

Leitfaden zur Verkehrswertermittlung von Heurigenimmobilien und Weingärten

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

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Martin Roth

Mag. Claus Widder

9050850

Traiskirchen, 18.04.2016

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. CLAUS WIDDER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "LEITFADEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON HEURIGENIMMOBILIEN UND WEINGÄRTEN", 77 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, 18.04.2016

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung, Problembeschreibung und Struktur der Arbeit.....	1
2. Grundzüge der Liegenschaftsbewertung.....	7
2.1 Rechtliche Grundlagen und Normen	7
2.2 Darstellung der normierten nationalen Bewertungsverfahren.....	11
2.2.1 Das Vergleichswertverfahren	11
2.2.2 Sachwertverfahren	13
2.2.3 Ertragswertverfahren	14
2.2.4 Pachtwertverfahren	20
2.3. Sonderimmobilien	21
2.3.1 Kriterien und Charakteristika von Spezialimmobilien	22
2.3.2 Eine Einteilung und Systematisierung von Spezialimmobilien.....	23
2.3.3 Untergliederung und Typologisierung von Gastronomiebetrieben	24
2.3.4 Exkurs zur Geschichte des Weinbaues und der Heurigenwirtschaft in Österreich.....	26
3. Die Bewertung einer Heurigenimmobilie	30
3.1 Bewertungsanlässe	30
3.2 Wertrelevante Aspekte und Unterlagenaufbereitung	31
3.3 Abgrenzung zur Unternehmensbewertung und wirtschaftlichen Einheit.....	32
3.4 Standortmerkmale und Erfolgsfaktoren einer Gastronomieimmobilie	34
3.5. Einflussfaktoren für den wirtschaftlichen Erfolg von Gastronomiebetrieben..	35
3.6 Herausforderungen bei der Ermittlung maßgeblicher Einflussgrößen.....	38
3.6.1 Die Ermittlung des Umsatzes als Basis für den Pachtzins.....	39
3.6.2 Der Bodenwert.....	44
3.6.3 Die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer.....	45
3.7 Praxisbeispiel.....	47

4. Landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften - Weingärten.....	56
4.1 Einführung.....	56
4.2 Allgemeine wertbestimmende Merkmale landwirtschaftl. genutzter Flächen	58
4.2.1 Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt	58
4.2.2 Die Bonität des Bodens	61
4.3 Spezielle wertbestimmende Merkmale von Weingärten.....	68
4.4 Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens.....	69
4.5 Praxisbeispiel.....	70
5. Schlussfolgerungen	74
Kurzfassung.....	77
Abkürzungsverzeichnis	78
Literaturverzeichnis.....	79
Internetquellen.....	81
Abbildungsverzeichnis	82

1. Einleitung, Problembeschreibung und Struktur der Arbeit

Das vorliegende, aktuelle Kapitel dient als Einführung in die Master Thesis und soll einen Überblick über Struktur und Inhalt des bearbeiteten Themas vermitteln.

Trotzdem der Autor selbst aus dem beliebten Weinanbaugebiet der Thermenregion südlich von Wien stammt, welche neben großartigen Weinen auch sehr namhafte und augenscheinlich erfolgreiche Weinbaubetriebe hervorgebracht hat, scheint, aus eigener Beobachtung, ein Markt für Gastronomielokalitäten, auch in der Erscheinungsform "Heurigenbetrieb" sowie (zumindest hochwertiger) Rebflächen kaum oder nur sehr eingeschränkt vorhanden zu sein.

Schon aufgrund dieser Seltenheit von Transaktionen und eines offenbar sehr überschaubaren Marktes kann, die Gastronomieimmobilie betreffend, von einer Art Sonderimmobilie gesprochen werden. Hinzu kommen zahlreiche andere Charakteristika wie der durchwegs hohe Unternehmerbezug zum Betrieb.

Dies vermag den Gutachter schon vor die erste Herausforderungen zu stellen, ist eine Bewertung anhand von Vergleichsobjekten damit per se schon kaum möglich. Aber auch für die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens und seiner Derivate bedarf es detaillierter Unterlagen zu wichtigen (betriebswirtschaftlichen) Kennzahlen des Betriebes, (Stichwort Buchführungspflicht), der Einschätzung einer Nachfrageentwicklung und Ertragsprognosen etc; womit sich zwangsweise auch Fragen im Zusammenhang mit der Abgrenzung zu einer Unternehmensbewertung ergeben.

Die Bewertung von Weingartenflächen erfordert ebenfalls spezielle Kenntnisse, ist eine Liegenschaft für Ackerbau und speziell dem Anbau von Wein nicht nur anhand allgemeiner Kriterien wie Größe, Zuschnitt oder Lage alleine zu beurteilen, sondern sind hier sehr spezifische Merkmalskriterien wie zB die Ertragsmesszahl des Bodens, das Alter der vorhandenen Rebstöcke oder der Zeilenabstand der Stockreihen zu berücksichtigen.

Beiden Bewertungsgegenständen ist somit gemeinsam, dass die Erfassung, Plausibilisierung und Beurteilung von Daten iZm den beschriebenen Untersuchungsobjekten durchaus erhöhte Anforderungen betriebswirtschaftlicher als auch branchenspezifischer Natur an den Gutachter stellt.

Eine Nachfrage und der Bedarf für die Ermittlung von Verkehrswerten wird dabei trotzdem und unzweifelhaft immer wieder gegeben sein, denken wir nur an einen eventuellen Finanzierungsbedarf für betriebliche Investitionen und dem Erfordernis der Bank nach werthaltigen (hypothekarischen) Sicherheiten, gerichtlichen Auseinandersetzungen, Entschädigungen sowie, zu guter Letzt, natürlich An- und Verkäufe.

In der Literatur finden sich nach eingehender Recherche vorrangig und umfassend Quellen zur Bewertung von diversen Beherbergungsbetrieben, wohingegen weder Gastronomieimmobilien als auch speziell Weingartenflächen nur sehr spärlich und nach Meinung des Verfassers nicht sehr detailliert behandelt werden.

Zielsetzung

So ist es das Ziel der Arbeit zunächst einen Überblick über Grundlagen, relevante Gesetze und Normen sowie gängige nationale Bewertungsmethoden zu schaffen.

In weiterer Folge soll eine einführende Übersicht einzelner Kategorien von Sonderimmobilien gegeben sowie maßgebliche Zuordnungskriterien herausgearbeitet werden. Selbst im Segment "Gastronomie" gibt es vielfältigste Ausprägungs- und Erscheinungsformen welche überblicksmäßig vorgestellt werden.

Im Hauptteil I - Bewertung einer Heurigenimmobilie - wird, neben der Sichtung allgemein relevanter Unterlagen, auf das Erfordernis zusätzlicher Dokumentationen wie Ausstattungsbeschreibungen, Investitionskostenaufzeichnungen, Jahresabschlüsse, Einkommensteuerbescheide etc. hingewiesen. Weiter werden maßgebliche Standortfaktoren aber auch Wettbewerbsfaktoren und Objektgegebenheiten erarbeitet und dargestellt. Für die Bewertung anhand des Pachtwertverfahrens ist zur Ermittlung des Reinertrages zunächst detailliert auf Ertragszahlen einzugehen, wobei zB auf etwaige Verzerrungen bei der Erhebung von

Erlöskennzahlen (zB lückenhafte Aufzeichnungen) oder Einflussgrößen auf die Nachhaltigkeit eingegangen wird.

Nachdem neben der Restnutzungsdauer auch die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes einen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert hat, sollen einige grundsätzliche Überlegungen zur Wahl und Herleitung des Zinssatzes angestellt werden.

Den Abschluss bildet danach ein Beispiel zur Verkehrswertermittlung einer Gastronomieimmobilie anhand des Pachtwertverfahrens.

Im Hauptteil II - Bewertung Ackerland/Weingarten - erfolgt weiter die Aufarbeitung und Erläuterung von Bewertungsmarkmalen zu Weingartenflächen, wobei ausgehend von sehr allgemeinen Kriterien wie Grundstücksgröße, Lage oder Hangneigung auf sehr spezielle Einflussparameter wie zB Alter der Stöcke, Bodenqualität und Zeilenabstand eingegangen wird.

Hier kommt der Ertragsmesszahl des Bodens erhebliche Bedeutung zu, daher wird der Erklärung, Ermittlung und Erfassung dieser Kennzahl detailliert Raum gegeben.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt hier primär anhand der Vergleichswertverfahrens, daher soll zusammenfassend noch einmal auf einige wesentliche, zu beachtende Eingangsgrößen von Vergleichsflächen eingegangen werden.

Nicht vom Umfang der gegenständlichen Arbeit erfasst sind Ausführungen zur Ermittlung des Einheitswertes von Liegenschaften, ebenso wenig wird auf internationale Bewertungsverfahren, wie zB Earnings Multiple Method oder DCF-Methode eingegangen.

Ergebnis

Die vorliegende Arbeit bietet nach grundlegender und umfassender Einführung eine übersichtliche Darstellung von Sonderimmobilien in der Kategorie Gastronomie, erfasst und erläutert alle für die Bewertung von Gastronomieimmobilien sowie Weingartenflächen zu beachtende, wertbeeinflussende, allgemeine und spezielle

Bewertungskriterien. Damit wird ein umfassender und übersichtlicher Leitfaden für die Ermittlung von Verkehrswerten dieser Objekte geschaffen.

Einführend wird im 2. Kapitel auf rechtliche Grundlagen und Normen eingegangen, welche im Zuge der Bewertung zu berücksichtigen und zu beachten sind. Im Wesentlichen seien hier das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz und die ÖNORM genannt, aber auch das deutsche Baugesetzbuch und die deutsche Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Weiterführend erfolgt ein Überblick über gängige und anerkannte österreichische Bewertungsverfahren, welche im Wesentlichen auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz und der ÖNORM B 1802 begründet sind. Hier werden die gängigsten Verfahren und ihre Knackpunkte kurz dargestellt ohne erheblich ins Detail zu gehen. Die detaillierte Kenntnis der einzelnen Verfahren wird vom Verfasser als vorausgesetzt angenommen.

Vertiefend soll danach anhand einer Übersicht über die Erscheinungsformen von Sonderimmobilien speziell auf die Untergliederung dieser Spezialimmobilien auf die Erscheinungsformen von Gastronomiebetriebsarten eingegangen werden. Hier fällt schon auf, dass Heurigenlokalitäten wie wir sie heute zB oft in der Thermenregion in Niederösterreich überwiegend kennen, weder einem (historischen) Schankbetrieb noch einer Gaststätte exakt zuordenbar ist. Die heutige Form der Betriebe mutet vielfach eher nach Restaurant-ähnlichen Betrieben (nach Geschäftsgröße und Speise/Getränke Angeboten) in Verknüpfung mit dem Verkauf und dem Ausschank der selbstproduzierten Weine. Damit ist (oder musste) der Winzer zunehmend vom Landwirt zum Betriebswirt oder Restaurantfachmann werden. Ist er dazu nicht bereit, wird er über Art und Umfang seines Betriebes als Nebenerwerbsquelle schwerlich hinauskommen.

Weiter erfolgt ein kurzer Überblick über diverse weitere Möglichkeiten der Kategorisierungen wie zum Beispiel in Betriebe mit Tischservice und jene mit Selbstbedienung. Hier zeigen sich in der Praxis regionale Unterschiede, wonach zB in der Thermenregion das Anstellen am Heurigenbuffet eine Selbstverständlichkeit darstellt, in steirischen Buschenschanken idR aber Speisen zu Tisch serviert werden.

Neben der Anführung von Bewertungsanlässen soll zusätzlich noch auf Besonderheiten die erforderlichen Unterlagen für eine fundierte und professionelle Bewertung betreffend eingegangen werden, so erfordert die Spezialität des Bewertungsgegenstandes weitere betriebswirtschaftliche Unterlagen wie zB Bilanzen, Planungsrechnungen, Ausstattungsbeschreibungen, Investitionskostenaufstellungen etc.

Ein kurzer historischer Ausflug in die Geschichte des Weinbaues in Österreich soll etwas Umfeldinformation geben, dieser hat seine Wurzeln mit ziemlicher Sicherheit schon in vorchristlicher Zeit. Parallel dazu gab es laut fundierten Quellen seit dem Mittelalter bereits eine Art von Ausschank, wobei man hier von einem Betrieb, wie wir ihn heute kennen, wahrscheinlich eher nicht sprechen kann. Der Beruf des Winzers und seiner Arbeits- und Bewirtschaftungsmethoden hat sich seit damals, und speziell im 20. Jahrhundert aufgrund verschiedenster Einflüsse wie Pflanzenkrankheiten, Klima und Kriegen aber auch Nachfrage, Geschmacksentwicklungen und Qualitätsansprüchen, erheblich verändert.

Kapitel 3 geht in weiterer Folge dem Sinn und Zweck der Arbeit entsprechend sehr detailliert auf spezifische Bewertungsmerkmale und Kriterien von Gastronomiebetrieben ein.

Neben bewertungsrelevanten Merkmalen wie Standort-, Wettbewerbs- und Objektfaktoren wird dem Betrieb entsprechend auch auf betriebswirtschaftliche Merkmalsausprägungen wie zB Betriebsart und Angebotsqualität eingegangen.

Anhand eines Beispiels soll auf Spezifika in der Bewertung einer Gastronomieimmobilie eingegangen werden.

Kapitel 4 wendet sich den landwirtschaftlichen Flächen zu, hierzu werden allgemeine wie auch spezielle Bewertungsmerkmale erfasst. Zu den allgemeinen Merkmalen gehören zB Größe, Form, Ausmaß der Liegenschaft sowie Lage zum Hof, welche schon auf ersten Blick Aufschluss auf eine ökonomische Bewirtschaftungsmöglichkeit geben und Einfluss auf eine Bewertung ausüben können. In diesem Zusammenhang soll auch der Ermittlung der Bonität (Bodenwert und Qualität) sowie der Ertragskraft/Kennzahl detailliert Raum gegeben werden.

Danach erfolgt die Herausarbeitung sehr spezieller Merkmale und Beurteilungskriterien von weinwirtschaftlich genutzten Liegenschaftsflächen welche zB die Bonität des Bodens, das Alter der Rebstöcke oder der Zeilenabstand der Stöcke betreffen.

Darauf aufbauend wird dann im Kapitel die Wahl der Bewertungsmethoden dargelegt, wobei auf entscheidende Einflussgrößen nochmals eingegangen wird.

Im Vergleichswertverfahren sind hier tatsächlich vergleichbare Liegenschaften zu erheben (Anhaltspunkt kann zB auch die Ertragskennzahl geben), zeitnahe Transaktionen aber auch zB die Art und Weise der vorhandenen Bepflanzung.

Kapitel 5 schließlich umfasst Schlussfolgerungen, eine Kurzfassung sowie den Anhang.

2. Grundzüge der Liegenschaftsbewertung

Im nachstehenden Kapitel werden zunächst die gesetzlichen Grundlagen und Normen für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften in Österreich dargestellt, sowie ein Überblick über internationale Normen vermittelt. Abschließend erfolgt eine kurze Erläuterung der einzelnen nationalen Bewertungsverfahren.

Der zweite Teil des Kapitels soll einführend die Begrifflichkeit Sonderimmobilie erläutern und überblicksartig darstellen, welche Arten von Immobilien dieser Kategorie zuzuordnen sind. Danach soll die Kategorie Gastromomieimmobilien detaillierter aufgearbeitet werden und die verschiedenen Erscheinungsformen dargestellt werden.

2.1 Rechtliche Grundlagen und Normen

Das aktuelle Kapitel bietet zunächst ein Überblick über nationale Gesetze und Normen für die Verkehrswertermittlung von Liegenschaften in Österreich. Die wichtigsten internationalen Normen und Bewertungsstandards werden ebenfalls kurz dargestellt.

Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)¹ bildet in Österreich den rechtlichen Rahmen welche Sachverständige bei der Wertermittlung von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Superädifikaten sowie damit verbundene Rechte und Lasten (inkl. dem Baurecht) zu berücksichtigen haben.² Es beinhaltet grundsätzliche Regelungen für Bewertungen und der Durchführung der Wertermittlungsverfahren sowie der Gutachtenserstellung, als auch wichtige Begriffsdefinitionen. Eine

¹ LBG BGBl 1992/150

² Hauswurz & Prader 2014: 12

Verpflichtung zur Anwendung der Bestimmungen ist nur im gerichtlichen Verfahren, nicht aber im Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften zwingend.³

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bleibt idR dem Sachverständigen überlassen, wobei nur jene Verfahren zugelassen sind, welche dem jeweiligen Stand der Wissenstand entsprechen.⁴ Das Gesetz zählt dazu demonstrativ das Vergleichswert-, das Sachwert- sowie das Ertragswertverfahren auf, es können aber auch andere, dem Stand der Wissenschaft entsprechende, Wertermittlungsverfahren angewendet werden.⁵

ÖNORM B 1802

Die ÖNORM 1802 enthält wichtige Grundlagen für Liegenschaftsbewertung und normiert einen Standard an den sich Sachverständige zu halten haben. Sie ist kein Gesetz, ist aber - da sie den Stand der Technik festlegt - vom Sachverständigen nach dem Wortlaut des LGB zu berücksichtigen.^{6,7} Nach §3(1) LBG muss der Gutachter nämlich den jeweiligen Stand der Wissenschaft berücksichtigen.

Ziel der Norm ist es, die im Liegenschaftsbewertungsgesetz enthaltenen Begriffe zu konkretisieren und ergänzend auszuführen um eine Qualitätsverbesserung bei der Erstellung von Bewertungsgutachten zu erzielen.⁸ Sie besteht aus zwei Teilen, den Grundlagen der Liegenschaftsbewertung (ÖNORM B 1802) und dem Discounted Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2).⁹

Internationale Normen

In den meisten Ländern gibt es national gültige Bewertungsstandards welche entweder vom Gesetzgeber erlassen wurden oder von privaten Organisationen bzw.

³ Kranewitter 2010: 3

⁴ Seiser & Kainz 2011: 309

⁵ Kranewitter 2010: 4

⁶ Hauswurz & Prader 2014: 12

⁷ Seiser & Kainz 2011: 305

⁸ Kranewitter 2010: 4

⁹ Hauswurz & Prader 2014: 12

Verbänden publiziert werden. Diese gelten dann meist auch nur für den jeweiligen Staat. International gibt es drei bedeutsame Quellen welche für Vorgehensweisen und gängige Praxis der Wertermittlung länderübergreifend Anwendung finden.¹⁰

So werden vom internationalen Spitzeninstitut, dem International Valuation Standards Committee, die International Valuation Standards (IVS) oder auch White Book genannt, herausgegeben. Diese Institution besteht aus derzeit 42 Vollmitgliedern, darunter auch Österreich (konkret das Austrian Institute of Property Valuation and Valuation Standards) und Deutschland. Übergeordnetes Ziel ist es u.a., eine Vereinheitlichung der Immobilienbewertung und des Reportings, der Erhöhung von Transparenz und einer Begriffsharmonisierung zu schaffen.¹¹ So beinhalten die IVS neben eines allgemeinen Teiles Bewertungsstandards für Marktwertermittlungen, für Nicht-Marktwerte und für Aufbereitung Bewertungsergebnissen. In den drei Applications (IVA) wird ausgeführt wie Bewertungen für Rechnungslegung und Finanzierung sowie von öffentlichen Gebäuden zu erfolgen haben. Abschließend werden in den sog. Guidance Notes Teilbereiche der Bewertung (zB DCF-Verfahren) im Detail ausgeführt.

