

 MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist an der Universitätsbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
<http://www.ub.tuwien.ac.at>

 **TU UB**
WIEN Universitätsbibliothek

The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.
<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



Kurzzeitvermietung als alternative Wohnraumverwendung Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und rechtliche Aspekte einer tageweisen Vermietung

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

eingereicht bei
Dipl. Ing. Harald Peham

David Böhm, B.A.

01354203

Wien, 30.10.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DAVID BÖHM, B.A.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "KURZZEITVERMIETUNG ALS ALTERNATIVE WOHNRAUMVERWENDUNG AUSWIRKUNGEN AUF DEN WERT EINER IMMOBILIE UND RECHTLICHE ASPEKTE EINER TAGEWEISEN VERMIETUNG", 79 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, 30.10.2018

Unterschrift

Danksagung

Vorweg möchte ich meinem Betreuer, Herrn Dipl. Ing. Harald Peham, für die so engagierte und stets unverzügliche Unterstützung sowie die wertvollen Anregungen beim Verfassen dieser Arbeit herzlichen Dank aussprechen.

Das Verfassen dieser Masterthese bedurfte dementsprechender Zeit. Persönliche und soziale Bedürfnisse mussten häufig hintanstellen, um eine Fertigstellung in angemessener Zeit zu erreichen. Damit ging leider auch eine weitere Vernachlässigung meiner Familie einher. Wegen deren unerschöpflichen Verständnisses dafür und der trotzdem konstanten Unterstützung in allen Belangen, geht mein Dank in erster Linie an meine Eltern Ilse und Gerhard, meine Schwester Anna und meine Großmutter Melitta. Ganz besonders möchte ich meiner Mutter Mag. iur. Ilse Böhm danken, da ohne ihre Erziehung und ständige Unterstützung meine Ausbildung und mein Werdegang wohl gänzlich anders verlaufen wären, danke Mama! Zusätzlich möchte ich an dieser Stelle auch meiner Schwester Mag. phil. Anna Böhm für ihre Hilfe in den letzten Jahren danken. Außerdem möchte ich mich bei meinem Patenonkel Wolfgang Wandl bedanken, der für mich beruflich wie privat stets ein Mentor war und mein Leben sehr stark geprägt hat.

Überdies möchte ich meinen herzlichen Dank auch gegenüber meinem Arbeitgeber Herrn Dr. Manfred Boyer-Telmer zum Ausdruck bringen, der jederzeit großes Verständnis für private Verpflichtungen zeigte und vor allem in beruflicher Hinsicht ein sehr großes Vorbild ist.

Abschließend und besonders möchte ich mich bei meiner wundervollen Freundin, Anna Reinthaler, die immer bedingungslos für mich da ist, bedanken. Danke Anna! Für alles.

Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Auswirkung der Kurzzeitvermietung auf den Ertragswert einer Wohnung und behandelt die dazu einschlägigen Rechtsnormen in den Grundzügen. Durch Plattformen wie bspw *Airbnb* oder *Booking.com* wird Wohnungseigentümern eine Alternative zur herkömmlichen Vermietung geboten und durch das tageweise Anbieten einer Wohnung an Reisende lässt sich in Wien ein durchschnittlicher Betrag von EUR 61,15 pro Nacht erwirtschaften. Da ein Eigentümer idR nicht daran interessiert ist, den Betrieb über die Plattformen selbst zu führen, ist eine Verpachtung der Wohnung an sog Betreiber denkbar. Diese kümmern sich dann um den operativen Betrieb und zahlen dafür Miete/Pacht, die idR, aber vor allem bei Immobilien im Vollarwendungsbereich des MRG, weit über dem gesetzlich zulässigen Mietzins liegt. Ebenso obliegt es in dieser Form dem Betreiber den gesetzlichen Vorschriften, die sich ua aus der GewO, den einschlägigen Steuergesetzen sowie dem WTFG ergeben, zu entsprechen. Steht dem Betrieb auch gem MRG, WEG sowie der BO für Wien nichts im Weg, so kann die Vermarktung, die für gewöhnlich ausschließlich über die Plattformen erfolgt, beginnen. Die rechtliche Situation zwischen Eigentümer und Betreiber ergibt sich aus deren Vertrag, wobei zwei Formen, einerseits ein Mietermodell mit fester bzw variabler Pacht und andererseits ein Betreibermodell auf Rechnung und Gefahr des Eigentümers, möglich sind. Hieraus leitet sich dementsprechend auch der dem Vermieter zustehende Zahlungsfluss ab, der in weiterer Folge in die Ertragswertberechnung eingeht. Für die Bewertung wird das Pachtwertverfahren in leichter Abwandlung zum Ertragswertverfahren verwendet. Da das zu bewertende Objekt in seiner Substanz aber stets eine Wohnung bleibt, die jederzeit wieder zur langfristigen Vermietung genutzt werden kann, sind einige Parameter hieraus zu berücksichtigen. Im Ergebnis erhält man, trotz Berücksichtigung der operativen Risiken und der daraus folgenden Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes, in den alternativen Verwendungen der Wohnung einen vergleichsweise höheren Ertragswert als bei einer MRG-Vermietung. Für einen Eigentümer bzw Investor ist in Anbetracht des zugehörigen Aufwandes jedoch nur das Modell der Fest- bzw ggf auch der Umsatzpacht zu empfehlen, woraus sich aber ein erheblicher Mehrertrag von mehr als 60% in der Beispielwohnung ergeben kann. Schlussendlich wird das Modell der Verpachtung an eine Betreibergesellschaft unter der Prämisse einer Festpacht empfohlen, da sich in Anbetracht der Chancen und Risiken sowie des zugehörigen Aufwandes eine beachtliche Optimierung der Erträge einer MRG-Wohnung erzielen lässt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung und Forschungsfrage	1
2	Nutzung der Onlineplattform für Vermieter	3
2.1	Kommunikation und Präsentation	4
2.2	Preisgestaltung und Zahlungsabwicklung	4
2.3	Reporting und Rechnungslegung	5
2.4	Praktische Umsetzung	6
2.4.1	Ausgestaltung zur Ermittlung des Ertragswerts	7
2.4.2	Verhältnis zwischen Eigentümer und Betreiber	7
2.4.3	Chancen und Risiken für den Eigentümer	9
2.5	Vergleichsdaten aus Airbnb	9
2.5.1	Angebote und Preise	10
2.5.2	Schlussfolgerung	13
3	Gesetzliche Rahmenbedingungen der Kurzzeitvermietung	15
3.1	Vertragsverhältnis und Mietrechtsgesetz	15
3.1.1	Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber	16
3.1.2	Inhalte des Bestandvertrages	19
3.1.3	Verhältnis zwischen dem Betreiber und den Reisenden	19
3.2	Wohnungseigentumsgesetz	20
3.3	Gewerbeordnung	22
3.4	Steuerrecht und Abgaben	26
3.4.1	Einkommen- und Körperschaftsteuer	26
3.4.2	Umsatzsteuer	27
3.4.3	Ortstaxe	29
3.4.4	Vergebührung des Mietvertrages	30
3.5	Wiener Bauordnung	31
4	Auswirkungen auf den Ertragswert	32
4.1	Definition der Beispielwohnung	33
4.2	Begriffe und Anwendungsbereich	34
4.3	Erträge	35
4.3.1	Potentieller Jahresumsatz	36
4.3.2	Erträge im Mietermodell	37
4.3.3	Erträge im Betreibermodell	39
4.3.4	Nachhaltigkeit der Erträge	42
4.4	Bewirtschaftungskosten	43
4.4.1	Pachtausfallwagnis	44
4.4.2	Instandhaltungskosten	46
4.4.3	Verwaltungskosten	47
4.4.4	Nicht umlagefähige Betriebskosten	48
4.5	Kapitalisierungszins	49
4.5.1	Ableitung des Kapitalisierungszinses	50
4.5.2	Vergleichszinssätze aus dem Immobilienmarkt	52

4.5.3	Bestimmung des Zinssatzes in der gewählten Nutzungsform	53
4.6	Bodenwert und Restnutzungsdauer	56
4.7	Abschließende Schritte des Verfahrens	57
5	Forschungsergebnis	58
5.1	Gegenüberstellung der Ertragswerte	59
5.2	Sensitivitätsanalyse einzelner Parameter	60
5.2.1	Kapitalisierungszins	60
5.2.2	Erträge	63
5.3	Ertragsmodell für Eigentümer	64
6	Schlussfolgerung	66
	Literaturverzeichnis	68
	Literatur	68
	Sonstige Quellen	70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 -	Sensitivitätsanalyse der Mindestverfügbarkeit	11
Tabelle 2 -	Durchschnittliche Nächtigungspreise in Wien	14
Tabelle 3 -	Parameter im Ertragswertverfahren (vgl. <i>Bienert</i> 2014, Ertragswertverfahren S 336)	35
Tabelle 4 -	Jahresrohertrag im Betreibermodell	42
Tabelle 5 -	Übersicht Pachtausfallwagnis.....	46
Tabelle 6 -	Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze.....	53
Tabelle 7 -	Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze.....	53
Tabelle 8 -	Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes	56
Tabelle 9 -	Übersicht der Ertragswerte.....	58
Tabelle 10 -	Auswirkung von Zinssatz und RND auf den Barwertfaktor.....	61
Tabelle 11 -	Sensitivitätsanalyse zum Zinssatz.....	62
Tabelle 13 -	Sensitivitätsanalyse zum Ertrag	63
Tabelle 14 -	Sensitivitätsanalyse zum Ertrag	64

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 –	Beispiel Cashflow-Forecast	6
Abbildung 2 -	Betreiber als Mieter	8
Abbildung 3 -	Betreiber als Dienstleister	9
Abbildung 4 -	Verteilung nach Art der Unterkunft.....	11
Abbildung 5 -	Lage und Verteilung der Inserate.....	12
Abbildung 6 -	Lage der Beispielwohnung.....	33
Abbildung 7 -	Pachtwertverfahren	59
Abbildung 8 -	Auswirkung von Zinssatz und RND auf den Barwertfaktor	61

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch	KStG	Körperschaftsteuergesetz
Abs	Absatz	LBG	Liegenschaftsbewertungs- gesetz
BAO	Bundesabgabenordnung	MRG	Mietrechtsgesetz
BO	Bauordnung	OENB	Österreichische National- bank
B-VG	Bundes-Verfassungsge- setz	OGH	Oberster Gerichtshof
bspw	beispielsweise	RichtWG	Richtwertgesetz
bzw	beziehungsweise	RICS	Royal Institution of Char- tered Surveyors
CAPM	Capital Asset Pricing Mo- del	RND	Restnutzungsdauer
cet par	Ceteris paribus	Rz	Randziffer
DCF	Discounted Cash Flow	S	Seite
dh	das heißt	sog	so genannt(e)(n)
ESt	Einkommensteuer	ua	und andere(n)
EStG	Einkommensteuergesetz	udgl	und dergleichen
et al.	et alii	USt	Umsatzsteuer
etc	et cetera	UStG	Umsatzsteuergesetz
f	folgende	uU	unter Umständen
ff	und folgende	vgl.	vergleiche
gem	gemäß	vH	von Hundert
ggf	gegebenenfalls	VO	Verordnung
hA	herrschende Ansicht	VStG	Verwaltungsstrafgesetz
idF	in der Fassung	VwGH	Verwaltungsgerichtshof
idR	in der Regel	WEG	Wohnungseigentumsge- setz
ieS	im engeren Sinn	WTFG	Wiener Tourismusförde- rungsgesetz
iHv	in Höhe von	Z	Ziffer
inkl	inklusive	zzgl	zuzüglich
iVm	in Verbindung mit		
iSd	im Sinne des		
iSv	im Sinne von		
JN	Jurisdiktionsnorm		
KSt	Körperschaftsteuer		

1 Einführung und Forschungsfrage

Jeder Wohnungseigentümer ist in erster Linie an nachhaltig hohen Erträgen interessiert. Ist man hierzulande grundbücherlicher Eigentümer einer Immobilie, die sich im Vollarwendungsbereich des MRG befindet, sind die maximal erzielbaren Mietzinseinnahmen wesentlich durch § 16 MRG und das RichtWG beschränkt. Der Wert einer Immobilie, den ihr Parteien am Markt und bei Rechtsgeschäften zu Grunde legen, wird jedoch maßgeblich anhand der damit erzielbaren Einnahmen ermittelt. Um mit einer dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegenden Immobilie, trotz der soeben erwähnten Beschränkungen, annähernd adäquate Einnahmen zu erwirtschaften, sieht man sich als Eigentümer schnell gezwungen, alternative Nutzungsmöglichkeiten zu suchen, die gem § 1 Abs 2 MRG vom Vollarwendungsbereich ausgenommen sind und somit auch rechtlich zulässig eine ertragsstärkere Bewirtschaftungsform ermöglichen. Möglichkeiten, einen Ausnahmetatbestand zu erfüllen, sind bspw die Vermietung im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs gem § 1 Abs 2 Z 1 MRG oder zu Zwecken der Erholung bzw Freizeitgestaltung gem § 1 Abs 2 Z 4 MRG. Solche alternativen Nutzungsmöglichkeiten bieten für Eigentümer und Investoren Ertragschancen, die andererseits aber an umfassende rechtliche Komplikationen gebunden sind. Auch bei Immobilien, die nicht dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegen, lässt sich durch eine solche alternative Verwendung potentiell eine überdurchschnittliche Rendite erzielen. Hierfür entstehen durch die sog Sharing-Economy, die an sich als soziale und, wie schon aus dem Namen hervorgeht, „teilende“ Wirtschaft ausgerichtet ist und auf das Teilen von Gütern und Erlebnissen abzielt, neue wirtschaftliche Möglichkeiten für Vermieter. Etablierte Onlineplattformen wie bspw *Airbnb*, *Booking.com*, *Wimdu* oder *9flats* gestalten den Betrieb von alternativen Nutzungsmöglichkeiten durchaus einfach. Vielfach bieten sich auch sog Betreibergesellschaften an, die gegen Entgelt die Betreuung für den Eigentümer übernehmen. Seit geraumer Zeit manifestieren sich allerdings starke Gegenbewegungen, vor allem gegenüber Plattformen wie *Airbnb*, über die man herkömmliche Wohnungen anstatt klassischer Hotelzimmer zu Urlaubszwecken bucht, da durch sie verschiedene gesellschaftliche Nachteile, im Fall von *Airbnb* ua hauptsächlich die zusätzliche Verknappung von Wohnraum – in Wien vor allem in den inneren Bezirken –, entstehen. Der potentielle Vorteil überwiegt jedoch aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise des Vermieters idR die ggf entstehenden gesellschaftlichen Nachteile.

In der vorliegenden Arbeit soll die Möglichkeit der alternativen Wohnraumnutzung iS einer tageweisen Vermietung über Onlineplattformen zur Erzielung von überdurchschnittlichen Renditen, unter der Berücksichtigung der rechtlichen und steuerlichen Aspekte sowie der

wirtschaftlichen Chancen bzw Risiken, erarbeitet werden. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Gesichtspunkte werden die potentiellen Einkünfte und der Einfluss derer auf den Wert der Immobilie erarbeitet. Dazu wird näher auf die Bewertung von Immobilien, speziell in dieser Verwendung, eingegangen und es wird dargelegt, wie sich die damit zusammenhängenden Risiken und Erträge auf den Ertragswert auswirken, da bei höheren Risiken naturgemäß auch höhere Erträge erwartet werden. Ausschlaggebende Bewertungsparameter werden gegenübergestellt, die Unterschiede zu einer konventionellen Vermietung dargestellt und erläutert. Zusätzlich wird eine Sensitivitätsanalyse der einzelnen ausschlaggebenden Parameter ceteris paribus auf den Ertragswert aufgezeigt. Bei der rechtlichen und steuerlichen Betrachtungsweise werden maßgebende Aspekte behandelt und potentielle Probleme aufgezeigt. Die jeweiligen Plattformen werden bewusst nicht genauer betrachtet, da sich daraus kaum Unterschiede ergeben. Die etablierte Plattform *Airbnb* soll in der Arbeit als Stellvertreter für alle anderen Anbieter gelten. Die Betrachtung der Plattformen erfolgt vollkommen und in jeglicher Hinsicht wertungsfrei. Es soll auch keinerlei Werbung für die Plattformen betrieben werden, sondern lediglich die Auswirkungen der Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Im Ergebnis soll die Arbeit den potentiellen Werteinfluss einer Vermietung über Onlineplattformen cet par auf die Immobilie darstellen und die zugehörigen rechtlichen bzw steuerlichen Aspekte aufarbeiten.

Die Arbeit an sich ist in sechs Kapitel gegliedert und beginnt nach der Einleitung mit der Aufarbeitung der Forschungsfragen in Kapitel Zwei. Darin werden zur Einführung in das Thema kurz einige Hintergrundinformationen zum Prinzip der Onlineplattformen, deren Zweck und Möglichkeiten dargestellt. Anschließend daran werden im Kapitel Drei die rechtlichen und steuerrechtlichen Beschränkungen in der derzeitigen Rechtslage aufgearbeitet. Einschlägige Regeln der GewO, des MRG, des EStG sowie des UStG und anderer Rechtsnormen werden auf die Vermietung über Onlineplattformen angewandt. Im vierten Kapitel werden die potentiellen Mehreinnahmen sowie die damit einhergehenden höheren Risiken und deren Auswirkungen auf den Ertragswert der Wohnung aufgezeigt. Die Veranschaulichung dieser erfolgt anhand einer Gegenüberstellung der Bewertung einer Wohnung mit herkömmlicher Langzeitvermietung in Kapitel Fünf. Hier werden die maßgeblichen Forschungsergebnisse dargestellt und die ertragsoptimale Alternative für Eigentümer beschrieben. Abschließend wird in Kapitel Sechs eine Schlussfolgerung über die aktuelle Situation und die Vor- und Nachteile der Kurzzeitvermietung über Onlineplattformen gezogen.

2 Nutzung der Onlineplattform für Vermieter

Plattformen der eingangs erwähnten so genannten Sharing-Economy ermöglichen den Teilnehmern die Nutzung verschiedenster Gegenstände entweder entgeltlos oder gegen Entgelt, mit dem Zweck die verwendeten Ressourcen zu schonen und soziale Aspekte in den Mittelpunkt der teils wirtschaftlichen Nutzung zu bringen. Diese Plattformen bieten ihre Möglichkeiten zum größten Teil online an, weshalb die meisten Ausprägungen der Sharing-Economy global verfügbar sind. Airbnb ist in seinem ursprünglichen Gedanken ebenso eine gewisse Ausgestaltung der Sharing-Economy. Reisende können über die Plattformen Wohnraum von sog Hosts, also den Anbietern von Wohnungen, Zimmern, Betten, etc für deren Aufenthalte buchen. Im Vordergrund sollte hierbei eine soziale Komponente stehen, bei der von den Hosts bspw Insidertipps für die Reiseziele zur Verfügung gestellt und zwischenmenschliche Kontakte geknüpft werden. Es ermöglicht im Idealfall eine sozialere und persönlichere Alternative zu klassischen Hotels, da man die ganze Reise über und teilweise sogar mit dem Host erleben sollte. Durch das Zur-Verfügung-Stellen des eigenen Wohnraums wird den Hosts überdies eine Möglichkeit des Zuverdienstes geboten. In der Form von Airbnb wird dem Wohnungseigentümer (oder auch Mieter)¹ also die Gelegenheit geboten, außerhalb des MRG² Raum gegen Entgelt an Reisende für die Zeit ihres Aufenthalts zu vermieten. Dass dies bereits in erheblichem Umfang umgesetzt wird, zeigt ein Bericht von Airbnb aus dem August 2017, wo von Vermietern bereits über vier Millionen Inserate in 190 Ländern auf der Plattform zur Verfügung gestellt werden (vgl. *Airbnb*, 2017).

Entscheidet man sich als Wohnungseigentümer dafür seinen Wohnraum für alternative Nutzungen zur Verfügung zu stellen, bieten die Onlineplattformen, ua Airbnb, umfassende Möglichkeiten für die Kommunikation mit den Nutzern und für die Präsentation der Räumlichkeiten auf der Plattform selbst. Um als sog Host aufzutreten benötigt man, neben der notwendigerweise eingerichteten³ Wohnung, lediglich ein paar grundlegende Details zur Wohnung (wie bspw Anzahl der Schlafmöglichkeiten, Bäder, WCs, die Verfügbarkeit von WiFi, TVs, etc.) und Fotos zur Darstellung. Airbnb stellt hierfür aber umfassend Hilfe bereit und bietet überdies auch den Kontakt zu Fotografen gegen Entgelt an. Auch die Zahlungsabwicklung erfolgt vollständig über den Anbieter. Für den Host stellt die Plattform im Ergebnis als sog *One-Stop-*

¹ Je nach mietvertraglicher Ausgestaltung steht naturgemäß auch dem Mieter die Möglichkeit offen als Host auf Airbnb oder anderen Plattformen aufzutreten. Zum *Mietermodell* siehe Kapitel 2.4.2.

² Zur rechtlichen Zulässigkeit siehe Kapitel 3.

³ Die Einrichtung der Wohnung kommt im Idealfall der Ausstattung einer zu normalen Wohnzwecken genutzten Wohnung nahe.

*Shop*⁴ also alles zur Verfügung, was zur alternativen Vermietung gebraucht wird. Auf der Plattform treten sämtliche Betreiber iS einer Sharing-Economy als natürliche Personen⁵ mit Vor- und Nachnamen auf. Zur Registrierung auf der Plattform ist somit lediglich ein Identitätsnachweis erforderlich. Nicht notwendigerweise muss aber die registrierte Person auch die Buchungen bzw den Betrieb übernehmen. Es ist durchaus der Fall, dass Apartments mit bereits bestehendem Host vermietet oder übernommen werden. Dies ist vor allem aufgrund des Bewertungssystems der Plattformen eine beliebte Option, da die von Reisenden vorgenommenen Bewertungen jeweils nur für das Inserat gelten. Löst man dieses aber auf, so verliert man auch jegliche dazu gehörenden Bewertungen. Vor allem bei guten Bewertungen kann die Übernahme bzw Weiterverwendung eines profilierten Hostprofils durchaus sinnvoll sein.

2.1 Kommunikation und Präsentation

Zur Unterstützung der gänzlichen Kurzzeitvermietung der Wohnung bieten die Plattformen eigene Kanäle zur Kommunikation an, weshalb diese zwischen dem Vermieter und den Reisenden meist auch ausschließlich über die Plattform erfolgt. Es wird ein interner Chat angeboten, über den man jegliche Informationen zum Aufenthalt vor Anreise und nach Abreise austauschen kann. Ebenso bieten die Plattformen Unterstützung bei der Kommunikation an, falls sich diese außerhalb der gewollten Norm befinden sollte. Die Präsentation des eigenen Inserats erfolgt sinngemäß auf der Website der Anbieter, wo sie allen Nutzern gleichermaßen zur Verfügung stehen. Dem Vermieter steht nach Freischaltung seines Inserats ein umfassender Kalender zur Verfügung. Hier können die Verfügbarkeit und der Preis für jeden Tag individuell gestaltet werden. Airbnb bietet jedem Host zusätzlich eine eigene Versicherung an, die dem Gastgeber in Schadensfällen bereitgestellt werden soll (vgl. *Airbnb*, 2018).

2.2 Preisgestaltung und Zahlungsabwicklung

Die Benutzerfreundlichkeit zieht sich bei allen Onlineplattformen durch sämtliche Funktionen und macht auch bei der wichtigsten, der Preisgestaltung, keine Ausnahme. Der Host kann, neben der Möglichkeit den Preis mittels Kalender für jeden Tag individuell festzulegen, auch Regeln gestalten, die datumsbezogen zur Anwendung kommen. Bspw kann für Buchungen innerhalb der nächsten 14 Tage ein „Sonderrabatt“ gegeben werden, für besondere Anlässe ein Aufschlag festgelegt oder der vorgeschlagenen Preisgestaltung von Airbnb gefolgt werden,

⁴ In dieser Form wird dem Vermieter ermöglicht, alle für den Betrieb notwendigen Schritte an einer Stelle, hier also der Plattform selbst, durchzuführen.

⁵ Dies wird auf den jeweiligen Plattformen jedoch unterschiedlich gestaltet. Auf Booking.com registriert man bspw einen Betrieb bzw einzelne Apartments und tritt unter diesem Namen auf.

die die Preise, ausgehend von einem festgelegten Minimal- und Maximalpreis, je nach Angebot und Nachfrage in der Umgebung festlegt. Dem Vermieter werden so zur Umsetzung der optimalen Preisgestaltung umfassende Anleitungen und Hilfestellungen geboten, sodass selbst ohne jegliches Vorwissen der ertragsoptimale Preis pro Nacht bestimmt werden kann. Zur Preisgestaltung gehört auch das Festlegen der Reinigungsgebühr, die dem Gast auf den Preis der Nächtigung zugeschlagen wird. Diese Gebühren werden extra ausgewiesen und ermöglichen dem Vermieter somit einen guten Überblick über die Kosten und die Einnahmen für die Reinigung der Wohnung. Zuletzt gibt es die Möglichkeit Stornierungsbedingungen festzulegen, die je nach Plattform unterschiedlich ausgestaltet, im Ergebnis aber sehr ähnlich sind.

Die Zahlungsabwicklung der Buchungen läuft ebenfalls über die Plattform. Je nach Anbieter erhält der Vermieter den Umsatz noch am Tag der Buchung oder zu einem späteren Zeitpunkt. Prinzipiell hat der Vermieter aber für die Abwicklung nicht mehr als ein Bankkonto zur Anweisung zur Verfügung zu stellen. Der von den Reisenden zu bezahlende Betrag wird diesen vom Anbieter angelastet und iF von dieser Stelle an den Vermieter überwiesen. Das gleiche Prinzip gilt für Buchungsänderungen oder Schäden, die durch den Gast verursacht wurden.

