*Die Ausführung der geplanten Balkone entspricht einer zeitgemäßen Vorstellung des örtlichen Stadtbildes, unterstreicht und fördert sie. Die architektonische Ausgestaltung der projektierten Balkone wurde mit der MA19 vorbesprochen.*

*Die beabsichtigte Flächennutzung sowie die Aufschließung werden durch die Ausführung von Balkonen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht grundlegend geändert.*

*Durch die Errichtung von Balkonen wird eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung des Baubestandes erreicht, da adäquate Freiräume geschaffen werden, die eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität schaffen. Durch die Ausführung von leichten, kleinteilig strukturierten Balkonen zur Verkehrsfläche mit leichten und transparenten Brüstungen wird ein örtliches Stadtbild herbeigeführt, das zeitgemäßen Vorstellungen entspricht.*

*Das vorliegende Projekt mit seiner Ausführung von differenzierten und leichten Balkonplatten und leichten, transparenten Brüstungen stellt ein modernes und zeitgemäßes Gebäude dar, das zu einer Aufwertung und Verbesserung des städtebaulichen Umfeldes führt sowie eine wesentliche Modernisierung und Attraktivierung des örtlichen Stadtbildes bewirkt.<sup>15</sup>*

Da bei der Novellierung der Wiener Bauordnung 2014 die Errichtung von Balkonen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin vorgesehen ist, ist die Basis für diese Argumentation bereits gesetzlich gegeben. Da in der näheren Umgebung noch keine Balkone errichtet wurden, wird großer Wert auf eine „leichte, transparente und kleinteilige“ Bauweise gelegt. Diese Änderung in der WBO ermöglicht eine großzügigere Schaffung von Freiflächen, die die Wohnqualität eindeutig verbessern können.

---

<sup>15</sup> Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig



Diese Ausnahme weist Potential für eine Wertsteigerung auf, da Wohnungen, die über Freiflächen verfügen, natürlich attraktiver sind als solche, die keine Möglichkeit auf einen eigenen Raum im Freien haben.

Da Balkone zu öffentlichen Verkehrsflächen trotz allem einen gewissen Mindestabstand zu den Straßen- und Gehsteigflächen einhalten müssen, wird eine Überladung der Straße verhindert.

### **Beispiel 9**

#### **- Dachgeschoßausbau**

*Abweichung vom Staffelungsverbot durch die Errichtung von Staffelgeschoßen an der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Front des Gebäudes.*

**Argumentation:** *Beim neuen Dachausbau sind zwei Staffelgeschoße geplant, die eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken und den zeitgemäßen Vorstellungen des örtlichen Stadtbildes entsprechen.*

*Die Abweichung unterläuft dabei die Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht.*

*Die geplante Kubatur ist gegenüber der laut Widmung maximal erlaubten Kubatur um 219,40m<sup>3</sup> reduziert. Die Kubatur ist differenziert und kleinteilig geplant, das Staffelgeschoß tritt gegenüber der maximalen erlaubten Kubatur wesentlich zurück.*

*Die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke wird ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert, weil durch eine Staffelung der Geschoße die maximal zulässige Kubatur und Kontur lt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan unterschritten wird.*

*Es sind nicht mehr Emissionen zu erwarten, da die Nutzung der Flächenwidmung entspricht.*

*Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild wird nicht störend beeinflusst, weil durch die Staffelung der Geschoße – von der Straße aus betrachtet – das Gebäude niedriger wirkt. Weiters ist die Traufenkante der Gebäudeaufstockung an der Straßenfluchtlinie niedriger als das benachbarte Gebäude. Das*

*Lichtraumprofil für die gegenüberliegenden Gebäude wird dadurch vergrößert. Für die Wohnungen der gegenüberliegenden Gebäude ergibt sich dadurch eine leicht verbesserte, natürliche Belichtung gegenüber der Situation bei Ausnutzung der maximal erlaubten Kubatur.*

*Die Gebäudeaufstockung entspricht einer zeitgemäßen Vorstellung des örtlichen Stadtbildes. In der näheren Umgebung befinden sich ebenfalls Objekte mit Staffelgeschossen.*

*Die architektonische Ausgestaltung der projektierten Staffelgeschosse wurde mit der MA 19 vorbesprochen.*

*Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung wird durch die Staffelgeschosse nicht grundlegend anders, weil durch die Bebauung des maximal zulässigen Gebäudeumrisses eine noch höhere Flächenausnutzung möglich wäre.*

*Durch die Errichtung von Staffelgeschossen wird eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung des Baubestandes erreicht, da Innenräume ohne Dachschrägen geschaffen werden, die eine bessere Nutzung der Räume ermöglichen.*

*Durch die Staffelung der Geschosse wird ein örtliches Stadtbild herbeigeführt, das zeitgemäßen Vorstellungen entspricht. Das vorliegende Projekt mit seiner klaren Kubatur und Staffelung der Geschosse stellt ein modernes und zeitgemäßes Gebäude dar, das zu einer Aufwertung und Verbesserung des städtebaulichen Umfeldes führt sowie eine wesentliche Modernisierung und Attraktivierung des örtlichen Stadtbildes bewirkt.<sup>16</sup>*

Diese Argumentation ist eine sehr umfangreiche. Hier werden gleich mehrere positive Aspekte im Vergleich zum gesetzlich möglichen Ausmaß dargelegt.

In der näheren Umgebung sind bereits mehrere Staffelungen genehmigt worden. Somit würde sich das Projekt in das örtliche Stadtbild einfügen. Zusätzlich werden noch günstige Folgen für die Nachbarn aufgeführt.

Es ist sehr gut angemerkt, dass das Projekt bereits mit der MA 19 durchgesprochen wurde, was bei allen Ausnahmen nach § 69 WBO sehr wichtig ist.

---

<sup>16</sup> Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig

Da bei einer Staffelung die Geschoße nach hinten versetzt werden, ergeben sich jeweils Vorbereiche, die als Terrassen genützt werden könnten. Oft wird genau aus diesem Grund eine Staffelung angestrebt. Diese Argumentation ist aber nicht gewählt worden.

Für die Bewertung wäre es wichtig zu wissen, wie die Flächen, die durch die Staffelung frei bleiben, verwendet werden. Grundsätzlich wird die Wohnnutzfläche aber reduziert, allerdings werden dadurch aber auch Dachschrägen verhindert.

Ohne exakte planliche Darstellung ist es schwer zu beurteilen, ob sich eine Staffelung wertsteigernd für eine Immobilie auswirkt oder nicht.

### **Beispiel 10**

#### **- Dachgeschoßzubau**

*Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe*

*Das Gebäude auf der gegenständlichen, sehr schmalen Liegenschaft besteht aus zwei Gebäudeteilen, dem Straßen- und dem Hoftrakt, welche durch einen kleinen Innenhof getrennt sind.*

*Das Projekt sieht den Zubau eines Aufzuges samt Herstellung eines Verbindungsganges an der seitlichen Feuermauer vor, wodurch das bereits bestehende Dachgeschoß barrierefrei erschlossen werden kann. Ausschließlich durch diesen zur Barrierefreiheit unbedingt erforderlichen Verbindungsgang wird die maximal zulässige Gebäudehöhe der Bauklasse III um 1,06m überschritten.*

***Argumentation:** Die Erschließung des Dachzu- und -ausbaus macht einen Zubau im Bereich des Zwischentraktes erforderlich, wodurch zur seitlichen Feuermauer die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Dieser Bereich ist jedoch auf Grund seiner rückwärtigen Lage aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar. Im Gegenzug soll auf baurechtlich mögliche Kubaturen an der Straßenfront verzichtet werden. Insofern überwiegt das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes gem. § 69 Abs. 3 BO, da hierdurch die Straßenansicht gewahrt bleibt. Die Abweichung dient auch der Herbeiführung eines den*

*zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes im Sinne des § 69 Abs. 2 BO.*<sup>17</sup>

Da aufgrund der baulichen Situation vor Ort der Aufzug an keiner anderen Stelle sinnvoll platziert werden kann, um den Straßen- und den Hoftrakt gleichermaßen bedienen zu können, ist diese Ausnahme notwendig. Zusätzlich erlaubt dieser über die Gebäudehöhe ragende Verbindungsgang eine barrierefreie Erschließung für beide Trakte.

Diese Gebäudehöhenüberschreitung dient der Erschließung und ermöglicht eine barrierefreie Zugänglichkeit bis ins Dachgeschoß. Gleichzeitig wird auf eine, aus rechtlicher Perspektive mögliche, Kubaturmaximierung im Straßenbereich verzichtet. Eine barrierefreie Erschließung ist natürlich für die Bewertung von Relevanz.

Im Folgenden sind planlich dargestellte Projekte angeführt, die dem Büro „Beilein ZT“ entstammen:

---

<sup>17</sup> *Anonymisiertes Beispiel einer tatsächlichen Einreichung, 01/2015-05/2015, DI Hermann Wedenig*

## Beispiel 11

### - Neubau Wohnbau



Abbildung 2 – Ausschnitt Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan Wien

### Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Auf dem mit einem roten Punkt markierten Grundstück soll ein Neubau errichtet werden. Aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist ersichtlich, dass im Grundstück ein Gebäudehöhenprung von 2m geplant ist.

Dieser Sprung ist städtebaulich insofern bemerkenswert, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite die niedrigere Bauklasse I angeordnet ist, auf der Straßenseite der betroffenen Liegenschaft hingegen 18 m hoch gebaut werden darf und die höhere Bauklasse II vorgeschrieben ist, wobei auf der Gegenseite nur 16 m hoch gebaut werden könnte.

Ein nachvollziehbarer Grund für diesen Höhenprung ist offensichtlich der Bezug des Flächenwidmungsplanes zum Bestand, welcher genau am Übergang der beiden vorgeschriebenen Gebäudehöhen errichtet ist. Dieser Ansatz wird auch durch die

nähere Umgebung verstärkt, da auch hier der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan an den Bestand zugeschnitten wurde.