The European Group of Valuer's Association (TEGoVA) mit Sitz in Brüssel strebt europaweit eine Vereinheitlichung der in Europa bekannten Wertermittlungsverfahren an.¹² Neben der Ausarbeitung der European Valuation Standards (EVS) - auch Blue Book genannt - ist die Organisation u.a. auch in den Bereichen Zertifizierungen und Ausbildung sowie Berufsethik, Corporate Governance etc. tätig. Aktuell sind 63 Verbände aus 34 Ländern¹³ (auch Österreich) Mitglieder in der Organisation welche die Standards anwenden. Die weite Verbreitung und hohe Akzeptanz gründet sich auch auf die Tatsache, dass die TEGoVA auf nationale Richtlinien und Sonderregelungen verweist und diese auch akzeptiert.

¹⁰ Bienert & Funk 2009: 459

¹¹ Bienert & Funk 2009: 461

¹² Seiser & Kainz 2011: 337

¹³ www.tegova.org: Zugriff 28.11.2015, MEZ 18:27

In den aktuellen Bewertungsstandards¹⁴ (EVS) 1 bis 5 werden Aussagen zu Market Value, Gutachterwesen, Bewertungsprozess und Aufbereitung von Bewertungsergebnissen getroffen. Diese Standards beziehen sich auf die (nunmehr um 3 erweiterte) Anwendungsempfehlungen (EVA) 1-8, welche u.a. Rechnungslegungsanforderungen, Finanzierung, Beleihung/Verpfändung aber auch grenzüberschreitende Bewertung, alternative Investmentfonds und Energieeffizienz betreffen. 2012¹⁵ wurden das Blue Book um einen gänzlich neuen 2. Teil erweitert, welcher eine Übersicht über alle europäischen Normen, die Einfluss auf eine Immobilienbewertung haben könnten, umfasst. Der dritte und letzte Teil beinhaltet schließlich technische Papiere, welche den Gutachter bei seiner täglichen Arbeit unmittelbar unterstützen sollen.

Die britische Organisation The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) mit Sitz in London bietet bereits seit 1868 immobilienpezifische Ausbildungen und ist seit 2001 auch in Österreich aktiv.¹⁶ Das von ihr herausgegebene Appraisal and Valuation Manual, Red Book genannt, zählt zu den wichtigsten Leitlinien für Sachverständige weltweit. Es enthält die Statements of Asset Valuation Practise (Bewertungsrichtlinien), Guidance Notes (ergänzende Hinweise) und Information Papers, die auf unterschiedliche Bereiche der Immobilienbewertung detailliert eingehen.

RICS zählt mittlerweile mehr als 150.000 Mitglieder in über 130 Länder aus insgesamt 16 Berufssparten (zB auch Hausverwalter, Bautechniker, Makler etc.), wobei man auch - sofern man die hohen Anforderungen erfüllt - als Gutachter direkt beitreten kann.

Übergeordnetes Ziel von RICS ist es, international einheitliche Grundregeln zu schaffen, aber durch Einbindung regionaler Verbände und Organisationen nationale Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

¹⁴ Europäische Bewertungsstandards 2012: 15, 79

¹⁵ www.tegova.de: Zugriff 28.11.2015, MEZ 19:50

¹⁶ Bienert & Funk 2009: 464

2.2 Darstellung der normierten nationalen Bewertungsverfahren

Im nachstehenden Kapitel soll eine Übersicht und kurze Erläuterung der Wertermittlungsverfahren nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz gegeben werden. Im Zuge der Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens für die Bewertung von Heurigenimmobilien wird dann detailliert auf spezielle Aspekte und Kriterien in Kapitel 3 eingegangen.

2.2.1 Das Vergleichswertverfahren

Die Rechtsgrundlagen dieses Verfahrens finden sich wie oben bereits angeführt im Liegenschaftsbewertungsgesetz und nahezu ident der ÖNORM B 1802.¹⁷

Laut §4(1) LBG ist im Zuge des Vergleichswertverfahrens der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind dabei jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

§4 (2) LBG normiert weiter, dass zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen sind, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit diese vor oder nach dem Stichtagvereinbart wurden, sind die entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

In Absatz 3 des Paragraphen wird weiter festgelegt, dass Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst waren, zum Vergleich nur herangezogen

¹⁷ Seiser + Kainz 2011: 362

werden dürfen, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit¹⁸ ist somit

- eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften
- eine ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale dieser Vergleichsliegenschaften mit der Bewertungsliegenschaft sowie
- bzw. muss die Auswertbarkeit der erhobenen Kaufpreise dieser Vergleichsliegenschaften gegeben, dh Informationen betreff der wertbestimmenden Merkmale müssen vorliegen.

Sind diese erwähnten Grundvoraussetzungen also vorhanden, ist dieses Verfahren den anderen vorzuziehen, da ein Vergleich mit bereits (zeitnah) realisierten Transaktionen am ehesten und relativ zuverlässig zum "wahren" Wert führt bzw. auch für Laien einfach nachvollziehbar und plausibel scheint.^{19, 20}

Damit kommt die Anwendbarkeit des erläuterten Verfahrens grundsätzlich für bebaute als auch unbebaute Liegenschaften in Betracht, im Wesentlichen aber für Eigentumswohnungen, Reihen- und Siedlungshäuser, bestimmte Garagentypen.²¹

Hinsichtlich der Bewertung von gastgewerblichen Immobilien wird das Verfahren daher von vorne heraus eher ausscheiden, da in der Praxis die bisher angeführten Voraussetzungen in der Regel nicht gegeben sein werden. Eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Liegenschaften mit weitgehend übereinstimmenden, wertbestimmenden Merkmalen wird schwer zu finden sein.²²

Sehr wohl aber kann das Verfahren bei der Wertermittlung des Grundstückes zum Einsatz kommen²³, wobei sich hier neben der Prüfung der klassischen

¹⁸ Seiser + Kainz 2011: 365

¹⁹ Bienert in Bienert & Funk 2009: 160

²⁰ Kleiber 2010: 1232

²¹ Kranewitter 2010: 59

²² Bienert 2005: 22

²³ Bienert 2005: 573

wertbestimmenden Merkmalen wie Größe, Lage etc. weitere Herausforderungen stellen wie zB die Ermittlung der "betriebsnotwendigen" Größe, Widmung etc..

Insgesamt und abschließend kann gesagt werden, dass aufgrund zunehmender Transparenz durch elektronische Verfügbarkeit von Transaktionsdaten das Vergleichswertverfahren an Bedeutung gewinnen wird.²⁴

2.2.2. Sachwertverfahren

§6(1) normiert, dass der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bodenwertes und des Wertes der sonstigen Bestandteile und gegebenenfalls des Zubehörs zu ermitteln ist²⁵.

Der Bodenwert wird dabei idR anhand von Vergleichswerten von Grundstücken ermittelt, hier können bereits Zu- und Abschläge eine vorhandene Bebauung (Mehr- oder Minderausnutzung) erforderlich sein.²⁶

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten/Honorare) am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und um die technische (zB Baumängel, Bauschäden etc.) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entsprechend) Wertminderung gekürzt. Sonstige wertbeeinflussende Umstände werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.²⁷

Als Herstellungskosten oder Neubaukosten sind dabei Normalherstellungskosten zu verstehen, das sind Durchschnittskosten und können von tatsächlichen Herstellungskosten (durch ungewöhnliche Mehr- oder Minderkosten) abweichen.²⁸

Angewendet wird das Verfahren meist bei Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch eigengenutzten Liegenschaften bei denen das Ertragswertverfahren mangels

²⁴ Seiser + Kainz 2011: 364

²⁵ LBG BGBl. Nr. 150/1992: §6(1)

²⁶ Kranewitter 2010: 63

²⁷ Funk et al in Bienert & Funk 2009: 269

²⁸ Sommer & Kröll 2013: 55

Vergleichsmieten oder vergleichbaren Pachtentgelten, nicht sinnvoll angewendet werden kann (zB Repräsentationsgebäude, Luxusimmobilien, Schlösser etc.) bzw. die Generierung einer angemessenen Rendite im redlichen Geschäftsverkehr nicht kaufentscheidend ist.²⁹

Für die Verkehrswertermittlung von Gastronomieliegenschaften wird das Verfahren idR nicht oder nur in Ausnahmefällen angewendet, zB bei nicht mehr zeitgemäßen Hotels, kleineren Gastgewerbeliegenschaften oder Frühstückspensionen.³⁰

2.2.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt idR dann zur Anwendung, wenn die betreffende Liegenschaft primär dazu bestimmt ist, nachhaltige Erträge zu erzielen bzw. sich der nachfragende Investor im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Rentabilität des investierten Kapitals interessiert.^{31, 32}

So normiert §5(1) LBG, dass beim Ertragswertverfahren der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwarteten oder erzielten Reinertrages, zu einem angemessenen Zinssatz und entsprechender Nutzungsdauer, zu ermitteln ist.³³

Die Praxis kennt hier das klassische Ertragswertverfahren, bei der eine Aufteilung des Reinertrages in einen Boden- und einen Gebäudeanteil erfolgt, als auch das vereinfachte Ertragswertverfahren. Hier erfolgt keine Aufteilung, der Verkehrswert wird als Barwert einer nachschüssigen Zeitrente oder einer ewigen Rente ermittelt.³⁴

²⁹ Bienert 2005: 23

³⁰ Kranewitter 2010: 262

³¹ Bienert 2005: 18

³² Seiser + Kainz 2011: 578

³³ LBG BGBl Nr. 150/1992: §5(1)

³⁴ Kranewitter 2010: 87

Zur besseren Übersicht nochmals eine Tabelle zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:

Jahresrohertrag
abzüglich
Bewirtschaftungskosten
=
Liegenschaftsreinertrag
abzüglich
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
+/-
Zu/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
abzüglich
Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
=
Wert der baulichen Anlagen

Abb.1: Ablaufschema zur Wertermittlung der baulichen Anlagen

Die Liegenschaftswert setzt sich also aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der Außenanlagen (Einfriedungen, nicht öffentliche Spielplätze, Bewässerungsanlagen, Bepflanzungen/Gartenanlagen, Stützmauern) zusammen, wobei die Außenanlagen idR im Ertrag nicht gesondert berücksichtigt werden da sie zur Gesamtheit der Liegenschaft gehören.³⁵

Der Bodenwert wird idR anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt, in der Praxis muss uU ein Bebauungsabschlag, sowie ein Ab- oder Zuschlag für eine Minder- oder eine Mehrausnutzung berücksichtigt werden.

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbare Einnahmen, wie zB Miete und Pacht für Wohnungen, Geschäftslokale, gewerbliche Räumlichkeiten als auch Einnahmen für Frei- und Werbeflächen. Für Leerstehungen

³⁵ Kleiber 2010: 1559

und eigengenutzte Räume ist ebenfalls eine Miete anzusetzen. Bei allen Einnahmen muss überprüft werden ob sie marktüblich sind, andernfalls sind Korrekturen auf das marktüblich erzielbare Niveau vorzunehmen.

a) Zu den Bewirtschaftungskosten zählen (nicht umlagefähige) Verwaltungs- und Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallswagnis.³⁶

Die *Verwaltungskosten* beinhalten Kosten für Personal und Einrichtungen, die für die ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich sind. Diese betragen idR 3% bis 8%, bei nur wenigen Großmietern können sie auf 1% bis 2% sinken.

Die *Betriebskosten* werden nur dann zum Abzug gebracht sofern sie aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Regelungen oder auch durch Leerstand nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Instandhaltungskosten sind immer auf Basis eines Prozentsatzes der Herstellungskosten anzusetzen und nicht etwa auf Basis vergangener Durchschnittskosten. Die Sätze bewegen sich hier in der Bandbreite von 0,5% bis 2%, bei sehr alten oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude auch darüber.

Exkurs Modernisierungskosten:

Instandhaltung beinhaltet üblicherweise alle Maßnahmen die der Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Nutzbarkeit der Immobilie dienen. Dies umfasst die Wartung, Inspektion und Instandsetzung, aber nicht eine Modernisierung der vermieteten oder verpachteten Liegenschaft.³⁷

Vor allem aber bei Gewerbe- und besonders bei Spezialimmobilien ist - um über die angesetzte Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer hinweg die Ertragsfähigkeit als auch die Marktgängigkeit zu gewährleisten, ein Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsrisiko zu berücksichtigen.³⁸³⁹ Dieses Risiko wird abhängig sein, von

- der Objektart

³⁶ Kranewitter 2010: 89

³⁷ Bienert in Bienert & Funk 2009: 304

³⁸ Korduan in Bobka 2014: 30

³⁹ Kleiber 2010: 1800 ff

- der Lage des Objektes
- dem Zustand des Objektes (bauliche Struktur und Ausstattung)
- sowie der Höhe des Ausgangsmietniveaus.

Das Modernisierungs- (oder auch Revitalisierungs-)Risiko wird dabei um so höher sein,

- je älter die Immobilie ist
- je höher das Ausgangsmietniveau ist
- je exponierter die Immobilie ist
- je zeitgemäßer Ausstattung und Struktur sein müssen
- und je zeitgemäßer die ausgeübte Nutzung ist

Die Höhe des Modernisierungsrisikos spiegelt sich, neben den anderen objekt- und marktbezogenen Faktoren, im Liegenschaftszinssatz und wird dort mit einem Zuschlag innerhalb der Regelbandbreiten einkalkuliert.⁴⁰

Das *Mietausfallswagnis* berücksichtigt nicht nur das Wagnis von Leerstehungen sondern auch Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung und Räumung. Faktoren wie Bonität und Struktur der Mieter oder der Branche können hier markante Einflüsse zeitigen.

Der Liegenschaftsreinertrag errechnet sich nun durch Abzug der Bewirtschaftungskosten und ist in einem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und einem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen aufzuteilen.

b) Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz entspricht iW der Verzinsung welche sich der Investor für sein eingesetztes Kapital aus dem Erwerb einer Liegenschaft erwartet. Dabei wird er seine Erwartung abhängig vom Risiko, als auch vom Entwicklungszustand der

⁴⁰ Bienert in Bienert & Funk 2009: 369/370

Immobilie definieren.⁴¹ Nachdem bereits kleine Änderungen des Zinssatzes einen hohen Einfluss auf den Ertragswert haben können, kommt der Herleitung und Auswahl des Zinssatzes sehr große Bedeutung zu.⁴² So formuliert auch das LBG explizit in §10(2) dass die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes "zu begründen" ist.

Die zielführendste Vorgangsweise wäre es nun, den Zinssatz aus bekannten und "geeigneten" Kaufpreisen und ihren entsprechenden (Rein-)Erträgen abzuleiten (*Interner Zinssatz*).⁴³ In der Praxis wird der SV aber die dazu erforderlichen, umfangreichen Informationen (neben Kaufpreisen und Nebenkosten zB Mietzinslisten, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Umsatzsteuerthematik etc.) kaum oder nur sehr schwer bekommen.⁴⁴

Alternativ kann die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus dem Kapitalmarkt erfolgen, als Basis dient dabei beispielsweise die von der OeNB (seit 1.04.2015)⁴⁵ veröffentlichte "Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen" (UDRB - ersetzt die bis 31.03.2015 veröffentlichte Sekundärmarktrendite). Diese muss unter Berücksichtigung der Einflussgrößen Geldwertanpassung, allgemeines Risiko und geringe Mobilität der Investition adaptiert werden.⁴⁶

Problematisch ist dabei einerseits, dass die Zinssätze am Finanzmarkt nicht mit den Zinssätzen am Immobilienmarkt korrelieren müssen,⁴⁷ andererseits die Risiko- und Abschläge für eine besondere Immobilienart nicht konstant sind.⁴⁸

Eine Hilfestellung bietet der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, indem er Empfehlungen aufgrund umfangreicher Erhebungen veröffentlicht. So umfassen diese Veröffentlichungen Bandbreiten von Zinssätzen⁴⁹, unterteilt für verschiedene Liegenschaftsarten und vier Lageklassen.

⁴¹ Hauswurz & Prader 2014: 132

⁴² Bienert & Funk 2009: 359

⁴³ Sommer & Kröll 2013: 218

⁴⁴ Seiser & Kainz 2011: 636

⁴⁵ Bundesgesetzblatt I Nr.4/2015 vom 13.01.2015

⁴⁶ Kranewitter 2010: 96

⁴⁷ Bienert & Funk 2009: 371

⁴⁸ Seiser & Kainz 2011: 640

⁴⁹ Der Sachverständige, Heft 2/2104: 115

Diese Bandbreiten sind allerdings sehr weit und nur überregional gefasst und können so auch nur eine grobe Orientierung bzw. einen Richtwert bieten. Im Einzelfall muss der SV, unter der Berücksichtigung von objektbezogenen (Lage, Nutzungsart, Drittverwendungsmöglichkeit etc.) und marktbezogenen (alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt, Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt) Risikofaktoren des gegebenen Teilmarktes, Anpassungen vornehmen.⁵⁰

So bewegt sich der empfohlene Kapitalisierungszinssatz in 2014 für gewerbliche Immobilien in der Bandbreite von 5,5% (hochwertige Lage) bis 10% (mäßige Lage).

c) Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich grundsätzlich, vorausgesetzt der ordnungsgemäßen Erhaltung und Bewirtschaftung, aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem Alter des Gebäudes.⁵¹

Dabei ist sowohl die technische Lebensdauer (Qualität der Baustoffe und der Konstruktion, Nutzungs- und Instandhaltungsintensität) als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (abhängig zB von Trends in der Branche) zu berücksichtigen.⁵²

Sofern darüber hinaus keine Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder Umstände vorliegen, welche zu einer Verkürzung führen (zB nicht behebbare Bauschäden), kann die RND in der so dargestellten Form ermittelt werden.⁵³

In der Praxis finden sich immer wieder Objekte welche durchgreifend saniert und/oder modernisiert wurden, in diesem Fall verlängert sich idR die (geschätzte) Restnutzungsdauer bzw. wird ein geringeres, fiktives Alter angesetzt.⁵⁴

d) Der Vervielfältiger

Der Reinertrag der baulichen Anlage stellt nun eine endliche (mit der Restnutzungsdauer begrenzte) Rente dar und wird mit dem Vervielfältiger multipliziert. Dieser ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen

⁵⁰ Bienert & Funk 2009: 367

⁵¹ Kranewitter 2010: 102

⁵² Bienert & Funk 2009: 216

⁵³ Seiser & Kainz 2011: 513

⁵⁴ Hauswurz & Prader 2014: 144

Zeitrente und errechnet sich aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer. In der Praxis wird der Vervielfältiger in einem Rechenprogramm ermittelt bzw. stehen fertige Tabellenwerke zur Verfügung.⁵⁵

2.2.4 Pachtwertverfahren

Das Pachtwertverfahren ist eine Sonderform des Ertragswertverfahrens und wird für die Bewertung von verpachteten als auch eigengenutzten Liegenschaften herangezogen.⁵⁶

Bei der Pachtmethode wird fiktiv angenommen, dass zwischen Eigentümer und Pächter ein Pachtvertrag zustande kommt und der Eigentümer somit nach Berücksichtigung der Lage, Zustand und Ertragskraft seiner Immobilie eine erwartete Rendite erhält. Im Mittelpunkt des Verfahrens stehen die Umsätze, welche der Betreiber erwirtschaften muss, um die fiktive Pacht zu erwirtschaften.⁵⁷

Der nachhaltig erzielbare Pächterlös wird dabei aus branchenspezifischen Durchschnittswerten abgeleitet, die weitere Vorgangsweise erfolgt dann wie beim Ertragswertverfahren.⁵⁸

Für gute Gaststätten und Restaurants bewegen sich zB die Pachtsätze in der Bandbreite von 7 bis 9%.⁵⁹

⁵⁵ Bienert & Funk 2009: 373

⁵⁶ Kranewitter 2010: 260

⁵⁷ Rabe 2011: 71

⁵⁸ Seiser & Kainz 2011: 658

⁵⁹ Kranewitter 2010: 260

Zur besseren Übersicht hier nochmals das vereinfachte Ablaufschema⁶⁰:

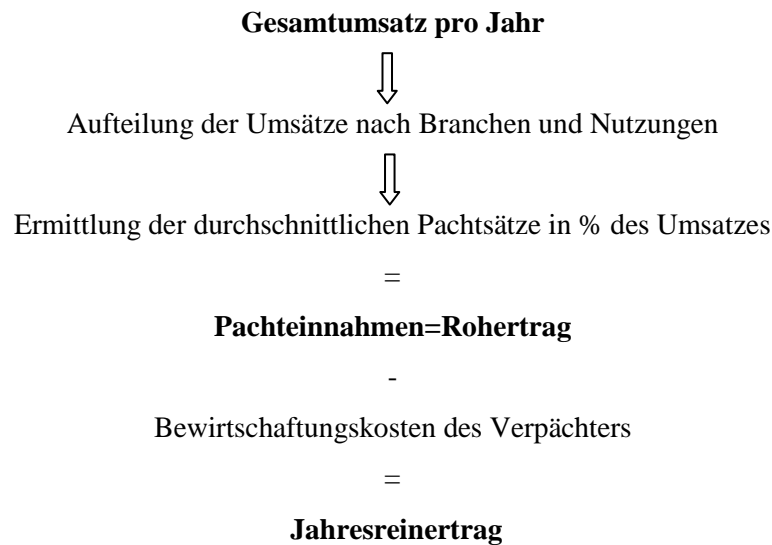


Abb.2: Ablaufschema zur Ermittlung des Jahresreinertrages

Als Herausforderung gilt bei diesem Verfahren jedenfalls die Ermittlung des tatsächlichen oder nachhaltig erzielbaren Umsatzes (ohne Umsatzsteuer), den jeder durchschnittlich befähigte Betreiber erzielen kann.⁶¹ Als Basis zur Erhebung dieses Umsatzes dient dazu grundsätzlich einmal - sofern vorhanden - die Bilanzen oder Aufzeichnungen der letzten 3 bis 5 Jahre.⁶²

2.3. Sonderimmobilien

Das vorliegende Kapitel soll zunächst einmal den Begriff Sonderimmobilien erläutern und überblicksartig darstellen, welche Art von Immobilien dieser Kategorie zuzuordnen sind. In weiterer Folge soll die Kategorie Gastromomieimmobilien detaillierter aufgearbeitet werden und die verschiedenen Erscheinungsformen dargestellt werden.

