

DIPLOMARBEIT

Titel der Diplomarbeit:

Die ertragslose Eigentumswohnung

Eingereicht von: Isabell Watzulik B.A.
Matrikelnummer.: 1010508009

Name des/der
betreuenden Lektors/in: Mag. Markus Reithofer MSc. MRICS

Beurteilung:

Ich versichere,

dass ich die Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe,
dass ich diese Diplomarbeit bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Datum

Unterschrift des Studierenden

Datum, Unterschrift des/der
Betreuenden Lektors/in

Datum, Unterschrift der
Institutsleitung

Kurzfassung

Titel	Die ertragslose Eigentumswohnung
Inhalt	Thema der Diplomarbeit ist die Darstellung eines geeigneten Bewertungsverfahrens zur Ermittlung eines marktkonformen Verkehrswertes ertragsschwacher Wohnungen. Untersuchungsgegenstand ist die Aufzeigung der klassischen Bewertungsmethoden bzw. die Methoden der Praktiker zur Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung. Zudem soll erläutert werden, welches Verfahren zu einem marktkonformen Verkehrswert führen kann.
Hintergrund	Trotz geringer Erträge werden ertragsschwache Wohnung im Altbau am aktuellen Immobilienmarkt von Investoren stark nachgefragt. Die Ermittlung des Verkehrswertes sollte für den Investor schlüssig und nachvollziehbar sein. Fraglich ist, mit welcher Methodik man zu einem marktkonformen Wert der Immobilie gelangen kann, wenn der Ertrag der Immobilie aufgrund von mietrechtlichen Bestimmungen sehr gering ist.
Forschungsfrage	Wie ermittle ich einen marktkonformen Verkehrswert einer ertragslosen Eigentumswohnung? Wie müssten die klassischen Bewertungsmethoden modifiziert werden, damit die Bewertung zu einem marktkonformen Verkehrswert führen kann?
Methode u. Belege	Qualitative Befragung von Experten aus der Immobilienbewertung
Ergebnisse	Die Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Einbeziehung unterschiedlicher Phasenrechnung führt zu einem marktkonformen Verkehrswert bei der Bewertung von ertragsschwachen Wohnungen.
Schlagwortkatalog	Ertragswohnung, Anlegerwohnung, Ertragswertverfahren, Verkehrswert, Phasenrechnung, Ertragslosigkeit, Wohnungseigentum, Altm Mieter.

Abstract

Title	The low-profit condominium
Topic	Title of the diploma thesis is the representation of an appropriate valuation method for determining an arm's current market value of low-profit condominiums. Object of study is the demonstration of traditional valuation methods and the methods of the practitioner to evaluate a low-profit property investment. In addition to above, which method can lead to a negotiated fair market value.
Background	Despite of low income are property investments in early day houses at the current real estate market for investors in high demand. The determination of fair value should be logical and understandable for investors. The question is what methodology one can arrive at a negotiated value of the property, if the income of the property because of tenancy provisions is very low.
Research question	How do I determine an arm's current market value of a low-profit condominium? How should the traditional valuation methods are modified so that the valuation may lead to a negotiated fair market value?
Method	Qualitative interviews with experts from the property valuation
Results	The application of the cash flow method, involving a different phase calculation leads to a negotiated fair market value in the valuation of low-profit condominiums.
Keywords	Property Investment, cash flow method, fair value, two-stage calculation, no return on investment, residential property refurbishment, existing tenants.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	1
Kurzfassung	2
Abstract	4
1. Einleitung	5
2. Eigentum verpflichtet	8
2.1. Definition des Begriffs Ertragswohnung	9
2.2. Die ertragsschwache Eigentumswohnung	11
2.3. Die Bestimmungen des WEG	12
2.3.1. Der Begriff des Wohnungseigentums	13
2.3.2. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum §§ 3, 5 und 6 WEG	15
2.3.3. Die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis § 4 WEG... 17	
2.3.4. Die Pflicht zur Bildung einer Rücklage § 31 WEG	19
2.4. Die Bestimmungen des MRG	20
2.4.1. Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes für die ertragslose Wohnung § 1 MRG	21
2.4.2. Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters §§ 3-11 MRG	23
2.4.2.1. Erhaltung § 3 MRG	23
2.4.2.2. Nützliche Verbesserung § 4 MRG	26
2.4.2.3. Kategorieanhebung, Anbotspflicht § 5 MRG.....	27
2.4.2.4. Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten § 6 MRG.....	27
2.4.2.5. Wiederherstellungspflicht § 7 MRG	28
2.4.2.6. Umfang des Benützungrechts, Duldungs- und Wartungspflicht, Entschädigung des Mieters § 8 MRG	29
2.4.2.7. Recht des Mieters auf Veränderung und Verbesserung des Mietgegenstandes § 9 MRG	30
2.4.2.8. Investitionskostenersatz § 10 MRG	32
2.4.2.9. Untermietverbot § 11 MRG	34
2.4.3. Abtretung des Mietrechts bei Wohnungsmietverhältnissen § 12 MRG	35
2.4.4. Mietrecht im Todesfall § 14 MRG.....	36
2.4.5. Mietzinsanhebung nach Abtretung des Mietrechts und beim Mietrecht im Todesfall § 46 MRG.....	37
2.4.6. Der Mietzins §§ 15 – 28 MRG.....	38
2.4.7. Beendigung von Bestandverhältnissen § 30 MRG	46
2.4.8. Wertbeständigkeit des Mietzinses § 45 MRG.....	48
2.5. Auswirkung des Mietrechtsgesetzes auf die Ertragsmöglichkeit und die damit verbundenen Chancen und Risiken des Investments.....	50
2.5.1. Die Chancen des Investments	50
2.5.2. Die Risiken des Investments	54
3. Nationale Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien	61
3.1. Definition des Verkehrswertes	62
3.2. Das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG	62
3.3. Das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG	63
3.3.1. Der Bodenwert.....	64
3.3.2. Der Bauwert	64
3.3.3. Der Wert der sonstigen Bestandteile und Anlagen	64

3.4. Das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG	65
3.4.1. Der Bodenwert	67
3.4.2. Der Rohertrag	68
3.4.3. Die Bewirtschaftungskosten	68
3.4.4. Der Reinertrag.....	70
3.4.5. Der Kapitalisierungszinsfuß.....	70
3.4.6. Die Bodenwertverzinsung.....	71
3.4.7. Die Restnutzungsdauer	72
3.4.8. Der Vervielfältiger.....	72
3.4.9. Sonstige Wert beeinflussende Umstände	73
4. Die Bewertung einer ertragslosen Eigentumswohnung	75
4.1. Nachhaltigkeit der Erträge.....	76
4.2. Der Kapitalisierungszinsfuß	78
4.3. Kombination von Sachwert und Ertragswert.....	80
4.4. Negativer Ertragswert.....	82
4.5. Layer Method	82
5. Unterschiedliche Bewertungsansätze zur Ermittlung eines marktkonformen Verkehrswertes bei ertragschwachen Eigentumswohnungen von fünf Experten	84
5.1. Interview mit Herrn Ing. Hubert Schöbinger.....	84
5.2. Interview mit Frau Dr. Margret Funk.....	88
5.3. Interview mit Frau Mag. Karoline Imser, MRICS	91
5.4. Interview mit Herrn Mag. Franz Strafella, CMC, CIS ImmoZert.....	94
5.5. Interview mit Herrn Dipl.- Ing. Martin Matthias Roth FRICS, REV, CIS HypZert.....	99
6. Bewertungsmethode „Ertragslose Eigentumswohnung“.....	105
6.1. Der Befund	105
6.1.1. Daten zum Standort der Liegenschaft	105
6.1.2. Daten aus dem Grundbuch.....	105
6.1.3. Daten zu Altlasten und Bodenkontamination.....	106
6.1.4. Daten zum Gebäude	106
6.1.5. Daten zur Wohnung	106
6.2. Die Methodik der Bewertung	106
6.2.1. Ermittlung des Verkehrswertes anhand des Ertragswertverfahrens	107
6.2.1.1. Bewertungsansätze.....	108
6.2.1.2. Ertragswertverfahren - Term 1	110
6.2.1.3. Ertragswertverfahren - Term 2.....	110
6.2.1.4. Zusammenstellung von Term 1 und Term 2	110
6.2.1.5. Verkehrswert der zu bewertenden Ertragswohnung	110
6.2.2. Ermittlung des Verkehrswertes anhand der Gewichtung von Sach- und Ertragswertverfahren	111
6.2.2.1. Ertragswertverfahren.....	111
6.2.2.2. Sachwertverfahren	112
6.2.2.3. Gewichtetes Sach- und Ertragswertverfahren	114
6.3. Ist der ermittelte Verkehrswert marktgerecht?	116
7. Zusammenfassung	120
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	122

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
alt.	altera
ca.	circa
EStG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EUR	Euro
gem.	gemäß
Hrsg.	Herausgeber
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des
Kat.	Kategorie
lit.	litera
LVO	Liebhabereiverordnung
MRG	Mietrechtsgesetz
m ²	Quadratmeter
p.a.	per anno
RichtWG.....	Richtwertgesetz
sog.	so genannt
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
z.B.	zum Beispiel
Zi.	Ziffer
zzgl.	zuzüglich

Kurzfassung

Auch im Jahr 2012 hält die Nachfrage nach direkten Immobilieninvestments weiter an. Grund dafür könnten die vielen wirtschaftlichen Fragezeichen sein. Die Eurokrise, die öffentliche Verschuldung und die damit verbundene Inflationsgefahr, die Abschwächung des Wirtschaftswachstums und die nach wie vor hohen Risiken auf den Kapitalmärkten sind nur einige Gründe, weshalb Investoren gerne in Immobilien investieren. Gerade Ertragswohnungen in Wiener Gründerzeithäuser erfreuen sich hier großer Beliebtheit. Aufgrund von unbefristet abgeschlossenen Altmietverhältnissen verfügen diese Ertragswohnungen teilweise über einen sehr geringen Mietertrag. Dennoch gibt es für ertragsschwache Wohnungen einen Markt und die Preise für diese Art von Investment steigen stetig. Grund hierfür ist das große Potenzial an Ertrags- und Wertsteigerung, mit welchem der Investor bei Bestandsfreierwerdung der Wohnungen rechnen kann, sollte es nach dem Ableben des Mieters keine eintrittsberechtigte Personen geben. Ziel dieser Diplomarbeit ist es ein Bewertungsverfahren darzustellen, mit welchem sich der vom Markt vorgegebene Preis für eine ertragsschwache Wohnung schlüssig und nachvollziehbar darstellen lässt, in welchem aber auch die Risiken und Potenziale eines Investments abgebildet werden. Es wurden Gespräche geführt mit Immobiliensachverständigen, die sich in ihrem Berufsalltag mit dieser Thematik auseinandersetzen müssen, um die unterschiedlichen Zugänge zu erfahren. Anschließend wurde der Verkehrswert einer bestimmten ertragsschwachen Wohnung anhand zwei der erfahrenen möglichen Zugänge ermittelt. Da diese Immobilie vor kurzem tatsächlich am Markt gehandelt wurde und der tatsächlich erzielte Kaufpreis bekannt ist konnte ermittelt werden, welches der beiden Verfahren das zielführende ist. Innerhalb eines Ertragswertverfahrens wurde einmal der Ertragswert der Immobilie berechnet anhand des niedrigen Ertrages gesehen auf die statistische Lebenserwartung des Mieters. Ein weiterer Ertragswert wurde ermittelt auf die Restnutzungsdauer der Immobilie ab dem Zeitpunkt der Bestandsfreierwerdung gerechnet mit einem gesetzlich zulässigen Mietzins. Diese beiden Werte wurden addiert und ergeben gemeinsam den Verkehrswert der Wohnung. So wurde beinahe genau der Wert als Verkehrswert ermittelt, der tatsächlich für diese Immobilie erzielt wurde. Er kann daher als marktkonform bezeichnet werden. Zudem ist diese Methode für einen Investor sehr gut nachvollziehbar, da keine fiktiven Größen angenommen werden müssen und innerhalb der unterschiedlichen Phasen mit unterschiedlichen Erträgen gerechnet wird. Die in dieser Diplomarbeit gewonnenen Kenntnisse und Ergebnisse sollen eine Hilfestellung für alle Marktteilnehmer leisten bei der Bewertung ertragsschwacher Eigentumswohnungen und einen

Überblick verschaffen über die unterschiedlichen Zugänge bei der Bewertung und ihre Ergebnisse.

Abstract

The demand for holding direct real estate investments continues to rise also in 2012. The root of this development may be found in the numerous economic instabilities we are facing today. The Euro crisis, public debt and the associated risk of inflation, the stalling in economic growth and the ongoing risks in the capital markets are just a few reasons why investors like to invest in real estate. Especially property investments in late nineteenth century buildings are enjoying great popularity. Yet due to the unrestricted duration of the rental agreements some of the condominiums have a very low rental income. Nevertheless, there is a market for low-profit condominiums, and prices for this type of investments are continuously increasing. The reason for this is the potential option for an immense yield increase and capital growth after the low rent lease ends. The aim of this diploma thesis is to present a valuation method for the current market price of a low-profit condominium in a conclusive and understandable way, including a calculation of investment risks and potentials. Real estate surveyors who have to face these issues on a daily basis in their professional life have been interviewed in order to learn the different approaches. Thereafter the market value of a certain low-profit condominium was determined by using two of the previously outlined approaches. As this property has in fact been traded and sold on the market recently and the purchase price is determined, it now becomes obvious which approach is the most effective. Within a cash flow method the fair value of the property was once calculated on the basis of the low yield in regards of the statistical life expectancy of the tenant. Another yield value was calculated according to the remaining useful life of the property starting from the date of which the condominium is free of rent calculating on the basis of a legally possible rent. These two values were added together and the result comes close to being exactly the value for which the property was recently sold. Therefore this evaluation method can be described as market conform. Additionally, this method is very clear for an investor to understand as non-fictional values are offered and during the different phases differing yields were calculated and expected. The results of this diploma thesis should provide an aid tool for real estate market participants in assessing low-profit condominiums and should give an overview of the described approaches to the valuation and its results.

1. Einleitung

Die starke Nachfrage seitens privater Anleger nach direkten Immobilieninvestments hält auch im Jahr 2012 weiter an. Ist man hier von einem vorübergehenden Phänomen ausgegangen, so wurde man eines Besseren belehrt. Es handelt sich hier vielmehr um eine nachhaltige Entwicklung. Grund hierfür könnten die vielen wirtschaftlichen Fragezeichen sein. Die Eurokrise, die öffentliche Verschuldung und die damit verbundene Inflationsgefahr, die Abschwächung des Wirtschaftswachstums und die nach wie vor hohen Risiken auf den Kapitalmärkten. Alle diese Faktoren könnten der Grund dafür sein, dass die Investition in Sachwerte eine beliebte Anlageform darstellt. Gerade die Direktinvestition in Ertragswohnungen ist besonders attraktiv, da es für sicherheitsorientierte Privatanleger kaum vergleichbar gute Alternativen zum Wohnungseigentum gibt. Die für den Anleger erzielbare Rendite ergibt sich durch eine Kombination aus den Mieteinnahmen, der erwarteten Wertsteigerung und der Nutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten. Gerade Wohnungen in Wiener Zinshäusern mit einer Errichtung zwischen 1850 und 1920 sind für Investoren von besonderem Interesse. Ertragswohnungen zählen bei den Investoren als ein sicheres und nachhaltiges Investment. Ertragswohnungen im Altbau fallen unter den sog. Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Die Mieter dieser Wohnungen genießen einen besonderen Kündigungsschutz und die Erhöhung des Mietzinses bei bestehenden Altmietverträgen ist praktisch kaum möglich. Gerade bei ertragsschwachen Wohnungen trägt offenbar das Wertsteigerungspotential wesentlich zur Kaufentscheidung bei. Dieses wird vorrangig durch das mögliche Weichen von Altmietern erreicht. Trotz der geringen Erträge und trotz unbefristet laufender Mietverträge sind diese Wohnungen am aktuellen Immobilienmarkt nachgefragt. Der Preis, der am aktuellen Immobilienmarkt für eine Ertragswohnung von einem Investor gezahlt wird, wird vorrangig von den zukünftig erzielten Erträgen bestimmt. Demnach richtet sich der Wert einer vermieteten Immobilie. Es stellt sich nun also die Frage, wie der Verkehrswert einer Ertragswohnung ermittelt werden kann, wenn diese über einen sehr geringen Ertrag verfügt und sich der geringe Ertrag aufgrund eines unbefristeten Mietverhältnisses wahrscheinlich für lange Zeit nicht ändern wird. Vorrangig wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer Wohnung die der Ertragserzielung dient das Ertragswertverfahren zum Einsatz kommen. Bei der Preisfindung von bebauten Liegenschaften, bei denen durch Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt werden, ist die Anwendung dieses Verfahrens üblich. Der Wert wird durch den erzielbaren Ertrag bestimmt (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 87).

Demzufolge ist es die Aufgabe eines Immobilienbewerbers, bei der Bewertung den Verkehrswert zu ermitteln, den die Immobilie zum Stichtag der Bewertung am aktuellen Immobilienmarkt erzielen kann. Da bei der Bewertung von ertragsschwachen Wohnungen die Anwendung des klassischen Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung des tatsächlichen Jahresrohertrages zu keinem marktkonformen Ergebnis führt, stellt sich die Frage, welches Verfahren dann anzuwenden wäre, um dennoch zu einem marktkonformen Wert zu gelangen. Der Markt gibt dem Immobilienbewerber den Wert einer Immobilie vor. Der Bewerter muss diesen Wert basierend auf einem Befund und unter Anwendung von wissenschaftlichen Bewertungsmethoden für den Investor schlüssig und nachvollziehbar abbilden können. Eine ertragslose Wohnung kann im Bereich der Wohnimmobilien als eine Art österreichische Besonderheit angesehen werden. Grund hierfür ist die Antike des Mietrechtsgesetzes und seine strengen Bestimmungen. Daher bedarf es bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Wohnung einer genauen Marktkenntnis und einer umfassenden Kenntnis der mietrechtlichen Bestimmungen. Bei der Bewertung stützt man sich zunächst auf Faktoren wie die Lage und den Gesamtzustand des Hauses, in welchem die Wohnung liegt, den Zustand der Wohnung, auf den derzeitigen Mietertrag und auch auf die aktuelle Marktgegebenheit. Aber es gibt auch eine Vielzahl an speziellen Rahmenbedingungen wie Weitergaberechte, Untervermietrechte, laufende anhängige Mietverfahren etc., die gesondert Wert verändernd zu berücksichtigen sind. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes müssen zudem alle Risiken und Potenziale wie z. B. Mietausfallswagnis, Instandhaltung, Erhaltungszustand des Gebäudes, Verwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Im Rahmen dieser Diplomarbeit soll aufgezeigt werden, welche der gängigen Bewertungsmethoden die geeignete wäre, um den Verkehrswert einer ertragsschwachen Immobilie unter Berücksichtigung aller Risiken und Potenziale des Investments schlüssig und nachvollziehbar darzustellen. Die Beantwortung dieser Frage stellt das Ziel dieser Arbeit dar.

Die vorliegende Diplomarbeit ist eine empirische Arbeit. Das Thema wurde zum einen mittels Literaturanalyse behandelt und zum anderen mit empirischen Erhebungen untermauert. Die Forschungsmethodik zur Bearbeitung des Themas ist die qualitative Befragung. Diese wird in Form von Interviews stattfinden.

Zunächst wird der Begriff der Ertragswohnung näher erläutert. Anschließend wird aufgezeigt, wann eine Eigentumswohnung als ertragsschwach zu bezeichnen ist. In einem weiteren Punkt werden die für das Investment relevanten Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

und des Mietrechtsgesetzes umfassend dargestellt und deren Auswirkung auf die Ertragsmöglichkeit und die damit verbundenen Chancen und Risiken erläutert.