Durch eine Anhebung der Gebäudehöhe auf ein einheitliches Maß würde ein Höhengsprung innerhalb des selben Gebäudes verhindert werden. Da das Nachbargebäude ohnehin die maximale Höhe von 18m erreicht, würde sich das betreffende Gebäude auch gut in das Straßenbild einfügen. Zusätzlich wäre bei einheitlicher Gebäudehöhe die Erschließung einfacher zu bewerkstelligen.

Diese Argumentation war für die Sachbearbeiterin der MA 19 einleuchtend. Auch die Vermeidung von zusätzlichen Giebelflächen durch Höhengsprünge ist positiv.



Abbildung 3– Ansicht eines Wohnbaus Büro Beilein ZT

In der Abbildung ist ersichtlich, wie sich der Neubau zu den bestehenden Gebäuden höhenmäßig verhalten würde. Aufgrund der gegebenen Straßenbreite können jedoch die 18 m Gebäudehöhe nicht voll ausgenutzt werden.

## **Beispiel 12**

### **- Neubau Wohnbau**

Errichtung von Balkonen

Auf dem gegenständlichen Grundstück sollen Balkone trotz Untersagung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes errichtet werden.

Da das Grundstück aufgrund seiner Ecklage so beschaffen ist, dass hofseitig nur sehr kleine Balkone errichtet werden können, da ansonsten die notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbarn nicht eingehalten werden können, ist es auf dieser Liegenschaft sehr schwierig, ausreichend Freiflächen für die künftigen Bewohner zu schaffen.

In den unten angeführten Visualisierungen ist der Mehrwert bei Schaffung von Freiflächen ersichtlich. Trotz der Errichtung von Terrassenflächen im Dachgeschoß waren einfach zu wenige Erholungsräume vorhanden.



*Abbildung 4– Visualisierung eines Wohnhauses ohne  
Balkone Büro Beilein ZT*



*Abbildung 5– Ansicht eines Wohnhauses mit Balkonen –  
Büro Beilein ZT*

Aufgrund der Ecklage stören die Balkone das Straßenbild nicht, da ohnehin mehr Platz im Kreuzungsbereich vorhanden ist.

Diese Balkonzubauten wurden im Zuge eines Planwechsels eingebracht. Die zuständigen Referenten der MA 19 waren der Ansicht, dass die Balkone die ursprüngliche Architektur nicht störend beeinflussen, sondern ganz im Gegenteil, die Fassade dadurch beleben. Da die Ausladung der Balkone nicht auf das Maximum von 2,50 m ausgereizt ist, sondern auf 1,50 m beschränkt wird und die notwendigen Durchgangshöhen zum Gehsteig eingehalten werden, wird die Straße nicht „überladen“.

### **Beispiel 13**

#### **- Überschreitung der Gebäudehöhe hofseitig um ca. 2,70 m**

Im Zuge eines Dachgeschoßausbaus ist hofseitig eine Gebäudeüberhöhung geplant, da der betreffende Innenhof sehr eng ist und die beiden Nachbargebäude um einiges höher sind. Dies erzeugt eine kluftartige „Einkesselung“ wie in der folgenden Abbildung ersichtlich:





*Abbildung 6– Foto eines Innenhofes eines Wohnhauses, dessen Dachgeschoß ausgebaut werden soll*

Zusätzlich ist das Stiegenhaus in dem hervorstehenden Element angeordnet, was eine Erhöhung an dieser Stelle notwendig macht. Dies hätte unzählige Höhengsprünge zur Folge, die durch eine Angleichung der hofseitigen Gebäudehöhe an die Höhe des neuen Stiegenhauses vermieden werden kann.

Die beiden Abbildungen zeigen den Unterschied der beiden Varianten:



Abbildung 7- Hofansicht ohne Ausnahme, d.h. mit vielen Höhengsprüngen



Abbildung 8- Hofansicht mit Ausnahme, d.h. mit einer beruhigteren Fassade

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Einreichung noch in keiner Schutzzone, aber für die Ausweisung einer solchen vorgemerkt. Aus diesem Grund war der Bereich des Innenhofes für die MA 19 von großer Bedeutung.

Die Angleichung der hofseitigen Gebäudehöhe an die Höhe des niedrigeren Nachbarn ermöglicht die Erhaltung des örtlichen Stadtbildes, das aufgrund des sehr schönen Bestandes von besonderer Wichtigkeit ist.

### 3.2 Für die Immobilienbewertung relevante Abweichungen

Unter Anwendung des § 69 WBO sind grundsätzlich Abweichungen vom Bebauungsplan in jeder Hinsicht möglich. Nicht jede muss allerdings unmittelbare Auswirkung auf die Immobilienbewertung haben.

Natürlich gibt es unzählige denkbare Abweichungen, wobei es vor allem bei Um- und Zubauten im Bestand zu notwendigen Ausnahmen kommen kann, die Ausnahmebewilligungen bedürfen. Durch den § 69 WBO wird es möglich, das Gesetz an sich zu stärken und Ausnahmefälle entsprechend zu bearbeiten.

Bewilligte Ausnahmen sind in jedem Fall für das entsprechende Gebäude von Vorteil. In den oben dargestellten Fällen konnte so gut argumentiert werden, dass ein Mehrwert aufgrund der jeweiligen Abweichungen erkennbar ist. Insgesamt haben alle diese Ausnahmen natürlich Einfluss auf eine Bewertung, möglicherweise zum Teil aber nur indirekt und nicht z.B. durch eine bloße Flächenvergrößerung.

Um jene Ausnahmen, die eindeutig zuordenbar Änderungen am Wert einer Liegenschaft verursachen, zu differenzieren, werden die dafür relevanten Faktoren identifiziert. Die für die Bewertung von Immobilien wichtigsten Abweichungen sind

- eine Gebäudehöhenüberschreitung
- eine Überschreitung der bebaubaren Fläche (auch in Flächen mit der Widmung „G“)

- die Errichtung von Balkonen in durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verbotenen Bereichen
- das Staffeln von Geschoßen trotz Staffelungsverbot zu den öffentlichen Flächen
- die Errichtung von 2 Dachgeschoßen trotz Gebot, dass nur 1 Dachgeschoß zulässig ist

sowie

- das Errichten eines Daches, dessen höchster Punkt trotz einem Limit im Bebauungsplan von 4,50m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe höher als dieses ist.

Insbesondere sind natürlich alle jene Ausnahmen von Relevanz, die in irgendeiner Hinsicht Auswirkungen auf die Fläche haben. Es muss sich dabei nicht nur um eine Flächenvergrößerung handeln. Wenn eine Fläche, die z.B. zuvor unter einer Dachschräge gewesen wäre, nun in voller Raumhöhe nutzbar ist, könnte sie eventuell teurer vermietet werden.

Wenn aber z.B. von der Bestimmung der geschlossenen Bebauung abgewichen wird, dies aber keinerlei Folgen auf die Flächenausnutzung hat, wird diese Abweichung wahrscheinlich auch für die Bewertung nicht von Bedeutung sein.

Ist mit der Abweichung von der geschlossenen Bauweise allerdings gleichzeitig ein Vorgarten möglich, der Lärm abhält und mehr Privatsphäre schafft, kann dies sehr wohl Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben.

Zusammengefasst sind Auswirkungen, die bewertungsrelevant sind, hauptsächlich folgende:

- Nutzflächenvergrößerung
- Bessere Nutzung vorhandener Flächen (z.B. durch größere Raumhöhen und/oder Verhinderung bzw. Verminderung von Dachschrägen)
- Verbesserung von Wohnqualität (z.B. durch Lärm- und Sichtschutz oder bessere Belichtung)
- Bessere Erschließung (ermöglicht z.B. ein barrierefreies Erreichen der Wohnungen)

Die exakten rechnerischen Ausmaße einer Ausnahme müssen, wenn auch in einigen Fällen sicherlich nicht einfach zu berechnen, zahlenmäßig erfasst werden, um in die Bewertung einfließen zu können.

Da eine bessere Erschließung oder eine bessere Wohnqualität nicht einfach berechnet bzw. dargestellt werden kann, wie z.B. eine Flächenvergrößerung, ist es von besonderer Relevanz, die erstellten Bewertungen zu begründen und logisch nachvollziehbar darzulegen.

Aus diesem Grund ist es sehr schwierig, im Vorhinein festzustellen, welche Ausnahmen in welchem Ausmaß von bewertungstechnischer Relevanz wären und welche nicht. Jede einzelne muss im Bewertungsfall analysiert und mit dem rechtlich möglichen Stand abgeglichen werden. Schlussendlich obliegt es dem beauftragten Sachverständigen, ob und in welcher Weise die Abweichungen nach § 69 WBO in das Gutachten mit aufgenommen werden können oder nicht.

## 4 Bewertungsmethoden und deren mögliche Berücksichtigung von Abweichungen

Die unterschiedlichen Bewertungsmethoden werden auf eine mögliche Berücksichtigung von Wertsteigerungen durch Ausnahmegewilligungen nach § 69 WBO geprüft und deren Abläufe dahingehend erklärt. Das soll Aufschluss darüber geben, wie die einzelnen Verfahren eine solche Berechnung einfließen lassen könnten.

### 4.1 Der Verkehrswert

Der Verkehrswert beschreibt jenen Preis, der für eine Liegenschaft zum Bewertungsstichtag am Markt bezahlt werden würde. Dieser Wert muss allerdings nicht, sollte aber mit dem tatsächlichen Verkaufspreis einer Liegenschaft übereinstimmen.

*„Der Verkehrswert entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr [...] bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.“<sup>18</sup>*

Es wird also der IST-Stand so bewertet, als würde dieser zum Bewertungsstichtag verkauft werden. So gesehen ist die Berücksichtigung einer möglichen Ausnahme eigentlich nicht möglich. Allerdings müssen bereits absehbare zukünftige Änderungen sehr wohl in die Bewertung einfließen.