⁶⁰ Seiser & Kainz 2011: 659

⁶¹ Kranewitter 2010: 260

⁶² Kleiber 2010: 2168

2.3.1 Kriterien und Charakteristika von Spezialimmobilien

In der Literatur werden die Begriffe Sonderimmobilien und Spezialimmobilien als Synonym für Liegenschaften verwendet, die - sehr allgemein ausgedrückt - eine besondere Nutzung mit eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit aufweisen.⁶³

Diese spezielle Nutzungsform kann sich nach der Lage, Architektur, Raumaufteilung, verwendeter Materialien, Oberflächengestaltung oder fest verbundener Betriebseinrichtungen für ihre festgelegte Verwendung ausprägen.⁶⁴

Nachstehend lassen sich die wesentlichen Erkennungsmerkmale von Spezialimmobilien zusammenfassen:⁶⁵

Nutzungsorientierung: die Architektur und Bauweise ist besonders auf ihre aktuelle Nutzung ausgerichtet

Drittverwendungsmöglichkeit: eine alternative Nutzung ist nicht oder schwer (verbunden mit hohen Kosten) möglich

Risiko-Rendite-Profil: Spezialimmobilien haben oft höhere Renditeperspektiven bei höheren Risiken; manche dieser Immobilien erwirtschaften aber gar keine ausreichende Rendite (Kirche, Schule, Museum)

Handelbarkeit: ist stark eingeschränkt, äußerst geringe Anzahl von Marktteilnehmern oder - mangels Drittverwendungsmöglichkeit - ohne jeden Marktwert

Unternehmensbezug: häufig sind diese Immobilien im Bereich der Management und Betreiberimmobilien angesiedelt, wobei hier zwischen Verkehrswertermittlung der Immobilien und Ermittlung des Unternehmenswertes unterschieden werden muss; die Immobilie wird dann idR nicht isoliert sondern als Teil des Unternehmens veräußert. Dies erfordert oft hohes und spezifisches Know How bei der Entwicklung und Nutzung der Immobilie als auch vertiefte Branchenkenntnisse, was "normale" Projektentwickler oder Eigentümer oft nicht haben

⁶³ Kleiber 2010: 2144

⁶⁴ Bienert 2005: 4

⁶⁵ Bienert 2005: 8

Aus- und Einbauten: häufig mit umfangreichen, kostenintensiven Einbauten und Zubehör, welche aber nur aus Sicht der gegenwärtigen Nutzungsform und deren Zielgruppe werthaltig sind

Unterhaltskosten und Revitalisierungsanfälligkeit: aufgrund oft hohen technischen Aufwandes mit höheren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten über die Nutzungsdauer verbunden

Rechte und Lasten: manchmal noch mit zusätzlichen Erschwernissen wie zB Altlasten, Denkmalschutz belastet

2.3.2 Eine Einteilung und Systematisierung von Spezialimmobilien

Das folgende Unterkapitel soll eine Übersicht und Einteilung der unterschiedlichen Erscheinungsformen von Sonderimmobilien gewähren und in weiterer Folge die Zuordnung und Untergliederung von Gastronomieimmobilien erleichtern.^{66, 67}

Zu den Spezialimmobilien im weiteren Sinne können gezählt werden:

Retail	Residential	Agricultural
Einzelhandel, Shopping Center, Passagen, Outlets, Fachmärkte	Villen und Luxusimm., Schlösser, Burgen	Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Baumschulen, Plantagen

⁶⁶ Bienert 2005: 11

⁶⁷ Kleiber 2010: 2045

Spezialimmobilien im engeren Sinne:

Industrial & Distribution	Hotels & Leisure	Social Public	Infrastructure & Energy
Lager & Logistik-immobilien, Fabriken, Raffinerien, Gewerbeparks	Hotels, Gastronomie, Kinos, Bäder, Golfplätze, Messen etc.	Seniorenimm., Krankenhäuser, Sanatorien, Museen, Kirchen, Schulen, Verteidigungsanlagen	Verkehrswege, Häfen, Bahnhöfe, Parkhäuser, Tankstellen, Kraftwerke, Windparks

Abb.3: Untergliederung von Sonderimmobilien

Spezialimmobilien im engsten Sinne:

Hier ist keine Drittverwendungsfähigkeit gegeben und somit kein Marktwert feststellbar.

Bei der Bewertung von Sonderimmobilien ist der Gutachter immer wieder auch mit Fragen nach möglichen alternativen Nutzungen der Liegenschaft, der Ermittlung von wirtschaftlichen Einheiten, unterschiedliche Nutzungen auf einer Liegenschaft, und in diesem Zusammenhang idR eingeschränkte Markt- und damit Datentransparenz konfrontiert, was ihm insgesamt hohe Branchenkenntnisse zur Erhebung und Analyse abfordern wird.⁶⁸

2.3.3 Untergliederung und Typologisierung von Gastronomiebetrieben

Abschließend sollen noch die unterschiedlichen Erscheinungsformen von Gastronomiebetrieben dargestellt werden. Diese reichen von klassischen Lokalbetrieben, welche mit mehr oder weniger großen Räumlichkeiten ausgestattet sind, bis zu reinen Servicebetrieben, welche die eigentliche Dienstleistung direkt beim Kunden anbieten (zB Catering und Partyservice) und somit keinerlei "Gasträumlichkeiten" haben.^{69, 70}

⁶⁸ Bienert 2005:12

⁶⁹ Bienert 2005: 560

⁷⁰ Kleiber 2010: 2146

Gastwirtschaften	Gasthäuser, Restaurants, Buffets, Schutzhütten, Kantinen
Schankwirtschaften	Bier- und Weinausschankbetriebe
Kaffeehausbetriebe	Cafés, Konditoreien
Vergnügungslokale	Bars, Diskotheken, Tanzcafés
Eislokale	Eisdielen
Sonst. Betriebe	Partyservice, Catering, Trinkhallen, Kettenbetriebe

Abb.4: Erscheinungsformen von Gastronomiebetrieben

Wie der Name schon vermuten lässt, überwiegt bei Schankwirtschaften der Umsatzanteil von Getränken (75% und mehr), bei Gastwirtschaften geht dieser zugunsten des Umsatzes für Speisen deutlich zurück, und beträgt nur mehr 50% und darüber.⁷¹ Dies wird in der Praxis idR andere Platzanforderungen nötig machen und damit Auswirkungen auf die Raumkonzeption und flächenmäßigen Umfang einer Liegenschaft haben.

Gerade im Bereich von Heurigenimmobilien finden sich österreichweit viele (Misch-) Formen welche von der Bandbreite eines einfachen Schankbetriebes in der leer geräumten Scheune, bis hin zur modernen Restaurantimmobilie mit mehreren Gast- und Seminarräumlichkeiten, Sitzplätzen im Garten, Kinderspielplatz und Gästeparkplätzen reichen.

Abschließend und ergänzend ist noch die Spezifizierung nach Service- und Selbstbedienungsgastronomie⁷² zu erwähnen, dies kann in der Praxis mehr oder weniger stark auf Architektur und Raumfunktionalität der Immobilie seine Auswirkung haben. In der Thermenregion sind beispielsweise (Speise-) Buffetbetriebe häufiger anzutreffen als in der Steiermark, wo der Gast überwiegend oder ausschließlich am Sitzplatz bedient wird.

Eine letzte Einteilung schließlich kann noch in Individualgastronomie (Einzelbetriebe), Systemgastronomie (zB McDonalds, Burger King etc.) und Themengastronomie (zB Planet Hollywood, Hardrock Cafe) erfolgen.

⁷¹ Kleiber 2010: 2146

⁷² Bienert & Funk 2005: 561

2.3.4 Exkurs zur Geschichte des Weinbaues und der Heurigenwirtschaft in Österreich

Ursprung und Entwicklung des Weinbaues in Österreich⁷³

Aus römischen Quellen⁷⁴ ist belegbar, dass bereits die Kelten im heutigen Burgenland und in der Steiermark Weinbau betrieben. Aber vermutlich haben sich bereits die Illyrer 700 vor Christus im Weinbau versucht. Zur Blüte brachten den vorhandenen Weinbau aber offensichtlich die Römer unter Kaiser Probus (er regierte in den Jahren 276 bis 282 nach Christus). So erhielten damals römische Legionäre täglich eine Ration Wein in ihre Feldflasche, wobei der Wein anfänglich noch aufwändig aus Italien herangeschafft werden mußte. So entsprang schon alleine aus dem Gedanken der Wirtschaftlichkeit die Idee den Wein künftig vor Ort zu produzieren (lassen).

Der erste Weinbauort Österreichs soll nach der dokumentierten Lebensgeschichte des heiligen Severin (gestorben 482 nach Christus) das heutige Mautern bei Krems (damals "Favianis" genannt) gewesen sein.

Zur Zeit der Völkerwanderung wurde der Weinbau in Österreich stark vernachlässigt beziehungsweise teilweise sogar stark verwüstet. Erst Karl der Große (gest. 814) tat sich als leidenschaftlicher Förderer der Weinkultivierung hervor, er errichtete sogar Musterweingüter und ordnete Neuauspflanzungen an.

Ab dem 11. Jahrhundert pflegten vor allem Klöster und Adelige den Weinanbau, anfangs verstärkt in der Wachau, denn hier konnte man sich auch die Donau als günstigen Transportweg zu Nutze machen. Schon bald danach wurden auch Rebflächen im Weinviertel, Wien und südlich davon bis in das Burgenland bewirtschaftet.

Trotz dieser auf den ersten Eindruck bereits großen Ausdehnung der Rebflächen schon im Mittelalter konnte man von einer reinen Weinkultur, wie wir sie heute kennen, noch lange nicht sprechen. Der Weinanbau wurde nebenher betrieben und ,

⁷³ Postmann 2003: 28ff

⁷⁴ Redl et.al. 1996: 14

lieferte vor allem das Zehent, Lebensgrundlage war der Getreideanbau. In den Weingärten wuchsen zwischen den Stöcken Linsen und Kürbisse, ebenso wurden Obstbäume gepflanzt.

Aus dem 16. Jahrhundert schließlich stammt das erste und älteste Weinbuch Österreichs mit dem Titel "Vom Bau, Pfleg und Brauch des Weines, allen Weinbauherren, Weinhändlern, Wirten und Weinschenken sehr notwendig zu wissen". Darin findet sich bereits eine erste Katalogisierung der Weinbaugebiete Österreichs, namentlich Wien, die Wachau, das Steinfeld (Gebiet um Wiener Neustadt) und das Marchfeld.

Das 19. und 20. Jahrhundert war von derart weitgreifenden Änderungen und Einflüssen in der Bewirtschaftung und Kultivierung geprägt, dass man sogar von Weinrevolutionen spricht. Mit dem Ausbau der Rebflächen und intensiverer Kultivierung tauchten die ersten Krankheiten (Stichwort Reblaus) auf, was die Entwicklung von Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen und Umstellungen in der Bewirtschaftung (beginnende Umstellung von der Stock- auf die Hochkultur, Mechanisierung) erforderlich machte. Die beiden Weltkriege⁷⁵ und ihre negativen (volkswirtschaftlichen) Auswirkungen bescherten schließlich auch der Weinwirtschaft gravierende Rückschläge von welcher sich diese langsam aber stetig erholte. Hier konnte va durch Verbreiterung des Know Hows (Einrichtung von Interessenverbänden und Genossenschaften), fortschreitender Mechanisierung sowie staatlicher Förderung ein Aufschwung - fußend auf der resultierenden Qualitätsverbesserung des Weines - herbeigeführt werden.

Die 70er und 80er⁷⁶ Jahre des letzten Jahrtausends brachten infolge der Mechanisierung, dem Einsatz von Düngemitteln und verbreiterten Know How schließlich immer größere Ertragssteigerungen (in den 80er Jahren war die durchschnittliche Erntemenge bei 2,8 Mio. Hektoliter gegenüber 1,14 Mio. Hektoliter in den 1950er Jahren), trotzdem konnte die gestiegene Nachfrage daraus nicht mehr gestillt werden, Wein musste sogar importiert werden. Die folgenden Flächenausweitungen und Produktionssteigerungen mündeten schließlich in einer Überproduktion und in weiterer Folge kam es zu einem Preisverfall, dessen Zenit

⁷⁵ Postmann 2003: 47, 61

⁷⁶ Postmann 2003:75

schließlich der Weinskandal 1986 markierte. Zur "qualitativen" Aufwertung (und Erzielung eines höheren Preises) versetzten zahlreiche Winzer ihren Wein mit (dem anfangs nicht nachweisbaren) Glykol.

Die wirtschaftlichen Folgen (Exporteinbrüche) und der entstandene Imageschaden waren verheerend und erforderte in der Folge massive Informations- und Aufklärungskampagnen um den Ruf der österreichischen Weinbauern wieder herzustellen.⁷⁷ Strukturelle Maßnahmen, eine weitere Technologisierung der Weinproduktion (verbesserte Kellertechnik) und Einfluss internationalen Know Hows resultierten schließlich seit Mitte der 90er Jahre in einer rasanten (qualitativen) Weiterentwicklung. Die hohen Investitionen freilich konnten viele Betriebe nicht aufbringen, und bildete sich eine "3 Klassengesellschaft" heraus: Topbetriebe, welche höchste Qualität produzieren und auch verkaufen; die Mittelschicht, welche noch in Großbinden verkauft und schließlich die Unterliga, welche noch in Doppelliter abfüllt und Fasswein verkauft.

Heute umfasst die Rebfläche in Österreich knapp 45.600 Hektar⁷⁸ mit weiterhin sinkender Tendenz (1999: 48.558ha), einhergehend mit einem Strukturwandel⁷⁹ die Betriebsgrößen betreffend. So sinkt die Anzahl Kleinbetriebe (unter 1 ha) weiter, die durchschnittliche Betriebsgröße steigt (Betriebe über 5 ha). 2009 werden insgesamt 20.181 Betriebe mit einer durchschnittlichen Größe von 2,26ha gezählt.⁸⁰

Die durchschnittliche Erntemenge beträgt heute rund 2,4 Millionen Hektoliter, der größte Teil davon wird im Inland konsumiert. 73 % des österreichischen Weinkonsums sind heimische Weine, doch der Export stieg in den letzten Jahren stark an.

Interessant ist in diesem Zusammenhang das teilweise hohe Alter der Rebstöcke (siehe dazu auch unten zur Bewertung von Rebflächen), so sind 53% der Rebflächen mit 20 Jahren und darüber relativ alt.

Folgendes Zahlenspiel unterstreicht die ökonomische Bedeutung des Weins innerhalb der gesamten österreichischen Landwirtschaft: "Der Wein nimmt nur drei

⁷⁷ Postmann 2003: 81

⁷⁸ Statistik Austria: Weingartengrunderhebung 2009

⁷⁹ Kaltzin in DER WINZER 6.08.2010: Weniger Fläche, weniger Betriebe

⁸⁰ oesterreichwein.at

Prozent der agrarischen Nutzfläche Österreichs ein, erzielt aber 20 Prozent der pflanzenbaulichen Wertschöpfung".

Die Entwicklung der Heurigenbetriebe in Österreich

Historisch betrachtet gab es wohl Ausschanklokalitäten bereits im Mittelalter und weit davor, gut dokumentierbar und vor allem rechtliche Regelungen finden sich seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts⁸¹. Hier kann die auch als "Magna Charta des Buschenschankwesens" titulierte Zirkular-Verordnung⁸² vom 17. August 1784 Kaiser Franz Josephs des II. angeführt werden welche den freien (glasweisen) Ausschank einheitlich regelte. Bis dahin vergab jede Stadt und jeder Weinort den örtlichen Verhältnissen angepasste, eigene "Schankgerechtigkeit". Mit dieser Regelung durften die Winzer ihre selbst erzeugten Lebensmittel, Wein und Obstmost zu allen Zeiten des Jahres verkaufen und ausschenken.

Die Bezeichnung des Buschenschankes (oder auch Leutgeberschenke⁸³) leitete sich von grünen Föhren-, Fichten- oder Tannenbuschen ab der über dem Eingang angebracht wurde und anzeigte, dass der Weinbauer seine eigenen Weine ausschenkte ("ausg'steckt").

Mit der erwähnten Zirkularverordnung wurde auch der Grundstein für den Wiener Heurigen gelegt, wobei auch hier die ersten förmlichen "Tabernen", so die "Tafferne gemeiner Stadt Wien" sind im 13. Jahrhundert dokumentiert, diese durften bereits an sitzende Gäste sowie in Großgebinden Wein verkaufen.

Begriffsdefinition Heuriger vs Buschenschank

Der Begriff "Heuriger" bezeichnet in Österreich zum einen den weißen Jungwein welcher aus der letzten Ernte ab November (11.11. Martinitag) für die nächsten 12

⁸¹ Machhörndl 1996: 3

⁸² Postmann 2003: 284f

⁸³ Leutgeben leitet sich althochdeutsch von "lit" ab, ein Obstwein, iVm geben heißt dies spenden oder ausschenken

Monate ausgeschenkt wird, um dann vom Wein der neuen Ernte wieder abgelöst zu werden.

Zum anderen bezeichnet man mit Heuriger auch die Lokalität in welcher Weine und Speisen ausgeschenkt und angeboten werden.⁸⁴

3. Die Bewertung einer Heurigenimmobilie

Das nachstehende Kapitel soll nun vertiefend relevante Bewertungskriterien von Gastronomieimmobilien herausarbeiten.