2.3 Reporting und Rechnungslegung

Den Hosts/Betreibern/Vermietern, also all jenen, die ihre Wohnungen online anbieten, werden von den Anbietern unterschiedliche, meist sehr ausführliche Berichte zur Verfügung gestellt. Diese können von der jeweiligen Plattform in gebräuchlicher Form als .csv- oder .xls-Dateien heruntergeladen, bearbeitet und zu jeglichen Planungs- oder Berichtszwecken verwendet werden. Außerdem werden sog Steuerberichte, die uU zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen⁶ herangezogen werden können, als .pdf-Dateien erstellt. Meist beinhalten diese aber ähnliche, jedoch aufgearbeitete Inhalte der anderen Berichte. Teilweise sind die Berichte auch in Form von Buchungszeilen mit der zugehörigen Anweisung downloadbar. Zusätzlich wird anhand der aktuellen Buchungslage ein Cashflow-Forecast (vgl. Abbildung 1) zur Verfügung gestellt, der ebenso in jeglicher Form heruntergeladen und zu Planungszwecken herangezogen werden kann. Von den Anbietern werden die einbehaltenen Gastgebergebühren, die sich je nach Plattform zwischen 2,5 vH und 18 vH bewegen, in Rechnung gestellt und idR direkt von der Überweisungssumme in Abzug gebracht. Die Rechnungen werden entweder per Mail automatisch am Monatsende übermittelt oder müssen von der Plattform heruntergeladen werden.

⁶ Siehe dazu Kapitel 3.4.

€22 361

Buchungseinkünfte für August 2018

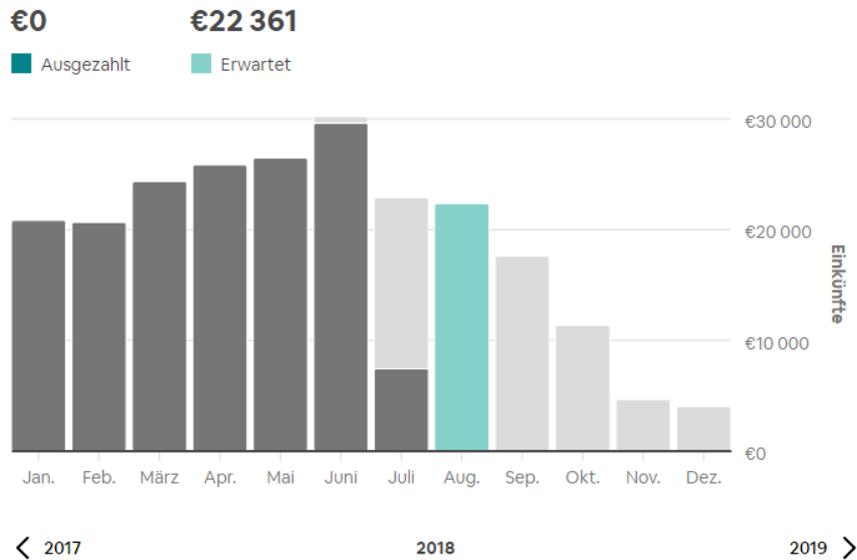


Abbildung 1 – Beispiel Cashflow-Forecast⁷

2.4 Praktische Umsetzung

Die Plattformen zeichnen sich also durch sehr umfangreiche Hilfestellungen aus. Letztendlich liegt es jedoch am Host, sich dieser zu bedienen und sie für sich optimal zu nutzen. Hauptsächlich wird der erwirtschaftete Erfolg aber von der Lage, Ausstattung, Sauberkeit und Dekoration sowie der Gastfreundlichkeit und der Kommunikationsfähigkeit des Vermieters abhängen. Nutzt der Vermieter also die angebotenen Möglichkeiten zum Bewerben seiner Unterkunft und widmet er sich zuvorkommend den Gästen, sollte dies dementsprechende Früchte tragen.

Wie bereits in Kapitel 1 kurz angeführt, wird in der vorliegenden Arbeit stets unterstellt, dass der Vermieter seine Wohnung ausschließlich der kurzfristigen Vermietung widmet. Sie wird also auf Airbnb angeboten, um sie Reisenden als Unterkunft zur Verfügung zu stellen. Neben dem Anbieten der Räumlichkeit wird diese vor jeder Anreise gereinigt, es werden Bettwäsche, Handtücher, Badetücher sowie die gewohnte Ausstattung einer bewohnten Wohnung inkl WiFi zur Verfügung gestellt.

⁷ Quelle: www.airbnb.com; Inhalt zur Verfügung gestellt von HB&H Immobilien GmbH.

2.4.1 Ausgestaltung zur Ermittlung des Ertragswerts

Wurden die Begriffe Vermieter, Betreiber und Host für all jene, die ihre Wohnung online anbieten, bislang synonym verwendet, so wird fortan zwischen ihnen unterschieden. Der Vermieter ist nun wie in herkömmlicher Form der Eigentümer der Wohnung, der sich zum Zweck der kurzfristigen Vermietung eines Hosts/Betreibers⁸ bedient. Diese Ausgestaltung ist notwendig, um die Auswirkung auf den Ertragswert darzustellen und die Vergleichbarkeit zu gewähren. Übernahme der Vermieter selbst alle Dienstleistungen, wäre er erwerbsmäßig tätig und die Wohnung würde sohin nicht mehr nur als Kapitalanlage, sondern als Mittel zum Erwerb genutzt werden. Diese Form fände keinen Halt mehr in der Abbildung des Ertragswertverfahrens iSd LBG. Außerdem wäre die vom Vermieter dazu erforderliche Arbeitsleistung sehr vom Einzelfall abhängig⁹ und könnte keinesfalls ohne Unschärfen bewertet werden.

2.4.2 Verhältnis zwischen Eigentümer und Betreiber

Das interne Verhältnis zwischen Vermieter und Betreiber kann unterschiedlich gestaltet sein und unterliegt in der Regel¹⁰ der Vertragsfreiheit zwischen zwei Unternehmern (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 466). Die Form der Betreuung der Wohnung wird jener eines Hotels in vielen Punkten ähneln, weshalb auf die gängigsten Vertragstypen der Hotelbranche in der Folge eingegangen wird.

Pachtverträge

Einerseits kann der Eigentümer die Wohnung zur Gänze an den Betreiber vermieten, welcher den Betrieb in Folge vollkommen auf eigene Rechnung und Gefahr betreibt. Der Vermieter erhält im Gegenzug einen vergleichsweise höheren Mietzins¹¹, als er ihn am Markt von einem Mieter für Wohnzwecke bekommen würde. Der Betreiber ist in dieser Form als gewöhnlicher Mieter/Pächter¹² zu sehen (vgl. Abbildung 2). Die Ausgestaltung der zu zahlenden Pacht kann fix oder variabel sein.

⁸ Der Betreiber tritt in weiterer Folge immer als Host auf, weshalb die Begriffe synonym verwendet werden.

⁹ Diese kann wegen Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung sowie den sehr unterschiedlichen Bedürfnissen der Reisenden nur pauschal und nicht ex ante beurteilt werden.

¹⁰ Zu den Grenzen der Vertragsfreiheit siehe Kapitel 3.1.1.

¹¹ Zur rechtlichen Zulässigkeit siehe Kapitel 3.1.1.

¹² Zur Unterscheidung zwischen Miete und Pacht siehe Kapitel 3.1.1.



Abbildung 2 - Betreiber als Mieter

- **Festpacht**

Bei einer Festpacht erhält der Eigentümer einen fixen Betrag, der idR auf Basis der Investitionskosten sowie auf der Verteilung dieser zwischen Eigentümer und Betreiber, und auf den erwarteten Ergebnissen des Betriebs basiert (vgl. *Bienert 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 468*). Trägt der Vermieter die Kosten zur Einrichtung der Wohnung, wird cet par die Pacht dementsprechend höher ausfallen müssen und vice versa. Außerdem ist eine sog Staffelpacht denkbar, bei der die an den Eigentümer zu zahlenden Beträge erst im Laufe des Betriebs an die eigentliche Pacht angenähert werden, bspw über den Zeitraum von sechs Monaten, um dem Betreiber, gerade in der Anfangsphase, den notwendigen finanziellen Spielraum zu gewährleisten (vgl. *Bienert 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 469*).

- **Umsatzpacht**

Hierbei erhält der Eigentümer eine variable Pacht auf Basis des erzielten Umsatzes. IdR wird dies durch einen fixen Prozentsatz festgelegt und aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung an das jeweilige Verhältnis zwischen Vermieter und Betreiber angepasst. Die Höhe ist hierbei von der zugrunde gelegten Berechnungsbasis, bspw Brutto-Umsatz, Deckungsbeitrag, etc, und der Verteilung der Investitionen sowie den erwarteten Ergebnissen abhängig.

Managementverträge

Der Vermieter kann sich auch nur der Dienstleistung eines Betreibers bedienen. In dieser Ausgestaltung läuft die kurzfristige Vermietung auf Rechnung und Gefahr des Vermieters, alle dafür notwendigen Tätigkeiten werden jedoch vom Betreiber übernommen¹³ (vgl. Abbildung 3). Das vom Eigentümer dafür zu zahlende Entgelt besteht für gewöhnlich aus einer Basisvergütung, idR zwischen zwei und vier Prozent vom Umsatz, und einer erfolgsabhängigen Vergütung, die zwischen sieben und zwölf Prozent vom Betriebsgewinn beträgt (vgl. *Bienert 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen*

¹³ Wird in Folge als *Betreibermodell* bezeichnet.

Rahmenbedingungen S 471). Durch diese beiden Komponenten profitieren sowohl der Eigentümer als auch der Betreiber von einer bestmöglichen Bewirtschaftung, wodurch unter anderem die herkömmlichen Principal-Agent-Probleme vermindert werden können.

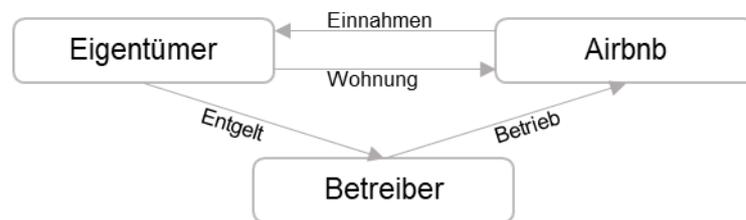


Abbildung 3 - Betreiber als Dienstleister

2.4.3 Chancen und Risiken für den Eigentümer

Die Wahl des Betreiber-Modells bestimmt also maßgeblich welcher Vertragspartner welches Risiko trägt und wer die sich ergebenden Chancen nutzen kann. Wählt man als Vermieter das *Mietermodell*, lagert man Chancen und Risiken aus dem Betrieb der Wohnung fast gänzlich auf den Betreiber aus. Bei einem Festpachtvertrag übernimmt der Eigentümer kein Risiko aus dem Betrieb, ihm steht aber auch kein Anteil an einem potentiellen Erfolg zu. Im *Betreibermodell* trägt man als Vermieter in wesentlichem Umfang alle Risiken der kurzfristigen Vermietung. Ausschlaggebend sind in erster Linie die operativen Wagnisse sowie die gesetzliche und politische Situation. Erstere liegen vor allem in der Auslastung und der richtigen Preisgestaltung. Hinsichtlich der politischen und gesetzlichen Unsicherheiten befindet man sich aktuell in einer sehr prekären Lage. Viele Stimmen in der Gesetzgebung und Verwaltung, insbesondere in Wien, fordern seit geraumer Zeit eine Einschränkung der Kurzzeitvermietung. Erste Schritte sind in der geplanten Novelle zur Bauordnung für Wien angedacht, in welcher Form diese letzten Endes aber tatsächlich in Kraft treten werden, steht zum Stichtag des Verfassens dieser Arbeit noch aus¹⁴.

2.5 Vergleichsdaten aus Airbnb

Airbnb bietet eine sehr transparente Möglichkeit die tatsächlich auf der Plattform betriebenen Wohnungen zu analysieren. Auf <http://insideairbnb.com/vienna/> werden umfassende Daten angeboten, von welchen nun die relevantesten beschrieben werden. Alle in diesem Unterkapitel aufgezeigten Daten, stammen von <http://insideairbnb.com>, mit dem Stichtag 11. Juli 2018.

¹⁴ Zu dem zum Stichtag der Arbeit vorliegenden Entwurf der Stadtregierung zur Novelle der Bauordnung für Wien siehe Kapitel 3.5.

Die hieraus gezogenen Schlussfolgerungen und Analysen wurden ausschließlich selbst erstellt. Dies soll einer kurzen Marktanalyse dienen und eine Hilfestellung zur Marktfähigkeit von Wohnungen oder Zimmern bieten.

Peer-Group

Als Peer-Group sollen in dieser Arbeit Wohnungen gelten, die der dauerhaften Ertragserzielung über online Plattformen gewidmet sind, und als ganzes Apartment zur Verfügung gestellt werden.

2.5.1 Angebote und Preise

Zum 11. Juli 2018 wurden in Wien 10.744 Wohnungen oder Zimmer auf Airbnb angeboten. Von diesem sehr hohen Angebot muss zur sinnhaften Aufarbeitung aber ein Großteil ausgeschieden werden. Inserate, die nur einzelne Betten oder Zimmer anbieten, passen nicht in die Peer-Group von ganzen Apartments und werden somit von der Analyse ausgeschlossen. Diese als *Private Room* oder *Shared Room* bezeichneten Unterkünfte machen mit insgesamt 3.124 aber rund 30% aller Angebote aus¹⁵. Weiters wird Wohnungen, die nur teilweise verfügbar sind, keine Beachtung geschenkt, da diese ja nicht demselben Zweck, nämlich der vollen Ertragserwirtschaftung mit der Wohnung über die Plattform, dienen und somit ebenso wenig in die Bezugsgruppe passen. Von einer ausschließlichen Verwendung der Wohnung zur Einnahmenerzielung über Airbnb wird ab einer Verfügbarkeit von 165 Tagen pro Jahr ausgegangen. Ein Inserat wird in den Datensätzen aber grundsätzlich nur dann als verfügbar gelistet, wenn es auch tatsächlich auf Airbnb angeboten wird. Wird aber eine Buchung über eine andere Plattform, bspw Booking.com, angenommen, mindert das die dargestellte Verfügbarkeit, obwohl sie aus einer wirtschaftlichen Sichtweise prinzipiell gegeben wäre. Um diesen Effekt auszugleichen, wurden deshalb 165 Tage als Referenzwert gewählt. Es wird eine Gesamtverfügbarkeit von 330 Tagen im Jahr als notwendig bestimmt und eine Verteilung dieser von je 50 vH auf Airbnb und 50 vH auf anderen Plattformen angenommen, wodurch 165 Tage als minimale Verfügbarkeit auf Airbnb für die Vergleichsgruppe festgelegt wird.

Von den insgesamt 10.744 angebotenen Inseraten erfüllen iF nur 3.812 die Eigenschaften der Peer-Group. Würde man die Mindestverfügbarkeit auf 180 Tage anheben bzw auf 150 Tage senken, ergäbe sich nur ein minimaler Unterschied in der Größe der Vergleichsgruppe von 4.044 Inseraten bei 150 Tagen und 3.594 bei 180 Tagen¹⁶. Eine erste Erkenntnis bezüglich der Nutzung verschiedener Plattformen lässt sich jedoch bereits aus der Verfügbarkeit ableiten. Geht man davon aus, dass ab einer minimalen Zurverfügungstellung der Wohnung von

¹⁵ Vergleiche Abbildung 4.

¹⁶ Vergleiche Tabelle 1.

330 Tagen pro Jahr diese als dauerhaft gilt und die Verteilung der Buchungen zwischen den Plattformen rund 50:50¹⁷ beträgt, so kann man cet par den Schluss ziehen, dass von der Peer-Group rund ein Drittel (31,4 %), also immerhin 1.196, die Wohnung ausschließlich auf Airbnb anbietet und andere Plattformen außer Acht lässt. Der Umkehrschluss, also wie viele Wohnungen explizit auf anderen Plattformen und nicht auf Airbnb angeboten werden, wird nicht analysiert, da es für den Zweck der Arbeit keinen hinreichend relevanten Mehrwert bringt.

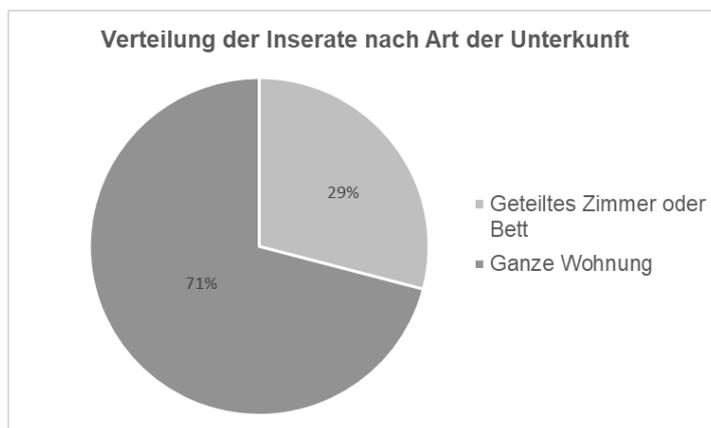


Abbildung 4 - Verteilung nach Art der Unterkunft¹⁸

Mindestverfügbarkeit in Tagen von 0 – 365	0	1	150	165	180	330
Größe der Peer-Group	7.620	6.429	4.044	3.812	3.594	1.196
Veränderung in %	-	- 15,63 %	- 37,10%	- 5,74%	- 5,72%	- 66,72%

Tabelle 1 - Sensitivitätsanalyse der Mindestverfügbarkeit¹⁹

Die Lage aller verfügbaren Inserate ist grundsätzlich über ganz Wien verteilt, wobei aber ein klarer Trend zur Lage in den inneren Bezirken, also den Bezirken eins bis neun, erkennbar ist²⁰. Betrachtet man die Lage der Peer-Group Inserate, also jene, die mehr als 165 Tage im Jahr eine ganze Wohnung anbieten, lässt sich feststellen, dass sich mit 2.304 also (rund 60 %) auch von diesen der Großteil innerhalb des Gürtels befindet. Von den 2.304 Apartments liegen wiederum mehr als die Hälfte in den Bezirken Innere Stadt (14,84 %), Leopoldstadt

¹⁷ Diese Verteilung ist eine Annahme, die sich durch tatsächliche Buchungszahlen von einem Beispielunternehmen durchaus bestätigt. Quelle: HB&H Immobilien GmbH April – Dezember (aktuelle vorhandene Buchungen) 2018: Airbnb: 50,03 %; Booking.com: 49,97 %.

¹⁸ Quelle: <http://insideairbnb.com>, eigene Darstellung.

¹⁹ Quelle: <http://insideairbnb.com>, eigene Darstellung.

²⁰ Siehe Abbildung 5.

(20,75 %) und Landstraße (15,15 %), während sich im Bezirk Josefstadt nur 84 (3,65 %) befinden.

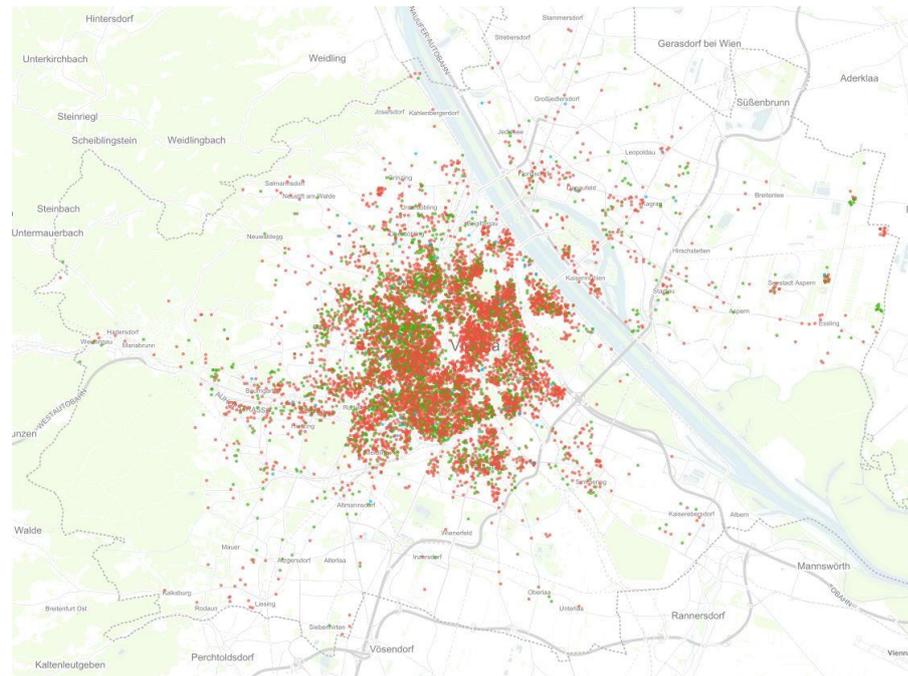


Abbildung 5 - Lage und Verteilung der Inserate²¹

Eine Analyse der zugehörigen Preise gestaltet sich im Detail vergleichsweise schwieriger. Da die Preise neben der Lage auch wesentlich durch die Größe²², Ausstattung und den Zustand der Wohnung beeinflusst werden, müsste für eine detaillierte Analyse dieser jedes Inserat einzeln betrachtet werden. Aus den verfügbaren Daten kann jedoch ein hinreichend guter Vergleich zwischen den Kosten pro Person in den verschiedenen Bezirken gezogen werden. Der durchschnittliche Preis wurde durch Division der angebotenen Nächtigungspreise durch die darin inkludierte Personenanzahl ermittelt. So das Nächtigungsentgelt nur die Kosten für eine Person beinhaltet und für zusätzliche Personen aber keine weiteren anfallen, wurden die Daten dahingehend manipuliert, als dann mit einer inkludierten Personenanzahl von zwei gerechnet wurde. So die Wohnung von weniger Gästen, bspw statt zwei von nur einer Person, genutzt wird, bleibt der Preis unverändert.

Der durchschnittliche Preis beträgt im Bezirk Innere Stadt sonach EUR 67,28 pro Person und Nacht und damit mehr als das Doppelte der Preise im Bezirk Simmering. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass im ersten Bezirk drei Inserate wesentlich vom Durchschnitt abweichen und

²¹ Quelle: <http://insideairbnb.com>.

²² Eine Analyse der Preise / Nacht und pro m² ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Es wird in Folge die im Preis inkludierte Personenanzahl als Schlüssel zur Berechnung herangezogen.

diese sohin für eine praxisnähere Analyse ausgedient werden, wonach der Mittelwert auf nur mehr EUR 60,32 sinkt. In den inneren Bezirken (ohne Innere Stadt) belaufen sich die durchschnittlichen Nächtigungskosten pro Gast und Nacht auf EUR 42,88 während sie in den äußeren Bezirken nur EUR 37,18 ausmachen. Tabelle 2 stellt die durchschnittlichen Preise pro Person und Nacht in absteigender Reihenfolge für jeden Bezirk dar.

Eine für den Betreiber zusätzliche Einnahmequelle stellt die Reinigungsgebühr dar. Diese wird auf den angegebenen Nächtigungspreis aufgeschlagen, jedoch wird hierauf keine Gastgeberprovision von Airbnb verrechnet. Das System, dass der Preis für die Reinigung auf das Entgelt für die Nächtigung aufgeschlagen werden, ist von Airbnb gewollt so gestaltet. Es sollte ursprünglich dazu dienen, keine zusätzlichen Kosten in Rechnung zu stellen um die Reisenden so zu einer eigenständigen Säuberung vor deren Abreise zu motivieren. Dies wird jedoch kaum praktiziert, sodass die Verrechnung einer Gebühr für die Reinigung zur gängigen Praxis gehört und idR von den Hosts als zusätzliche Ertragsposition genutzt wird. Von den 3812 Inseraten der Peer-Group wird nur bei 570 Anbietern, also rd 15 %, kein Entgelt aufgeschlagen. Für 94 dieser 570 Betreiber müssen die Gäste aber im Gegenzug eine Kautions hinterlegen, von der nach Abreise ein angegebener Pauschalbetrag für die Reinigung abgezogen wird. Es wird im Ergebnis also nur bei rd 12,5 % der Angebote keine Reinigungsgebühr in Rechnung gestellt. Die Kosten dafür orientieren sich idR an der Größe der Wohnung, sodass, wie bei der Berechnung der durchschnittlichen Nächtigungspreise, aufgrund fehlender Wohnungsgrößen, von der im Nächtigungsentgelt inkludierten Gästeanzahl pro Wohnung ausgegangen wird und dies als Schlüssel dient. Die Reinigungsgebühr beträgt sonach im Durchschnitt EUR 20,98 pro Person und Aufenthalt²³.

2.5.2 Schlussfolgerung

Die Vergleichsdaten von Airbnb liefern eine durchaus fundierte Datenbasis, welche im Ergebnis einen sehr funktionierenden Markt darstellt. Die Preise variieren erwartungsgemäß zwischen den Bezirken und die Mehrheit der Inserate befindet sich, aufgrund der sicherlich attraktiveren Lage für Touristen, in den inneren Bezirken. Mit den dargestellten Daten soll nicht nur eine Veranschaulichung der Marktsituation erreicht werden, sie sollen auch Eingang im Bewertungsverfahren²⁴ finden und zur Kontrolle dienen. Aus den verfügbaren Daten lässt sich

²³ Inserate ohne Reinigungsgebühr oder jene, die diese über die Kautions verrechnen, wurden bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt. Bei einer inkludierten Personenanzahl von nur einer Person bei gleichzeitiger Kostenfreiheit für weitere Personen, wurden zwei Personen als inkludierte Personen zur Berechnung herangezogen – vgl auch die Berechnungen zum durchschnittlicher Nächtigungspreis.

²⁴ Siehe Kapitel 4.

mit dem verwendeten Berechnungsschlüssel im Ergebnis in Wien ein durchschnittlicher, wenn auch in dieser Form nicht sehr aussagekräftiger, Preis pro Person und Nacht inkl Reinigung von EUR 61,15 ermitteln.

Bezirk	Durchschnittlicher Preis pro Person und Nacht
Innere Stadt	60,32
Döbling	52,72
Mariahilf	47,36
Wieden	44,88
Alsergrund	43,15
Leopoldstadt	43,09
Neubau	43,02
Josefstadt	42,37
Landstraße	40,11
Floridsdorf	39,67
Donaustadt	39,17
Margareten	39,06
Penzing	38,42
Hietzing	37,74
Brigittenau	37,58
Währing	36,32
Hernals	36,24
Favoriten	34,79
Rudolfsheim-Fünfhaus	34,74
Meidling	34,32
Ottakring	33,83
Liesing	33,45
Simmering	31,53

Tabelle 2 - Durchschnittliche Nächtigungspreise in Wien²⁵

²⁵ Quelle: <http://insideairbnb.com>, eigene Darstellung.

