

Auswirkungen einer Wiener Bürohausprojektweiterentwicklung im Vergleich von Volleigentum, Superädifikat und Baurecht

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Mag. Markus Reithofer MSc MRICS

Stephanie Ernst, MMBA

00750782

Wien, 09.04.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **STEPHANIE ERNST, MMBA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "AUSWIRKUNGEN EINER WIENER BÜROHAUSPROJEKTWEITERENTWICKLUNG IM VERGLEICH VON VOLLEIGENTUM, SUPERÄDIFIKAT UND BAURECHT", 114 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, 09.04.2018

Unterschrift

Danksagung

Im Zuge der Danksagung drücke ich meinen persönlichen Dank aus an Herrn ao. Univ.-Prof. Dr. Bob Martens, FRICS, Herrn Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS, DI (FH) Carmen Dilch, MSc MRICS, sowie dem ganzen Team der TU Wien Continuing Education Center, die mir vor, während und nach der Erarbeitung der Master Thesis mit Rat und Tat zur Seite gestanden sind.

Ein besonderer Dank geht an meine Familie. Sie hat mir durch ihr umfangreiches Branchenwissen wichtige Hinweise und Denkanstöße für die Erstellung dieser Masterthesis gegeben.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis.....	VII
Abkürzungsverzeichnis.....	VIII
Kurzfassung	IX
2 Einleitung	1
2.1 Problemstellung	2
2.2 Forschungsfrage	3
2.3 Zielsetzung.....	3
2.4 Historische Entwicklung/ Reformen	4
3 Bauten auf fremdem Grund.....	7
3.1 Superädifikat	7
3.1.1 Allgemein	7
3.1.2 Mangelnde Belassungsabsicht.....	8
3.1.3 Begründung	9
3.1.4 Rechtskonstruktion.....	9
3.1.5 Inhalt & Umfang	9
3.1.6 Entgelt.....	9
3.1.7 Beendigung.....	10
3.1.8 Belehnbarkeit	10
3.2 Baurecht.....	10
3.2.1 Allgemein	10
3.2.2 Begründung	11
3.2.3 Rechtskonstruktion.....	11
3.2.4 Inhalt & Umfang	12
3.2.5 Entgelt.....	12
3.2.6 Beendigung.....	12
3.2.7 Belehnbarkeit	13
3.2.8 Bauzins	14

3.3	Volleigentumsrecht.....	14
3.3.1	Begriffsdefinition.....	14
3.3.2	Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften.....	17
3.3.3	Schutz des Eigentums.....	18
3.3.4	Eigentumsbeschränkungen.....	19
3.3.5	Dienstbarkeiten und Reallasten.....	20
3.3.6	Reallast.....	24
3.3.7	Pfandrecht.....	25
3.4	Vergleich Baurecht, Superädifikat und Volleigentum.....	27
3.4.1	Chancen und Risiken von Baurecht, Superädifikat und Volleigentum.....	28
3.5	Steuerliche Aspekte.....	29
3.5.1	Grunderwerbsteuer.....	30
3.5.2	Umsatzsteuer.....	30
3.5.3	Einkommensteuer.....	31
4	Wertermittlung.....	34
4.1	Bürohausliegenschaft allgemein.....	34
4.2	Befund.....	34
4.2.1	Grundbücherliche Situation.....	35
4.2.2	Lage & Infrastruktur.....	37
4.2.3	Flächenwidmung & Bebauung.....	37
4.2.4	Mietverhältnisse & Nutzflächenaufstellung.....	38
4.2.5	Grundstück.....	40
4.2.6	Erhaltungszustand.....	42
4.3	Projektentwicklung & Prognose.....	42
4.3.1	Quartiersentwicklung.....	42
4.3.2	Liegenschaftsentwicklung.....	42
4.3.3	Beherbergungsbetrieb.....	43
4.3.4	Gastronomie.....	48
4.4	Bewertung.....	50
4.4.1	Allgemeines und Wertermittlungsverfahren.....	50

4.4.2	Ertragswertverfahren.....	51
4.4.3	Bewertung Superädifikat	59
4.4.4	Bewertung Baurecht.....	60
4.4.5	Plausibilisierung	61
4.4.6	Residualwertverfahren	62
4.5	Wertermittlungen.....	66
4.5.1	Ertragswert.....	66
4.5.2	Residualwert	68
4.5.3	Verkehrswertermittlung Volleigentum	70
4.5.4	Verkehrswertermittlung Superädifikat	71
4.5.5	Verkehrswertermittlung Baurecht	71
5	Vergleich der Wertermittlungsverfahren	73
5.1	Vergleich Volleigentum – Superädifikat	73
5.2	Vergleich Volleigentum – Baurecht.....	74
5.3	Vergleich Superädifikat – Baurecht	75
5.4	Szenariovergleich.....	76
6	Zusammenfassung.....	78
6.1	Beantwortung der Forschungsfrage	79
6.2	Schlusswort.....	80
	Quellenverzeichnis	82
	Literaturverzeichnis	83
	Anhang.....	A

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftansicht Autokaderstraße 29, 1210 Wien	34
Abbildung 2: Grundbuchsauszug	35
Abbildung 3: Luftbildansicht inkl. Grundstücksnummern	36
Abbildung 4: Lageplan	37
Abbildung 5: Flächenwidmungsplan & Bebauungsbestimmungen	37
Abbildung 6: Mieterverhältnisse	38
Abbildung 7: Zinsliste Bestand	40
Abbildung 8: Luftbildaufnahme + Bauteilbeschreibung	41
Abbildung 9: Standpunkt Floridsdorf Logo	42
Abbildung 10: Bauteil 3	42
Abbildung 11: Flächenwidmungsplan Bauteil 3	42
Abbildung 12: Hotel, Nordwestansicht	43
Abbildung 13: Hotel, Ostansicht	44
Abbildung 14: Hotel, Südansicht	46
Abbildung 15: Lageplan Projektentwicklung	46
Abbildung 16: Inneneinrichtung Suite, Konzept	47
Abbildung 17: Inneneinrichtung Frühstücksrestaurant, Konzept	48
Abbildung 18: Hotelhochrechnung/Summen	49
Abbildung 19: Hotelhochrechnung/Details	49
Abbildung 20: Ablauf Ertragswertverfahren	52
Abbildung 21: Bestandszinsliste exkl. Projektentwicklung Hotel 12/2017	53
Abbildung 22: Plausibilisierung Otto und EHL Marktbericht	54
Abbildung 23: Restnutzungsdauer	57
Abbildung 24: Bewertung Superädifikatsrecht	59
Abbildung 25: Bewertung Baurecht	60
Abbildung 26: Vergleichstransaktionen	61
Abbildung 27: RevPAR 2017	63
Abbildung 28: RevPAR-Berechnung	63
Abbildung 29: GOP-Berechnung	64
Abbildung 30: Ertragswertberechnung	67
Abbildung 31: Wertermittlung Residualwert	68
Abbildung 32: Residualwert Volleigentum	68
Abbildung 33: Residualwert Superädifikat	69
Abbildung 34: Residualwert Baurecht	69
Abbildung 35 Verkehrswert Volleigentum	70

Abbildung 36: Verkehrswert Superädifikat	71
Abbildung 37: Verkehrswert Baurecht	72
Abbildung 38: Vergleichswerte Volleigentum – Superädifikat	73
Abbildung 39: Vergleichswerte Volleigentum – Baurecht.....	74
Abbildung 40: Vergleichswerte Superädifikat – Baurecht.....	75
Abbildung 41: Szenario, Diagramm	76
Abbildung 42: Vergleichswerte Superädifikat – Baurecht – Volleigentum	77

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich der Wirkung von Dienstbarkeiten.....	23
Tabelle 2: Vergleich Grunderwerbsteuer Baurecht, Superädifikat und Mieterinvestition	30
Tabelle 3: Vergleich Umsatzsteuer Baurecht, Superädifikate und Mieterinvestition	31
Tabelle 4: Vergleich Einkommensteuer beim Grundeigentümer	32
Tabelle 5: Vergleich Einkommensteuer beim Nutzungsberechtigten	32
Tabelle 6: Vergleich Bewertungsrecht	33
Tabelle 7: Topografie Zimmer.....	47
Tabelle 8: Liegenschaftszinssatz	57
Tabelle 9: Gesamtnutzungsdauer.....	58

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
AO	Ausgleichsordnung
BA	Betriebsausgaben
BauR	Baurecht
BauRG	Baurechtsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BV	Betriebsvermögen
DBA	Doppelbesteuerungsabkommen
E	Einkünfte
EO	Exekutionsordnung
Erk	Erkenntnis
EW	Einzelwert
F & B	Food & Beverage
FF & E	Furniture, Fixtures and Equipment
GOP	Gross Operating Profit
GrESt	Grunderwerbsteuer
IHK	Instandhaltungskosten
KO	Konkursordnung
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖHT	Österreichische Hotel- und Tourismusbank
OS & E	Operating Supplies & Equipment
SÄ	Superädifikat
SÄ-Zins	Superädifikatzins
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
UHG	Urkundenhinterlegungsgesetz
V+V	Vermietung und Verpachtung
VE	Volleigentum
VPI	Verbraucherpreisindex
WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WK	Werbungskosten
ZIK	Zeitschrift für Insolvenzrecht und Kreditschutz

Kurzfassung

Schon im römischen Reich musste ein Gebäude nicht immer im Eigentum des Grundbesitzers stehen. So auch in der heutigen Zeit. In Österreich gibt es neben der Gebäudeherstellung im Volleigentum bzw. Alleineigentum, die Möglichkeit auf fremdem Grund zu bauen. In diesem Fall erlaubt der Liegenschaftseigentümer einem Fremden auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten und dieses für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit dort zu belassen. Das Gebäude selbst befindet sich nicht im Besitz des Grundeigentümers.

Diese Form von Bauten auf fremdem Grund erfolgt in Österreich meist mit einem Superädifikat oder einem Baurecht. Das Superädifikat ist dabei beliebt und wird bei Gewerbeimmobilien, Einkaufszentren und Bürohäusern vorrangig angewendet.

Diese vorliegende Arbeit definiert im ersten Abschnitt das Volleigentum, das Superädifikat und das Baurecht. Dabei werden auf die historischen Entwicklungen und Reformen näher beleuchtet. Der Leserin und dem Leser werden die Unterschiede der drei Varianten auf finanzieller-, steuerlicher und wirtschaftlicher Hinsicht verständlich dargelegt. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die feinen Differenzen zwischen einem Superädifikat und einem Baurecht gelegt. Diese sich unter anderem im Inhalt, der Begründung, der Belehnbarkeit, der Rechtskonstruktion, sowie der Beendigung unterscheiden.

Um die Vergleiche der drei Varianten (Volleigentum, Superädifikat und Baurecht) realitätsnah darstellen zu können, wurde eine reelle Projektentwicklung einer bestehenden Bürohausliegenschaft in Wien herangezogen. Die Bewertung der Bestandsliegenschaft, sowie die Berechnung der Projektentwicklung wurde an allen drei Möglichkeiten exerziert. Die Projektentwicklung umfasst einen Umbau, sowie einen Zubau der bestehenden Bürohausliegenschaft in einen Beherbergungsbetrieb.

In einem ersten Schritt wurde der Ertragswert der Bestandsliegenschaft im Volleigentum errechnet. Danach folgte der Ertragswert in Kombination mit einem Superädifikat und einem Baurecht. Die Rechte auf fremdem Grund zu bauen wurden nach Bewertungsrichtlinien beziffert und in Abzug gebracht. Weiters folgte die Bestimmung des Residuums in Verbindung mit den drei genannten Varianten. Anhand der Ergebnisse wurde erkennbar, welchen finanziellen Einfluss ein Baurecht und ein Superädifikat, im Vergleich zum Volleigentum haben.

Im letzten Abschnitt dieser Arbeit wurden die Erkenntnisse interpretiert und erklärt. Abschließen wurde ein kurzer Ausblick auf zukünftige Reformen, besonders im Hinblick auf die Gleichstellung von Baurecht und Superädifikat, gegeben.

2 Einleitung

Diese Master Thesis setzt sich mit dem Thema „Vergleich von Bauten auf fremden und eigenem Baugrund“ in Österreich auseinander. Dabei werden drei Varianten anhand einer Projektentwicklung miteinander verglichen, um die zentrale Forschungsfrage zu beantworten.

Die Master Thesis beschäftigt sich mit folgenden drei Möglichkeiten, ein Bauwerk auf einem Grundstück zu errichten. Die bekannteste und gängigste Methode ist es, ein Bauwerk im Volleigentum nach ABGB herzustellen. Zusätzlich gibt es die Sonderform, Bauten auf fremdem Grund zu errichten. Diese unterscheidet sich wiederum in die Möglichkeit einer Baurechtsbegründung sowie einer Begründung eines Superädifikates.

Als Grundlage dieser Arbeit werden das bestehende Wissen sowie die rechtlichen Zusammenhänge aufgezeigt. Im Hinblick auf die Geschichte wird die aktuelle Praxis und Handhabung erläutert. Die Definition von Volleigentum, Superädifikat und Baurecht samt der Historie, Entwicklung und Auswirkungen sind im Kapitel 3 zu lesen.

Hauptinhalt dieser vorliegenden Master Thesis ist der rechtliche, wirtschaftliche und werthaltige Vergleich der drei Projektentwicklungsvarianten. Grundsätzliche Bewertungs- und Vergleichsansätze und deren Herleitung werden ebenso vorgestellt wie maßgebende Einflussgrößen in Bezug auf die Bewertungspraxis. Vgl: (Rauter, 2003, S. 5f)

Um die komplexe Thematik besonders verständlich zu kommunizieren, wird der Vergleich anhand eines Beispiels aufgezeigt. Die Vergleichsliegenschaft liegt im Industrieviertel im 21. Wiener Gemeindebezirk. Im Zuge einer Projektentwicklung soll eine Bürohausliegenschaft saniert und für eine neue Nutzung revitalisiert werden.

Ziel dieser Arbeit ist es, der Leserin und dem Leser einen Überblick über die Problematik von Volleigentum, Superädifikat und Baurecht zu geben. Zusätzlich soll die Forschungsfrage nach dem Vergleich der drei Varianten einen Einblick in die Vor- und Nachteile für zukünftige Projekte und Entscheidungen geben.

2.1 Problemstellung

Die Nutzung der Sonderrechtsform Bauten auf fremdem Grund ist in Österreich sehr beliebt und wird gerade bei Einkaufszentren, Tankstellen, Sonderbauten oder Bürobauten eingesetzt. Aus historischer Entwicklung ist die Anwendung eines Superädifikates beliebter als das Baurecht. Das geht mit markanten Unterscheidungen der beiden Varianten, auf fremdem Grund zu bauen, einher.

Einerseits sind die fehlende Verpflichtung einer Grundbuchseintragung und die damit einhergehenden Eintragungskosten bei einem Superädifikat entscheidungsrelevant. Andererseits besteht gegenüber dem Baurecht eine größere Flexibilität bei der Vertragsgestaltung.

Durch das Baurechtsgesetz ist diese zweite Variante von Bauten auf fremdem Grund umfangreicher geregelt und eingeschränkt. Zusätzlich haben Novellen und Teilnovellierungen lange auf sich warten lassen. Auch heute ist der Wunsch nach einer Änderung der Superädifikate und der Baurechte in der Branche gegeben.

Gerade im Bereich der Kreditsicherheiten gibt es große Unterschiede zwischen den beiden Varianten. Jeweils ist eine Begründung des Pfandrechts am Superädifikat sowie eine Baurechtshypothek möglich. Jedoch ist die Werthaltigkeit aufgrund der unterschiedlichen Publizität stark schwankend.

So kann das Pfandrecht am Superädifikat auch gutgläubig vom Nichtberechtigten nach § 456 ABGB erworben werden. Dieses Problem stellt sich dann, wenn jemand als Eigentümer eines Superädifikates auftritt, dieses jedoch im Eigentum eines Dritten steht. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 101)

Im Gegenzug dazu ist es durch eine in der Immobilienbranche viel belächelte Rechtskonstruktion möglich, dass ein Baurecht mit jedem Recht, das an einem Grundstück bestellt werden kann, belastbar ist und dass sich das Pfandrecht am Baurecht gem. § 457 ABGB auch auf das Bauwerk als unselbstständiger Bestandteil des Baurechts erstreckt. Deshalb ist für das Baurecht eine eigene Grundbuchseinlage, in der alle Belastungen ersichtlich sind, zu vollziehen. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 67f)

Um eine zufriedenstellende Gesamtsituation zu erreichen, wären in einem ersten Schritt folgende Maßnahmen erforderlich: Als wichtigster Handlungspunkt wird die Herstellung einer klaren Unterscheidung zwischen Baurechts- und Superädifikats-Bauwerken gefordert. Dies kann etwa in der Weise erfolgen, dass feste Gebäude nur für eine Dauer von maximal zehn Jahren als Superädifikate anerkannt werden.

Bei der finanziellen Betrachtung fällt die abgabenrechtliche Begünstigung der Superädifikate gegenüber dem Baurecht sofort ins Auge. Dieser Umstand ist zum Beispiel bei einer Grundbuchseintragungspflicht im Zuge einer Baurechtsbegründung mit 1,2 % zu beziffern. In diesem Zusammenhang ist auch die unterschiedliche Publizität von einem Superädifikat und einem Baurecht hervorzuheben, die sich durch eine fehlende Eintragsverpflichtung beim Superädifikat ergibt.

Als letzten Punkt einer dringend erforderlichen Novellierung der Rechtsprechung gehört die Schaffung einer Verbüchermöglichkeit für wichtige Vertragsklauseln, insbesondere der Rückübertragungsansprüche bei groben Verstößen gegen den Baurechtsvertrag. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 15)

2.2 Forschungsfrage

Die im Absatz 2.1 Problemstellung beschriebenen Diskussionspunkte sollen mit der ausführlichen Beantwortung der Forschungsfrage aufgeklärt werden.

Die Forschungsfrage lautet:

Auswirkungen einer Wiener Bürohausprojektweiterentwicklung im Vergleich von Volleigentum, Superädifikat und Baurecht

Im Zuge einer umfassenden Projektentwicklung der Bürohausliegenschaft im Industriezentrum im 21. Wiener Gemeindebezirk werden die Unterschiede, Vor- und Nachteile vom Volleigentum sowie einer Entwicklung in Verbindung mit einem Superädifikat oder einem Baurecht gegenübergestellt.

Am Ende der Master Thesis wird die Leserin/der Leser die Vor- und Nachteile sowie die optimalen Anwendungsbeispiele für die jeweilige Entwicklungsvariante erkennen.

2.3 Zielsetzung

Die Thematik der drei genannten Projektentwicklungsformen auf eigenem bzw. fremdem Grund ist umfangreich. Seit dem 19. Jahrhundert beschäftigen sich renommierte Gerichte, Rechts- und Wirtschaftsexperten mit der Novellierung und Anpassung des Baurechts bzw. des Superädifikates.

Ziel dieser Master Thesis ist es, die Unterschiede der drei Varianten in leicht verständlicher Art und Weise aufzuzeigen. Diese Bestandsaufnahme soll der Leserin/dem Leser am Ende die wichtigsten Vor- und Nachteile verdeutlichen. Anhand dieser thematischen Aufarbeitung soll die Leserin/der Leser eine Entscheidungshilfe für zukünftige Entwicklungsprojekte finden.

2.4 Historische Entwicklung/ Reformen

Zur Zeit des römischen Rechts gab es bereits die Möglichkeit, auf städtischem und in weiterer Folge auch auf privatem Boden, Bauwerke zu errichten. Dies geschah unabhängig vom Grundeigentum. Somit ermöglichte der römisch-rechtliche Gesetzgeber die Errichtung von Gebäuden durch Private auf fremdem Grund. Für die Benützung von öffentlichem Grund wurde eine Pacht (locatio), für die Benützung von privatem Grund ein Zins (solarium) eingehoben. Diese Bauwerke bezeichnete man als „Superficies“ und sie stellten im sonst sehr streng durchgebildeten Eigentumsbegriff des römischen Rechts eine Ausnahme dar. Vgl: (Kaser, 1975) zitiert nach (Roßkothen B. H., 1997, S. 16)

Demgegenüber bildete sich im Mittelalter in den deutsch-rechtlichen Verhältnissen das Nutzungseigentum heraus. Im Gegensatz zum römischen Recht baute das deutsche Recht seine Lehre vom Eigentum auf dem Grundsatz des geteilten Eigentumsbegriffes auf. Die städtische Bodenleihe, die bäuerlichen Grundbesitzverhältnisse und die verschiedensten Formen des Lehens beruhten auf dieser Grundlage. Vgl: (Rauter, 2003) zitiert nach (Roßkothen B. H., 1997, S. 16)

Sowohl Strömungen des deutschen als auch des römischen Rechts flossen in das ABGB ein, und so standen sich einerseits der Grundsatz „superficies solo credit“ (Grundsatz des ungeteilten Eigentums) und andererseits die deutsche Bodenleihe (Grundsatz des geteilten Eigentums) gegenüber. Vgl: (Rauter, 2003) zitiert nach (Roßkothen B. H., 1997, S. 17)

Der „superficies solo credit“ ist ein römisch-rechtlicher Grundsatz, der in den §§ 294 und 297 ABGB und in den Regeln der Bauführung verankert ist. Er besagt, dass Gegenstände, die miteinander körperlich zusammenhängen, aufgrund ihrer regelmäßigen und wirtschaftlichen Verbundenheit im Verkehr als Einheit zu betrachten und als untrennbar anzusehen sind. Vgl: (Koziol & Welser, 2002) zitiert nach (Roßkothen B. H., 1997, S. 15)

Deshalb sollen sie auch rechtlich untrennbar verbunden sein, um Dritte nicht mit unerwarteten dinglichen Rechtsgestaltungen zu überraschen. Folglich setzt der Grundsatz „superficies solo credit“ fest, dass Gebäude, die in fester Bauweise errichtet werden, unselbstständig und deshalb sonderrechtsunfähig sein sollten. Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 15)

Verfolgt man die Entwicklung der letzten hundert Jahre, so zeigt sich, dass die wirtschaftlichen Bedürfnisse, Bauwerke auf fremdem Grund zu errichten, viel stärker waren als das Bedürfnis einer systematisch begrifflichen Rechtsdogmatik der sogenannten historischen Schule. Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 18) „Aufgrund der verschiedenen Entwicklungen, wie etwa die Landflucht, die Industrialisierung und schließlich die damit

zusammenhängende Wohnungsnot im ausklingenden vorigen Jahrhundert, blieb das Bedürfnis nach Bauten auf fremdem Grund bestehen. Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 18)

Aus der Justizministerial-Verordnung vom 7. Jänner 1854 ging hervor, dass die „Praterhütten“, die auf den kaiserlichen Pratergründen standen, ausdrücklich als beweglich angesehen wurden. Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 18) „Da ihr Bestand aber auf einer bittweisen, stets widerruflichen Gestattung (Prekarium) beruhte, war dieses Rechtsverhältnis insbesondere von der Übermacht der Grundeigentümer gegenüber ihren Pächtern geprägt. So kam es etwa vor, dass der Pächter eines Grundes das errichtete Gebäude abbrechen musste, da der Grundeigentümer plötzlich das Pachtverhältnis aufkündigte, um seinen Boden selbst gebrauchen zu können. Dies geschah in vergleichbaren Fällen auch in der Weise, dass überhaupt keine Entschädigungssummen für die bestehenden Bauwerke geleistet wurden. Das Errichten eines Bauwerkes auf fremdem Grund wurde daher von den Grundbesitzern nicht als Ausfluss eines Rechtes angesehen, sondern es wurde vielmehr als Gnade empfunden.“ Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 19)

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsnot als Folge von Bodenspekulationen bestand allerdings weiterhin das Bedürfnis nach der Errichtung von Bauten auf fremdem Grund. Nun war die öffentliche Hand gefordert, die Bodenspekulation und die damit verbundenen hohen Mieten zu unterbinden. Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 20)

„Unter dem Druck der Wohnungsnot brachte zuerst Eugen von Phillipovich im niederösterreichischen Landtag den Antrag auf Einführung eines Erbbaurechtes ein. Mit der Änderung des Namens Erbbaurecht auf Baurecht sollte in weiterer Folge Franz Klein 1911 einen vergleichbaren Gesetzesantrag im Herrenhaus einbringen. Justizminister Franz Klein ließ sich bei seinen Vorarbeiten für das Baurecht grundsätzlich von seiner Methodik leiten, die Rechtsordnung aus der Isolierung und der Reduktion auf die Nachnormierung gegenüber der Realität herauszufinden. Diese Methodik sollte beim Baurecht insofern Bedeutung erlangen, da der Gesetzgeber die entscheidende Nachnormierung erst im Jahr 1990 durchführte. Der ursprünglich aber zum Ziel gesetzte Zweck des Gesetzes war, dass der Berechtigte das Bauwerk unabhängig von der Willkür des Liegenschaftseigentümers behalten könne, um so die Amortisation des Gebäudes zu erreichen.“ Vgl: (Klein, Hofmeister, Ehn zitiert nach (Roßkothen B. H., 1997, S. 20f)

In weiterer Folge konnte sich das Baurecht in Österreich aber kaum mehr durchsetzen und auch nach dem Ersten Weltkrieg und dem damit einhergehenden enormen Wohnungsbedarf konnte es sich aufgrund des eingeschränkten Bestellerkreises nicht entfalten. Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 22)

In Deutschland dagegen bewährte sich etwa zur gleichen Zeit „die Verordnung über das Erbbaurecht“ bestens und entwickelte sich ebenso wie das vergleichbare Rechtsinstitut in der Schweiz zu einem gut funktionierenden Instrument des Bodenmarktes. Ein näherer Rechtsvergleich zeigt, dass in den Nachbarländern Deutschland und Schweiz eine Begründung des Baurechts durch jeden Grundeigentümer möglich ist. (...) Im Jahr 1916 wurde die III. Teilnovelle zum ABGB beschlossen, die eine entscheidende Veränderung (...) im Recht der Superädifikate bringen sollte. Vgl: (Hofmeister, Ehn zitiert nach (Roßkothen B. H., 1997, S. 22f)

In der Regierungsvorlage zur III. Teilnovelle zum ABGB wurden (...) bereits, „solide Häuser“ und „einige Stockwerke hohe Zinshäuser“ als mögliche Superädifikate beispielhaft erwähnt. Ursprünglich verstand man aber unter Superädifikate leicht zerlegbare Hütten, während heute Superädifikate nach ihrer Bauweise grundsätzlich in zwei Arten unterschieden werden können. Als Superädifikat der „ersten Generation“ kann man Bauwerke bezeichnen, die leicht wieder abzutragen sind und mit dem Boden nicht in fester Verbindung stehen. Die in § 435 ABGB angeführte „nicht stete Belassungsabsicht“ ist folglich bereits aus der Bauweise leicht erkennbar (Hütten, Buden usw.). Der Charakter der Baulichkeit hat sich aber stark in Richtung „fest vermauerter Häuschen und Wirtschaftsgebäude“ verändert, sodass als Superädifikate der „zweiten Generation“ fest gemauerte, mit dem Boden verbundene Gebäude bezeichnet werden können. Allgemein wird ein Superädifikat aber mit dem Überbegriff „Überbau“ bezeichnet, der nicht Zubehör des Grundes wird, sondern Gegenstand eines selbstständigen Eigentums darstellt. Vgl: (Roßkothen B. H., 1997, S. 23f)

Rechtshistorisch stellt das Superädifikat in der österreichischen Rechtsordnung im Vergleich zum Baurecht die ältere Möglichkeit zur Errichtung von Bauten auf fremdem Grund dar. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 553)

Im österreichischen Recht gilt der Grundsatz: „superficies solo credit“. (Der Überbau weicht dem Boden.) Durch schlichte Parteienvereinbarung wird das Bauwerk nicht vom Eigentum an der Liegenschaft getrennt. Ein Superädifikat und ein Baurecht stellen eine Ausnahme dar. Vgl: (Rechberger, 2005, S. 2)

3 Bauten auf fremdem Grund

Die Beweggründe für Bauten auf fremdem Grund sind vielfältig. Der Sinn und Zweck dafür ist jedoch einfach. Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt keinesfalls das Eigentum an seiner Liegenschaft abzugeben, verfolgt auch keine eigene Absicht zu deren Bebauung. Jedoch steht der Eigentümer einer wertschöpfenden Nutzung positiv gegenüber. Der jeweilige Vertragspartner möchte das Gebäude auf fremdem Grund für seine bestimmten Zwecke bewirtschaften. Ein Erwerb der Liegenschaft steht nicht zur Debatte. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 146)

Genau für diese Problemstellung gibt es im österreichischen Recht die Möglichkeit der baulichen Nutzung einer Liegenschaft, ohne dass man deren Eigentümer sein muss.

Der Liegenschaftseigentümer bleibt der grundbücherlich eingetragene Eigentümer der Liegenschaft und erhält ein Nutzungsrecht für die überlassene Nutzung an der Liegenschaft. Während der Nutzungsdauer kann er die Liegenschaft nicht bzw. nur eingeschränkt selbst nutzen. Der nutzungsberechtigte Bauherr erwirbt ein zeitlich limitiertes Nutzungsrecht, das ihn zur Bauführung auf fremdem Grund berechtigt. Für diese Berechtigung ist ein Nutzungsentgelt an den Liegenschaftseigentümer zu entrichten. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 552f)

3.1 Superädifikat

3.1.1 Allgemein

Grundsätzlich teilen die einzelnen Bestandteile einer Liegenschaft (Grundstück, Gebäude und sonstige Anlagen) das gleiche rechtliche Schicksal. Sämtliche im Grundbuch festgehaltenen Rechtsverhältnisse gelten daher für die gesamte Liegenschaft. Es ist jedoch möglich, dass jemand aufgrund eines Vertrages mit dem Grundstückseigentümer ein Bauwerk auf fremdem Grund (§ 435 ABGB) errichtet, welches dort nicht ständig bleiben soll. Durch Vertrag und entsprechende Bauführung wird ein Superädifikat begründet. Vgl: (Kranewitter & Heimo, 2010, S. 239f)

3.1.2 Mangelnde Belassungsabsicht

Nach § 435 ABGB ist ein Superädifikat ein selbstständiges Bauwerk, welches auf fremdem Grund in der Absicht errichtet wurde, nicht dauerhaft auf der fremden Liegenschaft zu verbleiben.

Diese mangelnde Belassungsabsicht ergibt sich daraus, dass die geplante Nutzungsdauer kürzer ist als die natürliche Nutzungsdauer des Gebäudes. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 553)

Grundsätzlich kommen drei Kriterien für das Fehlen der Belassungsabsicht in Betracht: Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 93)

- 1) Äußeres Erscheinungsbild
- 2) Zugrunde liegendes Grundnutzungsverhältnis
- 3) Zweckwidmung

Äußeres Erscheinungsbild

Anknüpfungspunkt ist die Bauweise des Gebäudes, die erkennen lässt, dass das Bauwerk nur für vorübergehenden Bestand errichtet wurde. Die Rechtsprechung dachte hier früher an Baracken, Hütten und Buden. Diese haben aber an wirtschaftlicher Bedeutung verloren. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 552)

Zugrunde liegendes Grundnutzungsverhältnis

Ist ein Bauwerk so langfristig errichtet, dass es nur schwer als Superädifikat qualifizierbar ist, so muss besonderes Augenmerk auf die Vereinbarungen des Bezug habenden Grundbenützungsverhältnisses gelegt werden. Damit die Superädifikatseigenschaft befürwortet werden kann, muss dieses Grundbenützungsverhältnis kürzer als die gewöhnliche Lebensdauer des Bauwerkes sein. In der Praxis wird als schuldrechtliche Grundlage der Nutzung der Liegenschaft durch den Eigentümer des Superädifikates meist eine Miete, Pacht oder Grundstücksleihe herangezogen. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 149f)

Zweckwidmung

Die Zweckwidmung des Gebäudes hat eine geringere Bedeutung als die zwei vorgenannten Merkmale. Kann aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes (aufwendige Bauweise bzw. aufgrund seiner Bauweise nur mit erheblich höherem

Mehraufwand als beispielsweise eine Baracke wieder entfernbar) nicht auf die Superädifikatseigenschaft geschlossen werden, so wird dem Errichtungszweck des Bauwerks ausschlaggebende Bedeutung zukommen. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 149)

3.1.3 Begründung

Das Superädifikat entsteht durch Bauführung mit der Absicht, dass das Gebäude nicht stets auf diesem fremden Grund verbleiben soll (§ 435 ABGB). Konkret entsteht das Eigentum am Superädifikat originär mit der Fertigstellung des Rohbaus.

Es bestehen keinerlei Formgebote, insbesondere keinerlei Verbücherungspflichten, faktisches Verhalten des Liegenschaftseigentümers und des Bauführers allein sind ausreichend. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 554)

3.1.4 Rechtskonstruktion

Das Nutzungsrecht an der Liegenschaft stellt rechtlich einen Bestandsvertrag dar und wird in der Praxis auch als „Grundbenützungsbereinkommen“ oder „Superädifikats(gestattungs)vertrag“ bezeichnet. Für dessen Dauer bestehen keine gesetzlichen Bestimmungen und sie kann somit frei vereinbart werden. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 554) In Bezug auf ein Grundnutzungsverhältnis ist die Anwendbarkeit des MRG unter bestimmten Umständen gegeben. Dieser Anwendbarkeit sind jedoch analog dazu Grenzen bei Kündigungstatbeständen gesetzt. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 97f)

3.1.5 Inhalt & Umfang

Die wirtschaftliche Bedeutung dieser Ausnahme an dem Grundsatz „superficies solo credit“ liegt vor allem darin, dass sie eine dingliche Besicherung von Krediten ermöglicht, ohne dass die Liegenschaft ihren Eigentümer wechseln müsste. Vgl: (Rechberger, 2005, S. 2)

3.1.6 Entgelt

Die Grundstücksüberlassung erfolgt meist entgeltlich, der vereinbarte Bestandzins für die Nutzung der Liegenschaft stellt eine wiederkehrende Leistung dar. Er wird als Verzinsung des Verkehrswertes gesehen. Die Verzinsung ist beispielsweise an die Höhe von Bundesanleihen angelehnt. Durch Zu- und Abschläge werden die konkreten Gegebenheiten (z. B.: Lage, Bonitätssituation, Branchenrisiken usw.) berücksichtigt. Zumeist ist der Bestandzins durch den Verbraucherpreisindex wertgesichert. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 555)

3.1.7 Beendigung

Für die Beendigung der Grundstücksnutzung gibt es keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen. In der Praxis sind folgende vertragliche Vereinbarungen üblich: Vgl: (Birnert & Funk, 2014, S. 555)

- Das Superädifikat entfällt entschädigungslos an den Liegenschaftseigentümer.
- Das Superädifikat ist von seinem Eigentümer auf seine Kosten zu entfernen.
- Der Liegenschaftseigentümer hat das Wahlrecht zwischen den beiden Varianten.
- Der Superädifikatseigentümer erhält eine Entschädigung.