Die Heurigenimmobilie wie wir sie heute kennen, hat mit der ursprünglichen Ausprägungsform eines einfachen Schankbetriebes - ursprünglich oft nur die notdürftig ausgerichtete Scheune oder sogar das Schlafzimmer - zunehmend nichts mehr gemein, mit der Zeit und den geänderten Ansprüchen erfolgte die Wandlung zum modernen Restaurantbetrieb mitsamt seinen räumlich-funktionellen Erfordernissen und Ausprägungen.

Das vorliegenden Kapitel beginnt allgemein mit möglichen Bewertungsanlässen, über Erfolgsfaktoren bis hin zu den maßgeblichen Bewertungskriterien von Gastronomie-Immobilien. Abschließend wird anhand anonymisierter Daten die Bewertung einer Heurigenimmobilie exemplarisch dargestellt.

3.1 Bewertungsanlässe

Im öffentlichen, wirtschaftlichen und privaten Bereich gibt es eine Vielzahl von Situationen, die die Bewertung einer Liegenschaft erforderlich machen.

Die verschiedensten Anlässe lassen sich überblicksmäßig wie folgt zusammenfassen:^{85, 86, 87}

⁸⁴ Postmann 2003: 289

⁸⁵ Bienert & Funk 2009: 40

⁸⁶ Bienert 2005: 411,562

⁸⁷ Seiser & Kainz 2011: 12

Transaktionen	zB An- und Verkäufe
Finanzierungen	für Beleihungen und Verbriefungen
Gerichtliche Auseinandersetzungen	Enteignungen, Verlassenschaften
Controlling/Rechnungswesen	Performance-Messungen, Bilanzansätze
Steuerliche Bemessungsgrundlagen	Erbschaften, Schenkungen
Versicherungszwecke	div. Risikopolizzen
Berechnung von Belastungen	zB Wohnrechte

Abb.5: Überblick Bewertungsanlässe

Aus eigener Beobachtung und Recherche werden wohl Anlässe wie Erbaueinandersetzung, Entnahme aus dem Betriebsvermögen oder Finanzierungszwecke eher zu den häufigeren Anlässen zählen, Markttransaktionen sind eher selten zu beobachten.

3.2 Wertrelevante Aspekte und Unterlagenaufbereitung

Neben Standardunterlagen⁸⁸ wie Urkundensammlungen im Grundbuch, Raumplanungs- und Flächenwidmungspläne, baubehördliche Auskünfte etc. welche zB im Zuge der Bewertung einer Wohnimmobilie zu erheben sind, ist bei der Verkehrswertermittlung von Hotel- und Gastronomieimmobilien eine deutlich tiefergehende Recherche, Informationsaufbereitung und Analyse unverzichtbar. Dazu werden idR noch folgende Unterlagen und Informationen erforderlich sein:⁸⁹

- Investitionskostenaufstellung
- Ausstattungsbeschreibung
- Flächenaufstellung/Grundrisse
- Business- und Marketingplan
- Verträge (Pacht, Management etc.)

⁸⁸ Kranewitter 2010: 9

⁸⁹ Bienert 2005: 562

- Jahresabschlüsse und Planungsrechnungen
- Aufzeichnungen über Auslastung und Frequentierung
- Interview mit Betreiber
- Steuerbescheide
- Inventarlisten
- Speise/Getränkemenu, Internetauftritt
- Benchmark-Informationen zur Branche
- Einheitswertbescheid
- Konzession (in Falle Vorliegen eines Gewerbebetriebes)

3.3 Abgrenzung zur Unternehmensbewertung und wirtschaftlichen Einheit

Bei der Wertermittlung von Gastronomieliegenschaften steht der Verkehrswert der Liegenschaft im Vordergrund. Dieser Wert ist eng mit dem Unternehmenswert des Betriebes, den die Liegenschaft beherbergt, verbunden.⁹⁰ Daher ist eine klare Unterscheidung zwischen einer Liegenschaftsbewertung und einer Unternehmensbewertung erforderlich.

So setzt sich der Verkehrswert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen zusammen.⁹¹ Beim Verkauf wird üblicherweise der bestmögliche Kaufpreis, welcher bei optimaler Nutzung (best use value) möglich ist, zu erzielen versucht.⁹²

Bei der Ermittlung des Unternehmenswertes wird zusätzlich zum Wert der Immobilie zB die Einrichtung und der Firmenwert berücksichtigt.

⁹⁰ Bienert 2005: 442

⁹¹ Kranewitter 2010: 251

⁹² Kleiber 2010: 979

Dieser Firmenwert kann zB auf Markenrechten, Vorhandensein von Patenten und Lizenzen, dem Image des Unternehmens oder dem Wert von bestehenden Geschäftsbeziehungen fußen.⁹³ Bei der Wertermittlung des Unternehmens unter der Prämisse der Fortführung kann sich, bei bestehender minderwertiger Nutzung, ein deutlich geringer Wert ergeben (existing use value).⁹⁴

Die wirtschaftliche Einheit

Nicht nur der Zweck der Bewertung ist vom Gutachter auszuweisen sondern auch die genaue Umschreibung des Bewertungsgegenstandes. Dies wird idR das Grundstück samt seinen Bestandteilen sowie gesondert auszuweisendes Zubehör sein. Das Grundstück und seine Bestandteile bilden eine rechtliche, sachliche und wirtschaftliche Einheit, ein unterschiedliche Nutzung einzelner Gebäudeteile steht dem nicht entgegen.⁹⁵

Zu Grund und Boden gehören bebaute und unbebaute Flächen welche in einem räumlichen Zusammenhang stehen, getrennte Flächen gehören idR nicht zur wirtschaftlichen Einheit.

Wesentliche Bestandteile sind solche, die nur durch Zerstörung oder Veränderung einer Sache wieder getrennt werden können, wie zB Mauern, Wände, Treppen Fenster und Türen, Außenanlagen aber auch Rechte und Belastungen.⁹⁶

Unwesentliche Bestandteile können im Gegenteil ohne Zerstörung von der Sache getrennt werden, ohne dass diese Schaden nimmt oder verändert wird.

Zubehör sind Sachen welche dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache, sprich der Liegenschaft, dienen, ohne deren Bestandteil zu sein; dies sind zB zu einem Betrieb gehörenden Maschinen oder die Einrichtung eines Gastwirtschaft.

⁹³ Kleiber 2010: 2145

⁹⁴ Kleiber 2010: 979

⁹⁵ Bienert & Funk 2009: 55

⁹⁶ Bienert & Funk 2009: 10

3.4 Standortmerkmale und Erfolgsfaktoren einer Gastronomieimmobilie

Der Standort der Immobilie ist ein wesentlicher Faktor der maßgeblich zum Erfolg eines Gastronomiebetriebes beitragen kann. Gemeinsam mit dem Umfeld und der Erreichbarkeit hat er maßgeblichen Einfluss auf die Veräußerbarkeit der Immobilie. Im Zuge der Bewertung sind daher entsprechende Lage- und Standortanalysen vorzunehmen.

Standortfaktoren:⁹⁷

Verkehrslage	Gute Erreichbarkeit zu Fuß, per PKW und öffentliche Verkehrsmittel; Parkplätze
Passantenfrequenz	Höhe der natürlichen Frequenz
Umgebung	Nachbarschaftssituation, Standortimage, städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaft
Überregionale Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, gastronomisches Anbot
Entfernung zu hochfrequentierten Flächen	zB Geschäftsstraßen, Gewerbe/Bürostandorte, Verkehrsknotenpunkte
Konkurrenzsituation	Anzahl und Struktur der Mitbewerberbetriebe
Wirtschafts- und Sozialstruktur	Einkommensniveau, Kaufkraftindex, Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft
Klimalage	Sonnenbestrahlung, Windschutz, Lage zur Himmelsrichtung, Nebelgebiet

Abb.6: Standortfaktoren für Gastronomiebetriebe

Spezifische Objektgegebenheiten:

Verkaufsfläche (Umsatzpotential pro Sitzplatz!)

Wirtschafts- und Funktionsräume

⁹⁷ Kranewitter 2010: 243

Konzessionsfähigkeit

Bewertung des Inventars

techn. Nutzungsdauer (muss mind. der Pachtdauer entsprechen)

Prüfung des Betriebskonzeptes in Bezug auf Objektgegebenheiten

3.5. Einflussfaktoren für den wirtschaftlichen Erfolg von Gastronomiebetrieben

Der Erfolg eines gastronomischen Betriebes ist neben den Kriterien, die für eine gute Mikro- und Makrolage sprechen, auch sehr stark vom Know-How und Engagement des Managements bzw. des Pächters abhängig.

Als bedeutsame Einflussfaktoren können insgesamt wie folgt genannt werden:⁹⁸

- Die Betriebsart

ist entscheidend dafür, welche Gäste (Zielgruppen) angesprochen werden, mit welcher Produkt- und Dienstleistungspalette, welches Preisniveau

- Der Standort

dieser ist für die Veräußerbarkeit von Bedeutung; entscheidend dafür ist, ob der Standort aufgrund des Bekanntheitsgrades, der Erreichbarkeit und des Umfeldes attraktiv genug ist, das Interesse von Liegenschaftskäufern zu wecken

- Die Betriebsgröße

hat einen wesentlichen Einfluss auf die erzielbare Umsatzhöhe sowie der Kostenstruktur und damit auf die Ertragsmöglichkeiten. Die Rentabilität steigt bei zunehmender Betriebsgröße durch Kostenvorteile bei Waren/Materialeinsatz und Energie- und Verwaltungskosten in Relation zum Umsatz. Umsatzstärkere Betriebe

⁹⁸ Kranewitter in Bienert 2005: 563

nützen der verfügbaren Kapazitäten idR deutlich besser, damit erlangen sie einen höheren Umsatz je Sitzplatz.

- Die Angebotsqualität

hängt von der Qualität der Ausstattung (Geschirr, Besteck, Servietten etc.), dem Speisen und Getränkeangebot (Art, Breite, Tiefe) um dem Service (Teller- oder Tischservice) ab. Betriebe der gehobenen Kategorie haben v.a. in der Küche (meist aber auch im Service) einen höheren Personaleinsatz als jene mit durchschnittlichen Angebot.

- das Management

dies wird ständig mit Veränderungen in der saisonalen Nachfrage konfrontiert. Auf diese geänderten Gäste- und Umsatzzahlen muss der Betreiber mit Öffnungszeiten bzw. der Offenhaltungsdauer reagieren

- die Kommunikationspolitik

die muss sich in der Intensität von Repräsentation und Werbung etc. niederschlagen.

Der Lebenszyklus von Gastronomiebetrieben

Bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit der Erträge ist auch zu berücksichtigen ob das bewertete und zugrundeliegende Konzept Zukunft hat. Dies ist jedenfalls wertrelevant und muss in die Bewertung mit einfließen.

In der Literatur findet sich, ähnlich eines Produkt/Lebenszyklus, ein Zyklus bestehend aus 4 Phasen, Rückschlüsse lassen sich uU auch anhand der Umsatzentwicklung ableiten.⁹⁹

I = Einführungsphase - geringe, aber steigende Umsätze

II = Wachstumsphase - stark/stetig steigende Umsätze

III = Reifephase - stagnierende Umsätze

⁹⁹ Kranewitter in Bienert 2005: 571

IV = Abstiegsphase - sinkende Umsätze

Diesen Phasen unterliegt nicht nur der Gastronomiebetrieb selbst, sondern auch der Standort, das Management und der Betriebstyp.

Die Trends in der Branche könnten zB das Speisenangebot betreffen (Naturküche, nationale Spezialitäten etc.) oder aber den Rahmen der Präsentation (Stichwort Erlebnisgastronomie).

Nachstehend einige Trends¹⁰⁰ welche im verstärkten Ausmaß und seit vielen Jahren sichtbar sind, deren Entwicklung sind aber weiter fortsetzt:

- Pleasure Food (Essen als Genuss)
- New Fusion Food (verstärkter Einfluss der asiatischen Küche)
- Food'n'Mind (zielgerichtete Ernährung um zB medizinische Wirkungen zu erzielen)
- Convenience 2.0 (Verbesserung der Qualität von Fertigprodukten)
- Sen-satt-tion (Essen wird stärker inszeniert und zelebriert, zB "Frontcooking")
- Trusted Food (höhere Transparenz über Produktion und Herkunft von Nahrungsmitteln)

Zusammenfassend läßt sich dazu sagen, dass einerseits die Qualität des Essens in den Vordergrund rückt, aber auch der Wunsch nach Abwechslung und neuer Ideen stark präsent ist. Klassische Konzepte wie zB das gutbürgerliche Gasthaus können hier mangels Flexibilität und Schnelligkeit in der Reaktion auf diese Trends massiv unter Druck kommen.

Merkmale einer Abstiegsphase¹⁰¹ können zB sein

- Umsätze sind über einen längeren Zeithorizont sinkend
- völlig neue Mitbewerber treten in der Branche auf
- Marketingmaßnahmen verlieren an Effekt
- nachlassende Kreativität und Einfallsreichtum,

¹⁰⁰ HypZert 2011: 23

¹⁰¹ Kranewitter in Bienert 2005: 571

- fehlender Mut für Investitionen, stattdessen Imitationsinvestitionen
- Kritik und Unsicherheit am eigenen Produkt nehmen zu
- Meinungsverschiedenheiten und Streit in der Betreiberfamilie
- fehlende oder hinausgezögerte Unternehmensübergabe

3.6 Herausforderungen bei der Ermittlung maßgeblicher Einflussgrößen

Das nachfolgende Kapitel widmet sich detailliert einigen ausgewählten Einflusskriterien welche für die Ermittlung des Verkehrswertes von Gastronomieimmobilien bedeutend sind. Dies ist zu Beginn die Ermittlung und Plausibilisierung eines nachhaltigen Umsatzes, welcher für die Verkehrswertermittlung anhand des Pachtwertverfahrens von zentraler Bedeutung ist. Auch bei Vorliegen von detaillierten Unterlagen hat der SV die Nachhaltigkeit der Umsätze und Tragfähigkeit des Pachtzinses zu hinterfragen und gegebenenfalls zu korrigieren. Die Herausforderung ist wesentlich größer, wenn keine oder nur mangelhafte Aufzeichnungen vorliegen, hier sind vertiefende Branchenkenntnisse im Sinne von Kennzahlen und kalkulatorische Hilfsrechnungen anhand Sitzplatzzahl, Belegungshäufigkeit und Öffnungstage zur Plausibilisierung und Ermittlung erforderlich.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes bzw. der vorzunehmenden Aufteilung des Liegenschaftsreinertrages auf den Boden und die bauliche Anlage ist auf die Größe der Liegenschaft insgesamt zu achten. Gerade im Hinblick eines bisher als Heurigenbetrieb geführten Betriebes ist es denkbar, dass weitere Flächen ("Hinterland") als Reserven oder anschließende Weinbauflächen vorhanden sind, welche als eigenständig Teilflächen abtrennbar und separat verwertbar sind.

Nicht ungewöhnlich werden in der Praxis auch unorganische, über die Jahre hindurch, durch Zu-, Um- und Aufbauten, gewachsene Gebäude sein, welche in der Folge unterschiedliche Nutzungsdauern haben können. Hier wird der Gutachter zu entscheiden haben, ob die Zubauten das Schicksal des Hauptgebäudes teilen oder separat anzusetzen sind.

3.6.1 Die Ermittlung des Umsatzes als Basis für den Pachtzins

Beim Pachtwertverfahren als Sonderform des Ertragswertverfahrens treten anstelle der nachhaltig erzielbaren Mieterträge die nachhaltig erzielbaren, marktüblichen Pachterlöse.¹⁰² Damit erhält man als Rechengröße den Rohertrag, die weitere Vorgangsweise zur Ermittlung des Verkehrswertes (Abzug der Bewirtschaftungskosten etc.) erfolgt dann analog dem Ertragswertverfahren.

Der erzielbare, marktübliche Pachterlös lässt sich aus Branchendurchschnittswerten ableiten, welche von Marktforschungsinstituten und Verbänden (zB Hotel und Gaststättenverband für Deutschland - DEHOGA oder Fachverbände Gastronomie und Hotellerie für Österreich) erhoben und publiziert werden. Diese werden meist in Prozentsätzen vom Umsatz angegeben und sind zunächst einmal als Basiszinsätze zu verstehen. So ist zu beachten, dass die angegebenen Pachtsätze idR einen Pachtanteil für das Mobiliar beinhalten. Dieser Mobiliaranteil kann im Restaurant-Bereich mit bis zu 20% angenommen werden und muss für Zwecke der Verkehrswertermittlung von Hotel und Gastronomieimmobilien heraus gerechnet werden.¹⁰³

Die Basispachtsätze sind weiter durch Zu- und Abschläge, abhängig von liegenschaftsspezifischen (Erscheinungsbild, Ausstattung etc.) und uU vertragsbedingter Kriterien (zB inkludierter Franchisegebühr), anzupassen.¹⁰⁴

Als Beispiele für Pachtzinsätze können nach Art von Gastronomiebetrieben wie folgt angeführt werden:¹⁰⁵

¹⁰² Seiser & Kainz 2011: 658

¹⁰³ Kleiber 2014: 2292

¹⁰⁴ Kranewitter 2010: 261

¹⁰⁵ Kranewitter 2010: 260

Betriebsart	Basispachtzinssatz in %
Gaststätte	
einfach	6 - 8
gut	7 - 9
Restaurant	
gut	7 - 9
sehr gut	8 - 10
Pub	
gut	8 - 10
sehr gut	10 - 12
Bistro	10 - 12
Spezialitätenlokale	8 - 12
Schankbetriebe	6 - 8

Abb.7: Überblick Pachtzinssätze für Gastronomiebetriebe

Bei der Ermittlung der Umsätze eines Gastronomiebetriebes hat der SV dabei nachstehende Grundregeln zu beachten:¹⁰⁶

- Umsätze und Erträge müssen von jedem befähigten Betreiber nachhaltig erzielt werden können
- mitgeteilte und belegte Umsätze sind auf Angemessenheit und Plausibilität zu überprüfen
- es werden zukünftige, nachhaltig erzielbare Erträge herangezogen wobei zur Orientierung die Umsätze der letzten 3 bis 5 Jahre herangezogen werden können
- sofern keine Zahlen, Bilanzen, Aufzeichnungen vorhanden sind, muss der Ertrag anhand Publikationen und veröffentlichten Betriebskennzahlen hochgerechnet und ermittelt werden

Allgemein betrachtet läßt sich der Umsatz eines Gastronomiebetriebes in Speise- und Getränkeerlöse (inkl. Verkauf "über die Gasse") einteilen, zuzüglich Bediengeld, inklusive Getränkesteuer aber exklusive Umsatzsteuer. Dazu können sonstige Erlöse wie zB Tabakwaren, Automatenumsätze, Knabbergebäck und Süßigkeiten kommen. Die Aufteilung in Getränke und Speisen ist dabei jedenfalls sinnvoll und hilfreich, da

¹⁰⁶ Bienert 2005: 574

bei Teilaufzeichnungen Rückschlüsse gezogen bzw. auf einen Gesamtumsatz hochgerechnet werden können.

Eine Plausibilisierung oder Ermittlung des Umsatzes (mangelhafte oder fehlende Aufzeichnungen, bei geplanten oder in Bau befindlichen Objekten¹⁰⁷) kann über zwei Berechnungsarten vorgenommen werden:¹⁰⁸

Variante I (Berechnung über Sitzplätze):

Umsatz = Anzahl Sitzplätze x Warenumsatz x Betriebstage/Jahr x Belegungsquote

wobei sich die Belegungshäufigkeit berechnet nach

belegte Sitzplätze pro Jahr

Anzahl der vorhandenen Sitzplätze pro Jahr

Variante II (Berechnung über Fläche):

Warenumsatz = Warenumsatz / Verkaufsfläche

wobei als Verkaufsfläche jene Fläche zu verstehen ist, welche den Gästen zur Einnahme von Speisen und Getränken zur Verfügung steht; dazu gehören nicht Garderobe und WC-Anlagen.