3 Gesetzliche Rahmenbedingungen der Kurzzeitvermietung

Wird die kurzfristige Vermietung als Form der Erzielung von Einnahmen gewählt, steht man als Betreiber bzw auch als Vermieter durch die, in den meisten Angelegenheiten, leider äußerst umständliche österreichische Bürokratie, vor einer Schar von anzuwendenden und zu erfüllenden Rechtsvorschriften. Um sich im rechtlichen Rahmen zu bewegen und Verwaltungsstrafen zu vermeiden, ist die Kenntnis von verschiedensten Rechtsnormen für beide Seiten unumgänglich. Ein Teil²⁶ dieser wird in den folgenden Punkten aufgearbeitet. Von Seiten der österreichischen Verwaltung wurde durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft²⁷, zumindest als Anerkennung dieser Erwerbstätigkeit, eine sehr ausführliche und mittlerweile auch weit verbreitete Hilfestellung veröffentlicht, die sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen privater Beherbergung/Vermietung befasst²⁸. Für die folgenden Erläuterungen sei zur Vollständigkeit nochmals auf die in Kapitel 2.4 unterstellten Nutzungsformen hingewiesen, da sich die rechtlichen Folgen und Auswirkungen stets aus dem konkreten Sachverhalt ableiten. Deswegen sind gewissen Normen bzw deren Folgen ausschließlich für den Betreiber, nicht aber für den Wohnungseigentümer und vice versa einschlägig.

3.1 Vertragsverhältnis und Mietrechtsgesetz

Zur Aufarbeitung der anzuwendenden Vorschriften des MRG bzw der §§ 1090 ff ABGB auf die vorliegenden Vermietungsformen bedarf es zunächst der grundlegenden Unterscheidung der jeweiligen Verträge. Einerseits liegt zwischen dem Eigentümer/Vermieter und dem Betreiber ein Bestandsvertrag iSd § 1090 ABGB vor²⁹, andererseits wird auch zwischen dem Betreiber und den Reisenden ein Vertrag über die Überlassung einer unverbrauchbaren Sache, namentlich der Wohnung, auf idR bestimmte Zeit gegen Entgelt abgeschlossen.

²⁶ Die Aufarbeitung der anzuwendenden Rechtsnormen hat keinesfalls abschließenden, sondern vielmehr beispielhaften Charakter.

²⁷ Zum Zeitpunkt Juni 2015 noch in der genannten Bezeichnung gem § 1 Abs 1 Z 13 BMG idF 18. Februar 2014.

²⁸ *Kroner/Gruber* (2015), Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

²⁹ Siehe zum Mietermodell Kapitel 2.4.2. Bei dem in diesem Kapitel ebenso beschriebenen Betreibermodell handelt es sich im Gegensatz dazu nicht um einen Bestands- sondern um einen Dienstleistungsvertrag, für welchen die Regelungen des MRG schon aufgrund der fehlenden Vermietungsleistung nicht zur Anwendung kommen können.

3.1.1 Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber

Vorweg gilt es also, das rechtliche Verhältnis zwischen Eigentümer und Betreiber zu spezifizieren und die aufgrund dessen anzuwendenden Gesetze zu erarbeiten. Zwischen den Parteien liegt iSd sog Mietermodells³⁰ dieser Arbeit ein Bestandsvertrag, also ein Vertrag, wodurch jemandem der Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis übergeben wird (vgl. § 1090 ABGB), über Wohnraum zur ausschließlichen Ziehung von Früchten durch den Betreiber vor. Der Eigentümer überlässt diesem also auf bestimmte oder unbestimmte Zeit einen, für den Betrieb vollständig ausgestatteten Wohnraum gegen Entgelt, welcher ohne weiteres Zutun zur Erzielung von Einkünften genutzt werden soll und auch ausschließlich mit dieser Betriebspflicht überlassen wird. Dem Bestandnehmer werden sohin vom Bestandgeber neben dem Raum zusätzlich auch die notwendigen Betriebsmittel, die zum wesentlichen Betrieb erforderlich sind, bereitgestellt. Ob und inwieweit ein Kundenstock oder Ähnliches³¹ übergeben wird, hängt vom Individualfall ab und wird in weiterer Folge noch ausgeführt.

Abgrenzung Miete und Pacht

Die Abgrenzung zwischen Miete und Pacht gestaltet sich im Einzelfall oft schwierig, weshalb sich die Ausarbeitung zu dieser Unterscheidung vorrangig an Entscheidungen des OGH sowie Kommentaren zu den einschlägigen Gesetzen orientiert. Sie ist uU jedoch von enormer Bedeutung, da unbefristete Mietverhältnisse grundsätzlich durch Bestandsschutz des MRG nur aus wichtigem Grund iSd § 30 MRG gekündigt werden können (vgl. *Kothbauer* 2014, S 17). Gem § 1091 ABGB liegt ein Mietvertrag vor, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt; ein Pachtvertrag aber nur dann, wenn diese nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann (vgl. § 1091 ABGB). Entgegen des Wortlautes des § 1091 ABGB nimmt die herrschende Ansicht die Abgrenzung aber entsprechend der vertraglichen Zweckbestimmung, also ob bloß der Gebrauch (Miete) oder auch die Fruchtziehung (Pacht) gestattet wird, vor (vgl. *Riss in Kletečka/Schauer*, § 1091 Rz 1). Auch der OGH folgt dieser Meinung in seiner ständigen Rechtsprechung, wonach ein Pachtvertrag im Allgemeinen dann vorliegt, wenn ein lebendes Unternehmen den Gegenstand des Bestandsvertrages bildet, also neben den Räumlichkeiten auch das bereitgestellt wird, was zum Betrieb und Fortbestand des Unternehmens gehört, wobei das Fehlen einzelner Betriebsgrundlagen noch nicht generell darauf schließen lässt, dass keine Pacht sondern Miete vorliegt (vgl. RS0020398). Neben

³⁰ Siehe Kapitel 2.4.2.

³¹ Zur Möglichkeit der Übernahme von bestehenden Bewertungen zu einem Apartment siehe einleitend Kapitel 2.1.

der Betriebspflicht müssen also die wesentlichsten Grundlagen für den Unternehmensbeginn vom Bestandgeber beigestellt werden (vgl. RS0020581). Nicht unbedingt von entscheidungswesentlicher Bedeutung ist aber, dass das Unternehmen bereits existent ist, da auch ein erst zu errichtendes Unternehmen verpachtet werden kann, wobei in diesem Fall die Anforderungen aber einer durchwegs strengeren Prüfung bedürfen (vgl. OGH 1 Ob 2315/96i; *Riss in Kletečka/Schauer*, § 1091 Rz 3). Für den OGH ist in diesem Fall ausschlaggebend, dass die wesentlichen Grundlagen für den Unternehmensbeginn vom Bestandgeber bereits bei Übergabe der Sache beigestellt werden (OGH 6 Ob 627/86; OGH 6 Ob 701/89). Völlig belanglos sind weiters die Bezeichnung des Rechtsverhältnisses³² sowie die Einschätzung der Parteien hierzu (vgl. RS0020521; *Riss in Kletečka/Schauer*, § 1091 Rz 3). Der vertragliche Ausschluss des MRG zwischen zwei Parteien ändert nichts an dessen zwingendem Charakter (vgl. *Würth in Rummel*, § 1 MRG Rz 1). Schon gar nicht kann sich der vertragliche Ausschluss des MRG zwischen zwei Unternehmern zur Begründung eines Pachtvertrages an sich eignen (vgl. RS0020514; *Stadlmann* 2010, S 145). Lediglich indizierend, keinesfalls aber begründend für die Annahme eines Pachtvertrages ist ein vom Umsatz des Bestandnehmers abhängiges Entgelt (vgl. *Riss in Kletečka/Schauer*, § 1091 Rz 3; *Stadlmann* 2010, S 145). Das von der früheren Rechtsprechung wesentliche Unterscheidungsmerkmal der Betriebspflicht wurde durch jüngere Entscheidungen insofern abgeschwächt, als dass die Vereinbarung dieser nicht überbewertet werden dürfe und sie nicht per se für eine Kategorisierung als Pacht reichen würde (vgl. OGH 3 Ob 253/05k; OGH 7 Ob 260/07x; *Stadlmann* 2010, S 146).

Conclusio

Für die Abgrenzung, ob ein Miet- oder Pachtvertrag vorliegt, ist demnach jedenfalls stets auf den Einzelfall und die individuellen Aspekte des Sachverhalts abzustellen. Wird bei dem Bestandsvertrag mit der Sache auch ein Unternehmen übergeben, das – abgesehen von dem damit zwingend in Zusammenhang stehenden operativen Betrieb – ohne weiteres Zutun vom Bestandnehmer betrieben werden kann, ist von einem Pachtvertrag auszugehen. Dies wird bspw dann der Fall sein, wenn eine vollständig ausgestattete Wohnung mit Betriebspflicht für einen bereits vorhandenen Host, bei welchem umfassende Bewertungen für das Apartment auf Airbnb erarbeitet wurden und die dementsprechenden Strukturen auf der Plattform bereits aufgebaut sind, in Bestand gegeben wird. In dem Moment, in dem also eine Wohnung mit bereits vorhandenen Bewertungen³³ auf der jeweiligen Plattform mit zugehöriger

³² Zur Beurteilung der damit einhergehenden Risiken im Ertragswertverfahren siehe Kapitel 4.

³³ Das hierfür auch durchgängig schlechte Bewertungen mit dementsprechend schlechter Ertragsaussicht ausreichend sind, wird angenommen, da die Qualität dieser nicht regelmäßig als geeignetes Abgrenzungskriterium herangezogen werden kann.

Betriebspflicht übergeben wird, liegt mMn ein Pacht- und kein Mietverhältnis vor, da diese Eigenschaften den dafür geforderten Unternehmensbegriff iSd OGH Rechtsprechung weitgehend erfüllen und eine laufende Fortführung problemlos ermöglichen sollten. Soll aber lediglich die Räumlichkeit mit der Pflicht zum Betrieb übergeben werden, wird dies im Zweifel wohl nicht ausreichend für die Beurteilung als Pacht sein und im Ergebnis, mangels Wohnzweck, eine Geschäftsraummiete vorliegen. Eine Ausnahme für genau diesen Fall könnte aber uU der Bestandvertrag mit einem bereits tätigen Betreiber sein, welcher schon mit mehreren anderen Wohnungen nach diesem Prinzip wirtschaftet. Hiernach würde das Unternehmen bereits bestehen und durch die Verpachtung der Sache mit der zugehörigen Betriebspflicht und dem Recht auf Fruchtziehung erweitert werden. Im Zweifelsfall ist jedoch der jeweilig konkrete Sachverhalt einer umfassenden rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Der Vorteil für den Eigentümer bei Einordnung des Vertragsverhältnisses als Pacht ist, dass dabei die sehr bestandnehmerfreundlichen Regelungen des MRG nicht zur Anwendung kommen und man nur durch die allgemeinen Regeln des ABGB³⁴ in seiner Vertragsfreiheit beschränkt ist. Liegt im individuellen Fall ein Mietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit vor, ist der Vermieter idR auf die Kündigung aus wichtigen Gründen nach § 30 MRG beschränkt und in seiner Freiheit wesentlich eingeschränkt.

Ausgestaltung für die Praxis und Annahmen für die Arbeit

Für die Gestaltung in der Praxis wird einem Eigentümer hinsichtlich der Kündigungs- und Gestaltungsrechte jedenfalls der Versuch zur Erreichung eines Pachtvertrags nahegelegt. So dies nicht möglich bzw umsetzbar ist, sollte, angesichts der idR kaum zu erfüllenden Kündigungsgründe des § 30 MRG, der Bestandsvertrag jedenfalls nur befristet, bspw für einen Zeitraum von drei oder fünf Jahren, abgeschlossen werden. Die Höhe des Mietzinses wird sich selbst im Vollenwendungsbereich des MRG nicht von der Pacht unterscheiden, da der Mietgegenstand nicht einem Wohnzweck dient, und der unternehmerische Bestandnehmer gem § 16 Abs 1 Z 1 MRG die Höhe somit unverzüglich bzw spätestens bei Übernahme der Sache zu rügen hätte³⁵.

Ungeachtet der individuellen Ausgestaltung und dem Vorliegen eines Miet- oder Pachtvertrages, wird für die weitere Arbeit aufgrund des § 16 Abs 1 Z 1 MRG keine Differenzierung in der

³⁴ Insb der guten Sitten iSd § 879 Abs 3 ABGB.

³⁵ Ein zu hoher Bestandszins wäre überdies nicht vom Betreiber erwirtschaftbar und könnte damit faktisch nicht nachhaltig vereinbart werden. Siehe Kapitel 4.

Höhe von Mietzins und Pacht vorgenommen³⁶. Dies ist vor allem für die Ermittlung der Erträge und die Nachhaltigkeit derer von grundlegender Bedeutung. Aufgrund der Ausführungen wird für die Arbeit aber vollständiger Weise davon ausgegangen, dass neben dem Wohnraum und dem Inventar auch ein bestehender Host vom Bestandgeber zur Verfügung gestellt werden kann. Aus diesen Prämissen wird der Schluss gezogen, dass es sich um einen Pachtvertrag handelt und das MRG gem § 1 Abs 1 MRG somit nicht zur Anwendung kommt.

3.1.2 Inhalte des Bestandvertrages

Neben den üblichen Inhalten des Bestandvertrages, wie der Dauer des Vertragsverhältnisses und das für den Gebrauch der Sache zu entrichtenden Entgelt, sind für die Umsetzung in der Praxis und für die Erarbeitung des Ertragswertes noch weitere Punkte von erheblicher Bedeutung. Es sei nochmals angeführt, dass die Bezeichnung des Vertragsverhältnisses nicht zum Ausschluss des MRG eignet³⁷. Ungeachtet dessen, ob ein Pacht- oder Mietvertrag vorliegt, gilt es, einerseits aus Gründen der Rechtssicherheit, andererseits um eine nachhaltige Bewertung durchführen zu können, einige Punkte in den Vertrag aufzunehmen. Um die in Kapitel 4.4.4 erfolgte Prämisse der vollständigen Umlage der Betriebskosten auf den Mieter/Pächter garantieren zu können, gilt es diese ggf vertraglich, bspw durch Aufnahme der Anwendung der §§ 21 ff MRG, zu vereinbaren, da je nach Objektspezifika und Sachverhalt dies nicht per se angenommen werden kann. Weiters sollte jedenfalls eine jährliche Anpassung des Mietzinses bzw der Pacht anhand eines gängigen und rechtlich zulässigen Indexes in den Vertrag aufgenommen werden. So der Bestandsvertrag mit Sicherheit als Pacht kategorisiert werden kann, sollte man sich als Eigentümer dementsprechend weitreichende Kündigungsrechte einräumen. Handelt es sich aber um einen Mietvertrag, so sollte dieser jedenfalls nur befristet abgeschlossen werden, da der Befristungsabschlag iHv 25 % iSd § 16 Abs 7 MRG bei der Geschäftsraummiete wegen der Verpflichtung zur umgehenden Rüge des Unternehmers gem § 16 Abs 1 MRG wohl idR zu vernachlässigen ist und bei einer fehlenden Befristung nur die Kündigungsgründe nach § 30 MRG zur Verfügung stünden. Notwendigerweise muss der Vermieter dem Betreiber auch ein Recht zur Untervermietung für den Betriebszweck einräumen.

3.1.3 Verhältnis zwischen dem Betreiber und den Reisenden

Im Anschluss gilt es nun die potentielle Geltung des MRG zwischen dem Betreiber und den Reisenden zu ermitteln. Prinzipiell regelt das MRG gem § 1 Abs 1 MRG die Miete von

³⁶ Die Begriffe Miete und Pacht werden im Kapitel 4 synonym verwendet, da darin lediglich der wirtschaftliche und nicht der rechtliche Charakter ausschlaggebend ist.

³⁷ Siehe Kapitel 3.1.1.

Wohnungen, Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (vgl. § 1 MRG). Hierzu werden aber durch den § 1 Abs 2 MRG zahlreiche Ausnahmen normiert, wovon für das kurzfristige Zur-Verfügung-Stellen von Wohnraum an Touristen zwei davon einschlägig sein können. Einerseits könnte die Anwendung des MRG aufgrund der Vermietung im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungsunternehmens gem § 1 Abs 2 Z 1 MRG ausgeschlossen werden. Hierzu genügt das bloße Reinigen der Bettwäsche allein nicht, vielmehr müssen daneben noch für ein derartiges Unternehmen typische Dienstleistungen – wie etwa Zimmerreinigung, Toilettartikel und Verpflegung – zur Verfügung gestellt werden (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2013, § 1 Rz 59). Andererseits wird idR der Tatbestand gem § 1 Abs 2 Z 4 MRG erfüllt sein, wonach das MRG für Wohnräume, die bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden, ebenso nicht zur Anwendung kommt (vgl. § 1 Abs 2 Z 4 MRG). Hierbei ist ausschließlich auf die vertragliche Absprache, für welche keinerlei Schriftform vorgesehen ist³⁸, abzustellen und nicht auf die tatsächliche Verwendung der Wohnung an durch den Mieter (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2013, § 1 Rz 76; RS0069666; MietSlg 35.285/24). Um diese Ausnahme zu erfüllen ist jedoch gem § 1 Abs 2 Z 4 MRG überdies ein gewöhnlicher Aufenthalt des Mieters iSd § 66 JN in einer anderen Wohnung, welche ggf auch im Ausland liegen kann, erforderlich (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2013, § 1 Rz 74ff).

Conclusio

Im Ergebnis sind jegliche, in dieser Arbeit behandelten, Formen der kurzfristigen Vermietung zu touristischen Zwecken von der Anwendung des MRG ausgenommen. Es gelten für die Vertragsverhältnisse mit den Reisenden sonach lediglich die einschlägigen Bestimmungen des ABGB (vgl. *Kroner/Gruber* 2015, S 4).

3.2 Wohnungseigentumsgesetz

Die Bestimmungen des WEG sind für die Kurzzeitvermietung nur insofern relevant, als das WEG auch anwendbar ist. Steht bspw eine gesamte Liegenschaft und nicht nur eine einzelne Wohnung im Alleineigentum, so ist das WEG nicht anzuwenden. Ist man aber Eigentümer einer Wohnung bei der Wohnungseigentum iSd § 3 Abs 1 WEG begründet wurde, so regeln das WEG und der Wohnungseigentumsvertrag die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer.

³⁸ Für den Betreiber ist es jedoch durchaus sinnvoll den vereinbarten Vertragszweck und die Begleitumstände schriftlich, bzw ggf aufgrund diverser Kommunikationen über Airbnb, festzuhalten (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2013, § 1 Rz 76).

Prinzipiell ist jeder Wohnungseigentümer gem den Bestimmungen des WEG berechtigt, sein Objekt so zu nutzen, wie er es möchte (vgl. *Kroner/Gruber* 2015, S 19). Die Nutzung dessen kommt gem § 16 Abs 1 WEG auch ausschließlich diesem zu (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2017, § 16 Rz 1). In der Praxis ist der wesentlichste Anwendungsfall dieser Nutzung die Vermietung des WE – Objekts (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2017, § 16 Rz 8). Die Vermietung an Dritte wird auch vom OGH insoweit garantiert, als dass jedem Wohnungseigentümer iSd WEG idR das Recht zusteht, sein Objekt ohne Zustimmung der anderen Eigentümer zu vermieten (vgl. OGH 16.05.2006, 5 Ob 106/06h; *Kroner/Gruber* 2015, S 19). Eine Zustimmung zur Vermietung kann ggf jedoch dann erforderlich sein, wenn durch diese eine Änderung der Widmung³⁹ des Objekts bewirkt wird, die eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer zur Folge hat (vgl. § 16 Abs 1 Z 1 WEG). Eine Widmungsänderung, die stets an der ursprünglichen Widmung zu ermitteln ist, wird von der Rechtsprechung aber sehr großzügig ausgelegt, da hierunter bspw nicht nur die Änderung von Wohn- zu Geschäftsraum und vice versa verstanden wird, sondern auch Veränderungen der Betriebsform und des Gegenstandes des im Objekt betriebenen Unternehmens (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2017, § 16 Rz 20). Eine Änderung der Betriebsform, durch welche weniger Emissionen als in der ursprünglichen Widmung zu erwarten sind, bspw von Büro zu Wohnung, wird idR unproblematisch sein, da hiermit der Tatbestand des § 16 Abs 1 Z 1 WEG nicht verwirklicht wird. Von einer Wohnung, die auch als solche gewidmet ist, sind im Normalfall die vergleichsweise geringsten Emissionen zu erwarten, sodass idR jede Änderung der Betriebsform bzw der Widmung eine Erhöhung dieser mit sich bringen wird. Der OGH hat hierzu ua in seinen (nicht unumstrittenen) Entscheidungen 5 Ob 106/06h, 5 Ob 59/14h sowie 3 Ob 158/11y klargestellt, dass durch den Betrieb einer Beherbergung, mit zusätzlichem Anbieten von damit typischerweise einhergehenden Dienstleistungen, in einem als Wohnung gewidmeten WE-Objekt, wesentliche Interessen der übrigen Miteigentümer beeinträchtigt werden, da mit dieser Nutzung zwangsläufig eine höhere Frequentierung des Wohnhauses durch konstant wechselnde hausfremde Personen erfolgt, wodurch im Ergebnis eine Zustimmung aller erforderlich ist (vgl. OGH 08.11.2011, 3 Ob 158/11y; *Kroner/Gruber* 2015, S 19; MietSlg 66.480; *Hausmann/Vonkilch* 2017, § 16 Rz 20).

Conclusio

Um die Kurzzeitvermietung in einem Wohnungseigentumsobjekt sonach nachhaltig zu betreiben, ist de facto eine Zustimmung sämtlicher übriger Wohnungseigentümer oder ein diese

³⁹ Die Widmung des Wohnungseigentumsobjekts bezieht sich ausschließlich auf die privatrechtliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer, welche hierbei nicht durch bau- oder raumordnungsrechtliche Widmungen definiert wird (vgl. RS0120725).

ersetzender gerichtlicher Beschluss gem § 52 Abs 1 Z 2 WEG unabdinglich. Auch durch die in Kapitel 2.4 getroffene Annahme, speziell in Form der Umsatz- oder Festpacht, dass der Eigentümer nicht selbst den Betrieb führt, sondern nur Vermieter ist, wird hierfür keine Abhilfe geschaffen, da der Mieter/Pächter sein Recht zur Nutzung des Bestandsobjektes nur obligatorisch vom Eigentümer ableitet (vgl. *Kroner/Gruber* 2015, S 20). Hält man aber bspw ein Geschäftslokal als WE-Objekt, welches in seiner ursprünglichen Widmung auch als solches definiert wurde, kann die Nutzung für eine Kurzzeitvermietung über Airbnb ggf, je nach Wohnungseigentumsvertrag, zulässig sein, da eine Erhöhung der Emissionen und eine daraus folgende Beeinträchtigung der Interessen iSd § 16 Abs 1 Z 1 WEG stets an der ursprünglichen Widmung und nicht an der faktischen Nutzung zu messen ist (vgl. *Hausmann/Vonkilch* 2017, § 16 Rz 20). Eine vorangegangene Nutzung, die geringere Beeinträchtigungen für die übrigen Wohnungseigentümer mit sich brachte ist in diesem Fall ebenso nicht schädlich. Eine potentielle Klausel, die bei Aufnahme in den WE – Vertrag einen nachhaltigen Betrieb selbst in Wohnungen in garantieren könnte, wäre bspw folgende: "*Die als Wohnung gewidmeten WE-Objekte dürfen auch im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes und zur tageweisen Vermietung, zB zu Fremdenverkehrszwecken, gewerblich bewirtschaftet und verwendet werden.*" (vgl. *Trapichler* 2018, S 175).

3.3 Gewerbeordnung

Die Gewerbeordnung hat in Österreich hinsichtlich der Erzielung von Einnahmen einen sehr weitreichenden Charakter. Dieser ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 1 Abs 1 GewO, worin der sachliche Anwendungsbereich also soweit festgelegt wird, als die GewO für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten, soweit nicht die §§ 2 bis 4 GewO anderes bestimmen, gilt (§ 1 Abs 1 GewO). Während die bloße Raumvermietung, bspw bei Wohnungs- oder Miethausbesitz, wegen alleiniger Überlassung der Wohnräume zum Gebrauch, nicht von der GewO erfasst wird, ist die Anwendbarkeit für die kurzfristige Vermietung jedoch auf Grund der damit zusätzlich, jedoch vom Einzelfall abhängig, erbrachten Leistungen naheliegend, weshalb es die §§ 1 ff GewO zu prüfen gilt. Die normierten Ausnahmen zum Anwendungsbereich der GewO in §§ 2 bis 4 GewO sind, abgesehen vom § 2 Abs 1 Z 9 GewO, für den Zweck der Kurzzeitvermietung fast ausschließlich zu vernachlässigen. Die Kurzzeitvermietung könnte dann als häusliche Nebenbeschäftigung iSd § 2 Abs 1 Z 9 GewO anzusehen sein, wenn die ausgeübte Tätigkeit gerade typisch als häusliche Nebenbeschäftigung anzusehen ist (vgl. *Gabler et. al.* 2003, § 2 Rz 14). Diese *typische* Nebenbeschäftigung im häuslichen Verband ist bspw dann indiziert und wohl im Zweifel anzunehmen, wenn der Reisende in den Hausstand des Vermieters aufgenommen wird, in dem dieser tatsächlich wohnt (vgl. *VwSlg* 14.897 A/1998). Der Wortlaut *häuslich* darf jedoch nicht zu eng ausgelegt

werden, sodass es die Vermietung auch über Teile der selbst bewohnten Wohnung an Fremde hinausgehen darf (vgl. *Gruber/Pallege-Barfuß* 2017, § 2 Rz 43). Im Gegenargument befindet man sich durch das Anwerben einer Unterkunft, die nicht das Merkmal eines gemeinsamen Hausstandes – bspw wenn es sich um eine zusätzliche Eigentumswohnung im selben Zinshaus handelt – unter Beistellung von Bettwäsche und Reinigung derselben, nicht mehr im Wortlaut der häuslichen Nebenbeschäftigung, wodurch die Ausnahme vom Anwendungsbereich der GewO durch den § 2 Abs 1 Z 9 nicht mehr greift (vgl. VwSlg 14244 A/1995). Sohin ist also der angedachte Zweck der kurzfristigen Vermietung der Wohnung mit Reinigung derselben und dem Bereitstellen von Bettwäsche udgl, sowie dem Bewerben der Räumlichkeit auf diversen Plattformen, nicht von dieser Ausnahme erfasst und der § 1 Abs 1 GewO ist weiter zu prüfen. Auf die subsidiäre Anwendung der GewO wird nicht näher eingegangen. Die kurzfristige Vermietung von Wohnraum ist außerdem keine gesetzlich verbotene Tätigkeit iSd § 1 Abs 1 GewO⁴⁰. Als weitere Voraussetzung muss die Tätigkeit *gewerblich* ausgeübt werden. Wie die Gewerblichkeit iSd § 1 Abs 1 GewO zu sehen ist, wird im § 1 Abs 2 GewO normiert. Hiernach ist eine Tätigkeit gewerblich, wenn sie:

- selbständig,
- regelmäßig und
- in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen (§ 1 Abs 2 GewO).