*„[...] Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschneiden sind [...]“<sup>19</sup>*

---

<sup>18</sup> Liegenschaftsbewertung 6. Auflage, 2010, Kranewitter, S. 2

<sup>19</sup> Liegenschaftsbewertung 6. Auflage, 2010, Kranewitter, S. 2

Das bedeutet, dass es nicht reicht, dass eine mögliche Ausnahme nur eventuell machbar wäre. Je weiter der Planungs-, Abstimmungs- und Einreichungsprozess fortgeschritten ist, desto wahrscheinlicher kann von einem positiven Bescheid ausgegangen werden und desto einfacher ist es auch, Wertänderungen infolgedessen zu berücksichtigen. Bis zur tatsächlichen Bewilligung einer Ausnahme ist diese daher nur mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit zu bewerten.

## 4.2 Der Bewertungsstichtag

Nicht für jede Bewertung ist die Wertänderung infolge einer Ausnahme nach § 69 WBO relevant. Der Sachverständige und der Auftraggeber müssen sich zunächst abstimmen, was zu bewerten ist und welche Umstände dabei zu beachten sind.

*„Der Bewertungsstichtag ist der Bezugspunkt der Bewertung. [...] Bewertungsstichtage können also gegenwartsbezogen sein, aber bei bestimmten Aufträgen auch in der Vergangenheit oder in der Zukunft liegen.“<sup>20</sup>*

Eine Bewertung, um den aktuellen Verkehrswert einer Liegenschaft zu bemessen, ist sicherlich nicht dazu geeignet, mögliche Abweichungen zu berücksichtigen. Ebenso verhält es sich mit einem Bewertungsstichtag, der in der Vergangenheit liegt.

Anders ist es wiederum bei Immobilien, die mit einem zukünftigen Bewertungsstichtag betrachtet werden. Beispielsweise könnte eine Immobilie, die das Potenzial für einen Dachgeschoßausbau aufweist, dahingehend bewertet werden, was ein solcher Ausbau für den Wert des Objektes bedeuten würde. In diesem Zusammenhang ist eine gewisse planliche Vorprüfung notwendig, im Zuge derer eine mögliche bzw. notwendige Ausnahme aufgezeigt werden könnte. Somit ist eine gewisse Planung notwendig, worauf die Bewertung dann basieren kann. An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass eine behördliche Vorprüfung

---

<sup>20</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 135

anhand eines beurteilungsfähigen Entwurfes möglich ist und auch genutzt werden sollte.

Ein Beispiel für zukünftige Bewertungsstichtage ist die Kontaminierung von Grundstücken. Bei einer Bewertung könnte von einer bereits erfolgten Dekontaminierung ausgegangen werden.

*„So ist es bspw. nicht unüblich, dass eine kontaminierte Liegenschaft so bewertet werden soll, als ob keine Altlasten vorliegen.“<sup>21</sup>*

Grundsätzlich ist es in einem Gutachten also möglich, Zukünftiges auch in die Bewertung aufzunehmen.

Liegt der Bewertungsstichtag am Tag der Fertigstellung einer bewilligten Ausnahme oder nach dem Erstelldatum des Bescheides dieser Abweichung bzw. nach dessen Rechtskraft, so kann diese in die Bewertung mit aufgenommen werden. Zu diesem Zeitpunkt ist das Risiko einer Zurückweisung nicht mehr gegeben.

### 4.3 Das Bewertungsverfahren

Je nach Liegenschaft ist zu entscheiden, welches Bewertungsverfahren zur Wertermittlung herangezogen werden soll.

Nicht jedes Verfahren ist zur Berücksichtigung diverser Abweichungen vom Bebauungsplan geeignet. Ist also eine Bewertung unter Berücksichtigung einer Ausnahme nach § 69 WBO zu erstellen, muss das Verfahren auch dahingehend ausgewählt werden, da nicht jedes gleichermaßen auf Abweichungen eingehen kann. Der Sachverständige muss in jedem Fall die Wahl des Verfahrens ausreichend begründen.

---

<sup>21</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 135



Inwieweit welches Verfahren für eine Bewertung verwendet werden kann, wird in den nachfolgenden Kapiteln betrachtet.

#### 4.3.1 Das Vergleichswertverfahren

*„Im Vergleichswertverfahren ist der Wert einer Sache durch Vergleichen mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, sog. Vergleichswerte, zu ermitteln.“<sup>22</sup>*

*„Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.“<sup>23</sup>*

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist es unerlässlich, genügend Vergleichsobjekte aufweisen zu können. Für den Fall, dass ausreichende Vergleiche vorhanden sind, gilt dieses Verfahren als das sicherste.<sup>24</sup>

Beim Vergleichswertverfahren ist darauf zu achten, dass die zu vergleichenden Liegenschaften „[...] in zeitlicher Nähe und in vergleichbaren Gebieten liegen“<sup>25</sup>, um für die Bewertung relevant sein zu können.

---

<sup>22</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 159; vgl. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), ÖNORM B 1802

<sup>23</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 159; vgl. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), ÖNORM B 1802

<sup>24</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 161

<sup>25</sup> Immobilienmanagement Österreich 5. Auflage, 2013, Malloth (Hrsg.), S. 455

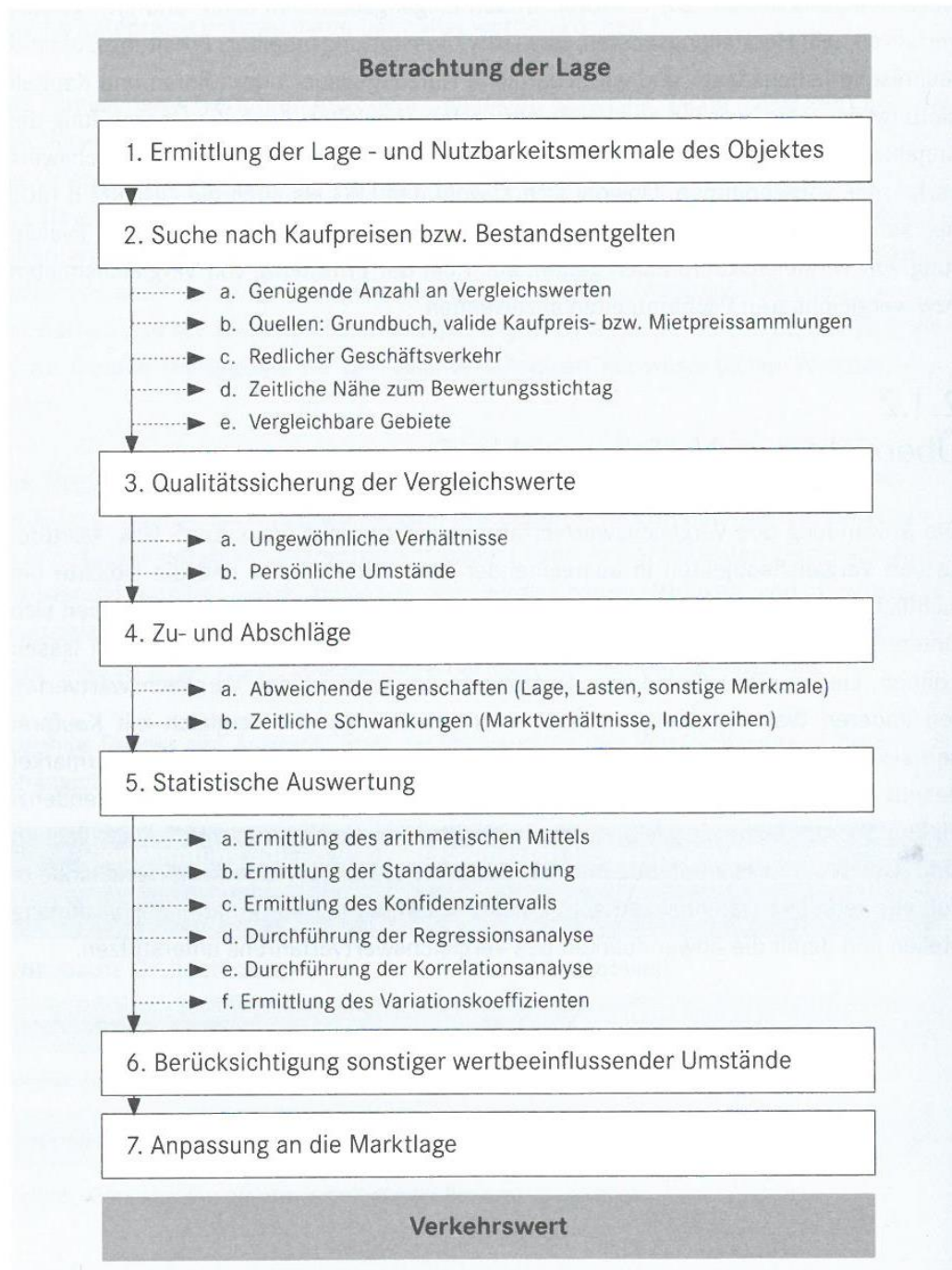


Abbildung 9 – Ablauf des Vergleichswertverfahrens

Im Vergleichswertverfahren werden somit Liegenschaftstransaktionen gesucht, die der zu bewertenden Liegenschaft gegenübergestellt werden können. Natürlich gleicht keine Immobilie der anderen, weswegen Zu- und Abschläge definiert werden müssen, die die Unterschiede zwischen den Vergleichsobjekten in Zahlen fassen, um dann in die Bewertung einfließen zu können.

Genau dieser Ansatz wäre bei der Miteinbeziehung einer möglichen Ausnahme anwendbar: Unter der fiktiven Annahme, dass zwei idente Gebäude existieren, wobei das eine eindeutig eine Möglichkeit für eine Abweichung hätte und das andere nicht – wäre jenes mit der Chance einer potenziellen Ausnahme mehr wert?