Im nächsten Punkt werden die nationalen Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien dargestellt. Zunächst wird der Begriff des Verkehrswertes definiert. Danach werden das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren umfassend erörtert.

Zunächst wird ein kurzer Überblick darüber gegeben, welche Zugänge bereits in der Literatur zur Bewertungsmethodik einer ertragsschwachen Wohnung verfügbar sind.

Danach werden Inhaltsangaben zu den geführten Experteninterviews gemacht, welche zur Beantwortung der Forschungsfragen dienen sollen. Zudem werden dadurch die unterschiedlichen Zugänge der verschiedenen Sachverständigen aufgezeigt.

Im Anschluss daran wird versucht mittels zweier unterschiedlicher Bewertungszugänge einen marktkonformen Verkehrswert einer ertragsschwachen Wohnung abzubilden. Danach werden die dadurch ermittelten Werte gegenübergestellt und auf ihre Marktkonformität hin überprüft. Anschließend werden die Vor- und Nachteile der verwendeten Bewertungsmethodiken aufgezeigt und im Ergebnis die Methodik definiert, die schlüssig und nachvollziehbar zu einem marktkonformen Verkehrswert einer ertragsschwachen Eigentumswohnung führen kann.

2. Eigentum verpflichtet

Eigentum bezeichnet das umfassende dingliche Herrschaftsrecht an einer körperlichen Sache. Somit gilt das Eigentumsrecht i.S.d. ABGB lediglich für einzelne körperliche, bewegliche oder unbewegliche Gegenstände. Das Eigentum an unkörperlichen Rechten und Forderungen unterliegt eigenen Regelungen. Das grundsätzlich unbeschränkte Herrschaftsrecht an einer Sache berechtigt den Eigentümer regelmäßig mit einer Sache nach Belieben zu verfahren und z.B. jeden anderen davon auszuschließen. Er kann gem. § 354 ABGB damit nach seiner Willkür verfahren. Eigentum räumt jedoch kein schrankenloses Herrschaftsrecht ein. Schrankenlose Freiheit führt auch immer zugleich zu Einschränkungen anderer. Somit hat der Eigentümer die Möglichkeit seine umfassende Befugnis dahingehend zu genießen, als dieser nicht das Gesetz oder die Rechte Dritter entgegenstehen. Es gibt hier sowohl privatrechtliche Beschränkungen wie das Nachbarrecht oder sämtliche beschränkte dingliche Rechte die das Eigentum belasten wie Dienstbarkeiten, Hypothek oder Pfandrecht. Aber auch öffentlich-rechtliche Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit schränken das Herrschaftsrecht ein wie z.B. die Bauordnung, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der Natur- oder Immissionsschutz (vgl. *Bydlinski* 2007, S. 103 f.).

Eigentum kennt verschiedene Formen: Es gibt das Alleineigentum, wenn eine Sache lediglich im Eigentum einer juristischen oder natürlichen Person steht. Es gibt das Miteigentum, wenn mehrere Personen Eigentümer einer Sache sind und die Miteigentümer nach Quoten berechtigt sind. Teileigentum berechtigt verschiedene Personen an einem real abzugrenzenden Teil einer einheitlichen Sache. Und beim Gesamthand Eigentum kann im Gegenzug zum Miteigentum kein Teilhaber über seinen Anteil selbst verfügen. Dies ist nur in der Gemeinschaft möglich (vgl. *Bydlinski* 2007, S. 104).

Besonders von praktischer Bedeutung ist das Wohnungseigentum, welches eine Sonderform des Miteigentums ist. Wohnungseigentum überträgt jedem Wohnungseigentümer zum einen Miteigentum an Grundstück und Haus und zum anderen das dingliche Recht eine bestimmte Wohnung ausschließlich zu nutzen oder darüber zu verfügen (vgl. *Bydlinski* 2007, S. 115).

Im Unterschied zum Eigentum steht der Besitz einer Sache. Besitz bedeutet die tatsächliche Herrschaft über eine Sache. Der Mieter einer Wohnung ist somit der Besitzer der Wohnung und der Vermieter der Eigentümer. Der Mieter hat zwar die tatsächliche Sachherrschaft über den Mietgegenstand, jedoch gehört der gemietete Gegenstand nicht zu seinem Vermögen, sondern zum Vermögen des Vermieters. Eigentum ist daher auch als Vermögensrecht zu

betrachten. Einen wirtschaftlichen Wert hat nicht der Gegenstand an sich, sondern der Eigentumstitel, welcher mit dem Besitz nicht zusammenfallen muss, sondern lediglich ein zusätzlich zum Gegenstand abstrakter Rechtstitel ist. Die Dokumentation von Rechtsverhältnissen an Liegenschaften ist an die Eintragung im Grundbuch gebunden (vgl. *Bydlinski 2007, S. 117*).

Eigentum ist jedoch auch sozialgebunden. Eigentum verpflichtet. Der Gebrauch von Eigentum soll auch dem Wohle der Allgemeinheit dienen, daher sind die Schranken und der Inhalt des Eigentumsrechts durch die Gesetze bestimmt. Der gesetzliche Inhalt und die Schranken des Wohnungseigentums und des Mietrechts und die daraus resultierenden Folgen für den Wohnungseigentümer werden im nachfolgenden Teil der Diplomarbeit dargestellt. Zuvor aber werden die Begriffe der Ertragswohnung und der ertragsschwachen Ertragswohnung eingehend erläutert.

2.1. Definition des Begriffs Ertragswohnung

Eine Ertragswohnung ist eine Eigentumswohnung, die zum Zwecke der Vermietung erworben wird. Diese Wohnung kann sowohl eine neu errichtete Eigentumswohnung sein (Vorsorgewohnung) oder aber auch eine Wohnung in einem Althaus (Anlegerwohnung). In dieser Arbeit wird mit dem Begriff der Ertragswohnung grundsätzlich eine Wohnung in einem Althaus gemeint, die sich in einem Wiener Zinshaus befindet, welches zwischen 1860 und 19320 errichtet wurde. Die Ertragswohnung unterliegt in den meisten Fällen dem Vollarwendungsbereich des MRG. Eine Ertragswohnung gilt als attraktive und wertbeständige Geldanlage mit geringem Risiko und hohem Wertsteigerungspotenzial. Schon mit einem geringen Eigenmitteleinsatz findet der Investor eine Anlegerwohnung in bester urbaner Lage in einem klassischen Wiener Wohnhaus. Die Wohnungen sind in den meisten Fällen unsaniert, die Häuser jedoch meist schon saniert. Die Mietverträge wurden auf unbestimmte Dauer und oftmals noch zu Zeiten des Friedenskronenzinses bzw. des Kategoriemietzinses abgeschlossen. Viele Mietverträge in Altbauten aus dieser Zeit unterliegen noch heute den historisch bedingten Mietzinsbeschränkungen im Altbau (§16 MRG, RichtWG). Mit dem Erwerb einer solchen Wohnung tritt der Investor mit allen Rechten und Pflichten als Rechtsnachfolger in den bestehenden Mietvertrag ein. Bei einer Neuvermietung und nach einer gegebenenfalls erforderlichen Wohnungssanierung kann der Mietertrag dann um ein Mehrfaches angehoben werden. Für die steuerliche Betrachtung soll dem Käufer einer Anlegerwohnung gegenüber dem Käufer einer Vorsorgewohnung kein

Nachteil aufgrund der gesetzlich geregelten Mietzinsbeschränkung entstehen. Dem wirtschaftlichen Nachteil aufgrund der Beschränkung wird dahingehend Rechnung getragen, dass unabhängig von der tatsächlichen Miete für die Erreichung des steuerlichen Totalgewinnes eine fiktive angemessene Miete in Ansatz gebracht werden kann (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 23).

So kann bereits je nach Eigenmitteleinsatz unter der Annahme der angemessenen Miete der Totalgewinn innerhalb von zehn Jahren erreicht werden. Nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes ist eine Eigennutzung auch ohne steuerlichen Nachteil möglich. Beim Verkauf einer Anlegerwohnung nach der 10 jährigen Spekulationsfrist ist der Veräußerungsgewinn steuerfrei (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 41).

Ein wesentlicher Unterschied zur Vorsorgewohnung findet sich in der Thematik der Absetzung für Abnutzung (AfA). Unter der AfA versteht man die steuerrechtlich zu ermittelnde Wertminderung von Anlagevermögen. Bei Wohnungen ist hier die laufende Wertminderung des Wohnungsanteils aufgrund des wirtschaftlichen Gebrauchs durch die Vermietung gemeint. Die AfA erstreckt sich lediglich auf das Gebäude. Grund und Boden gelten als nicht abnutzbares Wirtschaftsgut, welches keinem Wertverzehr unterliegt. Wirtschaftsgüter, deren Verwendung sich auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstrecken, sind entsprechend ihrer Nutzungsdauer abzuschreiben. Als Bemessungsgrundlage für die AfA dienen die Anschaffungs- und/oder Herstellkosten. Diese sind gleichmäßig auf die Gesamtdauer der Nutzung zu verteilen. Bei der Vorsorgewohnung können jährlich ohne einen Nachweis 1,5 % der Bemessungsgrundlage geltend gemacht werden. Das entspricht einer Nutzungsdauer von 66,67 Jahren. Durch Vorlage eines Gutachtens kann jedoch unter Umständen eine höhere AfA nachgewiesen werden. Hingegen bei der Anlegerwohnung in Gebäuden, welche vor 1915 erbaut wurden beträgt der AfA-Satz 2 %, das entspricht einer Nutzungsdauer von 50 Jahren (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 31).

Zu den Anschaffungskosten zählen gem. § 203 UGB Abs. 2 der Kaufpreis und die Nebenkosten, jedoch nicht die Finanzierungskosten. Nachträgliche Anschaffungen wie Einbaumöbel oder Einbauküchen können hinsichtlich der AfA gesondert behandelt werden und über 10 Jahre abgeschrieben werden (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 32).

Herstellkosten liegen gem. § 203 Abs. 3 UGB vor, wenn ein Mietobjekt neu errichtet wird oder sich die Wesensart des bestehenden Gebäudeteiles ändert. Hierzu zählt auch die Revitalisierung eines Gebäudes z.B. die Änderung der Raumeinteilung, der Einbau eines

Badezimmers, WCs oder einer Küche, die Schaffung einer Zentralheizung, etc. Die Herstellkosten werden wie die Anschaffungskosten nicht sofort als Ausgabe angesetzt, sondern über die AfA auf die Nutzungsdauer des Gebäudes oder der Wohnung verteilt abgesetzt. Bestimmte Herstellkosten können gem. § 28 Abs. 3 EStG auf Antrag beschleunigt über 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Hierunter fallen Aufwendungen i.S.d. § 3-5 MRG und Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzes (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 33).

Bei der Erhaltung wird nochmals unterschieden zwischen Instandhaltung (unwesentliche Gebäudeteile werden ausgetauscht, keine wesentliche Erhöhung der Nutzungsdauer) und Instandsetzung (wesentliche Gebäudeteile werden ausgetauscht, Nutzungsdauer wird wesentlich erhöht, keine Veränderung der Wesensart). Wobei die Instandhaltungskosten sofort abzusetzen sind bzw. auf Antrag über 10 Jahre verteilt werden können und für die Instandsetzungsaufwendungen eine Verteilungsverpflichtung auf 10 Jahre besteht. Instandsetzungsaufwendungen kann nur der Auftraggeber der Maßnahmen ansetzen und so die verkürzte Abschreibung geltend machen. Auftraggeber der baulichen Maßnahmen ist, wer auf eigene Rechnung und Gefahr eine Wohnung instand setzt oder instand setzen lässt (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 34 f.).

In der nachfolgenden Diplomarbeit wird davon ausgegangen, dass die Ertragswohnung eine Wohnung ist, die dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegt und somit eine Wohnung i.S.d. § 1 Abs 1 MRG ist.

2.2. Die ertragsschwache Eigentumswohnung

Die ertragsschwache Eigentumswohnung liegt in einem Zinshaus, welches vor 1945 errichtet wurde. Somit unterliegt diese Wohnung dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Die Mieter einer solchen Wohnung sind daher kündigungsgeschützt und eine Erhöhung der Miete bei bestehenden Altmietverhältnissen ist in der Praxis kaum möglich. In einer Vielzahl von Altmietverhältnissen ist der gesetzlich zugrunde liegende Mietzins der Friedenskronenzins oder der Kategoriemietzins (vgl. *Schöbinger* 2010, S. 45).

Der Friedenskronenzins ist ein gesetzlich geregelter Mietzins für Altmietverträge in Wohn- und Geschäftsräumen, welcher zum Stichtag 01.08.1914 auf der Grundlage des vor dem 1. Weltkrieg in Kronenwährung vereinbarten Mietzinses festgelegt wurde (vgl. www.portal.wko.at 2011).

Der Kategoriemietzins kommt bei Mietverhältnissen zum Tragen, die zwischen dem 01.01.1982 und dem 28.02.1994 abgeschlossen wurden und dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen. Sofern nicht ein angemessener Mietzins vereinbart wurde kommen die Kategoriebeträge zum Tragen. Das MRG kennt vier Ausstattungskategorien: A, B, C und D und je nach Kategorie einen entsprechenden Kategoriemietzins. Nach dem 28.02.1994 wurden die Kategoriebeträge vom Richtwertmietzins und dem angemessenen Mietzins abgelöst. Lediglich für Wohnungen der Kategorie D ist der Kategoriemietzins noch relevant (vgl. www.ovi.at 2012).

Man unterscheidet nun zwischen den Wohnungen, welche marktkonform vermietet sind, welche zu den üblichen Durchschnittsmieten vermietet sind und welche mit sehr niedrigen Durchschnittsmieten vermietet sind. Die Wohnungen, welche mit sehr niedrigen Durchschnittsmieten vermietet sind, können als ertragsschwache Wohnungen bezeichnet werden.

Um die unterschiedliche Mietertragssituation darzustellen, nehmen wir als Beispiel eine Wohnung innerhalb des Gürtels in Wien, die dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt. Der Mietvertrag ist auf unbefristete abgeschlossen, die Wohnung wurde saniert und ist somit eine Wohnung der Ausstattungskategorie A.

Eine gesetzlich zulässige Durchschnittsmiete läge bei ca. EUR 7,-/m²/Monat/netto (Richtwert mit Zu- und Abschlägen zzgl. Lagezuschlag).

Eine am Markt durchaus übliche vorgefundene Durchschnittsmiete liegt zwischen EUR 3,50 und EUR 5,50 /m²/Monat/netto. Diese Miete kann als marktüblich angesehen werden.

Liegt jedoch eine Durchschnittsmiete von EUR 1,50 bis EUR 3,50 /m²/Monat/netto vor, so kann von einer sehr niedrigen Durchschnittsmiete gesprochen werden. Eine Wohnung ist daher ertragsschwach (vgl. *Schöbinger* 2010, S. 45).

2.3. Die Bestimmungen des WEG

Eine Ertragswohnung ist eine sog. Eigentumswohnung. Da ein Zinshaus meist aus einer Vielzahl von Wohnungen besteht und es sein kann, dass es mehrere Eigentümer gibt, muss aufgrund einer Benützungsregelung festgelegt werden, wer welche Wohnung benützen darf. Da es für den Eigentümer einer Ertragswohnung aber wichtig ist, dass dieser über seine Wohnung frei verfügen kann, hat der Gesetzgeber eine Sonderform des Eigentums

geschaffen, das sog. Wohnungseigentum. Der Begriff des Wohnungseigentums wird in einem eigenen Gesetz geregelt, dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums. Besonders die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen des solchen. Hinzu kommen außerdem Regelungen über die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters. Hinzu kommen weiter die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

Im Folgenden werden der Begriff des Wohnungseigentums und die Begründung von Wohnungseigentum näher erläutert und die Wirkung dessen auf ein bereits bestehendes Mietverhältnis aufgezeigt. Die Bildung einer Rücklage als zwingende Pflicht der Eigentümergeinschaft wird ebenfalls kurz dargestellt.

2.3.1. Der Begriff des Wohnungseigentums

Eigentum im objektiven Sinne ist gem. § 353 ABGB alles was jemandem gehört, nämlich alle körperlichen und unkörperlichen Sachen. Eigentum im subjektiven Sinn ist gem. § 354 ABGB die Befugnis mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen. Es gibt verschiedene Formen von Eigentum. Man unterscheidet zwischen Alleineigentum und Miteigentum. Üblicherweise hat das Eigentum an einer Sache eine Person alleine inne. Sie ist sog. Alleineigentümer einer Sache. Häufig jedoch sind mehrere Personen Eigentümer derselben Liegenschaft nach ideellen Anteilen (Quoten). Entsprechend seiner individuellen Quote ist jeder der Miteigentümer Eigentümer der gesamten Sache. Er kann über seinen Anteil frei verfügen, diesen somit z.B. veräußern oder belasten (vgl. *Rainer* 2011, S. 24).

Im § 2 Abs. 1 WEG findet sich eine Legaldefinition des Begriffes Wohnungseigentum. Demnach ist Wohnungseigentum das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Wohnungseigentum ist somit vorrangig eine Form des Miteigentums (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 27).

Wohnungseigentum räumt dem jeweiligen Wohnungseigentümer das Recht der Nutzung an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt ein, welches im Gegenzug dazu alle anderen Wohnungseigentümer einer Liegenschaft davon ausschließt. Rechtlich betrachtet ist der Wohnungseigentümer einer Wohnung nicht Eigentümer, sondern lediglich Nutzungsberechtigter.

Der Wohnungseigentümer kann über seine Wohnung frei verfügen. Er kann diese somit vermieten, verpachten oder verkaufen, ohne die übrigen Wohnungseigentümer um Erlaubnis zu bitten. In diesen Rechten eingeschränkt ist er lediglich dort, wo er damit die Interessen der anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt.

Der Wohnungseigentümer einer Ertragswohnung ist aber auch Miteigentümer der jeweiligen Liegenschaft, bezogen auf die allgemeinen Teile wie Stiegenhaus, Fassade, Gang, Garten, Dach, Heizungsanlage oder Fahrstuhl. Zudem ist er auch Miteigentümer am Grund und Boden der Liegenschaft. Hier hat der Wohnungseigentümer lediglich die Rechte eines Miteigentümers inne. Über die allgemeinen Teile der Liegenschaft darf er somit nicht ausschließlich verfügen (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 27).

Stellt sich nun die Frage, woran überhaupt Wohnungseigentum begründet werden kann. In § 2 Abs. 2 WEG sind taxativ jene Objekte aufgeführt, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann. Wohnungseigentumsobjekte sind daher

- Wohnungen
- sonstige selbstständige Räumlichkeiten und
- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Eine Wohnung ist gem. § 2 Abs. 2 WEG ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Nach dieser Definition wird nicht vom umgangssprachlichen Wohnungsbegriff ausgegangen, sondern von Wohnraum jeglicher Art. Somit fallen auch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Substandardwohnungen unter den Wohnungsbegriff des WEG (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 177).

Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist nach der Verkehrsauffassung ein baulich abgeschlossener und selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe eine

erheblich wirtschaftliche Bedeutung innehat. Würde dem Teil die erheblich wirtschaftliche Bedeutung fehlen, so wäre er lediglich ein Zubehörobjekt. Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit wäre z.B. ein selbstständiger Geschäftsraum (Verkaufslokal, Lager, Büro, Ordination, Kanzlei etc.) oder eine Garage (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 177).

Ein KFZ-Abstellplatz ist eine Bodenfläche, die durch eine Bodenmarkierung deutlich abgegrenzt wurde und die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet ist. Aufgrund ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit muss sie auch dafür geeignet sein. Eine Bodenfläche wäre z.B. auch eine Stellfläche in einer Parkwippe oder einem Stapelparkersystem (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 177 f.).

Der Wohnungseigentümer einer Ertragswohnung ist folglich Miteigentümer der jeweiligen Liegenschaft, welchen Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt (vgl. *Rainer* 2011, S. 28).