Die Gewinnerzielung ist demnach nicht notwendiges Erfordernis, da die gesamte Tätigkeit selbst dann als gewerblich zu sehen ist, wenn sie bei tatsächlichem Verlust auf Gewinn gerichtet ist (vgl. VwGH 12.01.1963, 2761/50). Reine Kostendeckung ist ausreichend. Die Erfüllung der Voraussetzungen zur Gewerblichkeit iSd §§ 1 Abs 1 GewO iVm 1 Abs 2 GewO werden jedenfalls schon in Anbetracht des angeführten Zweckes der kurzfristigen Vermietung angenommen, weshalb die Tätigkeit im Ergebnis, nach oben angeführtem Ausschluss der Ausnahmen, potentiell der GewO unterliegen würde und alle hieraus einschlägigen Rechtsvorschriften anzuwenden wären. Wie bereits angeführt unterliegt aber die bloße Raumvermietung nicht der GewO (vgl. VwSlg 11744A/1985). Ausschlaggebend für die Anwendbarkeit der GewO ist also das Ausmaß der mit der Raumvermietung einhergehenden Dienstleistungen. Es kommt auf die Umstände des konkreten Sachverhalts an, aus denen sich neben der Zurverfügungstellung der Wohnung auch eine laufende Betreuung der Gäste ergeben müsste (vgl. *Trapichler* 2018, S 176). Die entgeltliche Endreinigung nach Abreise des Gastes und das

⁴⁰ Sollte, wie in der angedachten Novelle zur Wienerbauordnung (Stand 30. September 2018), die kurzfristige Vermietungen von Wohnungen in Wohnzonen untersagt werden und der Tatbestand im individuellen Fall einschlägig sein, sei vollständiger Weise darauf hingewiesen, dass die Fortführung dessen folglich nur eine Handlung wäre, die gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen würde und nicht an sich nicht gesetzlich verboten wäre. Die GewO wäre *cet par* nach wie vor anzuwenden.

Überlassen von gereinigter Wäsche bei Beginn des Mietverhältnisses reicht nicht für die Qualifikation als Betreuungsleistung aus (vgl. VwGH 82/04/0056; *Trapichler* 2018, S 177). Die Reinigung der Wohnung nach Auszug des Kurzzeitmieters ist nicht als Dienstleistung für diesen zu sehen, da diese nicht ihm selbst, sondern nur dem Vermieter bzw dem Betreiber dient und einen nahtlosen Übergang zum nächsten Vertrag ermöglichen soll. Selbst ein Entgelt für diese Reinigung vermag daran keinesfalls etwas zu ändern. Als Kriterium völlig auszuschließen ist jedenfalls der Ausstattungsgrad der Wohnung, zumal es nicht auf diesen, sondern vielmehr auf die immanenten Betreuungsleistungen ankommt (vgl. *Trapichler* 2018, S 177). Die Abgrenzung inwieweit bereits die Kommunikation mit dem Gast über die Plattform, bspw Hilfestellungen zum Parken, Tipps zu Sehenswürdigkeiten etc, als eine Dienstleistung in diesem Sinne zu qualifizieren ist, bleibt abzuwarten. Jedenfalls entspricht idR aber ein Zimmer-, Concierge- oder Wäscheservice, der dem Gast während seines Aufenthaltes laufend angeboten wird, einer dementsprechenden Betreuungsleistung, wonach die gesamte Tätigkeit als Gastgewerbe iSd § 111 Abs 1 Z 1 GewO zu qualifizieren wäre, wofür iF ggf eine Gewerbeberechtigung erforderlich wäre. Bei einer maximalen Bereitstellung von zehn Fremdenbetten kann die Ausübung dessen gem § 111 Abs 2 Z 4 iVm § 5 Abs 1 GewO ohne Befähigungsnachweis und somit schon allein mit Anmeldung gem § 339 GewO erfolgen. Geht die Anzahl der Betten über diese Grenze hinaus, so ist in diesem Fall für das reglementierte Gastgewerbe iSd § 111 GewO ein Befähigungsnachweis iSd § 18 GewO erforderlich.

Betriebsanlage

Kommt die GewO wie soeben angeführt also ggf zur Anwendung, so ist weiters der Umstand einer Betriebsanlage bzw der Genehmigung dieser zu beachten. Die GewO normiert im § 74 Abs 1 GewO den Begriff dieser. Unter einer Betriebsanlage iSd GewO ist demnach jede örtlich gebundene örtliche Einrichtung zu verstehen, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit nicht bloß vorübergehend zu dienen bestimmt ist (§ 74 Abs 1 GewO). Es gilt nun zu prüfen, ob die Wohnung zur kurzfristigen Vermietung eine Betriebsanlage iSd § 74 Abs 1 GewO darstellt. Außer Frage steht jedenfalls die Eigenschaft der örtlich gebundenen Einrichtung, da ja gerade das Wesen der Wohnung als Anlage in der stabilen und örtlich gebundenen Einrichtung liegt (vgl. *Palige-Barfuß* 2008, Betriebsanlage und Genehmigungspflicht Rz 181). Überdies soll die Wohnung dauernd der Entfaltung der gewerblichen Tätigkeit, wobei die Gewerblichkeit nach § 1 (2) GewO beurteilt wird, dienen. Auch dieser Punkt ist mangels gegenteiliger Anhaltspunkte in dieser Annahme also nicht in Frage zu stellen. Es ist nun ferner zu beurteilen, ob es sich bei der Wohnung als Betriebsanlage um eine *Normalanlage* oder um eine minder belästigende Anlage sog *Bagatellanlage*, die einem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 359b GewO unterliegt, handelt (vgl. *Palige-Barfuß* 2008, Betriebsanlage und

Genehmigungspflicht Rz 181). Dieses sog vereinfachte Genehmigungsverfahren ergibt sich aus dem Ansuchen zur Genehmigung der Betriebsanlage gem § 353 GewO und ist von Amts wegen durchzuführen (vgl. *Stolzechner et. al.* 2008, Lexikon und Verfahrensübersicht Rz 137). Wird dies so beurteilt, so ist die Parteistellung der Nachbarn gem § 359b Abs 2 GewO stark eingeschränkt und nur hinsichtlich dem Nichtvorliegen einer Bagatellanlage gegeben. Zur Grundlage des § 359b Abs 2 GewO wurde die sog Bagatellanlagenverordnung⁴¹ normiert, mit welcher Arten von Betriebsanlagen geregelt werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind. Hierin wird in § 1 Z 2 Bagatellanlagen-VO für Betriebsanlagen, die der Ausübung des Gastgewerbes dienen und nicht mehr als 100 Fremdenbetten haben, die Anwendung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 359b GewO festgelegt. In jedem Fall ist aber zwischen der Genehmigung der Betriebsanlage iSd GewO und der Zulässigkeit im WEG⁴² zum Betrieb zu unterscheiden, da auch eine genehmigte Betriebsanlage keinesfalls die ggf notwendige Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ersetzen kann.

Conclusio

Fällt man mit der kurzfristigen Vermietung aufgrund des damit ggf einhergehenden Erbringens von Betreuungsleistungen also unter den Anwendungsbereich der GewO, so ist das Gewerbe sowie die Betriebsanlage der Behörde anzuzeigen. Wird diese Anzeige unterlassen, kann selbst für ein sog freies Gewerbe gem § 366 Abs 1 Z 10 GewO⁴³ und zusätzlich⁴⁴ für die Betriebsanlage gem § 366 Abs 1 Z 2 GewO eine Verwaltungsstrafe von jeweils bis zur EUR 3.600,-- verhängt werden. Das Gewerbe ist wie angeführt gem § 5 GewO bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Zuständigkeit ergibt sich aus § 1 AVG iVm § 333 Abs 1 GewO iVm § 339 Abs 1 GewO, wonach in erster Instanz die Bezirksverwaltungsbehörde des jeweiligen Standortes zuständig ist. Stellt man hingegen nur die Räumlichkeit zur Verfügung und erbringt keine zusätzlichen Dienstleistungen, so unterliegt die gesamte Tätigkeit nicht der GewO. Es wäre somit keinerlei Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde notwendig.

⁴¹ Vollständige Bezeichnung: Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, BGBl 1994/850

⁴² Siehe Kapitel 3.2.

⁴³ So man mehr als zehn Betten betreibt, ist hingegen der Tatbestand des § 366 Abs 1 Z 1 GewO für reglementierte Gewerbe einschlägig.

⁴⁴ Die beiden Verwaltungsstrafen sind gem § 22 Abs 2 VStG kumulativ anzuwenden, wodurch die maximale Strafhöhe EUR 7.200,-- beträgt.

3.4 Steuerrecht und Abgaben

Erfüllt man im Rahmen des MRG, WEG und der GewO die einschlägigen Bestimmungen, so hat man sich in weiterer Folge auch mit den einzelnen Steuer- und Abgabengesetzen zu befassen. Im Folgenden wird eine Aufarbeitung der anzuwendenden Rechtsnormen und deren Folgen dargestellt. In jedem Fall sind, dies gilt sowohl für den Eigentümer als Vermieter der Wohnung als auch für den Betreiber, gem § 120 BAO alle Umstände die eine Abgabepflicht hinsichtlich Einkommensteuer, Körperschaftsteuer oder Umsatzsteuer begründen, ändern oder auch beendigen dem Finanzamt anzuzeigen (vgl. § 120 Abs 1 BAO). Solch einen Meldepflichten Sachverhalt stellt beispielsweise die Aufnahme der Erzielung von Einkünften mit der Kurzzeitvermietung über Airbnb, sowohl in der Form eines Gewerbes, als auch in der Form von Vermietung und Verpachtung, seitens des Betreibers dar (vgl. *Kroner/Gruber 2015, S 33*).

3.4.1 Einkommen- und Körperschaftsteuer

Hinsichtlich der Einkommen- bzw Körperschaftsteuer ist prinzipiell zu unterscheiden, in welcher Rechtsform der zu Besteuernde handelt. Hier muss iF wieder eine Unterscheidung zwischen dem Vermieter und dem Betreiber getroffen werden, da beide, in der jeweils gewählten Rechtsform, ein individuelles Steuersubjekt darstellen. Aufgrund der Komplexität des Steuerrechts wird lediglich eine Einordnung der Einkünfte für die jeweiligen Steuersubjekte in den unterschiedlichen Rechtsformen vorgenommen. Die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen und die Gewinnermittlung werden nicht weiter behandelt. Es wird außerdem eine Gewinnerzielungsabsicht sowie das Nichtvorliegen von Liebhaberei iSd § 1 Abs 2 Z 3 Liebhabereiverordnung unterstellt.

Vermieter

Die Kategorisierung für den Vermieter gestaltet sich vorweg prinzipiell einfacher. Agiert dieser als natürliche Person, so erzielt er unabhängig von der Anzahl der vermieteten Wohnungen⁴⁵ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung⁴⁶ iSd § 28 Abs 1 Z 1 EStG und unterliegt damit der Einkommensteuer. Ist er jedoch als Kapitalgesellschaft organisiert, so erzielt er gem § 7 Abs 3 KStG stets Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb iSd § 23 Z 1 EStG und unterliegt mit seinem Einkommen der Körperschaftsteuer.

⁴⁵ Dass ein umfangreicheres Vermögen eine intensivere Verwaltung bewirkt bzw erfordert, begründet an sich noch keinen Gewerbebetrieb (vgl. Doralt/Kuba 2018, § 23 Rz 104; VwGH Gz 95/13/0115).

⁴⁶ Mit Ausnahme des Betreibermodells, da er in dieser Form selbst Betreiber ist.

Betreiber

Die Einordnung für den Betreiber gestaltet sich dahingehend schon etwas komplexer. Führt er die Tätigkeiten als Kapitalgesellschaft aus, so erzielt er ebenso Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb und unterliegt mit seinem Einkommen der Körperschaftsteuer. Handelt er hingegen als natürliche Person, so gilt es zu unterscheiden, ob seine Einkünfte betrieblich oder außerbetrieblich sind. Diese Unterscheidung erfolgt ua anhand des Umfangs der Leistungen sowie der Anzahl der Betten bzw Apartments. Betriebliche, also Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb iSd § 23 Z 1 EStG, liegen in jenem Fall vor, in dem neben der Vermietung auch Nebenleistungen⁴⁷ erbracht werden und die Anzahl der Betten zehn übersteigt oder mehr als fünf Apartments betrieben werden (vgl. *Kroner/Gruber* 2015, S 35; EStR Rz 5073 iVm VwGH Gz 82/14/0248). Werden diese Grenzen nicht überschritten und keine Nebenleistungen⁴⁸ angeboten, die nicht üblicherweise mit der Verwaltung des Vermögens verbunden sind, so liegen regelmäßig außerbetriebliche Einkünfte in der Form von Vermietung und Verpachtung iSd § 28 Abs 1 Z 1 EStG vor (vgl. *Laudacher* in *Jakom* 2018, § 28 Rz 4). Zu beachten ist, dass sich der Begriff des Gewerbebetriebs iSd § 23 EStG nicht mit dem der gewerbsmäßigen Tätigkeit iSd § 1 Abs 2 GewO deckt, wonach die Beurteilung über das Vorliegen dessen von der Abgabenbehörde ausschließlich nach steuerrechtlichen Gesichtspunkten zu erfolgen hat (vgl. *Pey-erl* in *Jakom* 2018, § 23 Rz 7).

3.4.2 Umsatzsteuer

Auch hinsichtlich der Umsatzsteuer gilt es erneut zwischen den Rechtsverhältnissen von Vermieter und Betreiber zu unterscheiden. Während der Vermieter idR Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken iSd § 6 Abs 1 Z 16 UStG erbringt, die als Geschäftsraummiete bzw Pacht prinzipiell steuerfrei sind, handelt es sich bei den Umsätzen des Betreibers um solche, die gem § 6 Abs 1 Z 16 Ts 3 UStG nicht steuerfrei sind. Außer Frage gestellt wird jedenfalls, dass die Umsätze beider als so bezeichnete *steuerbare Umsätze* iSd § 1 Abs 1 UStG zu sehen sind und damit der Anwendung des UStG unterliegen.

⁴⁷ Bei den Nebenleistungen in der Beherbergung wird idR auf zusätzlich angebotene Verpflegung, Reinigung, etc abgestellt.

⁴⁸ Selbst bei Anbieten von Nebenleistungen idF von Frühstück, Getränken und Reinigung ist der VwGH aufgrund der geringen Anzahl von Betten bei fünf Zimmern mit neun Betten nicht von einem Gewerbebetrieb ausgegangen, womit das Anbieten dessen nicht unbedingt auf einen Gewerbebetrieb iSd § 23 EStG schließen lässt (vgl. *Laudacher* in *Jakom* 2018, § 28 Rz 4; VwGH Gz 2000/15/0024).

Betreiber

Die Umsätze des Betreibers aus der Beherbergung sind gem § 6 Abs 1 Z 16 Ts 3 UStG nicht von der Steuerbefreiung für Vermietung und Verpachtung umfasst. Sie sind auf Basis der Bemessungsgrundlage gem § 4 UStG mit dem ermäßigten Steuersatz von 13 % gem § 10 Abs 3 Z 3 lit a UStG zu besteuern. Hierin wird zusätzlich explizit normiert, dass auch die damit regelmäßig verbundenen Nebenleistungen diesem Steuersatz zu unterwerfen sind (vgl. § 10 Abs 3 Z 3 lit a UStG). Dies würde sich idR aber ohnehin schon aus dem Grundsatz der Unteilbarkeit der Leistungen ergeben. Danach sind einerseits mehrere gleichrangige Leistungen dann als eine zusammengehörige Leistung zu beurteilen, wenn sie wirtschaftlich als Einheit aufzufassen sind, und andererseits teilen unselbstständige Nebenleistungen das umsatzsteuerrechtliche Schicksal der Hauptleistung (vgl. *Ruppe/Achatz* 2015, § 1 Tz 31). Somit sind mit der Nächtigung einhergehende entgeltliche Dienstleistungen, bspw die Reinigung nach Abreise des Gastes, ebenso mit dem ermäßigten Steuersatz iHv 13 % zu besteuern.

Eine Ausnahme von dieser Besteuerung bietet der § 10 Abs 1 Z 27 UStG, wonach Umsätze für Kleinunternehmer, das sind jene, die im Veranlagungszeitraum nicht mehr als EUR 30.000,-- umsetzten, steuerfrei sind. Der Betreiber müsste somit keine USt auf die eingenommenen Beherbergungsentgelte abführen, könnte aber gem § 12 Abs 3 UStG auch keine ggf in Rechnung gestellte Vorsteuer auf die Miete/Pacht geltend machen. Er wäre somit unecht steuerbefreit und aus umsatzsteuerlicher Sicht einem Endverbraucher gleichgestellt (vgl. *Kanduth-Kristen/Tschiederer* in *Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig* 2018, § 6 Rz 111). Da die Leistungen über Airbnb idR an Endverbraucher erbracht werden, wäre ein Vorteil von der unechten Steuerbefreiung, dass sämtliche Einnahmen dem Betreiber zustünden und keiner „Minderung“ durch die Abfuhr der USt unterliegen würden, wenngleich jedoch in Rechnung gestellte USt einen Kostenfaktor darstellen. Da sich bei ordentlicher und nachhaltiger Bewirtschaftung jedoch idR, in jedem Fall bei längeren Zeiträumen, eine Umsatzsteuerzahllast ergeben wird, stellt die Differenz dem Betreiber zustehende „Mehreinnahmen“ dar. Die angeführte Umsatzgrenze iHv EUR 30.000,-- darf gem § 10 Abs 1 Z 27 UStG innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren einmalig um 15 % überschritten werden. Für die weitere Arbeit wird jedoch davon ausgegangen, dass der Betreiber diese Grenze überschreitet⁴⁹ und er somit in vollem

⁴⁹ So die Grenze nicht überschritten werden sollte, besteht die Möglichkeit zur Optierung gem § 6 Abs 3 UStG. Von der Nutzung dieser Optierung wird in diesem Fall ausgegangen, da nur so der die Option des Vermieters zur USt gegeben ist. Die Verpflichtung zur Optierung des Betreibers sollte im Vorfeld vertraglich festgehalten werden, um als Eigentümer nicht ggf den Vorsteuerabzug zu verlieren.

Umfang der USt unterliegt. Dadurch sind sämtliche in der Bewertung angeführten Zahlen als exkl USt zu verstehen.

Vermieter

Die Umsätze des Vermieters aus der Geschäftsraummiete bzw Pacht sind wie angeführt und im Gegensatz zu den Umsätzen des Betreibers gem § 6 Abs 1 Z 16 UStG prinzipiell steuerfrei. So der Vermieter sich jedoch der Umsatzsteuer unterwerfen will, hat er die Möglichkeit gem § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht zu optieren, wonach der Regelsteuersatz 20 % gem § 10 Abs 1 UStG beträgt und der Vorsteuerabzug, bei erfüllen der Voraussetzungen nach § 12 UStG, zusteht. Die Option kann für jede einzelne Vermietung gesondert erfolgen, jedoch seit dem 1. StabG 2012 BGBl I 2012/22 nur mehr dann, wenn der Leistungsempfänger⁵⁰ das Grundstück nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen⁵¹ (vgl. *Kanduth-Kristen/Tschiederer in Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig 2018, § 6 Rz 494 ff*). Aufgrund der Unterstellung, dass der Betreiber jedenfalls ausschließlich Umsätze ausführen wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, und er nicht unecht steuerbefreit ist bzw ggf die Option nach § 6 Abs 3 UStG ausübt, ist die Optierung auch für den Vermieter möglich. Dies ist für diesen insoweit wichtig, da nur dann die Vorsteuer aus einer dem Miet-/Pachtverhältnis vorangegangenen Sanierung bzw aus den Einrichtungskosten geltend gemacht werden kann.

3.4.3 Ortstaxe

Die Ortstaxe wird idR für alle Nächtigungen in Räumen, die der Beherbergung von Reisenden im Rahmen dessen dienen, eingehoben und soll in der ursprünglichen Idee vorrangig der Finanzierung der Tourismus-Infrastruktur dienen (vgl. *Kroner/Gruber 2015, S 38*). Die Materie zu den Gesetzen zur Einhebung der Ortstaxen oder Tourismusabgaben ist auf Grund der Generalklausel zugunsten der Länder iSd Art 15 B-VG in Gesetzgebung und Verwaltung Landessache. In Folge dessen sind Landesgesetzgeber berechtigt eigene Landesgesetze zu erlassen, weshalb in den jeweiligen Bundesländern dementsprechend unterschiedliche Gesetze existieren und zur Anwendung kommen. In der vorliegenden Arbeit wird ausschließlich mit dem in Wien gültigen WTFG gearbeitet, die Gesetze in den übrigen Bundesländern werden nicht behandelt. Gemäß § 14 WTFG beträgt die Ortstaxe 3,2 vH der Bemessungsgrundlage

⁵⁰ In diesem Fall also der Betreiber.

⁵¹ Diese Voraussetzungen hat der Unternehmer nachzuweisen (vgl. *Kanduth-Kristen/Tschiederer in Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig 2018, § 6 Rz 498*).

iSd § 12 WTFG, die sich aus dem Netto-Entgelt abzüglich einem elf prozentigem Pauschalabzug gem § 12 Abs 2 lit c WTFG zusammensetzt (§§ 12 ff WTFG).

$$\text{Ortstaxe} = \left(\frac{\text{Umsatz} - \text{Frühstück}}{1 + \text{Steuersatz}^{52}} \right) * \frac{100 - 11}{100} * \frac{3,2}{100}$$

Die Taxe muss gem § 13 WTFG bis zum 15. des dem entgeltlichen Aufenthalt nächstfolgenden Monats beim Magistrat entrichtet werden (§ 13 WTFG). Die Stadt Wien stellt unter <https://www.wien.gv.at/finanzen/abgaben/ortstaxenrechner.html> auch einen Rechner zur Berechnung der Ortstaxe zur Verfügung. Da die Ortstaxe also als Abgabe gesetzlich normiert ist, hat sie auch als gewinnmindernder Aufwand in die Bewertung⁵³ einzugehen.

3.4.4 Vergebührung des Mietvertrages

Der Miet-/ Pachtvertrag zwischen Eigentümer und Betreiber ist gem § 33 Tarifpost 5 GebG zu vergebühren und bis zum 15. des zweitfolgenden Monats an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel entrichten. Diese Pflicht trifft idR den Bestandgeber gem § 33 Tarifpost 5 Abs 5 GebG. Die Höhe der Gebühr beträgt in diesem Fall ein Prozent von der Bemessungsgrundlage, welche vom vereinbarten Entgelt und der Dauer des Vertrages abhängig ist.

Die Vergebührung sollte durch eine dementsprechende Klausel im Miet- / Pachtvertrag wirtschaftlich auf den Bestandnehmer übergewälzt werden⁵⁴. In der Praxis entspricht solch eine Vereinbarung durchaus dem Regelfall.

⁵² Aktuell 13 %, siehe Kapitel 3.4.2.

⁵³ Siehe Kapitel 4.3.3.

⁵⁴ Für die im Folgenden vorgenommene Bewertung wird auch von so einer vertraglichen Regelung ausgegangen, sodass der errechnete Ertragswert hiervon nicht beeinflusst wird.

3.5 Wiener Bauordnung

Vom 16. August bis 13. September lag der Entwurf zur Novellierung der Bauordnung für Wien zur Begutachtung auf. In der sog Bauordnungsnovelle soll unter anderem die Zulässigkeit der Beherbergung in *Wohnzonen* eingeschränkt werden. Eine Wohnzone ist gem Art IV Abs 4 BO für Wien ein festgelegtes Gebiet, in welchem grundsätzlich nur Wohngebäude neu errichtet und Wohnungen nur für Wohnzwecke verwendet werden dürfen (vgl. *Trapichler* 2018, S 14). Im Entwurf wird für das angestrebte Verbot der § 7a Abs 3 BO für Wien insoweit erweitert, als dass die kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke keine Tätigkeit darstellt, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt wird (vgl. Entwurf zur Novelle zur BO für Wien; *Trapichler* 2018, S 14). Ob und wie genau die Novelle zur BO für Wien jedoch letztendlich umgesetzt wird, war beim Verfassen dieser Arbeit noch ausständig. Zur Vollständigkeit sei jedoch jedenfalls darauf hingewiesen, dass dieses potentielle Verwendungsgebot keinesfalls für Wohnungen gelten würde, die vor dem Inkrafttreten der Bauordnung 1930 errichtet wurden und auch nicht für jene, die noch als *Aufenthaltsraum* gewidmet sind (vgl. *Trapichler* 2018, S 14). Die Kurzzeitvermietung wäre in diesen dann nach wie vor möglich. Auf die potentielle Verfassungswidrigkeit der Novelle wird nicht eingegangen, sie sei jedoch zur Vollständigkeit ebenso erwähnt.