Da es selbstverständlich so gut wie nie zu so einem Fall kommen wird, ist die Frage, inwieweit eine solche eventuelle Ausnahme ohne passendes Vergleichsobjekt, welches kein Abweichungspotenzial aufzeigt, in Zahlen gefasst werden könnte.

Bei der Wertermittlung einer Liegenschaft ist die erzielbare Fläche von großer Bedeutung. *„Es liegt auf der Hand, dass die bauliche Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft aus Sicht des Immobilienmarktes eine der wesentlichen wertbestimmenden Größen bei Bauland ist. [...] Im Rahmen der Immobilienbewertung ist dem Maß der baulichen Ausnutzbarkeit deshalb besonders viel Aufmerksamkeit zu schenken.“*<sup>26</sup>

Daraus resultierend ergibt sich somit auch eine entsprechende Bedeutung von Ausnahmen bzw. Abweichungen vom Bebauungsplan.

Sollte sich durch eine Abweichung nach § 69 WBO eine Flächenvergrößerung ergeben, ist es rechnerisch einfacher, eine Wertsteigerung festzustellen. Der mögliche Flächengewinn könnte ermittelt und somit der ursprünglichen Fläche gegenübergestellt werden.

Wenn eine Ausnahme allerdings keinen Flächengewinn, sondern z.B. eine höhere Raumhöhe, eine Nichteinhaltung der geschlossenen Bauweise oder die Errichtung von Staffelgeschoßen erlaubt, liegt es im Ermessen des Sachverständigen, diese Zuschläge im Vergleich zu der ohne Abweichungen rechtlich möglichen Bebauung zu bemessen und zu bewerten.

Nicht nur bei der Begründung des § 69 WBO ist es ein Muss, die Auswirkungen der Abweichungen mit der rechtlich möglichen Situation zu vergleichen, sondern auch in

---

<sup>26</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 212

der Bewertung an sich. Wie würde sich der Wert unter der Ausführung einer Ausnahme im Gegensatz zu den rechtlichen Gegebenheiten ändern?

*„Eine strukturierte Anpassung ist bspw. in Bezug auf die unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit das Arbeiten mit Zu- und Abschlägen [...]. Ein divergierendes Maß der baulichen Ausnutzbarkeit zwischen Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück ist in der Praxis ein häufiger Grund für [...] Zu- und Abschläge aufgrund unterschiedlicher Eigenschaften.“<sup>27</sup>*

So gesehen, kann die mögliche Realisierung einer Abweichung als Begründung für einen Zu- bzw. Abschlag angesehen werden. Da diese aber nicht als fix gegeben angesehen werden kann, ist mit einer zu bestimmenden Wahrscheinlichkeit der Bewilligung zu rechnen.

#### 4.3.2 Das Sachwertverfahren

*„Der Sachwert ist durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes, des Wertes sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.“<sup>28</sup>*

Im Sachwertverfahren wird der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren oder durch das Residualwertverfahren ermittelt.

---

<sup>27</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 170

<sup>28</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 269

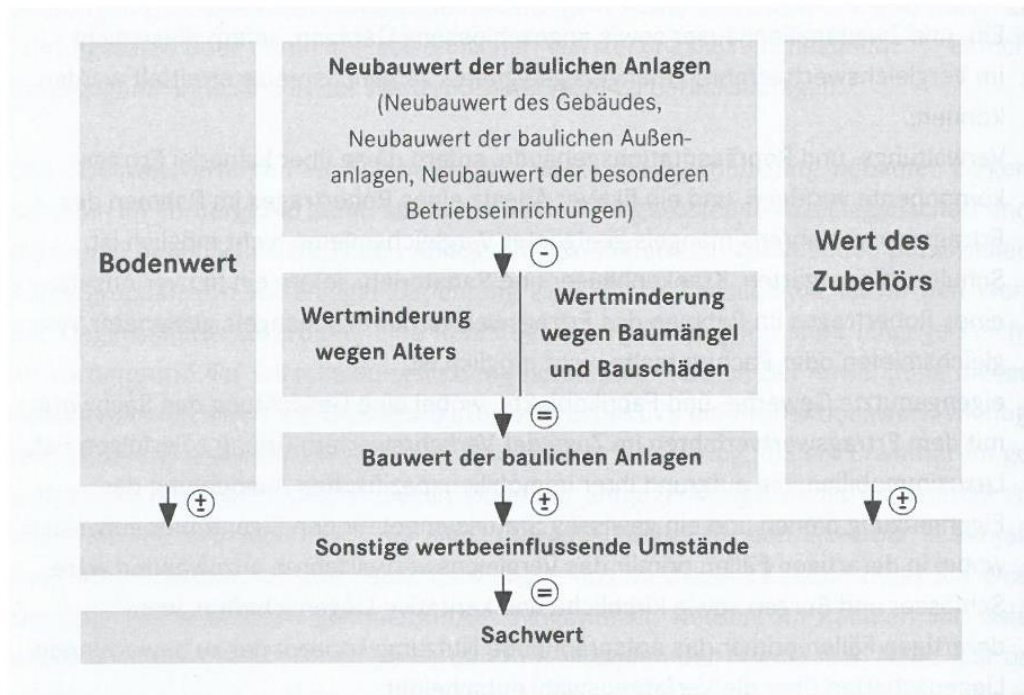


Abbildung 10 – Ablauf des Sachwertverfahrens

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird von üblichen Herstellungskosten ausgegangen, die entweder aus Bauindizes oder Erfahrungswerten aus kürzlich ausgeführten Baustellen beruhen. Diese entsprechen allerdings dem Neubauwert und werden dann durch Abschläge wegen Alters oder Baumängel korrigiert, wobei diese Abschläge ausreichend zu begründen sind.

Dieses Verfahren könnte mögliche Abweichungen infolge des § 69 WBO nur durch zusätzliche Herstellungskosten aufgrund von z.B. größeren Flächen oder der Ausführung von Balkonen berücksichtigen. Diese Ausnahmen bedingen bzw. verursachen ein Mehr an baulichen Aufwendungen, die die Herstellungskosten anheben. Diese müssen berechnet werden, um den möglichen Mehrwert darstellen zu können.

Allerdings müssten diese zusätzlichen errechneten Herstellungskosten wiederum mit einem Prozentsatz belegt werden, da die Ausführung nicht gewiss ist. Sofern eine ausreichende Planung vorhanden ist, ist es vermutlich einfach, die baulichen Mehrkosten aufgrund von den im größeren Ausmaß verwendeten Materialien und angegebenen Maße der Baulichkeiten festzustellen.

Gegebenenfalls müsste die alternative, rechtlich sichere Bebauung mit der möglichen abweichenden Bebauung gegengerechnet werden. Sollte z.B. ein Dachgeschoßausbau in einem Einfamilienhaus gestaffelt vorgesehen sein, dies baurechtlich aber eine Ausnahme darstellen, so müsste diese Ausführung mit der Errichtung eines Satteldaches verglichen werden.

Da im Sachwertverfahren die Herstellungskosten auf m<sup>2</sup> oder m<sup>3</sup> bezogen werden, ist hier natürlich die Flächendifferenz ausschlaggebend.

Demzufolge ist auch bei diesem Verfahren der Vergleich der Situation mit und ohne Abweichung relevant.

### 4.3.3 Das Ertragswertverfahren

*„Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den marktüblichen erzielbaren Liegenschaftsbetrag bestimmt.“<sup>29</sup>*

Auch im Ertragswertverfahren wird der Wert des Bodens durch das Vergleichswert- oder Residualwertverfahren ermittelt.

Zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen gibt es in diesem Verfahren zwei Möglichkeiten: Es wird entweder das umfassende oder das vereinfachte Ertragswertverfahren angewandt. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass dem Bodenwert bei der umfassenden Berechnungsmethode eine „unendliche“ Nutzungsdauer unterstellt wird, die baulichen Anlagen hingegen aber nur über eine bestimmte Restnutzungsdauer verfügen.

Um dieser Differenzierung Rechnung tragen zu können, werden die Erträge der Liegenschaft in zwei Teile getrennt: *„Ein Teil der Erträge entfällt somit auf die Verzinsung des Bodenwertes und ein weiterer auf die baulichen Anlagen. [...]*

---

<sup>29</sup> *Liegenschaftsbewertung 6. Auflage, 2010, Kranewitter, S. 18*

Verzichtet man auf die Spaltung der Erträge, wird das sog. einfache Ertragswertverfahren angewendet.“<sup>30</sup>