3.1.8 Belehnbarkeit

An einem Superädifikat kann ohne Zweifel ein Pfandrecht begründet werden. Durch die Hinterlegung einer beglaubigten Pfandbestellungsurkunde in der Urkundensammlung des Grundbuches wird das Pfandrecht erworben. Die Urkunde muss die genaue Angabe des Pfandgegenstandes und der Forderung mit einer ziffernmäßig bestimmten Geldsumme enthalten. Bei einer verzinslichen Forderung ist auch die Höhe der Zinsen sowie die Zustimmung des Verpfänders zu der gerichtlichen Hinterlegung notwendig (§ 451 Abs. 2 ABGB). Die bloße Einverleibung der Pfandrechtsurkunde im Grundbuch reicht jedoch nicht aus. Gleichzeitig müssen die erforderlichen Voraussetzungen (siehe Punkt 3.1.3) zur Superädifikatsbegründung spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns am Bauwerk gegeben sein. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 151ff)

3.2 Baurecht

3.2.1 Allgemein

Das Baurecht wird im BauRG geregelt. Gem § 1 BauRG ist das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben. Das Baurechtsgesetz beschäftigt sich allerdings nicht mit dem Bauwerk selbst, sondern mehr mit dem Recht der fremden Liegenschaft, auf der eine Baulichkeit errichtet werden soll.

Sinn und Zweck des Baurechts ist es, dem Eigentümer seine Rechte an der Liegenschaft zu erhalten und künftigen Verwendungen nicht endgültig vorzugreifen. Andererseits wird vermieden, dass dringend benötigte Bauflächen ungenutzt bleiben. Zusätzlich erspart sich der Bauberechtigte den Kaufpreis für den Grund. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 154f)

Ursprünglich war die Baurechtsbegründung nur an Liegenschaften der öffentlichen Hand und der Kirche zulässig; Ziel war die Versorgung weniger begüterter Bevölkerungsschichten mit Grund und Boden zwecks Errichtung von Wohnhäusern zu Befriedigung des privaten Wohnbedarfs. Seit der Baurechtsnovelle 1990 (BGBl. 1990/258) kann jeder Liegenschaftseigentümer auf seiner Liegenschaft ein Baurecht einräumen, unabhängig davon, ob in weiterer Folge die Baurechtsliegenschaft für Wohn-, Gewerbe- oder sonstige Nutzungen Verwendung findet. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 556)

3.2.2 Begründung

Die Begründung des Baurechts erfolgt in zwei Schritten:

- durch Abschluss des schriftlichen Baurechtsvertrages und
- durch Eintragung des Baurechtes in das Grundbuch.

Das Baurecht kann auf wenigstens zehn bis höchstens hundert Jahre begründet werden. Bei der Verbücherung dürfen dem Baurecht im Rang keine Belastungen vorgehen, es kann also nur erstrangig einverleibt werden.

Im Detail wird im C-Blatt der Baurechtsliegenschaft, die dann als Stammeinlage bezeichnet wird, das Baurecht als Last eingetragen und eine eigene Baurechtseinlage eröffnet, die ebenfalls nach der Grundbuchsystematik aufgebaut ist. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 556)

3.2.3 Rechtskonstruktion

Das Baurecht stellt ein dringliches, veräußerbares und vererbliches Recht dar. Die Vereinbarung eines Veräußerungsverbot es ist zulässig, Zuwiderhandeln des Bauberechtigten führt jedoch nicht zur Auflösung des Baurechts.

Die Übertragung erfolgt durch Vertrag, die grundbücherliche Durchführung erfolgt in der Baurechtseinlage analog zur Verbücherung eines Kaufvertrages bei einer „normalen“ Liegenschaft.

Das Bauwerk ist unselbstständiger Bestandteil des Baurechtes; kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung (§ 6 BauRG) gilt das Baurecht als unbewegliche Sache, sodass das Baurechtsgebäude als dessen unselbstständiger Bestandteil ebenfalls unbeweglich ist. Der Baurechtsnehmer ist nach § 3 BauRG Fruchtnießer der Baurechtsliegenschaft und Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 557)

3.2.4 Inhalt & Umfang

An einem bereits bestehenden Bauwerk kann ein weiteres Baurecht begründet werden. Miteigentum am Baurecht ist möglich, d. h. dass mehreren natürlichen oder juristischen Personen gemeinsam ein Baurecht eingeräumt werden kann. Am Baurechtsgebäude entstehen diesfalls dieselben Miteigentumsanteile.

Die Begründung von Wohnungseigentum (WE) in Form des Baurechtswohnungseigentums ist ebenfalls möglich, hat in der Praxis bislang allerdings nur wenig Bedeutung gefunden. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 557)

3.2.5 Entgelt

Die Baurechtseinräumung erfolgt meist entgeltlich, der vereinbarte Bauzins stellt eine wiederkehrende Leistung dar. Dieser entspricht der Verzinsung des Verkehrswertes der Liegenschaft. Der Bauzins wird oftmals durch die Bindung an den VPI wertgesichert. Zwecks Besicherung des Bauzinses kann am Baurecht eine Reallast einverleibt werden. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 557f)

3.2.6 Beendigung

Mangels anderer Vereinbarungen ist der Baurechtsnehmer zu entschädigen und zwar mit einem Viertel des vorhandenen Bauwertes (§ 9 (2) BauRG). In der Praxis finden sich hievon abweichende vertragliche Regelungen, so z. B.:

- Das Bauwerk fällt entschädigungslos an den Liegenschaftseigentümer.
- Das Bauwerk ist vom Bauberechtigten auf seine Kosten zu entfernen.
- Der Liegenschaftseigentümer hat das Wahlrecht zwischen den beiden Varianten.
- Der Baurechtsnehmer erhält eine höhere Entschädigung.

Nicht übersehen werden darf der Umstand, dass die Höhe der Entschädigungszahlung bei Ablauf des Baurechtes mit der laufenden baulichen Instandhaltung des Gebäudes hinsichtlich deren Zuständigkeit und Kostentragung korrespondiert. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 558)

Grundsätzlich gibt es folgende wichtige Beendigungsgründe:

Zeitablauf

Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf, der als sogenannter absoluter Erlösungsgrund genannt wird – was im Wesentlichen bedeutet, dass auch beispielsweise Pfandgläubiger und dinglich Berechtigte in diesem Zeitpunkt ihre Rechtsposition verlieren. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 157f)

Verwirkung

Gem § 4 Abs 2 BauRG kann vereinbart werden, dass das Baurecht erlischt, wenn der Bauzins mindestens zwei aufeinanderfolgende Jahre rückständig bleibt. Tatsächlich bildet dieser Tatbestand einen Löschungstitel, d. h. das Baurecht bleibt noch so lange aufrecht, bis die Löschung grundbücherlich eingetragen ist. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 157f)

Kündigung

Die Zulässigkeit der Vereinbarung eines freien Kündigungsrechts wird in der neueren Zeit überwiegend abgelehnt. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 157f)

Vereinigung

Klang in *Klang V* 151 bemerkt, die Vereinigung der Person des Bauberechtigten und des Liegenschaftseigentümers führe zum Erlöschen des Baurechts, wobei er allerdings unter Hinweis auf § 526 ABGB bemerkt, die Konfusion sei nur ein Lösungstitel. Dies ist insofern irreführend (vgl bedenklich insb. NZ 1985, 153 = RPfISlgG 2119), als die Vereinigung selbst gar nicht zum Erlöschen des Baurechts führt, sie ist auch kein Titel zur Löschung des Baurechts. Sie führt vielmehr lediglich zur Entstehung eines Eigentümerbaurechts (vgl SZ 70/114; Hofmeister; NZ 1985, 157f [Entscheidungsanmerkung] ...), auf das der Berechtigte verzichten und das er aufgrund dieses Verzichtes dann löschen lassen kann. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 76)

3.2.7 Belehnbarkeit

Gem § 9 BauRG gehen gesetzliche Pfand- und Vorzugspfandrechte, die auf dem Baurecht haften, auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt. Bei Erlöschen des Baurechts fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer. Steht dem Baurechtsnehmer bei

Beendigung eine Entschädigung zu, erstrecken sich Pfand- und andere dingliche Rechte an dem Baurecht auf die Entschädigung (Pfandrechtswandlung). Vor Ablauf der vereinbarten Zeit kann das Baurecht nur dann erlöschen, wenn die Pfandgläubiger und die anderen dinglich Berechtigten zustimmen. Tun sie das nicht, kann zwar die Löschung bewilligt werden, hinsichtlich der erwähnten dinglichen Berechtigten bleibt jedoch das Baurecht bestehen. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 156f)

3.2.8 Bauzins

Das Baurecht kann entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden. Vgl: (Rechberger, 2005, S. 24). Ob eine Gegenleistung gewährt wird, hängt somit von der vertraglichen Gestaltung im Einzelfall ab. Wird eine Gegenleistung vereinbart, kann diese in einer einmaligen Leistung und nicht zwingend in Geld bestehen. Es herrscht völlige Vertragsfreiheit. Im Regelfall wird jedoch eine wiederkehrende Leistung, der Bauzins, vereinbart. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 56ff)

3.3 Volleigentumsrecht

Beim Immobilienrecht, insbesondere bei dem Liegenschaftserwerb, nimmt das allgemeine Liegenschaftsrecht, das im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt ist, eine wichtige Rolle ein. Aus dem im ABGB geregelten Privatrecht ergibt sich zum einen die sachenrechtliche Einordnung von Liegenschaften, aus der verschiedene Konsequenzen für den Liegenschaftserwerb folgen, zum anderen stellt das ABGB auch spezielle Regelungen zum Erwerb von Liegenschaften auf. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 1f)

3.3.1 Begriffsdefinition

Sachenrecht

Das Sachenrecht ist jener der Teil des Bürgerlichen Rechts, der sich mit den Rechtsbeziehungen an einer Sache beschäftigt. Es geht im Sachenrecht darum, wem „Sachen“ gehören, wer sie beherrschen und wer über sie verfügen darf. Das allgemeine Sachenrecht ist in den §§ 285 – 530 ABGB geregelt, für Liegenschaften existieren daneben Sondervorschriften in einzelnen Gesetzen wie dem Grundbuchsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Baurechtsgesetz.

An Sachenrechten kennt das österreichische Recht die in § 308 ABGB aufgezählten dinglichen Rechte Besitz, Eigentum, Pfandrecht, Dienstbarkeitsrecht und das Erbrecht,

daneben gibt es die Reallasten, das Baurecht nach dem Baurechtsgesetz und das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 1f)

Eigentumsrecht

Als „Eigentum“ bezeichnet man gerne die Sachen selbst. So definiert auch § 353 ABGB: *„Alles, was jemandem zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigentum.“* (sog. Eigentum im objektiven Sinn)

Der Begriff des „Eigentums“ wird aber auch im Sinne von Eigentumsrecht verwendet: *„Als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen.“* (§ 354: „Eigentum im subjektiven Sinn“) Der Eigentümer darf die Sache beliebig gebrauchen oder zerstören, über sie rechtsgeschäftlich verfügen (sie veräußern, verpfänden oder vererben). Das Recht, nach Willkür zu schalten, nennt man „positive Seite“ des Eigentumsrechts; die Befugnis, andere davon auszuschließen, „negative Seite“. Danach wäre das Eigentumsrecht ein ganz unbeschränktes, gegen jedermann geschütztes Herrschaftsrecht an Sachen.

Es darf jedoch nicht übersehen werden, dass jeder Eigentümer Mitglied der Gesellschaft ist und nach den Wertungen dieser Gesellschaft, die in der Rechtsordnung zum Ausdruck kommen, vielfach die Interessen der Allgemeinheit den Interessen Einzelner vorzugehen haben. (...) Daraus ergeben sich teilweise starke Beschränkungen des Eigentumsrechtes, vor allem des Grundeigentums. Ferner ist zu bedenken, dass die schrankenlose Ausübung des Eigentumsrechts zur Beeinträchtigung anderer Eigentumsrechte führen müsste.

Deshalb verfügt § 364 Abs. 1 ABGB, dass das Eigentumsrecht nur so ausgeübt werden darf, dass dadurch weder in die Rechte eines Dritten eingegriffen wird, noch die im allgemeinen Interesse vorgeschriebenen Beschränkungen übertreten werden. Die Beschränkungen können auch bloß vorübergehender Natur sein. Fallen sie weg, so erhält der Eigentümer insoweit wieder sein unbelastetes Recht („Elastizität des Eigentums“). Vgl: (Koziol & Welser, 2002, S. 38)

Gegenstand des Eigentums

Gegenstand des Eigentumsrechts sind nach den §§ 353, 285 alle körperlichen und unkörperlichen Sachen. Danach wäre Eigentum auch an Forderungsrechten oder Immaterialgüterrechten möglich (...). Aus zahlreichen Einzelbestimmungen des Gesetzes ergibt sich jedoch, dass die Regeln des ABGB über das Eigentumsrecht (ebenso wie die sonstigen sachenrechtlichen Normen) auf Rechte (unkörperliche Sachen) nicht voll

anwendbar sind. Bei Liegenschaften erhebt sich die Frage nach der Reichweite des Eigentums in Höhe und Tiefe. Nach § 297 ist der über dem Grundstück befindliche Luftraum dessen Zubehör. Ebenso wenig sind dem Grundeigentum nach unten hin Grenzen gesetzt. Natürliche Schranken ergeben sich allerdings in beiden Fällen aus der objektiven Möglichkeit der Einwirkung. (...) Vgl: (Koziol & Welser, 2002, S. 45f)

Arten des Eigentums

Gewöhnlich steht das Eigentumsrecht an einer Seite nur einer Person allein zu, die auch Verfügungsberechtigt ist: „Alleineigentum“ (§ 357 Satz 1 ABGB). Manchmal sind aber mehrere Personen Eigentümer derselben ungeteilten Sache (§ 825): Miteigentum. Vgl: (Koziol & Welser, 2002, S. 47f)

Da es in der vorliegenden Arbeit vorrangig um den Vergleich von Alleineigentum, Baurecht und Superädifikat geht, werden die anderen Arten des Eigentums nur kurz angeschnitten. Dabei handelt es sich um das Miteigentum, das Wohnungseigentum sowie das Stockwerkseigentum.

Alleineigentum

Beim Alleineigentum (Volleigentum) steht die Liegenschaft im Eigentum einer einzelnen (natürlichen oder juristischen) Person. In diesem Fall hat der Eigentümer das alleinige Recht, über die Liegenschaft zu verfügen, d. h. er kann das Eigentumsrecht ausüben und die Sache veräußern oder mit dinglichen Rechten wie dem Pfandrecht, Dienstbarkeiten etc. belasten. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 4)

Miteigentum

Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen (Quoten) aufgeteilt (...). In allen Fällen des Miteigentums ist das Recht und nicht die Sache geteilt. Dem Einzelnen gehört kein realer Teil, vielmehr bezieht sich sein Anteilsrecht immer auf die ganze Sache. Über den ihm zustehenden Teil kann er allein verfügen (§ 829). Wer von ihm erwirbt, wird ebenfalls nur Miteigentümer. Soll das volle Eigentumsrecht an der im Miteigentum stehenden Sache auf einen anderen übertragen werden, so bedarf es der Übertragung aller einzelnen Anteile. Vgl: (Koziol & Welser, 2002, S. 47f)

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat eine zentrale Rolle im Immobilienrecht. Es ist von der schlichten Miteigentümergeinschaft nach dem

ABGB zu trennen. Wohnungseigentum (WE) ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt (WE-Objekt) ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). In eben dieser Schaffung dinglicher (verbüchert, absolut – d. h. gegenüber jedermann – wirkender) exklusiver Nutzungs- und Verfügungsrechte an einzelnen Teilen (Objekten) der Liegenschaften zugunsten der einzelnen Miteigentümer unterscheidet sich das WE vom „schlichten“ Miteigentum gem. §§ 825 ff ABGB, bei welchem die Miteigentümer keine dinglichen Rechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft haben. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 5, 218)

Stockwerkseigentum

Beim Stockwerkseigentum handelt es sich um real geteiltes Eigentum, es besteht dabei Alleineigentum am Stockwerk (am jeweiligen materiellen Anteil). Eine solche horizontale Teilung von Liegenschaften, d. h. die Neubegründung von Stockwerkseigentum, ist seit 1859 verboten, ein bis dahin bereits bestehendes Stockwerkseigentum ist jedoch weiterhin möglich. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 5)

3.3.2 Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften

Das ABGB kennt verschiedene Arten, wie man Eigentum erwerben kann. Dabei wird zwischen derivativem und originärem Eigentumserwerb unterschieden. Derivativer (abgeleiteter) Erwerb liegt immer dann vor, wenn eine Sache auf eine rechtliche Art von einem Eigentümer auf einen anderen übertragen wird. Andere Erwerbsarten, bei denen das Eigentumsrecht nicht von einem Vormann übertragen wird, werden als originärer (ursprünglicher) Eigentumserwerb bezeichnet. Für den Erwerb des Eigentums benötigt man gemäß § 380 ABGB, wie auch bei den anderen dinglichen Rechten, einen (gültigen) Rechtsgrund (Titel) und eine bestimmte rechtliche Erwerbungsart (Modus). Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 5)

Der § 380 ABGB statuiert die „Zweiaktigkeit“ des Eigentumserwerbes: „Ohne Titel und rechtliche Erwerbungsart kann kein Eigentum erlangt werden.“ Den Begriff des Titels fasst das Gesetz sehr weit. Es versteht darunter jede rechtliche Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, so auch die „angeborene Freiheit, herrenlose Sachen in Besitz zu nehmen“ (§ 381 ABGB). Dieser weite Titelbegriff ist freilich unglücklich.

Die Lehre verwendet daher in der Regel den Begriff des Titels bloß zur Bezeichnung der schuldrechtlichen Geschäfte oder letztwilligen Verfügungen, die den mittelbaren Eigentumserwerb rechtfertigen. Die Erwerbungsart (Modus) ist der Akt, der die

rechtliche Erwerbsmöglichkeit realisiert. Er besteht zunächst in einem äußeren Vorgang: beim Erwerb beweglicher Sachen grundsätzlich in der Übergabe, bei unbeweglichen Sachen in der Eintragung in das Grundbuch. Daneben ist nach heute überwiegender Auffassung für den zweiseitigen Erwerb die Einigung der Parteien darüber nötig, dass das Eigentum an der Sache übergehen soll („dinglicher Vertrag“). Beim unmittelbaren Eigentumserwerb muss der Erwerber den Willen haben, das Eigentum zu erlangen. Vgl: (Koziol & Welser, 2002, S. 56)

3.3.3 Schutz des Eigentums

Aus dem absoluten Charakter des Eigentumsrechts folgt die Befugnis des Eigentümers, seine Sache von jedermann herauszuverlangen, der sie unberechtigterweise innehat. Dieses Recht wird mit der sog. „eigentlichen Eigentumsklage“ (*rei vindicatio*) geltend gemacht. Der Eigentümer ist außerdem berechtigt, Störungen seines Eigentums durch andere abzuwehren. Die hierfür zur Verfügung stehende Klage heißt Eigentumsfreiheitsklage (*actio negatoria*). Vgl: (Koziol & Welser, 2002, S. 86)

Räumungsklage

Die Räumungsklage (*rei vindication*) gemäß § 366 ABGB räumt dem Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit ein, seine ihm vorenthaltene Sache von jedem Inhaber durch die Eigentumsklage gerichtlich zu fordern. Die Voraussetzungen finden sich in den §§ 366 ff ABGB. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 11)

Eigentumsfreiheitsklage

Weiteren Schutz bietet das ABGB durch die in § 523 ABGB geregelte Eigentumsfreiheitsklage (*actio negatoria*). Diese ist gegen jede Person möglich, die sich eines Eingriffes in das Eigentum anderer schuldig macht, insbesondere durch Anmaßung einer Dienstbarkeit. Im Gegensatz zum Anwendungsbereich der Räumungsklage wird dem Liegenschaftseigentümer bei der Freiheitsklage die Sache nicht vorenthalten, sondern in das Eigentum eingegriffen. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 11f)

3.3.4 Eigentumsbeschränkungen

Öffentlich-rechtliche Schranken

Grundsätzlich gilt freie Verfügungsmacht des Einzelnen über sein Eigentum. Erwerbsbeschränkungen (§ 356 ABGB) sind wie Ausübungsbeschränkung (§§ 358, 364 ABGB) nur bei besonderer (gesetzlicher) Anordnung gegeben. Im Zweifel steht daher z. B. der Erwerb einer veräußerlichen Sache und damit auch eine Liegenschaft jedermann frei. Gerade das Liegenschaftsrecht ist jedoch zahlreichen Beschränkungen durch Gesetze unterworfen, die im Interesse der Allgemeinheit die Verfügungsgewalt über das Grundeigentum einschränken. Schranken ergeben sich aus dem öffentlichen Baurecht, das z. B. Bebauungsregeln vorsieht, oder aus dem Grundverkehrsrecht, das z. B. persönliche Erwerbsbeschränkungen vorsieht. Weitere Beschränkungen können sich aus Sondergesetzen ergeben, wie zum Beispiel für land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften nach dem Landesgrundverkehrsgesetz oder für Denkmäler wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung nach dem Denkmalschutzgesetz. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 12)

Legalservituten

Beschränkungen an Liegenschaften können sich aus bestimmten Gesetzen ergeben, die der Eigentümer aus Rücksicht der Nachbarschaft oder des allgemeinen Interesses dulden muss, sogenannte Legalservituten. Bei Legalservituten handelt es sich um liegenschaftsbezogene Berechtigungen bzw Lasten, die unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch bestehen bzw erworben werden. Legalservituten können im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, sind aber im Unterschied zu den privaten dinglichen Dienstbarkeiten auch ohne grundbücherliche Ersichtlichmachung gegenüber jedermann wirksam. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 12)

Privatrechtliche Schranken

Das ABGB kennt rechtsgeschäftlich eingeräumte Eigentumsbeschränkungen in Form des Vorkaufsrechts, des Wiederverkaufsrechts, des Bestandrechts (Miete oder Pacht) und das Veräußerungs- und Belastungsverbot. Daneben beschränken auch die dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten, Pfandrechte, Reallasten) nach dem ABGB oder das Baurecht nach dem BauRG das Eigentum. Die privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen wirken grundsätzlich obligatorisch (d. h. nur zwischen den Vertragspartnern), erlangen durch die Verbücherung im Grundbuch jedoch Wirkung gegenüber Dritten (wie dem Erwerber einer Liegenschaft).

Das Eigentumsrecht bei Liegenschaften wird auch durch das so genannte Nachbarrecht eingeschränkt, dass in den §§ 364, 364a und 364b ABGB geregelt ist, und die Eigentümer benachbarter Grundstücke verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Rechte auf einander Rücksicht zu nehmen. Diese Bestimmungen enthalten Regelungen zu Immissionen (Einwirkungen) wie Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch oder Erschütterungen auf das Nachbargrundstück. Der Nachbar kann diese (nur) untersagen, wenn sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen. Die unmittelbare Zuleitung (z. B. von Abwässern durch ein Rohr) auf das Nachbargrundstück ist jedenfalls unzulässig. Wird die nach § 364 Abs. 2 ABGB ortsübliche Einwirkung hingegen von einer Bergwerksanlage oder behördlich genehmigten Anlage verursacht, kann sie der Grundeigentümer – sofern sie typischerweise mit dem genehmigten Betrieb der Anlage verbunden ist und das genehmigte Ausmaß nicht überschreitet – nicht untersagen, sondern hat nur Anspruch auf Ersatz des zugefügten Schaden.

Sogenannte „negative“ Immissionen wie der Entzug von Luft und Licht oder der Aussicht auf das Grundstück z. B. durch Bauwerke können grundsätzlich nicht untersagt werden. Der Entzug von Licht oder Luft durch Bäume oder andere Pflanzen kann durch den Nachbar hingegen untersagt werden, wenn das ortsübliche Maß überschritten wird und der Entzug zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks führt. Ebenso unzulässig ist die Vertiefung des Grundstücks, wenn der Boden oder das Grundstück des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 13f)

3.3.5 Dienstbarkeiten und Reallasten

Bei Dienstbarkeiten (Servituten) handelt es sich um dingliche Rechte auf beschränkte Nutzung einer fremden Sache. Der Eigentümer wird dadurch verpflichtet, zum Vorteile eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Der Eigentümer der Liegenschaft ist verpflichtet, etwas zu unterlassen, was er an sich zu tun befugt wäre (verneinende Dienstbarkeit, z. B. die Verpflichtung sein Haus nicht zu erhöhen) oder etwas zu dulden, was er sonst untersagen dürfte (bejahende Dienstbarkeit, z. B. dass der Nachbar über sein Grundstück zur Nachbarliegenschaft fährt). Es handelt sich daher um Beschränkungen, die das umfassende Herrschaftsrecht, das mit dem Eigentum verbunden ist, einschränken. Das Recht der Dienstbarkeiten wird in den §§ 472 – 530 ABGB behandelt. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 14)

Grundsätze von Dienstbarkeiten

Duldungspflicht

Inhalt einer Dienstbarkeit ist die Verpflichtung des Eigentümers der dienenden Sache zu einem Dulden oder Unterlassen. Der Besitzer der Dienstbarkeit ist in der Regel nicht verpflichtet, aktiv etwas zu tun, sondern ist nur verpflichtet, einem anderen die Ausübung seines Rechtes zu gestatten oder das zu unterlassen, was er als Eigentümer sonst zu tun berechtigt wäre. So muss z. B. der Aufwand zu Erhaltung und Herstellung der Sache, die zur Dienstbarkeit bestimmt ist, in der Regel vom Berechtigten getragen werden.

Bei Dienstbarkeiten ist ein Tun des Verpflichtenden nur insoweit ausgeschlossen, als es den Hauptinhalt des Rechts bilden soll. Die Pflicht zur positiven Leistungen kann nicht Hauptinhalt sein, als Nebeninhalt kann den Verpflichtenden keine Pflicht zum Tätigwerden treffen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn ein Dienstbarkeitsweg auch von dem Verpflichtenden benutzt wird. In diesem Fall muss der Verpflichtende verhältnismäßig zu dem Erhaltungsaufwand beitragen. Maßgeblich ist dabei, dass die Verbindlichkeit zu positiver Leistung nur der Dienstbarkeit dient. Wenn eine Dienstbarkeit Nebenpflichten umfasst, enthält die Dienstbarkeit auch reallastartige Elemente, ohne dass deshalb der Bestand einer Reallast neben der Dienstbarkeit angenommen wird. Auch eine solche Nebenleistung kann durch Eintragung verdinglicht werden. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 15)

Unübertragbarkeit

Eine Dienstbarkeit kann nicht ohne Zustimmung des Verpflichtenden auf eine andere Sache oder Person übertragen werden. Grunddienstbarkeiten können daher ohne Zustimmung des Verpflichtenden nicht auf eine andere Person oder ein anderes herrschendes Grundstück übertragen werden. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 15)

Unteilbarkeit

Gemäß § 485 ABGB sind Dienstbarkeiten grundsätzlich unteilbar. Grunddienstbarkeiten können daher weder an Bruchteilen des dienenden Grundstücks noch für Bruchteile des herrschenden Grundstücks erworben werden. Es gibt jedoch Sonderregelungen bei Teilung der belastenden (dienenden) Liegenschaft oder Teilung der begünstigten (herrschenden) Liegenschaft bei Grunddienstbarkeiten nach §§ 844, 847 ABGB. Bei Grunddienstbarkeiten bleibt das Recht der Dienstbarkeit bei Teilung des herrschenden Grundstücks nach § 844 ABGB bestehen, im Zweifel besteht dann das Recht zugunsten aller Teile fort. Es entsteht dann eine Mehrheit selbstständiger

Dienstbarkeiten zugunsten der Liegenschaftsanteile. Wenn die Grunddienstbarkeit nur einem bestimmten Teil des herrschenden Gutes zugutekam, erlischt die Dienstbarkeit allerdings für die anderen Teile. Die Teilung des herrschenden Gutes darf die Dienstbarkeit für den Belasteten jedoch nicht beschwerlicher machen. Ergeben sich aus der Teilung des herrschenden Gutes Interessengegensätze, kann die Ausübung der Dienstbarkeit durch Einigung im außerstreitlichen Verfahren nach den Vorschriften des § 848 ABGB geregelt werden. Bei Grunddienstbarkeiten ist die Teilung des dienenden Grundstücks in § 847 ABGB geregelt, demnach darf durch die Teilung des dienenden Grundstücks kein Nachteil für das herrschende Grundstück entstehen. Die Dienstbarkeiten bleiben daher aufrecht und belasten jeweils die einzelnen Teile. Wenn die Ausübung jedoch nur einen bestimmten Teil des dienenden Grundstücks belastet, erlischt nach Teilung die Dienstbarkeit auf den Teilen, die von der Ausübung nicht betroffen sind. Eine Dienstbarkeit des Fußsteiges und Fahrradwegs belastet z. B. nach Teilung nur die Teile einer Liegenschaft, über die der Weg tatsächlich führt. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 16)

Arten von Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten werden in Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten unterteilt. Während bei den Grunddienstbarkeiten das Recht dem jeweiligen Eigentümer des sogenannten herrschenden Grundstücks zusteht, haben persönliche Dienstbarkeiten eine bestimmte Person als solche zum Subjekt, deren Recht mit ihrem Tod auch untergeht, wenn nicht eine Erstreckung auf die Erben ausdrücklich bedungen wurde. Als absolute Rechte wirken beide Arten von Dienstbarkeiten auch gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache; sie werden somit durch deren Veräußerung nicht berührt.

Eine Besonderheit sind unregelmäßige Dienstbarkeiten, darunter wird eine Dienstbarkeit, die dem Inhalt nach eine Grunddienstbarkeit wäre, aber einer bestimmten Person eingeräumt wird, verstanden. Zum Beispiel ein Wegerecht wird nur zugunsten einer bestimmten Person eingeräumt. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 533)

Begründung

Nachdem es sich bei Servituten um dingliche Rechte handelt, benötigen sie zur Begründung Titel und Modus. Servituten können gem. § 80 ABGB auf einem Privatrechtstitel (Vertrag, letztwillige Verfügung oder Ersitzung) oder auf Richterspruch beruhen. In den meisten Fällen werden Dienstbarkeiten durch einen Vertrag eingeräumt. Es kann daher z. B. durch einen schriftlichen Vertrag die Einräumung einer Dienstbarkeit

vereinbart werden. Möglich ist aber auch eine Einräumung durch eine letztwillige Verfügung. Dabei handelt es sich um eine Einräumung von Todes wegen.

Zusätzlich ist eine Begründung auch durch Ersitzen gesetzlich geregelt. Die Ersitzung einer Dienstbarkeit richtet sich nach den allgemeinen Regeln über die Ersitzung nach dem ABGB. Die Ersitzung einer Dienstbarkeit setzt demnach die redliche und echte Ausübung des entsprechenden Rechtsbesitzes im eigenen Namen durch mindestens 30 Jahre voraus. Sie erfordert, dass der gute Glaube des Besitzers nicht nur beim Besitzerwerb, sondern während der ganzen Ersitzungszeit vorhanden ist. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 21ff)

Als Modus zur Begründung der Dienstbarkeit kommt grundsätzlich nur die Eintragung ins Grundbuch in Betracht, der Erwerb setzt daher die Verbücherung voraus. Aus der Einräumung der Dienstbarkeit folgt die Verpflichtung des Dienstbarkeitsbestellers zur Einwilligung in die Einverleibung. Vor Eintragung besteht die Dienstbarkeit im Regelfall nur als persönliches, aber nicht als dingliches Recht und wirkt daher nicht gegenüber gutgläubigen Erwerbern von Liegenschaften. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 21ff)

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Wirkung von Dienstbarkeiten gegenüber Erwerbern der Liegenschaft im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge.

Art der Dienstbarkeit	Wirkung gegenüber dem Erwerber der Liegenschaft
Verbücherte Dienstbarkeit	Absolute, dingliche Wirkung
Nicht verbücherte Dienstbarkeit	Grundsätzlich keine Wirkung; Ausnahme: bei Kenntnis des Erwerbers oder Offenkundigkeit
Obligatorische Dienstbarkeit	Grundsätzlich keine Wirkung, nur bei entsprechender Vereinbarung

Tabelle 1: Vergleich der Wirkung von Dienstbarkeiten
Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 24)

Erlöschen

Die Dienstbarkeiten erlöschen durch Untergang der dienenden Sache (§ 525 ABGB), leben aber mit deren Wiederherstellung wieder auf; durch Zeitablauf, wenn sie befristet sind (§§ 527 ABGB); ferner durch Verzicht (§ 524) oder Enteignung); nicht eingetragene Servituten auch bei gutgläubigem Erwerb der Liegenschaft durch einen neuen Grundeigentümer. Persönliche Dienstbarkeiten erlöschen im Zweifel mit dem Tod des

Berechtigten (§ 529). Im Gegenzug zum dinglichen Vollrecht, dem Eigentumsrecht, können Dienstbarkeiten verjähren. Hierbei kommen zwei Fälle in Betracht. Durch bloßen Nichtgebrauch (Passivität des Berechtigten) verjährt das Recht, wenn es 30 oder 40 Jahre (§§ 1479, 1485 ABGB) nicht ausgeübt wird.

Darüber hinaus geht das Servitut unter, wenn sich der verpflichtete Teil der Ausübung widersetzt und der Berechtigte durch drei aufeinanderfolgende Jahre seine Rechte nicht geltend macht (§ 1488 ABGB). Da der Eigentümer durch sein Verhalten die Belastung seines Eigentums beseitigen kann, spricht man auch von „Ersitzung der Freiheit“ des Eigentums, „usucapio libertatis“. Der Widerstand ist dabei nicht notwendig ein solcher gegen die Person des Ausübenden oder gegen seinen Rechtsbesitz, er richtet sich viel mehr gegen das petitorische Recht selbst, das auch dann beeinträchtigt wird, wenn der Berechtigte daraus derzeit keine Ansprüche ableiten will.