4 Auswirkungen auf den Ertragswert

Ausschlaggebend für die Arbeit soll die Auswirkung der tageweisen Vermietung auf den Wert einer Immobilie sein. Als *Wert* wird iF der Verkehrswert iSd LBG verstanden, welcher die Grundlage für Transaktionsentscheidungen zwischen Käufer und Verkäufer bildet und ua vom Ertragswert abgeleitet werden kann (vgl. *Roth* 2014, Wertbegriffe und Wertdefinitionen S 51). Da die Eigentumswohnung in erster Linie zur Vermietung und der daraus resultierenden Erwirtschaftung von Einzahlungsüberschüssen bestimmt ist, erfolgt die Bewertung sinngemäß in Form des Ertragswertverfahrens und zeigt dessen spezifischen Parameter auf (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 229f). Der errechnete Wert der Wohnung wird mit einem ebenso beispielhaft berechneten Ertragswert derselben Wohnung, jedoch unter dem Gesichtspunkt der gewöhnlichen, langfristigen Vermietung, verglichen. Die dazu herangezogenen Parameter, insbesondere der Zinssatz, basieren auf getroffenen Annahmen. Die daraus resultierenden Bewertungen stellen kein Gutachten iS dar, sondern dienen vielmehr der exemplarischen Veranschaulichung unterschiedlicher Nutzungen der gleichen Immobilie und der sich hieraus ergebenden, potentiellen Wertbeeinflussung. Je nach gewählter Form der Vermietung, sprich Mieter- oder Betreibermodell⁵⁵, erhält der Eigentümer unterschiedliche Einzahlungen, die unter Umständen auch zu einer Anpassung des Zinssatzes führen, womit sich die Hauptunterschiede im Wert ergeben werden. Parameter, die für alle Verwendungsformen gleich sind, bspw Bodenwert und Restnutzungsdauer, werden exemplarisch festgelegt, da sich durch deren absolute Höhe nur der Ertragswert, nicht aber die relative Reihung zwischen den einzelnen Werten ändert. Eine Beeinflussung kann sich überdies durch eine over- oder underrent Situation sowie durch die Verteilung von Nebenkosten ergeben, welche ebenfalls ausgeschlossen, respektive aufgearbeitet werden (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 468f). Der Wert der Wohnung wird also mit einem Ertragswertverfahren bestimmt, das je nach Betriebsform abgewandelt wird, da die für die Bewertung die Miet- bzw Pächterträge⁵⁶ abzüglich der hierzu anfallenden Bewirtschaftungskosten ausschlaggebend sind, welche unter Umständen mit Berücksichtigung des unternehmerischen Risikos zu kapitalisieren sind.

Stichtag der vorgenommenen Wertausarbeitung ist der 30. September 2018.

⁵⁵ Zur Ausführung siehe Kapitel 2.4.2.

⁵⁶ Zur Unterscheidung Miete / Pacht siehe Kapitel 3.1.1.

4.1 Definition der Beispielwohnung

Die Bewertung wird stellvertretend anhand einer Beispielwohnung erstellt. Um eine einheitliche und in sich stimmige Bewertung zu erreichen, basieren alle in Folge getroffenen Annahmen auf dieser. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines Altbauhauses iSd MRG⁵⁷ in der Pilgramgasse im fünften Wiener Gemeindebezirk und misst 58,91 m². Sie besteht aus einer Wohnküche, zwei Zimmern, einem Vorraum, einem WC sowie einem Duschbad. Im Haus ist ein Lift vorhanden und die Wohnung wurde, im Zuge einer Generalsanierung des Hauses, im Jahr 2013 saniert. In dementsprechend gutem Zustand befinden sich insbesondere die Küche, der Boden, das Bad und das WC. Die Lage der Wohnung in der Pilgramgasse ist durch die Nähe zum Naschmarkt sowie zum Stadtzentrum und durch die unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, vor allem U-Bahnlinie U4, Buslinien 12A, 13A, 14A (vgl. Abbildung 7) als sehr gut zu sehen, was sowohl für eine herkömmliche Langzeitvermietung als auch für die Kurzzeitvermietung gilt.



Abbildung 6 - Lage der Beispielwohnung⁵⁸

⁵⁷ Die Baubewilligung wurde vor dem Jahr 1930 erteilt; vgl. § 1 Abs 4 MRG.

⁵⁸ Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx>, Stand 14.07.2018.

4.2 Begriffe und Anwendungsbereich

Wie eingangs erwähnt wird das Ertragswertverfahren in erster Linie zur Bewertung von Liegenschaften verwendet, aus denen sich der Eigentümer Einzahlungsüberschüsse erwartet. Der *Ertragswert* an sich findet seine Grundlage und Definition im § 5 Abs 1 LBG, wonach im Ertragswertverfahren 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 ist (§ 5 Abs 1 LBG). Die im vorliegenden Fall zu bewertende Wohnung ist als eine *Sache* iSd § 285 ABGB mit dem ihr zuzurechnenden Zubehör⁵⁹ iSd § 294 ABGB⁶⁰ als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und auch so zu bewerten.

Für die Bewertung werden die in Tabelle 3 bezeichneten Parameter verwendet, wobei sich der Ertragswert aus der Summe des sog Bodenwertes und dem Ertragswert der baulichen Anlage wie folgt bestimmt (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 332 ff):

$$EW = (RE - BW \times i) \times V + BW$$

Es handelt sich in der Grundform um ein geteiltes Wertermittlungsverfahren, das sich also aus dem RE und dem BW zusammensetzt. Der RE ergibt sich aus dem Jahresrohertrag, im Normalfall ist das der Jahreshauptmietzins exkl USt⁶¹, abzüglich der Bewirtschaftungskosten, welche üblicherweise aus dem Mietausfallwagnis, den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und nicht umlagefähigen Betriebskosten bestehen. Der RE stellt den Reinertrag der baulichen Anlage dar. Je nach gewählter Ausgestaltung der Betriebsform, setzt sich dieser jedoch aus unterschiedlichen Einnahmen⁶² aus der kurzfristigen Vermietung abzüglich der hierzu anfallenden Kosten zusammen⁶³.

$$RE = \text{Jahresrohertrag} - \text{Bewirtschaftungskosten}$$

Der BW wird nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens iSd § 4 LBG hergeleitet und die Verzinsung dessen wird als ewige Rente betrachtet (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von

⁵⁹ Dient dem wirtschaftlichen Zweck der Sache, ist aber nicht Bestandteil der Hauptsache zB Küche, Beleuchtung, Schränke, etc (vgl. *Bienert* 2014, Bewertungsgegenstand S 62).

⁶⁰ Im ABGB historisch bedingt als sog *Zugehör* normiert.

⁶¹ Zur USt siehe Kapitel 3.4.2.

⁶² Die Begriffe *Erträge*, *Einnahmen* und *Erlöse* werden in Folge synonym verwendet.

⁶³ Siehe Kapitel 4.3.

Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 409). Bei der Herleitung des BW wird der Wert der unbebauten Liegenschaft anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt, wobei vor Ansatz zu prüfen ist, ob das Grundstück entsprechend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch die bauliche Anlage bestmöglich genutzt ist, Minderausnutzungen sind zu berücksichtigen (vgl. *Seiser/Kainz* 2011, *Der Wert von Immobilien* S 584).

Der Rentenbarwertfaktor ergibt sich aus einer jährlich nachschüssigen Rente des Zinssatzes i und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage n wie folgt:

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

Allgemein wird die Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage n durch die übliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes bestimmt. Wobei jedoch auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu achten und diese idR auch anzusetzen ist, da nach Ablauf dieser kein Ertrag mehr vom Gebäude erwartet werden kann.

Parameter	Abkürzung
Ertragswert	EW
Reinertrag	RE
Bodenwert	BW
Kapitalisierungszinssatz in %	i
Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)	V
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	n

Tabelle 3 - Parameter im Ertragswertverfahren (vgl. *Bienert* 2014, *Ertragswertverfahren* S 336)

4.3 Erträge

Der Ertragswert wird sinngemäß dem Verfahren maßgeblich von den jährlichen Erträgen des Eigentümers abgeleitet und bestimmt. Als Erträge sind in der Regel die Miete bzw Pacht für das Objekt sowie die Einnahmen für Frei- oder Werbeflächen denkbar (vgl. *Kranewitter* 2017, S 90). Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Erlöse sind gem § 5 Abs 3 LBG jene, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt hätten werden können (§ 5 Abs 3 LBG). In sinngemäßer Anwendung sind sohin Erträge und Aufwendungen erst dann als nachhaltig zu sehen, wenn sie über einen langen Zeitraum mit hoher Wahrscheinlichkeit

realisierbar sind und sich überdies auch hinreichend sicher prognostizieren lassen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 337).

Für die Bestimmung der Erträge wird in weiterer Folge davon ausgegangen, dass der Eigentümer sämtliche Kosten für die Investitionen, also die vollständige Möblierung der Wohnung inkl Wi-Fi, übernimmt. Diese Prämisse ist notwendig, da die erzielbare Pacht ohne Tragung dieser Kosten idR niedriger sein wird. Die Kosten für die vollständige Möblierung der Wohnung mit Bett, Kästen, Handtüchern, etc, werden pauschal mit EUR 3.200,-- netto festgelegt.

4.3.1 Potentieller Jahresumsatz

Für die Bestimmung der Erträge im Mietermodell in der Form der Umsatzpacht sowie für die Bestimmung der Erträge im Betreibermodell ist der potentielle Umsatz aus dem Betrieb der Wohnung ausschlaggebend. Dieser soll nun anhand der in Kapitel 2.5 angeführten Daten exemplarisch für die Beispielwohnung ermittelt werden. Hierzu müssen einige Annahmen getroffen werden, die mit zur Verfügung gestellten, tatsächlichen erwirtschafteten Praxisdaten plausibilisiert und auf deren Korrektheit überprüft werden können. Aufgrund der geographischen Nähe der Wohnung zum sechsten Bezirk und der unmittelbaren Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel, wird der durchschnittliche Preis (P) von EUR 39,06 pro Person und Nacht im Bezirk Margareten an die EUR 47,36 aus Mariahilf angenähert⁶⁴. Geht man in Folge nun von einem Preis von EUR 42,-- pro Person und Nacht als Basis aus und unterstellt man, dass bis zu vier Personen die Wohnung nutzen können, erhält man bei einer Auslastung (OR) von 85% bei durchschnittlicher Belegung (O) mit 2,3 Personen⁶⁵ einen Bruttojahresumsatz von rd EUR 29.970,--. Dieser Umsatz ist nun um den derzeit gültigen USt-Satz (T) iHv 13 vH⁶⁶ zu berichtigen, wodurch sich ein Nettojahresumsatz iHv EUR 26.500,-- ergibt.

$$\text{Nettoumsatz p. a.} = \frac{P * OR * O}{1 + T}$$

⁶⁴ Zu den Zahlen und Daten siehe Kapitel 2.5.2.

⁶⁵ Die Auslastung und durchschnittliche Belegung wurden aus tatsächlich erwirtschafteten Zahlen von der HB&H Immobilien GmbH zur Verfügung gestellt. Die dazu herangezogene Wohnung ähnelt der Beispielwohnung hinsichtlich Lage und Ausstattung weitestgehend. Der damit tatsächlich erwirtschaftete Umsatz beträgt netto rd EUR 27.000,-- womit der errechnete Durchschnittspreis durchaus plausibel und praxisnahe ist.

⁶⁶ Siehe Kapitel 3.4.2.

4.3.2 Erträge im Mietermodell

Als Rohertrag des Grundstückseigentümers ist im Bewertungsverfahren für das Mietermodell die Miete/Pacht exkl USt anzusetzen, die von einem durchschnittlich befähigten Betreiber pro Jahr erwirtschaftet werden kann (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 515). Da hier der Betreiber als normaler Pächter auftritt, gehen also die an den Eigentümer gemäß dem Pachtvertrag zu zahlenden Beträge in die Bewertung ein. In Anlehnung an das Ertragswertverfahren erfolgt die Wertermittlung in diesem Fall daher mit dem sog Pachtwertverfahren (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 486). Die angesetzten Pachteinnahmen sind nachhaltig iSd Ertragswertverfahrens, wenn sie für den Betreiber auch langfristig tragbar sind, da sie dann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit für einen längeren Zeitraum prognostizierbar und realisierbar sind. Die für den Betreiber vorliegenden Risiken finden hierbei erst im Pachtausfallwagnis⁶⁷ eine dementsprechende Berücksichtigung. Der Jahresrohertrag ergibt sich allgemein somit aus der Summe der monatlichen Nettopacht.

$$\text{Jahresrohertrag} = \sum \text{Nettopacht pro Monat}$$

Pachterträge für die Beispielwohnung

Um die Pachterträge für die Beispielwohnung zu ermitteln ist das Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Pächter heranzuziehen⁶⁸. Je nachdem ob eine Festpacht oder Umsatzpacht vereinbart wurde, werden sich die im Bewertungsverfahren anzusetzenden Erträge⁶⁹ unterscheiden. Sowohl in der Fest- als auch in der Umsatzpacht trägt der Betreiber alle Kosten der Bewirtschaftung, weshalb sein erwirtschafteter Gewinn der Betreibervergütung entspricht und diese daher nicht als Cash-Flow beim Eigentümer in Abzug gebracht wird.

Umsatzpacht

Die Umsatzpacht wird anhand eines vertraglich vereinbarten Prozentsatzes vom Nettojahresumsatz bestimmt. Als Referenzbandbreite für die Umsatzpacht könnte unter anderem auf die im Pachtwertverfahren in der Hotelbewertung verwendeten Prozentsätze zurückgegriffen werden. Diese betragen – bei reinen Beherbergungsbetrieben – rd 15 – 20 % bei einfachen

⁶⁷ Siehe Kapitel 4.4.1.

⁶⁸ Siehe Kapitel 2.4.2.

⁶⁹ Zur zivilrechtlichen Zulässigkeit der Pachthöhe siehe Kapitel 3.1.1

Betrieben und bis zu 30 % bei sehr guten bzw Luxusbetrieben (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 516). Jedoch ist hierbei zu beachten, dass der Betrieb eines Hotels wesentlich höhere nicht direkt zurechenbare Betriebskosten, wie bspw Personalkosten der Verwaltung, Marketingkosten, etc, mit sich bringt, die beim Betrieb einer Wohnung über Airbnb nicht oder nur in geringem Ausmaß entstehen. Die Marketingkosten des Betreibers gehen bspw gegen Null, da dies von Airbnb übernommen wird und alle diesbezüglichen Aufwände über die Gastgebergebühr iHv 3 % vergütet werden. Außerdem sind die Personalkosten wesentlich niedriger, da man als Betreiber – so die Arbeiten nicht ohnehin selbst bewerkstelligt werden – maximal Reinigungspersonal sowie Kommunikationspersonal benötigt. Unter diesem Gesichtspunkt ist ein über die Referenzpachtsätze hinausgehender Prozentsatz durchaus stichhaltig und für den Betreiber auch nachhaltig erwirtschaftbar. Überdies ist zu beachten, dass die Wohnung mit voller Ausstattung gepachtet wird, wodurch dem Betreiber anfängliche Investitionen erspart werden. Im Gegenargument könnte im Sinne einer langfristigen Zusammenarbeit mit dem Betreiber ein dementsprechend niedrigerer Satz durchaus vertretbar sein. Dies wäre aus wirtschaftlicher Sichtweise aber nur dann sinnvoll, wenn ein zu hoher Prozentsatz zu einer frühzeitigen Kündigung des Betreibers oder ähnlichem führt und damit der Barwert der Pacht erträge bei niedrigerem Ansatz im Ergebnis höher ist. Für die Beispielwohnung wird ein Prozentsatz für die Umsatzpacht von 44 % vom Nettojahresumsatz exkl Reinigungsgebühr festgelegt. Dies entspricht bei dem in Kapitel 4.3.1 errechneten Umsatz iHv EUR 26.500,-- einer Nettojahrespacht von EUR 11.600,-- und somit einer Pacht von rd EUR 16,49 / m² und Monat. Diese theoretisch errechnete Pacht stimmt sehr gut den empirischen Daten, welche eine Bandbreite von EUR 15,50 – 17,90 aufweisen, überein und bestätigt somit die getroffenen Annahmen weitestgehend.

Festpacht

Die Festpacht wird sich idR zwar auch implizit am potentiellen Umsatz orientieren, sie ist jedoch vertraglich nicht an diesen gebunden, sondern wird vielmehr im Voraus festgelegt. Sie wird der Bandbreite der Umsatzpacht somit ähneln, im Ergebnis aber niedriger sein, da der Eigentümer hierbei die Chancen und Risiken des Betreibers aus dem operativen Geschäft zu einem wesentlich geringeren Grad mitträgt. Der Cash-Flow für den Eigentümer ist in dieser Vertragsform konstant und wird sich in der Lage der Beispielwohnung zwischen EUR 13,-- und 19,-- / m² bewegen. Das entspricht Vergleich zum Richtwertmietzins gem § 16 Abs 2 MRG⁷⁰

⁷⁰ Der Richtwert für einen unbefristeten Mietvertrag in der Beispielwohnung beträgt EUR 9,04 / m² gem dem Richtwertrechner der MA25 für eine Wohnung der Kategorie A; Quelle: <https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/>.

einem Mehrertrag von EUR 4 – 8,-- / m². Für Variante der Festpacht wird eine Jahresnettopacht von EUR 10.600,-- festgelegt, was rd EUR 15,-- / m² und Monat entspricht. Dieser Wert stimmt somit, in Anbetracht der Risikoverlagerung zum Betreiber, mit den Praxisdaten relativ gut überein.

4.3.3 Erträge im Betreibermodell

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit der Erträge iSd LBG steht man nun beim Betreibermodell vor dem ersten Problem im Bewertungsverfahren. Da die zu erwartenden Einnahmen und Kosten nicht hinreichend genau prognostiziert werden können, sondern nur Annahmen getroffen werden können, kann nicht von Nachhaltigkeit iSd LBG gesprochen werden. Die zukünftig zu erwarteten Erlöse könnten aufgrund von in der Vergangenheit erzielten Erlösen berechnet oder anhand von vergleichbaren Unternehmungen abgeleitet werden (vgl. *Bienert 2005*, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 488). Erstere Methode könnte meines Erachtens im besten Fall erst dann als nachhaltig iSd LBG gesehen werden, wenn tatsächlich erwirtschaftete Zahlen aus einer profunden Anzahl von Vorjahren zur Verfügung stehen, die in ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielt wurden. Damit wäre ein Rückschluss auf die zukünftig erzielbaren Erlöse ggf möglich. Diese Umsetzung ist im vorliegenden Fall aber schon deshalb nicht denkbar, da wegen der getroffenen Unterstellungen keine so dokumentierten Ertragszahlen vorliegen können. Eine Prognose der Erlöse durch Herleitung von vergleichbaren Unternehmungen ist ebenfalls nicht möglich, da schon wegen der Unterstellung des Betriebs von nur einer Wohnung kaum wirklich vergleichbare Unternehmensdaten zur Verfügung stehen. Außerdem korrelieren die zu erwartenden Einnahmen üblicherweise stark mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, weshalb jegliche Prognoserechnung von starker Unsicherheit geprägt ist (vgl. *Bienert 2005*, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 487).

Um die Wohnung dennoch einer Bewertung unterziehen zu können, wird in Anlehnung an das Ertragswertverfahren auf das sog *betriebswirtschaftliche Verfahren* zurückgegriffen, welches im Ergebnis wieder einem Pachtwertverfahren entspricht und in der Bewertungspraxis ua für Hotels verwendet wird. Dies ist aufgrund der Ähnlichkeit des Betriebs der Wohnung zu einem Hotel, vor allem hinsichtlich der reinen Beherbergung ohne Verpflegung, durchaus naheliegend und vertretbar. Dabei wird ein Restbetrag aus dem Umsatz und allen betriebsbedingten und gebäudebezogenen Kosten ermittelt, welcher dann kapitalisiert wird und die Grundlage für die Bewertung bietet (vgl. *Bienert 2005*, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 486). Diese Abweichung vom Verfahren ist für den gegebenen Bewertungszweck durchaus sachgemäß, da die

Bestandteile zur Ermittlung, also Umsatz und Kosten, ohne Unschärfen dem Objekt zugeordnet werden können. Die ausgestattete Wohnung dient ja einzig dem Zweck des Betriebes auf einer Online-Plattform. Dem Betreiber⁷¹ an sich ist kein Wert zuzurechnen, da dieser selbst nur als Host auf den Plattformen und den Reisenden gegenüber als natürliche Personen auftritt. Zumal selbst ein etablierter Betreiber idR nur in den Anfangsmonaten einen marginal höheren Ertrag erwirtschaften kann, geniert auch ein solcher Host keinen nachhaltig beeinflussenden Mehrwert für den Eigentümer. Das zum Betrieb notwendige Inventar ist als Bestandteil der Wohnung zu sehen und mit dieser als wirtschaftliche Einheit⁷² zu betrachten. Eine Trennung der Einnahmen auf die Bestandteile Immobilie, Betreiber und Inventar um die Mitermittlung eines Unternehmenswertes zu vermeiden, worin ua *Bienert* ein Problem der Anwendung des Verfahrens ausführt, ist bei der vorliegenden Wohnung schon aufgrund dieser einheitlichen Betrachtung der Bestandteile nicht notwendig (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 487). Um den Wert der Wohnung zu ermitteln ist iSd Ertragswertverfahrens der dem Eigentümer zustehende Zahlungsstrom zu ermitteln. Da der Betrieb als einzige Einnahmequelle die angebotenen Nächtigungen⁷³ hat, ergibt sich der Jahresrohertrag einzig aus der Summe dieser Nettobetriebserlöse abzüglich der direkt und nicht direkt zurechenbaren Betriebskosten und Betreibervergütung (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 490). Die allgemeinen Bewirtschaftungskosten der Immobilie werden erst in Kapitel 4.4 in Abzug gebracht, um die Vergleichbarkeit der Verfahren besser aufzuzeigen.

$$\text{Jahresrohertrag} = \sum \text{Betriebserlöse exkl USt} - \text{Kosten} - \text{Betreibervergütung}$$

Erträge für die Beispielwohnung

Um den im Bewertungsverfahren anzusetzenden Jahresrohertrag zu ermitteln, gilt es nun zusätzlich zu dem in Kapitel 4.3.1 ermittelten potentiellen Jahresumsatz die zugehörigen Kosten zu bestimmen, da im Betreibermodell sämtliche Geschäfte im Namen und auf Rechnung des Eigentümers⁷⁴ der Wohnung laufen. Im Unterschied zum Mietermodell trägt also nicht der Betreiber, sondern der Eigentümer die Kosten, weshalb in dieser Form auch die

⁷¹ Es wird dem Betreiber natürlich stets die Annahme der Ertragsoptimierung unterstellt und von einer habituellen Unfähigkeit zum Betrieb abgesehen.

⁷² Siehe Kapitel 4.2.

⁷³ Weitere typische Einnahmequellen aus der Hotellerie wie Verpflegung, Wellness, Internet, etc werden nicht berücksichtigt, da diese nicht zur Verfügung stehen.

⁷⁴ Siehe Kapitel 2.4.2.

Betreibervergütung als Ausgabe berücksichtigt werden muss. Zusätzlich zum Umsatz aus den Nächtigungen stehen dem Eigentümer in dieser Variante aber auch die Erträge aus der Reinigungsgebühr zu, die den Reisenden auf den Preis des Aufenthalts aufgeschlagen werden. Diese wurden bislang außer Acht gelassen, da sie den Ertragswert im Mietermodell, aufgrund fehlender Zurechenbarkeit zum Eigentümer, nicht beeinflussen. Die dem Gast für die Reinigung verrechneten Kosten, die sich üblicherweise an der Größe der Wohnung und dem folglich für die Reinigung entstehenden Zeitaufwand orientieren, werden pauschal mit EUR 30,-- pro Aufenthalt veranschlagt. Dieser Betrag soll angesichts der Größe der Wohnung durchaus plausibel sein und liegt im Vergleich zu den in der Praxis tatsächlich veranschlagten Reinigungsgebühren⁷⁵ unter dem Durchschnitt.

Die für die Ermittlung abzuziehenden Aufwände sind, wie bereits angeführt, die direkt und nicht direkt zurechenbaren Bewirtschaftungskosten sowie die Betreibervergütung zu bestimmen. Die direkt zurechenbaren Bewirtschaftungskosten bestehen üblicherweise aus variablen und relativ fixen Kosten. Die variablen Kosten setzen sich aus der Gastgebergebühr, der Ortstaxe, den Warenkosten, also den Kosten für die Wäsche sowie den Verbrauchsgütern wie bspw Seife, Haarshampoo, Toilettenpapier, etc, zusammen. Relativ fixe Kosten bestehen aus Personalkosten, in diesem Fall für das Reinigungspersonal, den Energie- und Wasserkosten, einer pauschalen laufenden Reparatur, dem Aufwand für Wi-Fi, einer Betriebsversicherung und den umlegbaren Betriebskosten der Wohnung. Der monetäre Aufwand für eine Reinigungskraft bei einer geringfügigen Anstellung⁷⁶ von acht Stunden pro Woche – dies sollte selbst bei hoher An- und Abreisefrequenz ausreichend sein – beläuft sich inkl Dienstgeberabgaben auf EUR 5.404,--⁷⁷ pro Jahr, wodurch, zum Ausgleich der Urlaubs- und potentiellen Krankheitstage⁷⁸, in Folge die Gesamtkosten rd EUR 5.930,-- betragen werden. Als Warenkosten werden pauschal EUR 3,-- pro Nächtigung angesetzt, was bei einer angenommenen Nächtigungsdauer von zwei Nächten zu einem Jahresbetrag von EUR 547,50 ergibt. Die Betriebsversicherung wird pauschal mit EUR 500,-- p.a., die Kosten für das Wi-Fi mit EUR 240,-- p.a. und die Energie- und Warmwasserkosten mit EUR 1.080,-- p.a. veranschlagt. Für die laufenden Reparaturen wird ein pauschaler Satz von 2,00 % des Umsatzes verwendet, wodurch sich diese Position auf EUR 530,-- summiert. Die Betriebskosten betragen netto EUR 1,90 / m² pro Monat

⁷⁵ Diese belaufen sich durchschnittlich auf EUR 20,98 pro Person. Siehe Kapitel 2.5.1.