Der Flächenbedarf wird dabei abhängig von Betrieb folgendermaßen kalkuliert:¹⁰⁹

Full-Service Restaurant	4,5 bis 6m ²
Restaurant mit mittlerem Angebot	2,5 bis 3,5m ²
Fast Food Restaurant	1,5 bis 2m ²

Datenquellen für diese branchenbezogenen Kennzahlen sind bei diversen Interessenverbänden und Marktforschungsinstituten wie zB Österreichischen Hotel und Tourismus Bank (ÖHT), KMU-Forschung Austria, Branchenverbände; ÖGAF (Österr. Gesellschaft für angewandte Forschung in der Tourismus- und

¹⁰⁷ Kleiber 2014: 2300

¹⁰⁸ Kranewitter 2010:

¹⁰⁹ Kleiber 2014: 2286

Freizeitwirtschaft) oder in der BRD in den Schriftenreihen des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) erhältlich.

Zu beachten ist in weiterer Folge, dass Nebenflächen nicht den gleichen Umsatz und die gleiche Belegungshäufigkeit haben und daher niedriger anzusetzen sind.¹¹⁰ Terrassen und Biergärten werden zB nur zu 25% berechnet, dies wird aber allgemein abhängig sein von der Klimazone und im Speziellen vom den baulichen Begebenheiten (wie vorhandener Wetterschutz, zB Beschattung, Regendach, Windschutz etc.) aber auch von der natürlichen Besonnung.

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über Umsätze pro Sitzplatz und Jahr (DEHOGA 2005):¹¹¹

Schankbetriebe	in Euro
Einfach bis gut	1.000 - 2.000
Sehr gut ausgestattet	2.000 - 3.000
Sehr gut ausgestattet und sehr gute Lage	bis 5.000
Gaststätten	
einfach	1.000 - 2.000
Gutbürgerlich und in guter Lage	1.500 - 4.000
Restaurant	
gut	1.500 - 5.000
Spezialitätenlokale	2.000 - 8.000
Bistro	2.000 - 5.000

Abb.8: Überblick Umsätze von Gastronomiebetrieben pro Jahr

Im Zusammenhang mit der kritischen Würdigung des Umsatzes ist aber auch ein Blick auf die Aufwandstruktur in der Gewinn- und Verlustrechnung zu machen. Hier sind die diversen Aufwandpositionen wie zB Personalkosten, Wareneinsatz, Energie, Marketing etc. mit bekannten Benchmark-Kennzahlen zu vergleichen. Abweichungen sind bei Familienbetrieben durchaus möglich, wenn zB Familienmitglieder unentgeltlich oder unterbezahlt tätig sind oder der Unternehmer

¹¹⁰ Kranewitter 2010: 253

¹¹¹ HypZert GmbH 2011: 52

selbst im Betrieb arbeitet (Stichwort kalkulatorischer Unternehmerlohn). Damit kann der Gefahr entgegen gekommen werden, nicht für einen unrentablen Betrieb, welcher Verluste schreibt, noch lukrative Pachterträge darzustellen.¹¹²

Abschließend und im Zusammenhang mit einem Heurigenbetrieb könnte eine detailreiche Umsatzaufschlüsselung folgendes Ergebnis zeigen:¹¹³

- Traubenverkauf
- Most/Sturmverkauf
- Weinverkauf ab Hof oder per Versand im Gebinde
 - an private
 - an Weinhändler
 - an Gastronomie und Hotellerie
 - an Vinotheken
- Schnaps, Sekt und Frizzanteverkauf
- Zusatzprodukte (Kernöl, Honig, Knabbergebäck etc.)

- Buschenschank
 - Wein, Sturm, Most, Frizzante, Sekt, Schnaps etc.
 - alkoholfreie Getränke
 - Speisen
 - Tabakwaren

- Förderungen
- Entschädigungen (Hagelversicherung)

Schlußendlich läßt sich der ermittelte Verkehrswert überschlagsmäßig anhand eines Vielfachen des Umsatzes grob plausibilisieren, so kann, abhängig von der Lage der Jahresnettoumsatz mit 2,0 (schlechte Lage) und 3,0 (gute Lage) multipliziert werden.¹¹⁴

¹¹² Pohnert et al 2010: 110 und 125

¹¹³ Larnhof 2010 : 51

¹¹⁴ Kleiber 2014: 2290

3.6.2 Der Bodenwert

Der Reinertrag einer Liegenschaft wird zum einen aus dem Grund und Boden und zum anderen aus der baulichen Anlage, welche darauf errichtet wurde, erwirtschaftet. In der Folge ist der Reinertrag dem Grund und Boden und der baulichen Anlage zuzuordnen.¹¹⁵

Im Vorfeld ist allerdings zu prüfen, ob die Größe der Grundstücksfläche für die wirtschaftliche Nutzung der baulichen Anlage tatsächlich erforderlich ist und gegebenenfalls weitere, selbständig (jedweder Art) nutzbare Teilflächen vorhanden sind (übergroßes Grundstück).¹¹⁶ In diesem Fall ist eine Bodensondierung vorzunehmen und die für die bauliche Anlage erforderliche Fläche (Umgriffsfläche) zu ermitteln, da nur diese verzinst wird, andernfalls könnte sich ein negativer Reinertrag der baulichen Anlage ergeben.¹¹⁷ Das Ausmaß dieser Umgriffsfläche bestimmt sich einerseits nach den Anschauungen des Grundstücksmarktes als auch nach der jeweiligen Lage und der örtlichen Situation. So wird diese im ländlichen Bereich idR größer als im städtischen Bereich sein, bei der Ermittlung sind aber immer auch gesetzliche Regelungen aus den Bauordnungen (Mindestabstand zur Grundstücksgrenze, Platzbedarf für Stellplätze etc.) zu berücksichtigen.¹¹⁸

Rechnerisch wird zunächst die Umgriffsfläche ermittelt und von der Gesamtfläche abgezogen. Danach wird die Restfläche nach selbständig nutzbaren Teilflächen untersucht.

Die selbständig nutzbaren Teilflächen (zB Grundstücksreserven, Erweiterungsflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen) werden - ohne Verzinsung - im Rahmen der Ertragswertermittlung angesetzt bzw. berücksichtigt.¹¹⁹

Dies entspricht dem Grundsatz, dass eine Verzinsung des im Grund und Boden investierten Kapitals nur insoweit gerechtfertigt ist, als auch der Boden flächenmäßig dem Gebäude "dient".¹²⁰

¹¹⁵ Seiser & Seiser 2011: 599

¹¹⁶ Kranewitter 2010: 92

¹¹⁷ Kleiber 2014: 1633

¹¹⁸ Kleiber 2014: 1663

¹¹⁹ Kranewitter 2010: 92

Im Falle, dass nach Abzug der Umgriffsflächen keine selbständig nutzbaren Teilflächen übrig bleiben (zB unwirtschaftlicher Grundstückszuschnitt, keine Erschließung durch Zuwege möglich), sind diese Flächen in die Bodenverzinsung aufzunehmen.¹²¹

Abschließend und ergänzend sei noch angemerkt, dass sich ein negativer Reinertrag (nach Abzug der Bodenwertverzinsung vom Liegenschaftsreinertrag verbleibt kein Anteil mehr für die Verzinsung der bauliche Anlage) auch im Falle eines wirtschaftlich überalterten Gebäudes oder bei erheblichen Instandhaltungsaufwand (Stichwort Denkmalschutz) ergeben kann. In diesem Fall wird als Ertragswert der Bodenwert, abzüglich eventuell erforderlicher Freilegungskosten (zB Abbruch- und Entsorgungskosten), angesetzt.¹²² Auf diese, anhand des Liquidationswertverfahrens zu behandelnde Sonderfälle, wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht näher eingegangen.

3.6.3 Die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Wie bereits einführend in Kapitel 2 erläutert wurde, ist bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Als technische Lebensdauer wird die Dauer von der Errichtung eines Gebäudes bis zum Abbruch angesehen. Sie ist wesentlich von der Qualität und Haltbarkeit der Baumaterialien abhängig sein und weiter durch Umwelteinflüsse, Art und Intensität der Nutzung sowie Instandhaltung und Pflege bestimmt. In der Praxis würde sie mit dem Verschleiß der tragenden Bauteile, welche idR nicht wirtschaftlich ausgetauscht oder erneuert werden können, nach vielleicht erst mehreren Hunderten von Jahren enden.¹²³

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist jener Zeitraum, in dem das Gebäude, zu den jeweils vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen und seiner

¹²⁰ Kleiber 2014: 1661

¹²¹ Sommer & Kröll 2013: 166

¹²² Seiser & Seiser 2011: 661

¹²³ Seiser & Seiser 2011: 505

Zweckbestimmung entsprechend, wirtschaftlich vertretbar, nutzungsfähig ist.¹²⁴
Diese ist idR immer kürzer als die technische Nutzungsdauer.

Vor allem bei gewerblich genutzten Objekten und speziell Sonderimmobilien der Gastronomie wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer stark von sich immer wieder ändernden oder neu aufkommenden Trends in der jeweiligen Branche bestimmt. Tendenziell hat sich die GND in den letzten Jahrzehnten aufgrund gewachsener und auch geänderter Anforderungen, des technologischen Fortschrittes und Konkurrenzdruck deutlich verringert.¹²⁵

Aufgrund der intensiveren Nutzung, aber auch der allgemein kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer beträgt die Gesamtlebensdauer von Gastronomieimmobilien, abhängig von Art und Qualität, zwischen 40 und 60 Jahre. Während dieser Zeit sind laufend Investitionen erforderlich, um Anpassungen an Trends vorzunehmen und die Attraktivität aufrecht zu erhalten. Die Höhe und Intensität der Investitionen wird dabei abhängig sein, welche Kundengruppe man bedient. In der sogenannten Trendgastronomie wird sie tendenziell höher sein als im traditionellen, gutbürgerlichen Wirtshaus.¹²⁶

Eine Herausforderung kann in diesem Zusammenhang das Vorhandensein von Nebengebäuden, Zu- und Anbauten stellen ("unorganischer Aufbau"), welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet oder modernisiert wurden. Grundsätzlich teilen dabei kleinere Anbauten, welche konstruktiv mit dem Hauptgebäude verbunden sind, das Schicksal des Gesamtobjektes.

Bei anderen Zu- und Anbauten, welche in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und eine wirtschaftliche Einheit bilden, kann eine gewogene Restnutzungsdauer für das gesamte Objekt gebildet werden.¹²⁷

Alternativ kann bei unterschiedlicher RND der Ertragswert der einzelnen Gebäude getrennt errechnet werden. Dies ist vor allem dann, wenn Liegenschaftsteile einzeln handelbar sind, die bessere und uU auch die genauere Lösung.

¹²⁴ Kranewitter 2010: 73

¹²⁵ Bienert & Funk 2009: 287

¹²⁶ Kranewitter in Bienert 2005: 573

¹²⁷ Kranewitter 2010: 102

Bei Aufstockungen ist gesondert zu prüfen, ob sich die RND des gesamten Gebäudes erhöht.

Der Schätzung der Restnutzungsdauer kommt im Ertragswertverfahren jedenfalls eine sehr hohe Bedeutung zu, und kann, je kürzer sie ist und je niedriger der Kapitalisierungszinssatz ist, eine erhebliche Fehlerquelle sein.¹²⁸

Damit sind seitens des Sachverständigen, trotz Vorliegen von publizierten Erfahrungssätzen (zB Nutzungsdauerkatalog des SV-Verbandes), im Einzelfall die Umstände genau zu prüfen, andererseits der Ansatz aus Gründen einer gewissen Nachvollziehbarkeit entsprechend zu begründen.¹²⁹

3.7 Praxisbeispiel

In der Folge soll anhand eines Praxisbeispiels das Pachtwertmodell vorgestellt werden, wobei die Daten und Ziffern eines bestehenden Betriebes verwendet werden. Auf Wunsch des Eigentümers und aus Gründen des Datenschutzes bzw. zur Wahrung der Privatsphäre wird weder die genaue Adresse des Betriebes noch der Name des Eigentümers angeführt.

Befund

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Thermenregion, ein Weinbau- und Erholungsgebiet ca. 20km südlich von Wien. Der aktuelle Betrieb wird bereits in der 3.Generation am heutigen Standort geführt und besitzt so einen gut eingeführten und überregional bekannten Namen.

Makrolage: die Thermenregion am Rande des Wienerwaldes erstreckt sich von der südlichen Wiener Stadtgrenze bis über Baden hinaus und ist beliebte Ausflugs- und Erholungsregion der Großstädter. Kulturelles Zentrum der Region ist die K.u.K

¹²⁸ Kleiber 2014: 1713

¹²⁹ Seiser & Seiser 2011: 517

Kurstadt Baden welches als kaiserliche Sommerresidenz Ende des 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts bekannt wurde.¹³⁰ Den Weinbau brachten bereits römische Legionäre in die Region, deren Pionierarbeit nutzten schließlich später einige Glaubensorden und pflegten die Weinkultur weiter. So entstand eines der ältesten Weingüter Österreichs, das Freigut Thallern, welches seit dem Jahre 1141 in Gumpoldskirchen in Betrieb ist.¹³¹

Die Weingärten der Region sind durch die höchste Erhebung des Anningers (674m) vom Westwettereinfluss sehr gut geschützt und genießen zusammen mit fruchtbaren Böden und pannonischen Klimaeinflüssen hervorragende Wachstumsbedingungen.

Die Region bietet durch die Stadt Baden aber auch durch die Nähe zur Shopping City Süd, den Wiener Einkaufsbezirken als auch zu Wiener Neustadt (Fischa Park) eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die ärztliche Versorgung ist durch ein eigenes Krankenhaus in Baden (Landeskrankenhaus) als auch durch zwei weitere Spitäler in Mödling und Wiener Neustadt gesichert.

An Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete bieten sich, neben dem vorhandenen städtisch-kulturellen Angebot, die Wiener Hausberge Schneeberg und Rax, aber auch der Schlosspark Laxenburg an.

Der Bezirk war bisher, und wird aufgrund Prognosen auch künftig, von einem deutlich positiven Bevölkerungswachstum geprägt sein. Das Angebot an (noch) leistbarem Wohnraum als auch das Arbeitsplatzangebot wird diese Tendenz auch weiterhin stützen.

Kaufkraft

Die Kaufkraft im Bezirk ist, so wie auch im Bundesland Niederösterreich selbst, seit Jahren als eine der höchsten in Österreich.

Mikrolage: die Liegenschaft liegt im Ortsverband/Randlage auf der Haupt- bzw. Durchzugsstrasse, insgesamt und verbunden mit der Gebäudepräsenz und dem Ausmaß der Strassenfront ist eine sehr gute Sichtbarkeit gegeben.

¹³⁰ www.toursimus.baden.at

¹³¹ www.freigut-thallern.at

Verkehrsanbindung

Die regionale öffentliche Verkehrsanbindung ist durch mehrere Buslinien sowie überregional durch die Badner Bahn und der Südbahnstrecke der ÖBB gewährleistet. Für den Individualverkehr besteht eine gute Erreichbarkeit über die Bundesstrasse 17 sowie der Anschlussstelle an die Südautobahn/A2.

Konkurrenzbetriebe: im Einzugsbereich von 5km befinden sich 2 weitere, nach Ausstattung und Größe vergleichbare Gastronomiebetriebe.

Liegenschaftsbeschreibung: ebenes Bau- und Ackerland, Bauklasse I, rechteckige Grundstückskonfiguration, Erschließung über 3 Zufahrten, Teilbarkeit der Liegenschaft möglich

Gebäudebeschreibung: L-förmiger Gebäudetrakt mit ergänzenden Wirtschaftsgebäude und Parkplatz, teilweise unterkellert, eingeschossig mit Dachgeschossausbau, im Dachgeschoss 3 Wohneinheiten, 1995 erfolgte Umbau und Generalsanierung

Raumkonfiguration: 3 Gasträume unterschiedlicher Größe, abgeteilt und mit Türen verbunden; der mittlere und flächenmäßig größte Gastraum beherbergt die Schank sowie das Buffet; dahinter befinden sich Küche, Nebenräume und Abstellflächen

Freiflächen: großer, teilweise überdachter Gastgarten im Hof, teilweise begrünt, Kinderwiese mit Spielplatzausstattung, teilweise Beschattung durch Pergolen und Baumbewuchs. Parkplatz mit Stellplätzen für rund 20 Kraftfahrzeuge.

Berechnungsgrundlagen:

Grundstückgröße: rd. 90.000m², davon sind 1300m² abteilbar

Gebäude: durchgreifende Sanierung 1995, Holzfenster in gutem Zustand, Wärmeschutzfassade, guter und gepflegter Allgemeinzustand

Sitzplätze

Gasträumlichkeiten: 150

Terrassen/Hof: 150 >> Gewichtung 25% = 40 Sitzplätze ger.

190 Sitzplätze

Fläche Gewerbe inkl. Nebenräumlichkeiten: 450m²

Wohneinheiten: 300m²

Nutzungsdauer: umfassend und durchgreifend saniert 1995;

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, RND 40 Jahre

Grundstückswert:

1.300m² * EUR 200,- = EUR 260.000,-

Umsatzermittlung

Laut Angaben des Eigentümers bewegen sich die Jahresumsätze der letzten 5 Jahre in der Bandbreite von EUR 350.000,- bis 370.000,- jährlich. Hier ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der aktuellen Betriebsform die Aussteckzeiten 6 Monate im Jahr betragen und keine Ruhetage beinhaltet sind. Für die Plausibilisierung und Hochrechnung auf ein gesamtes Jahr (vor dem Hintergrund einer alternativen gastronomischen Nutzung ohne Beschränkung der Öffnungszeiten) wurde ein Ruhetag pro Woche sowie ein Betriebsurlaub von 14 Tagen pro Jahr angenommen, dies ergibt sodann 299 Öffnungstage.

Jahr	2013	2014	2015	Durchschnitt
Umsätze aktuell	355.000	360.000	370.000	361.667
Umsatz auf Basis 299 Öffnungstage	589.694	598.000	614.611	600.769
Umsatz/Sitzplatz	3.104	3.147	3.235	3.162

Tab.1: Umsatzanalyse

Der Umsatz pro Sitzplatz läßt sich anhand publizierter Statistiken plausibilisieren, so bewegt sich dieser für gutbürgerliche Gasthäuser in guter Lage zwischen EUR 1.500,- und EUR 4.000,- pro Sitzplatz (Quelle: DEHOGA 2005). Die in der Tabelle ermittelten EUR 3. 162,-/Sitzplatz im 3 Jahres-Durchschnitt erscheinen daher nachvollziehbar und realistisch.

Zur Analyse und Plausibilisierung der weiteren Ansätze in der G&V kann auf Branchenkennzahlen, veröffentlicht von der KMU-Forschung Austria, zurückgegriffen werden.