Daher ist die Freiheitsersitzung auch dann möglich, wenn die Dienstbarkeit bisher nicht ausgeübt wurde. Maßgebend ist bloß, dass der Belastete ein Hindernis errichtet, das die Ausübung des Rechtes manifest, d. h. für den Berechtigten wahrnehmbar, unmöglich macht. Dem Hindernis steht ein ausdrückliches Verbot gleich, dem sich der Berechtigte fügt. Vgl: (Koziol & Welser, 2002, S. 159f)

3.3.6 Reallast

Eine Reallast ist eine dinglich wirkende Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für bestimmte, in der Regel wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundstückseigentümers. Reallasten können Leistungen aller Art wie Dienstleistungen, Leistungen von Produkten des belasteten Grundstücks oder Geldrenten sein. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 28f)

Erwerb, Inhalt und Beendigung

Bei der Reallast handelt es sich um ein bürgerliches Recht, das durch Titel und Modus entsteht. Als Titel kommt (wie bei den Dienstbarkeiten) das Rechtsgeschäft (z. B. Vertrag), der Richterspruch oder das Gesetz (z. B. Ersitzung) in Betracht. Die Vereinbarung einer Reallast erlangt durch die Verbücherung (Modus) dingliche Wirkung und trifft nach der Natur des Rechtes den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks.

Der Eigentümer der Liegenschaft ist dem Reallastberechtigten persönlich, jedoch nur für die Dauer seines Eigentumsrechtes, zur Erbringung der verbücherten Reallasten verpflichtet. Er haftet persönlich für Rückstände der Reallastverpflichtung, die aus der Zeit seines Eigentums stammen. Die Gründe für die Beendigung der Reallasten entsprechen

im Großen und Ganzen jenen bei den Dienstbarkeiten. Es wird daher auf die Beendigungsgründe der Dienstbarkeiten verwiesen werden.

Ausgedinge

Das Ausgedinge ist die auf einem Bauerngut (nach neueren Rechtsverständnis auch auf sonstigen Liegenschaften) ruhende dingliche Verpflichtung zu Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen zum Zwecke des Unterhalts des früheren Eigentümers. Dazu gehört häufig auch das Wohnrecht des Übergebers. Auch wenn das Ausgedinge mehrere Rechte umfasst, nämlich sowohl bloße Forderungsrechte als auch persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten, wird das Ausgedinge rechtlich einheitlich als Reallast angesehen, weil die reallastartigen Elemente am stärksten vertreten sind. Es handelt sich daher um eine besondere Form der Reallast. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 28f)

3.3.7 Pfandrecht

Das Pfandrecht ist gemäß § 447 ABGB ein beschränktes dingliches Recht, das den Gläubiger berechtigt, sich im Falle der nicht rechtzeitigen Erfüllung seiner Forderung aus einer bestimmten, mit dem Pfandrecht belasteten Sache zu befriedigen. Bei unbeweglichen Sachen (verbücherte Liegenschaften und Rechte) wird das Pfandrecht als „Hypothek“ oder „Grundpfand“ bezeichnet. Die folgenden Ausführungen im Zusammenhang mit Immobilienrecht behandeln nur das Pfandrecht an verbücherten Liegenschaften und Rechten. Die Hypothek ist ein besitzloses Pfand, das bedeutet, dass der Eigentümer die Sache weiterhin benützen kann.

Das Pfandrecht ist im ABGB in den §§ 447 – 470 geregelt. Daneben finden sich spezielle Regelungen zu Hypotheken in den §§ 13 ff GBG, da das Pfandrecht an Liegenschaften eng mit dem Grundbuchsrecht verknüpft ist. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 34f)

Prinzipien des Pfandrechts

Akzessorietät

Unter der Akzessorietät versteht man die Abhängigkeit des Bestehens des Pfandrechts vom Bestehen der Forderung. Gemäß § 449 ABGB muss eine gültige Forderung bestehen, anderenfalls kann ein Pfandrecht nicht entstehen oder weiter bestehen. Das Schicksal des Pfandrechts hängt also von der Forderung ab, für die das Pfandrecht vereinbart wird. Wenn daher die Forderung untergeht, weil z. B. die Schuld getilgt wird, erlischt grundsätzlich das Pfandrecht. Das Pfandrecht setzt eine objektiv gültige Forderung voraus, aus dem Grundsatz der Akzessorietät folgt daher, dass bei deren Ungültigkeit das

Pfandrecht ebenfalls unwirksam ist bzw. eine Hypothek anfechtbar ist. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 35)

Spezialitätsprinzip

Für das Pfandrecht gilt das Spezialitätsprinzip, das sich durch zwei Merkmale ausdrückt. Das Pfandrecht kann einerseits nur an einer bestimmten Sache bestehen, andererseits muss die besicherte Forderung bestimmt sein. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 35f)

Ungeteilte Pfandhaftung

Ein weiteres Prinzip des Pfandrechts ist die ungeteilte Pfandhaftung. Das gesamte Pfandobjekt (z. B. die gesamte Liegenschaft, auf der die Hypothek eingetragen ist) haftet bis zur vollständigen Tilgung der besicherten Forderung samt Nebengebühren im vollen Umfang. Die Haftung des verpfändeten Grundstückes ist demnach von der Frage, in welchem Maße der Gläubiger nach teilweiser Befriedigung seiner Forderung pfandrechtig gedeckt ist, unabhängig, auf die Wertrelationen der ausstehenden Forderungen kommt es nicht an. Bei einer Höchstbetragshypothek erschließt das Pfandrecht nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht schon dann, wenn ein dem Höchstbetrag entsprechender Teil des Kredits zurückgezahlt wird, sondern es haftet die Liegenschaft bis zur vollständigen Rückführung des Kredits. Die Höchstbetragshypothek erlischt also erst durch die Endabwicklung des Grundverhältnisses. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 36)

Publizitätsprinzip

Zur Sichtbarmachung des Pfandrechts kann das Pfandrecht an verbücherten Liegenschaften und Rechten erst durch Eintragung im Grundbuch (Intabulationsprinzip gemäß § 431 ABGB) entstehen. Es müssen daher die Publizitätserfordernisse der §§ 451 – 453 ABGB erfüllt werden, damit das Pfandrecht absolute Wirkung hat. Ausnahmen vom Publizitätsprinzip bestehen nur bei gesetzlichen Pfandrechten aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 36)

Prioritätsprinzip

Grundsätzlich kann eine Sache mehrfach verpfändet werden, man spricht dann von Mehrfachverpfändungen. Jeder Pfandgläubiger kann auch grundsätzlich Befriedigung aus der Sache verlangen. Reicht der Wert einer Liegenschaft allerdings nicht zur Deckung aller Forderungen aus, stellt sich die Frage nach der Verteilung des Erlöses. Diese erfolgt nach dem dem einzelnen Pfandrecht zukommenden Rang (Prioritätsprinzip). Die Rangordnung einer Eintragung richtet sich bei Hypotheken gemäß § 29 Abs. 1 GBG

nach dem Zeitpunkt, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht eingelangt ist. Eintragungen, die infolge gleichzeitig eingelangter Eingaben vorgenommen worden sind, stehen gemäß § 29 Abs. 2 GBG untereinander in gleicher Rangordnung. Daraus ergibt sich, dass der Zeitpunkt der Bewilligung des Antrages, der Vollzug der Eintragung, die Rechtskraft der Bewilligung oder die Zustellung des Eintragungsbeschlusses keine Bedeutung für den Rang haben, sondern nur der Zeitpunkt des Einlangens beim Grundbuch. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 36f)

Pfändungs-/Verpfändungsverbote

Das rechtsgeschäftlich eingeräumte Veräußerungs- und Belastungsverbot gem. § 364c ABGB beinhaltet auch ein Verpfändungsverbot, d. h. die Verpfändung einer Liegenschaft ist ohne Zustimmung des Veräußerungs- und Belastungsbegünstigten nicht zulässig. Auch die richterlichen einstweiligen Verfügungen könnten Verpfändungsverbote enthalten. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 36f)

Arten von Hypotheken

Für Hypotheken sieht das GBG spezielle Regeln vor, die die allgemeinen Grundsätze des ABGB über Pfandrechte verschärfen. § 14 GBG unterscheidet zwischen der Festbetragshypothek und der Höchstbetragshypothek. Andere Arten von Hypotheken sind nicht möglich. Für den Inhalt und Umfang einer Hypothek ist nur die bücherliche Eintragung in Verbindung mit der Grundbuchsurkunde maßgeblich. Die Forderung kann nur dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn sie gemäß § 5 des 1. Euro-Justiz-Begleitgesetzes in Währungen von Staaten lautet, die der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum angehören. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 37)

3.4 Vergleich Baurecht, Superädifikat und Volleigentum

Die Unterschiede der drei Rechtskonstruktionen sind reichhaltig und umfangreich. Jede Variante hat ihre Vor- und Nachteile. Gerade beim Baurecht ist die Rechtskonstruktion umfangreich und oftmals mit Kosten verbunden, die eine Gleichbehandlung von Baurecht und Superädifikat verhindern. Die Rechtssicherheit und die damit einhergehende mangelnde Publizität bei Superädifikaten stellen ein schwerwiegendes Problem bei der Anwendung dar.

Auch bestehen Unterschiede in der Begründung und Beendigung von Bauten auf fremdem Grund. Im folgenden Kapitel werden die Chancen und Risiken von den drei Anwendungsmöglichkeiten im Volleigentum, mit einem Baurecht und mit einem Superädifikat gegenübergestellt.

Für eine einfache Vergleichbarkeit des Baurechts, des Superädifikates und des Volleigentums sind in der folgenden Tabelle die wichtigsten Eigenschaften und Unterschiede aufgelistet.

3.4.1 Chancen und Risiken von Baurecht, Superädifikat und Volleigentum

So wie im vorigen Kapitel sind die Unterschiede von Baurecht, Superädifikat und Volleigentum umfangreich. Doch wo sind die eigentlichen Vor- und Nachteile der jeweiligen Rechtskonstruktionen? Bei welchen Gegebenheiten gilt es, auf Risiken zu achten, bzw. wo sind sie vermeidbar?

Die folgenden Tabellen zeigen in verständlicher Kurzform die Chancen und Risiken von Baurecht, Superädifikat und Volleigentum. Die Aufzählungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Baurecht

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Publizität durch Grundbuchseintragung • Kein Insolvenzrisiko • Nachträgliche Begründung an einem bereits bestehenden Gebäude zulässig • Baurechtswohnungseigentum im Altbau kann geschaffen werden. • Mieter eines Altbauhauses kann Baurechtswohnungseigentümer werden. • Bei Nichterbringung des Bauzinses (länger als zwei Jahre) verfällt das Baurecht. • Anwendbarkeit bei Wohnbauförderungen. Baurecht gilt als Besicherungsgrundlage für das Förderungsdarlehen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Baurechtsbegründung an einem Teil des Grundbuchskörpers müssen die einzelnen Grundstücke abgeschrieben werden, da nicht nur an einem Teil ein Baurecht begründet werden kann. • Auf 10 bis 100 Jahre beschränkt • Auflösende Bedingungen bzw. außerordentliche Kündigungsgründe können im Bestandsvertrag nicht wirksam vereinbart werden. Der Liegenschaftseigentümer ist dadurch sehr schwach gestellt.

Vgl: (Rauter, 2003, S. 85ff)

Superädifikat

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Nutzungsverhältnisse ohne Parzellierung oder neue Grundbuchseinlage möglich • Keine Grundbuchseintragung notwendig • Nach § 87 EO (idF EO-Nov 2008) kann zugunsten einer vollstreckbaren Geldforderung auf Antrag des betreibenden Gläubigers ein Pfandrecht (u. a.) an einem Superädifikat begründet werden. Vgl: (Mini, 2014) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende SÄ-Eigenschaften. Nichtanerkennung der fehlenden Belassungsabsicht • Fehlende Publizität für Dritte – nur Urkundenhinterlegung bei Eigentumsübertragung notwendig • Insolvenzrisiko (kein dingliches Recht) • Schaffung von Wohnungseigentum im Altbau nicht möglich – es besteht die Möglichkeit einer obligatorischen Nutzungsregelung der

<ul style="list-style-type: none"> Nach § 97 Abs 1 EO (idF EO-Nov 2008) kann zugunsten einer vollstreckbaren Geldforderung auf Antrag des betreibenden Gläubigers die Zwangsverwaltung (u. a.) eines Superädifikats des Verpflichteten bewilligt werden. Vgl: (Mini, 2014) Größere Flexibilität in der Vertragsgestaltung. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 14) Stärkere Rechtsstellung des Superädifikaterrichters als jene des Mieters von Räumlichkeiten nach dem MRG. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 98) 	<p>Miteigentümer.</p> <ul style="list-style-type: none"> SÄ-Begründung bei bereits bestehenden Gebäuden nicht möglich SÄ sind vom Glaubensgrundsatz ausgeschlossen Schwaches Mittel zur Kreditbesicherung Schwere Abgrenzung zwischen Superädifikats-Bauwerken und selbstständigen Bestandteilen einer Liegenschaft. Vgl: (Kletecka A. , 2008) Anwendbarkeit des MRG unter bestimmten Umständen. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 98)
---	---

Vgl: (Rauter, 2003, S. 85ff)

Volleigentum

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> Begründung von Wohnungseigentum möglich Verpfändung der gesamten Liegenschaft (Grund + Boden) Höchste Flexibilität in der Vertragsgestaltung, in der Projektentwicklung Kein Zeitablauf Keine Entgelte Es kann ein Baurecht sowie ein Superädifikat gegen Entgelt vergeben werden. Stärkere Verhandlungsposition bei Kapitalgebern durch Volleigentum 	<ul style="list-style-type: none"> Finanzrisiko muss alleine getragen werden. Grundbuchseintragung inkl. Eintragungsgebühr und GrESt notwendig Anwendbarkeit des MRG unter bestimmten Aspekten Erwerb muss bei landwirtschaftlich genützten Liegenschaften von der Grundverkehrsbehörde geprüft werden. Publizitätspflicht

Vgl: (Rauter, 2003, S. 85ff)

3.5 Steuerliche Aspekte

Die folgende vergleichende Darstellung der drei Rechtsinstitute kommt zu dem Ergebnis, dass ertragssteuerlich und umsatzsteuerlich zwischen dem Baurecht und dem Superädifikat und der Mieterinvestition nur sporadische Unterschiede bestehen. Bewertungsrechtlich, erbschafts- und grunderwerbsteuerrechtlich hingegen weicht die Betrachtung des Baurechts und des Superädifikates von der einer Mieterinvestition, aufgrund ihrer Sonderrechtsunfähigkeit, wesentlich ab. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 304)

3.5.1 Grunderwerbsteuer

Aufgrund der spezifischen grunderwerbsteuerlichen Betrachtung des Baurechts bzw. des Superädifikats werden diese jeweils den Grundstücken gleichgestellt. Demgegenüber sind die Mieterinvestitionen als solche nicht vom Grunderwerbsteuergesetz erfasst, sie gelten nicht als Grundstück iSd bürgerlichen Rechts. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 301f)

	Baurecht (BauR)	Superädifikat (SÄ)	Mieterinvestition
Grunderwerbsteuerliche Qualifikation	Grundstück	Grundstück	Tatbestandsmäßig nicht erfasst, weil sonderrechtsunfähig
Betriebsvorrichtungen	Keine Erfassung	Keine Erfassung	
Begründung	§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987	Keine Erfassung – bei Bestandteilcharakter des Gebäudes – § 1 Abs 2 GrEStG 1987	
Verlängerung	§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987	Keine Erfassung	
Übertragung	§ 1 Abs 1 Z 1, Übernahme Bauzinsverpflichtung § 5 Abs 2 Z2 GrEStG 1987	§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987	
Beendigung			
a) Rechtsgeschäftlicher Erwerb vor Zeitablauf	§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987	§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 – Bestandteilcharakter des Gebäudes – keine Erfassung	
b) Erlöschen durch Zeitablauf	Keine Erfassung	§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 – Bestandteilcharakter des Gebäudes – keine Erfassung	
c) Konsensmäßige Aufhebung vor Zeitablauf	Keine Erfassung	§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 – Bestandteilcharakter des Gebäudes – keine Erfassung	

Tabelle 2: Vergleich Grunderwerbsteuer Baurecht, Superädifikat und Mieterinvestition
Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 301f)

3.5.2 Umsatzsteuer

Betreffend Bauten auf fremdem Grund sind einige EuGH-Judikate als einschlägig zu bezeichnen. Im Urteil vom 04.10.2001, Rs C-326/99 hat der EuGH das Mitgliedstaatenwahlrecht betreffend die umsatzsteuerliche Behandlung dinglicher (Nutzungs)Rechte als körperliche Gegenstände (Art 5 Abs 3) bestätigt, wodurch die österreichische Sicht der umsatzsteuerlichen Betrachtung der Baurechtsbegründung als Grundstückslieferung gemeinschaftlich unbedenklich ist.

Nach dem EuGH-Urteil vom 16.01.2003, Rs C-315/00 ist eine steuerfreie Grundstücksvermietung auch bei bloßer Vermietung eines in Fertigbauweise errichteten und nach Beendigung des Mietvertrages zum Abbau und anderweitigen Wiederaufbau bestimmten Gebäudes anzunehmen. Schließlich hat der EuGH im Urteil vom 08.05.2003, Rs C-269/00 ausgeführt, dass

eine Vermietung von Grundstücken iSd Art 13 Teil B lit. b der 6. MwSt.-RL (nur) dann vorliegt, wenn der Vermieter eines Grundstückes dem Mieter gegen Zahlung des Mietzinses für eine vereinbarte Dauer das Recht überträgt, seine Sache in Besitz zu nehmen und andere von ihr auszuschließen. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 302f)

	Baurecht (BauR)	Superädifikat (SÄ)	Mieterinvestition
Art der Leistung	Grundstückslieferung, unecht befreit	Grundstückslieferung, unecht befreit	Steuerpflichtige Lieferung
Betriebsvorrichtungen	Steuerpflichtig	Steuerpflichtig	Steuerpflichtig
Begründung (Errichtung)	Grundstücksumsatz	Kein Außenumsatz	Kein Außenumsatz
Übertragung sowie Abtretung des Mietrechts bzw. Untervermietung	Grundstücksumsatz	Grundstücksumsatz Vermietungsumsatz	Steuerpflichtige Lieferung und Vermietungsumsatz
Entgeltlicher Übergang des Bauwerks (der Investition) bei Beendigung	Steuerpflichtig	Grundstücksumsatz steuerbefreit bzw. steuerpflichtig bei Bestandteilcharakter	Steuerpflichtiger Umsatz
Leistungsort nach § 3a Abs 6	Grundstücksort	Grundstücksort	Grundstücksort
V+V des Bauwerks bzw. der Investition	§ 6 Abs 1 Z 16, § 10 Abs 2 Z 4 UstG 1994	§ 6 Abs 1 Z 16, § 10 Abs 2 Z 4 UstG 1994	§ 6 Abs 1 Z 16, § 10 Abs 2 Z 4 UstG 1994
BgA durch Vermittlungsumsätze	Ja	Ja	Ja
Gebäudebegriff iSd § 12 Abs 2 Z 1	Ja	Ja	Ja
Bewegliche körperliche Gegenstände iSd § 3a Abs 8		Nein	

Tabelle 3: Vergleich Umsatzsteuer Baurecht, Superädifikate und Mieterinvestition (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 303)

3.5.3 Einkommensteuer

Die ertragsteuerliche Beurteilung des Baurechts und von Superädifikaten ist seit dem Erkenntnis des VwGH vom 26.02.1975, 936/74 von dem Gedanken geprägt, dass trotz der unterschiedlichen zivilrechtlichen Titel, die der Errichtung eines Bauwerks nach dem BauRG oder eines Superädifikats zugrunde liegen, der Bauzins (...) nicht anders behandelt werden kann als die Zahlung des laufenden Bestandszinses. Dafür spricht auch, dass wegen der zeitlichen Begrenztheit des Baurechts die Wertsicherung des Grundstücks dem Grundstückseigentümer zugutekommt. Auch hinsichtlich der Mietzinszahlungen für die Überlassung eines Bestandsobjekts, an dem Mietereinbauten/-ausbauten vorgenommen wurden, ist die gleiche Betrachtung anzustellen, obwohl die Mieterinvestitionen im wirtschaftlichen Eigentum des Bestandnehmers verbleiben. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 298f)

Vergleich Einkommensteuer Baurecht, Superädifikat und Mieterinvestition

Beim Grundeigentümer

	Baurecht (BauR)	Superädifikat (SÄ) beim Grundeigentümer	Mieterinvestition
Grundstücksüberlassung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)
Einmalabgeltung	Zufluss, Rückzahlung WK	Zufluss, Rückzahlung WK	Zufluss, Rückzahlung WK
Zurechnung des Bauwerks (Investition)	Bauberechtigter	Mieter	Mieter
Heimfall des Bauwerks (Investition)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)
Erfassung des Heimfalls bei § 5 Abs 1 EstG	Nutzungsende	Nutzungsende	Nutzungsende
Freimachungskosten	Werbungskosten (WK)	Werbungskosten (WK)	Werbungskosten (WK)

Tabelle 4: Vergleich Einkommensteuer beim Grundeigentümer
Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 298f)

Beim Nutzungsberechtigten

	Baurecht (BauR)	Superädifikat (SÄ) beim Nutzungsberechtigten	Mieterinvestition
Nutzungsentgelt	Betriebsausgaben (Werbungskosten)	Betriebsausgaben (Werbungskosten)	Betriebsausgaben (Werbungskosten)
Einmalabgeltung	a) Mietvorauszahlung § 4 Abs 6, § 19 Abs 3 EstG 1988 b) Darlehenscharakter c) Aktivierung Baurecht, wenn gesamtes Entgelt > Nutzungsüberlassung	a) Mietvorauszahlung § 4 Abs 6, § 19 Abs 3 EstG 1988 b) Darlehenscharakter c) Aktivierung Baurecht, wenn gesamtes Entgelt > Nutzungsüberlassung	a) Mietvorauszahlung § 4 Abs 6, § 19 Abs 3 EstG 1988 b) Darlehenscharakter c) Aktivierung Baurecht, wenn gesamtes Entgelt > Nutzungsüberlassung
Bauwerk/Investition	Unbeweglich, körperlich abnutzbar	Unbeweglich, körperlich abnutzbar	Unbeweglich, körperlich abnutzbar
Räumungsverpflichtung, bei § 4 Abs 1 bzw. § 5 Abs 1	Rückstellung	Rückstellung	Rückstellung
Überlassung des Bauwerks (Investition)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)
Veräußerung im außerbetrieblichen Bereich	§ 30 EstG 1988 – 10 Jahre	§ 30 EstG 1988 – 10 Jahre	§ 30 EstG 1988 – 10 Jahre
Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)	Belegenheitsstaat	Belegenheitsstaat	Belegenheitsstaat

Tabelle 5: Vergleich Einkommensteuer beim Nutzungsberechtigten
Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 299)

Bewertungsrecht

Die bewertungsrechtlichen (Sonder)Bestimmungen betreffend Baurecht und Superädifikat sowie die bewertungsrechtliche Betrachtung der Mieterinvestitionen haben insbesondere bei den folgenden Abgabenarten noch Relevanz bei der Grundsteuer und Grunderwerbsteuer. Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 299f)

	Baurecht (BauR)	Superädifikat (SÄ)	Mieterinvestition
Bewertungsrechtliche Qualifikation	Grundstück	Grundstück (auch bei Bestandteilcharakter des Gebäudes)	Doppelte Erfassung: im Einzelwert (EW) des Grundstücks und im Betriebsvermögen (BV) des Mieters
Betriebsvorrichtung	Keine Erfassung	Keine Erfassung	Keine Erfassung
Bewertung			
a) Belastetes Grundstück	[[gesamte] wirtschaftliche Einheit „Grundstück“)	Unbebautes Grundstück	Bebautes Grundstück
b) Bauwerk bzw. Investition	Wie a)	Bebautes Grundstück	Einzelwert – erhöhend beim Grundstück und Teilwert (TW) beim Betriebsvermögen
Zurechnung	Rechtzeitbedingte Aufteilung auf Grundeigentümer und Bauberechtigten	Mieter	Mieter
Bauzins (Mietzins)	Kapitalisierung und Forderungsrecht beim Grundeigentümer bzw. Schuldposition beim Berechtigten	Schwebendes Dauerrechtsverhältnis	Schwebendes Dauerrechtsverhältnis
Inlandsvermögen	Grundvermögen, nicht Bauzinsrecht bzw. belastetes Grundstück mit Abzug der Bauzinsverpflichtung	Grundvermögen	(partielles) Grundvermögen bzw. Betriebsvermögen

Tabelle 6: Vergleich Bewertungsrecht
Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 299)

4 Wertermittlung

Im aktuellen Kapitel wird auf die Projektliegenschaft selbst eingegangen. Neben allgemeinen Informationen, wie z. B. Flächenwidmungen und Größenangaben, werden auch sonstige wertbeeinflussende Umstände im Anhang dargestellt. Es wird in befundähnlicher Darstellungsweise die Herleitung der eigentlichen Wertermittlung der Projektliegenschaft in Verbindung mit einem Baurecht, einem Superädifikat und im Volleigentum erläutert.

Neben der Bewertung der Liegenschaft werden die Ergebnisse mittels Marktberichten und Vergleichszahlen plausibilisiert.

4.1 Bürohausliegenschaft allgemein

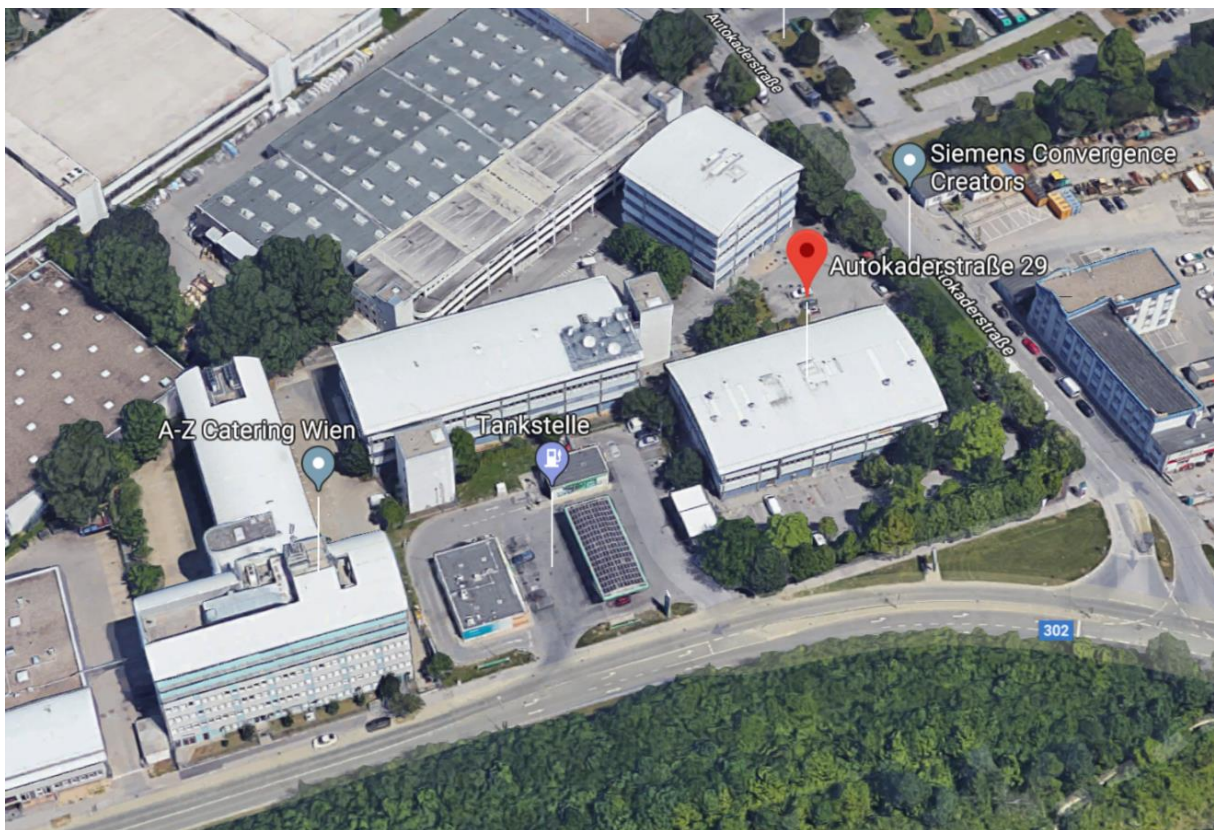


Abbildung 1: Luftansicht Autokaderstraße 29, 1210 Wien

4.2 Befund

Der Befund enthält sämtliche Informationen zur gegenständlichen Liegenschaft, um die Tatsachen und Merkmale des Objektes objektiv festzustellen. Die Daten beziehen sich auf den Stichtag. Der Befund dient zur umfangreichen Darstellung der Istsituation der Liegenschaft.

Zusätzlich werden Entwicklungspotenziale dargestellt, um einen Eindruck von der Nachhaltigkeit der Liegenschaft zu bekommen.

Den Abschluss bildet die Darstellung der derzeitigen Nutzung, die mietvertragliche Situation des

Bewertungsgegenstandes und des Superädifikates bzw. des Baurechtes.

Da diese Arbeit die Unterschiede in der Verkehrswertermittlung von Liegenschaften, die sich im Volleigentum befinden, sowie Liegenschaften mit Bauten auf fremdem Grund zum Gegenstand hat, werden jeweils alle drei Varianten (Volleigentum, Superädifikat und Baurecht) erläutert und verglichen.

4.2.1 Grundbücherliche Situation



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug

KATASTRALGEMEINDE 01617 Strebersdorf
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 1646

```
*****
Letzte TZ 3016/2015
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  446/26  G GST-Fläche        *      15662
          Bauf.(10)           6351
          Sonst(50)           9311  Autokaderstraße 29
                                     Einzingergasse 2A
                                     Einzingergasse 2
  446/30  G GST-Fläche        *      2738
          Bauf.(10)           309
          Sonst(50)           2429
GESAMTFLÄCHE 18400
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

```
***** A2 *****
  5 a 3556/2010 Urkundenhinterlegung gem § 10 UHG hins Gst 446/26 (Uh 98/10)
  7 a 3016/2015 Bauplatz (auf) Gst 446/26
  8 a 3016/2015 Bauplatz (auf) Gst 446/30
```

```
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Chorherrenstift Klosterneuburg
    ADR: Stiftspl. 1 3400
    a 3773/1971 Urkunde 1970-05-06 Eigentumsrecht
```

```
***** C *****
```

```
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Abbildung 2: Grundbuchsauszug

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 1646 des Grundbuchs 01617, Bezirksgericht Floridsdorf mit der Adresse Autokaderstraße 29 sowie den Identadressen Einzingergasse 2a und Einzingergasse 2 in 1210 Wien hat laut Grundbuchsauszug ein verbüchertes Gesamtausmaß von 18.400 m². Die Gesamtfläche besteht aus den Grundstücksnummern 446/26 mit 15.662 m² und 446/30 mit 2.429 m².

Grundstücksnummer 446/26

Baufläche (Gebäude)	6.351 m ²		
Sonstige (Betriebsflächen)	9.311 m ²	Summe	15.662 m ²

Grundstücksnummer 446/30

Baufläche (Gebäude)	309 m ²		
Sonstige (Betriebsflächen)	2.429 m ²	Summe	2.738 m ²
			<hr/>
			18.400 m ²



Abbildung 3: Luftbildansicht inkl. Grundstücksnummern

Eigentümergeverhältnisse

Die Liegenschaft mit den Grundstücksnummern 446/26 und 446/30 ist zum Stichtag zu vollen Anteilen für das Chorherrenstift Klosterneuburg mit der Adresse Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg einverleibt.

Lastenblatt Grundbuch

Im C-Blatt des Grundbuches sind keine Eintragungen vermerkt.

Außerbücherliche Rechte und Pflichten

Laut Auskunft des Eigentümers sind zum Stichtag keine außerbücherlichen Rechte und Pflichten bekannt.

Denkmalschutz

Die auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude stehen laut Grundbuchsauszug nicht unter Denkmalschutz und sind auch nicht in der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz angeführt.

4.2.2 Lage & Infrastruktur

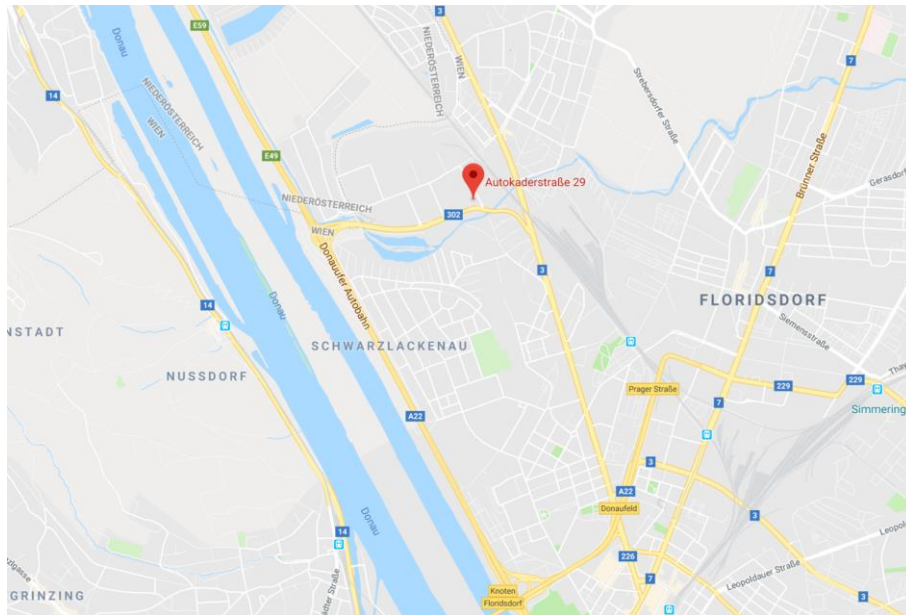


Abbildung 4: Lageplan
Quelle: www.google.com

4.2.3 Flächenwidmung & Bebauung



Abbildung 5: Flächenwidmungsplan & Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft liegt mit der Grundstücksnummer 446/26 an der Autokaderstraße und an der Einzingergasse. Die Grundstücksnummer 446/30 liegt laut Flächenwidmungsplan nur an der Einzingergasse. Die Liegenschaften an der Autokaderstraße und der Einzingergasse sind als Industriegebiet (IG) gewidmet. Laut § 6 Abs 11 Wiener Bauordnung dürfen in einem Industriegebiet unbeschadet des Abs 13 der Wiener Bauordnung nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden. Laut dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7240; Kundmachung 09. September 1999) gilt für diese Liegenschaften Industriegebiet (IG), Bauklasse nicht definiert mit einer Einschränkung auf 26 m.