⁷⁶ Die Geringfügigkeitsgrenze beträgt im Jahr 2018 EUR 438,05 pro Monat, wobei hiervon acht Zehntel und sohin rd EUR 350,50 als Lohn angenommen werden.

⁷⁷ Im Bundesland Wien; Quelle: Bundesministerium für Finanzen: <https://www.bmf.gv.at/services/berechnungsprogramme/berechnungsprogramme.html>.

⁷⁸ Es wird von einer Abwesenheit von 35 Tagen ausgegangen, für welche wiederum eine Ersatzreinigungskraft unter der Geringfügigkeitsgrenze angestellt wird. Die Kosten hierzu werden aliquot berechnet.

und damit EUR 1.345,15 p.a. Die Betreibervergütung wird mit 27 % des Netto-Umsatzes festgelegt und entspricht damit ungefähr dem Gewinn, den der Betreiber im Mietermodell⁷⁹ erwirtschaften kann. Dadurch ergibt ein Jahresrohertrag von rd EUR 13.120,-- (vgl. Tabelle 4), was rd EUR 18,56 / m² und Monat entspricht.

	Betrag	in % vom Nettoumsatz
Nettoumsatz	26.500,00	
+ Reinigungsgebühr	5.475,00	20,66 %
- Direkt zurechenbare Bewirtschaftungskosten		
Personalkosten	- 5.930,00	22,38 %
Warenkosten	- 547,50	2,07 %
Nächtigungstaxe	- 736,17	2,78 %
Gastgebergebühr	- 795,00	3,00 %
Energie- und Warmwasserkosten	- 1.080,00	4,08 %
Laufende Reparatur	- 530,00	2,00 %
Wi-Fi	- 240,00	0,91 %
Betriebsversicherung	- 500,00	1,89 %
Betriebskosten der Wohnung	- 1.343,15	5,07 %
- Betreibervergütung	- 7.155,00	27,00 %
Jahresrohertrag	13.118,18	

Tabelle 4 - Jahresrohertrag im Betreibermodell

4.3.4 Nachhaltigkeit der Erträge

Im Ertragswertverfahren stellt sich häufig das Problem, der Nachhaltigkeit der angesetzten Erträge. Wie erwähnt, wird die Anforderung daran im § 5 Abs 3 LBG mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache normiert. Diese ist deshalb von enormer Bedeutung, da bei dem verwendeten zweigleisigen Bewertungsverfahren davon ausgegangen wird, dass der erzielbare Jahresrohertrag in unveränderter Höhe über die gesamte verbleibende Nutzungsdauer bestehen wird (vgl. *Bienert 2014*, Ertragswertverfahren S 336). Somit müsste bspw eine sog *Over- oder Underrented-Situation* im absehbaren Zeitraum ausgeglichen werden (vgl. *Edelhoff 2010*, Zuverlässigkeit und Relevanz in der Immobilienbewertung S115). Die beispielhaft errechneten Jahresroherträge unter Berücksichtigung der verschiedenen Betriebsarten haben also die Anforderung des § 5 Abs 3 LBG zu erfüllen. Um dies zu gewährleisten, müssen die Einnahmen für den Betreiber in jeder Form zumindest so ausreichend sein, dass dieser

⁷⁹ In den Mietermodellen mit Fest- und Umsatzpacht wird der Gewinn des Betreibers aufgrund des zu tragenden Risikos jedoch etwas über der angesetzten Betreibervergütung liegen.

nicht nur nachhaltig damit wirtschaften kann, sondern damit auch ein entsprechender Betrag als Vergütung erzielbar ist. Durch die angeführten Zahlen ist eine nachhaltige Bewirtschaftung aber jedenfalls möglich. Vor allem angesichts des zu erwartenden Aufwands zum Betrieb einer Wohnung, der – abgesehen von der Anfangsphase und bei Einstellung einer Reinigungskraft – maximal zwei bis drei Stunden pro Tag betragen wird, sind die verbleibenden Vergütungen gewiss ausreichend. Ausgehend von den angeführten Jahresroherträgen finden jegliche erwartete Mietsteigerungen vielmehr erst im Kapitalisierungszinsfuß Ausdruck, womit die Nachhaltigkeit, abgesehen von den angeführten Punkten zur Wirtschaftlichkeit, weniger durch die Miete bestimmt wird (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 337). Ein Abweichen von der Bewirtschaftungsform und eine daraus potentiell resultierende Minderung der Erträge findet sohin erst im Zinssatz Berücksichtigung⁸⁰. Keinesfalls darf jedoch das gleiche Risiko an zwei unterschiedlichen Stellen redundanten Eingang im Verfahren finden.

Die errechneten Jahresroherträge von EUR

- 13.120,-- (18,56/m² pro Monat) im Betreibermodell
- 11.600,-- (16,50/m² pro Monat) im Mietermodell bei Umsatzpacht und
- 10.600,-- (15,--/m² pro Monat), im Mietermodell bei Festpacht

werden damit als nachhaltig iSd § 5 Abs 3 angesehen und in unveränderter Höhe für die gesamte Restnutzungsdauer der Wohnung angesetzt.

4.4 Bewirtschaftungskosten

Um den Jahresreinertrag zu erhalten, müssen vom Jahresrohertrag die sog Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden. Als Bewirtschaftungskosten werden im Ertragswertverfahren jene Kosten bezeichnet, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung regelmäßig und nachhaltig anfallen, und nicht auf den Mieter umgelegt werden können, sondern vom Eigentümer getragen werden müssen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 344). Dazu zählen in der Regel:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Miet- / Pauchtausfallwagnis

⁸⁰ Siehe Kapitel 4.5.

(vgl. *Kranewitter* 2017, S 91). Keine Berücksichtigung in den Bewirtschaftungskosten finden dagegen derivative Zahlungsströme, wie bspw Zinszahlungen für die Finanzierung oder Einkommenssteuer, da die allgemein geltenden Rahmenbedingungen, bezüglich typischerweise zum Einsatz kommender Finanzierungsformen oder Steuervorgaben, vielmehr über den verwendeten Zinssatz, indirekt zum Ausdruck kommen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 345).

Auch im Pachtwertverfahren bei Hotels gelten die objektbezogenen Verwaltungskosten des Eigentümers, die nicht umlagefähigen Betriebskosten sowie Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis als typische Bewirtschaftungskosten (vgl. *Schröder/Forstnig/Widmann* 2005, S 58). Aufgrund der bereits erwähnten, je nach Vermietungsart stärker gegebenen, Ähnlichkeit zu einem Hotel unter dem Aspekt einer herkömmlichen Wohnung, werden die Bewirtschaftungskosten in der Höhe von beiden Verfahren etwas abweichen. Die aber begrifflich und auch aus wirtschaftlicher Sichtweise deckungsgleichen Begriffe werden nun in den folgenden Unterpunkten unter der Prämisse der Verwendung zur Kurzzeitvermietung anhand der tatsächlich in Betracht zu ziehenden Aufwände definiert. Diese unterliegen, in sinngemäßer Anwendung, wie die Erträge der Fiktion, dass die Beträge während des gesamten Betrachtungszeitraumes konstant bleiben (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 344).

4.4.1 Pachtausfallwagnis

Der größte Unterschied in den Bewirtschaftungskosten bei der vorliegenden Verwendung der Wohnung im Vergleich zu einer herkömmlichen Langzeitvermietung wird sich aufgrund des Risikos, abhängig von der gewählten Betriebsform, im Miet- bzw Pachtausfallwagnis ergeben. Das Pachtausfallwagnis stellt einen kalkulatorischen Kostenfaktor⁸¹ dar, der das Wagnis einer Ertragsminderung der Wohnung durch

- Mietkürzungen,
- uneinbringliche Mietrückstände,
- Kosten für Mietprozesse und Räumungsklagen jeder Art sowie
- fluktuationsbedingte Leerstände

abbildet (*Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 354). Das Wagnis ist damit im Ergebnis stark von der Lage sowie der alternativen Nutzungstauglichkeit der Wohnung, der Bonität des Mieters, der Mietvertragsgestaltung und der Marktsituation abhängig (vgl. *Kranewitter* 2017, S 94). Durch diese individuellen Kriterien sind in der Literatur teils sehr unterschiedliche und große

⁸¹ Kalkulatorische Kosten basieren im Unterschied zu pagatorischen Kosten (wie bspw Personalkosten) nicht auf tatsächlichen Zahlungsvorgängen, müssen aber für eine korrekte Kalkulation berücksichtigt werden.

Bandbreiten für das Mietausfallwagnis von Gewerbeobjekten zu finden. Sie reichen bei gewerblich genutzten Objekten von 3,00 – 5,00 % (vgl. *Reithofer* 2013, Liegenschaftsbewertung S 225), über (bis zu) höchstens 8,00 % (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 355) bis zu 8,00 – 10,00 % (vgl. *Kranewitter* 2017, S 94) und für Hotelgrundstücke 3,50 % (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 521). Im Vergleich dazu, führen die gleichen Quellen für Wohnobjekte ein Wagnis von rd 2,00 bis maximal 5,00 % an, wobei auch geringere Werte für Wohnungen in guten Lagen im Vollenwendungsbereich des MRG veranschlagt werden können, da die Mieter idR den Verlust der Wohnung vermeiden möchten⁸² (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 355).

Angesetztes Wagnis

Um das konkret anzusetzende Wagnis festzulegen, gilt es die dafür entscheidenden Faktoren zu beurteilen. Durch die angestrebte Nutzung wäre prinzipiell von einem höheren kalkulatorischen Faktor auszugehen, da diese ein vergleichsweise höheres Risiko, vor allem hinsichtlich Mietkürzungen und uneinbringlicher Mietrückstände, natürlich abhängig von der Betriebsform, mit sich bringt. Die jedoch von der Nutzung unabhängige, alternative Nutzungsmöglichkeit für herkömmliche Langzeitvermietung würde dagegen eine Annäherung an ein niedrigeres Wagnis erlauben. Da die bei alternativer Verwendung zu erwartenden Mieten niedriger wären, müsste aber durchgängig wieder ein höherer Faktor verwendet werden, als wenn dabei ähnliche hohe Erträge erzielbar wären, zumal bei Ausfall des Pächters und dann vorgenommener Langzeitvermietung erhebliche Einbußen der Einnahmen hinzunehmen wären. Dieser Umstand muss trotz der angenommenen Nachhaltigkeit der Pacht iSd LBG berücksichtigt werden. Die sehr gute Lage des Objekts erlaubt hingegen wieder eine Reduktion des Wagnisses, da man bei Ausfall des Pächters, je nach Vertragsform, zeitnah einen Ersatzpächter finden wird. In Wien existiert dazu bereits ein sehr umfassender Markt an Betreibergesellschaften. Durch die zu leistenden Vorbereitungsarbeiten seitens des Betreibers und der umfassenderen vertraglichen Gestaltung, dauert ein Wechsel des Pächters jedoch idR vergleichsweise länger als ein Mieterwechsel. Demensprechend höher ist das Ausfallwagnis anzusetzen. Letztendlich ist dieses aber auch von der Vertragsgestaltung zwischen Eigentümer und Betreiber abhängig, sodass angesichts der unterschiedlichen Verteilung von Chancen und Risiken sowie der absoluten Pachthöhe, die vom Betreiber jeweils zu tragen ist, die folgenden Pachtausfallwagnisse für die angeführten Betriebsformen gewählt wurden:

⁸² Für die Beispielwohnung wird im Vollenwendungsbereich des MRG deshalb ein Mietausfallwagnis von nur 1,00 % angesetzt.

Betriebsform	Pachtausfallwagnis
Festpacht	6,00 %
Umsatzpacht	7,00 %
Betreibermodell	4,50 %

Tabelle 5 - Übersicht Pachtausfallwagnis

Das angesetzte Wagnis ist im Betreibermodell, trotz der zu tragenden Risiken, am geringsten, da die betriebsbedingten Risiken erst im Kapitalisierungszins berücksichtigt werden, und man aufgrund der vertraglichen Gestaltung zum Betreiber kaum Kosten aus Mietkürzungen bzw. Räumungsklagen zu erwarten hat. Der für das Modell der Umsatzpacht angesetzte Faktor ist demgemäß am höchsten zu beziffern.

4.4.2 Instandhaltungskosten

Einen weiteren kalkulatorischen Kostenfaktor stellen die Instandhaltungskosten dar, die eine langfristige Vermietbarkeit in ordnungsgemäßem und ortsüblichen Zustand sicherstellen sollen, und damit alle Maßnahmen, wie Wartung, Inspektion und Instandsetzung abdecken (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 350f). Diese werden idR anhand eines Prozentsatzes der Herstellungskosten des Gebäudes ermittelt und von dessen technischer Ausstattung sowie der Konstruktionsart und dem Erhaltungszustand beeinflusst, wohingegen ein Ansatz der tatsächlichen Kosten des Jahres oder ein Durchschnitt aus vergangenen Jahren wegen potentieller Einmaleffekte nicht brauchbar ist (vgl. *Kranewitter* 2017, S 93). Ebenso wäre aber ein Ansatz auf Basis eines prozentuellen Anteils der Jahresroherträge oder ein absoluter Betrag, bezogen auf die Fläche des Objekts, denkbar (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 353). Die Berechnung als Faktor der Erträge wäre im vorliegenden Bewertungsvergleich nicht angemessen, da die Instandhaltungskosten sonst zwischen den Betriebsformen differieren würden, obwohl das Objekt der exakt gleichen Nutzung unterliegt. Somit wird ein Prozentsatz der gewöhnlichen Herstellungskosten exkl Außenanlagen und Baunebenkosten gewählt. Dieser wird in der Literatur für Wohnimmobilien zwischen 0,50 und 1,50 % und für gewerbliche Immobilien mit 0,50 bis 2,00 % angegeben (vgl. *Reithofer* 2013, Liegenschaftsbewertung S 224, *Kranewitter* 2017, S 93; *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren 353). Als Neubauwert wird ein Betrag von EUR 2.060,--⁸³ pro m² Nutzfläche netto exkl USt angesetzt (vgl. *Malloth/Stocker* 2014, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses S 770). Da die Wohnung erst im Jahr

⁸³ Indiziert auf Basis des Baukostenindex von 107,7; Quelle: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/baukostenindex/index.html.

2013 mit dem Haus saniert wurde, wird sich der Prozentsatz trotz der gewerblichen Verwendung eher geringhalten.

Für die Beispielwohnung wird sonach ein Prozentsatz für die Instandhaltungskosten von 0,50% festgelegt, was einem absoluten Betrag von rd EUR 607,-- entspricht.

4.4.3 Verwaltungskosten

Unter den Verwaltungskosten versteht man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht an den Mieter oder Pächter weiterverrechnet werden (vgl. *Kranewitter* 2017, S 92). Typischerweise sind davon die Kosten zur Grundstücksverwaltung, für die laufende Mietbuchhaltung und den Zahlungsverkehr, zur Abrechnung von Nebenkosten, Betriebskosten, Steuer etc., für die Bearbeitung von Versicherungsfällen, die Erstellung des Jahresabschlusses sowie die Kosten für die Geschäftsführung des Eigentümers, etc umfasst (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 354; *Kranewitter* 2017, S 91). Durch die §§ 22 iVm 15a Abs 3 Z 1 MRG ist der Großteil dieser Kosten jedoch sogar im Vollenwendungsbereich des MRG auf den Mieter überwälzbar und damit in der Bewertung nicht zu berücksichtigen⁸⁴ (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 354). Jene Kosten die diese Begrenzung von EUR 3,60 / m² Nutzfläche⁸⁵ übersteigen, müssten demnach vom Eigentümer getragen werden. Die Literatur geht in diesem Sinne von zu tragenden Verwaltungskosten iHv 3,00 bis 8,00 % des Jahresrohertrages aus, wobei für einzelne Bewirtschaftungseinheiten auch der Ansatz von kalkulatorischen absoluten Beträgen iHv EUR 200 – 270,-- pro Einheit p.a. zulässig wäre (vgl. *Reithofer* 2013, Liegenschaftsbewertung S 224, *Kranewitter* 2017, S 92; *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren 354). *Bienert* geht in der Hotelbewertung vergleichsweise aber nur von 1,00 % aus (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 521).

Da die einzelnen Betriebsformen unterschiedliche Verwaltungsaufwände mit sich bringen, wäre jeweils ein individueller Satz zu bestimmen, wobei für die Festpacht der niedrigste Faktor mit 3,00 % festgelegt wird. Für die Umsatzpacht wird dieser jedoch beibehalten, da die Berechnung und Abwicklung der zu zahlenden Pacht kaum zusätzlichen Aufwand verursachen wird, dieser aber jedenfalls von der potentiell höheren Berechnungsbasis abgedeckt werden sollte. Für das Betreibermodell muss im Unterschied dazu ein wesentlich höherer Verwaltungsaufwand angesetzt werden, da es in dieser Form keinen Mieter gibt, auf den diese

⁸⁴ Zur vertraglichen Gestaltung siehe Kapitel 3.1.2.

⁸⁵ Gem §§ 22 iVm 15 Abs 3 Z 1 MRG zum Stand 30. September 2018.

umlegbar wären. Zu einem Teil sind die Verwaltungskosten aber bereits durch die Betriebskosten, die als direkt zurechenbare Bewirtschaftungskosten in der Ermittlung des Jahresrohertrages berücksichtigt wurden⁸⁶, in die Bewertung eingegangen. Somit verbleibt auch hier nur jener Teil, der nicht umwälzbar wäre, weshalb der angenommene Prozentsatz auch für diese Betriebsform übernommen werden kann. Da hier erneut ein höherer Ertrag erwartet wird, soll dieser und die daraus folgende höhere Berechnungsbasis den administrativen Mehraufwand, welcher durch die Betriebsform entsteht, jedenfalls abdecken.

Die angesetzten Verwaltungskosten betragen somit für alle Formen 3,00 % des Jahresrohertrages.

4.4.4 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Unter Betriebskosten versteht man jene Kosten, die durch das Eigentum an der Wohnung bzw durch den Gebrauch dieser laufend entstehen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren 348). Typische Betriebskosten decken die Kosten für die Wasserversorgung, die Abfallentsorgung, Hausreinigung, Schädlingsbekämpfung, Verwaltung, Schneeräumung, Hausbetreuung, öffentliche Abgaben, Betrieb des Aufzugs, Beleuchtung, usw. Diese werden in den §§ 21ff MRG gesetzlich normiert und sind selbst im Vollenwendungsbereich auf den Mieter umlegbar. Ist das MRG jedoch nur teilweise bzw gar nicht anwendbar, sind die zu tragenden Betriebskosten im Einzelfall zu vereinbaren, oder die Anwendung der §§ 21ff MRG vertraglich festzulegen. Zur Wertermittlung sind von den angeführten Betriebskosten aber nur jene relevant, die nicht auf den Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Diese entstehen idR durch vertragliche Regelungen, durch Leerstände sowie aufgrund von gesetzlichen Regelungen (vgl. *Kranewitter* 2017, S 92).

Für die anzusetzenden Kosten ist keine Unterscheidung zwischen den verschiedenen Betreiberformen notwendig, da die Betriebskosten in der Form des Betreibermodells bereits als Bewirtschaftungskosten in der Ermittlung des Jahresrohertrages berücksichtigt wurden, und somit die nicht umlagefähigen Betriebskosten durchgängig gleich sein müssen. Die Bewertung erfolgt auf der Prämisse, dass sämtlich gesetzlich zulässige Betriebskosten der §§ 21ff MRG auf den Pächter umgelegt werden können⁸⁷. Durch diese Annahme verbleiben als nicht umlagefähige Kosten nur jene Betriebskosten, die während einer Leerstandszeit vom Eigentümer zu tragen sind. In der angeführten Liegenschaft betragen diese rd EUR 1,90 pro m² und Monat,

⁸⁶ Siehe Kapitel 4.3.3.

⁸⁷ Zur vertraglichen Gestaltung siehe Kapitel 3.1.2.

was einem Jahresbetrag von EUR 1.343,15 entspricht. Unterstellt man nun einen Leerstand von drei Monaten während einem Zeitraum von fünf Jahren – das entspricht einem prozentuellen Leerstand von 5,00 % – ergibt sich ein für die nicht umlagefähigen Betriebskosten anzusetzender absoluter Betrag iHv EUR 67,16.

4.5 Kapitalisierungszins

Einer der wesentlichsten Faktoren im Ertragswertverfahren ist der für die Bewertung verwendete Kapitalisierungszinssatz. Dieser drückt die vom Anleger erwartete Verzinsung⁸⁸ für das von ihm eingesetzte Kapital aus (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 355). In Anwendung des LBG hat sich der Zins gem § 5 Abs 4 LBG nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu richten (§ 5 Abs 4 LBG). Auch die Ö-NORM B 1802 definiert die Wahl des Zinses an der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung (Ö-NORM B 1802). Die Wahl des Zinssatzes muss sohin der Risiko- und Renditestruktur des Bewertungsobjekts entsprechen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 357). Es gilt also stets die Prämisse, dass der gewählte Zinssatz umso höher sein muss, je risikoreicher das Immobilieninvestment bezüglich der Nutzung, Lage, Marktgeschehen, Wettbewerb, Branchenrisiko, etc ist (vgl. *Bienert/Reinberg* 2014, Internationale Bewertungsverfahren S 605). Deshalb sind bei Immobilien deren – durch die Nutzung bestimmte – Einzahlungsströme einer höheren Volatilität unterliegen, auch höhere Zinssätze anzusetzen, um das aus dieser Volatilität entstehende Risiko auszugleichen. Aufgrund dessen wird idR bei Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG, ua wegen des geringen Mietausfallwagnisses, ein niedrigerer Zinssatz als bei industriell genutzten Liegenschaften oder Hotels angesetzt⁸⁹ (vgl. *Kranewitter* 2017, S 97). Als spezifische Risiken für Immobilien sind allgemein einerseits objektbezogene Faktoren, wie bspw die Nutzungsart, das Baujahr und der Zustand, die Drittverwendungsfähigkeit, die Lage, die Wertstabilität, etc und andererseits marktbezogene Faktoren, wie bspw die allgemeine Wirtschaftslage, Inflation, demografische Entwicklung sowie die Entwicklung von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt und die Verhältnisse am spezifischen Grundstücksmarkt, anzuführen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 365). Die vom Investor erwartete Rendite R für das eingesetzte Kapital besteht idR aus den zwei Faktoren der laufenden Rendite R_{NCF} , also den periodischen Mieteinnahmen (Netto-Cash-Flow), und der sog Wertänderungsrendite R_V , die sich aus den Unterschieden des aktuellen zum ursprünglichen Kapitalwerts (Change in Value) ergibt (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 358).

⁸⁸ In weiterer Folge auch als Rentabilität bzw Rendite bezeichnet.

⁸⁹ Vgl. sogleich die Vergleichszinssätze in Kapitel 4.5.2.

$$R = R_{NCF} + R_V$$

Im Ertragswertverfahren erfolgt aber keine tatsächliche Abbildung der potentiellen Wertentwicklung der Immobilien. Dieser Faktor wird im Verfahren vielmehr implizit über den Zinssatz⁹⁰ behandelt, indem darin die Erwartungen zu alternierenden Miet- und Kapitalwerten des Marktes einfließen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 359). Der Kapitalisierungszins findet im Ertragswertverfahren sodann an zwei Stellen unmittelbarer Eingang, da er einerseits zur Verzinsung des Bodenwertes BW und andererseits für die Kapitalisierung der Reinerträge RE⁹¹ verwendet wird. Dabei wird, entgegen der weitläufigen Auffassung, dass Grund und Boden eher geringer verzinst werden sollten als Gebäude, jeweils der gleiche Zinssatz verwendet, da bei bebauten Grundstücken der Grund und Boden das Schicksal der Nutzung der sich darauf befindlichen Gebäude teilen und somit solange von dieser abhängen, als die Gebäude existieren (vgl. *Kranewitter* 2017, S 95).

4.5.1 Ableitung des Kapitalisierungszinses

Wie bereits erwähnt, normiert der § 5 Abs 4 LBG, dass der Zins nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu richten ist (§ 5 Abs 4 LBG). Darüber hinaus normiert der § 10 Abs 2 LBG nochmals explizit die Begründung der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes im Ertragswertverfahren, was dessen enorm wichtige Rolle im Verfahren nochmals zum Ausdruck bringt (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 356). Allgemein basiert der zu wählende Kapitalisierungszins also auf einem Vergleich mit alternativen Veranlagungsformen und wird in der Praxis durch eine Ableitung aus dem Immobilienmarkt oder teilweise aus einer Ableitung aus dem Kapitalmarkt bestimmt.

Ableitung aus dem Kapitalmarkt

Ein Ansatz zur Ableitung des Zinssatzes aus dem Kapitalmarkt wäre die Anpassung des Basiszinssatzes⁹², bspw aus der UDRB⁹³, durch eine Berücksichtigung der Geldwertanpassung, des allgemeinen Risikos der Immobilie sowie der geringeren Mobilität der Investition (vgl. *Kranewitter* 2017, S 99). Anpassungen vom Kapitalmarkt an den Immobilienmarkt iSd CAPM

⁹⁰ Der deshalb auch als *Growth Yield* bezeichnet wird (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 359).

⁹¹ Zu den Formeln siehe Kapitel 4.2.

⁹² Basiszins bzw Referenzzins stellen im Model einen sicheren, sogenannten risikofreien, Zinssatz dar.

⁹³ Die Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen wird von der OENB veröffentlicht und spiegelt die durchschnittliche Rendite der sich im Umlauf befindenden österreichischen Bundesanleihen wieder.

können daher bspw über einen Zuschlag zum sicheren Referenzzinssatz erfolgen, der die systematischen Risiken am Immobilienmarkt darstellen soll. Obwohl damit aufgrund der modernen Kapitalmarkttheorie sinnvolle Überlegungen hinsichtlich der Bewertung angestellt werden können, ist eine Ableitung des Kapitalisierungszinses aus dem Kapitalmarkt ohne jegliche Anpassung schon allein aufgrund der fundamentalen Unterschiede in der Anlageform strikt abzulehnen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 369).