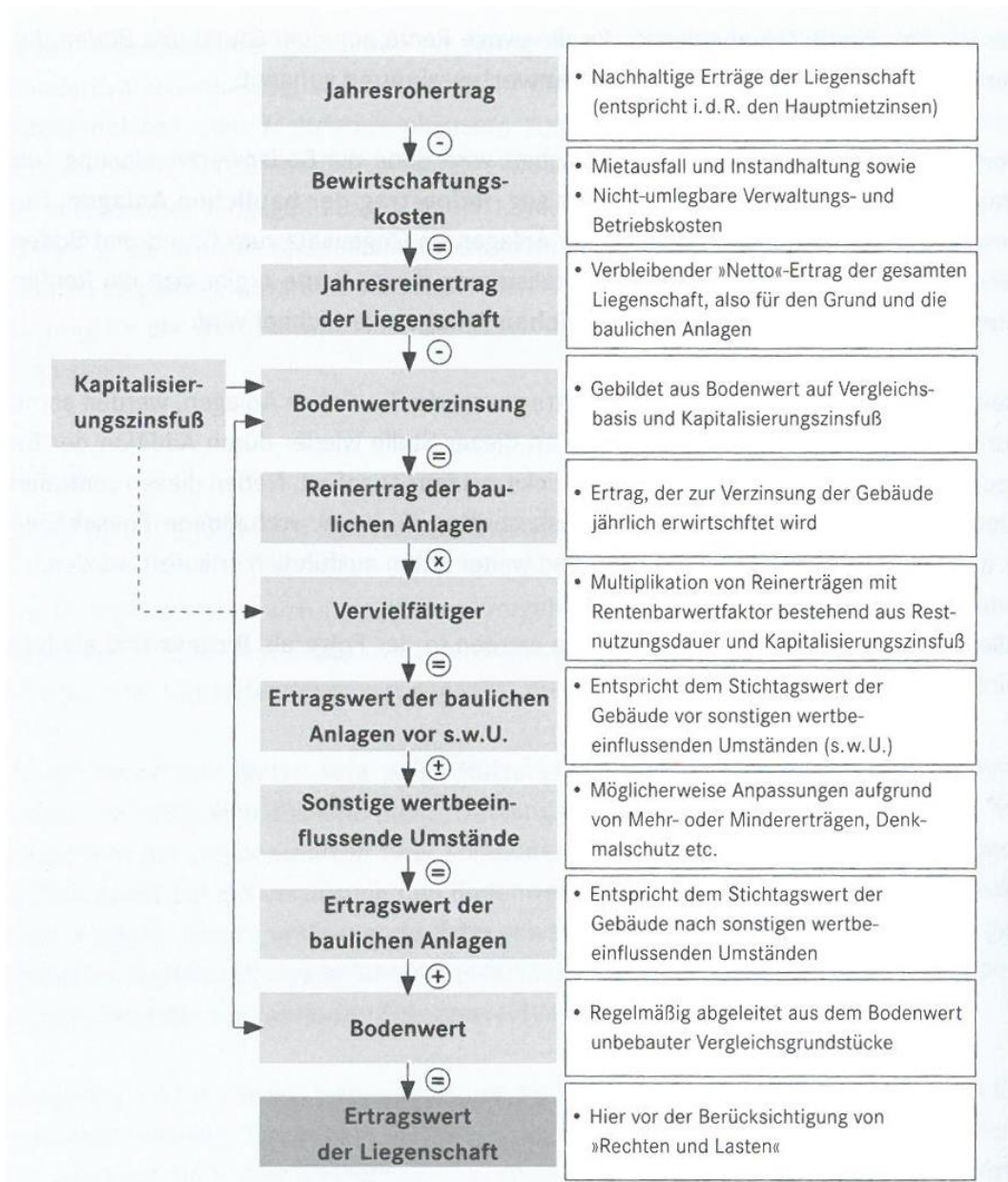


Abbildung 11 – Ablauf des Ertragswertverfahrens

In der obigen Abbildung 11 ist der Verfahrensablauf Schritt für Schritt dargestellt. Da in diesem Verfahren die baulichen Anlagen auf die zu vermietenden bzw. zu verpachtenden Flächen reduziert werden, wäre eine Berücksichtigung von Ausnahmen nur dahingehend möglich.

<sup>30</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 336

Daher wäre es notwendig, die eventuell realisierbare Flächenänderung zu berechnen. Ohne diese Ermittlung ist es nicht möglich, eine Wertabweichung abzuschätzen.

Da diese Flächenmodifikation aber nicht als gegeben angesehen werden kann, müsste auch in diesem Verfahren ein prozentualer Abschlag getätigt werden, um das Risiko der eventuellen Zurückweisung damit abzugelten.

Im Ertragswertverfahren ist es folglich nur möglich, Abweichungen nach § 69 WBO zu berücksichtigen, die tatsächlich eine Auswirkung auf die zu vermietbare Fläche zur Folge hätten. Diese müssten durch denkbare Erhöhungen der Mietpreise aufgrund von Flächenvergrößerungen oder Steigerung der Flächenqualität nachgewiesen werden.

#### 4.3.4 Das Discounted Cash Flow Verfahren

Das DCF – Verfahren ähnelt dem Ertragswertverfahren, da es, ebenso wie dieses, besonderes Augenmerk auf die zu erwartenden Zahlungsströme legt. Beim DCF – Verfahren allerdings wird *„[...] der zukünftige, in Geldeinheiten bewertete Nutzen einer Immobilie auf den Bewertungsstichtag abgezinst [...]“*<sup>31</sup>

Im DCF – Verfahren wird einer Liegenschaft eine künftige Entwicklung unterstellt und abgebildet. Um diese Entwicklung darstellen zu können, werden zwei Phasen unterschieden.

*„Das DCF – Verfahren bildet den Ertragswert eines Vermögensgegenstandes auf Grundlage der Kriterien Zeitpunkt, Sicherheit und Höhe von zukünftigen Zahlungsströmen transparent und nachvollziehbar ab.“*<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 399

<sup>32</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 400



In der ersten Phase, auch Detailprognose – Zeitraum genannt, werden die Zahlungsströme genau und einzeln, d.h. jährlich dargestellt. Dies geschieht insofern, als dass die Einnahmen aus Vermietung nach Abzug von notwendigen Auszahlungen, wie z.B. Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungskosten als sogenannten Cash Flow dargelegt werden.

*„Der ermittelte Cash-Flow jeder einzelnen Periode der Phase 1 wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Summe der diskontierten Cash Flows ergibt den Barwert der Phase 1.“<sup>33</sup>*

In der zweiten Phase wird das Ende der möglichen Entwicklung, somit ein hypothetischer Verkauf, abgebildet, also ein fiktiver Verkehrswert zum Zeitpunkt X.

*„Dieser Wert entspricht der Summe jener barwertberechneten Zahlungsströme, die nach der Phase 1 zum Stichtag des Wechsel von Phase 1 zu Phase 2 [...] innerhalb der 2. Phase anfallen. Es werden somit zuerst die nach dem Ende der Phase 1 zu erwartenden Zahlungsströme auf den Zeitpunkt des Beginns der Phase 2 barwertberechnet und anschließend wird dieser ermittelte (fiktive) Veräußerungswert, der am Ende des letzten Jahres der Phase 1 [...] anfällt, auf den Bewertungsstichtag barwertberechnet.“<sup>34</sup>*

Der Verkehrswert ergibt sich schließlich aus der Summe der Barwerte der Phase 1 und Phase 2.

Durch das Aufspalten in zwei Phasen sind für die Berechnung der Barwerte zwei Zinssätze notwendig: der „Non Growth Yield“ und der „Growth Yield“.

Diese Aufspaltung ist in der folgenden Abbildung ersichtlich:

---

<sup>33</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 400

<sup>34</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 401

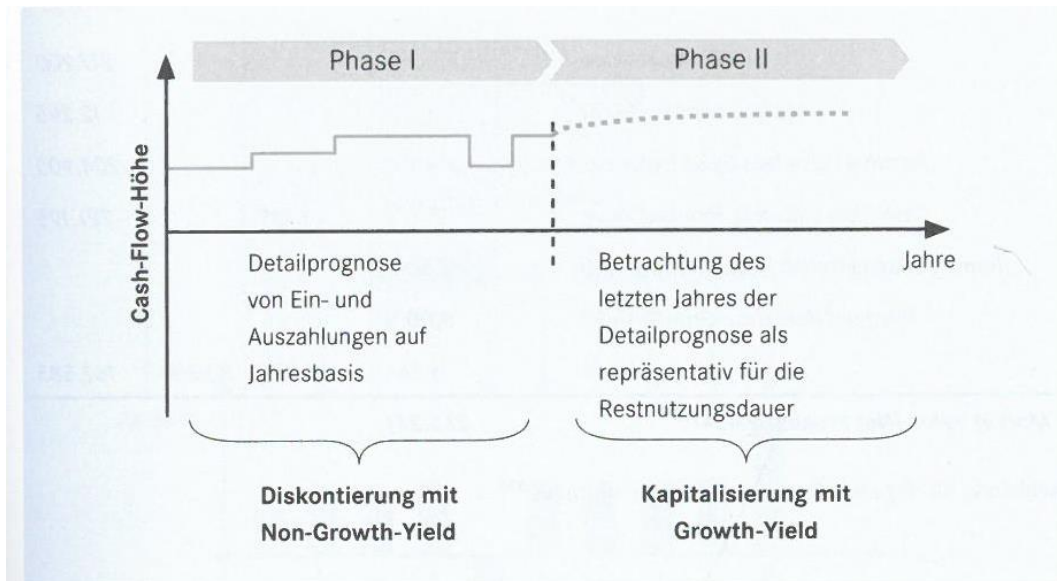


Abbildung 12 – Ablauf des Discounted Cash Flow Verfahrens

Diese Aufspaltung stellt den Unterschied zum Ertragswertverfahren dar, da es die Möglichkeit gibt, eine eventuelle, zukünftige Entwicklung der Liegenschaft darzulegen.

Durch die Unterstellung eines potenziellen Wachstums der Liegenschaft ist es ebenso möglich, eine zukünftige Ausnahmegewilligung zu berücksichtigen. Diese Abweichung könnte z.B. durch zukünftig höhere Mieteinnahmen, d.h. ansteigenden Einzahlungen aufgrund von Vergrößerung oder Optimierung von Mietflächen erfolgen.

Da dieses Verfahren die zukünftige Entwicklung transparent darstellt, gewinnt es international und auch im Bankensektor immer mehr an Bedeutung. Es ist recht einfach möglich, viel differenzierter auf geplante und zu erwartende Änderungen Rücksicht zu nehmen und diese in die Bewertung einfließen zu lassen.

Mit diesem Verfahren ist es auch umsetzbar, etwaige überhöhte Mieten im Gegensatz zur Marktmiete (overrent) oder Unterbezahlung im Bezug zur Marktmiete (underrent) abzubilden.

Genau dieser Ansatz könnte für die Bewertung einer Ausnahmegewilligung herangezogen werden. Aber auch bei diesem Verfahren ist es notwendig, die Unterschiede zum gesetzlich Möglichen gegenüberzustellen und zu differenzieren. Die Abweichung und dessen Auswirkungen müssen zahlenmäßig erfasst werden, um eine Berücksichtigung möglich zu machen. Das bedeutet, dass Optimierungen (höhere

Raumhöhe, Lärmabschirmung, bessere Erschließung usw.) oder Größenänderungen von Mietflächen in den zukünftigen Zahlungsströmen erfasst werden müssen, um diese in die Berechnung mitaufnehmen zu können.