Das Plandokument gibt bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite vor. Bei einer Straßenbreite ab 16,0 m, müssen die Gehsteige mindestens 2,0 m Breite haben. Zusätzlich muss eine Bepflanzung von mindestens einer Baumreihe möglich sein, sowie eine gärtnerische Ausgestaltung für nicht bebaute und nicht verwendete Manipulationsflächen, Zugänge, Zufahrten, Rangierflächen oder Stellplätze.

Die unter Punkt 4 beschriebenen Aufforderungen des Plandokuments sind von den Grundstücken 446/26 und 446/30 nicht betroffen und werden hier nicht weiter beschrieben.

4.2.4 Mietverhältnisse & Nutzflächenaufstellung

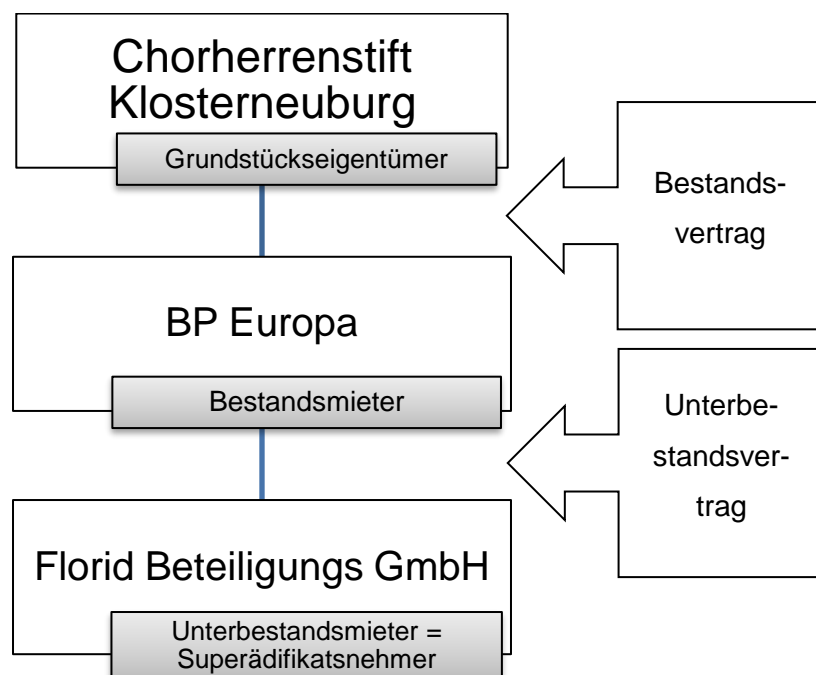


Abbildung 6: Mietverhältnisse

Der Eigentümer der Grundstücksnummern 446/26 und 446/30 hat die gesamte Liegenschaft im Jahr 1990 an die Firma Mobil Oil Austria AG auf neun Jahre befristet vermietet. Der Rechtsnachfolger der Mobil Oil Austria AG ist die BP Marketing Austria GmbH.

Im gleichen Jahr 1990 wurde zwischen der Mobil Oil Austria AG und der Florid Beteiligungs GmbH ein Unterbestandsvertrag (Superädifikat) auf sieben Jahre befristet abgeschlossen. Der Bestandsvertrag sowie der Unterbestandsvertrag müssen laut Vertragsklausel bis zum Jahr 2042 verlängert werden.

Im Hinblick auf die Beantwortung der Forschungsfrage dieser Arbeit wird im Zuge der Projektentwicklung nur auf den Unterbestandsvertrag (Superädifikat) eingegangen. Die Beziehung zwischen dem Eigentümer und dem Bestandsnehmer bleibt unbeleuchtet.

Zinsliste

Die Liegenschaft ist in 6 Bauteile und ein Parkhaus aufgeteilt. Die Bauteile 1 bis 5 sind Bürogebäude mit 15.787,44 m² Nutzfläche. Davon sind 75 % zu durchschnittlich € 6,77/m² an verschiedene Büromieter vermietet. Die Leerstandflächen betragen 3.903,23 m². Insgesamt erwirtschaften die Bauteile 1 bis 5 einen Jahreshauptmietzins von € 936.545,64.

Der Bauteil 6 ist eine Funkmastantenne, die mit € 31.826,88 langfristig vermietet ist.

Das Parkhaus beinhaltet 314 Kfz-Stellplätze. Davon sind zum Stichtag 228 Kfz-Stellplätze vermietet. 86 Kfz-Stellplätze verzeichnen einen Leerstand. Der Jahreshauptmietzins für das Parkhaus wird mit € 137.963,52 errechnet.

Insgesamt erwirtschaften alle 6 Bauteile inkl. dem Parkhaus zum Stichtag einen langfristigen Hauptmietzins von € 1.106.336,04 pro Jahr.

Anhand der folgenden Zinsliste ist ersichtlich, dass keine Wertminderung aufgrund von Overrent-Mieten zu errechnen ist. Die Mietpreise pro m² von durchschnittlich € 6,77 bzw. € 50,43/ Kfz-Stellplatz pro Monat, entspricht den aktuellen Marktmieten in der Umgebung.

Zusammenfassung Zinsliste

	vermietet		leer		Nutzfläche	HMZ pM	HMZ/ m ²	HMZ pA
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in EUR	in EUR	in EUR
Bauteil 1	926,80	46%	1 107,85	54%	2 034,65	€ 6 867,32	€ 7,41	€ 82 407,84
Bauteil 2	1 653,18	73%	598,57	27%	2 251,75	€ 12 544,21	€ 7,59	€ 150 530,52
Bauteil 3	861,86	28%	2 196,81	72%	3 058,67	€ 5 298,51	€ 6,15	€ 63 582,12
Bauteil 4	3 274,23	100%	0,00	0%	3 274,23	€ 21 334,17	€ 6,52	€ 256 010,04
Bauteil 5	5 168,14	100%	0,00	0%	5 168,14	€ 32 001,26	€ 6,19	€ 384 015,12
	11 884,21	75%	3 903,23	25%	15 787,44	€ 78 045,47	€ 6,77	€ 936 545,64

	vermietet		leer		Nutzfläche	HMZ pM	HMZ/ m ²	HMZ pA
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in EUR	in EUR	in EUR
Bauteil 6 = Antenne		100%		0%		€ 2 652,24		€ 31 826,88
		100%		0%		€ 2 652,24		€ 31 826,88

	vermietet		leer		Nutzfläche	HMZ pM	HMZ/ Stk	HMZ pA
	Stk	in %	Stk	in %	Stk	in EUR	in EUR	in EUR
Parkhaus	228	73%	86	27%	314	€ 11 496,96	€ 50,43	€ 137 963,52
	228	73%	86	27%	314	€ 11 496,96	€ 50,43	€ 137 963,52

1 Stellplatz in m²: 25

	vermietet		leer		Nutzfläche	HMZ pM	HMZ/ m ²	HMZ pA
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in EUR	in EUR	in EUR
Bauteil 7 = Parkhaus	5 700,00	73%	2 150,00	27%	7 850,00	€ 11 496,96	€ 2,02	€ 137 963,52
	5 700,00	73%	2 150,00	27%	7 850,00	€ 11 496,96	€ 2,02	€ 137 963,52

Summe	vermietet		leer		Nutzfläche	HMZ pM	HMZ pA	
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in EUR	in EUR	
	17 584,21	74%	6 053,23	26%	23 637,44	€ 92 194,67	€ 1 106 336,04	

Abbildung 7: Zinsliste Bestand

4.2.5 Grundstück

Die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 446/26 hat ein verbüchertes Ausmaß von 15.662 m². Das zweite Grundstück mit der Nummer 446/30 auf der gleichen Einlagezahl hat eine verbücherte Fläche von 2.738 m². Eine Nachmessung der Grundstücksflächenausmaße wurde nicht vorgenommen. Im Zuge dieser Arbeit wird vorrangig nur auf die Grundstücksnummer 446/26 eingegangen. Die Liegenschaft erstreckt sich entlang der Einzingergasse über rund 180 m und entlang der Autokaderstraße über rund 145 m. (Diese Maße wurden dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entnommen und dienen einer ungefähren Orientierung. Die genauen Maße sind entsprechenden Vermessungsplänen zu entnehmen.)

Die Liegenschaften 446/26 und 446/30 sind an die städtischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen Wasser, Kanalisation, Strom, Fernwärme und Telekommunikation angeschlossen.

Konfiguration

Auf der Grundstücknummer 446/26 mit 15.662 m² Grundfläche befinden sich die Bürobauteile 1 bis 5, Bauteil 6 die Antenne, sowie Bauteil 7 das Parkhaus. Die auf Grundstück 446/30 befindliche Tankstelle wird in der vorliegenden Arbeit nicht behandelt.

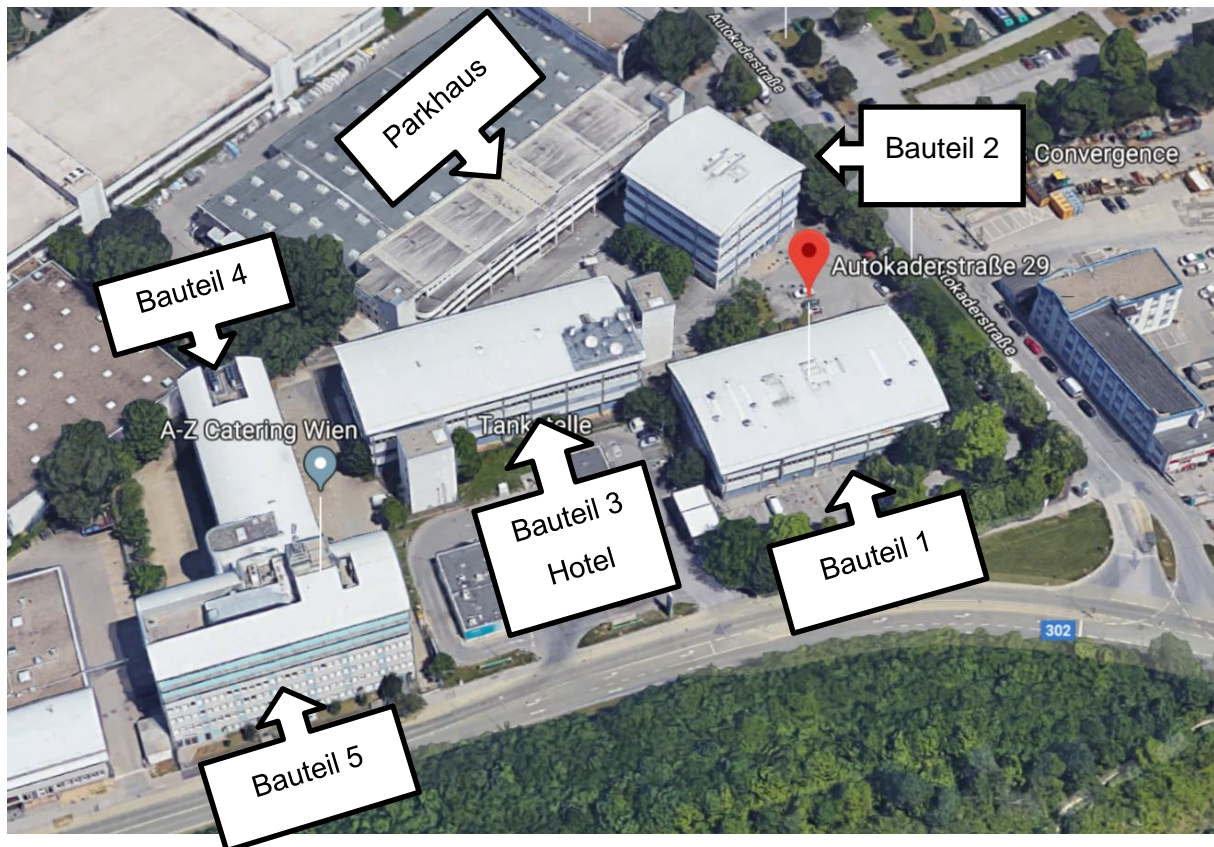


Abbildung 8: Luftbildaufnahme + Bauteilbeschreibung

Alle Gebäude wurden für eine Büronutzung errichtet und sind nicht unterkellert.

<p>Bauteil 1</p> <p>Nutzung: Büro Nutzung: Büro Baujahr: 1992 Baujahr: 1992 Geschoße: EG, 1. OG Geschoße: EG, 1. – 3. OG Fläche: 2.034,65 m² Fläche: 2.251,75 m²</p>	<p>Bauteil 2</p> <p>Nutzung: Büro Nutzung: Büro Baujahr: 1992 Baujahr: 1992 Geschoße: EG, 1. – 3. OG Geschoße: EG, 1. – 3. OG Fläche: 2.034,65 m² Fläche: 2.251,75 m²</p>
<p>Bauteil 3</p> <p>Nutzung: Büro Nutzung: Büro Baujahr: 1992 Baujahr: 1992 Geschoße: EG, 1. – 2. OG, DG Geschoße: EG, 1. – 2. OG, DG Fläche: 3.058,67 m² Fläche: 3.058,67 m²</p>	<p>Bauteil 4</p> <p>Nutzung: Büro Nutzung: Büro Baujahr: 2001 Baujahr: 2001 Geschoße: EG, 1. – 4. OG Geschoße: EG, 1. – 4. OG Fläche: 3.274,23 m² Fläche: 3.274,23 m²</p>
<p>Bauteil 5</p> <p>Nutzung: Büro Nutzung: Büro Baujahr: 2001 Baujahr: 2001 Geschoße: EG, 1. – 6. OG Geschoße: EG, 1. – 6. OG Fläche: 5.168,14 m² Fläche: 5.168,14 m²</p>	<p>Bauteil 6 = Antenne</p> <p>Nutzung: Antenne Nutzung: Antenne Baujahr: 2001 Baujahr: 2001 Geschoße: keine Geschoße: keine Fläche: 0 m² Fläche: 0 m²</p>
<p>Bauteil 7 = Parkhaus</p> <p>Nutzung: Parkhaus für Kfz Nutzung: Parkhaus für Kfz Baujahr: 2001 Baujahr: 2001 Geschoße: 1. – 2. OG Geschoße: 1. – 2. OG Fläche: 314 Stellplätze Fläche: 314 Stellplätze</p>	

4.2.6 Erhaltungszustand

Die einzelnen Bauteile wurden in sehr guter Qualität errichtet. Seit der Errichtung in den Jahren 1992 (Bauteile 1, 2 und 3) und 2001 (Bauteile 4 und 5) sind nur wenige Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsarbeiten angefallen. Die überwiegende Mehrheit der Mieter bewirtschaftet die Büroliegenschaft langfristig und achtet auf eine nicht nachteilige Benützung.

4.3 Projektentwicklung & Prognose

4.3.1 Quartiersentwicklung

In Wien gibt es derzeit zwei gewidmete Industriegebiete. Eines liegt im Bezirk Liesing. Das zweite Gebiet liegt in Floridsdorf. Die Liegenschaft Autokaderstraße 29 liegt somit direkt im Industriegebiet von Wien. Aufgrund der stetig schrumpfenden Anzahl an Unternehmen in den Industriegebieten versucht die Stadt Wien mit gezielten Förderungsprojekten und Quartiersentwicklungen den Standort zu optimieren und für Unternehmen attraktiver zu gestalten. Durch eine Befragung im Zuge der Quartiersentwicklung der Stadt Wien im Jahr 2017 wurde der konkrete Bedarf an Hotelzimmern, einem Gastronomiebetrieb, sowie Seminarflächen im direkten Umfeld erhoben.



Abbildung 9: Standpunkt Floridsdorf Logo

4.3.2 Liegenschaftsentwicklung

Die Idee der Projektentwicklung/ Liegenschaftsentwicklung in der Autokaderstraße 29 wurde durch die Ergebnisse der Standortanalyse der Quartiersentwicklung bestätigt.

Für eine langfristige optimale Nutzung der Liegenschaft soll der Bauteil 3 mit 3.058,67 m² Nutzfläche eine neue Verwertungsmöglichkeit erhalten.



Abbildung 10: Bauteil 3

Im Zuge der Projektentwicklung wird der Bauteil 3 zu einem Beherbergungsbetrieb mit 82 Zimmern inkl. Seminarflächen sowie einem Gastronomiebetrieb umgebaut. Durch das Bestandsgebäude mit der Büronutzung sind die Umbaukosten für die Projektentwicklung von Bauteil 3 wirtschaftlich.



Abbildung 11: Flächenwidmungsplan Bauteil 3

4.3.3 Beherbergungsbetrieb



Abbildung 12: Hotel, Nordwestansicht
Quelle: Albert Wimmer ZT GmbH

Das zu entwickelnde Gebäude ist der sogenannte Bauteil 3 und befindet sich zentral auf der Liegenschaft in unmittelbarer Nähe der anderen Bauteile bzw. zu der zur Einzingergasse hin orientierten Tankstelle.

Das Gebäude besteht derzeit aus einem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem ungenützten Dachgeschoß. Das Erdgeschoß wird von einem Bestandmieter genützt. Lediglich die zwei Obergeschoße sind leer.

Die Um- und Zubauarbeiten für eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb sehen den Abriss des östlich gelegenen der beiden bestehenden, frei stehenden Stiegenhäuser vor. Dieses wird durch ein großzügiges, über alle Stockwerke reichendes Treppenhaus ersetzt, über das das zukünftige Hotel erschlossen werden soll und an das der Empfangsbereich und ein Frühstücksrestaurant im Erdgeschoß angeschlossen werden. Während im Erdgeschoß der bestehende nördlich gelegene Lagerraum dem künftigen Hotel als Rezeption, Kofferlager bzw. Müll- und Lagerraum zugeschlagen wird, bleibt das restliche Erdgeschoß des Bestandes weitgehend unangetastet, da der laufende Betrieb des derzeitigen Nutzers zu keinem Zeitpunkt unterbrochen werden soll.

In den beiden Obergeschoßen werden jeweils 31 Gästezimmer, mehrheitlich Doppelzimmer, untergebracht. Die bestehende Trapezblech-Dachtonne wird entfernt. Anstelle des Dachgeschoßes wird ein weiteres, in Leichtbauweise errichtetes, zurückgesetztes Zimmergeschoß mit 20 Zimmern hergestellt. Dieses Dachgeschoß soll ca. zwei Drittel

der Dachfläche beanspruchen. Die verbleibende Fläche wird als Fluchtweg in das bestehende Stiegenhaus bzw. als Aufstellungsort für Haustechnikgeräte verwendet. Die Hotelzufahrt in der Autokaderstraße ist die bestehende Zufahrt zur Liegenschaft. Ein entsprechender Vorplatz mit Wendekreis wird zwischen Bauteil 3 und Parkhaus geschaffen. Die erforderlichen Pflichtstellplätze werden im gegenüberliegenden eigenen Parkhaus untergebracht. Vgl: (Albert Wimmer ZT GmbH, 2017, S. 4)



Abbildung 13: Hotel, Ostansicht
Quelle: Albert Wimmer ZT GmbH

Architektonische Gestaltung

Das Objekt besteht aus dem Bestandsbaukörper inklusive des verbliebenen ausgelagerten Stiegenhauses und dem neuen Treppenhaus, das sich spangenartig über den Bestand legt und harmonisch in das zurückgesetzte Dachgeschoß übergeht. Das Treppenhaus erschließt alle Geschoße.

Um dem Bestandsbaukörper einerseits ein zeitgemäßes Erscheinungsbild zu verleihen und andererseits den aktuellen bauphysikalischen Anforderungen zu entsprechen, wird dieser mit einer Verkleidung aus einheitlichen Faserzementplatten überzogen.

Der Charakter der ehemaligen Büronutzung wird entsprechend der Hotelzimmernutzung beibehalten. Die Fenster werden dabei durch Alufenster ersetzt.

Der Zubau besteht aus einer klassischen Doppelstehfalzdeckung aus patiniertem Zinkblech, die sowohl für die vertikalen Fassadenflächen als auch für die überbreiten horizontalen Attikaflächen Verwendung findet, sowie aus großflächigen vertikalen Glasflächen in Pfosten-Riegel-Konstruktion.

Die Dachflächen gliedern sich abgesehen von den Zinkblechattiken und Restdachflächen in folgende Bereiche:

- Aufgeständerte Terrassendielen über dem Frühstücksrestaurant und teilweise über dem 2. Obergeschoß
- Leichtkies auf allen übrigen Dachflächen

Die Erdgeschoßzone wird, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, mit einer umlaufenden pulverbeschichteten Lochblechverkleidung versehen. Diese beeinträchtigt die erforderliche Belichtung der Erdgeschoßräume nicht und den Durchblick von innen nach außen nur in geringem Ausmaß. Vgl: (Albert Wimmer ZT GmbH, 2017, S. 4)

Konstruktion

Der ursprüngliche Bauteil 3 wurde in einer Kombination von Stahlbetonstützen und aussteifenden Kernen in der Mittelzone des Gebäudes errichtet. Die Parapetelemente wurden beibehalten. Ebenfalls beibehalten werden sämtliche Stützen. Die Kernbereiche werden punktuell durchbrochen und entweder verstärkt oder ersetzt.

Das neue Treppenhaus besteht aus einer räumlichen Stahlbetonstruktur aus Säulen und Trägern, deren Decke als Leichtkonstruktion ausgeführt wird. Der über eine Dehnfuge an das Treppenhaus bzw. den Empfangsbereich angeführte überdeckte Eingangs- und Restaurantbereich wird mittels ausgefachten Stahlträgern und Stützen errichtet und an die Stahlbetonstruktur des Treppenhauses beweglich angehängt.

Das Dachgeschoß wird zur Gänze in Leichtbauweise errichtet. Im Innenbereich werden die Stahlstützen aus brandschutztechnischen Gründen mit Gipskarton ummantelt. Die Steifigkeit erhält das Gebäude neben den Aussteifungskernen in der Gebäudemitte durch eine bis zu den Fundamenten reichende Stahlbetonscheibe zwischen Um- und Zubau sowie durch eine Stahlbetonscheibe in Verlängerung des Bestandsstiegenhauses, dessen Außenwände zu diesem Zweck über alle Geschoße mit mind. 20 cm Stahlbeton aufgedoppelt werden. Vgl: (Albert Wimmer ZT GmbH, 2017, S. 4)



Abbildung 14: Hotel, Südansicht
Quelle: Albert Wimmer ZT GmbH

Lageplan

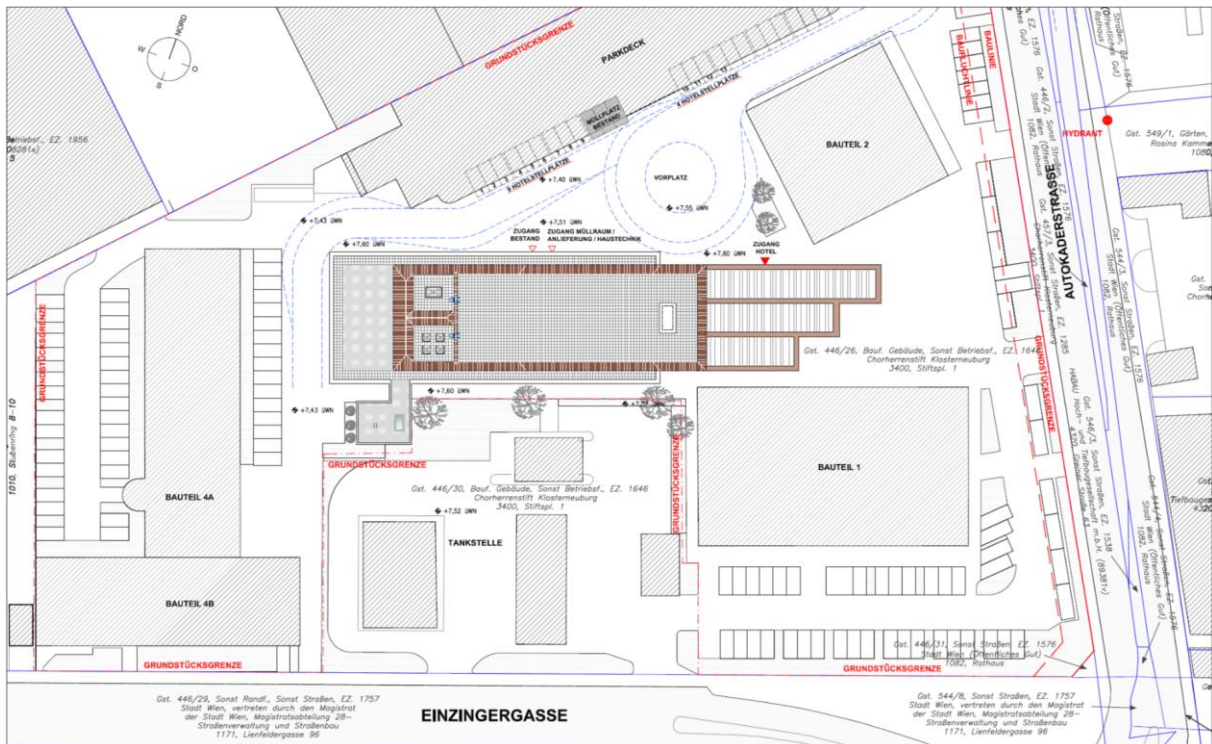


Abbildung 15: Lageplan Projektentwicklung
Quelle: Albert Wimmer ZT GmbH

Zimmer

In dem 82-Zimmer-Hotel wird es zwei verschiedene Zimmergrößen geben.

Die Suite hat eine Nutzfläche von rund 37 m² und ist mit einem großen Wohnschlafraum, einem Bad mit Doppelwaschbecken und einem eigenen WC ausgestattet. Der Vorraum ist für eine gemütliche Kofferablage inkl. Garderobe ausreichend geräumig.

Die kleineren Zimmer haben rund 20 m² Nutzfläche und beinhalten ein Doppelbett im Wohnschlafraum, ein Duschbad, ein eigenes WC und einen Vorraum. Die folgende Tabelle zeigt die Zimmereinteilung pro Stockwerk im neuen Hotelbetrieb.

Geschoß	DZ	Suite	Summe
1. OG	28	3	31
2. OG	28	3	31
DG	19	1	20
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	75	7	82

Tabelle 7: Topografie Zimmer

Designkonzept

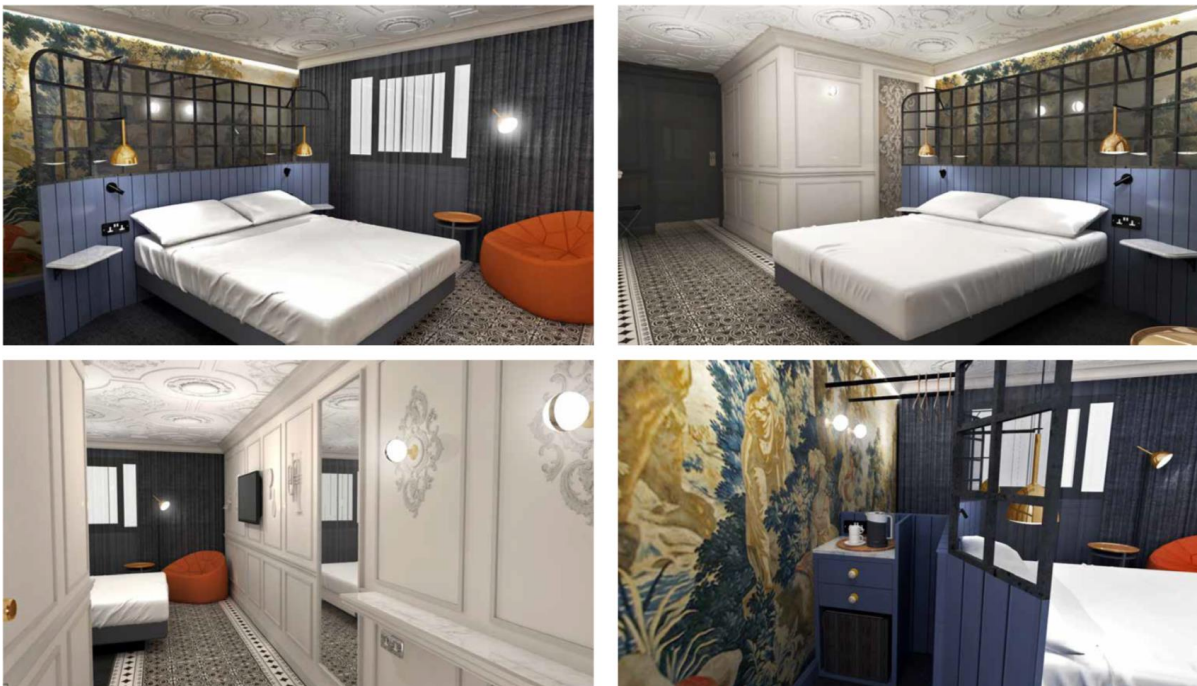


Abbildung 16: Inneneinrichtung Suite, Konzept
Quelle: Philip Watts Design

4.3.4 Gastronomie

Das Erdgeschoß wird mit einer einladenden Lobby und Rezeption die Gäste freundlichst begrüßen. Die nahe gelegene Bar mit eigenem Tresen hat acht Einzelsitzplätze sowie drei Bartische mit je vier bequemen Loungesesseln.

Das Restaurant hat eine Doppelfunktion. In der Früh wird es als Frühstücksraum mit reichhaltigen Buffets für die Übernachtungsgäste genützt. Ab der Mittagszeit können sich auch externe Gäste auf den 68 Stühlen ihr Mittagessen oder Abendessen servieren lassen.

Bei schönem Wetter werden zusätzliche acht Esstische mit je vier Stühlen auf der Sonnenterrasse platziert. In Summe kann das Hotel 20 Plätze im Barbereich, 68 Gäste im Restaurant und 32 Gäste auf der Sonnenterrasse bewirten.

Das Design des Erdgeschoßes samt der Bar und dem Restaurant wird eine entspannte Atmosphäre verbreiten. Die verarbeiteten Materialien sind qualitativ hochwertig, langlebig und werden oftmals in privaten Wohn- und Esszimmern eingesetzt. Somit wird eine heimische und gemütliche Atmosphäre für die Gäste geschaffen.