Nach Kranewitter können auch nachstehende Erfahrungssätze herangezogen werden:

FOLGENDE ERFAHRUNGSSÄTZE STELLEN BRANCHENRICHTWERTE FÜR DIE FERIEHOTELLERIE DAR:

Kostenstruktur von wichtigen Tourismusbetrieben	Bürgerlich, traditionelles Landgasthaus-Restaurant (ohne Betten) an einem mittleren Fremdenverkehrsort, Kleinstadt	Ferien-gasthof *** mit 40 Betten, mittelpreisig, mit à la carte Geschäft, Zweisaisonort, Kleinstadt	Ferienhotel *** mit 40 bis 60 Betten, mittelpreisig, mit kleinem à la carte Bereich an einem durchschnittlichen Zweisaisonort	Ferienhotel **** mit über 60 Betten, höherpreisig, ohne à la carte Geschäft (nur Hausgäste), Zweisaisonort
Betriebseinnahmen ohne MwSt (Umsatz)	100%	100%	100%	100%
Wareneinsatz	28% - 33%	20% - 24%	16% - 18%	12% - 14%
Mitarbeiterkosten inkl. aller Nebenkosten ¹⁾	32% - 36%	30% - 34%	30% - 34%	29% - 33%
Übrige Betriebskosten ²⁾	24% - 28%	22% - 28%	24% - 32%	24% - 31%
Cash-Flow vor Zinsen	4% - 16% Bandbreite 10% Mittelwert	14% - 28% Bandbreite 22% Mittelwert	16% - 30% Bandbreite 24% Mittelwert	22% - 35% Bandbreite 28% Mittelwert

Quelle: EFB Edlinger Tourismuskennzahlen 2008

1) ohne Unternehmerlohn (es wird von einer Führung durch die Eigentümerfamilie ausgegangen)
2) Sachaufwand (Energie, Instandhaltung, Steuern/Gebühren/Abgaben, Verwaltung, Versicherung, Werbung, Bankomat-/Kreditkartenprov., etc) ohne Abschreibung und ohne Zinsen

Abb.9: Kostenstruktur Tourismusbetriebe, Erfahrungssätze

Durchschnittsbilanz 2011/2012



56101 Restaurants und Gaststätten

Anzahl Betriebe im Durchschnitt: 569

	Absolut		in Prozent	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Immaterielles Anlagevermögen	12.063		2,2	
Sachanlagevermögen	388.912		71,1	
Finanzanlagevermögen	8.679		1,6	
Vorräte	27.060		4,9	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.377		2,1	
Sonstige Forderungen	55.508		10,2	
Liquide Mittel	37.000		6,8	
Sonstiges Umlaufvermögen	6.256		1,1	
Eigenkapital		19.371		3,5
Sozialkapital		3.154		0,6
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten		76.616		14,0
Langfristige Bankverbindlichkeiten		283.907		51,9
Erhaltene Anzahlungen		1.683		0,3
Lieferverbindlichkeiten		40.083		7,3
Wechselverbindlichkeiten		170		0,0
Kurzfristige Rückstellungen		11.254		2,1
Langfristige Rückstellungen		3.381		0,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		60.691		11,1
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		46.544		8,5
Rundungsausgleich Bilanz		1		0,0
Umsatzerlöse		688.864		100,0
Erlösschmälerungen	1.179		0,2	
Bestandsveränderungen		987		0,1
aktivierte Eigenleistung		508		0,1
Material- und Wareneinsatz	202.337		29,4	
Fremdleistungen	3.027		0,4	
Sonstige betriebliche Erträge		16.923		2,5
Personalaufwand	247.926		36,0	
Abschreibungen, GWG	44.256		6,4	
Miete, Pacht, Leasing	35.160		5,1	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	126.425		18,3	
Finanzerträge		1.116		0,2
Finanzaufwendungen	15.631		2,3	
Außerordentliche Erträge		7.668		1,1
Außerordentliche Aufwendungen	10.949		1,6	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.195		0,5	
Zuführung/Auflösung Rücklagen		581		0,1
Gewinn/Verlustvortrag	5.332		0,8	
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	21.231		3,1	
Rundungsausgleich G&V		1		0,0
Investitionen	53.450		7,8	

Bilanzdatenbank
KMU Forschung Austria, Wien, September 2013, Stand 09/2013

Beträge in €

Abb.10: Durchschnittsbilanz Restaurant/Gaststätte

Die nachstehende Analyse der G&V dient zur Überprüfung möglicher Abweichungen im Bereich der Aufwendungen (hier v.a. im Bereich Personal, da mitarbeitende Familienangehörige oft im Ansatz fehlen) und ob sich die angesetzte Pacht aus dem Betrieb überhaupt erwirtschaften läßt.

Jahr		2013	2014	2015	Mittelwert	Mittelw. in %
	Erfahrungssätze	EUR	EUR	EUR		
Umsatz		355.000	360.000	370.000	361.667	
Wareneinsatz	28% bis 33%	101.468	102.401	105.285	103.052	28%
Personal	32% bis 36%	118.987	121.431	123.315	121.244	34%
übrige Betriebsk.	24% bis 28%	87.592	89.476	91.722	89.597	25%
GOP (Betriebsergebnis)		46.953	46.692	49.678	47.774	13%

Tab.2: G&V Analyse

Der Abgleich mit den Erfahrungssätzen zeigt, dass eine Pacht von 7% auch auf Basis der aktuellen Betriebskennzahlen grundsätzlich verdient werden kann.

Die Aufwandspositionen bewegen sich im Bereich der Erfahrungssätze bzw. weisen keine signifikanten Abweichungen auf.

Ermittlung Pachtzins

Die Pachtzinssätze bewegen sich nach Kranewitter abhängig von der Betriebsart in nachstehenden Bandbreiten:

Betriebsart	Basispachtzinssatz in %
Gaststätte	
einfach	6 - 8
gut	7 - 9
Restaurant	
gut	7 - 9
sehr gut	8 - 10

Abb.11: Pachtzinssätze für ausgesuchte Gastronomiebetriebe

Im Beispiel wird entsprechend des Ansatzes für eine gute Gaststätte bzw. guten Restaurants ein Zinssatz von 7% gewählt.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten können in % der Herstellkosten am Bewertungsstichtag berechnet werden oder in EUR/m² Nutzfläche umgelegt werden.

Die Bandbreite von nicht umlegbaren Instandhaltungskosten pro Nutzfläche in Abhängigkeit vom baulichen Zustand bzw. der Ausstattung beträgt p.a. bei:

touristisch genutzte Liegenschaften	EUR 15,- bis EUR 20,-/m ²
ältere Wohnhäuser	EUR 10,- bis EUR 15,-/m ²

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehungen zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung. Das Mietausfallswagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

Die Bandbreite des Mietausfallswagnisses in Prozent vom Rohertrag beträgt bei:

Touristisch genutzte Liegenschaften	2,5% bis 6,0%
Mietwohnobjekte	3% bis 5%

Verwaltung

In den Verwaltungskosten sind die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind.

Die Bandbreite von nicht umlegbaren Verwaltungskosten beträgt bei:

Touristisch genutzte Liegenschaften	1% - 2,5%
Wohnobjekten	3% bis 8% vom jährlichen Rohertrag

Liegenschaftszinssatz

Unter Miteinbeziehung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Liegenschaftsart/ Lage	sehr gut	gut	mäßig
Touristisch genutzte Liegenschaften	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %

Der in der gegenständlichen Marktwertermittlung angesetzte durchschnittliche Liegenschaftszins wurde aufgrund der guten Lage mit rd. 6,5% gewählt.

	Geschäfts- lokal	Wohnungen	Summe
Pachtertrag 7% * EUR 600.000,-	42.000,-		
Mietertrag Wohnfläche 300m ² * EUR 6,50		23.400,-	
Rohertrag			65.400,-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
Instandhaltung (Lokal EUR 15,-/m ² - Wohnung EUR 10,- /m ²)	6.750,-	3.000,-	
Mietausfall (Lokal 5% - Wohnung 3%)	2.450,-	702,-	
Verwaltung (beide 1,5%)	735,-	351,-	
gesamt			13.988,-
Reinertrag (Gebäude und Boden)			51.412,-
abzüglich Bodenwertverzinsung EUR 260.000,- * 6,5%			16.900,-
Reinertrag Gebäude			34.512,-
RND 40 Jahre, 6,5% ergibt VV 15,15			522.857,-
zuzüglich Bodenwert			260.000,-
Ertragswert			782.857,-

Tab.3: Verkehrswertermittlung

Der Ertragswert der Liegenschaft beträgt somit EUR 782.850,-.

4. Landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften- Weingärten

Im zweiten Hauptteil soll, da idR in engem Zusammenhang mit einer Heurigenimmobilie stehend, auf die Bewertung von Weingartenflächen näher eingegangen werden. Beginnend mit einem einführenden Teil, der Beschreibung allgemeiner Bewertungskriterien landwirtschaftlicher Liegenschaften, wird mit der vertiefenden Betrachtung wertrelevanter Kriterien von Weingartenflächen fortgefahren. Dies umfasst zB neben der allgemeinen Ermittlung des Bewuchses viele andere Bewertungskriterien wie zB die Art und Weise der Kultivierung.

4.1 Einführung

Grundsätzlich können bei der Betrachtung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen zunächst zwei Nutzungsarten unterschieden werden.¹³²

Es sind dies einerseits Kulturflächen und andererseits sonstige Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Kulturflächen lassen sich weiter in land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen einteilen.

Zu den sonstigen Flächen zählen zB nicht mehr genutztes Grünland, fließende und stehende Gewässer, unkultivierte Moorflächen, Gebäude und Hofflächen sowie sonstige unproduktive Flächen (zB Wege, Ödland, Ziergärten).

Landwirtschaftliche genutzte Flächen können laut Bodenschätzungsgesetz 1970¹³³ weiter nach ihren natürlichen Ertragsbedingungen eingeteilt werden.¹³⁴

¹³² Kranewitter 2010: 269

¹³³ Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl Nr.233/1970

¹³⁴ Kranewitter 2010: 269

Ackerland (A)	Feldmäßiger Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Handelsgewächse und Futterpflanzen etc.
Acker-Grünland (AGr)	Wechsel von Acker- und Grünlandnutzung mit überwiegender Ackernutzung,
Grünland (Gr)	Dauergrasnutzung idR für Futtergewinnung und Beweidung
Grünland-Acker (GrA)	Überwiegende Grünlandnutzung
Grünland-Wiese (GrW)	Dauergrasflächen zur Futtergewinnung, aufgrund Feuchte nicht für Beweidung geeignet
Grünland-Bergmahd (GrBgm)	Dauergrünlandflächen im Hochgebirge zur Heugewinnung
Grünland-Streu(GrStr)	Dauergrünlandflächen zur Streunutzung
Grünland-Hutweide(GrHu)	Dauergrünlandflächen mit geringer Ertragsfähigkeit

Abb.12: Einteilung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Zu den landwirtschaftlichen genutzten Flächen zählen zudem Obstanlagen, Weingärten, Hopfenanlagen sowie Reb- und Baumschulen.

Bei der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist in diesem Zusammenhang auch immer auf ein mögliches künftiges Entwicklungspotential zu achten. Man unterscheidet hier Flächen ohne Entwicklungspotential, dh ohne Aussicht auf Baulandwidmung und solchen mit einer möglichen höherwertigen Alternativnutzung.¹³⁵ Letztere können aufgrund dieser Eigenschaften oder der Nähe zu Siedlungsgebieten deutlich höhere Preise erzielen.

¹³⁵ Funk et al in Bienert & Funk 2009: 200

4.2 Allgemeine wertbestimmende Merkmale landwirtschaftlich genutzter Flächen

Das nachstehende Kapitel gibt einleitend einen Überblick über allgemeine wertbestimmende Kriterien bei der Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, beginnend mit Grundstücksgröße und Konfiguration. Den danach folgenden Einflusskriterien zur Erhebung der Bonität des Bodens wird dabei, aufgrund der Komplexität und Wertigkeit, gezielt mehr Raum gegeben.

4.2.1 Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt

Bei der Ermittlung von Lagemerkmalen landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften spielen, ähnlich wie bei der Bewertung von Bauland, sowohl Größe als auch Gestalt eines Grundstückes eine wesentliche Rolle.

So werden idR größere Liegenschaften im Hinblick auf die (kostengünstigere) Mechanisierung oft auch zu höheren Preisen gehandelt. Rechteckige Grundstücke mit geradem Grenzverlauf bieten sehr gute Bewirtschaftungsvoraussetzungen, dreieckige Grundstücke und Grenzvorsprünge sind dagegen tendenziell nachteilig. Diese ungünstigen Grundstückskonfigurationen können zB auch in zusätzlichen Bewirtschaftungskosten (zB Arbeitszeitverluste, Maschinenkosten und Dünge/Spritzmittelverluste im Randstreifen) resultieren.¹³⁶

Als allgemeine Lagemerkmale können zusammenfassend angeführt werden:^{137, 138, 139}

- die allgemeine Lage des Grundstückes, v.a. auch zum Ort (zB freie Feldlage oder Ortsrandlage, Beschaffenheit der Wegverhältnisse)
- die planerische Ausweisung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

¹³⁶ Kleiber 2010: 631

¹³⁷ Kleiber 2010: 630

¹³⁸ Bienert 2005: 867

¹³⁹ Kranewitter 2010: 267

- Nutzungsbeschränkungen (Wasserschutz- und Naturschutzgebiete)
- bestehende (langfristige) Pachtverträge
- Nutzungsart (Ackerland/Grünland, Sondernutzungen)
- Größe und Form des Grundstückes (Möglichkeit der Einsetzbarkeit von Maschinen)
- die Erschließung des Grundstückes (zB vorhandene/nicht vorhandene sowie befestigte oder unbefestigte Zufahrtswege)
- die Oberflächengestalt (Neigungen/Hanglagen wobei zB die Traktoreinsatzgrenze bei ca. 45% Neigung liegt, eine Seilzugsfähigkeit bis 70% Neigung gegeben ist)
- Bodenwert und Bodenqualität (Bonität), zB Humus und Kalkgehalt
- Bodenverbesserungsmaßnahmen (zB Drainagen)
- Klima (zB Hagelneigung, Nebel, Schneedeckendauer, Wind, Trockenperioden etc.)
- Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse (zB Beschattung)
- besondere Nutzungsmöglichkeiten für andere (Intensiv-)Kulturen
- die allgemeine Nachfrage im Grundstücksverkehr (Zahl der Vollerwerbsbetriebe, vergleichbares Pachtniveau)
- Verbund mit Produktionsquoten oder Beschränkungen (zB Milch, Zuckerrüben)
- Aussicht auf eine Flurneuordnungen (Flurbereinigungsverfahren)
- Schadstoffbelastungen

Innere und äußere Verkehrslage

Im Zusammenhang mit der Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen gilt immer auch die Entfernung der Liegenschaft zum Hof (sog. "innere Verkehrslage"), als auch zu Bezugsstellen für Betriebsmittel (zB Lagerhaus, Tankstelle etc.) und

Vermarktungsstellen für landwirtschaftliche Produkte ("äußere Verkehrslage") als ein bedeutsames wertbeeinflussendes Merkmal.¹⁴⁰

Betreffend der inneren Verkehrslage wird zwischen

- Hofanschlussflächen
- hofnahen¹⁴¹ und
- hoffernen Flächen unterschieden.¹⁴²

Hofanschlussflächen sind dabei jene, welche einen unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle haben und ohne Benutzung öffentlicher Wege über private Wirtschaftswege erreichbar sind.

Hofnahe Flächen sind zwar nicht unmittelbar, aber auf kurzem Wege vom Hof erreichbar.

Durch die unmittelbare Erreichbarkeit der angeführten Hofanschlussflächen können sich erhebliche Vorteile ergeben, welche zB sind:

- Maschinenfahrten ohne Umrüstung
- Lastfahren ohne im öffentlichen Straßenverkehr erforderlicher Lastensicherungen
- keine Rückleuchtenmontagen
- Traktorführung ohne Führerschein
- keine (Straßen-)Reinigung nach Fahrten mit verschmutzten Reifen
- keine Wartezeiten an Kreuzungen, Abbiegungen etc.
- in Mittagspausen und Unterbrechungen bleiben Maschinen auf dem Feld

¹⁴⁰ Kranewitter 2010: 271

¹⁴¹ Bory et al 2009: 53

¹⁴² Kleiber 2010: 668 ff

- keine Mitnahme von Abdeckplanen für das Erntegut bei unbestimmter Witterung
- gute Beobachtungsmöglichkeit vom Hof wenn Ladegutanhänger gefüllt und leere Anhänger nachgebracht werden müssen
- problemlose und rasche Heimbringung der Ernte
- Wegstreckenvorteile gegenüber entlegenen Parzellen
- kurze Entfernung für die Verlegung von Versorgungsleitungen (Strom, Beregnungswasser etc.)

Aus diesen vorgenannten Kriterien können (Wege-)Kostennachteile für hofferne Flächen abgelesen und anhand nachstehender Kriterien ermittelt werden:¹⁴³

- der Wegstrecke
- der Größe der Fläche, die über diesen Weg zu erreichen ist
- der Intensität und Art der Bewirtschaftung der Fläche sowie der sich daraus ergebenden Arbeitskraft- und Maschinenkosten
- evtl. Wartezeiten beim Überqueren und Einbiegen stark befahrener öffentlicher Straßen sowie
- im Weg vorhandener Steigungen.

4.2.2 Die Bonität des Bodens

Unbestritten ist die Qualität des Bodens einer der maßgeblichen Einflussfaktoren für den mengenmäßigen und qualitativ erzielbaren Ertrag einer landwirtschaftlich genutzten Fläche allgemein und speziell natürlich auch eines Weingartens.

¹⁴³ Kleiber 2010: 669

In Österreich¹⁴⁴ ermittelt das jeweilige Lagefinanzamt die Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Berechnung des Einheitswertes. Diese kommt in der sogenannten Bodenklimazahl zum Ausdruck welche die natürlichen Ertragsbedingungen (zB Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung und klimatische Verhältnisse etc.) in einer Wertzahl von 1 bis 100 abbildet. Der ertragsfähigste Boden wird mit 100 bewertet, ein halb so guter Boden würde mit nur 50 bewertet werden.¹⁴⁵

Neben der Ermittlung des Einheitswertes für steuerliche Zwecke (zB Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Kirchenbeitrag) dienen die Ergebnisse dieser Erhebung auch nicht-steuerlichen Zwecken wie zB für Agrarverfahren (Flurplanungen), örtliche Raumordnung, Förderungen, Wasser- und Bodenschutz, Entschädigungsfragen etc..

In der Praxis werden diese vermessungstechnischen Aufgaben und Erhebungen von Vermessungsämtern¹⁴⁶ durchgeführt, diese sind auch zur Führung, Digitalisierung und Abgabe der Ertragsmesszahlen verantwortlich. Die Schätzungsergebnisse werden in den Bodenschätzungskarten ("Schätzungsreinkarten") bundesweit erfasst und können (mit Genehmigung der Finanzbehörde) bei den Vermessungsämtern angefordert werden. Gemeinsam mit der Bodenklimazahl, welche dem Einheitswertbescheid entnommen werden kann, bieten diese Informationen dem Gutachter wertvolle Informationen und eine gute Basis für den Vergleich und der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücksflächen.¹⁴⁷

Zur Ermittlung der natürlichen Ertragsfähigkeit im Vergleichswege werden 177 Bundesmusterstücke und 249 Landesmusterstücke erhoben. Diese Musterstücke sind Vergleichsbodenflächen über ganz Österreich entnommen und dienen zur Sicherstellung der Gleichmäßigkeit der Bodenschätzungen. Die Ergebnisse dieser Einschätzung werden im Amtsblatt der Wiener Zeitung rechtsverbindlich kundgemacht.¹⁴⁸

¹⁴⁴ Kranewitter 2010: 272ff

¹⁴⁵ Norer 2012: 789

¹⁴⁶ BMF, Allgemeine Information über die Bodenschätzung 2013: 3

¹⁴⁷ Kranewitter 2010: 275

¹⁴⁸ BMF, Allgemeine Information über die Bodenschätzung 2013: 11

Für die Erlangung der erforderlichen Musterstücke werden österreichweit, abhängig von den Boden- und Geländeverhältnissen, Bohrproben von bis zu einen Meter Tiefe vorgenommen. Dies erfolgt für landwirtschaftliche Flächen idR in einem quadratischen Raster von 40 bis 60 Metern, die Bodendaten und Ergebnisse werden dann in Schätzungskarten und -büchern erfasst und weiter verarbeitet.