Ableitung aus dem Immobilienmarkt

Bei der Ableitung aus dem Immobilienmarkt wird der Zinssatz i_{dR} aus den Marktdaten zu den Kaufpreisen mit den zugehörigen Reinerträgen durch eine retrograde Berechnung, also der mathematischen Auflösung der Ertragswertmethode nach dem Kapitalisierungszins, abgeleitet (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 364). Neben den bereits angeführten immobilien-spezifischen Risiken⁹⁴ ist besonders auf die Marktgegebenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt, also dem Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage, zu achten, wobei aber kurzfristige Marktschwankungen nicht in den Kapitalisierungszins einfließen (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 366). Im Kapitel 4.5.2 werden Richtwerte für den österreichischen Markt von verschiedenen Nutzungsformen dargestellt. Der zu verwendende Zinssatz ist jeweils von der richtigen Nutzungskategorie und -form abzuleiten und den spezifischen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie anzupassen. Diese Anpassung ist notwendig, da Immobilien allein aufgrund des Standortes zwar ähnlich aber nie genau gleich sein können und sie sich an den immobilien-spezifischen Risiken durch markt- und objektbezogene Faktoren orientieren. Exemplarisch kann eine Anpassung also durch die Lage, das Baujahr, das Drittverwendungsrisiko, die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, die allgemeine Wirtschaftslage sowie durch sonstige Objektrisiken erfolgen, wobei man sich stets am Objekt orientieren muss⁹⁵ (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 369). Ungeachtet aller potentiellen Probleme aus den Vergleichsdaten ist jedenfalls der Ableitung aus dem Immobilienmarkt einer Ableitung aus dem Kapitalmarkt vorzuziehen (vgl. *Bienert/Reinberg* 2014, Internationale Bewertungsverfahren S 605). Letzteres wäre bei einer Bewertung i_{Sd} LBG überhaupt abzulehnen, wenn dies darauf hinausläuft, dass im Ergebnis letztlich nur das Risiko des Kapitalmarktes abgebildet wird (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 512).

⁹⁴ Siehe Kapitel 4.5.

⁹⁵ Zu den Anpassungen im Beispiel siehe Kapitel 4.5.3.

4.5.2 Vergleichszinssätze aus dem Immobilienmarkt

Die folgende Tabelle zeigt die Bandbreite von exemplarische Zinssätze aus österreichischen Teilmärkten, wobei für Zinshäuser in ausgezeichneten Lagen auch wesentlich geringere Kapitalisierungszinssätze von 1,00 – 1,50 % angesetzt werden können (vgl. *Malloth/Stocker 2014*, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses S 772; *Sachverständige 2018*, S 83). Auch der aktuellste Wiener Zinshaus-Marktbericht von Otto Immobilien⁹⁶ zeigt wesentlich geringere Zinssätze bspw von 1,85 % für die Region innere Stadt bzw 2,40 – 2,60 % für die Bezirke vier bis sechs, als in der folgenden Tabelle von Bienert aus 2014 angegeben, weshalb nochmals auf die stets objektspezifische Anpassung hingewiesen wird (vgl. *Otto Immobilien 2018*, Erster Wiener-Zinshausmarktbericht S 31). Überdies sei nochmals auf den direkten Zusammenhang zwischen dem Risiko und der Höhe des Zinssatzes hingewiesen. Grundsätzlich weisen bspw Hotels im Vergleich zu Büroimmobilien aufgrund des höheren Risikos eine höhere Volatilität des zu erwartenden Cash-Flows auf, weshalb sich die Renditeerwartungen der Investoren sowie auch die ex post erzielten Renditen für Hotels langfristig mehr als zwei Prozent über den von Büroimmobilien oder anderen gewerblichen Immobilien bewegen (vgl. *Bienert 2005*, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 506).

⁹⁶ Frühjahr 2018; Quelle: www.otto.at

		sehr geringes Risiko	vorhandene Risiken	hohe Risiken	sehr hohe Risiken
Kategorie	Nutzung	Wertsteigerung sicher		Wertsteigerung sehr fraglich	
Wohnliegenschaft	Zweifamilienhaus	2,00 - 3,00 %	3,00 - 3,75 %	3,75 - 4,50 %	4,50 - 5,50 %
	3-4 Wohnungen	2,25 - 3,25 %	3,25 - 4,00 %	4,00 - 4,75 %	4,75 - 5,50 %
	> 5 Wohnungen		3,00 - 4,00 %	4,00 - 5,00 %	5,00 - 6,00 %
Geschäftsliegenschaft	Bürogebäude	3,50 - 5,25 %	5,25 - 6,50 %	6,50 - 7,50 %	7,50 - 8,50 %
	Einzelhandel	3,25 - 4,75 %	4,75 - 6,50 %	6,50 - 7,50 %	7,50 - 8,50 %
	Produktionsgebäude		7,00 - 7,50 %	7,50 - 8,50 %	8,50 - 9,00 %
Spezialimmobilien	Hotel		7,00 - 7,50 %	7,50 - 8,00 %	8,00 - 8,50 %
	Sportanlage		6,75 - 7,50 %	7,50 - 8,50 %	8,50 - 9,50 %
	Privatklinik		7,00 - 7,50 %	7,50 - 8,00 %	8,00 - 8,50 %

Tabelle 6 - Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze⁹⁷

Liegenchaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,00 - 3,00 %	2,00 - 4,00 %	3,00 - 5,00 %	3,50 - 5,50 %
Büroliegenschaft	3,00 - 5,50 %	4,00 - 6,00 %	4,50 - 6,50 %	5,00 - 7,00 %
Geschäftsliegenschaft	4,00 - 6,00 %	4,50 - 6,50 %	5,00 - 7,00 %	5,50 - 7,50 %
Gewerbliche Liegenschaft	5,00 - 8,00 %	5,50 - 8,50 %	6,00 - 9,00 %	6,50 - 9,50 %

Tabelle 7 - Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze⁹⁸

4.5.3 Bestimmung des Zinssatzes in der gewählten Nutzungsform

Der abgeleitete Liegenchaftszins muss im Ergebnis jedenfalls die Risiken in Bezug auf die Wertentwicklung darstellen, die sowohl die Drittverwendungsfähigkeit und Lage als auch Branchenrisiken, etc umfassen (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 510). Je höher der erwartete Ertrag, desto höher ist das damit einhergehende Risiko und somit auch der anzusetzende Zinssatz. Eine Ableitung des „richtigen“ Zinssatzes von Wohnungen für die Nutzungsform Airbnb ist potentiell schwierig zu beurteilen, da die Intention der Investoren für die künftige Verwendung der Wohnungen weder ex ante noch ex post genau bestimmbar ist. Leitet man den

⁹⁷ Darstellung und Werte übernommen; Quelle: *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 368.

⁹⁸ Darstellung und Werte übernommen; Quelle: Sachverständige 2018, S 83.

Zinssatz also von Wohnungskäufen, für das Beispiel aus Altbauwohnungen iSd MRG in vergleichbarer Lage, ab, wird der sich daraus ergebende Zinssatz, aufgrund der unterstellten Nutzung der Langzeitvermietung mit gesetzlich begrenztem Mietzins, sehr niedrig ausfallen, da das damit einhergehende Risiko ebenfalls dementsprechend niedrig ist. Da sich die angestrebte Nutzungsform aber von einer herkömmlichen Vermietung, vor allem in Hinblick auf die mit den Erträgen einhergehenden Risiken, stark unterscheidet, müsste der Zinssatz daran angepasst werden. Zu hinterfragen ist hierbei aber ob und wie weit eine Erhöhung des Zinssatzes überhaupt gerechtfertigt ist, da bei Ausfall des Betreibers oder Beendigung des Betriebs, die Wohnung, im Gegenteil zu anderen Sonderimmobilien, ja durch eine herkömmliche Langzeitvermietung, ohne idR weitere Investitionen tätigen zu müssen, genauso weitervermietet werden könnte. Da die Dauer der bezweckten Nutzung ex ante idR aber nicht vorhergesagt werden kann, müsste hinsichtlich des, durch die spezifischen und von den markt- und branchenabhängigen Erträgen bewirkten, höheren Risikos eine Anpassung erfolgen. Diese Anpassung ist aber, zumindest zu einem Teil, bereits im Mietausfallwagnis eingeflossen, wodurch eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes aus diesem Grund das selbe Risiko doppelt berücksichtigen könnte und im Ergebnis zu einem zu niedrigen⁹⁹ Ertragswert führen würde. Wie schon angeführt wird der Zinssatz maßgeblich durch die Nutzung, die Lage, das Marktgeschehen sowie dem Wettbewerb und dem Branchenrisiko bestimmt. Hiernach ist die Bestimmung des Zinssatzes ebenso schwierig, da die Wohnung in ihrer ursprünglichen Form ja nicht den Risiken einer Hotelimmobilie bezüglich des Branchenrisikos und des Wettbewerbs unterliegt, sondern vielmehr nur durch die Lage und das Marktgeschehen beeinflusst wird. Die beabsichtigte Nutzungsform ändert aber diese Umstände nur insofern, als der Betreiber oder Pächter diese Risiken trägt, sie sich aber nur abgeschwächt auf den Eigentümer auswirken. Im Pachtwertverfahren der Hotelbewertung wird ua ein Zuschlag auf den minimalen Liegenschaftszinssatz von bis zu 0,40 % aufgrund des Risikos der Pachtwertentwicklung gezeigt (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 510).

Zur Ableitung des Zinssatzes für die Bewertung der Beispielwohnung wird sohin von der Basis des minimalen Kapitalisierungszinses für Wohnungen in vergleichbarer Lage unter der Prämisse der Vermietung im MRG eine Anpassung über die spezifischen nutzungsbedingten Risikofaktoren vorgenommen. Als minimaler Zins wird wegen der sehr guten Lage der Referenzwohnung ein Wert von 2,50 % angenommen, welcher sich nicht nur in der Literatur, sondern auch in der Praxis wiederfindet (vgl. *Kranewitter* 2017, S 98; *Malloth/Stocker* 2014, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses S 772; *Otto Immobilien* 2018, Erster Wiener-

⁹⁹ Vgl. zur Auswirkung Kapitel 5.2.1.

Zinshausmarktbericht S 31; Sachverständige 2018, S 83). Ausgehend davon erfolgen objekt-spezifische Zuschläge für das Risiko der Pachtwertentwicklung, die sonstigen Branchenrisiken sowie für sonstige Objektrisiken. Die hierfür gewählten Anpassungen wurden selbst bestimmt und basieren auf der Prämisse der Beispielwohnung in der angedachten Nutzung. Die maximalen Zuschläge sind der Literatur entnommen und aufgrund der besonderen Umstände angepasst worden (vgl. *Bienert* 2005, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen S 510; *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 369). Für die Risiken der Lage und der Drittverwendung wurde aus den oben angeführten Gründen der nahtlosen Wiederverwendbarkeit durch langfristige Vermietung der Wohnung in sehr guter Lage keine Anpassung vorgenommen. Es wird jedoch kein Nutzungswechsel der Betreiberform unterstellt, sondern nur ein geringes Risiko für die Drittverwendung festgelegt. Ebenso findet das Sanierungsrisiko keinen Niederschlag im Zinssatz, da die Wohnung gem der Definition der Beispielwohnung¹⁰⁰ erst im Jahr 2013 saniert wurde. Das Risiko zur Entwicklung des Pachtwertes wurde je nach Betriebsform mit 0,20 – 1,00 % angesetzt, wodurch potentielle Minderungen in der Mietentwicklung am örtlichen Grundstücksmarkt und die betriebsbedingten Risiken aus der Betriebsform abgebildet werden sollen. Da diese in jeder Form, je nach Chancen- und Risiken-Profil, sehr differenzieren, findet sich hier, neben den Erträgen und der Umlage der Verwaltungskosten, der größte Unterschied in der Bewertung zwischen den verschiedenen Verhältnissen zwischen Vermieter und Betreiber. Pachtminderungen aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Pächters und damit zusammenhängende Kosten wurden teilweise bereits in dem Mietausfallwagnis¹⁰¹ berücksichtigt und dürfen hierin keinen Einfluss mehr finden. Sonstige Branchenrisiken wurden aufgrund der unsicheren politischen Lage im Zusammenhang mit der Wiener Bauordnung¹⁰² mit 0,30 % angesetzt. Sonstige Objektrisiken wurden mit 0,10 bzw 0,20 % veranschlagt um potentielle Schwierigkeiten trotz der angenommenen rechtlichen Zulässigkeit¹⁰³ mit den Mietbewohnern abzubilden. Ausgehend von dem minimalen Kapitalisierungszins iHv 2,50 % für eine Wohnung bei Vermietung im Vollanwendungsbereich des MRG ergibt sich dann ein gewählter Zinssatz iHv 3,10 – 4,00 %.

¹⁰⁰ Siehe Kapitel 4.1.

¹⁰¹ Siehe Kapitel 4.4.1.

¹⁰² Wird diese in der angedachten Form umgesetzt, wäre der Betrieb der Wohnung ggf nur mehr eingeschränkt bzw evtl zeitlich begrenzt möglich, siehe Kapitel 3.5.

¹⁰³ Siehe Kapitel 3.2.

Minimaler Kapitalisierungszins	2,50 %			
Risikozuschläge	Festpacht	Umsatzpacht	Betreibermodell	Maximaler Zuschlag
Standortrisiko / Lage	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,30 %
Sanierungs-/Modernisierungsrisiko	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,15 %
Drittverwendungsrisiko	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,20 %
Pachtwertentwicklungsrisiko	0,20 %	0,50 %	1,00 %	1,00 %
Entwicklung von alternativen Verzinsungen / sonst. Branchenrisiken	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Sonstige Objektrisiken	0,10 %	0,10 %	0,20 %	0,20 %
Summe der Zuschläge	0,60 %	0,90 %	1,50 %	2,15 %
Gewählter Kapitalisierungszins	3,10 %	3,40 %	4,00 %	
Maximaler Kapitalisierungszins	4,65 %			

Tabelle 8 - Ableitung des Kapitalisierungszinses

4.6 Bodenwert und Restnutzungsdauer

Neben dem Zinssatz wird der Vervielfältiger auch durch die Restnutzungsdauer des Objekts bestimmt. Diese gliedert sich in die sog technische bzw wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Erstere ist von der Qualität der Baumaterialien und der laufenden Instandhaltung abhängig, letztere stellt jenen Zeitraum dar, in dem das Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist (vgl. *Reithofer* 2013, Liegenschaftsbewertung S 215). Das theoretisch schon erreichte Ende der Gesamtnutzungsdauer eines Altbauhauses wird dementsprechend durch laufende Erhaltungsarbeiten nach hinten verschoben, was eine Verlängerung dieser bewirkt (vgl. *Malloth/Stocker* 2014, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses S 773). Um die Restnutzungsdauer festlegen zu können, wäre somit prinzipiell eine detaillierte Bestandsaufnahme des Objekts mit den vorgenommenen Sanierungen notwendig. Durch die Generalsanierung des Hauses sowie der Wohnung im Jahr 2013 wird von einer wirtschaftlichen Lebensdauer von 60 Jahren ausgegangen, wodurch die Restnutzungsdauer im Jahr 2018 noch 55 Jahre beträgt. Diese Annahme kann getroffen werden, da für sämtliche Nutzungen der gleiche Faktor herangezogen wird, wodurch sich keine Beeinflussung der Reihung der Ertragswerte ergibt. In einem konkreten Bewertungsgutachten wäre eine ausführliche Bestimmung dieser aber jedenfalls unerlässlich.

Theoretisch wäre in der Bewertung auch an eine Berücksichtigung der Abschreibung zu denken. Da der Vervielfältiger aber eben auf der der Restnutzungsdauer basiert, wird auch die Abschreibung durch die Unterstellung einer zeitlich begrenzten Nutzungsdauer der Wohnung

bereits dadurch berücksichtigt, weshalb diese nicht noch zusätzlich in den Bewirtschaftungskosten Eingang finden darf (vgl. *Bienert* 2014, Ertragswertverfahren S 345).

Der Bodenwert wurde bereits in Kapitel 4.2 definiert und beeinflusst, wie die Restnutzungsdauer, nur das absolute Ergebnis der Bewertung, nicht die relative Rangfolge. Für die Zwecke dieser Arbeit wird der BW sohin exemplarisch mit EUR 1.500,-- pro m² festgelegt.

4.7 Abschließende Schritte des Verfahrens

In den abschließenden Schritten des Verfahrens werden sonstige wertbeeinflussende Umstände für das Objekt berücksichtigt. Diese sind bspw Baumängel bzw Bauschäden sowie weitere Wertbeeinflussungen durch Immissionen, unzeitgemäße Grundrisse, geringer Drittverwendungsfähigkeit, Altlasten, Denkmalschutz, *Over-* oder *Underrented-Situation*, etc, und gehen in Form von Ab- oder Zuschlägen in den Ertragswert ein. Für das Ziel dieser Arbeit wird jedoch davon ausgegangen, dass es keiner Berücksichtigung jedweder Wertbeeinflussungen bedarf. Davon kann deshalb ausgegangen werden, da sich selbst bei Vorliegen solcher Umstände cet par der Ertragswert in jeder Form gleichmäßig erhöhen bzw verringern würde und sich somit nur der absolute Wert, nicht aber die Reihung untereinander ändern würde. Aus demselben Grund wird auch keine Marktanpassung vorgenommen. Aufgrund der angenommenen Zulässigkeit der ausgearbeiteten Pacht/Miete¹⁰⁴, von dem eine nachhaltige Erzielbarkeit iSd LBG angenommen wird, liegt auch keine *Over-* oder *Underrented-Situation* vor, weshalb sich eine Ausarbeitung über *Term and Revision*¹⁰⁵ erübrigt.

¹⁰⁴ Siehe Kapitel 3.1.

¹⁰⁵ *Term* bezeichnet die Zeit bis zum Ende des bestehenden Vertrages, *Revision* die Periode, die nach Ablauf dessen beginnt (vgl. *Bienert/Reinberg* 2014, Internationale Bewertungsverfahren S 620).

5 Forschungsergebnis

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass zur Bestimmung des Wertes der Beispielwohnung in der unterstellten Verwendungsform das Ertragswertverfahren in abgewandelter Form als Pachtwertverfahren durchwegs übernommen und angewendet werden kann. Durch die hotel-ähnliche Nutzung einer herkömmlichen Wohnung erschließen sich jedoch sehr unterschiedliche Eingangsparmeter, vor allem da man ständig Augenmerk darauf halten muss, ob für einzelne Faktoren die unterstellte Verwendung oder doch der Bestand als Wohnung, und nicht als Sonderimmobilie im herkömmlichen Sinn¹⁰⁶, ausschlaggebend ist. Konkret wird man sich aber aufgrund der Beschaffenheit des Objekts näher an einer herkömmlichen Wohnungsbeurteilung bewegen. Maßgeblich dafür ist, dass sich Hotels im Normalfall eben nur als solche nutzen lassen, während sich eine Wohnung aber nach Beendigung der kurzfristigen Vermietung in gewohnter Weise zur langfristigen Vermietung verwenden lässt (vgl. *Schröder/Forstnig/Widmann* 2005, S 61). Eine vollständige Übernahme des Pachtwertverfahrens aus der Hotelbewertung ohne Anpassung wäre schon allein aufgrund der spezifischen Aufwände, bspw Marketing, Personal, etc, und den Unterschieden in der Betriebsform nicht sachgerecht.

Maßgeblich Unterschiede zu der Wertfindung ergeben sich bei unterstellter Nutzung hauptsächlich in den daraus resultierenden Erträgen und den damit verbundenen Bewirtschaftungskosten sowie im Kapitalisierungszinssatz. Die Auswirkungen dieser Abweichungen auf den Ertragswert der Beispielwohnung werden nun abschließend aufgearbeitet. In Abbildung 7 ist die erfolgte Bewertung schematisch dargestellt. Sämtliche darin enthaltenen Eingangsgrößen für die jeweilige Verwendung wurden in Kapitel 4 ausgearbeitet, weshalb für Details hierauf verwiesen wird. Für die einzelnen Betriebsformen ergeben sich mit dem jeweiligen Kapitalisierungszins somit die folgenden Ertragswerte:

Betriebsform	Ertragswert in EUR	Abweichung zu MRG Vermietung
MRG Vermietung	184.975,39	-
Festpacht	248.716,38	34,46 %
Umsatzpacht	252.418,59	36,46 %
Betreibermodell	260.430,35	40,79 %

Tabelle 9 - Übersicht der Ertragswerte

¹⁰⁶ Als Sonderimmobilien gelten solche, die speziell für die besondere Art der Nutzung erstellt wurden und während ihrer gesamten Nutzungsdauer nur für diese verwendet werden können.

					Beträge für die verschiedenen Nutzungen				
					Festpacht	Umsatzpacht	Betreibermodell	MRG Vermietung	
1. Bodenwert									
	Größe	EUR / m ²	Betrag						
Basis: Größe der Wohnung	58,91	1.500,00	88.365,00		88.365,00	88.365,00	88.365,00	88.365,00	
2. Wert der baulichen Anlage									
Jahresrohertrag					10.600,00	11.600,00	13.120,00	6.390,00	
- Bewirtschaftungskosten					1.627,93	1.833,93	1.657,93	929,53	
					15,36%	15,81%	12,64%	14,55%	
Pachtausfallwagnis					636,00	812,00	590,40	63,90	
Basis: Jahresrohertrag	10.600,00	11.600,00	13.120,00	6.390,00					
Ansatz	6,00%	7,00%	4,50%	1,00%					
Betrag	636,00	812,00	590,40	63,90					
Instandhaltungskosten					606,77	606,77	606,77	606,77	
Basis: Neubauwert	2.060,00	0,50%	606,77						
Verwaltungskosten					318,00	348,00	393,60	191,70	
Basis: Jahresrohertrag	10.600,00	11.600,00	13.120,00	6.390,00					
Ansatz	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%					
Betrag	318,00	348,00	393,60	191,70					
Nicht umlagefähige BK					67,16	67,16	67,16	67,16	
Basis: Leerstand	5 Jahre	3	1,90	67,16					
= Jahresreinertrag					8.972,07	9.766,07	11.462,07	5.460,47	
- Verzinsung Bodenwert					2.739,32	3.004,41	3.534,60	2.209,13	
Basis:	Bodenwert	Festpacht	Umsatzpacht	Betreibermodell	MRG Vermietung				
Wert	88.365,00	88.365,00	88.365,00	88.365,00	88.365,00				
Zinssatz	3,10%	3,40%	4,00%	2,50%					
Betrag	2.739,32	3.004,41	3.534,60	2.209,13					
= Jahresreinertrag der baulichen Anlage					6.232,75	6.761,66	7.927,47	3.251,34	
x Vervielfältiger					26,24	24,74	22,11	29,71	
Basis: Kapitalisierungszins	3,10%	3,40%	4,00%	2,50%					
RND in Jahren	55	55	55	55					
Betrag	26,24	24,74	22,11	29,71					
= Ertragswert der baulichen Anlage					163.551,38	167.253,59	175.265,35	96.610,39	
3. Ertragswert der Wohnung									
+ Bodenwert					88.365,00	88.365,00	88.365,00	88.365,00	
± Wertbeeinflussende Umstände					3.200,00	3.200,00	3.200,00	-	
± Marktanpassung					-	-	-	-	
Ertragswert der Wohnung					EUR 248.716,38	252.418,59	260.430,35	184.975,39	
					EUR / m ²	4.221,97	4.284,82	4.420,82	3.139,97

Abbildung 7 - Pachtwertverfahren

5.1 Gegenüberstellung der Ertragswerte

Trotz des maßgeblich höheren Kapitalisierungszinssatzes für das Betreibermodell ergibt sich bei dieser Verwendung mit rd EUR 260.400,- der vergleichsweise höchste Ertragswert. Die Differenz zu dem vergleichsweise niedrigsten Wert für die Festpacht von rd EUR 248.700,- ist mit nur 4,50 % jedoch marginal. Das Ergebnis von Festpacht und Umsatzpacht unterscheidet sich überhaupt nur um 1,47 %.

Selbst in Anbetracht der höchsten Einnahmen wird von dem Betreibermodell aber abgeraten, da der Betrieb wie angemerkt auf eigene Rechnung und Gefahr geführt wird¹⁰⁷ und damit auch der höchste Aufwand für den Vermieter entsteht. Ein Investor, für den es idR hauptsächlich um die Fruchtziehung aus dem investierten Kapital geht, wird diesen Aufwand jedoch eher

¹⁰⁷ Siehe Kapitel 2.4.2.

scheuen. Angesichts dessen und der errechneten Ertragswerte, sind wohl nur den beiden anderen Modellen klare Empfehlungen auszusprechen. Hier trägt man als Wohnungseigentümer kaum operative Risiken und hat geringe, bzw bei der Festpacht keine, Schwankungen aus der Pacht zu erwarten, während man im Vergleich zur MRG Vermietung aber eine erhebliche Ertragssteigerung erzielen kann. Für nicht risikoaverse Investoren wird jedenfalls die Form der Umsatzpacht empfohlen, da sich bei dementsprechend guter Wirtschaftslage und der unterstellten guten Betreuung hierbei die höheren Erträge erwirtschaften lassen.

5.2 Sensitivitätsanalyse einzelner Parameter

Die errechneten Ertragswerte sind, wie in Kapitel 4 angeführt, maßgeblich von den Erträgen sowie dem Kapitalisierungszins abhängig. Diese beiden Parameter und die Auswirkungen von marginalen Änderungen derer auf die Werte der Wohnung in der jeweiligen Nutzung werden nun anhand einer Sensitivitätsanalyse erarbeitet. Die anderen Parameter, insbesondere jene zu den Bewirtschaftungskosten, werden aufgrund der hierzu relativ einschlägigen Literatur¹⁰⁸ und des – vergleichsweise – eher geringen Einflusses¹⁰⁹ auf den Ertragswert nicht genauer analysiert.

5.2.1 Kapitalisierungszins

Aus der in Kapitel 4.2 angeführten Formel zur Berechnung des Rentenbarwertfaktors V lässt sich der erhebliche Einfluss des Zinssatzes auf den Ertragswert der baulichen Anlage und das Zusammenwirken mit der Restnutzungsdauer leicht herauslesen. Je höher *cet par* die RND, desto höher ist der Vervielfältiger und damit auch der Ertragswert der baulichen Anlage. Gleiches, jedoch mit umgekehrtem Vorzeichen, gilt für den Zinssatz. Je höher *cet par* der Zinssatz, desto niedriger ist der Vervielfältiger und damit der Wert der Wohnung. Ab einer RND von rund 40 Jahren wirkt sich eine Verlängerung dieser jedoch nur mehr geringfügig auf den Vervielfältiger aus, weshalb dieser sodann fast ausschließlich über den Zinssatz bestimmt wird. In Abbildung 8 sind diese marginalen Änderungen des Rentenbarwertfaktors bei länger werdenden Nutzungsdauern, vor allem bei hohen Zinssätzen, deutlich erkennbar.