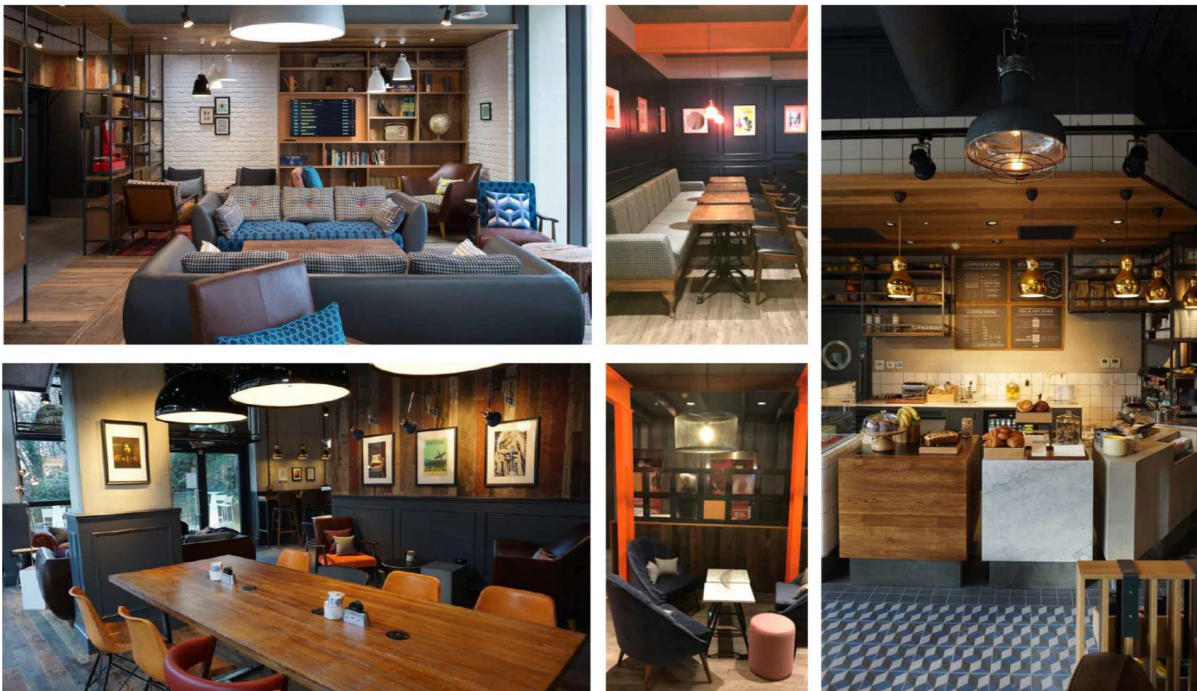


Abbildung 17: Inneneinrichtung Frühstücksrestaurant, Konzept
Quelle: Philip Watts Design

Hotel Hochrechnung

Hotel Campus	Hochrechnung	%	Hochrechnung Jahr +1	%	Hochrechnung Jahr +2	%
GESAMTUMSATZ	1 809 268,50	100%	1 905 044,50	100%	2 044 518,30	100%
ZIMMER	1 089 452,00	60,2%	1 163 079,80	64,3%	1 239 102,00	68,5%
F&B GESAMT	564 180,50	31,2%	581 539,90	32,1%	640 202,70	35,4%
SONSTIGE ERLÖSE	155 636,00	8,6%	160 424,80	8,9%	165 213,60	9,1%
WARENEINSATZ	126 454,25	7,0%	130 345,15	6,8%	156 126,85	7,6%
F&B	124 119,71	22,0%	127 938,78	22,0%	153 648,65	24,0%
SONSTIGE ERLÖSE	2 334,54	1,5%	2 406,37	1,5%	2 478,20	1,5%
LÖHNE UND GEHÄLTER	410 000,00	22,7%	410 000,00	21,5%	424 000,00	20,7%
ZIMMER	410 000,00	37,6%	410 000,00	35,3%	424 000,00	34,2%
DIREKTE KOSTEN	141 726,03	7,8%	150 498,52	7,9%	160 566,97	7,9%
ZIMMER	119 839,72	11,0%	127 938,78	11,0%	136 301,22	11,0%
F&B	14 104,51	2,5%	14 538,50	2,5%	16 005,07	2,5%
SONSTIGE	7 781,80	5,0%	8 021,24	5,0%	8 260,68	5,0%
ABTEILUNGSERGEBNISSE	1 131 088,22	103,8%	1 214 200,83	104,4%	1 303 824,48	105,2%
ZIMMER	559 612,28	51,4%	625 141,02	53,7%	678 800,78	54,8%
F&B	425 956,28	75,5%	439 062,62	75,5%	470 548,98	73,5%
SONSTIGE ERLÖSE	145 519,66	93,5%	149 997,19	93,5%	154 474,72	93,5%
LÖHNE UND GEHÄLTER	212 000,00	11,7%	212 000,00	11,1%	212 000,00	10,4%
ADMINISTRATION	112 000,00	6,2%	112 000,00	5,9%	112 000,00	5,5%
MARKETING/VERKAUF	100 000,00	5,5%	100 000,00	5,2%	100 000,00	4,9%
GEMEINKOSTEN	507 500,00	28,1%	507 500,00	26,6%	517 500,00	25,3%
ADMINISTRATION	120 000,00	6,6%	120 000,00	6,3%	120 000,00	5,9%
MARKETING/VERKAUF	190 000,00	10,5%	190 000,00	10,0%	200 000,00	9,8%
HAUS UND TECHNIK	90 000,00	5,0%	90 000,00	4,7%	90 000,00	4,4%
ENERGIE	100 000,00	5,5%	100 000,00	5,2%	100 000,00	4,9%
TRANSPORT	7 500,00	0,4%	7 500,00	0,4%	7 500,00	0,4%
BANKSPESEN	10 000,00	0,6%	10 000,00	0,5%	10 000,00	0,5%
BETRIEBSERGEBNIS exkl. Mieten	401 588,22	22,2%	484 700,83	25,4%	564 324,48	27,6%
MIETEN/PACHT	246 000,00	13,6%	265 680,00	13,9%	285 360,00	14,0%
BETRIEBSERGEBNIS I	155 588,22	8,6%	219 020,83	11,5%	278 964,48	13,6%
Management Fees	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
BETRIEBSERGEBNIS II	155 588,22	8,6%	219 020,83	11,5%	278 964,48	13,6%

Abbildung 18: Hotelhochrechnung/Summen
Quelle: Rainer Hotelmanagement GmbH

Öffnungstage		365		365		365
Zimmer verfügbar	82	29 930	82	29 930	82	29 930
Zimmer belegt		19 455		20 053		20 652
Betten verfügbar	171	62 415	171	62 415	171	62 415
Betten belegt		29 182		30 080		30 978
Zimmerbelegung in %	65,0%	65,0%	67,0%	67,0%	69,0%	69,0%
Bettenbelegung in %		46,8%		48,2%		49,6%
Durchschnittspreis Zimmer	56,00	56,00	58,00	58,00	60,00	60,00
Logis pro verfügbaren Zimmer		36,40		38,86		41,40
Doppelbelegungsfaktor	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Zimmer		19 455		20 053		20 652
Gesamtumsatz / belegte Zimmer		93,00		95,00		99,00
F&B Umsatz / belegte Zimmer	29,00	29,00	29,00	29,00	31,00	31,00
Sonstiger Umsatz / belegte Zimmer	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Betten		29 182		30 080		30 978
Gesamtumsatz / belegte Betten		62,00		63,33		66,00
F&B Umsatz / belegte Betten		19,33		19,33		20,67
Sonstiger Umsatz / belegte Betten		5,33		5,33		5,33
Wareneinsatz						
WES F&B (Eigenküche)	22,0%	22,00%	22,0%	22,00%	24,0%	24,00%
WES sonstige Erlöse	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Mitarbeiter	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Lohnkosten / Mitarbeiter	2 500,00	35 000,00	2 500,00	35 000,00	2 600,00	36 400,00
OH Kosten /Monat	8 000,00	112 000,00	8 000,00	112 000,00	8 000,00	112 000,00
Fremdreinigung Monat	5 000,00	60 000,00	5 000,00	60 000,00	5 000,00	60 000,00
Gesamtumsatz / Mitarbeiter		180 926,85		190 504,45		204 451,83
Lohnkosten gesamt		622 000,00		622 000,00		636 000,00
<> % Lohnkosten		34,4%		32,7%		31,1%

Abbildung 19: Hotelhochrechnung/Details
Quelle: Rainer Hotelmanagement GmbH

Das Hotel hat mit seinen 82 Zimmern eine verfügbare Bettenanzahl von 171 Stück. Das impliziert eine maximale Anzahl an verkaufbaren Nächtingungen von 62.415 pro Jahr. Die Zimmerbelegung innerhalb eines Jahres wird mit 65 % im ersten Jahr, 67 % im zweiten Jahr und mit 69 % im dritten Jahr berechnet. Für die ersten drei Geschäftsjahre wird ein Doppelbelegungsfaktor von 1,5 erwartet. Die errechnete Anzahl an belegten Betten pro Jahr beginnt im ersten Jahr mit 29.182 und steigert sich im dritten Jahr auf 30.978.

Der durchschnittliche Zimmerpreis wurde, angepasst an die Umgebung und die Nachfrage, auf € 56 bis € 60 gesetzt.

Anhand der Hochrechnungen ergibt das einen Zimmerumsatz im ersten Geschäftsjahr von ca. € 1.089.452. Mittels Speisen und Getränken (F & B gesamt) wird ein Umsatz von ca. € 564.180 erwirtschaftet werden. Durch sonstige Erlöse werden zusätzliche € 155.636 lukriert. Der Gesamtumsatz steigert sich vom ersten Geschäftsjahr mit € 1.809.268 auf € 2.044.518 im dritten Geschäftsjahr.

Nach Abzug aller Kosten, Spesen, Mieten und Gehälter wird ein Betriebsergebnis II von € 155.588 im ersten Jahr, € 219.020 im zweiten Jahr und € 278.964 im dritten Jahr errechnet.

4.4 Bewertung

4.4.1 Allgemeines und Wertermittlungsverfahren

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Betrachtung aller im Befund erhaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Der Bewertungsvorgang folgt den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes, dieser gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) definiert wird, lautet wie folgt:

- (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert). Dieser ist gemäß der Europäischen Bewertungsstandards TEGoVA folgend definiert: (TEGoVA, 2012)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um eine Büro-/Geschäfts- und Hotelliegenschaft. Diese Liegenschaft gehört nach allgemeiner Verkehrsauffassung zu jenen Immobilien, die in erster Linie als Investitionen angeschafft werden. Da Objekte in der Art des Bewertungsgegenstandes mit einer Ertragserzielungsabsicht angeschafft werden, erfolgt die Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft ausschließlich über das Ertragswertverfahren.

4.4.2 Ertragswertverfahren

Das Wertermittlungsverfahren des Ertragswertes ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz unter § 5 geregelt:

1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und die Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Ertragswert ermittelt sich

aus Addition von Bodenwert und dem Gebäudeertragswert (bauliche Anlagen und Außenanlagen) und wird deshalb auch als gespaltenes Wertermittlungsverfahren bezeichnet. Die Werte werden zunächst getrennt ermittelt und am Ende der Berechnung zum Ertragswert der Liegenschaft zusammengefasst. Dabei wird der Bodenwert nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens hergeleitet und als ewige Rente betrachtet. Der Wert der baulichen Anlagen basiert hingegen auf dem Rentenbarwert der nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträge, unter Berücksichtigung diverser Abzüge ermittelt.

Die Ermittlung des Ertragswertes wird nach folgendem Ablaufschema durchgeführt: (Reithofer, 2015, S. 51)

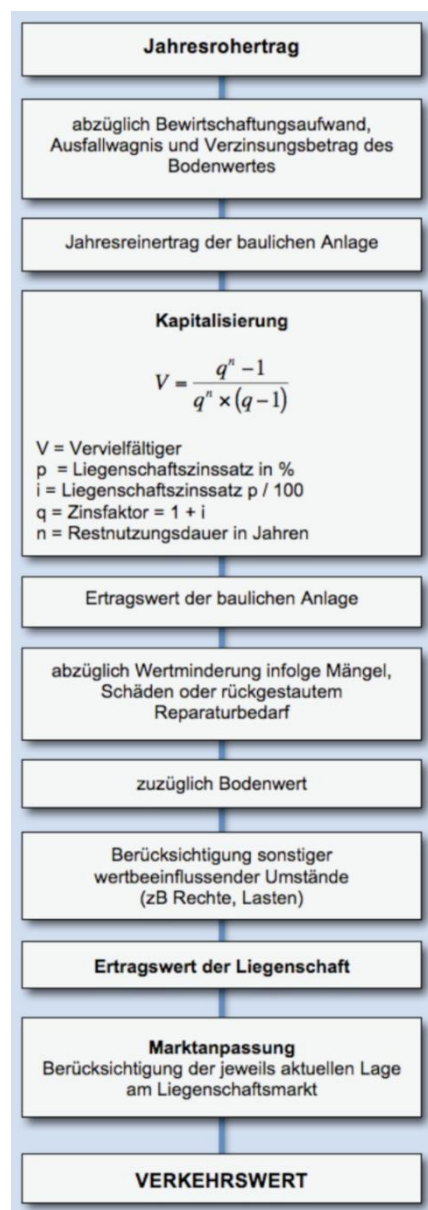


Abbildung 20: Ablauf Ertragswertverfahren

Nachhaltig erzielbare Erlöse

Für die Ermittlung des jährlichen Rohertrages der unentwickelten Bestands-Büroliegenschaften wurde die nachfolgende Zinsliste mit dem Stand 12/2017 herangezogen. Als nachhaltige Erlöse werden Beträge gezählt, die marktkonform sind. Das bedeutet, diese Beträge können bei einer neuerlichen Vermietung erzielt werden.

	vermietet		leer		Nutzfläche in m ²	HMZ pM in EUR	HMZ/ m ² in EUR	HMZ pA in EUR
	in m ²	in %	in m ²	in %				
Bauteil 1	926,80	46%	1 107,85	54%	2 034,65	€ 13 428,69	€ 6,60	€ 161 144,28
Bauteil 2	1 653,18	73%	598,57	27%	2 251,75	€ 14 952,41	€ 6,64	€ 179 428,93
Bauteil 3	861,86	28%	2 196,81	72%	3 058,67	€ 18 803,97	€ 6,15	€ 225 647,70
Bauteil 4	3 274,23	100%	0,00	0%	3 274,23	€ 21 334,17	€ 6,52	€ 256 010,04
Bauteil 5	5 168,14	100%	0,00	0%	5 168,14	€ 32 001,26	€ 6,19	€ 384 015,12
	11 884,21	75%	3 903,23	25%	15 787,44	€ 100 520,51	€ 6,42	€ 1 206 246,07

	vermietet		leer		Nutzfläche in m ²	HMZ pM in EUR	HMZ/ m ² in EUR	HMZ pA in EUR
	in m ²	in %	in m ²	in %				
Bauteil 6 = Antenne		100%		0%		€ 2 652,24		€ 31 826,88
		100%		0%		€ 2 652,24		€ 31 826,88

	vermietet		leer		Nutzfläche Stk	HMZ pM in EUR	HMZ/ Stk in EUR	HMZ pA in EUR
	Stk	in %	Stk	in %				
Parkhaus	228	73%	86	27%	314	€ 17 270,00	€ 55,00	€ 207 240,00
	228	73%	86	27%	314	€ 17 270,00	€ 55,00	€ 207 240,00

1 Stellplatz in m²: 25

	vermietet		leer		Nutzfläche in m ²	HMZ pM in EUR	HMZ/ m ² in EUR	HMZ pA in EUR
	in m ²	in %	in m ²	in %				
Bauteil 7 = Parkhaus	7 850,00	100%	2 150,00	0%	7 850,00	€ 17 270,00	€ 2,20	€ 207 240,00
	7 850,00	100%	2 150,00	0%	7 850,00	€ 17 270,00	€ 2,20	€ 207 240,00

Summe	vermietet		leer		Nutzfläche in m ²	HMZ pM in EUR	HMZ pA in EUR
	in m ²	in %	in m ²	in %			
	19 734,21	74%	6 053,23	26%	23 637,44	€ 120 442,75	€ 1 445 312,95

Abbildung 21: Bestandszinsliste exkl. Projektentwicklung Hotel 12/2017

Die betreffende Liegenschaft in der Autokaderstraße 29, 1210 Wien erwirtschaftet mehrere Erlösbeträge aus den Bauteilen. Aus diesem Grund wurden die Parkflächen mit 314 Kfz-Stellplätzen mit einem Koeffizienten von 25 m² pro Stellplatz in Quadratmeter umgerechnet. Somit ist eine Vergleichbarkeit der Erlöse pro Quadratmeter gewährleistet.

Dem Bauteil 6 mit der Antennennutzung wurde kein Quadratmeterwert beigemessen. Dieser Bauteil kann ausschließlich für eine Antenne genutzt werden und wird nicht mit den anderen Bauteilen verglichen.

Nachhaltig erzielbare Erlöse

Nachhaltig bedeutet, dass diese Erlöse auch für die Restlaufzeit erzielbar sind. Für die Ermittlung der nachhaltig generierbaren Erlöse wurden mittels des Vergleichsverfahrens erzielte

Hauptmieten für vergleichbare Objekte am Immobilienmarkt eingeholt. Darunter sind jene Objekte zu verstehen, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit dem Bewertungsgegenstand übereinstimmen.

Laut Zinsliste 12/2017 gibt es eine überwiegende Mehrheit an unbefristeten Bestandsmietern. Lediglich zwei unterschiedliche Mieter mit drei Bestandsobjekten haben einen befristeten Hauptmietvertrag für eine Gesamtnutzfläche von 223,26 m². Die Befristung endet einerseits im April 2018 und andererseits im Dezember 2018. Bei der Betrachtung der nachhaltigen Mieten wurden die befristeten Mietflächen entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich wird bei der nachhaltigen Betrachtung von einer Vollvermietung ausgegangen. Ein entsprechendes Mietausfallwagnis wird bei der Ertragswertberechnung impliziert.

Die nachhaltig erzielbare Miethöhe für die Bürogebäude in der vorhandenen Größenordnung und Lage setzt sich aufgrund mehrerer Vergleichsobjekte wie folgt zusammen:

Büro:	EG	€ 6,50/m ²	Büro:	2. OG	€ 6,90/m ²
Lager:	EG	€ 3,00/m ²	Büro:	3. OG	€ 7,00/m ²
Büro:	1. OG	€ 6,80/m ²	Büro:	DG	€ 7,20/m ²

Im Hinblick auf die Plausibilisierung der nachhaltigen Mieten wurden die Bürohaus-Marktberichte der Firmen EHL Immobilien GmbH und Otto Immobilien GmbH herangezogen. In den Berichten wird nicht auf das Industriegebiet im 21. Bezirk eingegangen. Aus diesem Grund wurden die Werte der Gebiete Seestadt Aspern und Region Nord gewählt. Um diese Werte für die betreffende Projektliegenschaft zu berichtigen, wurden Abschläge in der Höhe von 40 % vorgenommen. Die nachhaltigen Mieten in der Autokaderstraße 29 können daher als plausibel angesehen werden.

	Mietpreise		Marktbericht	
	von	bis		
Seestadt Aspern	€ 11,5	€ 16,0	EHL	
Region Nord	€ 11,0	€ 18,0	EHL	
Region Nord	€ 10,5	€ 17,0	Otto	
Mittelwert	€ 11,0	€ 17,0		
Abschlag Nachfrage	-€ 1,7	-€ 2,6	15%	
Abschlag Abnutzung	-€ 1,1	-€ 1,7	10%	
Abschlag Lage	-€ 1,7	-€ 2,6	15%	
Marktpreis	€ 6,6	€ 10,2		

Abbildung 22: Plausibilisierung Otto und EHL Marktbericht

Nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Positionen zusammen. Es werden jedoch nur jene Kosten in die Bewertung einfließen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Nachhaltig bedeutet, dass die Bewirtschaftungskosten über einen langen zukunftsgerichteten Zeitraum anfallen werden. Deshalb müssen allgemeine Entwicklungstendenzen am Markt und der Marktdurchschnitt berücksichtigt werden.

Verwaltungskosten

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf den Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung sowie des Bilanzabschlusses und werden erfahrungsgemäß mit 1,5 % des Jahresrohertrages angesetzt.

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der mietvertraglichen Situation alle Betriebskosten der Liegenschaft auf die Mieter umgelegt werden können.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten (IHK) entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt bezogen auf die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer notwendig sind. Die Instandhaltungskosten sind als Durchschnittskosten verteilt auf die Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude anzusehen.

Als Vergleichswert werden hier die historischen Instandhaltungskosten der Bestandsgebäude sowie Kenngrößen aus der Fachliteratur für Hotelobjekte mit einer ähnlichen Baustruktur herangezogen. Aus diesem Grund werden durchschnittliche Instandhaltungskosten pro Jahr von 0,8 % der fiktiven Herstellungskosten für alle Bauteile für die Bewertung angesetzt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstandsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels zum Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht sowie allfällige Rechtsverfolgungskosten beinhaltet, wird erfahrungsgemäß mit 3 % des nachhaltigen Rohertrages errechnet. Vgl: (Kranewitter & Heimo, 2010, S. 91)

Dieser Wert wurde aufgrund der hohen Diversifizierung der Mieter in den Bürogebäuden und im Parkhaus gewählt. Zusätzlich ist ein Leerstandsrisiko beim Hotelmieter aufgrund der unternehmerischen Nahebeziehung zwischen Superädifikatsnehmer und Hotelbetreiber auszuschließen. Das entspricht einer Bewirtschaftungskostenpauschale von ca. 19 % des nachhaltigen Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz = Liegenschaftszinssatz ist die zentrale Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er drückt die Verzinsung aus, die ein Investor für das von ihm in die jeweilige Liegenschaft eingebrachte Kapital erwarten kann. In die Berechnung der Kapitalisierung fließt er zur Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlage und zur Berechnung des in Abzug zu bringenden Bodenverzinsungsbetrages ein. Weiters sind die Abschreibung und das Risiko des Investments im Kapitalisierungszinssatz enthalten.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz schreibt zur Wahl der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes Folgendes vor:

§ 5 (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

In den Kapitalisierungszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Sie finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

Als Untergrenze einer (risikolosen) Verzinsung mag die Sekundärmarkt-Rendite, im Falle wertgesicherter Mieterträge bereinigt um Inflationsanteile, herangezogen werden, wenn auch z. B. im Bereich der Land- und Forstwirtschaft Renditen akzeptiert werden, die noch deutlich unter dieser Schwelle zu liegen kommen.

Bei der Liegenschaft in der Autokaderstraße 29, 1210 Wien ist aufgrund der lage- und

objekttypischen Risiken sowie des Bau- und Erhaltungszustandes ein Kapitalisierungszinssatz von 4,5 % in Ansatz zu bringen.

Zusammenfassende Empfehlung				
Liegenchaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
	in %	in %	in %	in %
Wohnliegenchaft	1,0 – 3,0	2,0 – 4,0	3,0 – 5,0	3,5 – 5,5
Büroliegenchaft	3,0 – 5,5	4,0 – 6,0	4,5 – 6,5	5,0 – 7,0
Geschäftsliegenchaft	4,0 – 6,0	4,5 – 6,5	5,0 – 7,0	5,5 – 7,5
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5	5,0 – 8,0	5,5 – 8,5	6,0 – 9,0
Gewerblich genutzte Liegenchaft	5,0 – 8,0	5,5 – 8,5	6,0 – 9,0	6,5 – 9,5
Industrieliiegenchaft	5,0 – 9,0	5,5 – 9,5	6,0 – 10,0	6,5 – 10,5
Landwirtschaftliche Liegenchaft	1,5 – 3,5			
Fortwirtschaftliche Liegenchaft	1,0 – 3,0			

Tabelle 8: Liegenchaftszinssatz

Quelle: (Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2017)

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die betreffenden Bauteile auf der Liegenchaft haben unterschiedliche Baujahre. Aus diesem Grund wurde für die Bürogebäude bzw. Bauteile mit dem gleichen Herstellungsjahr eine gemeinsame Berechnung der Restnutzungsdauer erstellt. Mittels Nutzflächengewichtung wurde somit eine kumulierte Restnutzungsdauer von 49 Jahren errechnet.

Bauteil 1, 2 & 3		Bauteil 1, 2 & 3	
Nutzfläche in %	46,52%	Vervielfältiger	19,0183831
Bewertungsjahr	2018	Kapitalisierungszinssatz	4,50%
übliche Gesamtnutzungsdauer	70	q	1,05
Baujahr	1992		
Verlängerung der RND durch Modernisierung	0		
fiktives Baujahr	1992		
fiktives Alter	26		
Restnutzungsdauer	44		
Bauteil 4, 5, 6 & 7		Bauteil 4, 5, 6 & 7	
Nutzfläche in %	53,48%	Vervielfältiger	20,0663447
Bewertungsjahr	2018	Kapitalisierungszinssatz	4,50%
übliche Gesamtnutzungsdauer	70	q	1,05
Baujahr	2001		
Verlängerung der RND durch Modernisierung	0		
fiktives Baujahr	2001		
fiktives Alter	17		
Restnutzungsdauer	53		

Abbildung 23: Restnutzungsdauer

Die Bestimmung der Restnutzungsdauer wurde anhand der gängigen Richtwerte aus der Fachliteratur gewählt. Zusätzlich konnte mit der Herstellungsfirma der Liegenschaften eine Bestandsbegutachtung der Gebäude durchgeführt werden. Bei der Begutachtung wurden keine groben, nicht zum Bestandsalter der Gebäude passenden Mängel gefunden.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Mehrfamilienhäuser	60 – 80 Jahre
Mehrwohnhäuser	50 – 80 Jahre
Garagen	40 – 80 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauführung und Standort	50 – 70 Jahre
Handelsimmobilien	20 – 50 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	10 – 50 Jahre
Hotels	20 – 40 Jahre
Schulen	50 – 70 Jahre
Tankstellen	10 – 20 Jahre

Tabelle 9: Gesamtnutzungsdauer
Quelle: (Kranewitter & Heimo, 2010, S. 74)

Vervielfältiger

Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt den Jahresertrag einer Zeitrente dar. Der Gebäudeertragswert wird als Barwert einer jährlichen nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen anfallende Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Der nach Abzug des Verzinsungsbetrages des Bodenwertes verbleibende Reinertrag der baulichen Anlagen wird als jährlicher Betrag einer zeitlich begrenzten Rente betrachtet. Dementsprechend wird der Ertragswert der baulichen Anlagen als Rentenbarwert ermittelt.

Der Vervielfältiger beschreibt den Multiplikator der für diese Gebäude entfallenen Anteile der Jahresreinerträge. Er errechnet sich aus dem gewählten Kapitalisierungszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude. Mit der Annahme einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsgegenstandes von 49 Jahren und eines Kapitalisierungszinssatzes von 4,5 % (Bürogebäude) ergibt sich ein nach Nutzfläche gewichteter Vervielfältiger zur Ermittlung des Jahresreinertrages von 19,5787829.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

V Vervielfältiger
p Kapitalisierungszinssatz
n Restnutzungsdauer

$$q = 1 + p$$

4.4.3 Bewertung Superädifikat

Der Wert des Superädifikatsrechtes leitet sich aus dem Barwert einer nachschüssigen Rente ab, die sich aus der Differenz zwischen angemessenem und vereinbartem Bauzins (Superädifikatzins) ergibt. Ist der vereinbarte Bauzins geringer als der angemessene Bauzins, so stellt dies eine Ersparnis für die Bauberechtigte dar, woraus sich der Wert ihres Superädifikatsrechtes ergibt. Entspricht der vereinbarte Bauzins dem angemessenen Bauzins, ist die Differenz gleich null und somit der Wert des Superädifikatsrechtes ebenfalls null. Ist der vereinbarte Bauzins hingegen höher als der angemessene Bauzins, so stellt dies bewertungstechnisch eine Belastung für die Bauberechtigte dar. Zur Wertfeststellung des Superädifikates ist die Kenntnis des Bodenwertes erforderlich.

Die kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem vereinbarten Bauzins (SÄ-Zins = Superädifikatzins) ergibt den Wert des Superädifikatsrechtes.

Superädifikat			
Σ Bauteile			
Parameter	Einheit	Wert	
Grundstücksfläche	m ²		14 100
Bodenwert pro m ²	€		120
Bodenwert	€	€	1 692 000,00
tatsächlicher Bestandszins/ Jahr	€	€	250 000,00
tatsächlicher Bestandszins/ m ²	€	€	1,48
tatsächliche Bodenwertverzinsung	%		14,78%
angemessene Bodenwertverzinsung	%		4,50%
Differenz	%		-10,28%
Mehrleistung	€	-€	173 860,00
Vertragsbeginn	Datum		01.01.1990
Vertragsende	Datum		01.01.2042
Anzahl der Jahre	Jahre		52
Vervielfältiger	Faktor		19,96933017
Wertfaktor	Faktor		0,9
Wert des Superädifikats	€	-€	3 471 867,74

Superädifikat	
Vervielfältiger	19,9693302
Kapitalisierungszinssatz	4,50%
q	1,045
RND	52

Abbildung 24: Bewertung Superädifikatsrecht

Bei der Wertermittlung wird so vorgegangen, dass die tatsächliche Miete der nachhaltigen gegenübergestellt wird und sich daraus ein Mehr- oder Minderertrag ergibt. Dieser wird auf die angenommene Restlaufzeit des Vertrages kapitalisiert. Das ergibt den Wert des Superädifikatsrechtes.

4.4.4 Bewertung Baurecht

Bei der Verkehrswertermittlung des Baurechts stellt der Wert des Baurechts eine Minder- oder Mehrleistung dar. Im Baurechtsvertrag können wertbeeinflussende Vereinbarungen festgehalten sein, die meist Beschränkungen für den Bauberechtigten darstellen. Gleich wie bei der Bewertung des Superädifikatsrechtes wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen und dem angemessenen Bestandszins pro m² Grundfläche auf die Restnutzungsdauer des Vertrages kapitalisiert.

Baurecht			
Σ Bauteile			
Verkehrswert	V		
Baurechtszins	z1	€	250 000,00
fiktive Baurechtszins	z2	€	76 140,00
Vervielfältiger ((1+p)/100)	q		19,96933017
Restlaufzeit	n		52
Wertfaktor	w		0,9
Parameter			
Grundstücksfläche	m ²		14 100
Bodenwert pro m ²	€		120
Bodenwert	€	€	1 692 000,00
tatsächlicher Bestandszins/ Jahr	€	€	250 000,00
tatsächlicher Bestandszins/ m ²	€	€	1,48
angemessener Bestandszins/ Jahr	€	€	76 140,00
angemessener Bestandszins/ m ²	€	€	1,30
tatsächliche Bodenwertverzinsung	%		14,78%
angemessene Bodenwertverzinsung	%		4,50%
Differenz	%		-10,28%
Vertragsbeginn	Datum		01.01.1990
Vertragsende	Datum		01.01.2042
Anzahl der Jahre	Jahre		52
Vervielfältiger	Faktor		19,96933017
Wertfaktor	Faktor		0,9
Wert des Baurechts			
angemessener Bestandszins/ Jahr	€	€	76 140,00
tatsächlicher Bestandszins/ Jahr	€	-€	250 000,00
Minderleistung des Bauberechtigten	€	-€	173 860,00
Vervielfältiger			19,96933017
Wertfaktor			0,9
Wert des Baurechts		-€	3 124 680,97

Baurecht	
Vervielfältiger Baurecht	19,9693302
Kapitalisierungszinssatz	4,50%
q	1,045
RND	52

Abbildung 25: Bewertung Baurecht

4.4.5 Plausibilisierung

Gem. § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die ermittelten Bruttorenditen sind geringer als marktkonforme, nachhaltigen Bruttorenditen (abzüglich Bestandsentgelt). Die aktuelle Rendite liegt für derartige Objekte zwischen 7,4 % und 11,4 % aufgrund von Superädifikaten oder Baurechten. Da in den vorliegenden Berechnungen jeweils eine Minderleistung des Bestandsnehmers für das Superädifikat oder das Baurecht errechnet worden ist, sind die Verkehrswerte im Vergleich zur Berechnung im Volleigentum deutlich unterschiedlich.

Die berechnete Rendite im Verhältnis Jahresrohertrag zum Verkehrswert nach Ertragswertverfahren im Volleigentum hat 6,5 % ergeben. Die Baurechtsrendite sowie die Superädifikatsrendite wurden mit 7,5 % und 7,6 % errechnet. Die rechnerische Rendite kann daher als marktkonform angesehen werden. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist nicht nötig.

Nachfolgend ist eine Aufstellung mehrerer Verkaufserlöse von Fachmarkttransaktionen zwischen 2009 und 2011 zu sehen:

PLZ	Objektdaten	DATUM	KP (Mio)	IST-Miete p.a.	Rendite %	Rechtsform
NÖ	NFL 3.120m ² , BJ 2006	Mai 10	3,36	281.000	7,4	Volleigentum
OÖ	NFL 3.951m ² , BJ 2004	Mai 11	3,4	392.612	11,4	Superädifikat
OÖ	NFL 1.514m ² , BJ 2000	Mai 11	1,6	162.435	10	Volleigentum
NÖ	NFL 2.073m ² , BJ 2004	Mai 11	1,8	186.694	10,4	Superädifikat
Wien	NFL 4.600 m ² , BJ 2008	Apr 11	11	833.000	7,6	Volleigentum
OÖ	NFL 1.700 m ² , BJ 2000	Feb 11	2,4	197.856	7,8	Volleigentum
STMK	NFL 4.140 m ² , BJ 2008	Jun 11	5,3	402.719	7,5	Volleigentum
NÖ	NFL 2.536 m ² , BJ 2004	Aug 10	2,5	221.864	8,8	Volleigentum

Abbildung 26: Vergleichstransaktionen
Quelle: GO ASSET Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Vergleichbarkeit von Fachmarktzentren und der Liegenschaft in der Autokaderstraße 29, 1210 Wien ist nicht vollständig gegeben. Jedoch werden die meisten Fachmarktzentren mit Bauten auf fremdem Grund betrieben und zielen von Investorensseite auf einen maximalen Ertrag ab.

4.4.6 Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. Der Umbruch bezieht sich dabei auf die Situation, in der die gegenwärtige Liegenschaft des Grundstücks aus Sicht der Marktteilnehmer nicht mehr als die bestmögliche Nutzungsform eingestuft wird. Vgl: (Bienert & Funk, 2014, S. 407f)

Die Residualwertmethode wird in der Immobilienbewertung zur Herleitung des tragfähigen Grundwertes eingesetzt. Darunter versteht man den Wert, der für ein Grundstück im Hintergrund der verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann.

Als Ausgangspunkt des Verfahrens wird der fiktive Wert einer Immobilie herangezogen, der sich aus einer beabsichtigten Entwicklung des Grundstücks ergibt. Darauf geht man vom Verkehrswert des fiktiv neu gebauten Grundstücks aus und zieht alle Kosten, welche während der Herstellung anfallen, ab. Die so entstehende Differenz wird als Residuum bezeichnet und spiegelt den Gewinn des Projektentwicklers wider. Vgl: (Berger, 2018, S. 26)

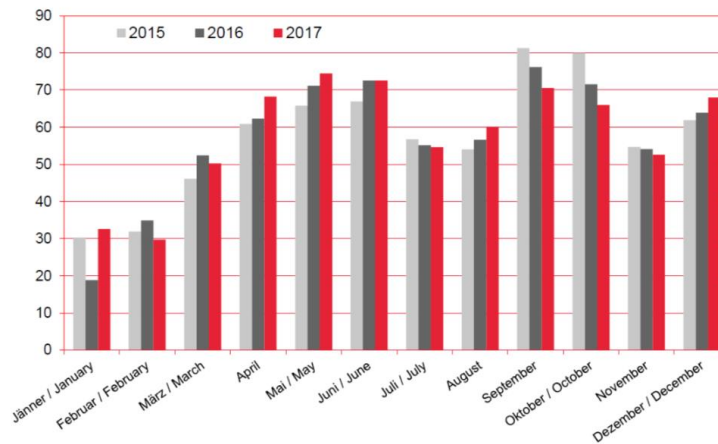
In der gegenständlichen Liegenschaft wird eine teilweise Umnutzung als Hotelliegenschaft mit 82 Zimmern angedacht. Die dafür notwendigen Zu- und Umbaumaßnahmen werden in der Residualwertermittlung berücksichtigt.

Revenue per available room

Die Kennzahl Revenue per available room (RevPAR) setzt die durchschnittliche Zimmerrate in ein Verhältnis zur Belegung. Sinkt diese Kennziffer, so wirkt sich das negativ auf den Umsatz aus. Der RevPAR wird in Deutschland und Österreich auch als Zimmer-Yield bezeichnet. Vgl: (SPALTEHOLZ HOTELKOMPETENZ GmbH & Co.KG, 2018)

Die Stadt Wien erhebt jährlich die Branchenzahlen des RevPAR je nach Hotelkategorie. Im Jahr 2017 konnte der durchschnittliche Jahreswert pro Zimmer von € 57,50 im Jahr 2016 auf € 58,60 angehoben werden. Dieser Wert gilt für Hotels und Pensionen in der Kategorie Vierstern. Im Jahresverlauf ist das erste Quartal mit einem RevPAR von durchschnittlich € 32,60 pro Zimmer deutlich schwächer. Die Monate April bis September sowie der Monat Dezember sind aufgrund der Ferienzeiten im Bezug auf die Kennzahl RevPAR am effektivsten.