Alle Wohnungseigentümer einer Liegenschaft gemeinsam bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die sog. Eigentümergemeinschaft. Diese ist eine juristische Person, welcher Rechtsfähigkeit im Umfang des § 18 Abs. 1 und 2 WEG zukommt (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 41).

2.3.2. Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum §§ 3, 5 und 6 WEG

Gem. § 3 Abs. 1 WEG kann Wohnungseigentum aufgrund einer der folgenden Grundlagen begründet werden:

- schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag)
- gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG
- gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft
- gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse

Diese Aufzählung umfasst den notwendigen Titel zur Begründung von Wohnungseigentum. Zudem ist die Eintragung in das Grundbuch ebenfalls erforderlich (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 73).

In der Regel wird das Wohnungseigentum gem. § 3 Abs. 1 Z 1 WEG durch eine schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer einer Liegenschaft, dem sog. Wohnungseigentumsvertrag begründet. Hierin wird festgelegt, dass alle Miteigentümer der Wohnungseigentumsbegründung aller hierfür tauglichen Objekte der Liegenschaft zustimmen (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 87).

Die Begründung von Wohnungseigentum an einer Liegenschaft ist nur dann möglich, wenn an den übrigen Wohnungen der Liegenschaft ebenfalls Wohnungseigentum begründet wird. Eine Mischung aus Wohnungseigentum und schlichtem Miteigentum an derselben Liegenschaft ist nicht mehr zulässig (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 74).

Zur Begründung von Wohnungseigentum ist somit die Errichtung eines Wohnungseigentumsvertrages notwendig. Das dingliche Recht wird jedoch durch die Eintragung im Grundbuch erworben. Für die Wohnungseigentumsbegründung muss für jedes einzelne wohnungseigentumstaugliche Objekt ein Nutzwert festgesetzt werden. Ein Miteigentümer kann jedoch nur dann Wohnungseigentum begründen, wenn ihm ein gewisser Mindestanteil der jeweiligen Liegenschaft zusteht. Dieser Mindestanteil ergibt sich aus dem Verhältnis des Nutzwertes des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte einer Liegenschaft (vgl. *Wilplinger* 2008, S. 16 f.).

Wohnungseigentum kann gem. § 5 Abs. 1 WEG erworben werden von

- jedem Miteigentümer, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht
- zwei natürlichen Personen, deren Anteil je den halben Mindestanteil entspricht (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 76).

Neben dem Titel zur Begründung von Wohnungseigentum ist noch der sog. Modus erforderlich. Der Modus besteht in der Eintragung im Grundbuch. Hieraus ergibt sich, dass es kein außerbücherliches Wohnungseigentum gibt. Geht man vom Normalfall der Wohnungseigentumsbegründung aus, so benötigt man zur Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch gem. § 6 WEG folgende Unterlagen:

- die Schriftliche Vereinbarung der Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag)
- eine Bescheinigung der Baubehörde über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft

- ein Nutzwertgutachten (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 84).

Befindet sich das Wohnungseigentumsobjekt in einem Althaus und ist die Baubewilligung somit älter als 20 Jahre, so muss dem Wohnungseigentumsbewerber vom Wohnungseigentumsorganisator gem. § 37 Abs. 4 WEG vor oder mit Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum ein Gutachten vorgelegt werden, in welchem der Bauzustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft und die in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten dokumentiert sind. Dieses Gutachten muss mit in den Kaufvertrag mit einbezogen werden. Dann gilt der darin beschriebene Bauzustand als bedungene Eigenschaft. Ansonsten wäre ein Erhaltungszustand vereinbart, der in den folgenden zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordern würde. Zweck dieser Regelung ist es, den Wohnungseigentumsbewerber dahingehend zu schützen, dass er trotz rechtlicher und bautechnischer Unerfahrenheit beim Kauf einer Wohnung im Althaus den eventuell hohen erforderlichen Instandsetzungsbedarf besser einschätzen kann und dass er weiß, mit welchen Belastungen er in nächster Zeit zu rechnen hat (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 355 f.).

2.3.3. Die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf ein bestehendes Mietverhältnis § 4 WEG

Ein wesentlicher Unterschied zwischen MRG und WEG ist, dass das MRG als Objekt das Haus bzw. das Gebäude sieht, hingegen das WEG eher die Liegenschaft bzw. den Grundbuchskörper als Objekt betrachtet. Als Subjekt betrachtet das MRG den Mieter und den Vermieter. Das WEG hingegen wendet sich an den Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft. Ein Wohnungseigentümer kann auch Vermieter sein. Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist das eher nicht. Im Falle der Vermietung einer Ertragswohnung ist der Wohnungseigentümer der Vermieter. Er unterliegt somit den Bestimmungen des MRG und den Bestimmungen des WEG. Es könnte sich nun das Problem ergeben, dass der Wohnungseigentümer als Vermieter in Bezug auf die mietrechtlichen Ansprüche seines Mieters Entscheidungen nicht ohne Mitwirken der Wohnungseigentümergeinschaft treffen kann. Beim Zusammentreffen von Miete und Eigentum sind zwei problematische Konstellationen zu beachten. Zum einen die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung an einer bereits vermieteten Wohnung, welche dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt. Zum anderen die Neuvermietung einer bereits im Wohnungseigentum stehenden Wohnung, welche ebenfalls dem Vollenwendungsbereich

des MRG unterliegt. Mit der Schaffung des neuen WEG hat der Gesetzgeber versucht die Wirkung der Wohnungseigentumsbegründung auf bereits bestehende Mietverhältnisse klarzustellen. Es wird deutlich gemacht, dass die Bestimmungen des § 4 WEG nur dann zur Anwendung kommen, wenn das Mietverhältnis nicht erst mit dem Wohnungseigentümer eingegangen wurde, sondern schon davor bestanden hat. § 4 WEG bezieht sich somit auf echte Altmietverhältnisse, wie man sie häufig bei Ertragswohnungen findet. Zudem muss zur Anwendbarkeit des § 4 WEG an der vermieteten Wohnung bereits Wohnungseigentum begründet worden sein (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 66 f.).

Mit der Begründung von Wohnungseigentum an einer vermieteten Wohnung geht die Rechtsstellung des Vermieters automatisch auf den Wohnungseigentümer über, der an dieser Wohnung Wohnungseigentum begründet hat. Hieraus geht klar hervor, wer bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung die Vermieterrolle innehat. Die Übernahme des Mietvertrages durch den jeweiligen Wohnungseigentümer geht mit erfolgter Wohnungseigentumsbegründung einher. Somit ist bei erfolgter Eintragung im Grundbuch der Wohnungseigentümer Vermieter. Für den Mieter bedeutet dies einen Wechsel des Vertragspartners (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 67).

Folglich ist der neue Wohnungseigentümer und nicht etwa die Eigentümergemeinschaft der neue Vermieter. Der Wohnungseigentümer kann die aus dem Mietverhältnis entstandenen Ansprüche alleine gegen den Mieter geltend machen. Ebenso kann der Mieter die Ansprüche aus dem Mietverhältnis nur gegen den jeweiligen Wohnungseigentümer richten (vgl. *Rainer* 2011, S. 46).

Hat der Mieter jedoch Geldansprüche aus dem Mietverhältnis, die ihren Ursprung noch vor der Wohnungseigentumsbegründung haben, so haftet für den Fall, dass die Forderung gegen den Wohnungseigentümer nicht einbringlich ist, gem. § 4 Abs. 2 WEG die Eigentümergemeinschaft. In der Praxis denkbar wären z.B. Ansprüche im Zusammenhang mit ablösepflichtigen Investitionen gem. § 10 MRG oder in Bezug auf Kauttionen (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 69 f.).

Der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjektes hat zudem gem. § 4 Abs. 3 WEG die Möglichkeit mietrechtliche Ansprüche ungeachtet der Rechtsstellung des Vermieters auch gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten. Diese Ansprüche müssen sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft beziehen oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit. Der Grund hierfür ist, dass manche Rechte die dem Mieter zustehen nicht vom

Wohnungseigentümer als Vermieter alleine erfüllt werden können. Denkbar wären hier folgende Ansprüche des Mieters:

- gem. § 3 MRG auf Erhaltung des Hauses
- gem. § 4 MRG auf nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen
- gem. § 20 MRG auf Vorlegen einer Hauptmietzinsabrechnung
- gem. § 21 MRG auf Vorlegen einer Betriebskostenabrechnung.

Dem Mieter steht in diesen Fällen ein Wahlrecht zu, gegen wen er die mietrechtlichen Ansprüche geltend machen möchte. Setzt der Mieter seinen Anspruch erfolgreich gegen den Vermieter durch, so muss dieser an die Eigentümergemeinschaft herantreten, um seiner Verpflichtung nachkommen zu können (vgl. *Rainer* 2011, S. 47 f.).

2.3.4. Die Pflicht zur Bildung einer Rücklage § 31 WEG

Gem. § 31 WEG muss die Eigentümergemeinschaft einer Liegenschaft eine angemessene Rücklage bilden. Hierbei handelt es sich um eine Art Ansparsystem für künftige Aufwendungen für eine Liegenschaft. Gem. § 31 Abs. 1 WEG ist die Rücklage zwingend zu bilden. Hintergrund dieser Bestimmung ist der Grundgedanke, dass immer ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen sollten, um nicht nur tägliche Auslagen begleichen zu können, sondern auch zeitlich nicht vorhersehbare größere Aufwendungen die Liegenschaft betreffend (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 297).

Die Rücklage ist in einer angemessenen Höhe zu bilden. Hier ist auszugehen von der Entwicklung der voraussichtlichen Entwicklungen der Aufwendungen. Für die Rücklage besteht keine Zweckbindung. Sie kann für jede Aufwendung die Liegenschaft betreffend herangezogen werden, die im Zusammenhang mit der Verwaltung dieser anfällt (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 249 f.).

Die Rücklage ist somit eine Art Sondervermögen, welches im Eigentum der Eigentümergemeinschaft liegt (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 304 f.).

Das Wohnungseigentumsgesetz beschreibt nicht nur die Rechte des Wohnungseigentümers, sondern verweist ebenso auf dessen Pflichten. Diese wurden im vorangegangenen Punkt

ausführlich dargestellt. Im folgenden Abschnitt werden nun die für einen Wohnungseigentümer relevanten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes im Hinblick auf bereits bestehende Mietverhältnisse, sog. Altmietverhältnisse von Ertragswohnungen näher erläutert. Aber auch im Hinblick auf die Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung ist es von Bedeutung mit den Bestimmungen des MRG vertraut zu sein.

2.4. Die Bestimmungen des MRG

Das vorrangige Ziel des Mietrechtsgesetzes ist der Schutz der Interessen des Mieters. Man sieht den Mieter gegenüber dem Vermieter in einer schwächeren Position. Daher sind gesetzliche Regelungen notwendig, um den Mieter vor Übervorteilung, Ausnutzung oder Willkür durch den Vermieter zu schützen. Die Anfänge des Mieterschutzes gehen bis in die Zeit des Ersten Weltkrieges zurück. Hier hatte man bereits allgemeine Kündigungsbeschränkungen für Wohnungen und Zinssteigerungsverbote eingeführt, um den Einflüssen durch das Kriegsgeschehen auf Wohnungsverhältnisse vorzubeugen. Bei den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes handelt es sich um relativ zwingendes Recht. Zugunsten des Mieters kann daher in manchen Fällen durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden. Jedoch nicht zugunsten des Vermieters (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 34 f.).

Eine Wohnung, die der Ertragserzielung dient, ist in der Regel vermietet. Für den Mietvertrag gelten die mietrechtlichen Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Zu den teilweise sehr komplexen Regelungen in Bezug auf den Anwendungsbereich des MRG und den daraus folgenden Beschränkungen hinsichtlich Mietzinsbildung kommen zudem einige weitere Bestimmungen, welche den Vermieter z.B. hinsichtlich der Anhebung des Mietzinses beeinträchtigen können. Diese Besonderheit erfordert bei der Bewertung einer Ertragswohnung die dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegt, eine umfassende Kenntnis der Bestimmungen des MRG. Es müssen Fragen in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Erträge geklärt werden, bestehende Mietverträge müssen analysiert werden, die Beurteilung von Befristungen und etwaigen Abschlägen beim Mietzins sind zu klären, die Eintrittsmöglichkeiten berechtigter Personen und die damit verbundenen Möglichkeiten der Mietzinsanhebung sind zu analysieren, etc. Zudem sollte ein Investor mit den Grundzügen des Mietrechts vertraut sein. Aus diesem Grund werden im folgenden Kapitel die für eine Verkehrswertermittlung einer Ertragswohnung relevanten Bestimmungen des MRG näher

dargestellt, um deren Relevanz bei der Bewertung aufzuzeigen und die hieraus möglichen Chancen und Gefahren für den Investor abzuleiten.

2.4.1. Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes für die ertragslose Wohnung § 1 MRG

Die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes setzt voraus, dass ein Mietgegenstand i.S.d. MRG vorliegt. Gem. § 1 Abs. 1 MRG liegt ein solcher vor für die Miete von folgenden Objekten:

- Wohnungen
- einzelnen Wohnungsteilen und
- Geschäftsräumlichkeiten aller Art

samt mitgemieteten Haus- oder Grundflächen wie Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 39 f.).

Entscheidend für die Anwendbarkeit des MRG sind zudem drei wesentliche Kriterien: Die Miete von Räumlichkeiten zu Wohn- oder Geschäftszwecken.

Miete ist die entgeltliche Überlassung einer unverbrauchbaren Sache zum Gebrauch auf eine bestimmte Zeit (vgl. *Dirnbacher* 2009, S. 27).

Lediglich die Miete von Räumlichkeiten wird vom Geltungsbereich des MRG erfasst. Die Raummiete muss sich zudem auf Wohn- oder Geschäftszwecke beziehen (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 17 f.).

Vollanwendung des MRG gem. § 1 Abs. 1 MRG: Liegt bei der Vermietung einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit weder eine Vollausschließung noch eine Teilanwendung des MRG vor, so ist das MEG zu Gänze anzuwenden. Folglich unterliegt der Mietgegenstand dem Vollanwendungsbereich des MRG.

Vollausschließung des MRG gem. § 1 Abs. 2 MRG: Im Einzelfall kann es sein, dass bei der Miete eines Mietgegenstandes i.S.d. MRG die Anwendbarkeit des MRG auszuschließen ist. Für diese Verträge gelten daher lediglich die Bestimmungen des ABGB. Betroffen sind hiervon:

- Mietgegenstände im Rahmen des Betriebes von Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen

- Mietgegenstände in Heimen
- Wohnungen, die von karitativen oder humanitären Organisationen im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden
- Dienst-, Natural- oder Werkwohnungen
- Geschäftsräumlichkeiten, die maximal auf die Dauer von sechs Monaten vermietet werden
- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B mit einer Befristung von bis zu sechs Monaten, sofern die Wohnungen zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen beruflich bedingten Ortswechsels vermietet werden
- Ferienwohnungen
- Wohnungen, die in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Mietgegenständen gelegen sind.

Im Bereich der Vollaussnahmen besteht für den Mieter keinerlei mietrechtlicher Kündigungsschutz. Ebenfalls gelten keinerlei Befristungsbestimmungen. Die Höhe des Mietzinses ist im Falle einer Vollaussnahme frei zu vereinbaren, wobei sie lediglich durch die allgemeinen Schutzbestimmungen des ABGB beschränkt ist. Diese wären z. B. Irrtum, List, Sittenwidrigkeit, Laesio enormis, etc. (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 19-22).

Teilanwendung des MRG gem. § 1 Abs. 4 und 5 MRG: Der Teilanwendung des MRG unterliegen folgende Mietgegenstände:

- Mietgegenstände in ungefördert errichteten Gebäuden mit einer Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder eines Aufbaus mit einer Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 neu errichtet wurden bzw. erst auszubauende Dachböden
- Mietgegenstände, an welchen Wohnungseigentum begründet ist, in Gebäuden mit Baubewilligung nach dem 08. Mai 1945
- Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark.

Im Bereich der Teilanwendung gelten lediglich die Bestimmungen in Bezug auf die Befristungen und die Vorschriften bzgl. der Beendigung von Mietverhältnissen, insbesondere der Kündigungsschutz. Zudem gelten die Bestimmungen über das Mietrecht im Todesfall und über die Anhebung des Hauptmietzinses auf den Mindestzins bei Altmietverträgen. Die übrigen Bestimmungen des MRG gelten jedoch nicht. In der Teilanwendung des MRG ist die Höhe der Mietzinsvereinbarung frei zu gestalten. Auch hier gelten wie in der Vollaussnahme lediglich die Schutzbestimmungen des ABGB. Ebenfalls frei zu gestalten sind die Bewirtschaftungskosten (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 22-27).

Ertragswohnungen befinden sich in den meisten Fällen in Häusern aus der Gründerzeit. Betrachtet man nun die im § 1 MRG angeführten Ausnahmeregelungen zum MRG, so zeigt sich, dass vermutlich die meisten Mietverträge in den gründerzeitlichen Zinshäusern bis auf wenige Ausnahmen dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegen. Daher fallen die meisten Ertragswohnungen in den Vollarwendungsbereich des MRG.

2.4.2. Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters §§ 3-11 MRG

Aus einem Mietverhältnis ergeben sich wechselseitige Rechte und Pflichten von Seiten des Vermieters und auch von Seiten des Mieters. Diese sind in den §§ 3-11 MRG angeführt und sollen im Folgenden dargestellt werden.

2.4.2.1. Erhaltung § 3 MRG

Außerhalb des Vollarwendungsbereiches des MRG nämlich in der Voll- bzw. Teilaussnahme hat der Vermieter gem. § 1096 ABGB die Pflicht, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und den Mieter im Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Diese Erhaltungspflicht ist umfassend und geht über die Behebung ernster Schäden weit hinaus. Sie ist als besonders streng zu sehen. Jedoch kann sie vertraglich abbedungen werden (vgl. *Kothbauer et alt.* 2006, S. 98 f.).

Gem. § 3 Abs. 1 MRG ist der Vermieter im Vollarwendungsbereich dazu verpflichtet nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten für die Erhaltung der Liegenschaft, der Mietgegenstände und der Gemeinschaftsanlagen zu sorgen. Er muss zudem erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigen. Ein Verzicht des Mieters auf die Erfüllung dieser Erhaltungspflicht ist unwirksam. Sie ist zwingender Natur und kann daher nicht abbedungen werden (vgl. *Kothbauer et alt.* 2006, S. 99).

Die Erhaltungspflicht des Vermieters wird gegenüber dem dispositiven § 1096 ABGB deutlich zurückgenommen. Die Erhaltungspflicht erstreckt sich in der Vollenwendung nicht mehr auf das Innere des Mietgegenstandes, sondern nur noch auf die Außenhaut dessen, auf die Allgemeinflächen und auf die für die Liegenschaft wichtigen Teile des Mietgegenstandes (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 60).

Im Vollenwendungsbereich umfasst die Erhaltungspflicht des Vermieters gem. § 3 Abs. 2 MRG folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft wie Dach, Fassade, Stiegenhaus, Steigleitung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Außenfenster, Eingangstüre, etc.
- Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietgegenstände der Liegenschaft erforderlich sind, wenn es sich um die Behebung ernsthafter Schäden der Liegenschaft oder um die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen handelt, die vom Mietgegenstand ausgehen, oder wenn es sich um Maßnahmen handelt, die notwendig sind, um einen vermieteten Gegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben z.B. undichte Heizkörper, Schäden an der Gas- oder Elektroleitung, etc.
- Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen, die von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden z.B. zentrale Wärmeversorgungsanlage, Personenfahrstuhl oder Waschküche
- Maßnahmen zur Neueinführung oder Umgestaltung, die aufgrund von öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmen ist z.B. Anschluss an eine Wasserleitung oder an die Kanalisation, Installation von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs
- Maßnahmen zur Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 99 f.).