¹⁰⁸ Siehe Kapitel 4.4.

¹⁰⁹ Eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten um bspw rd 7,40 % würde den Ertragswert im Betreibermodell um nur rd 8,20 % senken, vergleiche dazu die Auswirkung zu den Änderungen des Zinssatzes (Kapitel 5.2) und der Erträge (Kapitel 5.3).

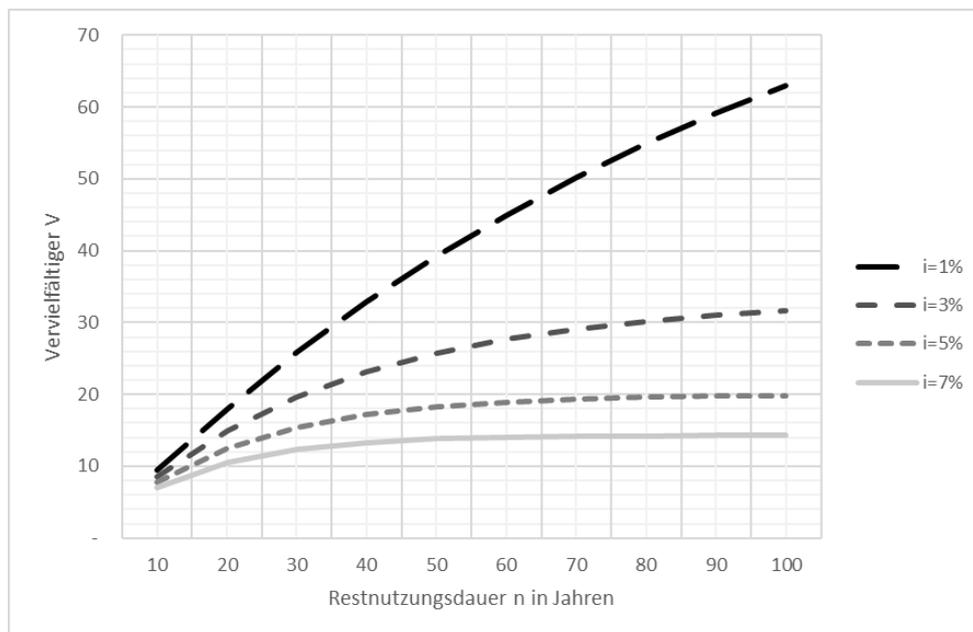


Abbildung 8 - Auswirkung von Zinssatz und RND auf den Barwertfaktor

Da bei länger werdender Restnutzungsdauer der Zähler exponentiell schneller steigt als der Nenner, nähert man sich aus einer mathematischen Sichtweise cet par einer ewigen Rente. Je höher der Zinssatz, desto schneller nähert man sich bei gleichbleibender RND dieser an (vgl. Tabelle 10).

$$V_{\text{ewige Rente}} = \frac{1}{i}$$

RND n in Jahren	Zinssatz für Vervielfältiger			
	1,00 %	3,00 %	5,00 %	7,00 %
	Errechneter Vervielfältiger			
20	18,05	14,88	12,46	10,59
40	32,83	23,11	17,16	13,33
60	44,96	27,68	18,93	14,04
80	54,89	30,20	19,60	14,22
Ewige Rente	100,00	33,33	20,00	14,29
Unterschied zu 80 Jahren RND	82,19 %	10,37 %	2,06 %	0,45 %

Tabelle 10 - Auswirkung von Zinssatz und RND auf den Barwertfaktor

Erhöht man nun den Kapitalisierungszinssatz für die jeweiligen Nutzungsformen durchgängig absolut um nur 1,00 %, so wirkt sich dies also bereits erheblich auf den Ertragswert aus, wie Tabelle 11 veranschaulichen soll.

Betriebsform	Basis	Zinssatz + 1,00 %	Veränderung in %
MRG Vermietung	184.975,39	145.814,87	-21,17 %
Festpacht	248.716,38	201.318,74	-19,06 %
Umsatzpacht	252.418,59	206.246,33	-18,29 %
Betreibermodell	260.430,35	216.415,82	-16,90 %

Tabelle 11 - Sensitivitätsanalyse zum Zinssatz

Der enorme Einfluss des Zinssatzes auf den Ertragswert ist also unverkennbar. Eine absolute Erhöhung des Kapitalisierungszins um nur 1,00 %¹¹⁰ würde den Wert der Wohnung in der Verwendung Festpacht um mehr als 19,00 % verringern. Durch den Betrieb der Wohnung in Form einer Festpacht wäre der ermittelte Ertragswert cet par aber selbst bei einem Zinssatz von rd 4,44 %, was einer absoluten Erhöhung von rd 1,34 % entspricht, noch immer marginal höher als bei einer MRG Vermietung. Das soll die Vorteilhaftigkeit dieser Verwendung nochmals unterstreichen. Für das Betreibermodell bedürfte es gar einer Erhöhung um rd 1,90 %. Senkt man den angesetzten Kapitalisierungszinssatz für die MRG Vermietung jedoch um 1,00 % und belässt man jene für die alternativen Verwendungen gleich, erhält man mit diesen nur mehr einen geringfügig höheren Ertragswert. Eine genaue Analyse einer Zinsreduktion wurde jedoch nicht vorgenommen, da sich die angenommenen Kapitalisierungszinssätze schon auf einem sehr niedrigen Niveau befinden, und sich eine weitere Senkung kaum im Markt wiederfinden würde. Innerhalb der damit implizit angenommenen Zinstoleranz ergibt sich also in den unterstellten Verwendungen auf Basis des Ertragswertes immer eine Präferenz zur Kurzzeitvermietung.

Durch die veranschaulichten Auswirkungen sind eine professionelle Ermittlung des verwendeten Liegenschaftszinses, eine fundierte Dokumentation sowie Analyse dessen für Investoren und Investitionsentscheidungen somit unerlässlich bzw teilweise sogar gesetzlich erforderlich¹¹¹.

¹¹⁰ Zu beachten ist jedoch, dass eine absolute Erhöhung des Zinssatzes für die Nutzung der Festpacht um 1,00 % einer relativen Anhebung von rd 32,26 % entspricht.

¹¹¹ Zur gesetzlichen Notwendigkeit vgl. ua § 25 Abs 1a GmbHG bzw § 84 Abs 1a AktG.

5.2.2 Erträge

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der Wohnung maßgeblich durch die damit erzielbaren Einnahmen¹¹² bestimmt. Diese werden ex ante für die gesamte Restnutzungsdauer der Wohnung festgelegt und eine Anpassung erfolgt im Zeitverlauf nur implizit über den Zinssatz¹¹³. Trotz der unterstellten Nachhaltigkeit der Erträge iSd LBG ist eine Sensitivitätsanalyse der Ertragswerte bei potentiellen Abweichungen von den angesetzten Basiseinnahmen, vor allem für Investoren, durchaus sinnvoll und ggf für Investitionsentscheidungen notwendig. Obwohl sich marginale Änderungen im Vergleich zum Kapitalisierungszins nicht so erheblich auf das Ergebnis auswirken, können sie aber zu schwerwiegenden Cash-Flow Problemen führen. Die Erträge der MRG Vermietung werden für diese Analyse nicht verändert. Einerseits um den Vorschriften des MRG zu entsprechen, andererseits um die Auswirkungen auf diese Verwendung besser darzustellen.

Senkt man also die angesetzten Einnahmen um durchgängig 10,00 %, so wirkt sich dies cet par¹¹⁴ wie folgt auf die Ertragswerte aus:

Betreibungsform	Basis	Einnahmen - 10,00 %	Veränderung in %
Festpacht	248.716,38	220,901.31	-11.18 %
Umsatzpacht	252.418,59	223,725.31	-11.37 %
Betreibermodell	260.430,35	231,423.85	-11.14 %
MRG Vermietung	184.975,39	184.975,39	-

Tabelle 12 - Sensitivitätsanalyse zum Ertrag

Erhöht man diese durchgängig um 10,00 % erhält man die gleichen Veränderungen, nur mit positiven Vorzeichen:

¹¹² Zum Verfahren und der Ermittlung der Erträge siehe Kapitel 4. bzw 4.3.

¹¹³ Siehe Kapitel 4.5.

¹¹⁴ Gilt in diesem Fall auch für die Bewirtschaftungskosten, die hierbei nicht mehr als Prozentsatz des Jahresrohertrages, sondern als absolute Zahlen beibehalten werden.

Betriebsform	Basis	Einnahmen + 10,00 %	Veränderung in %
Festpacht	248.716,38	276.531,44	11,18 %
Umsatzpacht	252.418,59	281.111,86	11,37 %
Betreibermodell	260.430,35	289.436,85	11,14 %
MRG Vermietung	184.975,39	184.975,39	-

Tabelle 13 - Sensitivitätsanalyse zum Ertrag

Eine Veränderung der Einnahmen in diesem Rahmen wirkt sich also vergleichsweise nur vernachlässigbar auf den Ertragswert der Wohnung aus. Selbst bei einer Reduktion der Erträge um 10,00 % ändert sich die relative Vorteilhaftigkeit der alternativen Wohnraumverwendung nicht. In Form der Festpacht wäre hierbei der Ertragswert nach wie vor um fast 20,00 % höher als bei einer MRG Vermietung. Diese Analyse gibt dem Eigentümer einen größeren Spielraum beim Festlegen der Pacht. Ebenso erlaubt sie dem Vermieter, bei ggf auftretenden Liquiditätsschwierigkeiten des Betreibers, eine vorübergehende Senkung dieser, ohne erhebliche Einbußen auf den angesetzten Wert der Wohnung zu riskieren. Ertragsschwankungen in dieser Bandbreite finden sich auch in den empirischen Daten bei Betrachtung von verschiedenen Wohnungen über einen längeren Zeitraum wieder dienen somit nicht nur der theoretischen Veranschaulichung.

5.3 Ertragsmodell für Eigentümer

In Anbetracht der ausgearbeiteten Parameter und den daraus errechneten Ertragswerten, kann der alternativen Wohnraumverwendung – jedenfalls aus wirtschaftlicher Sichtweise – nur eine Empfehlung ausgesprochen werden. Abhängig von der Lage und dem Zustand der Wohnung können dadurch erhebliche Mehreinnahmen generiert werden, die letztendlich, selbst in Anbetracht der damit einhergehenden Risiken, zu einem nachhaltig höheren Ertrag und in Folge dessen zu einem höheren Ertragswert führen. Hält man bereits eine Wohnung im Bestand und hat man durch Kündigung, Leerstand oä, die Möglichkeit einer alternativen Nutzung, so ist diese idR zu bevorzugen. Die Vermietung an einen Airbnb-Betreiber stellt bei Immobilien in den inneren Bezirken Wiens angesichts der erzielbaren Erträge wohl die bestmögliche Nutzung dar. In dieser Verwendung könnte die Immobilie iF bspw weiterhin im Bestand gehalten werden oder als *Anlageobjekt* mit höherer Rendite¹¹⁵ verkauft werden. Ist die Wohnung noch nicht im Eigentum, sondern soll sie erst angeschafft werden, bieten sich ähnliche Möglichkeiten. Durch die Kurzzeitvermietung kann uU die Tilgungsrate bei Fremdkapitalfinanzierung wesentlich höher angesetzt oder ein interner bzw geforderter ROI-Satz erreicht werden. Je nach

¹¹⁵ Im Vergleich zur Rendite von Wohnungen mit MRG-Vermietung.

Kaufpreis und Pacht / m² können die Einnahmen ggf sogar die Tilgung einer vollständigen Fremdfinanzierung des Kaufpreises exkl Kaufnebenkosten – natürlich abhängig von der Laufzeit und Finanzierungszinssatz – decken, wodurch solch eine Investition keinen laufenden Cash-Outflow zur Rückzahlung der Kreditraten benötigen würde.

Da für die verschiedenen Formen, vor allem aber im beschriebenen Betreibermodell, teilweise erhebliche Zeitaufwände erforderlich sind, wird im Ergebnis nur das Modell der Festpacht empfohlen. Trotz des vergleichsweise niedrigsten Ertragswertes, kann man als Eigentümer hierbei mit nachhaltig gleichbleibenden Einnahmen rechnen und ist von Marktschwankungen nicht betroffen. Diese Form ähnelt einer herkömmlichen Vermietung weitestgehend, da nach erfolgreichem Vertragsabschluss idR keine weitere Interaktion mit dem Bestandnehmer erforderlich ist, während aber über die gesamte Vertragsdauer höhere Einnahmen erzielt werden.

6 Schlussfolgerung

Die kurzfristige Zurverfügungstellung von Wohnraum für touristische Zwecke sollte, in der ursprünglichen Idee einer Sharing-Economy, zu sozialer Interaktion zwischen den Teilnehmern mit einhergehenden Nebeneinnahmen führen. Durch den kommerziellen Erfolg von Plattformen wie Airbnb uä wird diese Idee aber immer mehr von professionellen Investoren aufgegriffen, die mit einer Kurzzeitvermietung vergleichsweise überdurchschnittliche Renditen erzielen wollen, was mit dem ursprünglichen Gedanken nur mehr wenige Gemeinsamkeiten teilt. Dieses Prinzip bietet bei Wohnungen in Wien, vor allem bei jenen die dem sogenannten Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, erhebliches Potential zur Ertragssteigerung. Wendet man sich dieser Form der Vermietung zu, so gilt es, hauptsächlich für den Host/Betreiber, neben den ggf anzuwendenden gewerberechtlichen auch etliche in jedem Fall einschlägige steuer- und abgabenrechtliche Vorschriften einzuhalten. Vor Aufnahme der Tätigkeit ist somit, aufgrund der sich aus den individuellen Sachverhalten ergebenden Rechtsfolgen, jedenfalls eine umfassende Prüfung aller Normen und deren Anwendbarkeit unabdingbar. Für den Eigentümer gilt dies vor allem bezüglich der Einordnung des Bestandvertrages als Miete oder Pacht, da eine falsche Beurteilung hiervon ggf schwerwiegende Folgen hinsichtlich der Kündigung haben kann. Hält sich der Host/Betreiber aber an alle Gesetze und stehen dem Betrieb auch keine anderen Verbote oder die Gefahr von Unterlassungsklagen durch Miteigentümer im WE-Verband wegen der mit der alternativen Nutzung einhergehenden höheren Emissionen, bspw aufgrund des § 16 Abs 2 WEG, im Wege, so lässt sich damit jedenfalls nachhaltig wirtschaften. In Wien ist auf der Plattform Airbnb durchschnittlich ein Entgelt von rd EUR 61,--, für die angeführte Beispielwohnung im Bezirk Margareten mit einer Fläche von rd 60 m² sogar ein Bruttoertrag von rd EUR 72,-- pro Nacht erzielbar. Im Idealfall nutzt der Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Verpachtung an einen Host/Betreiber der, angesichts der potentiellen Einnahmen, idR den sonst gesetzlich beschränkten MRG-Mietzins um jedenfalls 40,00 % überzahlen kann. Mit dieser Überzahlung gehen natürlich auch dementsprechend höhere Risiken einher. Selbst bei solch hohen Miet-/Pachtzahlungen von EUR 14,00 / m² und mehr ist aber ein nachhaltiger Betrieb für den Host/Betreiber möglich. Es ergeben sich dadurch für den Vermieter also erhebliche Ertragssteigerungen, die folglich und in Anbetracht des Risikos auch den Ertragswert der Wohnung beeinflussen. Durch die unterstellte Verwendung und dem Vertragsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber wird der Wert in Ableitung des Ertragswertverfahrens durch das Pachtwertverfahren ermittelt. Viele, vor allem objektspezifische, Parameter können jedoch aus der Bewertung von Wohnungen mit herkömmlichen Bestandsverträgen aber auch von Hotels übernommen werden, da teilweise nicht nur die Nutzung, sondern die Objektspezifika für die Herleitung dieser ausschlaggebend sind.

So werden sich bspw die Ansätze für die Verwaltungskosten oder die nicht umlagefähigen Betriebskosten aufgrund der Andersnutzung der Wohnung kaum ändern, da die Objektform an sich gleich bleibt, und es sich nur wegen einer alternativen Verwendung noch um keine Sonderimmobilie im engeren Sinn handelt. In jedem Fall ist aber der für die Wertermittlung herangezogene Kapitalisierungszinssatz an die gegebene Betriebsform wegen der damit einhergehenden Risiken anzupassen. Aus der Vermietung an einen Betreiber, der die Wohnung kurzzeitig auf eigene Rechnung über Onlineplattformen an Reisende zu touristischen Zwecken vermittelt, ergeben sich, vor allem aus der Pachtentwicklung und den allgemeinen Branchengefahren, höhere Risiken, die es im Zinssatz zu berücksichtigen gilt. Ebenso ist das Pachtausfallwagnis mit einem wesentlich größeren Faktor als bei einer MRG-Vermietung anzusetzen. Trotz Berücksichtigung dieser Risikokomponenten errechnet sich aufgrund der durchgängig höheren Einnahmen ein dementsprechend besserer Ertragswert. Selbst in der Vergleichsweise ertragsschwächsten Nutzung der Festpacht, liegt der Wert der Beispielwohnung bei den getroffenen Annahmen um mehr als 30 % über jenem bei Vermietung im MRG-Vollanwendungsbereich. Da der Zinssatz im Ertragswertverfahren, trotz der umfassenden Normierungen im LBG, potentiell subjektiv beeinflusst wird, wurde hierzu eine umfassende Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese zeigt, dass selbst bei einer absoluten Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1,00 %, was einer relativen Anhebung von mehr als 32,00 % entspricht, der errechnete Ertragswert für die Nutzungsform der Festpacht nach wie vor um rd 8,83 % höher als jener bei MRG-Vermietung ist. Eine vergleichsweise geringe Auswirkung hat die Alternierung der Erträge, da auch bei einer relativen Senkung dieser um 10,00 % der Wert cet par um nur rd 11,18 % sinkt. Aufgrund dieser Analysen kann, selbst in Anbetracht aller mit der alternativen Nutzung einhergehenden Risiken, wegen dem auffallend positiven Einfluss auf den Ertragswert eine generelle, jedoch stets im Einzelfall zu beurteilende, Empfehlung für die Vermietung bzw Verpachtung an einen Betreiber, jedenfalls für die Fest- und Umsatzpacht, ausgesprochen werden. Probleme dahingehend verbleiben vor allem hinsichtlich der gesetzlichen Regelungen aus dem MRG und dem WEG. Erhält man im Wohnungseigentumsverband nicht die Zustimmung aller Miteigentümer, kann man auf Unterlassung geklagt werden, wodurch die angeführte Betriebsform nicht mehr möglich wäre. Ebenso limitieren – die Anwendbarkeit vorausgesetzt – die zwingenden Bestimmungen des MRG die Vertragsfreiheit der Parteien, was speziell bei der Kündigung und der Mietzinsvereinbarung eine wichtige Rolle spielt. Überdies schafft die geplante Novelle der BO für Wien einen negativen Ausblick hinsichtlich des Betriebs in Wohnungen, die sich in sog Wohnzonen befinden. Die rechtliche Zulässigkeit sollte somit vor Aufnahme einer alternative Wohnraumverwendung stets ausgiebig geprüft werden.

Literaturverzeichnis

Literatur

a) Kommentare

Berger/Bürgler/Kanduth-Kristen/Wakounig (2018), UStG-ON^{3.00}, Onlinekommentar, Wien: Manz, Stand 01.05.2018

Doralt (2018), Einkommensteuergesetz, 20. Lieferung, Band II, Wien: Facultas

Grabler/Stolzlechner/Wendl (2003), Gewerbeordnung Kommentar, 2. Auflage, Wien: Springer

Gruber/Paliego-Barfuß (2017), GewO⁷ Kommentar, (Stand 1.10.2017), Wien: Manz

Hausmann/Vonkilch (2017), Österreichisches Wohnrecht WEG, 4. Auflage, Wien: Verlag Österreich

Hausmann/Vonkilch (2013), Österreichisches Wohnrecht MRG, 3. Auflage, Wien: Verlag Österreich

Jakom (2018), EStG, 11. Auflage, Wien: Linde

Kletečka/Schauer (2016), ABGB-ON^{1.02}, Onlinekommentar, Wien: Manz, Stand 1.10.2016

Lüdenbach/Hoffmann/Freiberg (2015), IFRS Kommentar, 15. Auflage, Freiburg: Haufe-Gruppe

Prader (2013), MRG, 4. Auflage, Wien: Manz

Rummel (2015), ABGB, 4. Auflage, Wien: Manz

Ruppe/Achatz (2015), Umsatzsteuergesetz, 4. Auflage, Wien: Facultas

b) Bücher

Kranewitter (2017), Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien: Manz

Schröder/Forstnig/Widmann (2005), Bewertung von Hotels und Hotelimmobilien, 1. Auflage, München: PKF

Seiser/Kainz (2011), Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz: Seiser + Seiser

c) Aufsätze in Zeitschriften

Kothbauer (2014): Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen Miete und Pacht, ZLB 2014/8, S 17

Kroner/Gruber (2015): Studie Rechtliche Rahmenbedingungen privater Beherbergung/Vermietung in Österreich am Beispiel AirBnB, Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

Peneder (2012): Abgrenzung Miete und Pacht im steuerlichen Sinn, RFG-SRa 2012/15, S 77 – 78

Sachverständige (2018): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, Sachverständige 2018, S 83

Stadlmann (2010): Bestandsvertrag im Einkaufszentrum – Miete oder Pacht?, Immolex 2010, S 145 – 147

Trapichler (2018): Für Airbnb wird es in Wien schwieriger, Die Presse (Tageszeitung Ausgabe vom 17.09.2018), S 14

Trapichler (2018): Kurzzeitvermietung, Immolex 2018, S 172 – 178

d) Beiträge in Sammelwerken

Bienert, Bewertung von Hotelgrundstücken unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, in Bienert (Hrsg), Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, 2005, Wiesbaden: Gabler

Bienert, Bewertungsgegenstand, in Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014, Wien: ÖVI

Bienert, Ertragswertverfahren, in Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014, Wien: ÖVI

Bienert/Reinberg, Internationale Bewertungsverfahren, in Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014, Wien: ÖVI

Bürgler/Hainz, Spezialfragen zur Umsatzsteuer, in Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich (Hrsg), Immobilienbesteuerung, 4. Auflage, 2016, Wien: Linde

Funk/Malloth/Stocker, Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten, in Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014, Wien: ÖVI

Höllnerwerth, ABGB, in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner (Hrsg), GeKo Wohnrecht I, 2018, Wien: Manz

Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, in Bienert/Funkt (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014, Wien: ÖVI

Paliege-Barfuß, Betriebsanlage und Genehmigungspflicht, in Stolzlechner/Wendl/Bergthaler (Hrsg), Die gewerbliche Betriebsanlage, 3. Auflage, 2008, Wien: Manz

Reithofer, Liegenschaftsbewertung, in Bammer/Fuhrmann/Ledl (Hrsg), Handbuch Immobilienbewirtschaftung, 2. Auflage, 2013, Wien: Linde

Roth, Wertbegriffe und Wertdefinitionen, in Bienert/Funkt (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014, Wien: ÖVI

e) Qualifikationsarbeiten

Edelhoff (2010), Zuverlässigkeit und Relevanz in der Immobilienbewertung, Dissertation an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau

Sonstige Quellen

a) Gesetze

ABGB RGBI 1916/69 idF vom 01.07.2018

BAO BGBl 1961/194 idF vom 01.07.2018

BO für Wien LGBl 1930/11 idF vom 01.07.2018

B-VG BGBl 1925/268 idF vom 01.07.2018

EStG BGBl 1988/400 idF vom 01.07.2018

GebG BGBl 1957/267 idF vom 01.07.2018

GewO 1994 BGBl 1994/194 idF vom 01.07.2018

JN RGBI 1895/111 idF vom 01.07.2018

KStG BGBl 1988/401 idF vom 01.07.2018

LBG BGBl 1992/1450 idF vom 01.07.2018

MRG BGBl 1981/520 idF vom 01.07.2018

RichtWG BGBl 1993/800 idF vom 01.07.2018

UStG 1994 BGBl 1994/663 idF vom 01.07.2018

VStG BGBl 1999/194 idF vom 01.07.2018

WEG BGBl 2002/70 idF vom 01.07.2018

WTFG LGBl 1962/21 idF vom 01.07.2018

b) Rechtsprechung

OGH 23.04.2014, 5 Ob 59/14h

OGH 08.11.2011, 3 Ob 158/11y

OGH 12.03.2008, 7 Ob 260/07x

OGH 26.07.2006, 3 Ob 253/05k

OGH 16.05.2006, 5 Ob 106/06h

OGH 29.04.1997, 1 Ob 2315/96i

OGH 21.02.1990, 6 Ob 701/89

OGH 19.11.1986, 6 Ob 627/86

VwGH 07.10.2003, GZ 2000/15/0024

VwGH 10.12.1997, GZ 95/13/0115

VwGH 25.04.1995, GZ 93/04/0125

VwGH 16.04.1985, GZ 83/04/0202

VwGH 24.06.1983, GZ 82/04/0056

VwGH 03.05.1983, GZ 82/14/0248

c) Internetquellen

Airbnb (2017): Fast Fact, <https://press.atairbnb.com/app/uploads/2017/08/4-Million-Listings-Announcement-1.pdf> - abgerufen am 09. Juli 2018

Airbnb (2018): Gastgebergarantie, https://www.airbnb.at/terms/host_guarantee - abgerufen am 09. Juli 2018

Buwog Group/EHL (2018): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2018, www.wohnungsmarktbericht.at – abgerufen am 01. September 2018

Murray Cox (2018): Inside Airbnb, <http://insideairbnb.com/index.html> - abgerufen am 11. Juli 2018

Otto Immobilien (2018): Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, www.otto.at – abgerufen am 01. September 2018