Monat / Month	2015	2016	2017
Jänner / January	30,3	18,9	32,6
Februar / February	31,9	34,9	29,8
März / March	46,1	52,4	50,3
April	60,9	62,3	68,2
Mai / May	65,7	71,1	74,5
Juni / June	66,9	72,6	72,5
Juli / July	56,7	55,1	54,6
August	54,0	56,6	60,1
September	81,3	76,2	70,5
Oktober / October	79,9	71,6	65,9
November	54,7	54,1	52,6
Dezember / December	61,9	63,9	68,0
Jänner-Dezember / January-December	57,8	57,5	58,6



1) ohne Frühstück und Umsatzsteuer / without breakfast and VAT

Quelle / Data source: MA 6 & MA 23 – Dezernat Statistik Wien
 Herausgeber: WienTourismus / Published by: Vienna Tourist Board
 Angela Zettel, Tel. +43-1-21114-125
 angela.zettel@wien.info

Abbildung 27: RevPAR 2017
 Quelle: www.b2b.wien.info

Anhand der Jahreshochrechnungen des Hotelbetriebes in der Autokaderstraße 29, 1210 Wien wurde ein RevPAR pro Zimmer von € 36 im ersten Jahr bis € 41 im dritten Jahr errechnet. Die durchschnittliche Zimmerbelegung beläuft sich in den ersten drei Jahren auf 65 % bis 69 %. Diese Ergebnisse liegen um knapp ein Drittel unter den Branchenkennzahlen für Viersternhotels. In diesem Fall sind die Zahlen der Hochrechnung mit den Vergleichszahlen von Hotels und Pensionen der Kategorie Dreistern heranzuziehen. Das RevPAR pro Zimmer wurde für einen Beherbergungsbetrieb der Kategorie Dreistern auf € 42,80 berechnet. Vgl: (Österreichische Hotel- und Tourismusbank Gesellschaft m.b.H. , 2018)

Berechnung RevPAR

	Hochrechnung	Hochrechnung Jahr +1	Hochrechnung Jahr +2
Zimmerpreis	€ 56	€ 58	€ 60
Zimmerbelegung in %	65%	67%	69%
RevPAR	€ 36	€ 39	€ 41

Abbildung 28: RevPAR-Berechnung

Gross Operating Profit

Die Kennzahl Gross Operating Profit (GOP) dient zur Ermittlung der Umsatzrentabilität. Sie dokumentiert den finanziellen Erfolg des Hotelbetriebes. In Deutschland und Österreich steht der GOP auch für das Bruttobetriebsergebnis. Diese Kennzahl definiert die Differenz zwischen Umsatz und betriebsbedingten Kosten. Die Umsatzrentabilität wird dabei in Prozent berechnet. Als Grundlage wird der Gesamtumsatz aus Gastronomie,

Beherbergung, Nebenleistungen und übrige Erträge abzüglich der diesen Profitcentern direkt zuteilbaren Kosten wie Waren, Personal und übriger direkter Betriebsaufwand berechnet. Vgl: (SPALTEHOLZ HOTELKOMPETENZ GmbH & Co.KG, 2018)

Anhand der dreijährigen Hochrechnung für den 82-Zimmer-Beherbergungsbetrieb kann bei einer entsprechenden Ausstattung ein durchschnittlicher GOP von € 553.314 im ersten Jahr bis € 734.891 im dritten Jahr errechnet werden. Die Österreichische Hotelierversammlung (ÖHV) stellt in ihrem jährlichen Hotelcockpit Branchenkennwerte pro Hotelkategorie zur Verfügung. Für ein Hotel der Kategorie Vierstern wird ein durchschnittlicher GOP von € 9.900 pro Zimmer angenommen. Vgl: (ÖHV – Österreichische Hotelierversammlung, 2018)

Im geplanten Hotelbetrieb in der Autokaderstraße wird ein GOP pro Zimmer von € 6.748 im ersten Jahr und € 8.962 im dritten Jahr errechnet. Aufgrund der als gut kategorisierten Lage in der Autokaderstraße wird ein Sicherheitsabschlag von 10 % von der Branchenkennzahl € 9.900 pro Zimmer abgezogen. Das entspricht einem GOP pro Zimmer von € 8.910. Somit liegen die GOP-Ergebnisse im Mittelmaß der Branchenkennzahlen.

Berechnung Gross Operating Profit

	Hochrechnung	Hochrechnung Jahr +1	Hochrechnung Jahr +2
Betriebserlöse	€ 1 809 269	€ 1 905 045	€ 2 044 518
- Wareneinsatz	-€ 126 454	-€ 130 345	-€ 156 127
- Personalkosten	-€ 622 000	-€ 622 000	-€ 636 000
- Betriebsaufwand	-€ 507 500	-€ 507 500	-€ 517 500
GOP (Gross Operating Profit)	€ 553 314	€ 645 199	€ 734 891
GOP/ Zi	€ 6 748	€ 7 868	€ 8 962

Abbildung 29: GOP-Berechnung

Errichtungskosten

Betreffend der Bau- sowie Baunebenkosten wurden umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmen sowie reelle Zahlen aus Hotelprojekten der Jahre 2014 bis 2017 herangezogen. Die Baukosten werden mit netto € 43.000 pro Zimmer angesetzt. Dieser Wert inkludiert die eigentlichen Baukosten des Hotels sowie die Kosten für die Zimmereinrichtung (Furniture, Fixtures and Equipment – FF & E) und die allgemeine Hoteleinrichtung (Operating Supplies & Equipment – OS & E). Die Baunebenkosten werden mit 10 % der Baukosten angesetzt.

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten werden mit 2 % über die Bauzeit von einem Jahr gewählt. Es wird dabei angenommen, dass 80 % der Entwicklungskosten fremdfinanziert werden. Die Finanzierungskosten beziehen sich in Summe auf die Baukosten, Baunebenkosten und Unvorhergesehenes.

Developerertrag

Aufgrund der für ein Hotelprojekt risikoreicheren Lage wird ein Developerertrag von 8 % der Herstellungskosten angesetzt. In der direkten Umgebung gibt es derzeit noch keine vergleichbaren Hotelprojekte. Daher wurde der Developerertrag gering veranschlagt.

Vermarktungskosten

Für die Vermarktungskosten wie Marketing und Sales werden 1,2 % der Herstellungskosten berechnet. Das entspricht einem Betrag von rund € 47.000.

Erwerbsnebenkosten

Lediglich bei den Erwerbsnebenkosten unterscheiden sich die Residualwertberechnungen in den Varianten Volleigentum, Superädifikat und Baurecht.

Im Gegensatz zu den Bauten auf fremdem Grund werden im Volleigentum keine Erwerbsnebenkosten angesetzt. In der Variante mit einem Superädifikat werden u. a. Vertragserrichtungskosten sowie das jährliche Entgelt in die Berechnung eingefügt. Beim Baurecht sind zusätzlich zu den Vertragserrichtungskosten, dem Notar und dem Rechtsanwalt noch die Grundbucheintragungskosten zu berechnen.

Bauzeit und Abzinsung

Aufgrund der angenommenen Projektentwicklungszeit bis zur Fertigstellung von zwei Jahren wird das Residuum abzüglich des Developerertrages mit 1,8 % abgezinst.

4.5 Wertermittlungen

4.5.1 Ertragswert

In der Bewertung mit dem Ertragswertverfahren wird keine Unterteilung zwischen den Varianten Volleigentum, Superädifikat oder Baurecht vorgenommen. Das Ergebnis der Ertragswertberechnung ist in allen drei Varianten ident. Der Bodenwert wird mit € 120/m² berechnet und ergibt somit einen Wert bei 14.200 m² von € 1.692.000.

Der nachhaltige Jahresrohertrag beläuft sich auf € 1.445.313 pro Jahr. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich ein Jahresreinertrag von € 1.169.238 pro Jahr. Das ist eine Minderung von ca. 19 % zum Jahresrohertrag. Die Bodenwertverzinsung ergibt einen Abzug von 4,5 %. Somit errechnet sich ein Reinertrag der baulichen Anlagen von € 1.093.098 pro Jahr. Dieser Wert wird mit 19,58 kapitalisiert und ergibt einen Wert von € 21.401.526.

Zusammen mit dem Bodenwert wird ein Ertragswert von € 23.093.526 errechnet.

Aufgrund der Lage wird noch ein Abschlag von € 692.806 abgezogen. Das Endergebnis für den Ertragswert der Liegenschaft beläuft sich auf € 22.400.720.

ERTRAGSWERTVERFAHREN			
Ermittelter Bodenwert pro m² erzielbarer Nutzfläche		120 €/m²	
erzielbare Nutzfläche gesamt		14 100 m ²	
Bodenwert der gesamten Liegenschaft (gerundet)		1 692 000 €	
ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES			
Bodenwert der gesamten Liegenschaft (gerundet)		1 692 000 €	
Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen			
Zu bewertende Nutzflächen Bauteil 1, 2, 3, 4, 5		15 787 m ²	
Zu bewertende Nutzflächen Bauteil 6 - Antenne		1 Stk	
Zu bewertende Nutzflächen Bauteil 7 - Parkhaus		314 SP	
Nachhaltiger HMZ für Bauteil 1, 2, 3, 4, 5		100 521 €/Monat	
Nachhaltiger HMZ für Bauteil 1, 2, 3, 4, 5 je m ² Nutzfläche		6 €/m ²	
Nachhaltiger HMZ für Bauteil 6		2 652 €/Monat	
Nachhaltiger HMZ für Bauteil 7 - Parkhaus		17 270 €/Monat	
Nachhaltiger HMZ für Bauteil 7 je Stellplatz		55 SP	
Kapitalisierungszinssatz (gewichtet nach Nutzfläche)		0 %	
gewöhnliche Lebensdauer Büro		70 Jahre	
Bauteil 1, 2 & 3			
Gebäudelebensalter Bauteil	2018	1992	26 Jahre
Restnutzungsdauer			44 Jahre
Bauteil 4, 5, 6 & 7			
Gebäudelebensalter Bauteil	2018	2001	17 Jahre
Restnutzungsdauer			53 Jahre
Vervielfältiger (Σ Bauteile)		20	
nachhaltiger Jahresrohertrag (exkl. BK, exkl. Ust.)		1 445 313 €/Jahr	

abzüglich der Bewirtschaftungskosten:

A - Instandhaltungskosten in % der anteiligen Herstellungskosten

Ermittlung der Herstellungskosten:

Zu bewertende Nutzflächen Bauteil 1, 2, 3, 4, 5	15 787 m ²
Zu bewertende Nutzflächen Bauteil 6 - Antenne	1 Stk
Zu bewertende Nutzflächen Bauteil 7 - Parkhaus	314 SP
Fiktive Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je m ² Nutzfläche netto:	1 600 €/m ²
Fiktive Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Antenne:	15 000 €/ Stk.
Fiktive Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Stellplatz:	3 000 €/ SP

Fiktive Herstellungskosten gesamt netto: 26 216 904 €

Instandhaltungskosten in % der anteiligen Herstellungskosten	0,80%	209 735 €/Jahr
--	-------	----------------

B - Nicht umlegbare Verwaltungskosten

in % des Jahresrohertrages 1 445 312,95 1,50% 21 680 €/Jahr

C - Mietausfallswagnis - Uneinbringliche Mieten

in % des Jahresrohertrages 1 445 312,95 3,00% 43 359 €/Jahr
43 359 €/Jahr

D - Leerstandskosten

	netto €/Monat	netto €/Jahr	
Betriebskosten, Verwaltungskosten, etc.:	3 613,28	43 359,39	
Leerstandrate:			3,00%
Leerstandskosten			1 301 €/Jahr

Jahresrohertrag (exkl. BK, exkl. Ust.) 1 445 313 €/Jahr

abzüglich der Bewirtschaftungskosten (s.o. Punkte A+B+C+D)

A - Instandhaltungskosten in % der anteiligen Herstellungskosten -209 735 €/Jahr

B - Nicht umlegbare Verwaltungskosten -21 680 €/Jahr

C - Mietausfallswagnis - Uneinbringliche Mieten -43 359 €/Jahr

D - Leerstandskosten -1 301 €/Jahr

Jahresreinertrag (exkl. BK, exkl. Ust.) 1 169 238 €/Jahr

abzüglich Verzinsung des Bodenwertes 1 692 000,00 4,5% -76 140 €/Jahr

Reinertrag der baulichen Anlagen p.a. 1 093 098 €/Jahr

Gebäudeertragswert (kapitalisiert auf die Restnutzungsdauer) 19,58 21 401 526 €

abzüglich Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und -schäden: 0 €

Zwischenwert 21 401 526 €

Wert der baulichen Anlagen 21 401 526 €

Zusammenfassung

Bodenwert der zu bewertenden Liegenschaftsanteile 1 692 000 €

Wert der baulichen Anlagen 21 401 526 €

unberichtigter Ertragswert der Liegenschaft 23 093 526 €

abzüglich Abschlag wegen ungünstigem Standort 3,00% -692 806 €

Ertragswert 22 400 720 €

Abbildung 30: Ertragswertberechnung

4.5.2 Residualwert

Anhand der Hochrechnungen für den Hotelbetrieb und der Kennzahl GOP kann ein prognostizierter Kaufpreis nach der Hotelentwicklung von rund € 14.700.000 bei einer Bruttoanfangsrendite von 5 % errechnet werden. Das entspricht einem Zimmerkaufpreis von ca. € 179.300. Die Entwicklungskosten werden auf insgesamt € 4.500.000 hochgerechnet. Somit kommt ein Ergebnis nach der Entwicklungszeit von € 10.197.598 zustande. Dieser Wert ist in allen drei Varianten – vom Volleigentum bis zu den Bauten auf fremdem Grund – ident.

Berechnung Residualwert

Marktwert nach Entwicklung	Zimmer	pro Zimmer	€/p.a.
GOP	82	€ 8 962	€ 734 891
BAR Hotel	5,0%		
prognostizierte KP nach Entwicklung Hotel	€ 14 697 829	€ 179 242	
Entwicklungskosten			gesamt €
Grundstücksaufbereitungskosten			
Baukosten netto	Zimmer	43 000,00	€ 3 526 000
Baunebenkosten netto	10%		€ 352 600
			€ 3 878 600
<u>zuzüglich Ust</u>	<u>0%</u>		€ -
Normalherstellungskosten gesamt			€ 3 878 600
Normalherstellungskosten/ Zimmer			€ 47 300
Zinssatz Baukostenfinanzierung	2,0%		
Finanzierungszeitraum (Jahr)	1		
Finanzierungsanteil (linear verteilt)	80%	€ 3 102 880	€ 62 058
NHK+ Finanzierungskosten			€ 3 940 658
zzgl. Risiko für Unvorhergesehenes	5,0%		€ 197 033
zzgl. Developergewinn (in % des Verkaufserlöses)	8,0%		€ 315 253
zzgl. Vermarktungskosten (in % des Verkaufserlöses)	1,2%		€ 47 288
Entwicklungskosten gesamt			€ 4 500 231
Ergebnis nach Entwicklungszeit			€ 10 197 598

Abbildung 31: Wertermittlung Residualwert

Volleigentum

Ergebnis nach Entwicklungszeit			€ 10 197 598
Finanzierungskosten	1,8%		
Gesamtentwicklungszeit	2	Jahre	
Wert zu Projektbeginn			€ 9 840 164
Residuum			€ 9 840 164
Residuum (gerundet)			€ 9 841 000
KP Hotelnutzung (vor Entwicklung)			€ 9 841 000

Abbildung 32: Residualwert Volleigentum

Im Volleigentum ergibt das Residuum einen gerundeten Wert von € 9.841.000. Für diesen Betrag wurde das Ergebnis nach der Entwicklungszeit von € 10.197.598 um zwei Jahre Gesamtentwicklungszeit mit 1,8 % abgezinst.

Superädifikat

Ergebnis nach Entwicklungszeit		€	10 197 598
Finanzierungskosten	1,8%		
Gesamtentwicklungszeit	2	Jahre	
Wert zu Projektbeginn		€	9 840 164
Notar/Rechtsanwalt/sonstige	1,0%		
Grunderwerbssteuer	0,0%		
Grundbucheintragungsgebühr	0,0%		
Maklerhonorar	0,0%		
Erwerbskosten gesamt	1,0%	-€	98 402
tatsächlicher Bestandszins/ Jahr		-€	250 000
Residuum		€	9 491 762
Residuum (gerundet)		€	9 492 000
KP Hotelnutzung (vor Entwicklung)		€	9 492 000

Abbildung 33: Residualwert Superädifikat

Im Vergleich zum Volleigentum wird das Ergebnis um die Erwerbskosten von € 98.402 sowie den Bestandszins pro Jahr von € 250.000 bereinigt. Somit wird ein Residuum mit Superädifikat von gerundet € 9.492.000 errechnet. Das ist um 3,5 % weniger als im Volleigentum und entspricht einem Betrag von € 349.000.

Baurecht

Ergebnis nach Entwicklungszeit		€	10 197 598
Finanzierungskosten	1,8%		
Gesamtentwicklungszeit	2	Jahre	
Wert zu Projektbeginn		€	9 840 164
Notar/Rechtsanwalt/sonstige	1,0%		
Grunderwerbssteuer	0,0%		
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%		
Maklerhonorar	0,0%		
Erwerbskosten gesamt	2,1%	-€	206 643
tatsächlicher Bestandszins/ Jahr		-€	250 000
Residuum		€	9 383 520
Residuum (gerundet)		€	9 384 000
KP Hotelnutzung (vor Entwicklung)		€	9 384 000

Abbildung 34: Residualwert Baurecht

In der Variante mit einem Baurecht ist zusätzlich zum jährlichen Bestandszins von € 250.000 noch die Grundbucheintragung vom Ergebnis abzuziehen. Das ergibt einen Residualwert von gerundet € 9.384.000. Das entspricht einer Minderung zum Volleigentum von 4,6 % und einem Betrag von € 457.000. Die Differenz zur Variante mit einem Superädifikat beträgt 1,1 % mit € 108.000.

4.5.3 Verkehrswertermittlung Volleigentum

Im Kapitel 4.5.1 wurde bereits die Herleitung des Ertragswertes dargestellt. Dieses Ergebnis ist im Volleigentum sowie bei Bauten auf fremdem Grund ident. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle nur noch die weiteren ergebnisrelevanten Berechnungen erläutert.

Im Volleigentum in der Autokaderstraße 29, 1210 Wien sind nach dem Ertragswert weder Barwerte von Rechten noch von Superädifikaten in Abzug zu bringen. Somit ergibt sich ein Verkehrswert vor Residuum von € 22.400.720.

Um auf den endgültigen Verkehrswert inkl. Residualwert zu kommen, wird zum Verkehrswert nach Ertragswertverfahren das Residuum von € 9.841.000 hinzugerechnet. Der gerundete Verkehrswert wird mit € 32.241.000 errechnet. Bei einer Nutzfläche von 23.637 m² zeichnet der Verkehrswert pro m² Nutzfläche € 1.364.

Im Verhältnis zum Rohertrag von € 1.445.313 pro Jahr ergibt das eine Rendite von 4,48 %.

Ertragswert	22 400 720 €
Barwert von Rechten	0 €
Barwert Superädifikat	0 €
Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaftsanteile im Ertragswertverfahren	22 400 720 €
zuzüglich Residualwert	9 841 000 €
Verkehrswert (gerundet)	32 241 000 €

Kennwerte:			
Verkehrswert			32 241 000 €
Rohrendite	Rohertrag	1 445 313 €	€ 4,48 %
Verkehrswert pro m ² NF	23 637 m ²		€ 1 364 €/m ²

Abbildung 35 Verkehrswert Volleigentum

4.5.4 Verkehrswertermittlung Superädifikat

Die Bewertung des Superädifikates wurde in Kapitel 4.4.3 detailliert dargestellt. Die Berechnung hat eine Minderleistung von € 3.471.868 ergeben. Dieses Ergebnis wird vom Verkehrswert nach Ertragswertverfahren abgezogen. Gleich wie bei der Wertermittlung im Volleigentum wird das Residuum nachträglich hinzugerechnet. Somit errechnet sich ein neuerlicher Verkehrswert von € 28.422.000. Dieser Wert differiert zum Verkehrswert im Volleigentum um –12 % (€ 3.819.000). Dieser Unterschied leitet sich aus dem geringeren Ergebnis des Residuums sowie der Bewertung des Superädifikates ab.

Ertragswert		22 400 720 €
Barwert von Rechten		0 €
Barwert Superädifikat		-3 471 868 €
Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaftsanteile im Ertragswertverfahren		18 928 852 €
zuzüglich Residualwert		9 492 000 €
Verkehrswert (gerundet)		28 422 000 €

Kennwerte:			
Verkehrswert			28 422 000 €
Rohrendite	Rohertrag	1 445 313 €	€ 5,09 %
Verkehrswert pro m ² NF		23 637 m ²	€ 1 202 €/m ²

Abbildung 36: Verkehrswert Superädifikat

4.5.5 Verkehrswertermittlung Baurecht

Für die Verkehrswertermittlung in Verbindung mit dem Baurecht wurde zu Beginn der Ertragswert von € 22.400.720 ermittelt. Von diesem Betrag ist der Barwert des Baurechtes, wie in Kapitel 4.4.4 detailliert dargestellt, abzuziehen. Somit errechnet sich ein Verkehrswert nach Ertragswertverfahren von € 19.276.039. Diesem Betrag wird das Residuum von € 9.384.000 hinzugerechnet und ergibt einen gerundeten Verkehrswert von € 28.664.000.

Im Verhältnis zum jährlichen Rohertrag von € 1.445.313 ergibt das eine Rendite von 5,04 %. Im Vergleich zum Verkehrswert im Volleigentum ist der Verkehrswert mit einem Baurecht um 11 % geringer. Das entspricht einem Betrag von € 3.577.000 bzw. einer Minderleistung von € 151 pro m² Nutzfläche. Im Vergleich zum Verkehrswert in Verbindung mit dem Superädifikat ist der Unterschied nicht so eklatant. Die Differenz beträgt € 242.000 zugunsten des Baurechtes. Diese Abweichung entspricht einem Prozentsatz von 0,8, bzw. € 10,2 pro m² Nutzfläche.

Ertragswert	22 400 720 €
Barwert von Rechten	-3 124 681 €
Barwert Superädifikat	0 €
Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaftsanteile im Ertragswertverfahren	19 276 039 €
zuzüglich Residualwert	9 384 000 €
Verkehrswert (gerundet)	28 664 000 €

Kennwerte:			
Verkehrswert			28 664 000 €
Rohrendite	Rohertrag 1 445 313 €	€	5,04 %
Verkehrswert pro m ² NF	23 637 m ²	€	1 213 €/m ²

Abbildung 37: Verkehrswert Baurecht

5 Vergleich der Wertermittlungsverfahren

Vom Ertragswertverfahren zur Bewertung der Barwerte von Baurecht und Superädifikat über das Residuum bis hin zum finalen Verkehrswert ist es ein langer Weg. Um die errechneten Ergebnisse verständlich darzustellen, werden in den nächsten Kapiteln die Beträge sowie deren Herleitung verdeutlicht. Ziel ist es, die monetären Unterschiede zwischen den Rechtskonstruktionen herauszulesen und zu verstehen.

5.1 Vergleich Volleigentum – Superädifikat

Der direkte Vergleich zwischen der Volleigentumsvariante und dem Superädifikat ist am eklektantesten. Zwischen diesen Ergebnissen gibt es überwiegend die größten Differenzen.

Beim Verkehrswert nach Ertragswertverfahren entspricht die Abweichung genau dem Barwert des bewerteten Rechts des Superädifikates von - € 3.471.868. Der Residualwert unterscheidet sich nur in geringerer Form von 4 % (€ 349.000) zugunsten des Volleigentums. Das entspricht € 4.256 pro Hotelzimmer. Die finalen Verkehrswerte ergeben im Volleigentum € 32.241.000 (€ 1.364/m² NFL) und im Superädifikatsrecht € 28.422.000 (€ 1.202/m² NFL). Das ergibt eine Differenz von 12 % für die Variante Volleigentum. Heruntergebrochen auf die m² Nutzfläche ist das eine Differenz von € 162/m² Nutzfläche. In Bezug auf die Rendite ergibt sich eine prozentuelle Differenz von 13 % zugunsten des Superädifikates.

	Volleigentum	Superädifikat	Diff zu VE in EUR	Diff zu VE in %
Ertragswert	€ 22 400 720	€ 22 400 720	€ -	0%
Ertragswert/ m ² NFL	€ 948	€ 948	€ -	0%
Barwert Superädifikat	€ -	-€ 3 471 868	-€ 3 471 868	
Barwert Superädifikat/ m ² NFL	€ -	-€ 147	-€ 147	
Rohertrag	€ 1 445 313	€ 1 445 313	€ -	0%
Rohertrag/ m ² NFL	€ 61	€ 61	€ -	0%
Verkehrswert Ertragswertverfahren	€ 22 400 720	€ 18 928 852	-€ 3 471 868	-15%
Verkehrswert Ertragswertverfahren/ m ² NFL	€ 948	€ 801	-€ 147	-15%
Residuum	€ 9 841 000	€ 9 492 000	-€ 349 000	-4%
Residuum/m ² Zimmer	€ 120 012	€ 115 756	-€ 4 256	-4%
Verkehrswert	€ 32 241 000	€ 28 422 000	-€ 3 819 000	-12%
Verkehrswert/ m ² NFL	€ 1 364	€ 1 202	-€ 162	-12%
Rendite in %	4,48	5,09	0,60	13%

NFL in m²: 23 637,44
 Zimmer: 82

Abbildung 38: Vergleichswerte Volleigentum – Superädifikat

5.2 Vergleich Volleigentum – Baurecht

Die Differenz zwischen den Varianten Volleigentum und Baurecht verhält sich ähnlich wie beim Superädifikat. Der Verkehrswert nach Ertragswertverfahren unterscheidet sich um 14 %. Die Abweichung entspricht genau dem Barwert des Baurechtes. Im Hinblick auf die Nutzfläche zeigt sich der Unterschied bei einer Minderleistung von € 132/m² Nutzfläche zugunsten des Volleigentums. Im Vergleich zum Superädifikat waren es € 147/m² Nutzfläche.

Das Residuum hat von allen Varianten den geringsten Wert von € 9.384.000. Das entspricht einer Differenz zum Volleigentum von € 5.573 (5 %) pro Hotelzimmer. Beim Vergleich Volleigentum – Superädifikat beträgt der Unterschied € 4.256 pro Hotelzimmer.

Der finale Verkehrswert unterscheidet sich um 11 %, das entspricht einem Betrag von € 3.577.000, der sich in den Renditen niederschlägt.

Die Rendite im Volleigentum (4,48 %) ist um 12 % geringer als in Verbindung mit dem Baurecht (5,04 %).

	Volleigentum	Baurecht	Diff zu VE in EUR	Diff zu VE in %
Ertragswert	€ 22 400 720	€ 22 400 720	€ -	0%
Ertragswert/ m ² NFL	€ 948	€ 948	€ -	0%
Barwert Baurecht	€ -	-€ 3 124 681	-€ 3 124 681	
Barwert Baurecht m ² NFL	€ -	-€ 132	-€ 132	
Rohertrag	€ 1 445 313	€ 1 445 313	€ -	0%
Rohertrag/ m ² NFL	€ 61	€ 61	€ -	0%
Verkehrswert Ertragswertverfahren	€ 22 400 720	€ 19 276 039	-€ 3 124 681	-14%
Verkehrswert Ertragswertverfahren/ m ² NFL	€ 948	€ 815	-€ 132	-14%
Residuum	€ 9 841 000	€ 9 384 000	-€ 457 000	-5%
Residuum/m ² Zimmer	€ 120 012	€ 114 439	-€ 5 573	-5%
Verkehrswert	€ 32 241 000	€ 28 664 000	-€ 3 577 000	-11%
Verkehrswert/ m ² NFL	€ 1 364	€ 1 213	-€ 151	-11%
Rendite in %	4,48	5,04	0,56	12%

NFL in m²: 23 637,44
 Zimmer: 82

Abbildung 39: Vergleichswerte Volleigentum – Baurecht

5.3 Vergleich Superädifikat – Baurecht

Der direkte Vergleich der Varianten von Bauten auf fremdem Grund zeigt, dass die Unterscheidung minimal ausfällt. Beide Möglichkeiten haben je nach Wertermittlungsverfahren und Bewertung der jeweiligen Rechte ihre Vor- und Nachteile.

Die Barwertermittlung differiert um 10 % (€ 347.187) zugunsten des Baurechtes. Pro Nutzfläche bedeutet das eine Minderleistung von € 15/m² Nutzfläche in Verbindung mit einem Superädifikat.

Die daraus resultierenden Verkehrswerte nach Ertragswertverfahren ergeben beim Superädifikat € 18.928.852 und beim Baurecht € 19.276.039. Das ist eine Differenz von 1,83 %. Diese Differenz entspricht genau der 10-prozentigen Abweichung in der Barwertermittlung.

Die Residualwerte differieren in umgekehrter Reihenfolge um 1,14 % (€ 108.000). Dieser Betrag stellt pro Hotelzimmer eine Abweichung von € 1.317 dar und ist durch die Grundbucheintragungskosten beim Baurecht zu erklären.

Die finalen Verkehrswerte unterscheiden sich um 0,85 % (€ 242.000). Das wiederum ist die Differenz der Abweichungen zwischen den Barwert- und den Residualwertermittlungen. Die Renditen verhalten sich genau entgegengesetzt zu den finalen Verkehrswerten. Die Unterscheidung beläuft sich auf 0,84 %.

	Superädifikat	Baurecht	Diff zu VE in EUR	Diff zu VE in %
Ertragswert	€ 22 400 720	€ 22 400 720	€ -	0,00%
Ertragswert/ m ² NFL	€ 948	€ 948	€ -	0,00%
Barwert SA/ BR	-€ 3 471 868	-€ 3 124 681	€ 347 187	-10,00%
Barwert SA/ BR m ² NFL	-€ 147	-€ 132	€ 15	-10,00%
Rohrertrag	€ 1 445 313	€ 1 445 313	€ -	0,00%
Rohrertrag/ m ² NFL	€ 61	€ 61	€ -	0,00%
Verkehrswert Ertragswertverfahren	€ 18 928 852	€ 19 276 039	€ 347 187	1,83%
Verkehrswert Ertragswertverfahren/ m ² NFL	€ 801	€ 815	€ 15	1,83%
Residuum	€ 9 492 000	€ 9 384 000	-€ 108 000	-1,14%
Residuum/m ² Zimmer	€ 115 756	€ 114 439	-€ 1 317	-1,14%
Verkehrswert	€ 28 422 000	€ 28 664 000	€ 242 000	0,85%
Verkehrswert/ m ² NFL	€ 1 202	€ 1 213	€ 10	0,85%
Rendite in %	5,09	5,04	-0,04	-0,84%

NFL in m²: 23 637,44
Zimmer: 82

Abbildung 40: Vergleichswerte Superädifikat – Baurecht

5.4 Szenariovergleich

Anhand der Erläuterungen in den Kapiteln 5.1, 5.2 und 5.3 zeigt sich, dass die Entscheidung einer Projektentwicklung in der Variante Volleigentum den Verkehrswert um bis zu 12 % steigert. Weiters verdeutlicht sich, dass der Unterschied zwischen einem Baurecht und einem Superädifikat monetär nur minimal ist und unter 1 % liegt.

Im Beispiel der Autokaderstraße 29 wurde der Unterschied zwischen Baurecht und Superädifikat durch die diametralen Ergebnisse von Residuum und Barwert geschmälert. Bei einer Inanspruchnahme eines Baurechts ist der Kostenfaktor der Grundbucheintragung stets wertmindernd zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Renditen wurde stets der gleiche Rohertrag herangezogen. Die Renditen differieren zwischen 4,48 % im Volleigentum, 5,04 % mit dem Baurecht und 5,09 % mit dem Superädifikat. Der größte Unterschied ist dabei zwischen dem Volleigentum und dem Superädifikat zu erkennen.

Szenariovergleich Volleigentum, Superädifikat und Baurecht

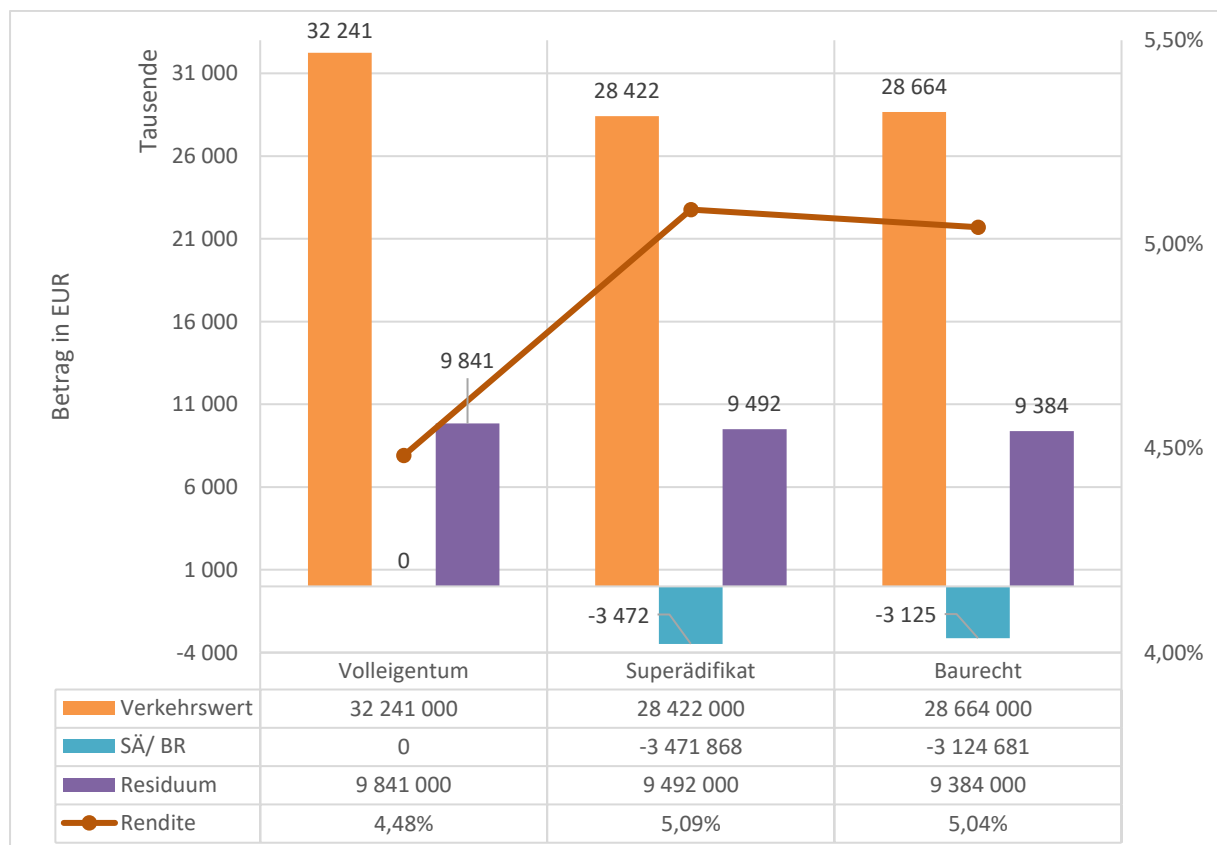


Abbildung 41: Szenario, Diagramm

In der folgenden Abbildung sind die Ergebnisse für ein besseres Verständnis chronologisch aufgelistet. Der direkte Vergleich zeigt, dass das Volleigentum in einer hierarchischen Betrachtungsweise den höchsten Verkehrswert hat. Gefolgt vom Baurecht mit einer Differenz von 11 %. Der geringste Verkehrswert wurde bei der Variante mit dem Superädifikat errechnet. Hier beträgt der Unterschied zum Verkehrswert vom Volleigentum 12 %.