Bei den oben angeführten Maßnahmen der Erhaltung ist zu beachten, dass die Rechtsprechung auf den sog. dynamischen Erhaltungsbegriff abstellt. Sie wendet sich ab vom starren und statischen Erhaltungskonzept. Die Begründung hierfür liegt darin, dass großes Interesse an einer sinnvollen Entwicklung des Gebäudes und der Anpassung dessen Einrichtungen und Anlagen an den jeweiligen Stand der Technik besteht. Der dynamische

oder auch elastische Erhaltungsbegriff versteht Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 61).

Unter Erhaltung i.S.d. § 3 MRG fällt auch die bloße Ersetzung eines schadhaft gewordenen Teiles durch einen gleichartigen neuen Teil, wenn dies dazu dient, dass der jeweilige Teil des Gebäudes auf einen zeitgemäßen Standard gebracht wird. Hier erfolgt die Erhaltungsmaßnahme durch eine Verbesserung. Bei einer Erneuerung von schadhaft gewordenen Teilen des Hauses, die den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechen, kommt es grundsätzlich auf die Schaffung eines adäquaten Ersatzes oder auf einen die Substanz erhaltenden Austausch an (vgl. *Kothbauer et al.* 2006. S. 104 f.).

Stehen auf einer Liegenschaft Erhaltungsmaßnahmen an, so kann sich der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht einfach dadurch entziehen, dass er behauptet, er würde nicht über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügen, um die Arbeiten durchführen zu können. Er ist nämlich unabhängig von seiner finanziellen Situation zur Durchführung der Arbeiten verpflichtet. Entscheidend hierbei ist die Mietzinsreserve der letzten zehn Jahre. Sie dient als Verrechnungsgröße. Die Kosten für die Erhaltungsarbeiten sind gem. § 3 Abs. 3 MRG aus den Mietzinsreserven der vorausgegangenen letzten zehn Kalenderjahre einschließlich der gewährten Zuschüsse aus Anlass der Erhaltungsarbeit zu decken. Die Mietzinsreserve ist der Überschuss der verrechnungspflichtigen Einnahmen über die verrechenbaren Ausgaben der Hauptmietzinsabrechnung. Sind diese Beträge nicht ausreichend um die Maßnahmen durchzuführen, so sind ebenfalls zur Deckung dieser Kosten, die zu erwartenden Hauptmietzinse des Zeitraumes heranzuziehen, in welchem sich solche oder ähnliche Arbeiten erfahrungsgemäß wiederholen können. Hier handelt es sich nicht nur um eine Pflicht des Vermieters, sondern vielmehr auch um ein Recht des Mieters (vgl. *Dirnbacher* 2006. S. 98).

Fehlen dennoch die notwendigen finanziellen Mittel, so müssen die Erhaltungsmaßnahmen gem. ihrer bautechnischen Dringlichkeit nach gereiht und durchgeführt werden. Unabhängig hiervon muss der Vermieter jedoch die sog. Privilegierten Erhaltungsmaßnahmen durchführen. Diese sind in § 3 Abs. 3 Zi. 2 MRG taxativ aufgezählt:

- Arbeiten, die Kraft eines öffentlich rechtlichen Auftrages durchzuführen sind

- Maßnahmen zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden
- Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 62).

Die privilegierten Arbeiten müssen unabhängig von der wirtschaftlichen und finanziellen Situation des Vermieters durchgeführt werden, auch dann, wenn keine Hauptmietzinsreserve vorhanden ist oder in der Zukunft keine ausreichenden Mietzinseinnahmen zu erwarten sind (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 100).

2.4.2.2. Nützliche Verbesserung § 4 MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG ist der Vermieter eines Mietgegenstandes unter bestimmten Voraussetzungen auch dazu verpflichtet nützliche Verbesserungen an diesem oder sogar am Haus vorzunehmen. Die Verbesserungen müssen nach rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten durchgeführt werden und sie müssen in Bezug auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig sein. Vorrang haben hier nützliche Verbesserungen des Hauses gegenüber denen eines Mietgegenstandes (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 63).

Unter nützliche Verbesserung gem. § 4 Abs. 2 MRG fallen folgende Maßnahmen:

- die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Versorgungsleitungen in normaler Ausstattung
- die Errichtung oder Ausgestaltung von zeitgemäßen Gemeinschaftsanlagen in normaler Ausstattung z.B. Personenaufzug, Waschküche, etc.
- Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung z.B. an Fenstern, Dächern, Kellerdecken oder Außentüren
- die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses
- die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines WCs im Inneren des Mietgegenstandes

- Maßnahmen zur bautechnischen Umgestaltung eines Mietgegenstandes, eine sog. Standardanhebung (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 108 f.).

2.4.2.3. Kategorieanhebung, Anbotspflicht § 5 MRG

Im § 5 Abs. 1 MRG findet sich ein Unterfall zur nützlichen Verbesserung. Aufgrund der eher untergeordneten Relevanz im praktischen Vermietungsgeschehen wird hier nicht weiter darauf eingegangen. Eher von Bedeutung ist die Anbotspflicht der Vermieters gem. § 5 Abs. 2 MRG, wonach der Vermieter beim Freiwerden einer Wohnung der Kategorie D diese dem Mieter der Nachbarwohnung, wenn ebenfalls Kategorie D, zur Zumietung anbieten muss, wenn die Vereinigung beider Wohnungen bei gleichzeitiger Anhebung des Standards auf zumindest Kategorie C möglich wäre. Die Anhebung des Standards muss baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich und zweckmäßig sein. Außerdem darf die Nutzfläche der beiden Wohnungen nach der Zusammenlegung eine Größe von 90 m² nicht überschreiten. Der Mieter muss diese Zusammenlegung zum einen selbst finanzieren und sich zum anderen dazu verpflichten, nach der Zusammenlegung der Wohnungen und nach Abschluss der Baumaßnahmen den für die Ausstattungskategorie C zulässigen Hauptmietzins in Zukunft zu entrichten (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 110 – 113).

Die praktische Relevanz auch dieser Bestimmung ist in der Literatur dennoch strittig (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 64 f.).

2.4.2.4. Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten § 6 MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt der Vermieter eines Mietgegenstandes der Pflicht zur Erhaltung und nützlichen Verbesserung dessen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat der Mieter die Möglichkeit die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung gerichtlich durchzusetzen. In einem solchen Fall wird dem Vermieter binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist die Durchführung dieser Arbeiten auferlegt (vgl. *Kothbauer et al.* 2006. S. 109).

Der Antrag kann gestellt werden von der Gemeinde, in der sich die Liegenschaft befindet, von einem Hauptmieter des Hauses (ausgenommen sind energiesparende Maßnahmen) und von der Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (nur hinsichtlich energiesparender Maßnahmen und sämtlicher nützlicher Verbesserungen). Geht es hingegen um Maßnahmen zur Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen, so können dem Vermieter diese Maßnahmen lediglich dann aufgetragen werden, wenn sich die Gefährdung nicht durch

andere Maßnahmen, die den Bewohnern des Hauses zumutbar sind, abwenden lässt (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 113 f.).

Bei der Durchsetzung von privilegierten Arbeiten gem. § 3 Abs. 2 lit. a bis c MRG stehen dem Vermieter (und auch den anderen Mietern) keinerlei Einwände zu. Er hat zudem nicht die Möglichkeit, aufgrund von mangelnder Kostendeckung durch die Mietzinsreserve oder aufgrund von Unwirtschaftlichkeit die Arbeiten nicht durchführen zu lassen. Dem Vermieter steht jedoch in einem solchen Fall die Möglichkeit zu eine Anhebung des Mietzinses gem. §§ 18 ff MRG zu (vgl. *Kothbauer et al.* 2006. S. 108).

Was die übrigen Erhaltungsmaßnahmen angeht, so hat der Vermieter gemeinsam mit der Mehrheit der Hauptmieter die Möglichkeit Widerspruch zu erheben, wenn die Kosten der beantragten Maßnahmen zur Erhaltung die Einhebung eines erhöhten Mietzinses erfordern würden. Gegebenenfalls wäre der Antrag dann abzuweisen. Bei nicht privilegierten Arbeiten hat der Vermieter zudem die Möglichkeit Einwendungen aufgrund von Unwirtschaftlichkeit der Erhaltungsmaßnahmen zu erheben. Sollten bei geplanten Verbesserungsmaßnahmen die Kosten hierfür die verrechenbare Hauptmietzinsreserve übersteigen, so hat der Vermieter die Möglichkeit bei Gericht die Anhebung des Hauptmietzinses zu beantragen (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 116).

2.4.2.5. Wiederherstellungspflicht § 7 MRG

Nach den Bestimmungen des § 1104 ABGB ist der Vermieter bei Untergang des Mietgegenstandes wegen außerordentlicher Zufälle wie Feuer, Kriegsereignisse Überschwemmung, etc. nicht dazu verpflichtet, die Bestandsache wiederherzustellen. Vielmehr erlischt dann gem. § 1112 ABGB automatisch der Mietvertrag bzgl. des jeweiligen Mietgegenstandes. Hat der Vermieter jedoch den Untergang des Mietgegenstandes rechtswidrig verursacht, und ist die Wiederherstellung dessen rechtlich und wirtschaftlich möglich, so ist er nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zur Wiederherstellung verpflichtet (vgl. *Dirnbacher* 2006. S. 119).

Unterliegt der Mietgegenstand jedoch dem Vollanwendungsbereich des MRG wie die Ertragswohnung, so ist der Vermieter bei Untergang des Mietgegenstandes gem. § 7 MRG zur Wiederherstellung dessen verpflichtet. Voraussetzung hierfür ist die baurechtliche Zulässigkeit, die bautechnische Möglichkeit und das Vorhandensein ausreichender Ersatzleistungen aus bestehenden Versicherungen. Sind die Versicherungsleistungen zu

gering um den Mietgegenstand zur Gänze wiederherzustellen, so ist der Vermieter zur Wiederherstellung im teilweisen Umfang verpflichtet. Er ist hingegen nicht dazu verpflichtet eigenes Vermögen zur Verfügung zu stellen (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 65).

2.4.2.6. Umfang des Benützungsrechts, Duldungs- und Wartungspflicht, Entschädigung des Mieters § 8 MRG

Gem. § 8 Abs. 1 MRG ist die Art und der Umfang des Benützungsrechts des Mieters abhängig von den vertraglichen Vereinbarungen hierüber. Zudem ist dieses abhängig vom Vertragszweck und der Verkehrssitte. Somit erfährt das Benützungsrecht im MRG gegenüber § 1098 ABGB und der hierzu ergangenen Judikatur keine Neuerung (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 65).

Der Mieter ist im Vollenwendungsbereich des MRG verpflichtet den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen zu warten und instand zu halten. Jedoch nur dann, wenn es sich nicht um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder um die Behebung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Der Mieter muss den Mietgegenstand in dem Maße instand halten, dass dem Vermieter und den übrigen Mietern des Hauses daraus kein Nachteil entsteht. Liegen ernste Schäden vor und ist die Beseitigung derer notwendig, so muss der Mieter dem Vermieter seiner Anzeigepflicht umgehend nachkommen. Geschieht dies nicht, so ist er ihm zum Schadenersatz verpflichtet (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 112).

Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass es zwischen den §§ 3 (Erhaltungspflicht des Vermieters) und 8 (Wartungspflicht des Mieters) MRG eine sog. Grauzone gibt. Gesetzlich nicht geregelt ist nämlich folgende Situation, in der es um die Erhaltung von Einrichtungen geht, bei deren Ausfall aufgrund eines Schadens dem Vermieter oder Mieter kein Nachteil entsteht und deren Unzulänglichkeit nicht als ernster Schaden des Hauses oder allgemeiner Teile dessen anzusehen wäre. Als konkretes und in der Praxis häufig vorkommendes Beispiel wäre hier die Erhaltungspflicht einer defekten Heiztherme zu nennen. Befindet sich beispielsweise zum Zeitpunkt der Anmietung eine Heiztherme im Mietgegenstand, so würde der Austausch des schadhaft gewordenen Gerätes über die Wartungspflicht des Mieters gem. § 8 Abs. 1 MRG hinausgehen. Jedoch unterliegt die schadhaft gewordene Heiztherme aller Regel nach auch nicht der Erhaltungspflicht des Vermieters i.S.d. § 3 Abs. 2 Zi 2 MRG (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 113).

Gem. § 8 Abs. 2 MRG hat der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder einer durch diesen beauftragten Person zu dulden, sofern hierfür wichtige Gründe vorliegen. Jedoch ist darauf zu achten, dass hierbei die Interessen des Mieters im Vergleich zur Wichtigkeit des Grundes zum Betreten nicht verletzt werden. Zudem hat der Mieter die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies im Rahmen von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder eines anderen Mietgegenstandes notwendig oder zweckmäßig ist. Der Mieter muss ein Betreten des Mietgegenstandes oder dessen Veränderung aber auch dann dulden, wenn von seinem oder einem anderen Mietgegenstand eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht. Wird ein anderer Mietgegenstand verbessert oder verändert, so muss er dies nur dann dulden, wenn es notwendig, zweckmäßig und zumutbar für ihn ist (vgl. *Dirnbacher* 2006 S. 126 – 128).

Der Mieter ist gem. § 8 Abs. 3 MRG der möglichsten Schonung hierbei auszusetzen. Ihm steht für die wesentliche Beeinträchtigung durch den Vermieter oder eines anderen Mieters (sofern dieser die Arbeiten durchführt) von diesen eine angemessene Entschädigung zu (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 130 f).

Die Entschädigung steht dem beeinträchtigten Mieter jedoch nur dann zu, wenn nicht schon eine Zinsminderung aufgrund der Beeinträchtigung geltend gemacht wurde (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 115).

2.4.2.7. Recht des Mieters auf Veränderung und Verbesserung des Mietgegenstandes § 9 MRG

Im Teilanwendungsbereich des MRG und in der Vollaussnahme kann der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters lediglich Veränderungen, die zur vertragskonformen Benützung des Mietgegenstandes erforderlich wären, vornehmen. Es gibt keine Grundlage auf die sich der Mieter stützen kann, um eine Zustimmung des Vermieters zu erzwingen. Gem. § 1109 ABGB ist der Mietgegenstand nach Ablauf der Mietdauer so zurückzustellen, wie er zu Beginn der Mietdauer übernommen wurde.

Im Vollanwendungsbereich hingegen kann der Mieter sehr wohl unter bestimmten Voraussetzungen Veränderungen am Mietgegenstand durchführen, wobei er eine erforderliche Zustimmung des Vermieters notfalls erzwingen kann. Man unterscheidet hier wesentliche und unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes.

Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes sind geringfügig, unerheblich und wieder leicht zu beseitigen. Hier bedarf es grundsätzlich keiner Zustimmung des Vermieters. Ihre Durchführung ist keine Besitzstörung und der Vermieter hat sie in jedem Fall zu dulden (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 116).

Wesentliche Veränderungen hingegen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter muss diese somit dem Vermieter anzeigen. Lehnt der Vermieter nicht binnen zwei Monaten die Veränderung ab, so wird seine Zustimmung gem. § 9 Abs. 1 MRG einfach angenommen.

Es gibt jedoch auch wesentliche Veränderungen, denen der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern kann. Der Vermieter kann seine Zustimmung nicht verweigern wenn:

- die Veränderung dem Stand der Technik entspricht
- die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Mieters nützlich ist
- eine einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet werden kann
- der Hauptmieter die Kosten für die Veränderung trägt
- keine schutzwürdigen Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters durch die Veränderung beeinträchtigt werden
- keine Beeinträchtigung des Hauses oder der äußeren Erscheinung des Hauses durch die Veränderung hervorgerufen wird
- keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen durch die Veränderung ausgelöst wird.

Handelt es sich um eine Veränderung, die keine privilegierte Veränderung i.S.d. § 9 Abs. 2 MRG darstellt, so kann der Vermieter am Ende der Mietdauer die Wiederherstellung des früheren Zustandes vom Mieter verlangen (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 116 – 118).

Privilegierten Verbesserungsarbeiten wird unterstellt, dass sie der Übung des Verkehrs entsprechen und einem wichtigen Interesse des Mieters dienen. Sie sind im § 9 Abs. 2 MRG wie folgt angeführt:

- die Errichtung oder Umgestaltung von Versorgungsleitungen oder Sanitäranlagen

- Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs
- Verbesserungen, für die es Fördermittel gibt
- die Einleitung eines Telefonanschlusses
- die Anbringung von Antennen und sonstigen Einrichtungen, die dem Empfang von Hörfunk, Fernsehen und Multimediadiensten dient (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 138 f.).

2.4.2.8. Investitionskostenersatz § 10 MRG

Gem. § 10 MRG hat der Mieter einer Wohnung die dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegt bei Beendigung des Mietverhältnisses unter bestimmten Voraussetzungen gegenüber dem Vermieter Ersatzansprüche für bestimmte von ihm geleistete Aufwendungen, die zur wesentlichen Verbesserung des Mietgegenstandes i.S.d. § 9 MRG beitragen. Anders als nach den Regelungen des ABGB ist dieser Anspruch des Mieters im Vorhinein nicht abdingbar. Die Aufwendungen müssen innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor der Beendigung des Mietverhältnisses getätigt worden sein oder dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten worden sein. Zudem müssen die getätigten Investitionen über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sein. Gem. § 10 Abs. 3 MRG sind folgende Investitionen ersatzfähig:

- die Errichtung oder Umgestaltung von Versorgungsleitungen oder sanitären Anlagen
- die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen Heiztherme oder Warmwasserboilers
- die Vereinigung und Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung
- die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens
- andere gleich wesentliche Verbesserungen (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 118 f.).

Der Mieter hat hingegen keinen Anspruch auf Investitionskostenersatz bei geleisteten Investitionen in bloße Verschönerungsarbeiten, Einbaumöbel aller Art wie z.B. Kücheneinrichtungen, Einziehen von Zwischendecken, der Einleitung von Telefon und Kabelfernsehen (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 152).

Die Höhe des vom Vermieter zu leistenden Investitionskostenersatzes ist abhängig von der Art, von der Finanzierung und vom Zeitpunkt der geleisteten Investition (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 153).

Für die ab dem 01.03.1991 geleisteten Aufwendungen gilt gem. § 10 Abs. 1 MRG pro vollendetem Jahr ab Vornahme der Investition eine lineare Abschreibung von einem Zehntel, also 10%, ausgehend von der Rechnungssumme der Investition. Dies gilt für die in § 10 Abs. 3 Zi 1 und 3 MRG angeführten Investitionen. Für Investitionen gem. § 10 Abs. 3 Zi 4 MRG gilt eine Abschreibung von jenem Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. Bei den Investitionen gem. § 10 Abs. 3 Zi 2 und 4 MRG gilt eine Abschreibung von einem Zwanzigstel, also 5% der Rechnungssumme der Investition (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 154).

Der Mieter muss dem Vermieter seinen Ersatzanspruch anzeigen. Dies hat er unter Vorlage einer Rechnung zu tun. Er muss den Ersatzanspruch schriftlich anzeigen und den Anspruch der Höhe nach beziffern. Eine Verletzung dieser beiden Pflichten kann zum Verlust des Anspruchs führen (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 143 f.).

Zusätzlich muss die Anzeige an den Vermieter gem. § 10 Abs. 4 MRG inklusive der Vorlage der Rechnung je nach Art der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem jeweils bestimmten Zeitpunkt erfolgen:

- spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung muss vom Mieter der Ersatzanspruch angezeigt werden, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses einvernehmlich erfolgt
- 14 Tage nach Zustellung der Kündigung an der Vermieter muss der Ersatzanspruch vom Mieter angezeigt werden, bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter
- binnen einer Frist von zwei Monaten ab Rechtskräftigwerden des Räumungstitels muss der Ersatzanspruch angezeigt werden in allen übrigen Fällen, z.B. bei einer Kündigung durch den Vermieter. Wird der Mietgegenstand z.B. im Zuge einer Delogierung früher zurückgestellt muss der Anspruch mit Zurückstellung des Mietgegenstandes angezeigt werden.