#### 4.3.5 Das Residualwertverfahren

*„Das [...] Residualwertverfahren [...] wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. [...] In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sog. tragfähigen Grundwertes, der vor dem Hintergrund der mit dem Grundstück verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann, eingesetzt.“<sup>35</sup>*

So gesehen wird mit diesem Verfahren berechnet, wie viel für eine Liegenschaft bezahlt werden kann, sodass sich ein Projekt aus Sicht eines Bauträgers noch ausreichend rentiert. Es ist eine „umgekehrte“ Berechnungsmethode.

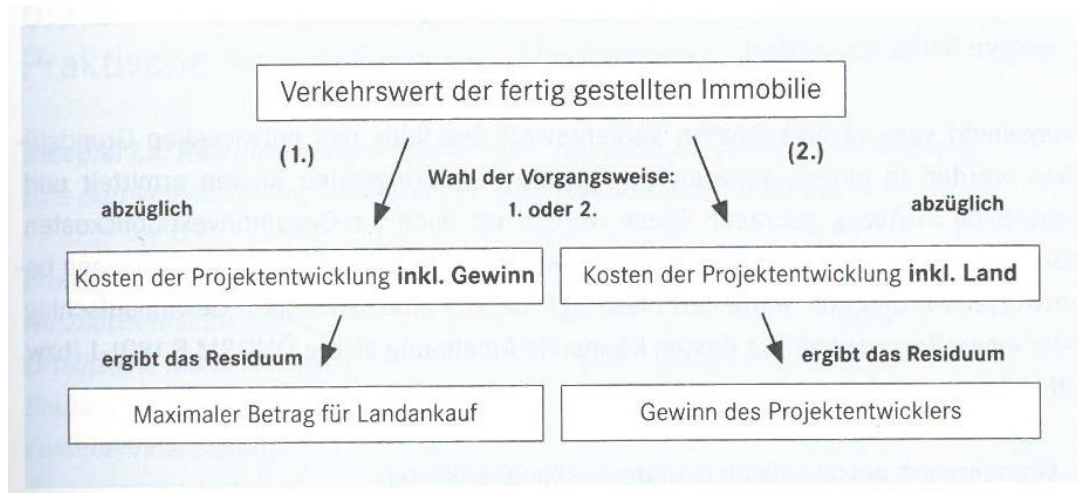


Abbildung 13 – Ablauf des Residualwertverfahrens

Bei diesem Verfahren wird zuerst ermittelt, wie und in welchem Ausmaß das jeweilige

<sup>35</sup> Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage, 2009, Bienert, Funk, S. 389

Grundstück bebaut werden kann. Das bedeutet, dass die erzielbare Nutzfläche ermittelt wird. Dann wird der Quadratmeterpreis des Grundstücks ermittelt und schlussendlich mit den erzielbaren Preisen den zu errichtenden Quadratmetern gegenübergestellt.

An diesem Punkt könnten Ausnahmen berücksichtigt werden. Für die interne Entscheidungsfindung für oder gegen einen Kauf könnten somit zwei verschiedene Szenarien berechnet werden:

- Der mögliche m<sup>2</sup> - Preis im Falle eines Verkaufs bei einer rechtlich sicheren Planung und
- die m<sup>2</sup>-Ermittlung unter Berücksichtigung von möglichen Ausnahmen.

Sollte die Berechnung ergeben, dass sich ein Kauf erst dann rentieren würde, wenn die Ausnahmen bewilligt werden können, sollte man das Risiko nicht eingehen und vom Kauf zurückzutreten.

Sollte sich aber bereits bei der Planung ohne Abweichungen eine akzeptable Rendite ergeben, so könnte intern mit einem eventuellen Mehrgewinn durch die möglichen Abweichungen gerechnet werden.

## **5 Immobilienbewertung unter Berücksichtigung von Ausnahmen nach § 69 WBO**

Für die Bewertung von Ausnahmen nach § 69 WBO ist es wichtig, sowohl die gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. die Gültigkeit von Ausnahmen und die Auswirkungen auf den Bodenwert, als auch die handelnden Personen zu kennen.

### **5.1 Gültigkeit von Ausnahmen nach § 69 WBO**

Sollte eine Abweichung der Bebauungsvorschriften nach § 69 WBO bewilligt werden, ist es wichtig zu beachten, dass diese nur so lange gültig ist, wie das Gebäude besteht oder die Fristen zur Errichtung des genehmigten Objektes nicht abgelaufen sind.

**Das bedeutet, dass mit dem Untergang des Bestandes auch die Ausnahmegenehmigung erlischt.**

Eine Genehmigung nach § 69 WBO ist also „unzertrennlich“ mit dem Bestand verbunden. Es kann aber vorkommen, dass eine Ausnahme nicht nur für das bestehende Gebäude von Vorteil ist, sondern auch für zukünftige Bauten einen positiven Effekt hätte. Allerdings ist es in so einem Fall notwendig, dass erneut um Bewilligung dieser Ausnahme angesucht wird. Somit sind auch später wieder ausreichende Begründungen und Argumente notwendig, um das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme erneut zu argumentieren.

In vielen Fällen spielt die umgebende Bebauung, also das örtliche Stadtbild bei der Begründung einer Ausnahme eine tragende Rolle. Sollte sich dieses Umgebungsbild in der Zwischenzeit allerdings geändert haben, kann es möglicherweise schwieriger sein, ausreichend Argumente zu finden.

Sollte eine erteilte Bewilligung nicht binnen der zulässigen Frist konsumiert werden, indem das genehmigte Gebäude errichtet bzw. mit dem Bau in offener Frist begonnen wird, so „verfällt“ der Bescheid bzw. die Ausnahme nach § 69 WBO für dieses Projekt.

Für die Bewertung ist es aus diesem Grund jedenfalls von Bedeutung, wie viele Jahre die Restnutzungsdauer eines Gebäudes noch beträgt und ob die damit verbundene Ablauffrist einer Ausnahmenbewilligung somit noch bewertungsrelevant sein kann oder nicht.

## 5.2 Der Bodenwert

Bei einer vorhandenen Bebauung auf einem Grundstück gehen die Meinungen auseinander, ob sich das Gebäude auf den Bodenwert auswirkt oder nicht.

Einerseits gibt es Sachverständige, die der Auffassung sind, dass *„der Umstand der Bebauung bei der Bewertung des Grund und Bodens außer Betracht zu lassen sei.*

*Dem steht die Meinung gegenüber, dass der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nicht ohne weiteres mit dem Wert eines unbebauten Grundstücks gleichgesetzt werden könne, da die Tatsache der vorhandenen Bebauung mit ihren ganz speziellen Merkmalen und Besonderheiten bei der [...] Wertermittlung des Bodenwertes nicht außer Acht gelassen werden könne.“<sup>36</sup>*

Sollte der Ansatz des gebundenen Bodenwertes verfolgt werden, ist davon auszugehen, dass die Bebauung an sich und ihre Ausnutzung des Grundstückes einen wesentlichen Beitrag zur Wertminderung bzw. –steigerung leisten.

Insofern würde eine Bebauung, die die Möglichkeiten des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes voll einhält bzw. ausnutzt, als wertneutral gelten. Hingegen eine Minderbebauung, die die vorhandenen Möglichkeiten nicht vollkommen ausnützt, würde zu einer Wertminderung führen.

So gesehen verursacht eine Mehrausnutzung des Grundstückes eine Wertsteigerung des Bodenwertes *„gegenüber dem Wert der Nachbargrundstücke.“<sup>37</sup>*

---

<sup>36</sup> *Liegenschaftsbewertung 6. Auflage, 2010, Kranewitter, S. 55*

<sup>37</sup> *Liegenschaftsbewertung 6. Auflage, 2010, Kranewitter, S. 58*

Eine bewertungsrelevante Ausnahme nach § 69 WBO würde daher eine Mehrausnutzung des Grundstückes bewirken. Da diese Ausnahmegewilligung aber an den Bestand gebunden ist und ein Gebäude eine endende Nutzungsdauer hat, verhält sich der Bodenwert dahingehend wie folgt:

*„Mit abnehmender Restnutzungsdauer des Gebäudes nähert sich der gebundene Bodenwert dem nach der zulässigen Bebauung ausgerichteten Bodenwert.“<sup>38</sup>*

### 5.3 Die handelnden Personen

Für die Bewertung einer Liegenschaft ist es grundlegend wichtig, zu wissen, wer diese zu welchem Zweck in Auftrag gibt. Die häufigsten Auftraggeber sind die Eigentümer selbst, aber auch Banken, Versicherungen und eventuell Kaufinteressenten, die eine schnelle, einfache Bewertung zur Entscheidungsfindung benötigen.

In vielen Fällen ist das Wissen um den Verkehrswert einer Liegenschaft unumgänglich. Soll diese z.B. verkauft werden, ist das besagte Objekt im Zuge eines Scheidungsverfahrens zu veräußern oder geht es um einen Erbfall – für all diese Transaktionen ist der Wert einer Liegenschaft zu ermitteln. Ebenso kann es, im Zuge einer Akquise, möglich sein einen gerechtfertigten Preis zu benötigen.

Genauso ist es möglich, dass der betreffenden Liegenschaft eine Entwicklung bevorsteht und diese an der Änderung des Verkehrswertes ersichtlich gemacht werden soll.

Doch für wen ist es von Relevanz, den Wert einer Liegenschaft mit dem Potenzial einer Ausnahmegewilligung darzustellen?

Banken dürfen solche „Reserven“ aus rechtlicher Sicht nicht in Betracht ziehen. Versicherungen bewerten vermutlich eher höher, um den Bauwert einer Immobilie abbilden zu können.

---

<sup>38</sup> *Liegenschaftsbewertung 6. Auflage, 2010, Kranewitter, S. 58*

Auch Bauträger und Kaufinteressenten werden eher dem gesetzlich Möglichen den Vorzug geben.