Chronologische Darstellung der Ergebnisse

	Superädifikat	Baurecht	Volleigentum
Ertragswert	€ 22 400 720	€ 22 400 720	€ 22 400 720
Ertragswert/ m ² NFL	€ 948	€ 948	€ 948
Barwert SÄ/ BR	-€ 3 471 868	-€ 3 124 681	€ -
Barwert SÄ/ BR m ² NFL	-€ 147	-€ 132	€ -
Rohrertrag	€ 1 445 313	€ 1 445 313	€ 1 445 313
Rohrertrag/ m ² NFL	€ 61	€ 61	€ 61
Verkehrswert Ertragswertverfahren	€ 18 928 852	€ 19 276 039	€ 22 400 720
Verkehrswert Ertragswertverfahren/ m ² NFL	€ 801	€ 815	€ 948
Residuum	€ 9 492 000	€ 9 384 000	€ 9 841 000
Residuum/m ² Zimmer	€ 115 756	€ 114 439	€ 120 012
Verkehrswert	€ 28 422 000	€ 28 664 000	€ 32 241 000
Verkehrswert/ m ² NFL	€ 1 202	€ 1 213	€ 1 364
Rendite in %	5,09	5,04	4,48

NFL in m²: 23 637,44
Zimmer: 82

Abbildung 42: Vergleichswerte Superädifikat – Baurecht – Volleigentum

6 Zusammenfassung

Die Thematik von Bauten auf fremdem Grund begleitet die österreichische Immobilienbranche schon seit vielen Jahrzehnten. Die ersten Vorboten zeigten sich bereits mit Mittelalter. Seit dieser Zeit hat sich das Recht, auf fremdem Grund zu bauen, immer wieder verändert und weiterentwickelt. Geblieben sind das Baurecht und das Superädifikat. Im Gegensatz dazu steht das Volleigentum – oder auch Alleineigentum genannt.

Die vorliegende Arbeit definiert die Problemstellung, die Forschungsfrage und die Zielsetzung. Gefolgt von einleitenden Worten, der detaillierten Definition von Bauten auf fremdem Grund und Volleigentum. Dabei werden die jeweiligen allgemeinen Informationen, Merkmale, Rechtskonstruktionen, Inhalte, Begründungs- und Beendigungsmöglichkeiten erläutert. Ziel der systematischen Aufarbeitung der Thematik Volleigentum, Superädifikat und Baurecht ist es, einen strukturierten, verständlichen Überblick über deren Eigenschaften zu bekommen. Es wird versucht, die Vor- und Nachteile bzw. Eigenheiten der drei Varianten herauszuarbeiten. Für ein besseres Verständnis werden die Fakten in tabellarischer Form stichwortartig gegenübergestellt und verglichen.

Nach den allgemeinen Eckpunkten von Volleigentum, Superädifikat und Baurecht beschäftigt sich diese Arbeit mit den steuerlichen Aspekten der drei Systeme. Dabei wird ein Augenmerk auf die Grunderwerbsteuer, die Umsatzsteuer und die Einkommensteuer gelegt.

Um der trockenen rechtswissenschaftlichen Thematik Leben einzuhauchen, wird der Vergleich von Volleigentum, Superädifikat und Baurecht an einer konkreten Projektentwicklung exerziert. Das exemplarische Beispiel dreht sich um eine Wiener Liegenschaft im 21. Bezirk, die im Industriezentrum Strebersdorf liegt. Grundeigentümer ist das Chorherrenstift Klosterneuburg. Auf der Liegenschaft befinden sich sechs Bauteile, die überwiegend als Büros genutzt werden, sowie ein Parkhaus und eine Tankstelle. Die Tankstelle wird nicht im Vergleichsbeispiel berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Leerstandssituation in den Bestandsgebäuden soll ein Bürohausbauteil eine Umnutzung erfahren. Durch einen Um- und Zubau des Bauteils wird im Zuge einer Projektentwicklung aus dem Bürogebäude ein Beherbergungsbetrieb mit 82 Betten auf drei Obergeschoßen entstehen. Das Viersternehotel wird neben den Zimmern auch Seminarflächen und eine Gastronomie im eigenen Restaurant anbieten.

Anhand der vorhandenen Daten wird eine Verkehrswertermittlung nach Ertragswertverfahren in Kombination mit einem Residualwertverfahren für die neue Hotelnutzung vorgenommen. Diese Wertermittlung wird aus der Sicht eines Alleineigentümers, eines Superädifikatnehmers und eines Baurechtnehmers durchgeführt. Dabei fließen jegliche Vor- und Nachteile der jeweiligen Wertermittlungsverfahren in die Berechnungen ein. Zusätzlich muss der Barwert des Superädifikates und des Baurechtes in Abzug gebracht werden. Die Ergebnisse werden sodann miteinander verglichen und einander gegenübergestellt, damit die Forschungsfrage beantwortet werden kann.

6.1 Beantwortung der Forschungsfrage

Anhand der Verkehrswertermittlungen im Kapitel 4.5 zeigt sich die Unterscheidung zwischen der Variante Volleigentum zu den Varianten Bauten auf fremdem Grund sehr deutlich. Zu Beginn wurde ein Ertragswert ermittelt, das Ergebnis war bei allen Szenarien ident. Von diesem Wert wurde der hergeleitete Barwert des Rechtes, auf fremdem Grund zu bauen, abgezogen. Die Verkehrswerte mit dem Baurecht und mit dem Superädifikat waren nur minimal different. Im Hinblick auf den errechneten Verkehrswert im Volleigentum stellte sich eine Abweichung von bis zu 15 % zulasten der Bauten auf fremdem Grund heraus.

Dieses Ergebnis lässt sich durch die Kapitalisierung des Baurechtzinses bzw. Superädifikatentgeltes erklären. In beiden Berechnungen wird zwischen dem tatsächlichen und dem angemessenen Zins differiert.

In weiterer Folge wurde für alle drei Varianten der Residualwert für die Hotel-Projektentwicklung errechnet. Dazu wurde der prognostizierte Verkaufspreis mit den Herstellungskosten und den Finanzierungskosten u. v. m. subtrahiert. Das Ergebnis differierte erneut zwischen Volleigentum und den Bauten auf fremdem Grund um 4 bis 5 %. Das Residuum vom Superädifikat und vom Baurecht unterschied sich in entgegengesetzte Richtung um 1,14 %. Gemeinsam mit den Ertragswerten, den Barwerten sowie den Ergebnissen der Residualwertberechnung konnte der finale Verkehrswert in den drei Varianten dargestellt werden.

Im Volleigentum konnte ein um bis zu 12 % höherer Verkehrswert erzielt werden als mit einem Superädifikat oder Baurecht. Das wiederum beeinflusste die Rendite diametral um bis zu 0,6 %.

Die Forschungsfrage lautet:

***Auswirkungen einer Wiener Bürohausprojektweiterentwicklung im Vergleich
Volleigentum, Superädifikat und Baurecht***

Das Recht, auf fremdem Grund zu bauen, hat seinen Preis. Im direkten Vergleich stellte sich heraus, dass dieser Preis mit bis zu 12 % des Verkehrswertes zu bemessen ist. Die Höhe der Differenz zwischen den Verkehrswerten von Volleigentum, Superädifikat und Baurecht hängt u. a. vom jährlichen Baurechtzins/Superädifikat-Entgelt und der damit einhergehenden Kapitalisierung ab. Die jeweilige Laufzeit des Baurechtes ist in der Bewertung zu berücksichtigen. Für die Beantwortung der Forschungsfrage zeigte sich, dass die negativen Auswirkungen bei einem Superädifikat im Vergleich zum Volleigentum am stärksten sind. Das Baurecht stellt jedoch nur eine geringfügige Verbesserung dar.

Zusammengefasst ist die Differenz zwischen einem Superädifikat und einem Baurecht minimal und geht zulasten des Superädifikates. Im Verhältnis zum Volleigentum ist der Unterschied eklatant und mit bis zu 12 % anzusetzen.

6.2 Schlusswort

Im Zuge der Recherchen zeigte sich, dass es im Bezug auf die Anwendung von Baurechten und Superädifikaten zahlreiche Überlegungen zur Neugestaltung gibt. Ein immer wiederkehrendes Thema ist die langfristige Belassungsabsicht bei Superädifikaten. Oftmals sind Gebäude auf fremdem Grund mit dem Boden fest verbunden und als Superädifikat in ihrer äußerlichen Form nicht zu erkennen. Da es beim Superädifikat auch eine Publizitätspflicht gibt, wird die Ersichtlichmachung dieser Vertragskonstruktionen schon lange von der Immobilienbranche gefordert.

In der Praxis hat sich das Superädifikat gegenüber dem Baurecht durchgesetzt und ist eine beliebte Form, auf fremdem Grund zu bauen. Das Baurecht wird wegen der als umständlich empfundenen Formvorschriften seiner Begründung und insbesondere auch wegen der damit verbundenen nicht unwesentlichen Kosten oftmals gemieden. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 158)

Vor diesem Hintergrund und wegen der bei Überbauungsrechten mangelnden Publizität sind z. B. in Gewerbegebieten vielfach sachenrechtlich unübersichtliche Situationen entstanden. Zur Korrektur dieser langjährigen Entwicklung und zur Erhöhung der Rechtssicherheit werden mögliche Anpassungen diskutiert, nach denen die Bedeutung der Superädifikate zurückgedrängt und deren Neubegründung bei stabilen Bauten

verhindert wird. Demgegenüber soll der gesetzliche Rahmen für eine flexiblere Gestaltung des Baurechts ausgebaut werden und dieses Rechtsinstitut an Attraktivität gewinnen.

Letztlich wäre eine Vereinfachung der Verlängerung von Baurechten ebenso zu begrüßen wie ergänzende klare Regelungen zur Kündigung und Heimfälligkeit von Baurechten. Vgl: (Artner & Kohlmaier, 2014, S. 158f)

Klar ist, dass es eine Gleichberechtigung von Baurecht und Superädifikat sowie eine Erhöhung der Rechtssicherheit braucht. Dies steht im Einklang mit der Höhe des beleihbaren Betrages eines Baurechtes bzw. Superädifikates.

Es bleibt mit Spannung zu erwarten, welche Gesetzesnovellen schlussendlich in den nächsten Jahren in Österreich zur Anwendung kommen. Bis dahin ist jedem Projektentwickler, Bankinstitut sowie Baurechts- und Superädifikatsgeber zu raten, die Verhältnisse der Liegenschaft genau zu prüfen, um die Rechtssicherheit zu wahren.

Quellenverzeichnis

Florid Beteiligungs GmbH; Wiedner Gürtel 3a, 1040 Wien

<http://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

http://www.manz.at/wir_ueber_uns/agb/impressum.html

<http://www.oeht.at/>

<http://www.spalteholz.com/go/>

<http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/>

<https://b2b.wien.info/de>

<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=1097071>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Vienna_subdivisions_\(21\).svg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Vienna_subdivisions_(21).svg)

<https://dienste.manz.at/vst/rev-proxy/gb/at.gv.bmj.grundbuch.web/ds/grundbuch>

<https://www.oehv.at/>

<https://www.philipwattsdesign.com/>

<https://www.ris.bka.gv.at/>

<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx>

<https://www.google.com>

Literaturverzeichnis

- Albert Wimmer ZT GmbH. (2017). *Sammelmappe Rainer Center Nord*. Wien.
- Artner, S., & Kohlmaier, K. (2014). *Praxishandbuch Immobilienrecht*. Wien: Linder Verlag Ges.m.b.H.
- Berger, G. (2018). *Bewertungsgutachten*. Wien.
- Bienert, S., & Funk, M. (2014). *Immobilienbewertung Österreich* (Bd. 3). Wien: ÖVI Immobilienakademie - ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH.
- EHL Immobilien GmbH. (2018). *Büromarktbericht*. Wien: EHL Immobilien GmbH.
- GO ASSET Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (2011). *Bewertungsgutachten Fachmarktzentrum*.
- Gramann, M. (2015). *Basiswissen Immobilienfinanzierung*. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. (2017). *Sachverständige 02*. Wien: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
- Hofmeister. (1988). *Das Baurechtsgesetz 1912 aus rechtsgeschichtlicher und aktueller Sicht*. FS Baltl.
- Kaser, M. (1975). *Das Römische Privatrecht 2. Die nachklassische Entwicklung*. München: Beck Verlag.
- Kletecka, A. (2008). Die Belastung der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik. *RdW*, 2008/3, 4.
- Kletecka, Rechberger, & Zitta. (2004). *Bauten auf fremdem Grund, Bauwerke iSd BauRG und Superädifikate*. Wiene: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch V2. (1954). *Klang in Klang*.
- Koziol, H., & Welser, R. (2002). *Grundriss des bürgerlichen Rechts*. (12. Ausg., Bd. 1). Wien: Manz Verlag.
- Kranewitter, & Heimo. (2010). *Liegenschaftsbewertung*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. (28. 12 2017). www.rdb.manz.at. Von <https://rdb.manz.at/nachschiagen?execution=e1s1#/rdb.tso.CLzik200200195> abgerufen
- Mini, H. (2014). Exekution auf Superädifikate. (M. Verlag, Hrsg.) *Immolex*, 70.
- ÖHV – Österreichische Hotelierversammlung. (25. 3 2018). www.oehv.at. Von <https://www.oehv.at/Service/Zahlen,-Daten-Fakten/Hotelcockpit-2017-fur-4-und-5.aspx> abgerufen
- Österreichische Hotel- und Tourismusbank Gesellschaft m.b.H. . (25. 3 2018). www.oehrt.at.

- Von <http://www.oeht.at/bilanzvergleich/> abgerufen
- Otto Immobilien GmbH. (2017). *34. Büro- und Investmentmarktbericht*. Wien: Otto Immobilien GmbH.
- Rauter, W. (2003). Die rechtliche Betrachtung und Bewertung von Grundstücksbelastungen in Österreich und Deutschland. *Masterthesis: Die rechtliche Betrachtung und Bewertung von Grundstücksbelastungen (Baurecht, Superädifikat und Erbbaurecht) in Österreich und Deutschland*. Wien, Wien: Technische Universität Wien.
- Rechberger, W. H. (2005). *Superädifikat und Baurecht* (Bd. Band 36). Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH.
- Reithofer, M. (2015). *Einführung in die Immobilienbewertung - Skriptum TU*. Wien.
- Roßkothen, B. H. (1997). *Leasing von Bauwerken auf fremdem Grund*. Salzburg: Universität Salzburg.
- SPALTEHOLZ HOTELKOMPETENZ GmbH & Co.KG. (25. 3 2018). www.sparteholz.com. Von <http://www.spalteholz.com/go/gop-gross-operating-profit> abgerufen
- Taxacher, I., & Lebhart, G. (30. 12 2017). www.wien.gv.at. (M. 2. Magistrat der Stadt Wien, Hrsg.) Von Wien - Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. Online Broschüre: <https://www.wien.gv.at/statistik/bezirksdaten.html> abgerufen
- TEGoVA. (2012). Europäische Bewertungsstandards. 7.
- Urbanek, S., & RUDOLPH, A. (2002). Der Bauzins im Konkurs des Bauberechtigten. *ZIK*(209).

Anhang

Vergleichstabelle Baurecht, Superädifikat und Volleigentum

Baurecht (BauR)	Superädifikat (SÄ)	Volleigentum (VE)
Regelung		
<ul style="list-style-type: none"> Baurechtsgesetz (BauRG) 	<ul style="list-style-type: none"> §§ 435 ABGB 	<ul style="list-style-type: none"> § 353 ABGB ff
Eigenschaft		
<ul style="list-style-type: none"> Recht, auf oder unter einer fremden Oberfläche ein Bauwerk zu haben 	<ul style="list-style-type: none"> Bauwerk auf fremdem Grund, wobei das Gebäude als bewegliche Sache angesehen wird 	<ul style="list-style-type: none"> Erwerb eines dinglichen Rechtes (Liegenschaft) zu ungeteilter Hand
Erkennbarkeit		
<ul style="list-style-type: none"> Stammeinlage: Eintragung im C-Blatt Baurechtseinlage: Hinweis im A2-Blatt auf die Stammeinlage 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Stufe: originäre Begründung – eingeschränkte Erkennbarkeit im Bauakt 2. Stufe: derivativer Erwerb – Urkunde in der Bauwerkskartei 	<ul style="list-style-type: none"> Grundbucheintragung
Begründung		
<ul style="list-style-type: none"> Entsteht mit der bücherlichen Eintragung. Prüfung der Voraussetzungen durch Gericht. Eröffnung der Baurechtseinlage 	<ul style="list-style-type: none"> Entsteht durch Bauführung mit der Absicht, dass das Bauwerk nicht stets auf diesem fremden Grund bleiben soll (§ 435 ABGB) 	<ul style="list-style-type: none"> Entsteht mit der bücherlichen Eintragung. Prüfung der Voraussetzungen durch Gericht
Besondere Voraussetzungen der Begründung		
<ul style="list-style-type: none"> Schriftlicher Antrag Verbot von Belastungen vor BauR (§ 5 Abs 2) Verbot der Belastung durch gesetzliche Pfandrechte (§ 13 Abs 2) BauR auf ganzem Grundbuchskörper od. Abschreibung eines Grundstückes aus dem Grundbuchskörper erforderlich (§ 7 Abs 1 DVz BauRG) 	<ul style="list-style-type: none"> Kein Formerfordernis – faktisches Verhalten genügt Beliebiges Nutzungsverhältnis od. faktische Nutzung der Liegenschaft. Bei Nutzungsverhältnis auf unbestimmte Zeit besondere Prüfung der fehlenden Belassungsabsicht als Inhalt der Urkunden 	<ul style="list-style-type: none"> § 380 ABGB: Zweiaktigkeit. Erst mit Titel und Modus kann das Eigentum erlangt werden.

<ul style="list-style-type: none"> • Unzulässige Vertragsklauseln hindern Eintragung = Entstehen. 		
Verfahren		
<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchsverfahren, BauRG und DVzBauRG • EDV-Grundbuch • Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung für Erwerb/Übertragung 	<ul style="list-style-type: none"> • Urkundenverfahren möglich – UHG • Urkundensammlung und Kartei • Rechtserwerb originär ohne GrESt, nur für Übertragung (Urkundenhinterlegung) GrESt 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingabe beim Grundbuch • Rechtserwerb originär inkl. GrESt • Urkundenhinterlegung möglich
Rechtsnatur		
<ul style="list-style-type: none"> • Dingliches Recht, Bauwerk als unselbstständiges Zubehör = gleiches rechtliches Schicksal wie Baurechtliedenschaft • Mindestinhalt als BauR – Vertrag durch Verbücherung immer verdinglicht. • Nur an bücherlich eingetragenen Liegenschaften begründbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligatorisches Recht • Bewegliche Sache (Fahrnis) – Trennung von Grundbenützungverhältnis und Eigentum am SA • Nur Grundnutzungsrecht kann verdinglicht werden. • Auch an bücherlich nicht eingetragenen Liegenschaften möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Dingliches Recht • Unbewegliche Sache mit möglichem Zubehör
Zum Inhalt		
<ul style="list-style-type: none"> • Bestellung eines BauR auch bei fertigen Bauwerken möglich • Nur ein BauR pro Grundbuchs-körper möglich • Miteigentum am BauR möglich, gleiches Miteigentum am Bauwerk • Keine Auflösung einer Miteigentumsgemeinschaft am Bauwerk durch dessen Verkauf (keine Loslösung vom BauR) • Baurechts-Wohnungseigentum möglich • BauR veräußerlich, belastbar und vererbbar. 	<ul style="list-style-type: none"> • SÄ-Berechtigter muss erst errichten („Absicht ... errichtet“), Gebäude sonst Zubehör der Liegenschaft. • Mehrere Nutzungsverhältnisse (für Teile des Grundstückes) an einem Grundstück möglich. Auch bei schon bestehendem BauR kann vom Grundeigentümer u. U. Recht zur Schaffung eines SÄ eingeräumt werden. • Miteigentümer am SÄ muss nicht Nutzungsrecht am Grundstück haben; Mitnutzer kann, aber muss nicht Miteigentümer am SÄ sein. • Aufhebung des Miteigentums 	<ul style="list-style-type: none"> • Erwerb einer Liegenschaft, die in Folge im Besitz des neuen Eigentümers steht und unter Einhaltung der Rechtsprechung benützt, veräußert und verpfändet werden kann • Miteigentum, Wohnungseigentumsbegründung möglich

Veräußerungsverbot zulässig, doch kein Auflösungsrecht des Bestellers bei Verstoß dagegen	<p>am Bauwerk durch Zivilteilung (Verkauf) möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> Kein Wohnungseigentum möglich, nur obligatorische Nutzungsregelung von Miteigentümern Verstoß gegen Veräußerungs- und Belastungsverbot als Auflösungs- oder Kündigungsgrund für Nutzungsverhältnis zulässig, soweit nicht Mieterschutz; auch Heimfallklausel für SÄ möglich 	
Miteigentum		
• Miteigentum möglich	• Miteigentum möglich	• Miteigentum möglich
WEG-Begründung		
• Kann an bestehenden Gebäuden begründet werden, WEG-Begründung möglich	• WEG-Begründung ist nicht möglich.	• WEG-Begründung möglich
Bedingungen		
<ul style="list-style-type: none"> Verbot auflösender Bedingungen oder unbestimmter Endtermine, ausgenommen Verwirkungsklausel (§ 4 Abs 2 (SZ 66/73)). Verpflichtung zur „Rückübertragung“ bei Verstoß gegen Vertragspflichten zulässig 	• Auflösende Bedingungen zulässig	• Willensübereinkunft aller Beteiligten (WEG-Vertrag)
Dauer		
<ul style="list-style-type: none"> Nur bestimmte Zeit, 10 bis 100 Jahre. Bei Erneuerung – Fristbeschränkungen durch gesamte Höchstdauer von 100 Jahren 	• (Auf) unbestimmte Zeit, nicht auf Dauer „beabsichtigt“ (bei Verbücherung Grundnutzungsverhältnis: auf Dauer oder befristete Verbücherung bei unbestimmter Dauer vereinbaren)	• Keine Zeitbeschränkung

Verlängerung der Dauer		
<ul style="list-style-type: none"> • Zustimmung der auf der Liegenschaft (nicht Baurechtseinlage!) verbücherten dinglich Berechtigten nötig 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Zustimmung der dinglich Berechtigten; lediglich Sicherheitsfrage (verbüchertes Bestandsvertrag als Grundnutzungsverhältnis) 	<ul style="list-style-type: none"> • Da der Erwerb im Volleigentum auf unbeschränkte Zeit erfolgt, ist keine Verlängerung notwendig.
Entgelt		
<ul style="list-style-type: none"> • Fälligkeit, Höhe, Wertsicherung – Beschränkungen gem. § 3 Abs. 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beschränkungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beschränkungen
Sicherung des Entgelts		
<ul style="list-style-type: none"> • Reallast für Bauzins am BauR; eingeschränkte Wertsicherung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beschränkung hinsichtlich Wertsicherung; Pfandrecht durch Urkundenhinterlegung möglich; gesetzliches Pfandrecht gem. § 1101 ABGB für Grundeigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beschränkung hinsichtlich Wertsicherung; Pfandrecht durch Urkundenhinterlegung möglich; gesetzliches Pfandrecht gem. § 1101 ABGB für Grundeigentümer
Beendigung – Zeitablauf		
<ul style="list-style-type: none"> • Bauwerk fällt an Grundeigentümer (§ 9 Abs 1) oder ist vom Berechtigten zu entfernen • Entschädigung gem. Vertrag oder Gesetz (§ 9 Abs 2) • Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte am BauR gehen auf das Grundstück mit Erlöschen des BauR über, Pfand- und dingliche Rechte am BauR erstrecken sich auf die Entschädigung (§ 10). 	<ul style="list-style-type: none"> • SÄ-Eigentümer bleibt Eigentümer, Entfernungspflicht je nach Regelung im Grundnutzungsverhältnis. • Keine gesetzlichen Regelungen für Entschädigungen • Keine gesetzlichen Regelungen für Pfand- und Vorzugsrechte 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine gesetzlichen Regelungen für Pfand- und Vorzugsrechte • Der Erwerb im Volleigentum von Liegenschaft wird nur durch Veräußerung beendet.
Beendigung vor Zeitablauf		
<ul style="list-style-type: none"> • Löschung BauR nur mit Zustimmung der Pfandgläubiger möglich oder mit Beschränkung gem. § 8 	<ul style="list-style-type: none"> • Pfandrechte bleiben auf nach Vereinbarung weiter bestehen. • Übergang des Grundnutzungsverhältnisses auf Ersterher nach § 153 a EO 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Zeitbeschränkung im Volleigentum vorhanden

Übertrag		
<ul style="list-style-type: none"> • Vertrag, grundbücherliche Durchführung in Baurechtseinlage • Grundverkehrsgesetze („Fruchtnießer“) 	<ul style="list-style-type: none"> • Titel (Vertrag; § 436 ABGB) und Urkundenhinterlegung • Genehmigungspflicht für Bestandsvertrag nach einigen Grundverkehrsgesetzen; Nutzungsvertrag nicht zwingend erforderlich; letztwilliges Nutzungsrecht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Titel (Vertrag; § 436 ABGB) und Urkundenhinterlegung • Genehmigungspflicht für Bestandsvertrag nach einigen Grundverkehrsgesetzen; Nutzungsvertrag nicht zwingend erforderlich; letztwilliges Nutzungsrecht möglich
Exekution auf Liegenschaften		
<ul style="list-style-type: none"> • BauR wird wie Dienstbarkeit behandelt (§ 11); Sicherheit infolge Eintragung im ersten Rang (§ 13), öffentliche Abgaben sind ohne Anrechnung auf Meistbot zu übernehmen (§ 11; § 150 EO). 	<ul style="list-style-type: none"> • Schicksal des SÄ hängt bei Exekution auf Liegenschaft vom Schicksal des Grundnutzungsverhältnisses ab. 	<ul style="list-style-type: none"> •
Exekution auf Bauwerk		
<ul style="list-style-type: none"> • Exekution auf unbewegliches Vermögen (§§ 87 ff EO) • Nachweis des in Exekution gezogenen Rechtes: Grundbuch (Baurechtseinlage) • Rangerwerb: Einlagengesuch, danach Anmerkung des Versteigerungsverfahrens in der Baurechtseinlage • Verhältnis zum Grundeigentümer: keine Änderung 	<ul style="list-style-type: none"> • Seit EO-Novelle 2000 nicht mehr Fahrnisexekution, sondern wie Versteigerung von Liegenschaften (§§ 55a, 133, 134, 137 Abs 2 und § 138 EO) • Glaubhaftmachung von Eigentum oder Besitz des Verpflichteten an SÄ, sofern nicht Urkundenhinterlegung gemäß § 1 UHG vorhanden • Rangwahrung durch pfandweise Beschreibung des SÄ oder Anmerkung der Versteigerungsbewilligung auf dem Protokoll einer vorausgegangenen pfandweisen Beschreibung (§ 137 Abs 2 EO) • Verhältnis zum Grundeigentümer: Der Ersteher tritt gemäß § 153 a EO (EO-Novelle 2000) in das bestehende Nutzungsverhältnis ein, der Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> • Exekution auf unbewegliches Vermögen (§§ 87 ff EO) • Rangerwerb: Einlagengesuch • Verhältnis zum Grundeigentümer: keine Änderung

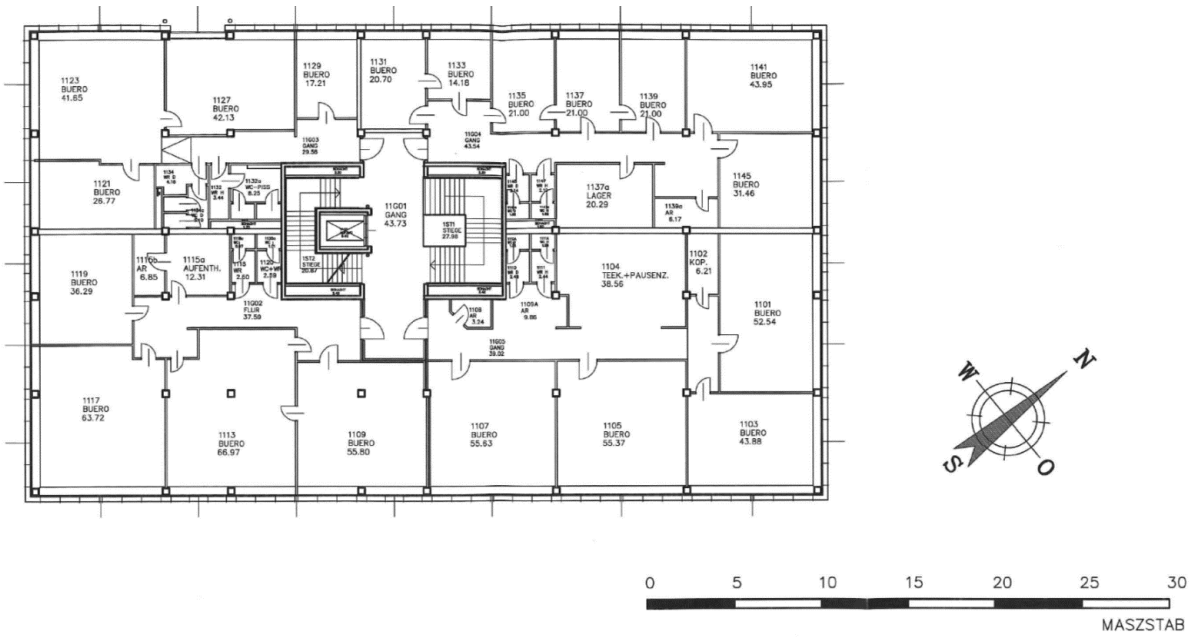
	kann dieses jedoch aus wichtigem Grund kündigen.	
Exekution auf Miteigentum		
<ul style="list-style-type: none"> • Versteigerung eines Anteils durch Gläubiger • Zivilteilung unter Miteigentümern 	<ul style="list-style-type: none"> • Seit EO-Novelle 2000 Versteigerung wie Liegenschaftsanteil • Zivilteilung unter Miteigentümern 	<ul style="list-style-type: none"> • Versteigerung eines Anteils durch Gläubiger • Zivilteilung unter Miteigentümern
Belehbarkeit		
<ul style="list-style-type: none"> • Verbücherung auf Baurechtseinlage • Pfandsicherheit infolge Dauer des BauR (keine auflösenden Bedingungen, eingeschränkte Verfallsklauseln), Fortbestehen der Sicherheit bei Erlöschen des BauR (§ 9 Abs 1), Mündelsicherheit (§ 7) • Durchsetzung des Pfandrechtes über ausführlich in EO geregelte Liegenschaftsexekution 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewegliche Sache – beschränkte Publizität durch Urkundenhinterlegung (diese ist für Wirksamkeit und Rang ohne Bedeutung: RZ 1994/71). Abhängigkeit vom Grundnutzungsverhältnis, Mitwirkung von Grundeigentümer und grundbücherlich Berechtigten • Durchsetzung des Pfandrechtes seit EO-Novelle 2000 über Liegenschaftsexekution 	<ul style="list-style-type: none"> • Dienstbarkeiten, Reallasten und Notwegerechte möglich • Pfandrechte und Hypotheken möglich
Veräußerung – Haftung		
<ul style="list-style-type: none"> • Bei Veräußerung des BauR – keine Haftung des Veräußerers bei Nichtzahlung künftiger Bauzinse für diese • Durchsetzung von Veräußerungsverboten durch Verpflichtung zur „Rückübertragung“ oder Konventionalstrafen 	<ul style="list-style-type: none"> • Problem, ob Grundnutzungsverhältnis übertragbar; geht Grundnutzungsverhältnis nicht auf Erwerber des SÄ über (z. B.: § 12a MRG – Unternehmensveräußerung), schuldet Verkäufer des SÄ weiterhin den Grundzins, der Erwerber ist ungesicherter Nutzer. Geht das Grundnutzungsverhältnis über – Zinsanhebung (§ 12 a MRG). • Veräußerung als Kündigungsgrund vereinbar, soweit nicht Mieterschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Veräußerungsverbote könnten im Grundbuch eingetragen werden. • Bei Veräußerung des BauR – keine Haftung des Veräußerers bei Nichtzahlung künftiger Mieterträge für diese • Prüfung der Grundverkehrsbehörde bei bestimmten landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften

Vermietung		
<ul style="list-style-type: none"> • Es entstehen Hauptmietverhältnisse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Laut OGH 27.08.2002, 5 Ob 108/02 x, ecolex 2003, 29 liegt bei Mietvertragsabschluss ab 01.03.1994 (3. WÄG) Hauptmiete vor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es entstehen Hauptmietverhältnisse.
Insolvenz		
<ul style="list-style-type: none"> • BauR ist dingliches Recht – Aussonderungsanspruch, von Insolvenz unberührt. • Kein Lösungsrecht nach §§ 21, 23 KO oder § 20b AO zulasten des Baurechtnehmers • Zur Behandlung des Bauzinses im Konkurs des Bauberechtigten: Urbanek/Rudolph, ZIK 2002/209 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussonderungsrecht des Eigentümers eines SÄ; wirtschaftlicher Wert ohne Grundnutzungsverhältnis → Grundnutzungsverhältnis durch Verbücherung verdinglicht – falls nein – begünstigte Beendigungsrechte des Masseverwalters gem. § 23 KO und des Ausgleichsschuldners gem. § 20 b AO • Der Verkauf eines SÄ durch den Masseverwalter fällt nicht unter die Genehmigungspflicht nach § 117 KO. 	<ul style="list-style-type: none"> • Abwicklung nach Insolvenzrecht

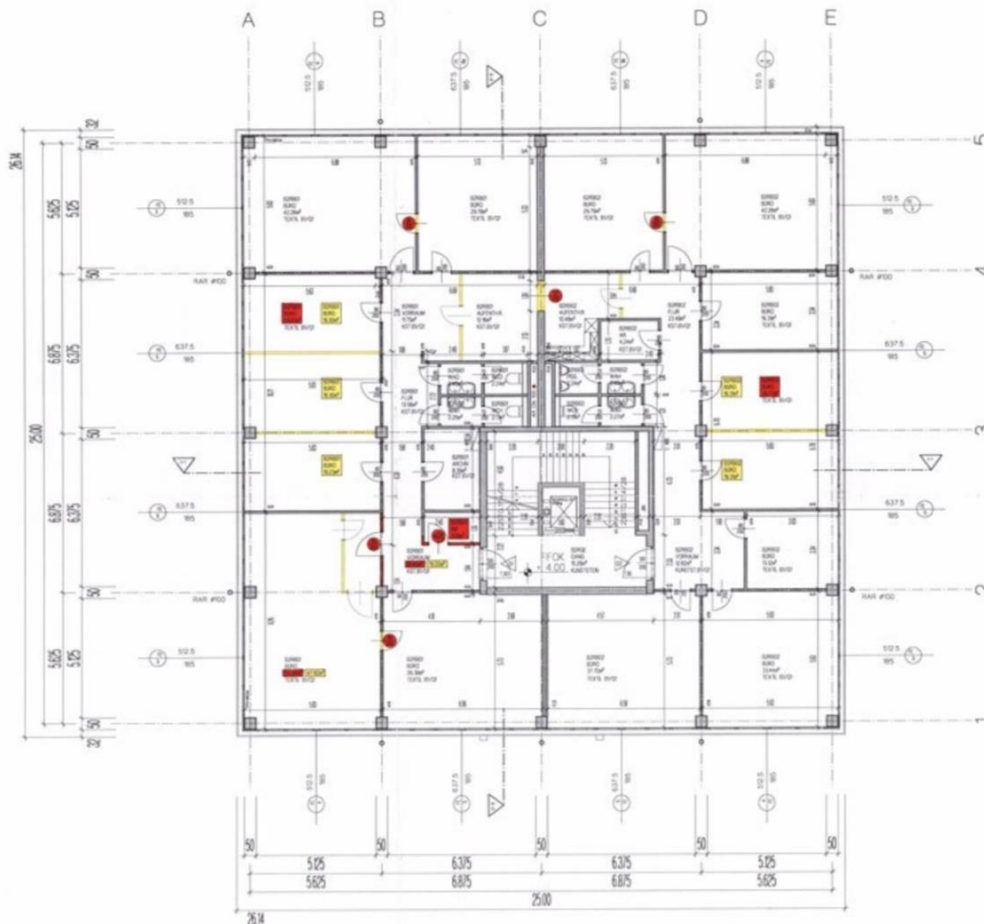
Vgl: (Kletecka, Rechberger, & Zitta, 2004, S. 16ff) & (Bienert & Funk, 2014, S. 558f)

Bestandspläne

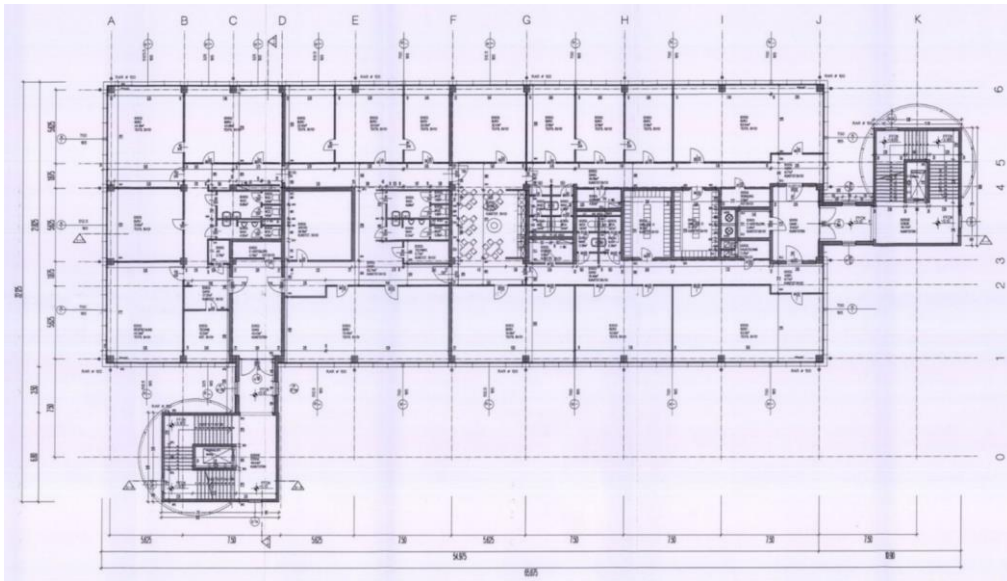
Bauteil 1 – 1. Obergeschoß



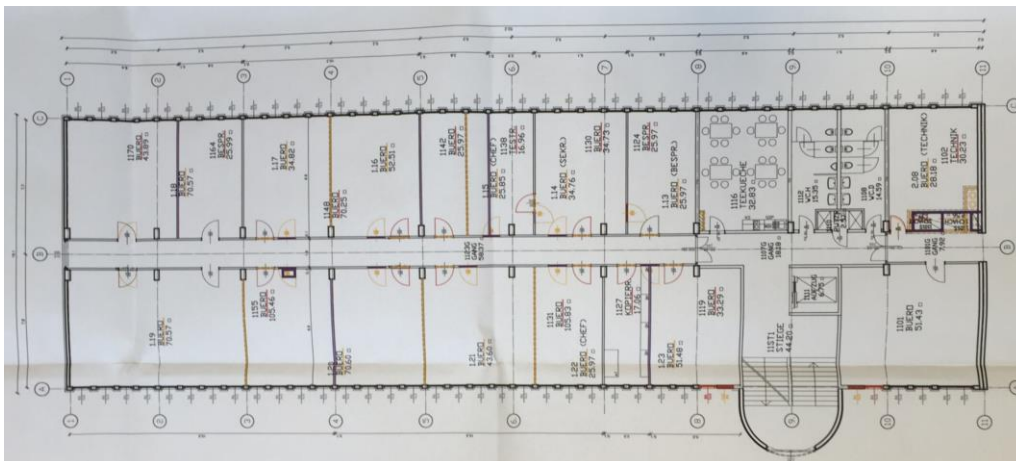
Bauteil 2 – 1. Obergeschoß



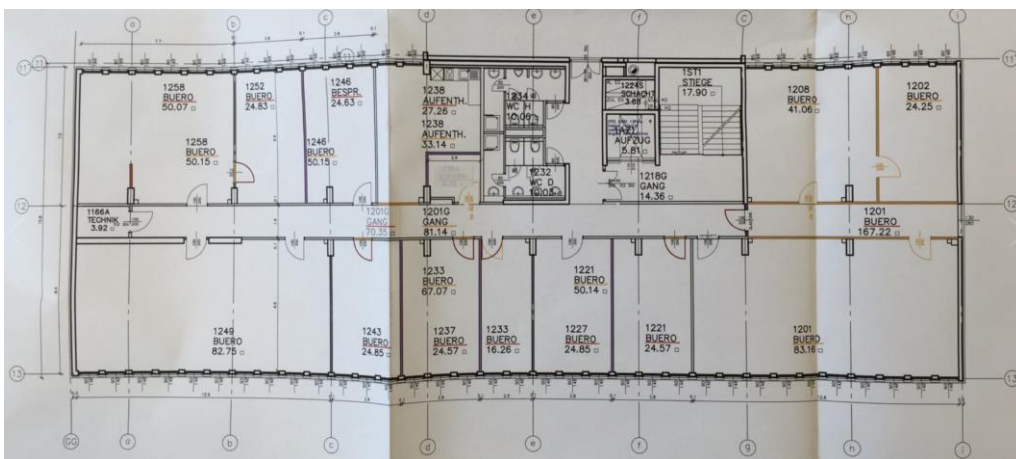
Bauteil 3 – 1. Obergeschoß



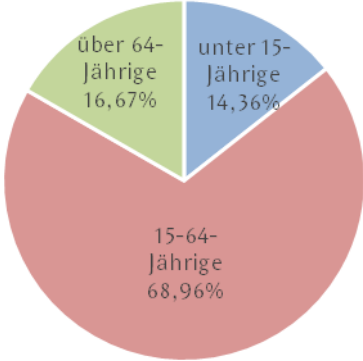
Bauteil 4 – 1. Obergeschoß



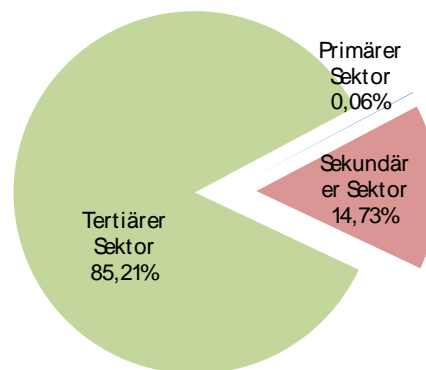
Bauteil 5 – 1. Obergeschoß



Makroumfeld

Land:	Österreich								
Bundesland:	Wien								
Ort/Gemeinde:	Wien								
geografische Lage:	im Osten Österreichs, an der Donau gelegen, gänzlich vom benachbarten Bundesland Niederösterreich umgeben								
Nachbargemeinden:	Aderklaa, Bisamberg, Breitenfurt bei Wien, Brunn am Gebirge, Deutsch-Wagram, Fischamend, Gablitz, Gerasdorf bei Wien, Groß-Enzersdorf, Hagenbrunn, Henersdorf, Kaltenleutgeben, Klosterneuburg, Laab im Walde, Langenzersdorf, Lanzendorf, Leopoldsdorf, Mauerbach, Perchtoldsdorf, Purkersdorf, Raasdorf, Schwechat, Vösendorf								
Einwohner der Gemeinde:	1.840.226 (Stand 01.01.2016), kontinuierlich steigend								
Altersstruktur der Bevölkerung:	 <table border="1"><thead><tr><th>Alter</th><th>Anteil</th></tr></thead><tbody><tr><td>über 64-Jährige</td><td>16,67%</td></tr><tr><td>unter 15-Jährige</td><td>14,36%</td></tr><tr><td>15-64-Jährige</td><td>68,96%</td></tr></tbody></table>	Alter	Anteil	über 64-Jährige	16,67%	unter 15-Jährige	14,36%	15-64-Jährige	68,96%
Alter	Anteil								
über 64-Jährige	16,67%								
unter 15-Jährige	14,36%								
15-64-Jährige	68,96%								
Fläche der Gemeinde:	414,87 km ²								
Bevölkerungsdichte:	rd. 4.436 EW pro km ²								
Erwerbsquote:	74,2 % (Stand 2015)								
Arbeitslosenquote:	13,5 % (Stand 2015)								
Zahl der unselbst. Beschäftigten:	801.916 (Stand 2015)								

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssectoren auf NUTS-3-Ebene (2013):


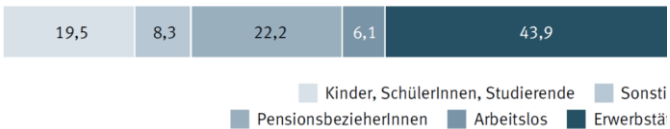



Besonderheiten der Gemeinde:

- Bundeshauptstadt Wien
- Sitz zahlreicher Verwaltungs- und Regierungseinrichtungen
- bevölkerungsreichste Großstadt Österreichs, im Großraum Wien rd. 2,6 Millionen Menschen
- zweitgrößte deutschsprachige Stadt in Europa
- jahrhundertlang kaiserliche Reichshaupt- und Residenzstadt der Habsburger
- kleiner Anteil verbauter Flächen, etwa die Hälfte der Fläche Wiens ist Grünland
- Gliederung in 23 Bezirke
- Stadt mit ausgezeichneter Lebensqualität
- zahlreiche internationale Organisationen (z.B. UNO, OPEC, OSZE, IAEO etc.) haben einen Sitz in Wien
- erstklassige Verkehrsanbindung (Verkehrsknotenpunkt für Bahn- und Straßenverkehr)

Quelle: (Taxacher & Lebhart, 2017)

Microumfeld

Bezirk:	PLZ 1210 Floridsdorf
Lage des Bezirks:	<p>Der Bezirk Floridsdorf liegt im Norden der Stadt Wien und ist mit seiner Fläche der zweitgrößte Bezirk der Bundeshauptstadt.</p>  <p>Quelle: www.wikipedia.com</p>
Fläche des Bezirks:	44,52 km ²
Einwohner des Bezirks Floridsdorf:	158.712 (Stand 1. Jänner 2017)
Bevölkerungsdichte:	rd. 3.565 Einwohner pro km ²
Erwerbsquote:	 <p>Stand 2013</p>
Teilung des Bezirks:	<p>Der Bezirk Floridsdorf ist in folgende sieben Bezirksteile unterteilt: Stammersdorf, Strebersdorf, Jedlesee, Großjedlersdorf, Floridsdorf, Donauefeld und Leopoldau. Die Autokaderstraße 29 liegt im Teil Strebersdorf.</p>

	 <p>Quelle: Von Wolfgang Dvorak – Eigenes Werk, CC BY 2.5, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=1097071</p>
Gewerbegebiet:	In der Bundeshauptstadt Wien gibt es aktuell nur noch zwei gewidmete Gewerbegebiete. Im Bezirk Floridsdorf im Teil Strebersdorf liegt eines davon.

Quelle: (Taxacher & Lebhart, 2017)

Altlasten und Bodenkontamination

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird davon ausgegangen, dass vor dem Bau der Gebäude keinerlei Kontaminierung, Schadstoffe oder gefährliche Materialien im Boden oder dem Gebäude vorhanden sind. Diesbezügliche Untersuchungen vonseiten eines Sachverständigen wurden nicht durchgeführt.

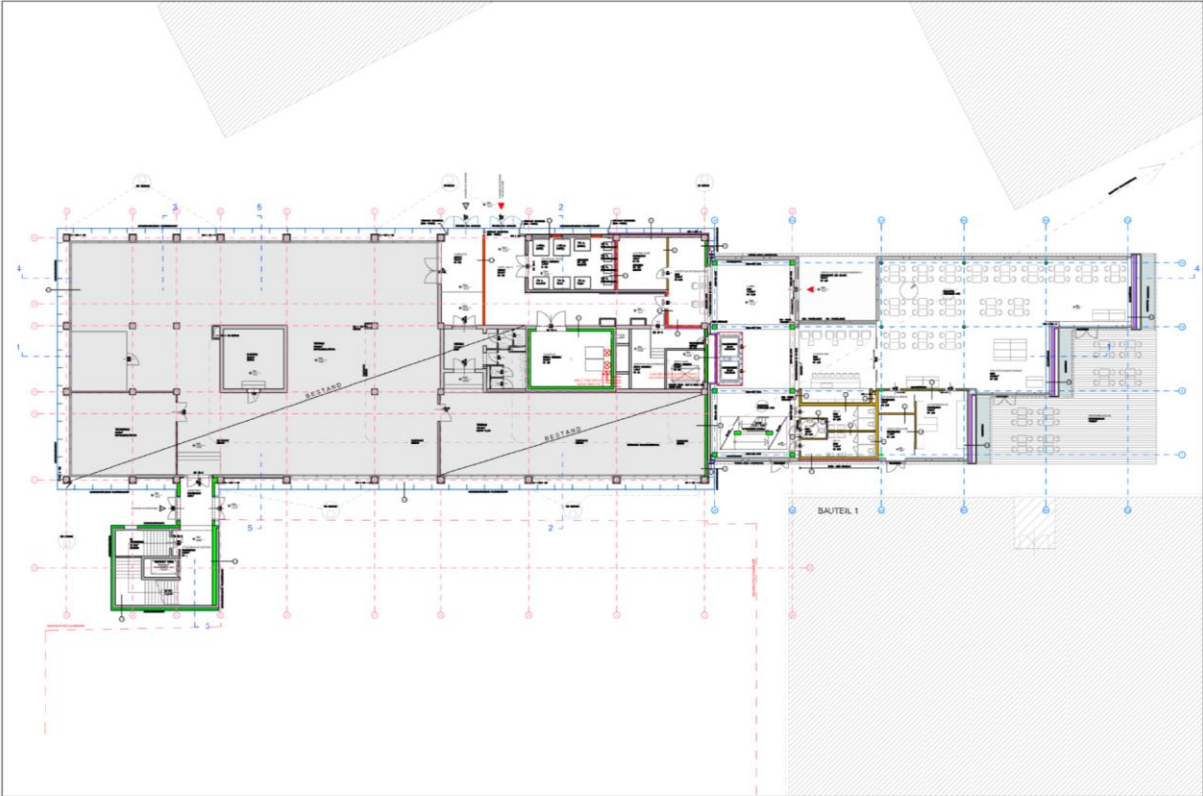
Bundesland: Wien
 Bezirk: Floridsdorf
 Gemeinde: Wien, Floridsdorf (92101)
 Katastralgemeinde: Strebersdorf (1617)
 Grundstücksnummer: 446/26
 Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Bundesland: Wien
 Bezirk: Floridsdorf
 Gemeinde: Wien, Floridsdorf (92101)
 Katastralgemeinde: Strebersdorf (1617)
 Grundstücksnummer: 446/30
 Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 446/30 wird derzeit eine Tankstelle betrieben. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge einer Projektentwicklung dieser Liegenschaft mit Kontaminationen und Schadstoffen im Erdreich zu rechnen sein wird.

Planung Beherbergungsbetrieb

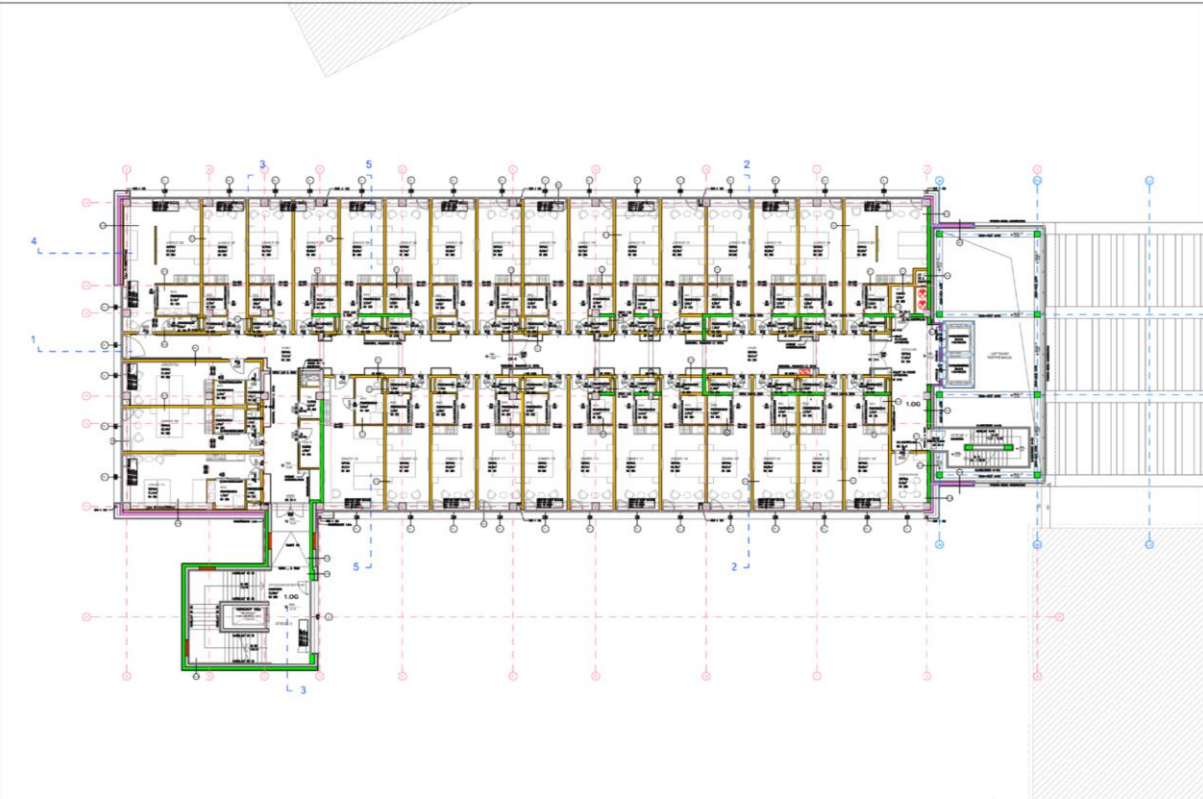
Erdgeschoß



RAINER CENTER NORD - ALTOKADERSTRASSE 29: 2. UMPANLUNG: ERDGESCHOSS
ALBERT WIMMER ZT GMBH

M 1:250
02.08.2017

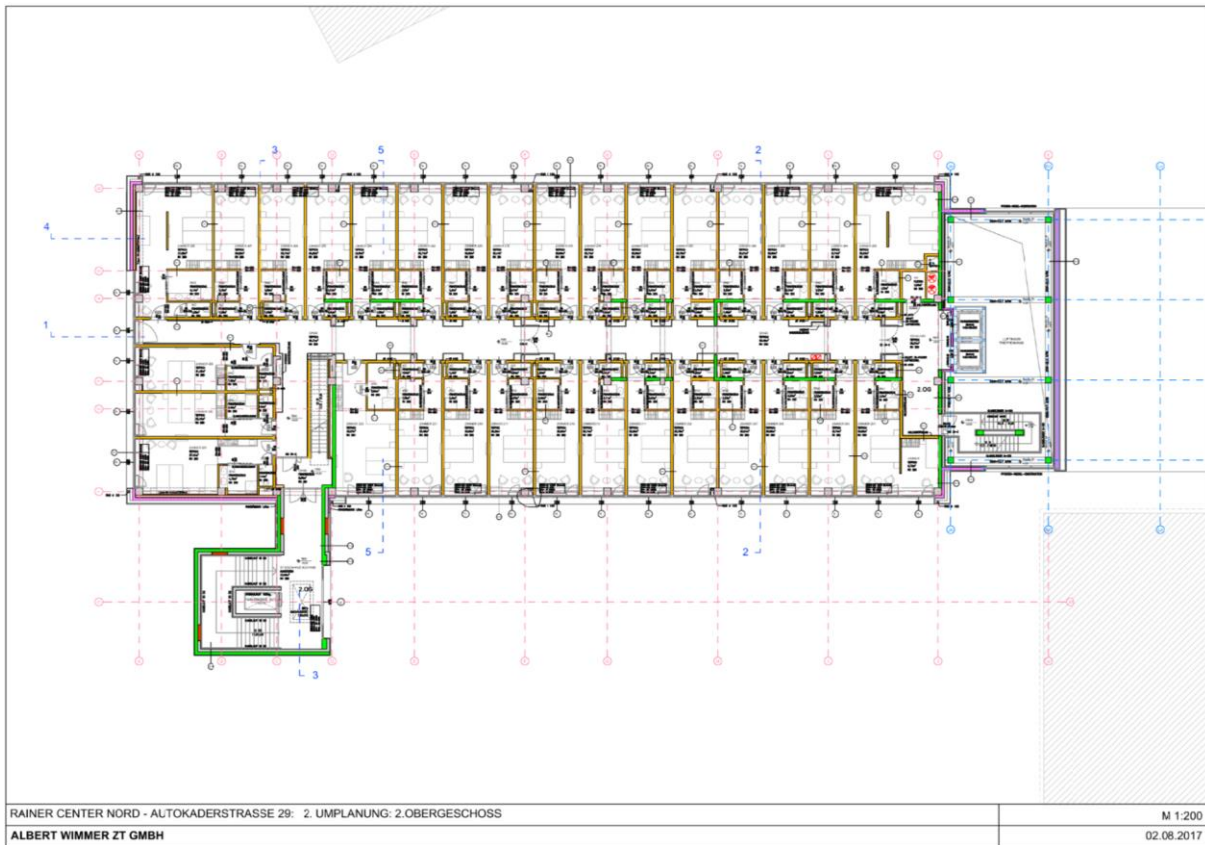
1. OG



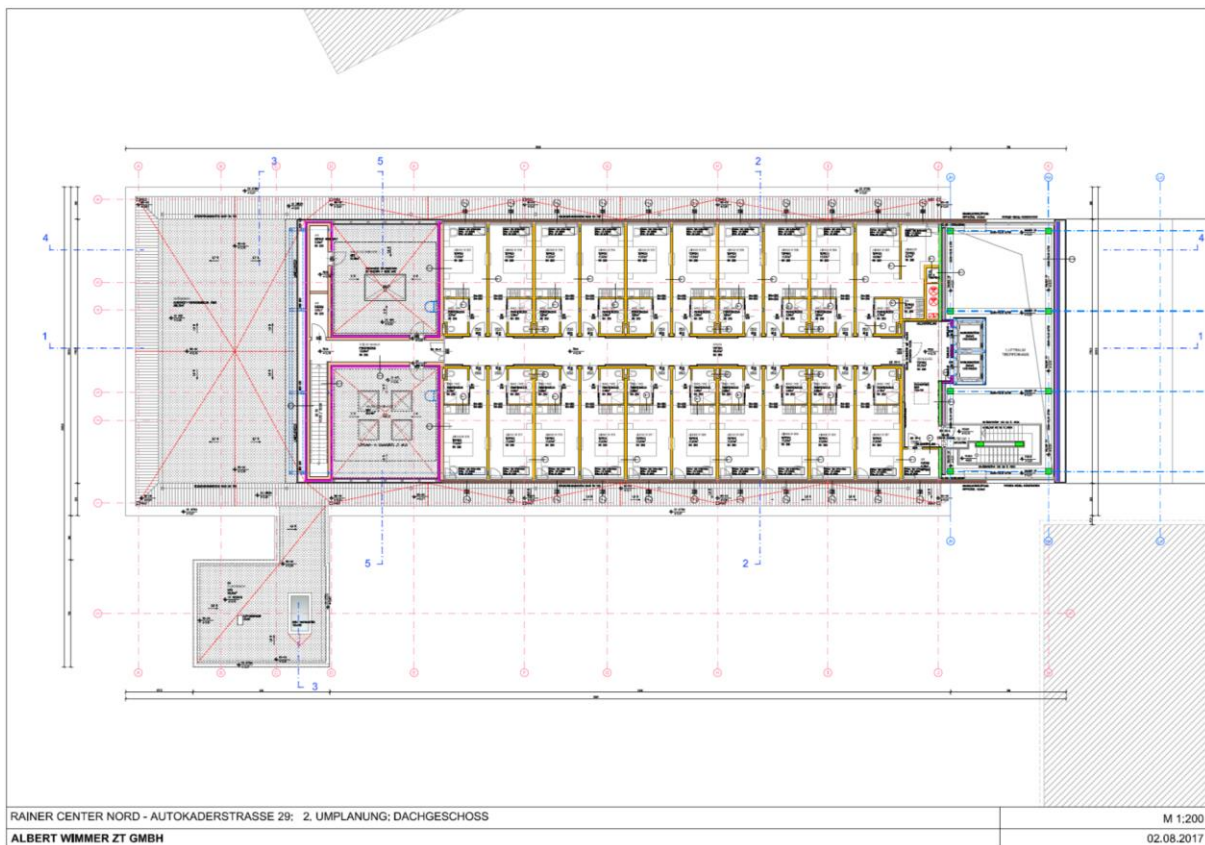
RAINER CENTER NORD - ALTOKADERSTRASSE 29: 2. UMPANLUNG: 1. OBERGESCHOSS
ALBERT WIMMER ZT GMBH

M 1:200
02.08.2017

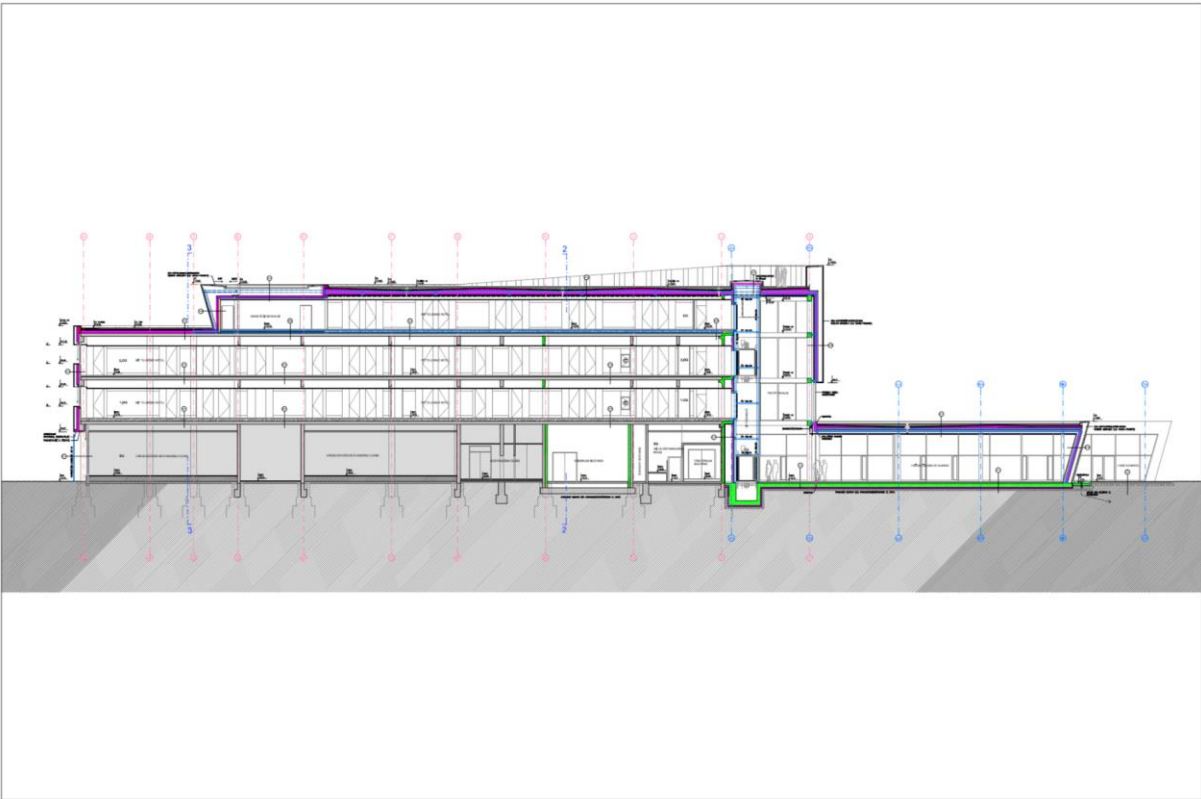
2. OG



DG



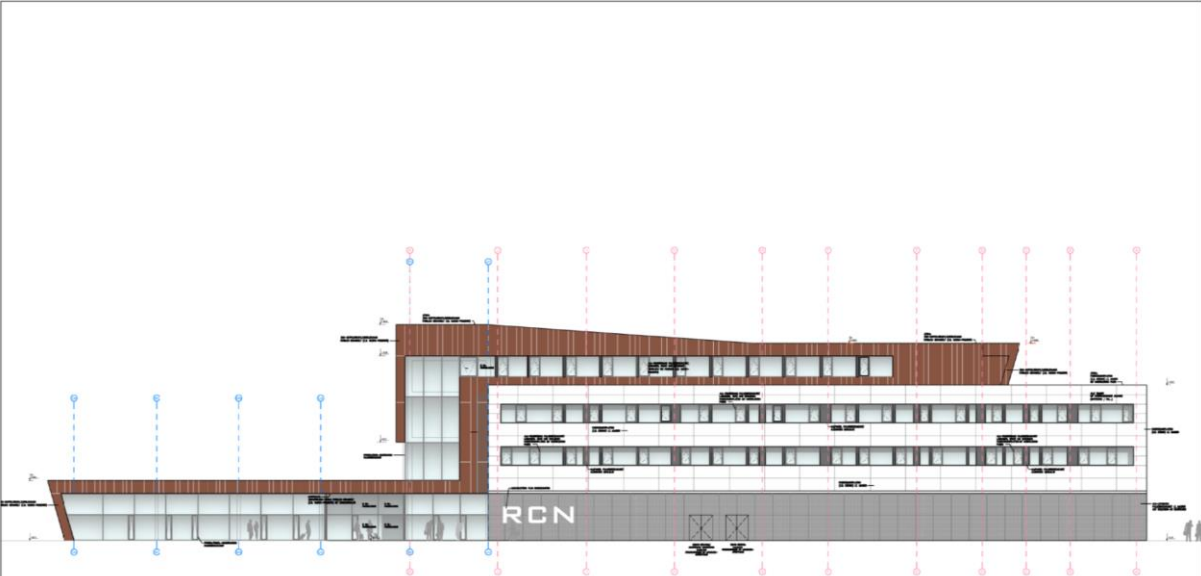
Schnitt



RAINER CENTER NORD - AUTOKADERSTRASSE 29: 2. UMPANUNG: SCHNITT 1-1
ALBERT WIMMER ZT GMBH

M 1:250
02.08.2017

Nordansicht



NORDANSICHT

RAINER CENTER NORD - AUTOKADERSTRASSE 29: 2. UMPANUNG: NORDANSICHT
ALBERT WIMMER ZT GMBH

M 1:250
02.08.2017

Exemplarischer Gang-Schnitt