Wurde der Ersatzanspruch zwar rechtzeitig angezeigt, entspricht die Anzeige jedoch nicht der erforderlichen Form und dem erforderlichen Inhalt gem. § 10 Abs. 4 MRG, so muss der Vermieter den Mieter zur Verbesserung dieses Mangels binnen einer Frist von 14 Tagen

auffordern. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht nach, führt dies zum Verlust des Ersatzanspruches (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 120 f.).

Vom Zeitpunkt der Anzeige des Anspruchs an den Vermieter ist die Fälligkeit des Anspruchs zu unterscheiden. Unter der Fälligkeit des Anspruchs ist die erstmalige Möglichkeit des Mieters zu einer gerichtlichen Geltendmachung des Anspruchs zu verstehen. Der Anspruch wird bei Vorliegen einer der beiden folgenden Voraussetzungen gem. § 10 Abs. 5 MRG fällig:

- wenn der Mieter binnen sechs Monaten nach Zurückstellen der Mietgegenstandes einen Nachmieter namhaft macht, der den Ersatzanspruch bereit wäre zu leisten
- wenn der Vermieter den Mietgegenstand vermietet oder verwertet.

Dem Vermieter steht es frei den Ersatzanspruch eines Mieters selbst zu leisten oder einen Nachmieter damit zu verpflichten. Entscheidet sich der Vermieter zur Verpflichtung des Nachmieters, so ist bei der Höhe des Mietzinses die Aufwendung als nicht getätigt zu betrachten (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 123).

2.4.2.9. Untermietverbot § 11 MRG

Gem. § 1098 ABGB steht dem Mieter einer Wohnung das Recht der Untervermietung zu, wenn dieses Recht den Vermieter nicht benachteiligt und es vertraglich nicht ausgeschlossen wurde. Somit ist es zulässig dieses Recht des Mieters zu beschränken oder insgesamt zu untersagen. Im Vollenwendungsbereich des MRG hingegen wird gem. § 11 MRG das Untermietverbot für den Mieter darauf beschränkt, dass für den Vermieter ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegen muss. Ein wichtiger Grund i.S.d. § 11 Abs. 1 liegt vor:

- wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet wird
- wenn der Untermietzins unverhältnismäßig hoch ist
- wenn die Anzahl der Bewohner einer Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt
- wenn der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

Die Vereinbarung eines Untermietverbotes welches über die angeführten Gründe hinaus geht ist unzulässig und im Vollenwendungsbereich des MRG rechtsunwirksam. Lediglich die

gänzliche Untervermietung eines Mietgegenstandes und das Fordern eines unverhältnismäßig hohen Mietentgeltes wären mögliche Kündigungsgründe gem. § 30 Abs. 2 Zi 4 MRG (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 158 f.).

Hierauf wird jedoch erst später eingegangen.

2.4.3. Abtretung des Mietrechts bei Wohnungsmietverhältnissen § 12 MRG

Sowohl in der Voll- als auch in der Teilausnahme vom MRG sind keine gesetzlichen Weitergaberechte oder Eintrittsrechte unter Lebenden berücksichtigt. Dies bedarf einer vertraglichen Vereinbarung. Der Vermieter muss sohin die Abtretung der Mietrechte nicht dulden. Im Vollenwendungsbereich hingegen gibt es sehr wohl die Möglichkeit für den Mieter unter bestimmten Voraussetzungen seine Mietrechte weiterzugeben. Unter Abtretung der Mietrechte versteht man den Eintritt eines Dritten anstelle des bisherigen Mieters in den Mietvertrag. Eine solche Vertragsübernahme ist nicht unbedingt immer vom Vermieter gewollt. Der Vermieter wird durch den aufgezwungenen Wechsel des Vertragspartners in seiner Privatautonomie eingeschränkt. Aus diesem Grund müssen die unterschiedlichen Interessen der Vertragspartner vorab abgewogen werden. Daher sind für den Wechsel bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen, um das Recht des Mieters zur Abtretung seines Mietrechts zu begründen. Die Voraussetzungen für die Abtretung der Mietrechte gem. § 12 MRG sind:

- das auf Dauer angelegte Verlassen der Wohnungen durch den Hauptmieter
- eine Abtretung der Mietrechte an eine eintrittsberechtigte Person.

Eintrittsberechtigte Personen sind folgende, taxativ aufgezählte nahe Angehörige des Hauptmieters:

- der Ehegatte
- Verwandte in gerader Linie wie Eltern, Großeltern, Kinder
- Adoptivkinder
- Geschwister.

Weiter muss der nahe Angehörige eine bestimmte Zeit mit dem Hauptmieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Bei Ehegatten, Adoptivkindern und Verwandten in

gerader Linie beträgt diese Zeit mindestens zwei Jahre. Bei Geschwistern beträgt sie fünf Jahre. Hat der Eintrittsberechtigte jedoch die Wohnung ursprünglich mit dem Hauptmieter gemeinsam bezogen, wohnt der Ehegatte seit der Heirat in der Wohnung oder ist das Kind von Geburt an dort ansässig, so entfällt das Einhalten der Mindestzeit. Zwischen dem Hauptmieter und dem Eintretenden muss bezüglich des Übergangs der Mietrechte eine Willensübereinstimmung vorliegen. Der entscheidende Zeitpunkt, um das Eintrittsrecht beurteilen zu können, ist der Zeitpunkt der Weitergabe der Mietrechte. Eine Mitwirkung des Vermieters oder dessen Zustimmung ist für eine wirksame Abtretung nicht erforderlich. Der Übergang erfolgt somit ex lege. Jedoch müssen der bisherige Hauptmieter und der Rechtsnachfolger die Abtretung der Hauptmietrechte unverzüglich anzeigen. Ein dringender Bedarf an der Wohnung stellt keinen Grund für die Abtretung der Mietrechte an einer Wohnung dar (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 162 – 166).

2.4.4. Mietrecht im Todesfall § 14 MRG

Ein bestehender Mietvertrag endet weder mit dem Tod des Mieters noch mit dem Tod des Vermieters. Der Mietvertrag geht ex lege auf die gesetzlichen Erben des verstorbenen Vertragspartners über. In der Vollaussnahme des MRG gibt es im Falle des Todes des Hauptmieters einer Wohnung die Möglichkeit das Bestandverhältnis sowohl von Seiten der gesetzlichen Erben als auch von Seiten des Vermieters zu kündigen. Dies kann ungeachtet allfälliger Befristungen und Kündigungsverzichte geschehen. Eine Bestandsicherheit ist somit für beide Seiten nicht gegeben (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 126 f.).

Anders hingegen besteht im Vollanwendungsbereich und im Teilanwendungsbereich des MRG die Möglichkeit, dass die Mietrechte bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auf eine eintrittsberechtigte Person übergehen. Gem. § 14 Abs. 3 MRG besteht ein gesetzliches Eintrittsrecht für folgende, taxativ aufgezeigte Personen:

- Ehegatten
- Lebensgefährten
- Verwandte in gerader Linie einschließlich der Adoptivkinder
- Geschwister.

Sind somit eintrittsberechtigte Personen vorhanden, haben diese zudem ein dringendes Wohnbedürfnis und haben mit dem bisherigen Mieter unmittelbar vor seinem Tod in einem

gemeinsamen Haushalt gelebt, so besteht hier ein gesetzliches Eintrittsrecht. Anders als bei § 12 MRG schreibt der § 14 MRG keine Mindestdauer für den gemeinsamen Haushalt vor. Lediglich für den Lebensgefährten schreibt das Gesetz eine Mindestdauer vor. Dieser muss mit dem bisherigen Mieter bis zum Zeitpunkt dessen Todes mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung gelebt haben und in einer Haushaltsgemeinschaft gelebt haben, die wirtschaftlich gesehen einer Ehe gleichkommt. Dem kommt jedoch gleich, wenn beide die Wohnung gemeinsam bezogen haben (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 127).

Die eintrittsberechtigten Personen treten mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufener Personen in das bestehende Mietverhältnis ein, wenn sie nicht innerhalb von 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, dass sie nicht beabsichtigen das Mietverhältnis weiterzuführen (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 214).

2.4.5. Mietzinsanhebung nach Abtretung des Mietrechts und beim Mietrecht im Todesfall § 46 MRG

Treten aufgrund einer Abtretung des Mietrechts gem. § 12 MRG oder aufgrund eines Mietrechts gem. § 14 MRG privilegierte Personen in ein bereits am 01. März 1994 bestehendes Mietverhältnis ein, so besteht für den Vermieter kein Recht zur Anhebung des Mietzinses. Er kann weiterhin gem. § 46 Abs. 1 MRG nur den Mietzins verlangen, der ohne des Eintritts zulässig wäre. Privilegierte Personen sind:

- Ehegatten
- Lebensgefährten
- Minderjährige Kinder (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 169).

Treten jedoch aufgrund einer Abtretung des Mietrechts gem. § 12 MRG oder aufgrund eines Mietrechts gem. § 14 MRG nicht privilegierte Personen in ein bereits am 01. März 1994 bestehendes Mietverhältnis ein, so ist der Vermieter berechtigt vom Eintretenden ab dem auf den Eintritt in die Mietrechte folgenden Zinstermin eine Erhöhung des Hauptmietzinses zu fordern. Nicht privilegierte Personen sind volljährige Verwandte in gerader Linie sowie Geschwister des bisherigen Hauptmieters (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 129).

Der Vermieter ist berechtigt vom neuen Hauptmieter folgenden Mietzins einzufordern:

- den für die Wohnung zulässigen Richtwertmietzins, sofern es sich nicht um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt. Höchstens jedoch einen Betrag von 3,25 EUR / m² Nutzfläche im Monat (vgl. www.portal.wko.at 2011).
- den Mietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D, sofern es sich auch um eine Wohnung der Kategorie D handelt, derzeit somit einen Betrag von 0,81 EUR / m² Nutzfläche im Monat (vgl. www.portal.wko.at 2011).

Der Vermieter muss dem neuen Hauptmieter die Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitteilen. Dies muss einen Monat bevor er die Erhöhung einfordert geschehen. Zur Anhebung des Mietzinses ist keine Frist vorgesehen. Der Vermieter kann die Erhöhung sogar rückwirkend innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist geltend machen (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 129 f.).

2.4.6. Der Mietzins §§ 15 – 28 MRG

Auch beim Mietzins stellt sich die Frage nach der Voll- oder Teilanwendung bzw. der Vollaussnahme des MRG. Dies ist bei der Höhe des gesetzlich zulässigen Mietzinses von großer Bedeutung. Unterliegt ein Mietverhältnis der Vollaussnahme bzw. der Teilaussnahme des MRG, so kann der Mietzins frei vereinbart werden. Dies ist der sog. freie Mietzins. Es gibt hierfür keinerlei mietrechtliche Beschränkungen bzw. sieht das Mietrecht keine Überprüfbarkeit dieser Vereinbarungen vor. Die Höhe des Mietzinses wird lediglich durch die allgemein zivilrechtlichen Bestimmungen des ABGB beschränkt. Sie richtet sich im Wesentlichen nach den Marktgegebenheiten und wird von Angebot und Nachfrage bestimmt (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 223).

Unterliegt das Mietverhältnis dem MRG, so unterscheidet man im Wesentlichen folgende Arten von Mietzinsen:

- angemessener Hauptmietzins
- Richtwertmietzins
- Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D
- den verminderten Hauptmietzins in Folge einer Befristung
- Altmietzinse wie Friedenskronenzins, Kategoriemietzins oder Mietzins für Substandardwohnungen

- Mietzins gem. § 45 MRG
- Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Vorschriften (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 222 f.).

Gem. § 15 Abs. 1 und 2 MRG besteht der Gesamtmietzins im Vollenwendungsbereich des MRG aus:

- dem Hauptmietzins
- dem auf den Mietgegenstand entfallenen Anteil an Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben
- dem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen
- dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Vermieters
- der Umsatzsteuer (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 34 f.).

Gem. § 15 Abs. 3 MRG ist der Mietzins vom Mieter jeweils im Vorhinein am ersten eines jeden Kalendermonats zu entrichten (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 35).

Die Ausstattungskategorien § 15a MRG: Im Vollenwendungsbereich des MRG werden Wohnungen in vier unterschiedliche Ausstattungskategorien eingeteilt. Diese Ausstattungskategorien stammen noch aus der Zeit des früheren Zinsbegrenzungssystems des Mietrechtsgesetzes, dem Categoriesystem. Seit dem 01. März 1994 wird dieses System vom Richtwertsystem ersetzt. Der Kategoriemietzins kommt zwar lediglich im Falle einer Neuvermietung bei Wohnungen der Kategorie D zur Anwendung, dennoch orientiert sich das MRG vielfach an den Ausstattungskategorien. Daher werden sie im folgenden Abschnitt dargestellt. Sie spielen eine Rolle bei:

- Altmietverträgen allgemein
- Substandardwohnungen (Wohnungen ohne Wasserentnahmestelle und WC)
- Berechnung des Mietzinses gem. § 45 MRG
- Dotierung der Hauptmietzinsreserve gem. § 20 MRG

- Mietzinserhöhungsverfahren gem. §§ 18 und 19 MRG
- Hauptmietzinsbildung bei Wohnungen ab 130 m² Wohnfläche
- Hauptmietzinsbildung bei früherer Standardanhebung
- Hauptmietzinsbildung nach dem Richtwertsystem (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 229 f.).

Im Mietzinsrecht gilt das Prinzip der sog. Urkategorie. Zur Beurteilung der Gesetzmäßigkeit einer Mietzinsvereinbarung oder deren Gesetzeswidrigkeit sind nicht die heutigen Regelungen ausschlaggebend, sondern die Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages gegolten haben. Zudem ist bei der Beurteilung der Ausstattungskategorie einer Wohnung nicht der heutige Zustand der Wohnung maßgeblich, sondern der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Anmietung. Aus diesem Grund kann altes Mietrecht nicht einfach außer Betracht bleiben, sondern muss vielfach auch heute seine Anwendung finden (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 100).

Gem. § 15 Abs. 1 MRG werden Wohnungen in vier Ausstattungskategorien unterteilt. Sie werden von der besten bis zur schlechtesten Ausstattung mit „A“, „B“, „C“ und „D“ bezeichnet. Der Regeltypus ist hier eine zur Gänze dem MRG unterliegende Wohnung, eine sog. Altbauwohnung, die in einem sog. Zinshaus liegt, welches vor Ende des Zweiten Weltkrieges errichtet wurde. Die einzelnen Kategoriemerkmale gem. § 15 a MRG sind:

- Ausstattungskategorie A:
 - Brauchbarkeit
 - Nutzfläche mindestens 30 m²
 - mindestens ein Zimmer
 - Küche oder Kochnische
 - Vorraum
 - WC im Inneren der Wohnung
 - Baderaum oder Badenische im zeitgemäßen Standard
 - Zentralheizung, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung

- Warmwasseraufbereitung
- Ausstattungskategorie B: (Wie A nur ohne Mindestnutzfläche, Heizung und Warmwasseraufbereitung)
 - Brauchbarkeit
 - mindestens ein Zimmer
 - Küche oder Kochnische
 - Vorraum
 - WC im Inneren der Wohnung
 - Baderaum oder Badenische im zeitgemäßen Standard
- Ausstattungskategorie C:
 - Brauchbarkeit
 - WC im Inneren der Wohnung
 - Wasserentnahmestelle
- Ausstattungskategorie D:
 - Nicht brauchbarer Zustand oder kein Wasser und / oder WC im Inneren der Wohnung (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 101).

Fehlt ein Ausstattungsmerkmal für eine bestimmte Kategorie, so besteht die Möglichkeit dies durch ein oder mehrere Merkmale einer höheren Kategorie auszugleichen. Gem. § 15a Abs. 2 MRG ist ein sog. Kategorieausgleich für bestimmte fehlende Ausstattungsmerkmale möglich. Ausgeschlossen ist dies jedoch bei fehlender zeitgemäßer Badegelegenheit oder fehlender Brauchbarkeit einer Wohnung. Die Kategoriebeträge der vier Ausstattungskategorien verstehen sich gem. § 15a Abs. 3 MRG je m² Nutzfläche und Monat. Sie unterliegen zudem einer Valorisierung nach dem Verbraucherpreisindex 2000 und betragen derzeit 3,25 EUR, 2,44 EUR, 1,62 EUR und 0,81 EUR (vgl. www.portal.wko.at 2011).

Eine der beiden Hauptsäulen des Mieterschutzes im MRG ist der sog. Preisschutz. Der Gesetzgeber hat aus sozialpolitischen Gründen der Vereinbarungen über die Höhe der Mietzinse eine Grenze gesetzt. Durch gesetzliche Regelungen wird eine zulässige Höchstgrenze getroffen, die nicht überschritten werden darf. Wird die gesetzliche Zulässigkeit vom Vermieter überschritten, hat der Mieter die Möglichkeit die Herabsetzung seiner Zinszahlungspflicht auf den gesetzlich zulässigen Betrag zu verlangen und die Rückzahlung des Überschreibungsbetrages zu fordern. Der überschreitende Mietzins ist somit teilnichtig. Der Mieter kann seine Forderungen gegenüber dem Vermieter gerichtlich durchsetzen. Der Preisschutz im Mietrechtsgesetz hat seinen Anfang mit Einführung des Friedenskronensystems. Alle Objekte im Anwendungsbereich des Mietengesetzes unterlagen dem gleichen Schutz, dadurch dass die Höhe des Mietzinses unter Bezug auf den Friedenskronenmietzins von 1914 festgesetzt wurde. Dieses sehr beschränkende System wurde immer wieder teilweise gelockert um einen Anreiz zur Vermietung und zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen zu geben. Eine weniger einschränkende Preisregelung war mit Einführung des Categoriesystems gegeben. Dieses sollte neben der Erhaltung der Bausubstanz ein soziales Miet- und Wohnrecht sicherstellen. Doch auch hier wurden noch immer Höchstbeträge vorgesehen, die stark unter denen lagen, die auf dem freien Markt erzielbar gewesen wären. Das Categoriesystem wurde vom Richtwertsystem abgelöst, welches bis heute seine Anwendung findet. Der früher sehr strenge Preisschutz findet heute lediglich bei Wohnungen der Kat. D seine Anwendung (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 102 f.).

In seiner aktuellen Fassung kennt das Mietrechtsgesetz hauptsächlich drei Arten von Mietzinsbeschränkungen:

- die Schranke der Angemessenheit
- den Richtwertmietzins
- den Kategorie-D-Mietzins

Im Folgenden sollen die unterschiedlichen Mietzinsarten näher erläutert werden.

Der Angemessene Hauptmietzins: Der Angemessene Hauptmietzins gem. § 16 Abs. 1 und § 46 c MRG orientiert sich bezüglich seiner Höhe an der Größe, der Art, der Beschaffenheit, der Lage und am Ausstattungs- und Erhaltungszustand des jeweiligen Objektes. Er ist daher

für jedes Mietobjekt anhand der Umstände des Einzelfalls zu ermitteln. Der angemessene Mietzins kommt in folgenden Fällen zur Anwendung:

- bei der Vermietung zu Geschäftszwecken
- bei der Vermietung von Neubauten bzw. neu errichteten Mietgegenständen mit Baubewilligung nach dem 08. Mai 1945
- bei der Vermietung von Mietgegenständen die dem Denkmalschutz (öffentliches Interesse) unterliegen bzw. zu deren Erhaltung der Vermieter erhebliche Eigenmittel aufgebracht hat
- bei der Vermietung von Wohnungen der Kat. A oder B mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m², die im Falle einer Neuvermietung binnen sechs Monaten nach Räumung wieder vermietet wurden, bzw. bei der Durchführung von Verbesserungsarbeiten binnen 18 Monaten
- bei freiwilliger schriftlicher Vereinbarungen über die Angemessenheit, bei Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses und bereits Verstreichen von mehr als einem Jahr nach Übergabe des Mietgegenstandes
- bei früherer Standardanhebung gem. § 46c MRG
- bei zeitlich begrenzter Erhöhung des Mietzinses aufgrund von Maßnahmen zur Erhaltung oder nützlicher Verbesserung
- bei begünstigter Rückzahlung nach dem RBG 1987 (vgl. *Kothbauer et al.* 2006. S. 45 f.).