Natürlich wäre eine Ausnahmegewilligung nach § 69 WBO für alle von Vorteil, darf zum Zeitpunkt einer zu tätigenen Transaktion aber nicht entscheidungsrelevant sein. Eine Abweichung wäre somit allenfalls als möglicher Bonus einzurechnen.

Für einen Eigentümer einer Liegenschaft wäre eine bessere Bewertung in Folge einer möglichen Abweichung natürlich interessant, denn durch einen höheren Wert können im Falle eines Verkaufs bessere Preise erzielt werden.

Um Informationen zu einer solchen Fragestellung aus der Praxis zu erhalten, wurden ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ein Bauträger und eine Mitarbeiterin einer Bank, die für Projektfinanzierungen zuständig ist, befragt.

Diese Stellungnahmen dieser drei Fachleute sollen die unterschiedlichen Perspektiven verständlicher machen und demonstrieren, wie relevant dieses Thema tatsächlich ist. Jede befragte Partei hat andere Vorstellungen und Ziele, die es für ein funktionierendes Projekt zu vereinen gilt, dabei spielen auch Risiken und der Umgang mit diesen eine wichtige Rolle.

Die drei befragten Personen wurden im Sinne einer qualitativen Stellungnahme interviewt, um einen Überblick und ein besseres Verständnis für die jeweiligen fachspezifischen Erfahrungen zu erhalten.

### 5.3.1 Stellungnahme eines Sachverständigen für Immobilien

Die Befragung des Sachverständigen fand unter der Annahme, dass eine Ausnahme nach § 69 WBO tatsächlich eine Auswirkung auf den Wert einer Immobilie infolge einer Flächenvergrößerung hat, statt.



**Mag. (FH) Christoph Menhofer, gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger, Sachverständigen Büro Haiden&Menhofer meinte hierzu:**

*„Steht eine Anhebung der maximalen Bauhöhe zur Angleichung an umliegende Gebäudehöhen in Aussicht (ohne Rechtsanspruch), so muss dieser Umstand in der Verkehrswertberechnung meines Erachtens jedenfalls Berücksichtigung finden.*

*Ein möglicher Ansatz dies zu tun, könnte darin bestehen, die zusätzlich erzielbare Circa-Wohnnutzfläche zu ermitteln und diese mit einem prozentualen Abschlag zu berücksichtigen, um das Erfolgsrisiko eines § 69 WBO abzugelten.*

*Die Höhe des Abschlages obliegt dem Sachverständigen selbst, da es hier keine allgemein gültigen Ansätze gibt. Der angegebene Abschlag muss jedenfalls begründet werden und richtet sich nach den eingeschätzten Erfolgsaussichten auf positive Prüfung der zuständigen Ämter. Eine Bandbreite für Abschläge des Erfolgsrisikos schätze ich mit 50 bis 70 Prozent ein für die zusätzlich erzielbaren Flächen, bei denkmalgeschützten Gebäuden bis 90 Prozent.“<sup>39</sup>*

Dieser Ansatz sieht vor, dass die mögliche Flächenvergrößerung infolge einer künftigen Ausnahmegewilligung ermittelt und diese mit einem Prozentsatz belegt wird, welcher das Risiko einer behördlichen Abweisung ausgleichen soll. Dieser Prozentsatz ist je nach Einschätzung der Realisierbarkeit zu wählen und muss dementsprechend auch ausreichend nachvollziehbar begründet werden.

Diese Methode könnte somit bei allen Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die Abweichung muss in Zahlen erfasst, dann mit einem Prozentsatz bewertet werden und kann so in das Gutachten aufgenommen werden.

Natürlich liegt es im Ermessen des Sachverständigen, inwieweit eine Abweichung tatsächlich von Bewertungsrelevanz ist. Auch der gewählte Prozentsatz kann sich nur

---

<sup>39</sup> Stellungnahme Mag. (FH) Christoph Menhofer, vom 08.12.2015

aufgrund von Erfahrungen dahingehend und gründlicher Vorabstimmung mit den Behörden begründen lassen.

Für den Sachverständigen ist insbesondere der Zweck einer Bewertung ausschlaggebend dafür, ob eine solche Berücksichtigung angemessen und sinnvoll ist oder nicht.

Die Analyse des § 69 WBO aus der Sicht eines Sachverständigen unterstellt diesem natürlich sehr fundierte Kenntnisse und Erfahrung sowohl in den Bereichen des Baurechts und der Planung als auch der Behördenabwicklung, was bei einem Sachverständigen mit Befugnissen im Sektor der reinen Immobilienfachgebiete nicht zwingend vorausgesetzt werden kann. In diesem Fall ist eine Kooperation mit einem Architekten sicherlich sinnvoll und zweckmäßig.

Weiters ist festzuhalten, dass der notwendige Prüfungsaufwand durch einen Sachverständigen das übliche Maß der Bearbeitung übersteigt.

### 5.3.2 Stellungnahme eines Bauträgers bzw. Projektentwicklers

Um auch die Sicht eines Bauträgers zu erfahren, wurde Herr Kirschner, der für den Ankauf und die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit von Immobilien und Liegenschaften bei dem Bauträger „SÜBA Bau und Baubetreuung AG“ zuständig ist, über die Auswirkungen von Ausnahmen nach § 69 WBO befragt.

**Ing. Alexander Kirschner, MSc, tätig bei dem Bauträger „SÜBA Bau und Baubetreuung AG“, stellte fest:**

*„In der Phase des Liegenschaftseinkaufes zur Errichtung von Neubauten werden zwar Potenziale durch den § 69 WBO erkannt, jedoch fließen diese in die Berechnung für den Liegenschaftskaufpreis nicht mit ein.*

*Sollte jedoch ein Abgeber auf die Berücksichtigung eines möglichen § 69 WBO bestehen, so kann in diesem Fall die Durchführung des § 69-Verfahrens und eine Kaufpreisnachbesserung bei rechtskräftiger Baubewilligung vertraglich*

*zugesichert werden, aber nur unter der Voraussetzung, dass die Liegenschaft auch ohne § 69 WBO den wirtschaftlichen Vorgaben entspricht.*

*Erst in der Phase der Projektentwicklung werden mögliche Potenziale durch den § 69 WBO genauer geprüft und beschlossen, ob und in welchem Ausmaß diese in die Einreichplanung einfließen.“<sup>40</sup>*

Für diesen Bauträger ist es also wichtig, dass der Erfolg des Projekts nicht auf den Beinen einer Ausnahmegewilligung steht, sondern auch ohne diese erfolgsversprechend ist.

Ohne diese Gegebenheit würde er von einem Ankauf zurücktreten.

Eine mögliche Abweichung wäre somit der Bonus, der in späterer Folge in der Planung genau analysiert und bearbeitet wird.

Sollte der Verkäufer einer Liegenschaft allerdings auf einem höheren Preis mit dem Argument einer möglichen Ausnahme bestehen, könnte dieser allenfalls auch im Nachhinein abgegolten bzw. bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Bescheides vertraglich vereinbart werden.

Dadurch wird für beide Parteien das Risiko einer Zurückweisung der Abweichung unterbunden, da das nicht vorhersehbare Ergebnis der Einreichung bis zur tatsächlichen Entscheidung vertraglich überbrückt wird.

Für die Bewertung der Liegenschaft bedeutet diese Vorgangsweise eigentlich, dass aus Sicht des Bauträgers eine mögliche Ausnahme keine Wertveränderung zum Zeitpunkt des Ankaufes darstellt. Erst im Zuge eines Einreichverfahrens und dem dazugehörigen Bescheid könnte im Nachhinein eine Wertsteigerung eingestanden und ausbezahlt werden. Das wiederum würde bedeuten, dass sich der Verkehrswert der betroffenen Liegenschaft erst mit dem Bescheid und der damit verbundenen Baubewilligung steigern würde.

---

<sup>40</sup> *Stellungnahme Ing. Alexander Kirschner, vom 16.02.2016*

### 5.3.3 Stellungnahme einer Sachbearbeiterin für Immobilienfinanzierungen bei der Erste Bank

Frau Mag. Denifl ist bei der Erste Bank tätig und ihr Aufgabengebiet sind Immobilienfinanzierungen. Sie wurde ersucht, die Sichtweise der Bank im Hinblick auf eine mögliche Berücksichtigung von Ausnahmen nach § 69 WBO bei Projektfinanzierungen darzulegen.

**Mag. Dominika Denifl, tätig bei Project Finance Corporate Clients -  
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG äußerte sich hierzu wie folgt:**

*„Aus der Sicht der Bank wird das reine Potential einer Ausnahme nach Paragraph 69 WBO nicht berücksichtigt werden, solange keine rechtskräftige Genehmigung der Baubehörde vorliegt. Aufgrund von regulatorischen Vorschriften (Basel II und III) sowie dem Ansatz der kaufmännischen Vorsicht ist das reine Potential einer etwaigen positiven Auswirkung nicht ausreichend, um dieses in der Verkehrswertberechnung der Bank zu berücksichtigen. Erst nach rechtskräftiger Erteilung der Genehmigung kann eine eventuelle Anpassung des Verkehrswertes durch die Bank vorgenommen werden.*

*Im Zuge der Prüfung einer Immobilienprojektfinanzierung kann die Möglichkeit von mehr vermietbarer Fläche und somit die entsprechende Steigerung der Einnahmen aus dem Projekt als add on betrachtet werden. Das Projekt muss allerdings auch ohne dieses Potential ausreichend Einnahmen generieren, um den Kredit ordnungsgemäß zurückzuführen und somit eine positive Finanzierungsentscheidung herbeizuführen.“<sup>41</sup>*

---

<sup>41</sup> Stellungnahme Mag. Dominika Denifl, vom 18.02.2016

Für die Bank kann eine noch nicht behördlich bewilligte Abweichung bei Finanzierungen nicht berücksichtigt werden, da das Risiko einer Zurückweisung zu hoch ist. Die Bank braucht Sicherheiten, vor allem aufgrund der in der Stellungnahme erwähnten Anforderungen gemäß Basel I und Basel II.