Die Bewertung erfolgt nur für *landwirtschaftlich genutzte* Grundflächen, dazu gehört iW Ackerland (Weingärten werden wie Ackerland bewertet), Grünland, Wald und gegebenenfalls auch Gewässer "Feuchtgebiete" (zB Schilfflächen, Sümpfe, Moore sofern eben landwirtschaftlich genutzt).

Die erhobenen Wertzahlen¹⁴⁹ heißen für

Ackerland -> Bodenzahl und Ackerzahl

Grünland -> Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl

Bodenklimazahl -> für die gesamte Liegenschaft

Im Rahmen der weiteren Ausführungen soll nun nur mehr auf die Ermittlung der Ertragsfähigkeit von Ackerland eingegangen werden. Das Berechnungsschema für die Wertzahlen stellt sich im Überblick wie folgt dar:

Bodenart Zustandsstufe Entstehungsart
ergibt die Bodenzahl

Klimatische Verhältnisse Geländegestaltung Sonstige Besonderheiten
ergibt die Ackerzahl

¹⁴⁹ Kranewitter 2010: 273

Multiplikation der Ackerzahl mit der Ackerfläche in Ar
ergibt die Ertragsmesszahl

Summe der Ertragsmesszahlen aus Ackerland (und Grünland) dividiert durch die Gesamtnutzfläche in Ar
ergibt die Bodenklimazahl

Abb.13: Berechnungsschema der Ertragsfähigkeit von Ackerland

Die Wertzahlen des Ackerschätzrahmens "Bodenzahl/Ackerzahl" bewegen sich in der Skala von 7 bis 100 und verstehen sich als Verhältniszahlen. Sie bringen Reinertragsunterschiede zum Ausdruck, die lediglich durch die Bodenbeschaffenheit in Verbindung mit Grundwasserverhältnissen bedingt sind.¹⁵⁰

a) Die Ermittlung der Bodenzahl

Für die Erhebung der Bodenzahl werden die Kriterien Bodenart, Entstehungsart und Zustandsstufe analysiert.

Bodenarten im Ackerland

Folgende 9 Bodenarten werden unterschieden:

S	Sand	} mineralische Bodenarten
Sl	anlehmiger Sand	
lS	lehmiger Sand	
SL	stark lehmiger Sand	
sL	sandiger Lehm	
L	Lehm	
LT	lehmiger Ton / toniger Lehm	
T	Ton	
Mo	Moor	

¹⁵⁰ Mitteilung der Österr. Bodenkundlichen Gesellschaft, Heft 62/2001: 78

Entstehungsarten¹⁵¹

An Entstehungsarten werden folgende Böden unterschieden:

Diluvialböden (D - Lockersediment und Gestein aus eiszeitlichem und tertiärem Ausgangsmaterial, zB Schotter, Sande)

Lössböden (Lö - Lockersediment aus Windablagerung, bietet günstige Eigenschaften für Bodenbildung)

Alluvialböden (Al - nacheiszeitliche Lockersedimente aus Ablagerungen, zB Auböden, Feuchtschwarzerden, Braunerden)

Verwitterungsböden (V - Bodenentwicklung aus anstehendem Festgestein, ohne besondere Umlagerungen entstanden)

Nachstehende Aufnahmen veranschaulichen die Bodenarten:

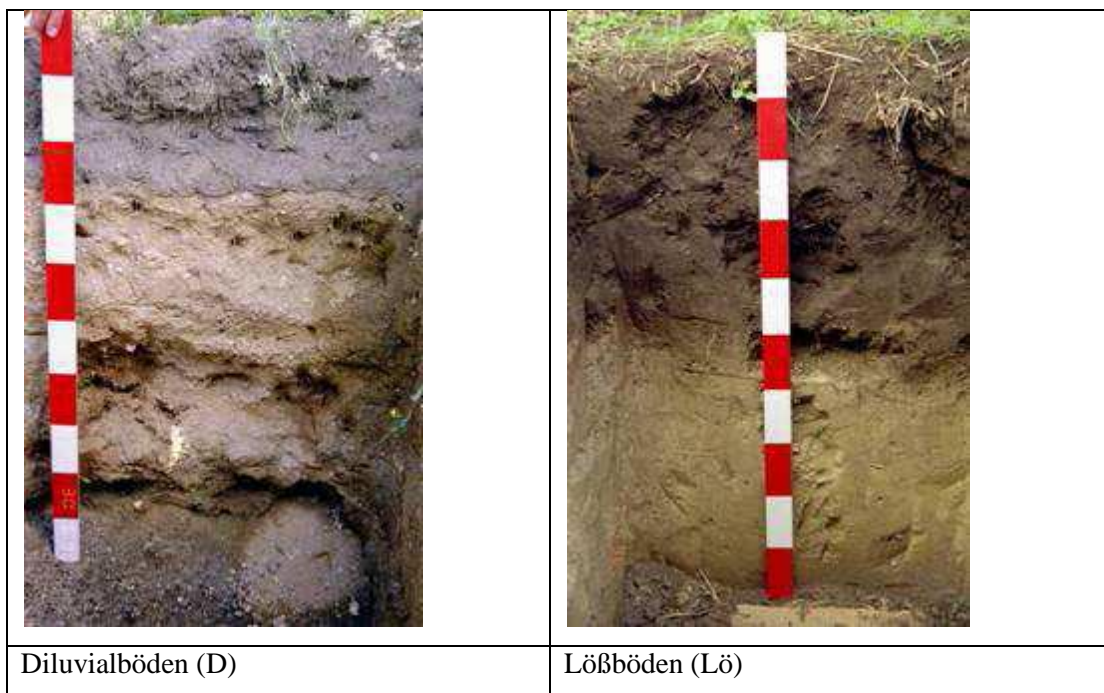


Abb.14: Bodenarten Diluvialböden und Lössböden

¹⁵¹ Mitteilung der Österr. Bodenkundlichen Gesellschaft, Heft 62/2001: 77ff

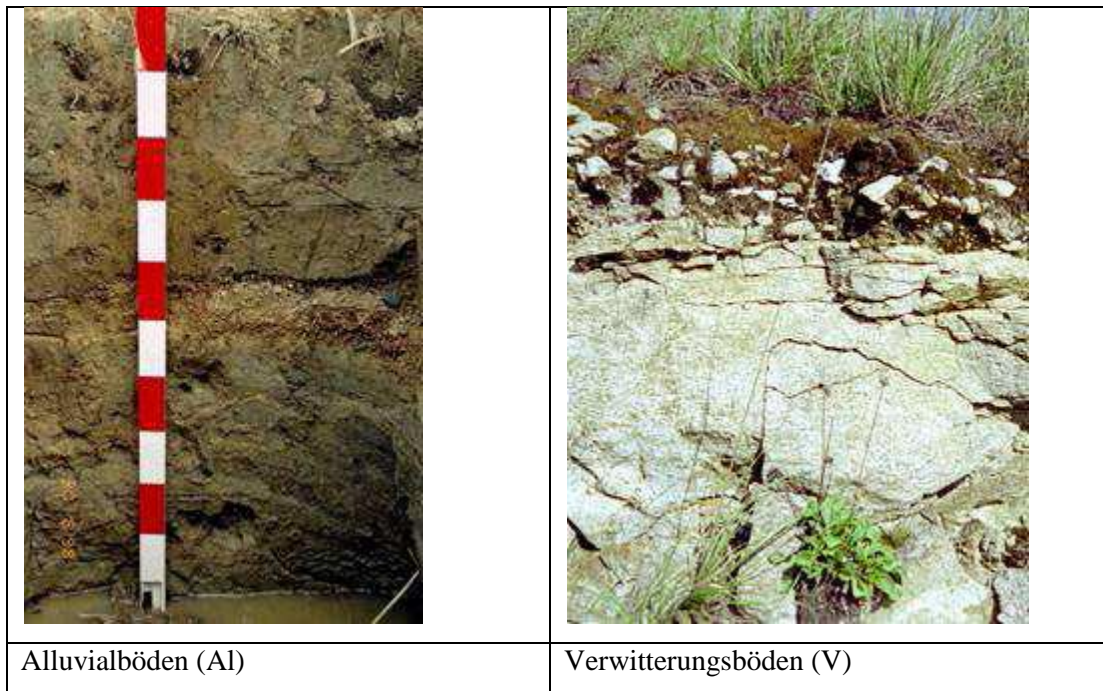


Abb.15: Bodenarten Alluvialböden und Verwitterungsböden

Zustandsstufe

Die Zustandsstufe gibt Auskunft über die (horizontale) Gesamtbeschaffenheit des Bodens, wobei Faktoren welche auf Eignung des Bodens für Kulturpflanzen und die natürliche Ertragsfähigkeit Einfluss haben, berücksichtigt werden. Diese Bodeneigenschaften sind durch langandauernde Einwirkung von Klima, Wasser, frühere Vegetation, Geländegestaltung und auch menschlicher Bearbeitung entstanden; zB Humus, Struktur, Hohlräume, Grobanteile etc.; gut entwickelte, tiefgründige Böden haben Zustandsstufe 1 bis 2, seichtgründige/vernässte Böden die Stufe 5 bis 7.

Die beiden Beispiele geben einen guten Eindruck von einer sehr guten und einer sehr ungünstigen Zustandsstufe:

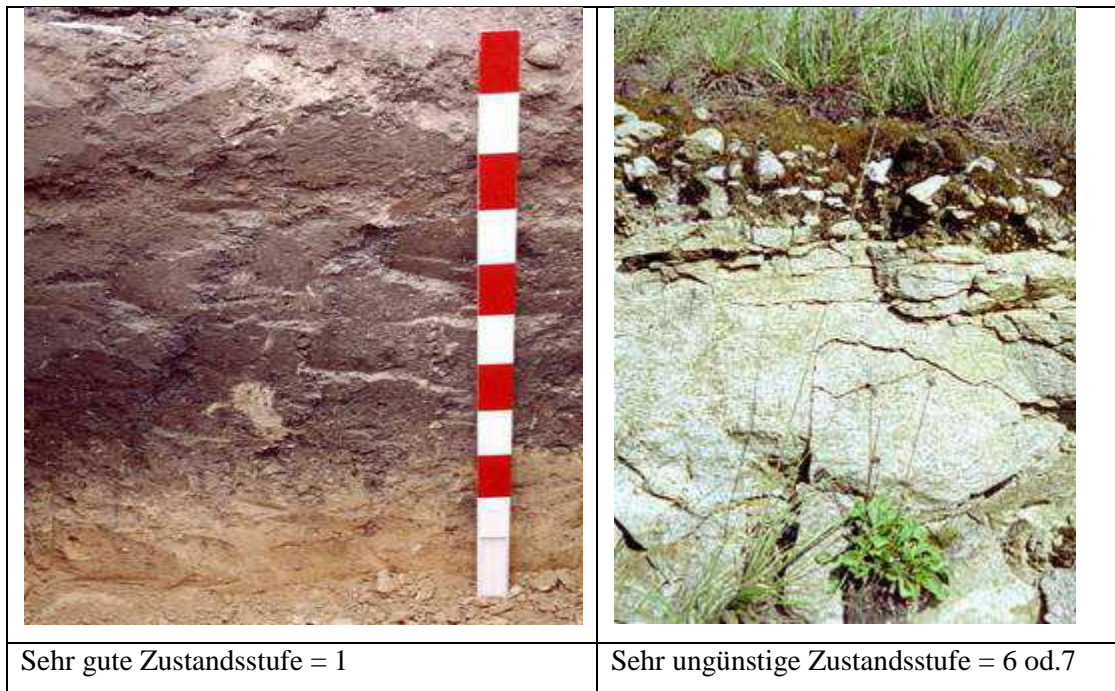


Abb.16: Zustandsstufen von Böden

b) Die Ermittlung der Ackerzahl¹⁵²

Für die Ermittlung der Ackerzahl sind nun Merkmale hinsichtlich Klima, Geländegestaltung und Besonderheiten zu erheben.

Klimastufe

Im Vordergrund steht dabei die Jahreswärme, die Daten dazu werden aus einer 30jährigen Klimaperiode abgeleitet und sind auch höhenabhängig. Die Skalierung richtet sich hier von a bis e auf Basis einer 14 Uhr-Temperatur welche im Zeitraum von April bis August erhoben wird. Berücksichtigt werden sowohl regionalklimatische als auch lokalklimatische Klimaparameter.

Geländeverhältnisse

Hier werden Geländeformen und Neigungen (mit Grad und Richtungspfeilern) erfasst.

Sonstige Besonderheiten

Hier werden weitere ertragserhöhende oder ertragsmindernde Einflüsse bei der Wertzahlermittlung berücksichtigt, dies sind zB ungünstige Oberflächenausformungen, Versteinung, Nassstellen, Rutschgefährdung.

¹⁵² Mitteilung der Österr. Bodenkundlichen Gesellschaft, Heft 62/2001: 71

Zusammenfassend ein Beispiel:

Klasse: sL 2 D

bedeutet nun sandiger Lehm, Zustandsstufe 2, Entstehungsart Diluvium

Wertzahlen: 72/71

bedeutet dass die Bodenzahl mit 72 und die Ackerzahl mit 71 bewertet wurde, insgesamt kann der Boden damit vergleichsweise als gut bezeichnet werden.

c) Die Ermittlung der Bodenklimazahl¹⁵³

Die Ackerzahl ist in weiterer Folge maßgebend für die Errechnung der Ertragsmesszahl. Das Vermessungsamt wertet automatisiert die Ergebnisse aus und ermittelt für jedes landwirtschaftliches Grundstück eine Ertragsmesszahl (EMZ). Die Ertragsmesszahlen werden in das Grundstücksverzeichnis des Katasters eingetragen.

Anhand der Ertragsmesszahl kann nun die Bodenklimazahl erhoben werden wobei diese eine Verhältniszahl zwischen 1 und 100 (= ertragfähigste Bodenfläche) ist. Rechnerisch geschieht dies anhand einer Division der Ertragsmesszahl bzw. der Summe mehrerer EMZ durch die Fläche des Grundstückes oder bzw. mehrerer Grundstücke (in ar). Die Bodenklimazahl kann aus dem Einheitswertbescheid entnommen werden.

4.3 Spezielle wertbestimmende Merkmale von Weingärten

Nach der Betrachtung und Erhebung der Bodenbonität - die Daten sind vom Finanzamt oder Grundbuchsamt beziehbar - hat der Gutachter bereits bedeutende Anhaltspunkte um Vergleiche anstellen zu können. Schussendlich spielt aber auch tatsächlich vorhandene Bepflanzung und Kultivierung der Ackerfläche eine weitere

¹⁵³ Kranewitter 2010: 273

bedeutende Rolle um weitere Kriterien und Anhaltspunkte für Vergleiche zu erlangen.

Die Kriterien bei der Beurteilung des Bewuchses sind im Wesentlichen¹⁵⁴

- das Alter der Rebstöcke (bedingt durch intensive Nutzung und hochgezüchtete Sorten beträgt die Nutzungsdauer heute 15 bis 25 Jahre (früher 30 Jahre); zu berücksichtigen ist, dass in den ersten 3 Jahren der Weinstock keinen Ertrag abwirft
- die erwartbare Ertragsmenge bzw. Qualität - Flachlagen sind besser zu bearbeiten und liefern idR höhere Erträge, Hanglagen liefern zwar meist eine bessere Qualität aber geringeren Ertrag
- die Rebsorte, der Trend geht eher zu alkoholärmeren Rebsorten, schwere, hochprozentige Weine sind dagegen weniger nachgefragt
- der Zeilenabstand, die Zeilen müssen heute idR einen Abstand von 1,4m bis 1,8m haben, um mit Traktoren befahren werden zu können
- der Stockabstand, dieser sollte 0,9m bis 1,2m sein (ca. 1 Stock/1,5m²)
- die Zeilenorientierung (zur Sonne, Hauptwindrichtung, zum Hang etc.)¹⁵⁵

4.4 Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens

Wie bereits einleitend erwähnt, ist bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften grundsätzlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden.¹⁵⁶ Zu berücksichtigen sind dabei jene Liegenschaften, welche hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen. Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen. Im Zuge der Bewertung von Ackerland bietet es sich weiter an, bei den erhobenen Vergleichsliegenschaften die Ertragsmesszahl bzw. die Ackerzahl zu

¹⁵⁴ Pohnert et al 2010: 548

¹⁵⁵ Friedel in "Der Winzer", 5.06.2013

¹⁵⁶ Kranewitter 2010: 59

berücksichtigen.¹⁵⁷ Weichen die Ackerzahlen der Vergleichsliegenschaften vom zu bewertenden Grundstück ab, sind entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

Eine Unterstützung kann dabei die nachstehende Aufstellung bieten, wobei davon ausgegangen wird, dass erst ab einer Differenz von 10 Punkten eine Auswirkung auf den Verkehrswert gegeben ist.¹⁵⁸

Zu- und Abschläge wegen Bonität:

Ackerzahlen		Zu-/Abschlag in %
25-34	-	10
35-44	-	5
45-50-55	-/+	0
56-65	+	5
66-75	+	10

Abb.17: Zu- und Abschläge für unterschiedliche Bodenbonitäten

4.5 Praxisbeispiel

Nachfolgend soll ein Beispiel die Bewertung einer Weingartenfläche veranschaulichen.

Befund

Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich in der Thermenregion, ein Weinbaugebiet mit einer Rebfläche von rd. 2300 Hektar, welches sich südlich von Wien, beginnend mit Perchtoldsdorf, über Mödling und Baden bis hin nach Wiener Neustadt erstreckt. Die nördliche Thermenregion mit den Ortschaften Perchtoldsdorf, Gumpoldskirchen, Pfaffstätten und Traiskirchen ist dabei überwiegend für seine Weissweine, allen

¹⁵⁷ Kleiber 2010: 643

¹⁵⁸ Bienert 2005: 870

voran den autochthonen Sorten Zierfandler und Rotgipfler, sehr bekannt. In der südlichen Thermenregion dominieren Rotweine mit den bekannten Weinorten Soob, Bad Vöslau und Tattendorf.

Das Klima der Region ist stark von pannonischen Einflüssen mit heißen Sommern, trockenen Herbstern und kalten Wintern geprägt und weist rd. 1800 Sonnenstunden im Jahr auf. Eine Hügelkette, mit dem Anninger (674m Seehöhe) als höchsten Punkt der Region, schützt zudem die Reben vor Wettereinbrüchen aus dem Westen.

Im nördlichen Teil der Thermenregion überwiegen schwerere, mittel- bis tiefgründige Böden wie zB sandige Lehme, lehmige Tone und Kalksteinbraunerden, welche einen hohem Kalkgehalt aufweisen. Die darunter liegenden Schotter- und Schwemmmaterialschichten tragen zu einer guten Entwässerung und Durchwärmung der Böden bei.

Mikrolage

Das Grundstück liegt auf ca. 270m Seehöhe rd. 1km außerhalb der Ortschaft in isolierter Lage inmitten von weiteren Weingärten. Die Erschließung und Zufahrt ist im Osten über einen befestigten Feldweg gegeben.

Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft weist eine Fläche von rd. 2.560m² (16m x 160m) auf und ist langgestreckt rechteckig, in West/Ost-Lage konfiguriert. Die Neigung der östlichen Grundstückshälfte beträgt bis rd. 15 Grad und steigt bis 25 Grad gegen Westen an. Das Grundstück ist mit 7 Reihen Hochkulturen (Rotgipfler, Alter 15 Jahre) bewachsen und weist einen gepflegten Zustand auf. Die Bodenklimazahl bemisst sich auf 45,06 Punkte.

Als Vergleichswerte konnten 5 Liegenschaften in der Region ermittelt werden, als weitere Absicherung dienten Auskünfte im örtlichen Weinbauverein sowie die Befragung mehrerer ortsansässiger Winzer.

Vergleichsliegen- schaften	A	B	C	D	E
Größe	2500m ²	3998m ²	1325m ²	2900m ²	1500m ²
Konfiguration	langgestr. rechteckig	langgestr. rechteckig	langgestr. rechteckig	langgestr. rechteckig	quadr.
Erschließung	befestigter Feldweg	befestigter Feldweg	befestigter Feldweg	asphalt. Güterweg	asphalt.
Bewuchs/Alter	Rotgipfler, 12 J.	Traminer, 15 J.	Grüner Veltliner, 22 J.	Neuburger 19J.	gerodet
Lage	Leichte Hanglage	Leichte Hanglage	Mehrheitl. von Wald umgrenzt und teilw. beschattet	eben	Ortsrand- lage, Bauhoff.- gebiet
Bodenklimazahl	44,5	42,55	30,94	43,21	-
Kaufpreis pro m ²	3,50	2,90	2,-	3,10	10,-

Tab.4: Auswertung Vergleichsliegenschaften

Die ermittelten Kaufpreise stammen alle aus der Region der nördlichen Thermenregion und weisen eine zeitliche Nähe zum aktuellen Bewertungsbeispiel auf. Die Anzahl der Vergleichswerte ist gering, die wesentlichen Zustandsmerkmale stimmen jedoch gut überein, zudem wurden Preisauskünfte von örtlichen Weinbauvereinen und mehreren Winzern recherchiert.

Liegenschaft E ist allerdings als Vergleichsobjekt auszuschneiden, da das Grundstück in Ortsrandlage als Bauhoffungsgebiet eingestuft wird. Bei Liegenschaft C sticht die niedrige Bodenklimazahl heraus, diese gründet sich v.a. durch spezielle Lage unmittelbar am Waldrand bzw. teilweiser Umgrenzung durch Baumbestand und Beschattung (sog. Frostlage).

Nachdem Liegenschaft A der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am nächsten kommt, wird der Verkehrswert mit EUR 3,50/m² angesetzt, dies ergibt in Summe einen Liegenschaftswert von EUR 8.960,- .

5. Schlussfolgerungen

Ziel der Arbeit ist es, allgemeine und spezielle Bewertungskriterien von Heurigen- bzw. Gastronomieimmobilien einerseits und Weingartenflächen andererseits herauszuarbeiten.

Die Verkehrswertermittlung von Gastronomieimmobilien macht, vor dem Hintergrund eines starken Unternehmerbezuges und der Tatsache, dass idR wenige Transaktionen stattfinden, die Anwendung des - relativ einfachen - Vergleichswertverfahrens meist nicht möglich. Der Mangel an Vergleichswerten führt dazu, dass regelmäßig auf Ertragswertverfahren bzw. deren Derivate, wie zB das Pachtwertverfahren zurückgegriffen werden muss. Eines der zentralen Kriterien bei der Anwendung des Pachtwertverfahrens ist die Ermittlung eines nachhaltig, von jedem durchschnittlich befähigtem Pächter, erzielbaren Umsatzes. Ausgangspunkt für die Erhebung von Umsätzen werden in der Praxis Aufzeichnungen oder Bilanzen des Pächters oder Eigentümers sein, wobei hier bereits Vorsicht und kritische Würdigung im Hinblick auf Umfang - sprich Vollständigkeit - der Aufzeichnungen bzw. tatsächlicher Abbildung der Realität vonnöten ist. Unterstützung bei der Plausibilisierung können dabei publizierte Benchmarks bieten, wie zB durchschnittliche Umsätze pro Sitzplatz oder Verkaufsfläche.

In der Folge sind die so erhobenen Zahlen, vor Hintergrund des hohen Unternehmerbezuges, zu einem gewissen Maße auch dahingehend zu hinterfragen, ob die später im Verfahren anzusetzenden Umsätze von "jeden durchschnittlich befähigten Pächter" erzielt werden können.

Trotzdem das Pachtwertverfahren zur Berechnung des Pachterlöses als Basis den Umsatz heranzieht, sollte die Plausibilisierung der kompletten Gewinn und Verlustrechnung nicht vernachlässigt werden. Schließlich soll die Pacht - neben einer angemessenen Vergütung des Pächters - auch tatsächlich aus der Bewirtschaftung der Immobilie verdient werden können. Dies wird als Schwäche des angesprochenen Verfahrens ausgelegt, lässt sich aber bei entsprechender Berücksichtigung relativieren.

Eine weitere Herausforderung stellt auch die Bewertung der Nachhaltigkeit der angenommenen oder erhobenen Umsätze und Erträge dar. Hier müssen mögliche

Einflüsse von aktuellen und künftigen Kauf- oder Nachfrageverhalten sowie die Entwicklung von Branchentrends berücksichtigt werden.

Bei der Bewertung der Liegenschaft ist, vor dem Hintergrund einer bisher vielleicht teilweisen oder ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung und der Kombination mit einem Heurigenbetrieb, Ausmaß und Umfang der Liegenschaft zu hinterfragen. Konkret ist zu prüfen, ob die Größe der Grundstücksfläche für die wirtschaftliche Nutzung der zu bewertenden baulichen Anlage tatsächlich erforderlich ist und gegebenenfalls weitere, selbständig nutzbare Teilflächen (zB Hinterland) vorhanden sind. In diesem Fall ist eine Bodensondierung vorzunehmen und die für die bauliche Anlage erforderliche Fläche (Umgriffsfläche) zu ermitteln, da nur diese verzinst wird, andernfalls könnte sich ein negativer Reinertrag der baulichen Anlage ergeben.

Die Bewertung einer landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft scheint auf den ersten Blick wesentlich einfacher, weil der Markt hier offensichtlich breiter und auch transparenter erscheint. Damit lassen sich idR Daten von angebotenen Liegenschaften erheben, die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bietet sich an.

Bei der Analyse von Vergleichsobjekten spielt zunächst die Konfiguration und Erreichbarkeit der Liegenschaft, vor dem Hintergrund einer (kosten- und zeit-) effizienten maschinellen Bearbeitung, eine bedeutende Rolle. Für der Beurteilung der Eignung als Weingarten lassen sich die gängigen Standardkriterien wie Klimazone, Hangneigung, maschinelle Bearbeitbarkeit oder Lage zur Sonne relativ unkompliziert ermitteln. Diffiziler sind dabei schon Kriterien wie die Zeilenausrichtung zur Hauptwindrichtung oder das Alter der Rebstöcke. Etwas anspruchsvoller ist auch die Beurteilung der Bonität des Bodens, wobei hier grundsätzlich zunächst auf Erhebungsdaten des örtlichen Finanzamtes bzw. des Vermessungsbüros zurückgriffen werden kann. Die so erhobenen Ertragsmesszahlen lassen bereits auf die grundsätzliche Qualität des Bodens, sprich seine Ertragsfähigkeit gute Rückschlüsse ziehen, eine Aussage über die Eignung des Bodens für eine bestimmte Rebsorte lässt damit aber noch nicht ableiten. Schließlich ist auch hier der Bestand (Bewuchs) dahingehend zu beurteilen, ob einerseits die richtige Rebe auf dem richtigen Untergrund steht um künftig optimale (ertragreiche)

Ernten zu erzielen und ob das erzielbare Produkt überhaupt einen (Absatz)Markt hat. Dabei müssen auch Trends wie zB die generelle Zuwendung zu qualitativ hochwertigeren, trockeneren, alkoholärmeren Weißweinen oder zu sortenreinen Rotweinen beachtet werden.

Zusammenfassend lässt sich damit sagen, dass nicht nur zur Bewertung von Gastronomieimmobilien sondern auch für Weingartenflächen branchenspezifische Kenntnisse erforderlich sind. Diese müssen einerseits fachliches Know-How zur Bewertung des IST-Bestandes als auch die Auseinandersetzung mit aktuellen und künftigen Trends der jeweiligen Branche umfassen.

Kurzfassung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es zunächst einführend das Spektrum der Sonderimmobilien zu beleuchten und eine Zuordnung von Gastronomieimmobilien herauszuarbeiten. Dabei werden vertiefend die zahlreichen Ausprägungs- und Erscheinungsformen sowie wesentliche wertbeeinflussende Merkmalskriterien erläutert. Sehr eingeschränkte Vergleichbarkeit, hoher Unternehmerbezug, stark gewandelte Ansprüche und Trends verbunden mit der Schwierigkeit, künftige und nachhaltig erzielbare Erträge darzustellen und zu plausibilisieren, fordern hier dem Gutachter vertieftes betriebswirtschaftliches und branchenspezifisches Know-How ab. So ist für die Bewertung anhand des Pachtwertverfahrens detailliert auf Ertragszahlen einzugehen, wobei hier etwaige Verzerrungen (zB lückenhafte Aufzeichnungen) oder die Plausibilisierung künftiger, von jedem befähigten Betreiber, nachhaltig erzielbare Umsatzerlöse zu berücksichtigen sind. Abschließend wird anhand eines Praxisbeispiels die Verkehrswertermittlung einer Gastronomieimmobilie mit Hilfe des Pachtwertverfahrens dargestellt. Der zweite Teil der Arbeit widmet sich der Verkehrswertermittlung von Weingartenflächen und bietet zunächst einen Überblick hinsichtlich der Erscheinungsformen landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften. Einführend erfolgt danach die Erläuterung allgemeiner Bewertungsmerkmalen von Ackerflächen welche zB in Größe, Konfiguration und Oberflächengestaltung der Liegenschaft sowie der Lage zum Hof ihre Ausprägung finden und damit schon auf ersten Blick Aufschluss auf eine ökonomische Bewirtschaftungsmöglichkeit geben und damit Einfluss auf eine Bewertung ausüben können. In diesem Zusammenhang und vertiefend wird der Ermittlung der Bodenbonität (Bodenzahl und Ackerzahl), welche sich schlussendlich in der Bodenklimazahl ausdrückt und wertvolle Rückschlüsse auf die Ertragskraft der Ackerfläche geben kann, detailliert Raum gegeben. Die Aufarbeitung der spezifischen Bewertungskriterien beginnend mit der gepflanzten Rebsorte über das Alter der Weinstöcke bis hin zum Zeilenabstand und Ausrichtung zur Himmelsrichtung, runden den Themenbereich ab. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt hier primär anhand des Vergleichswertverfahrens, bei der Erhebung vergleichbarer Liegenschaftstransaktionen sind so neben den allgemeinen und speziellen Merkmalskriterien auch Unterschiede hinsichtlich der Ertragsmesszahlen der Weingartenflächen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Abkürzungsverzeichnis

BKZ	Bodenklimazahl
EMZ	Ertragsmesszahl
idR	in der Regel
iVm	in Verbindung mit
iW	im Wesentlichen
iZm	im Zusammenhang mit
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
ua	unter anderem, unten angeführt
oa	oben angeführt
ÖNB	Österreichische Nationalbank
SV	Sachverständige
WertV	Wertermittlungsverordnung
zB	zum Beispiel

Literaturverzeichnis

Monographien und Sammelwerke

- Bienert, Sven (2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Gabler, Wiesbaden
- Bienert, Sven; Funk, Margret (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Auflage, Edition ÖVI Immobilien Akademie, Wien
- Bobka, Gabriele (2007 und 2014): Spezialimmobilien von A-Z. Bundesanzeiger, Köln
- Hauswurz, Hans; Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. Lexis Nexis, Wien
- Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage, Bundesanzeiger, Köln
- Kleiber, Wolfgang (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 6. Auflage, Bundesanzeiger, Köln
- Kleiber, Wolfgang (2014): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage, Bundesanzeiger, Köln
- Kranewitter, Heimo (2010): Liegenschaftsbewertung. 6. Auflage, Manz, Wien
- Larnhof, Hans (2010): Besteuerung von Weinbaubetrieben. 2. Auflage, Linde, Wien
- Norer, Roland (2012): Handbuch Agrarrecht. 2. Auflage, Verlag Österreich, Wien
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland (2013): Verkehrswertermittlung von Immobilien. 2. Auflage, Richard Boorberg, Stuttgart >> gute Erläuterung Bodenwert und Ertragswert
- Pircher, Alois; Hammer, Richard; Urnik, Sabine (2012): Handbuch Tourismus und Gastronomie. Linde, Wien
- Pohnert, Fritz; Ehrenberg, Birger; Haase, Wolf-Dieter; Joeris, Dagmar (2010): Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. 7. Auflage, Luchterhand, Köln

Pretenthaler, Franz; Formayer, Herbert (2013): Weinbau und Klimawandel. Band 9, Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien

Redl, Helmut; Ruckenbauer, Walter; Traxler, Hans (1996): Weinbau heute - Handbuch für Beratung, Schulung und Praxis. 3.Auflage, Leopold Stocker, Graz

Rabe, Oliver (2011): Bewertung von Hotelimmobilien. Logos Verlag Berlin

SCHIG - Schieneninfrastruktur-Dienstleistungsgesellschaft mbH (2009): Weißbuch 2009 zur Grundeinlöse. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien

Seiser, Franz Josef; Kainz, Franz (2011): Der Wert von Immobilien. Seiser + Seiser, Graz

Sommer, Goetz; Kröll, Ralf (2013): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. Werner, Köln

Diplomarbeiten, Masterthesen und Dissertationen

Bartholner, Cornelia (2013): Eine empirische Analyse der steuerlichen Vorteilhaftigkeit der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung gegenüber der Teilpauschalierung als Form der Gewinnermittlung in Weinbaubetrieben. Diplomarbeit, FH Wien, Wirtschaftskammer Wien

Lentsch, Dominik (2011): Bestimmungsgrößen der optimalen Betriebsgröße von Weinbaubetrieben. Diplomarbeit, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien

Ligthart, Elisabeth (2008): Vom "Leutgeb" zum Heurigen - zur Entwicklung des Heurigenausschanks in Wien bis 1900. Diplomarbeit, Universität Wien, Wien

Machhörndl, Martin (1996): Das Buschenschankwesen in Niederösterreich von 1784 - 1996. Dissertation, Universität Wien, Wien

Stanzer, Martin (2012): Rechtsfragen des Buschenschankes in der Steiermark. Diplomarbeit, Karl-Franzens-Universität Graz, Graz

Fachjournale

Haimböck, Helmut; Fichtinger, Andreas; Weißbacher, Josef; Wolfslehner, Franz (Heft 2/2005): Neue Aspekte bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei Flächenbewertungen in der Land- und Forstwirtschaft. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Heft 2/2014): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien

Österreichische Bodenkundliche Gesellschaft: Bodenaufnahmesysteme in Österreich. Heft 62/2001, Holzhausen, Wien

Pernsteiner, Helmut (Heft 4/2012): Berührungspunkte zwischen Immobilien- und Unternehmensbewertung. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien

The European Group of Valuer's Association (2012): Europäische Bewertungsstandards. 7.Auflage

Internetquellen

Liegenschaftsbewertungsgesetz, Inkrafttretensdatum 01.07.1992. www.ris.bka.gv.at - abgefragt am 2.02.2015;

Bundesministerium für Finanzen (2013): Allgemeine Information über die Bodenschätzung. www.bev.gv.at - abgefragt am 2.04.2015

Dipl.Oen. Matthias Friedel (5.06.2013): Welche Rolle spielt die Zeilenorientierung? www.der-winzer.at - abgefragt am 22.02.2015

DI Martin Mehofer: Überlegungen zur Weingarten-Neuauspflanzung. www.der-winzer.at - abgefragt am 22.02.2015

DI Walter Kaltzin (6.08.2010): Weniger Fläche, weniger Betriebe (10 Jahres-Vergleich 1999-2009). www.der-winzer.at - abgefragt am 22.02.2015

Markus Spitzbart (6.09.2013): Renaissance des Heurigen. www.der-winzer.at - abgefragt am 22.02.2015

DI Christine Haghofer (7.11.2014): Die vielfältigen Facetten des Buschenschanks. www.der-winzer.at - abgefragt am 21.02.2015

Dipl. HLFL.-Ing. Leopold Gattinger (7.02.2011): Kostenrechnung im Weinbaubetrieb. www.der-winzer.at - abgefragt am 21.0.2015

Statistik Austria (2010): Weingartengrunderhebung 2009. www.statistik.at - abgefragt am 25.03.2015

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schema zur Wertermittlung der baulichen Anlagen

Eigene Grafik in Anlehnung an Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, Seite 88

Abbildung 2: Ablaufschema zur Ermittlung des Jahresreinertrages

Eigene Grafik in Anlehnung an Seiser, Franz Josef; Kainz, Franz: Der Wert von Immobilien, Seite 659

Abbildung 3: Einteilung und Untergliederung von Sonderimmobilien

Eigene Grafik in Anlehnung an Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien, Seite 11; Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 2045

Abbildung 4: Erscheinungsformen von Gastronomiebetrieben

Eigene Grafik in Anlehnung an Bienert, Sven: Bewertung von Sonderimmobilien, Seite 560; Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 2146

Abbildung 5: Überblick Bewertungsanlässe

Eigene Grafik in Anlehnung an Bienert, Sven; Funk, Marget: Immobilienbewertung Österreich, Seite 40; Bienert, Sven: Bewertung von Sonderimmobilien, Seiten 411, 562; Seiser, Franz Josef; Kainz, Franz: Der Wert von Immobilien, Seite 12

Abbildung 6: Standortfaktoren für Gastronomiebetriebe

Eigene Grafik in Anlehnung an Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, Seite 243

Abbildung 7: Überblick Pachtzinssätze für Gastronomiebetriebe

Eigene Grafik in Anlehnung an Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, Seite 260

Abbildung 8: Überblick Umsätze von Gastronomiebetrieben pro Jahr,

Eigene Grafik in Anlehnung an Hypzert GmbH: Bewertung von Gastronomieimmobilien, Seite 52

Abbildung 9: Kostenstruktur Tourismusbetriebe, Erfahrungssätze

Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, Seite 256

Abbildung 10: Durchschnittsbilanz Restaurant/Gaststätte

Quelle: Bilanzdatenbank der KMU Forschung Austria, Sept. 2013, Stand 9/2013

Abbildung 11: Pachtzinssätze für ausgewählte Gastronomiebetriebe

Eigene Grafik in Anlehnung an Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, Seite 260

Abbildung 12: Einteilung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Eigene Grafik in Anlehnung Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, Seite 269

Abbildung 13: Berechnungsschema zur Ertragsfähigkeit von Ackerland

Eigene Grafik in Anlehnung an Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, Seite 273

Abbildung 14: Bodenarten Diluvialböden und Lößböden und

Abbildung 15: Bodenarten Alluvialböden und Verwitterungsböden

Quelle: Bundesministerium für Finanzen: Allgemeine Information über die Bodenschätzung, Seite 22

Abbildung 16: Zustandsstufen von Böden

Quelle: Bundesministerium für Finanzen: Allgemeine Information über die Bodenschätzung, Seite 21

Abbildung 17: Zu- und Abschläge für unterschiedliche Bodenbonitäten

Eigene Grafik in Anlehnung an Bienert, Sven: Bewertung von Sonderimmobilien, Seite 870

Tabelle 1: Umsatzanalyse

Eigene Auswertung

Tabelle 2: G&V Analyse

Eigene Auswertung

Tabelle 3: Beispiel Verkehrswertermittlung

Eigene Berechnung