Der Richtwertmietzins: Der Richtwertmietzins stellt die zentrale Mietzinsbildungsnorm im Vollenwendungsbereich des MRG dar. Der Richtwertmietzins kommt nicht zur Anwendung bei:

- Voll- und Teilausnahmen vom MRG
- der Vermietung von Geschäftsräumen
- der Vermietung von Wohnungen der Kat. D
- bei der Vermietung von Wohnungen die nach dem 08. Mai 1945 geschaffen wurden

- dort, wo der angemessene Mietzins zum Tragen kommt (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 262).

Hingegen kommt der Richtwertmietzins gem. § 16 Abs. 2 MRG zur Anwendung bei:

Der Vermietung von Wohnungen der Kat. A, B und C, sofern nicht der angemessene Mietzins vereinbart werden kann (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 46).

Liegen die Voraussetzungen für eine freie oder angemessene Mietzinsbildung nicht vor, so ist bei einer Neuvermietung des Mietgegenstandes mit einer Ausstattungskategorie A, B oder C seit dem 01. März 1994 die Obergrenze des Hauptmietzinses nach dem Richtwertsystem zu ermitteln. Da für Wohnungen in Neubauten gem. § 16 Abs. 1 Zi 2 MRG grundsätzlich die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses möglich ist, sind im Falle einer Neuvermietung von Wohnungen im Althaus die Mietzinse durch den Richtwert beschränkt. Der Richtwertmietzins ist somit nach oben hin begrenzt durch die Angemessenheit i.S.d. § 16 Abs. 1 MRG und nach unten hin durch die Categoriesätze des § 15a Abs. 3 MRG (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 262).

Grundlage für die Berechnung des Richtwertmietzinses ist der für jedes Bundesland gesondert festgesetzte Richtwert, der für die mietrechtliche Normwohnung in EUR / m² Nutzfläche und Monat angegeben wird und einen feststehenden Ausgangswert darstellt. Der aktuelle Richtwert beträgt derzeit für Wien EUR 4,91 (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 46 – 48).

Der Richtwert ist somit jener Betrag, der für die fiktive mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist. Die mietrechtliche Normwohnung entspricht weitgehend einer Wohnung der Ausstattungskategorie A, die sich zudem in einem Gebäude befindet mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand und mit durchschnittlicher Lage der Liegenschaft. Es soll hier von einer Art idealtypischen Wohnung in einem Althaus mit Baubewilligung vor dem 09. Mai 1945 ausgegangen werden. Der Richtwertmietzins wird ermittelt durch den Richtwert versehen mit Zu- und Abschlägen im Zusammenhang mit Wert erhöhenden und Wert vermindernenden Abweichungen von der mietrechtlichen Normwohnung. Gem. § 16 Abs. 2 bis 4 MRG werden folgende Zuschläge bzw. Abschläge zum Richtwert angeführt:

- Zweckbestimmung der Wohnung
- Stockwerkslage der Wohnung
- Lage der Wohnung innerhalb des Stockwerks

- Über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft z.B. Balkon, Keller, Garten, Garage
- Sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung
- Ausstattung der Wohnung oder des Gebäudes mit bestimmten Zusatzanlagen bzw. Zusatzeinrichtungen wie Aufzugsanlage, Gemeinschaftsanlagen oder gemeinsame Wärmeversorgung
- Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung
- die Lage bzw. Wohnumgebung des Hauses (Lagezuschlag)
- der Erhaltungszustand des Hauses
- Abstriche bei Wohnungen der Kat. B und C aufgrund der niedrigeren Ausstattung gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung.

Zu erwähnen sei hier, dass es sich bei den in § 16 Abs. 2 bis 4 MRG genannten Zu- und Abschlägen um sog. Beiratsempfehlungen handelt (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 49 f.).

Ein Zuschlag zum Richtwert aufgrund der Lage einer Liegenschaft gem. § 16 Abs. 2 Zi 4 und Abs. 3, 4 MRG ist grundsätzlich dann möglich, wenn sich die Liegenschaft in einer Wohngegend befindet die nicht als durchschnittlich einzustufen ist. Als durchschnittlich ist eine Lage dann zu bezeichnen, wenn der überwiegende Gebäudebestand einer Umgebung in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und zum Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen der Kat. D aufgewiesen hat. Die Lage einer Liegenschaft in einem sog. Gründerzeitviertel begründet daher keinen Lagezuschlag. Der Lagezuschlag beträgt maximal 0,33 % der Differenz aus dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je m² Nutzfläche und dem Grundkostenanteil, welcher der Richtwertfestsetzung gem. § 3 Abs. 2 und 5 RichtWG zugrunde gelegt ist (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 54).

Die Ermittlung des Richtwertmietzinses erfolgt daher wie folgt:

- Ausgangspunkt ist der Richtwert mit derzeit EUR 4,91 / m² / Monat
- Ermittlung von Zu- oder Abschlägen in prozentmäßiger Berechnung

- Betragmäßige Umrechnung der ermittelten prozentmäßigen Zu- und Abschläge
- Saldieren aller Zu- und Abschläge
- Addition zum oder Subtraktion vom vollen Richtwert (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 276).

Der Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D: Sofern für eine Wohnung der Kat. D nicht der freie Mietzins oder der angemessene Mietzins zur Anwendung gelangt, gelten für diesen Mietgegenstand die Mietzinsbeschränkungen des § 16 Abs. 5 MRG. Der hierfür derzeit zulässige Hauptmietzins beträgt für eine Wohnung der Kat. D in brauchbarem Zustand maximal EUR 1,62 / m² Nutzfläche und Monat. Für eine Wohnung der Kat. D in unbrauchbarem Zustand maximal EUR 0,81 / m² Nutzfläche und Monat (vgl. www.portal.wko.at 2011).

Verminderter Mietzins bei Befristungen: Gem. § 16 Abs. 7 MRG kommt bei Abschluss eines Mietvertrages auf Zeit ein sog. Befristungsabschlag zur Anwendung. Der Mietzinsabschlag i.H.v. 25 % kommt immer dann zur Anwendung, wenn es sich um ein Mietverhältnis handelt, welches den Mietzinsbildungen des MRG unterliegt (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 278).

2.4.7. Beendigung von Bestandverhältnissen § 30 MRG

Wurde ein Mietverhältnis auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen, so endet dieses grundsätzlich gem. § 29 Abs. 1 Zi. 3 MRG, 1113 ABGB mit Zeitablauf der vereinbarten Dauer (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 162).

Unterliegt ein unbefristetes Mietverhältnis der Vollaussnahme vom MRG, so können Mieter und Vermieter dieses Mietverhältnis unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist jederzeit kündigen. Sind keine Kündigungsfristen vereinbart, so gelten die Kündigungsfristen gem. § 560 Abs. 1 Zi 2 lit d und e ZPO (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 163).

Auch im Vollanwendungsbereich und Teilanwendungsbereich des MRG ergeben sich die Kündigungsfristen grundsätzlich aus der vertraglichen Vereinbarung. Sind jedoch vertraglich keine Fristen vereinbart gelten auch hier subsidiär die Fristen der ZPO. Zu beachten wäre jedoch, dass unbefristete Mietverhältnisse gem. § 30 Abs. 1 MRG vom Vermieter nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden können. Wichtige Gründe i.S.d. § 30 Abs. 3 MRG zur Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter können sein:

- Mietzinsrückstand
- Nichteinbringung von vereinbarten Dienstleistungen (Dienstmietvertrag)
- erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter
- unleidliches Verhalten des Mieters
- strafbare Handlungen des Mieters
- gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes oder nur Teile dessen zu einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung
- Tod des Wohnungsmieters, wobei kein dringendes Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen vorliegen darf
- Nichtbenützung der Wohnung
- Nichtverwenden der vermieteten Geschäftsräumlichkeit
- Eigenbedarf des Vermieters ohne Ersatzbeistellung mit positiver Interessensabwägung für den Vermieter
- Eigenbedarf mit Ersatzbeistellung
- Bedarf für Betriebsangehörige
- Bedarf einer vermieteten Gebietskörperschaft
- Eintreten eines als Kündigungsgrund vereinbarten wichtigen Umstandes
- Vorliegen der wirtschaftlichen Abbruchreife des Hauses
- Abbruch oder Umbau des Miethauses zum Zweck der Neuerrichtung des Gebäudes
- Nichtbereitschaft eines Mieters die Standardanhebung einer Kat. D Wohnung zuzulassen oder sie selbst durchzuführen

Der Vermieter muss bei der Kündigung den Kündigungsgrund hierfür angeben. Er muss zudem die Kündigung gerichtlich durchsetzen (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 164 – 168).

§ 30 MRG gilt lediglich bei Mietverträgen, die auf unbestimmte Dauer abgeschlossen wurden, da in der Befristung eines Mietvertrages aus der Sicht des Vermieters ein stillschweigender Kündigungsverzicht für die vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses anzusehen ist. Die Kündigung eines auf unbefristete Zeit abgeschlossenen Mietverhältnisses durch den Mieter ist nur dadurch beschränkt, dass der Mieter gem. § 33 Abs. 1 MRG gerichtlich kündigen muss und hierbei die vereinbarten Kündigungsfristen einzuhalten hat (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 142).

2.4.8. Wertbeständigkeit des Mietzinses § 45 MRG

Der Eingriff in Mietzinsvereinbarungen von sog. Altmietverhältnissen ist eine heikle Angelegenheit. Grundsätzlich gilt das Prinzip der Vertragstreue. Verträge sind einzuhalten. Derjenige der sie bricht handelt rechtswidrig. Dies ist wohl als Grund dafür anzusehen, dass der Gesetzgeber es bis heute noch nicht geschafft hat eine Erhöhung alter Bagatellmietzinse oder Friedenskronenzinse anzuordnen, obwohl diese Mietzinse erfahrungsgemäß nicht ausreichen können, um für die Erhaltung eines Zinshauses zu sorgen. 1982 hat der Gesetzgeber den sog. Erhaltungsbeitrag eingeführt, diesen jedoch 1986 in den sog. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag umgewandelt. Nun hatte der Vermieter die Möglichkeit vom Mieter einen Beitrag zur Erhaltung des Hauses einzufordern, ohne dies als Mindestmietzins betiteln zu müssen. Die Erhebung eines solchen lag im Ermessen des Vermieters. 1994 wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) Bestandteil des Mietzinses. 2001 jedoch wurde der EVB zur Gänze in einen Bestandteil des Hauptmietzinses umgewandelt und die historische Bezeichnung entfiel. Stattdessen wurde im § 45 MRG ein Mietzins festgesetzt, den der Vermieter jedenfalls von seinem Mieter verlangen darf (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 541 – 543).

Im Folgenden wird die zulässige Höhe des § 45 MRG dargestellt und der *modus operandi* bzgl. dessen Einhebung.

Gem. § 45 Abs. 1 und 2 MRG kann der Vermieter den Mietzins für ein vor dem 01. März 1994 abgeschlossenes Mietverhältnis ab dem 01.08.2011 auf folgende Beträge je m² Nutzfläche und Monat anheben:

- bei einer Wohnung der Kategorie A oder einer Geschäftsräumlichkeit auf EUR 2,15
- bei einer Wohnung der Kategorie B auf EUR 1,62

- bei einer Wohnung der Kategorie C oder D in brauchbarem Zustand auf EUR 1,08
- bei einer Wohnung der Kategorie D in unbrauchbarem Zustand auf EUR 0,81 (vgl. www.portal.wko.at 2011).

Bei der Ermittlung der Höhe des Mietzinses ist auch hier auf den Zustand der Urkategorie bei Anmietung des Mietgegenstandes abzustellen. Der Mietzins ist wertgesichert. Die Valorisierung erfolgt gem. § 16 Abs. 6 MRG. Die Anhebung des Mietzinses nach § 45 MRG liegt im Ermessensspielraum des Vermieters (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 543 f.).

Wurde einem Altmietler in der Vergangenheit bis Dezember 2001 ein sog. EVB vorgeschrieben, so ist dieser bei der Anhebung des Mietzinses nach § 45 MRG durch Hinzurechnen zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung nur dann zulässig wäre, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem EVB unter dem anzuwendenden Betrag des § 45 Abs. 1 MRG liegt. Ein EVB, welcher nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 01. Januar 2002 eingehoben wurde gilt ab dem 01. Januar 2002 als Bestandteil des Hauptmietzinses. Ein nach dem 28. Februar 1994 und vor dem 01. Januar 2002 gestelltes Verlangen des Vermieters nach Entrichtung eines EVBs gilt ab dem 01. Januar 2002 als ein Anhebungsbegehren i.S.d. § 45 MRG. Wurde hingegen dem Mieter vor dem 01. Januar 2002 kein EVB vorgeschrieben, so ist die erstmalige Vorschreibung des Mietzinses nach § 45 MRG unter folgenden Umständen als zulässig zu betrachten, wenn:

- das Mietverhältnis vor dem 01. März 1994 abgeschlossen wurde
- der Mietgegenstand in einem Gebäude liegt, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag vorliegt
- der Vermieter das Anhebungsbegehren schriftlich anzeigt
- und dieses spätestens einen Monat vor dem Zinstermin zu dem die Anhebung gefordert wird beim Mieter einlangt (vgl. *Dirnbacher* 2006, S. 545 f.).

Aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und den sehr komplexen mietrechtlichen Bestimmungen ergeben sich sowohl Chancen als auch Gefahren für den Investor bei der Investition in eine ertragsschwache Wohnung mit bereits bestehendem

Altmietverhältnis. Im anschließenden Kapitel werden die Chancen und Gefahren des Investments aufgezeigt.

2.5. Auswirkung des Mietrechtsgesetzes auf die Ertragsmöglichkeit und die damit verbundenen Chancen und Risiken des Investments

In wirtschaftlich turbulenten Zeiten wie heute, wo die Ertragsentwicklung der Finanzmärkte als schwankend zu bezeichnen ist, gilt die Investition in eine Ertragswohnung als attraktive und sichere Anlageform und zudem als Möglichkeit, die herrschenden Defizite in der Altersvorsorge auszugleichen. Die direkte Immobilienveranlagung gilt als lukrativ und sicher. Mit dem Modell der Vorsorgewohnung wurde genau der Geschmack des österreichischen Anlegers getroffen. Hohe Sicherheit gepaart mit akzeptablen Erträgen ergibt eine solide Anlageform. Die sog. Altbau-Vorsorgewohnungen oder auch Ertragswohnungen genannt, sind Wohnungen, die sich in teils sanierten, aber auch in teils unsanierten Häusern der Gründerzeit befinden. Diese Wohnungen unterliegen in den meisten Fällen dem Vollarwendungsbereich des MRG. Zudem gibt es auch die Möglichkeit in sog. Substandardwohnungen zu investieren, die weder über eine Wasserentnahmestelle noch ein WC verfügen. Viele Anleger sehen im Erwerb einer solchen Ertragswohnung im Altbau eine gefahrlose Kapitalanlage, die sowohl Schutz gegen das Risiko der Inflation bietet, als auch aufgrund von wertgesicherten Mieteinnahmen eine sichere Verzinsung des eingesetzten Kapitals gewährleistet. Dabei können zahlreiche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten ausgenutzt werden. Ein vermietetes Bestandsobjekt gewährleistet gesicherte Einnahmen, die indexgebunden Schutz vor einer Inflation bieten. Ein Vorteil, den nur wenige Anlageformen genießen. Die Ertragssteigerung einer Immobilie ergibt sich aus einer Kombination von Mieterträgen, Wertsteigerung und steuerlichen Vorteilen. Jedoch sollte sich ein Investor auch darüber im Klaren sein, dass eine solche Investition nicht nur mit Chancen, sondern auch mit Gefahren verbunden ist. Im nachfolgenden Teil, sollen sowohl die Chancen als auch die Risiken einer Investition in eine Ertragswohnung aufgezeigt werden.

2.5.1. Die Chancen des Investments

Nachfolgend werden überblicksartig die Chancen einer Ertragswohnung dargestellt:

Sicherheit des eingesetzten Kapitals: Das Investment in eine Ertragswohnung ist prinzipiell eine solide Veranlagungsform, die eine hohe Sicherheit für das eingesetzte Kapital darstellt. Grund hierfür ist die Wertbeständigkeit von Grund und Boden. Auch im Falle einer Rezession

oder in wirtschaftlich turbulenten Zeiten fällt der Wert einer Immobilie nicht unter eine bestimmte Grenze. Es kann gesagt werden, dass die Investition in Immobilien und somit die Investition in eine Ertragswohnung als eine Art Trend zu sehen ist, da dem eingesetzten Kapital ein für den Investor greifbarer Wert gegenüber steht. Dieser Wert ist auch dann vorhanden, wenn die Wohnung aufgrund eines bestehenden Altmietverhältnisses lediglich über einen geringen Ertrag verfügt (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 3).

Wertsteigerung der Immobilie: Der Ertrag der Immobilie setzt sich zusammen aus den Miteinnahmen, der Wertsteigerung des Bestandobjektes und den steuerlichen Vorteilen, die sich für den Investor ergeben. Auch bei eher geringen Erträgen hat der Investor die Möglichkeit die steuerlichen Vorteile auszuschöpfen. Durch die Sanierung eines Bestandobjektes, die Anhebung der Kategorie und die regelmäßige Erhaltung erfährt das Bestandobjekt auch eine Steigerung seines Wertes. Somit erfährt die Ertragswohnung auch trotz geringer Erträge eine langfristige Wertsteigerung (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 3).

Steigerung des Ertrages: Bei Tod des Mieters und somit einhergehender Bestandsfreiwerdung der Wohnung, vorausgesetzt es gibt keine eintrittsberechtigten Personen, kann die Wohnung saniert werden und eine Kategorieanhebung vorgenommen werden. Anschließend kann die Wohnung marktkonform, unter Einhaltung der mietrechtlichen Bestimmungen, vermietet werden. Somit kann der Ertrag der Immobilie gesteigert werden. Zudem hat der Investor die Möglichkeit zu diesem Zeitpunkt frei über die Wohnung zu verfügen. Er könnte in Folge lediglich befristete Mietverhältnisse abschließen und sich somit die Eigennutzung der Immobilie in der Zukunft bzw. die regelmäßige Anpassung des Mietzinses an den aktuellen Gegebenheiten des Immobilienmarktes vorbehalten. Zudem ist das Neuvermietungspotential ab Beendigung des Altmietverhältnisses sehr hoch. Mietwohnungen in gut erhaltenen Altbauhäusern sind bei Mietern sehr beliebt. Das mag zum einen am besonderen Flair der Althäuser liegen, aber auch daran, dass die Mietzinshöhe hier gesetzlich geschützt ist. Daher werden Ertragswohnungen i.d.R. rasch wiedervermietet und das Leerstandsrisiko ist als eher gering einzustufen (vgl. Vortrag *Aichelburg-Rumerskirch*, 2010).

Spätere Eigennutzung: Eine weitere Chance dieser Veranlagungsform ist die Möglichkeit, die Ertragswohnung nach Bestandsfreiwerdung und nach Ablauf der steuerrechtlichen Spekulationsfrist selbst zu bewohnen oder Familienangehörigen zur Verfügung zu stellen. Viele Anleger investieren in eine Ertragswohnung, da sie die Absicht haben diese nach

Bestandsfreiwerdung eventuell selbst zu nutzen. Hier handelt es sich aber eher um sog. Privatanleger. Der typische Immobilieninvestor investiert in Immobilien ohne den Gedanken an eine Eigennutzung (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 3).