Allerdings wäre es denkbar, ebenso wie beim Bauträger, dass die Wertsteigerung infolge der Ausnahme sozusagen als zusätzliches „Zuckerl“ betrachtet werden kann. Diese Vorgangsweise ist aber nur zulässig, wenn ein Projekt auch ohne diesen Bonus finanzierbar, rentabel und wirtschaftlich ist.

Die Bank darf sich nur im gesetzlichen bzw. abgesicherten Rahmen bewegen. Zusätzliche Boni, die sich im Laufe des Projektes ergeben, sind natürlich von Vorteil, können aber zum Zeitpunkt des Abschlusses der Finanzierung nicht berücksichtigt werden.

## **6 Analyse der Ergebnisse | Schlussfolgerungen**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es durchaus möglich ist, eine Ausnahme nach § 69 WBO in der Immobilienbewertung zu berücksichtigen.

Je nach Bewertungsanlass ist es aber erforderlich abzuwägen, ob eine solche Berechnung tatsächlich angebracht ist. Aus diesem Grund ist es besonders relevant, einen Konsens mit dem bewertenden Sachverständigen zu finden und vorab zu klären, zu welchem Zweck die Immobilienbewertung stattfinden soll.

Bei der Bewertung einer Ausnahme ist es unerlässlich, einen Planer bzw. Architekten in das Verfahren miteinzubeziehen, da deren für so eine Bewertung notwendigen Kompetenzen jene eines Immobiliensachverständigen übersteigen.

Für die Analyse einer Ausnahme nach § 69 WBO ist es notwendig, die einschlägigen Gesetze und technischen Bestimmungen zu kennen, die erforderlichen Pläne lesen und verstehen zu können und den behördlichen Ablauf einer Ausnahmegewilligung zu kennen.

Eine Einreichung, die Ausnahmen enthält, erfordert ein Maß an Erfahrung. Außerdem ist mit einem größeren Zeitraum für die Bewilligung zu rechnen, da diese Verfahren in der Regel aufgrund der zusätzlichen, aber notwendigen behördlichen Schritte länger dauern.

Ohne planerische Kompetenz bzw. Hilfestellung ist es schwer, potenzielle Abweichungen zu erkennen und zu analysieren, inwieweit diese technisch realisierbar bzw. architektonisch und nutzungsmäßig sinnvoll wären.

Zusätzlich ist es für den bewertenden Sachverständigen von Relevanz, wie weit der Stand der Planung und das zugehörige behördliche Verfahren einer Abweichung ist, um Schlüsse für die Bewertung ziehen zu können. Je weiter fortgeschritten dieses Verfahren bereits ist, desto leichter ist dessen Ausgang einzuschätzen.

Grundsätzlich sind alle angeführten Bewertungsverfahren geeignet, auf mögliche Ausnahmen einzugehen und diese in die Berechnung einfließen zu lassen. Je nach

Grundstück, Immobilie und Bewertungszweck kann das sinnvollste Verfahren ausgewählt werden.

Natürlich wird jede Bewertungsmethode mögliche Abweichungen thematisieren und mehr oder weniger Auswirkungen auf den Wert der Immobilie aufzeigen. Schlussendlich obliegt es aber dem Sachverständigen, die Wahrscheinlichkeit der Bewilligung einer Ausnahme einzuschätzen, und diese entsprechend in die Berechnung einfließen zu lassen.

Für die Bewertung von Ausnahmen nach § 69 WBO gibt es keine gesetzlichen Vorgaben bzw. Regelungen. Daher liegt es ausschließlich in der Hand des Sachverständigen, diese zu bewerten. Genau aus diesem Grund muss die gewählte Vorgangsweise ausführlich und nachvollziehbar begründet werden.

Wie in den Stellungnahmen ersichtlich wurde, hängt es stark davon ab, wer eine Immobilienbewertung in Auftrag gibt und zu welchem Zweck diese erstellt werden soll. Diese Faktoren bilden die Grundlage für die Entscheidung, ob es zu einer Berücksichtigung von Abweichungen kommen könnte oder nicht.

Sobald eine Ausnahme allerdings mittels rechtskräftigem Bescheid bewilligt oder gar realisiert wurde, sollte diese in ihrer wertbeeinflussenden Wirkung in die Bewertung aufgenommen werden.

Mit dem Untergang eines Gebäudes mit realisierter Ausnahmebewilligung sowie nach Ablauf einer rechtskräftigen Bewilligung, die nicht konsumiert wurde, erlischt auch die Bewilligung der Ausnahme nach § 69 WBO und der damit verbundene Mehrwert.

## **Kurzfassung**

Um den Wert einer Ausnahme nach § 69 WBO berechnen zu können, ist es notwendig, diese planlich darzustellen und zahlenmäßig zu erfassen. Aus diesem Grund ist es erforderlich einen Architekten mit einzubeziehen, um die Möglichkeiten erkennen zu können und schlüssige Argumentationen zu formulieren. Jedenfalls muss der positive Effekt im Vergleich zum gesetzlich möglichen Rahmen dargestellt werden. Für die Bewertung ist es relevant, ob eine mögliche Abweichung bereits eingereicht wurde. Je nach Fall und Fortschritt einer Ausnahmegewilligung muss die richtige Bewertungsmethode ausgewählt werden. Diese Entscheidung ist abhängig davon, zu welchem Zweck eine Bewertung stattfinden soll, wer diese in Auftrag gibt und die Nutzung und Beschaffenheit des zu bewertenden Objektes. Die verschiedenen Bewertungsverfahren können grundsätzlich alle für eine Bewertung einer Ausnahme nach §69 WBO herangezogen werden. Allerdings hat nicht jede Ausnahme nach §69 WBO eine Flächenvergrößerung zur Folge. Es kann auch vorkommen, dass bestehende Flächen an sich verbessert werden. Dadurch sind nicht alle Bewertungsmethoden in gleicher Weise für jede Ausnahme anzuwenden. Zusätzlich kann der Ausgang einer betreffenden Bewilligung nicht vorausgesehen werden. Dieses Risiko kann nach rechnerischer Differenzierung des Mehrwertes durch diese Ausnahme, mit einer Wahrscheinlichkeit belegt werden, die das Risiko der Zurückweisung abgelenken soll. Können Ausnahmen nicht in die Bewertung einfließen, kann die eventuelle Wertsteigerung einer Immobilie trotzdem als möglicher Bonus angesehen werden, darf dann allerdings nicht zur Entscheidungsgrundlage für z.B. einen Ankauf werden. Da es keine rechtlichen Regelungen für die Bewertung von Ausnahmen nach § 69 WBO gibt, obliegt es schlussendlich dem beauftragten Sachverständigen, inwieweit und in welcher Weise die Wertsteigerung durch eine Ausnahme Berücksichtigung finden kann. Der Sachverständige muss die Bewertung jedenfalls ausreichend begründen und nachvollziehbar darlegen können. Wurde eine Ausnahme bereits bewilligt oder vielleicht sogar schon baulich ausgeführt, ist diese bis zum Untergang der Immobilie auf jeden Fall bewertungsrelevant und sollte somit in eine allfällige Bewertung einfließen.



# Literaturverzeichnis | Quellenverzeichnis

## Literaturverzeichnis

- Bienert, Sven, Funk, Margret (2009): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien
- Geuder, Heinrich, Fuchs, Gerald (2014): Bauordnung für Wien: Kommentierte Gesetzesausgabe, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter, Heimo (2010): Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien
- Malloth, Thomas (Hrsg.) (2013): Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien
- Pauer, Karl, Donner, Cordula, Wedenig, Hermann (2012): Abweichungen von Bebauungsvorschriften, Linde Verlag, Wien

## Sonstige Quellen | Praxisbeispiele

- Anonymisierte Praxisbeispiele Büro Beilein ZT, 2013 – 2016
- Anonymisierte Praxisbeispiele erfolgter Einreichungen, 01.2015 - 05.2015, zur Verfügung gestellt von DI Wedenig, Hermann
- MA 37, DI Kirschner (03.05.2013): Leitfaden für die Vorgangsweise bei Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes nach § 69 der Bauordnung für Wien

## Verwendete Gesetze

- Bauordnung für Wien – [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz – [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

## **Stellungnahmen**

- Stellungnahme Mag. Denifl, Dominika, vom 18.02.2016
- Stellungnahme Ing. Kirschner, Alexander, vom 16.02.2016
- Stellungnahme Mag. (FH) Menhofer, Christoph, vom 08.12.2015

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Ablaufschema für Verfahren zu Abweichungen nach § 69 WBO	- 10 -
Abbildung 2 - Ausschnitt Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan Wien	- 25 -
Abbildung 3 – Ansicht eines Wohnbaus Büro Beilein ZT	- 26 -
Abbildung 4 – Visualisierung eines Wohnhauses ohne Balkone Büro BeileinZT	- 27 -
Abbildung 5 – Ansicht eines Wohnhauses mit Balkonen – Büro Beilein ZT	- 28 -
Abbildung 6 – Foto eines Innenhofes eines Wohnhauses, dessen Dachgeschoß ausgebaut werden soll	- 29 -
Abbildung 7 - Hofansicht ohne Ausnahme, d.h. mit vielen Höhengsprüngen	- 30 -
Abbildung 8 – Hofansicht mit Ausnahme, d.h. mit einer beruhigteren Fassade	- 30 -
Abbildung 9 – Ablauf des Vergleichswertverfahrens	- 38 -
Abbildung 10 – Ablauf des Sachwertverfahrens	- 41 -
Abbildung 11 – Ablauf des Ertragswertverfahrens	- 43 -
Abbildung 12 – Ablauf des Discounted Cash Flow Verfahrens	- 46 -
Abbildung 13 – Ablauf des Residualwertverfahrens	- 47 -