Inanspruchnahme von Steuervorteilen: Mit dem Erwerb einer Ertragswohnung kommt der Investor auch in den Genuss von steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die Vermietungstätigkeit erzielt der Investor Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 28 EStG. Daher können die AfA, die sonstigen Aufwendungen und mögliche Fremdkapitalzinsen im Zusammenhang mit der Vermietung als sog. Werbungskosten abgesetzt werden. Außerdem ergibt sich durch die Vermietungstätigkeit die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges, da der Investor zum Unternehmer i.S.d. UStG 1994 wird. Hinzu kommt die Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Immobilien nach Ablauf der Spekulationsfrist. Zudem ermöglicht der Erwerb einer Ertragswohnung im Altbau die Inanspruchnahme der begünstigten Abschreibung von 2% p.a., vorausgesetzt das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, wurde vor 1915 errichtet. Dies ist bei den meisten Ertragswohnungen der Fall. Zudem können bestimmte Kosten wie z.B. die Herstellkosten gem. § 28 Abs. 3 EStG auf Antrag auch beschleunigt abgesetzt werden. Hierunter fallen Aufwendungen i.S.d. §§ 3-5 MRG und Aufwendungen aufgrund von Denkmalschutz. Kosten für Instandsetzungen werden auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben, wobei Kosten für Instandhaltungen sofort absetzbar sind, aber auf Antrag auch auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben werden können (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 3).

Günstiger Anschaffungspreis: Im Vergleich zu Neubauwohnungen können Altbauwohnungen zu vergleichsweise günstigen Preisen erworben werden, da diese meist im sanierungsbedürftigen Zustand angeboten werden und i.d.R. vermietet sind. Meist handelt es sich hier um ein sog. Altmietverhältnis. D.h. der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und der Mieter zahlt sehr viel weniger Miete als eigentlich gesetzlich zulässig wäre. Eine vermietet Ertragswohnung hat daher freilich einen anderen Wert als eine bestandsfreie Wohnung. Bei Bestandsfreiwerdung der Wohnung muss der Investor die Wohnung in den meisten Fällen komplett sanieren. Die Kosten hierfür sind jedoch bereits bei der Anschaffung der Ertragswohnung zu berücksichtigen. Zudem erfährt die Wohnung bei Bestandsfreiwerdung einen so großen Wertzuwachs, dass die Kosten für die Sanierung und Kategorieanhebung kaum ins Gewicht fallen. Jedoch sollte sichergestellt sein, dass die liquiden Mittel zum gegebenen Zeitpunkt auch zur Verfügung stehen. Man stelle sich nur die Situation vor, dass das herbeigesehnte Ende des Altmietverhältnisses eintritt und dem

Investor zu diesem Zeitpunkt die liquiden Mittel zu einer möglichen Sanierung des Objektes fehlen. Daher sollte bereits beim Kauf der Ertragswohnung ein Betrag für eventuell bevorstehende Sanierungskosten als Aufschlag zum Kaufpreis gesehen werden. Zudem ist der Erhaltungszustand des gesamten Hauses genau zu prüfen und auch für eventuell bevorstehende Sanierungskosten der allgemeinen Teile des Hauses ein Sanierungsbeitrag in Reserve zu halten, denn auch hier können bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen hohe Kosten für die Eigentümergemeinschaft entstehen. Gerade beim Ankauf der Ertragswohnung ist darauf zu achten, ob ein rückgestauter Reparaturbedarf vorliegt. Zwar kommt in diesen Fällen die angesparte Rücklage zum Einsatz. Wenn jedoch in der Vergangenheit nicht regelmäßig in einen Instandhaltungsfond eingezahlt wurde, und die Höhe der Rücklage nicht für die bevorstehenden privilegierten Erhaltungsmaßnahmen ausreichend ist, müssen die hierfür benötigten finanziellen Mittel von den einzelnen Wohnungseigentümern gemeinsam aufgebracht werden (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 3 f.).

Langlebige Bausubstanz von Altbauwohnungen: Gründerzeithäuser besitzen in der Regel eine gute und langlebige Bausubstanz. In vielen Fällen ist diese sogar historisch wertvoll. Grund hierfür sind oftmals qualitativ hochwertige Baumaterialien, mit denen diese Häuser ursprünglich errichtet wurden. Die Häuser haben bereits zwei Weltkriege überstanden und weisen bei regelmäßiger Erhaltung eine Haltbarkeit von mindestens weiteren 100 Jahren auf (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 4).

Werthaltigkeit des Mietzinses: Lediglich die Investition in eine Immobilie bietet einen Schutz vor einer möglichen Inflation, da i.d.R. der vertraglich vereinbarte Mietzins einer Wertsicherung unterliegt, womit eine steigende Inflationsrate ausgeglichen werden kann. Der Hauptmietzins verändert sich somit wie der Verbraucherpreisindex. Steigt dieser, so steigt der Hauptmietzins um denselben Faktor (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 4).

Gute Standorte: Ertragswohnungen befinden sich im Vergleich zu Vorsorgewohnungen in Neubauprojekten eher in historischen Wiener Stadtteilen und somit in sehr guten Lagen mit hervorragender Infrastruktur. Dies trägt ebenfalls zum Wert der Immobilie bei. Immobilien in ausgezeichneten Lagen sind eher wertbeständig als Immobilien in mittelklassigen Lagen (vgl. Vortrag *Aichelburg-Rumerskirch*, 2010).

Mietzinsanhebung bei Altmietverhältnissen: Bei einer Abtretung der Mietrechte gem. §§ 12 und 14 MRG an nicht privilegierte Personen besteht bei einem Mietverhältnis, welches bereits vor dem 01. März 1994 abgeschlossen wurde, zumindest die Möglichkeit einer

Anhebung des Mietzinses. Handelt es sich nicht um eine Wohnung der Kategorie D, so kann der Vermieter den Mietzins auf 3,25 EUR / m² anheben und somit zumindest im kleinen Ausmaß den Ertrag steigern (vgl. *Kothbauer et al.* 2006, S. 129).

Beendigung von Bestandverhältnissen: In der Regel wurden Altmietverhältnisse bis auf wenige Ausnahmen auf eine unbefristete Dauer abgeschlossen. Somit hat der Erwerber einer Ertragswohnung aufgrund der strengen mietrechtlichen Vorschriften kaum die Möglichkeit in bestehende Mietverhältnisse einzugreifen. Jedoch besteht auch für den Investor die Möglichkeit ein bestehendes Altmietverhältnis zu beenden. Im § 30 Abs. 3 MRG sind diese Möglichkeiten für den Vermieter aufgezeigt. In der Praxis häufige Kündigungsgründe von Altmietverhältnissen sind beispielsweise die Kündigung aufgrund von gänzlicher Weitergabe des Mietgegenstandes, die Kündigung wegen Tod des Wohnungsmieters und Nichtvorhandensein eintrittsberechtigter Personen, die über ein dringendes Wohnbedürfnis verfügen, und die Kündigung wegen Nichtbenützen der Wohnung. Jedoch ist der Nachweis dieser Kündigungsgründe in vielen Fällen in der Praxis nicht einfach für den Vermieter durchzuführen. Die Erfahrung zeigt, dass die Menschen davon ausgehen, dass ihnen die Weitergabe eines Mietgegenstandes in jedem Fall zustehe. Und zwar unabhängig davon, ob sie eintrittsberechtigt sind oder nicht. Daher ist davon auszugehen, dass man sich als Vermieter entweder auf einen Rechtsstreit einlassen muss oder aber eventuell Abschlagszahlungen an die Person leisten muss, die glaubt eintrittsberechtigt zu sein. Aber auch in einem gerichtlichen Verfahren muss man beweisen können, dass die Person nicht eintrittsberechtigt ist. Oftmals ist es hilfreich sich beispielsweise bereits vor Einreichen der gerichtlichen Aufkündigung eines Detektivs zu bedienen. Dieser kann so bereits vorab ausreichend Informationen sammeln, um vor Gericht hinreichend darstellen zu können, dass beispielsweise der Mietgegenstand gänzlich untervermietet wurde, nicht genutzt wird oder dass keine Eintrittsberechtigung vorliege (vgl. Vortrag *Aichelburg-Rumerskirch*, 2010).

2.5.2. Die Risiken des Investments

Der Erwerb einer Ertragswohnung bringt für den Investor jedoch nicht nur Vorteile und Chancen mit sich. Die Investition bringt auch Risiken mit sich. Die relevanten Risikopotentiale einer Ertragswohnung werden im folgenden Abschnitt dargestellt:

Langer Veranlagungszeitraum: Eine Investition in eine Ertragswohnung bedeutet eine langfristige Investition. Meist geht man von einem Zeitraum von 15-20 Jahren aus. Durch eine vorzeitige Veräußerung der Ertragswohnung würden dem Investor die in Anspruch

genommenen steuerlichen Vorteile genommen werden und er müsste diese zurückzahlen (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 6).

Befristungsabschlag: Altmietverhältnisse sind in den meisten Fällen auf unbefristete Dauer abgeschlossen. Bei Bestandfreiwerdung wird der Investor wahrscheinlich den Abschluss eines befristeten Mietverhältnisses bevorzugen. Dies scheint eine logische Konsequenz zu sein, im Hinblick auf eine geplante Eigennutzung durch den Wohnungseigentümer oder dessen Familienangehörigen. Zudem hat der Eigentümer die Möglichkeit durch immer wieder Neuvermietung des Mietgegenstandes den Mietzins regelmäßig an den Markt anzupassen. Jedoch ist im Vollenwendungsbereich des MRG zu beachten, dass die Befristung der Mietverhältnisse einen Befristungsabschlag i.H.v. 25 % vom gesetzlich zulässigen Hauptmietzins hervorruft. Dieser Umstand sollte ausreichend überdacht werden. Sowohl bei der Ermittlung des Finanzierungsbedarfs, als auch bei der Kalkulation der laufenden Mieterträge und der Erstellung der steuerlichen Prognoserechnung spielt die Höhe des Mietertrages eine wesentliche Rolle. Gerade im Hinblick auf die Erzielung des steuerlichen Totalgewinns ist die Höhe des Ertrages von großer Bedeutung (vgl. *Stabentheiner* 2010, S. 136).

Schutzfunktion des MRG für den Mieter: Im Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt der Mieter zahlreichen Schutzbestimmungen. Seine Rechtsposition gegenüber der des Vermieters wird durch diese Schutzbestimmungen gestärkt. Daher ist es für den Investor von großer Bedeutung, mit den Bestimmungen des MRG hinreichend vertraut zu sein. Die relevanten Bestimmungen des MRG wurden bereits ausführlich im Punkt 2.4. dargestellt. Von wesentlicher Bedeutung sind die gesetzlich geregelte Mietzinsobergrenze, der umfassende Kündigungsschutz des Mieters, die Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und die Möglichkeit der Abtretung der Mietrechte. All diese Fälle haben wesentlichen Einfluss auf die Höhe des nachhaltig zu erzielenden Ertrages einer Immobilie und auf deren langfristigen Wert. Jeder dieser mietrechtlichen Bestimmungen bedeutet ein Risiko für den Investor, welches zumindest gedanklich vor Ankauf der Immobilie seine Berücksichtigung finden sollte (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 7).

Bautechnische Mängel: Bevor der Investor die Entscheidung zum Kauf einer Ertragswohnung fällt, sollte er eine bautechnische Befundaufnahme durchführen lassen. Dies erweist sich oftmals als sehr schwierig, da die Ertragswohnung in den meisten Fällen bereits vermietet erworben wird. Wenn der Mieter einem nicht freiwillig die Tür auf macht, hat der

Investor kaum eine Chance, den Kaufgegenstand ausreichend zu besichtigen. Vielmehr muss man sich auf Pläne verlassen, die eventuell auch nicht dem aktuellen Zustand der Wohnung entsprechen, da der Altmietler vielleicht Umbaumaßnahmen im Laufe der Mietzeit vorgenommen hat. Jedenfalls zu überprüfen wäre, ob eine bewilligungsgemäße Nutzung der Räume vorliegt. Außerdem sollten die allgemeinen Flächen der Liegenschaft ausreichend begutachtet werden und hinsichtlich Baumängel, Bauschäden und eines rückgestauten Reparaturbedarfs genauestens untersucht werden. Gut wäre im Vorhinein eine Erhebung der wesentlichen Zustandsmerkmale einer Wohnung z.B. Vorhandensein eines WCs im Wohnungsverband, das Vorhandensein eines Badezimmers oder einer Wärmeversorgung etc., sodass der Investor den ungefähren Sanierungsbedarf nach Bestandsfreierwerdung abschätzen kann. Hier kann es oftmals zu bösen Überraschungen kommen und zu unerwartet hohen Kosten. Etwa dann, wenn die Altinstallationen nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und ein nicht unerhebliches Sicherheitsrisiko darstellen (vgl. *Malloth / Stocker* 2009, S. 602 – 604).

Mietvertragsanalyse: Vor Ankauf der Ertragsimmobilie sollte der vorliegende Mietvertrag grundlegend analysiert werden. Es ist zu prüfen ob eventuell zum ursprünglichen Mietvertrag Zusatzvereinbarungen abgeschlossen wurden. Man kann hierbei auf unterschiedliche Mietvertragstypen stoßen. Es können Mietverträge mit Friedenskronenmietzinsen, Richtwertmietzinsen, Kategoriemietzinsen etc. vorliegen. Diese müssen genau analysiert werden und auf eventuelle Anhebungsmöglichkeit überprüft werden. Weiter gilt es zu überprüfen, ob es eventuell vertraglich geregelte Weitergaberechte oder Untermietrechte gibt, ob eine Indexierung vereinbart wurde und eine Kautio als Mietsicherheit eingehoben wurde. Auch sollte darauf geachtet werden, ob verbotene Vereinbarungen gem. § 27 MRG getroffen wurden. Aufgrund der beiden Weltkriege und aufgrund von eventuellen Verwalterwechseln kann es jedoch auch der Fall sein, dass Mietverträge einfach nicht mehr auffindbar sind oder zerstört wurden. In diesem Fall könnte man eventuell den Mieter um eine Kopie bitten. Dennoch verbirgt sich hier ein nicht unwesentliches Risiko für den Investor. Bei der Überprüfung von eintrittsberechtigten Angehörigen können Meldeauskünfte eingeholt werden. Jedoch ist hierbei zu beachten, dass es sich lediglich um eine Momentaufnahme handelt und niemand weiß, wie sich diese Situation bereits schon morgen verändern kann (vgl. *Malloth / Stocker* 2009, S. 604 f.).

Nicht umlagefähige Betriebskosten: In der Regel sind die Betriebskosten umlagefähig und werden zur Gänze auf den Mieter überwält. Jedoch können diesbezüglich vertraglich

abweichende Vereinbarungen getroffen worden sein. Aufgrund von suboptimaler Vertragsgestaltung kann es sein, dass nicht der Mieter, sondern der Vermieter für die Betriebskosten einer Wohnung aufkommen muss. Wichtig ist daher, dass der Mietvertrag der jeweiligen Wohnung genau geprüft wird, um festzustellen, ob dieser besondere Regelungen in Bezug auf die Aufteilung der Betriebskosten enthält. Gerade bei alten Mietverträgen wurden häufig Inklusivmieten vereinbart, wobei der Hauptmietzins mit einem Pauschalbetrag abgedeckt ist und somit auch die Betriebskosten dadurch gedeckt sind. Die ursprünglich errechneten Betriebskosten decken dann häufig nicht mehr die tatsächlich anfallenden Kosten, was zur Folge hat, dass der Vermieter diese selbst tragen muss, für den Fall, dass es hier zu keiner Anpassung kommen kann, da diese rechtlich nicht durchsetzbar wäre. Auch im Falle von Leerstand ist die Position der Betriebskosten vom Vermieter zu übernehmen (vgl. *Bienert* 2009, S. 352 f.).

Sanierungskosten: Ein weiterer Kostenfaktor für den Investor und somit ein Risiko sind die Sanierungskosten im Falle der Beendigung eines Altmietverhältnisses. Bereits bei Ankauf der Immobilie sollte mit diesem Liquiditätsbedarf gerechnet werden. Denn nur dann ist es möglich, die Wohnung weiter vermieten zu können. Eine Wohnung der Kategorie D wird heutzutage keiner mehr anmieten wollen. Um den Ertrag also steigern zu können und um eine rasche Wiedervermietung der Wohnung zu gewährleisten, muss die Ertragswohnung saniert werden. Die Kosten hierfür sind von Beginn der Investition an mit zu kalkulieren. Zudem ist zu bedenken, dass die Erhaltung eines Althauses höhere Kosten verursacht als die Erhaltung eines Neubaus. Hierfür sollten immer ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen. Am besten man kalkuliert die Kosten für die Instandhaltung in Form eines prozentualen Anteils der Jahresroherträge. Sind diese jedoch sehr gering so sollte ein absoluter Betrag pro m² Nutzfläche angenommen werden (vgl. *Bienert* 2009, S. 354 f.).

Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten sind ein weiterer Kostenfaktor, der eventuell vom Investor mit übernommen werden muss. Gem. § 22 MRG sind Teile der Verwaltungskosten auf den Mieter zu überwälzen. Der Anteil des Mieters an den Verwaltungskosten beträgt derzeit EUR 3,08 / m² p.a. In der Regel ist mit diesem Betrag der Großteil der anfallenden Kosten für die Verwaltung abgedeckt. Jedoch kann es in manchen Fällen sein, dass aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Kosten höher ausfallen. In diesem Fall muss der Investor die Kosten hierfür übernehmen. Ist der Ertrag einer Wohnung beispielsweise sehr schwach und deckt der Mietertrag die zusätzlichen Kosten nicht, so muss der Investor diesen Betrag zusätzlich aufbringen (vgl. *Bienert* 2009, S. 357 f.).

Mietausfallswagnis: Ein weiteres Risiko einer Ertragswohnung ist beispielsweise das Risiko von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Räumungsklagen oder Mietprozessen jeder Art. Was die Mietrückstände angeht, so ist die Zahlungsmoral von Altmietern eher als gut einzustufen. Zum einen ist die Höhe des Hauptmietzinses meist überschaubar, zum anderen geht ein Altmietter eher ungern das Risiko einer Mietzins- und Räumungsklage ein. Ihm ist ja daran gelegen, den alten Mietvertrag zu behalten. Da wird er kaum das Risiko eingehen den Verlust der günstigen Wohnung aufs Spiel zu setzen. Mietkürzungen sind dann denkbar, wenn der Mietgegenstand nicht in vollem Umfang zu nutzen ist, beispielsweise aufgrund von Baulärm. Auch dieses Risiko muss der Investor mit einkalkulieren. Hat der Investor eine Wohnung über dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermietet, so muss er damit rechnen, dass der Mieter den Mietzins überprüfen lässt. In diesem Fall wäre eine Rückzahlung der überhöhten Miete an den Mieter zu veranlassen und in weiterer Folge der Mietzins auf die Dauer des Mietverhältnisses zu senken (vgl. *Bienert 2009, S. 357 f.*).

Verpflichtung zur Bildung einer Rücklage: Gem. § 31 WEG müssen die Eigentümer einer Liegenschaft eine angemessene Rücklage bilden. Hier ist zu beachten, dass im Falle einer ertragsschwachen Immobilie die Kosten hierfür ebenfalls vom Investor zu übernehmen sind (vgl. *Dirnbacher 2006, S. 297*).

Änderung der steuer- und wohnrechtlichen Rechtsgrundlagen: Da die Investition in eine Ertragswohnung eine langfristige Veranlagung darstellt, sind auch etwaige Änderungen der Rechtslage zu beachten. In den Prognoserechnungen wird darauf hingewiesen, dass diese auf der heutigen Gesetzeslage basieren und eventuelle Änderungen der Gesetzeslage der Investor zu tragen hat. Ein weiterer Punkt den es nicht zu vernachlässigen gilt, ist der des Mietrechts. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar. Gerade deshalb steht dieses Thema immer im Widerstreit des politischen Interesses. Gerade im Bereich einer Altbau-Vorsorgewohnung, wo wir uns im Vollanwendungsbereich des MRG befinden, ist das ein Thema. Hier trägt der Eigentümer der Wohnung jede politische Entscheidung diesbezüglich mit und somit das gesamte Risiko (vgl. Vortrag *Kruplak 2009, S. 7 f.*).

Liebhaberei: Der Investor einer Ertragswohnung hat zudem das Risiko der Liebhaberei zu tragen bzw. das Risiko einer unrealistischen Prognoserechnung. Bei der Vermietung von Ertragswohnungen entstehen gerade in der Anfangszeit bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil steuerliche Verluste. Da die Verluste das Einkommen des Investors kürzen und somit auch seine Steuerbemessungsgrundlage, lassen diese Verluste die Frage

aufwerfen, ob die Vermietungstätigkeit als Einkunftsquelle zu identifizieren ist oder der sog. Liebhaberei zugeordnet werden muss. Wird eine Tätigkeit als Liebhaberei angesehen, so wird die Vermietung nicht als Einkunftsquelle betrachtet. Die Verluste wären also für den Investor steuerlich nicht mehr verwertbar. Regelungen diesbezüglich befinden sich in der in der sog. Liebhabereiverordnung LVO. Bei der Vermietung von Wohnungen ist im Falle von Verlusten grundsätzlich von einer Liebhabereivermutung auszugehen. Der Investor muss anhand einer Prognoserechnung nachweisen, dass die Ertragswohnung objektiv ertragsfähig ist und innerhalb eines Prognosezeitraumes von 20 Jahren einen Gesamtüberschuss erwirtschaften kann. Ist dies jedoch nicht möglich, so geht die Finanzbehörde von Liebhaberei aus (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 20 f.).

Die Ertragsfähigkeit einer ertragsschwachen Wohnung wird vom Finanzamt anhand einer vom Investor vorgelegten Prognoserechnung überprüft. Die Prognoserechnung muss auf nachvollziehbaren und plausiblen Daten beruhen. Unterliegt die Höhe des Mietzinses gesetzlichen Zwangsvorschriften, wie dies im Vollenwendungsbereich des MRG der Fall ist, so hat der Gesetzgeber für den Investor eine Ausnahme von der Liebhabereiverordnung vorgesehen. Durch die gesetzlich vorgeschriebenen Mietzinsbeschränkungen im Vollenwendungsbereich des MRG nimmt der Gesetzgeber dem Investor quasi die Gewinnerzielungsabsicht. Daher ist die Liebhaberei auch dann nicht zu bejahen, wenn aufgrund von gesetzlichen Zwangsmieten der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten einer Investition verhindert wird. Da jedoch auch hier die Erzielung eines zukünftigen Totalgewinns im jeweiligen Betrachtungszeitraum erforderlich ist, wird in der Prognoserechnung anstatt des tatsächlichen Mietzinses ein fiktiver, marktgerechter Mietzins angenommen. Hiermit muss nachweislich ein Überschuss im Prognosezeitraum erwirtschaftet werden. Zudem muss die Prognoserechnung Kosten für anstehende Reparaturen und Sanierungsmaßnahmen beinhalten. Der Investor ist für das Eintreffen der angenommenen Parameter einer Prognoserechnung selbst verantwortlich. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die berücksichtigten Parameter realistisch angenommen wurden. Treffen die angenommenen Parameter nicht ein, so hat der Investor die hieraus entstehenden Konsequenzen zu tragen. Es kann zur Aberkennung der steuerlichen Verluste kommen (vgl. Vortrag *Kruplak* 2009, S. 22 f.).

Opportunitätskosten: Der Investor hat seine ihm zur Verfügung stehenden Mittel in eine ertragsschwache Immobilie investiert. Aufgrund eines vorliegenden Altmietverhältnisses ist der Ertrag zu Anfang sehr gering. Jedoch hofft er auf die Beendigung des Mietverhältnisses

und rechnet durch Abschluss eines neuen Mietverhältnisses mit marktkonformen Konditionen mit der Steigerung des Ertrages bzw. mit der Steigerung des Wertes der Immobilie. Jedoch kann er seine ihm zur Verfügung stehenden Mittel nur einmal verwenden. Er kann sie nicht zeitgleich einem anderen Zweck zuführen. Ihm bleibt somit die Möglichkeit verwehrt, in alternative Veranlagungsmöglichkeiten zu investieren. Eventuell entgangene Zinseinnahmen stellen die Opportunitätskosten beim Ankauf einer Immobilie dar (vgl. *Varian* 2007, S. 396).

Die Investition in eine Ertragswohnung bringt sowohl Chancen als auch Gefahren für den Investor mit sich. Diese müssen vor Ankauf der jeweiligen Immobilie hinreichend geprüft werden, damit der Investor vor bösen Überraschungen bewahrt wird. Im besten Fall investiert man in eine Wohnung, die aufgrund des Ablebens des Mieters rasch bestandfrei wird. Diese wird dann nach einer umfassenden Sanierung marktkonform vermietet. Der Ertrag wird gesteigert und das Investment erfährt eine Wertsteigerung. Im schlimmsten Fall lebt der Altmietler noch viele Jahre. So hat man aber zumindest sein Geld sicher geparkt, auch wenn hier die Rendite dann nicht im Vordergrund steht. Schlimmer kann es also dann nicht werden. Und tritt die Situation ein, dass es nach Ableben des Mieters zum Eintritt von eintrittsberechtigten Personen käme, so hat der Investor zumindest die Möglichkeit die Miete auf die Höhe des Kategorie A-Mietzinses anzuheben. Auch hier käme es dann zu einer Ertragssteigerung, wenn auch nur im kleinen Maße. Kosten für eine Sanierung wären hier jedoch dann nicht fällig. Durch die geringe Anhebung der Miete würde die Immobilie ebenfalls eine Wertsteigerung erfahren.

Stellt sich nun die Frage, wie die Chancen und Gefahren in der Bewertung einer solchen Immobilie ihre Berücksichtigung finden und wie diese im Kaufpreis der Immobilie dargestellt werden können. Im nachfolgenden Kapitel soll auf die Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung eingegangen werden und auf die Schwierigkeiten der Bewertungsmöglichkeiten bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

3. Nationale Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien

Zur Analyse von Immobilieninvestments stehen unterschiedliche Verfahren der Immobilienbewertung zur Verfügung, die je nach unterschiedlicher Nutzung des zu bewertenden Objektes, zur Anwendung kommen. Der Fokus der im Anschluss dargestellten Bewertungsmethoden liegt nicht in der individuellen Situation und den Möglichkeiten des jeweiligen Investors, sondern in der allgemeinen Einschätzung zu einem bestimmten Immobilienobjekt und somit in der Einschätzung des jeweiligen Immobilienmarktes. Es geht hier nicht um die Suche nach einem maximal erzielbaren Kaufpreis oder Verkaufspreis, sondern darum, den marktüblichen Wert zu finden. Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich beim marktüblichen Wert um den Preis, der von einem üblich handelnden Investor als tatsächlicher Preis akzeptiert wird bzw. um den Preis, der im Allgemeinen erzielt werden kann (vgl. *Leopoldsberger / Saffran* 2005, S. 431).

Den Wert einer Liegenschaft zu kennen kann für viele verschiedene Bereiche erforderlich sein. Zum Beispiel im Zusammenhang mit Rechnungslegungsvorschriften oder zur Informationsgewinnung bei der Ermittlung eines fairen Marktwertes bei einem Kauf oder Verkauf von Immobilien. Um dieser Bedeutung gerecht werden zu können, ist es erforderlich die Wertermittlung von Immobilien mit nachvollziehbaren und international anerkannten Standards, Methoden und Instrumentarien zu gestalten (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 9).

Der Wert ist die Prognose des voraussichtlich erzielbaren Preises einer Immobilientransaktion, wohingegen der Preis das Ergebnis einer spezifischen Transaktion darstellt. Der Preis beinhaltet jedoch die individuellen und subjektiven Vorstellungen von Verkäufer und Käufer und ist daher als Ergebnis eines Anpassungsprozesses zu verstehen. Zwischen Wert und Preis können daher Abweichungen möglich sein. Die beiden Begriffe sind somit ihrer Bedeutung nach zu trennen (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 10).

Ziel einer Wertermittlung ist daher die Ermittlung eines Grundstückswertes, der nicht nur für eine Einzelperson Gültigkeit hat, sondern als allgemeingültig angesehen werden kann (vgl. *Leopoldsberger / Saffran* 2005, S. 431).

Für die Wertermittlung in Österreich werden in der Regel drei Verfahren eingesetzt, die im Folgenden, nach kurzer Definition des Verkehrswertes, näher erläutert werden.

3.1. Definition des Verkehrswertes

Immobilien als unbewegliches Vermögen bestehen aus Grundstücken und Gebäuden. In ihnen können sehr große Werte gebunden sein. Daher ist es von großer volks- und betriebswirtschaftlicher Bedeutung, den Liegenschaftswert in seinen unterschiedlichen Ausprägungen zu kennen. Ziel einer Immobilienbewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der unter normalen Umständen am freien Markt für die zu bewertende Immobilie an einem bestimmten Stichtag üblicherweise erzielt wird, ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, besondere Vorlieben und andere ideelle Wertschätzungen einzelner Marktteilnehmer (vgl. § 2 LBG).

Der Verkehrswert ist immer zeitpunktbezogen. Als Stichtag gilt der Bewertungszeitpunkt. Spekulative Momente sind nicht zu berücksichtigen. Jedoch sollten Umstände, die am Bewertungsstichtag schon voraussehbar sind berücksichtigt werden. Als normale Umstände ist der redliche Geschäftsverkehr anzusehen. Wobei der redliche Geschäftsverkehr dahingehend interpretiert werden muss, dass betrügerische Veräußerungen und Schwarzmarktgeschäfte nicht als Richtlinie gelten sollten (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 2).

3.2. Das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

Der Grundgedanke des Vergleichswertverfahrens klingt recht simpel, vielleicht wird es deshalb auch als scheinbar einfachstes Verfahren dargestellt: Eine Sache ist so viel wert, wie im redlichen Geschäftsverkehr vergleichsweise ein Preis dafür erzielt werden kann. Es werden demnach der zu bewertenden Liegenschaft möglichst viele Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften gegenübergestellt. Aus dem Mittelwert dieser Verkaufspreise leitet sich der Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft ab (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 361).

Der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren wird somit durch den Vergleich mit bereits realisierten Kaufpreisen ermittelt, die unter den gleichen Marktbedingungen und in zeitlicher Nähe für vergleichbare Grundstücke oder Liegenschaften erzielt wurden (vgl. *Leopoldsberger / Saffran* 2005, S. 432).

Entscheidend ist hierbei, dass eine ausreichend große Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Genau in diesem Punkt liegt auch schon die Schwäche des Vergleichswertverfahrens. Denn oftmals ist es einfach nicht möglich für das zu bewertenden Objekte brauchbare Vergleichswerte zu finden bzw. eine ausreichende Anzahl derer. Als

Vergleichsobjekte sind jene Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale mit der zu bewertenden Liegenschaft weitgehend übereinstimmen. Daher müssen die Vergleichspreise meist auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft mittels Zu- und Abschlägen angeglichen werden. Dies setzt eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens und eine gute Marktkenntnis des Bewerbers voraus (vgl. *Funk et al.* 2009, S. 159).

Vergleichspreise sollten nur in gut begründeten Ausnahmefällen länger als 3-4 Jahre vom Bewertungsstichtag zurückliegen. Ansonsten ist eine zeitliche Nähe nicht mehr gegeben.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Dies wäre z.B. der Fall, wenn eine Liegenschaft aufgrund von Geldmangel rasch verkauft werden musste. Sollten die Umstände jedoch wertmäßig erfasst werden können und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden können, dürfen diese Kaufpreise dennoch zur Bewertung herangezogen werden (vgl. Vortrag *Schöbinger*, 2008).

Der durch den Mittelwert errechnete Vergleichswert ist anschließend zu überprüfen, ob er am Markt tatsächlich zu erzielen wäre. Hierfür muss die derzeitige Lage am Immobilienmarkt berücksichtigt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, so muss der Verkehrswert dem Markt angepasst werden (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 61).

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften und zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren angewandt. Außerdem kann es bei der Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften eingesetzt werden, wenn es zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem zu bewertenden Objekt genügend Übereinstimmungen in den wertrelevanten Merkmalen gibt. Praxisrelevant ist dies bei Eigentumswohnungen und Reihenhäusern (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 59).

3.3. Das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

Gem. § 6 Abs. 1 LBG ist der Sachwert einer Liegenschaft durch die Addition von Bodenwert, Bauwert und Wert der sonstigen Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

3.3.1. Der Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt mittels Vergleichswertverfahren, indem Kaufpreise von vergleichbaren und unbebauten Liegenschaften herangezogen werden. Zudem müssen Wertänderungen berücksichtigt werden, die sich aus einer möglichen Bebauung ergeben oder aus der Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband. Die Zu- und Abschläge sind zudem ausreichend und nachvollziehbar zu begründen. Aus den Zu- und Abschlägen wird der gebundene Bodenwert ermittelt. Für den Fall, dass kaum Vergleichspreise zur Verfügung stehen, kann der Bodenwert auch durch ein Residualwertverfahren hergeleitet werden (vgl. *Funk et al.* 2009, S. 269). Dieses wird hier jedoch nicht näher erläutert.

3.3.2. Der Bauwert

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Um diesen zu ermitteln, wird von den Herstellungskosten oder Neubaukosten auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag ausgegangen. Nicht relevant hingegen sind die Herstellkosten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen tatsächlich einmal aufgebracht wurden. Vielmehr wird ein fiktiver Kostenbeitrag angenommen, der notwendig wäre um die baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag neu zu errichten, die s.g. Normalherstellungskosten. Die fiktiven Herstellkosten enthalten nicht nur die Bauwerkskosten sondern auch die Baunebenkosten und anteiligen Honorare. Vom ermittelten Herstellungswert werden die Wertminderung wegen Alters, die Wertminderung wegen Baumängel, Bauschäden und rückgestauten Reparaturbedarfs und die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes abgezogen. Die zum Vergleich gewählte Bezugseinheit und der Baupreisindex sind anzugeben (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 64).

3.3.3. Der Wert der sonstigen Bestandteile und Anlagen

Der Wert der sonstigen Bestandteile und Anlagen wie z.B. Außenanlagen, eine besondere Ausstattung oder Betriebseinrichtung und der Wert des Zubehörs einer Liegenschaft sind durch Erfahrungssätze oder die gewöhnlichen Herstellkosten zu ermitteln. Wobei hier eine Wertminderung für bauliche Mängel und Schäden, wegen Alters und Erhaltungszustands und wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände ebenfalls zu berücksichtigen ist. Einrichtungsgegenstände werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 81).

Etwaige Rechte und Lasten müssen bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch ein Sachwertverfahren ebenfalls ihre Berücksichtigung finden. Der Sachwert einer Liegenschaft muss dahingehend überprüft werden, ob er aufgrund von Angebot und Nachfrage zum Bewertungsstichtag bei einem Verkauf hätte erzielt werden können. Wenn notwendig muss eine entsprechende Korrektur des Sachwerts zur Anpassung an den Verkehrswert vorgenommen werden (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 83).

Gerade aufgrund dieser Marktanpassungen steht das Sachwertverfahren in der Kritik nicht marktbezogen zu sein. Wohingegen sich das Vergleichswertverfahren und auch das Ertragswertverfahren direkt aktueller Marktdaten bedienen und somit über eine größere Marktbezogenheit verfügen als das Sachwertverfahren (vgl. *Bienert* 2009, S. 141).

Das Sachwertverfahren wird in der Regel zu Ermittlung des Wertes von bebauten Liegenschaften angewandt, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht. Aber auch bei Liegenschaften, für die es keine geeigneten Vergleichsmieten gibt und daher die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht sinnvoll eingesetzt werden kann (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 63).

Die Bausubstanz ist für den Wert der Liegenschaft im Sachwertverfahren von großer Bedeutung. Hingegen die Ertragserzielung bzw. eine Renditeerzielungsüberlegung werden hier außer Acht gelassen. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wird lediglich der Produktionswert der Immobilie betrachtet. Somit eignet sich dieses Verfahren lediglich dann zur Ermittlung des Wertes einer Liegenschaft, wenn es zweifelsfrei das richtige ist, z.B. bei der Bewertung eines Einfamilienhauses (vgl. *Funk et al.* 2009, S. 270).

Das Sachwertverfahren kann jedoch auch in Kombination mit anderen Bewertungsverfahren eingesetzt werden, z.B. mit einer Ertragswertberechnung. Aus den jeweiligen Zwischenergebnissen muss sodann der Verkehrswert ermittelt werden. Außerdem kann es ebenfalls zu Kontrollzwecken eingesetzt werden, um ermittelte Ergebnisse auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Dies ist jedoch kritisch zu betrachten (vgl. *Funk et al.* 2009, S. 270 f).

3.4. Das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG

In den letzten Jahren entwickelten sich Immobilien zu Instrumenten des Kapitalmarktes. Sie dienen heute zunehmend der Vermögensveranlagung. Der Anleger einer Immobilie erwartet sich aus einer Immobilieninvestition nachhaltige und regelmäßig fließende Erträge. Durch

diese Entwicklung kommt dem Wert der Immobiliensubstanz immer weniger Wert zu. Der Sachwert einer Immobilie wird von ihrem Ertragswert, dem finanziellen Potential einer Immobilie, verdrängt. Im Fokus des Ertragswertverfahrens steht der Aspekt, dass der Wert einer unter Renditeerwartungen erworbenen Liegenschaft von den damit erzielbaren Erträgen bestimmt wird (vgl. *Leopoldsberger / Saffran* 2005, S. 438).

Das Ertragswertverfahren dient dazu bebaute Liegenschaften zu bewerten, deren Nutzungsbestimmung die Ertragserzielung ist. Aus den Erträgen, welche über die Bewirtschaftungskosten hinausgehen, erzielen diese Liegenschaften eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Dieser Ertrag repräsentiert den Verkehrswert einer Liegenschaft (vgl. *Stabentheiner* 2005, S. 164).

Das Ertragswertverfahren kommt bei bebauten Liegenschaften zum Einsatz, die vorrangig zur Vermietung und Verpachtung bestimmt sind, aber auch bei eigen genutzten Liegenschaften, die bei einer Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen könnten. Es findet vor allem seine Anwendung für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, aber auch bei gemischt genutzten Liegenschaften. Aus dem jährlich erzielbaren Grundstücksertrag lässt sich der Ertragswert des jeweiligen Grundstücks herleiten (vgl. *Bienert* 2009, S. 332).

Das Verfahren kann als marktorientiert eingestuft werden, da alle Eingangsgrößen des Verfahrens aus Transaktionen und Vermietungen vergleichbarer Liegenschaften des entsprechenden Teilmarktes abgeleitet werden müssen. Das hat zur Folge, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren selten Marktanpassungen notwendig sind. Jedenfalls seltener als dies beim Sachwertverfahren der Fall ist. Zudem kann dieses Verfahren zur Wertermittlung von Spezialimmobilien, wie z.B. von ertragslosen Eigentumswohnungen, jederzeit erweitert oder abgeändert werden. (vgl. *Bienert* 2009, S. 335 f).

Beim klassischen Ertragswertverfahren werden die Erträge der Liegenschaft in zwei Komponenten aufgeteilt. Ein Teil der Erträge fällt auf die Verzinsung des Bodenwertes und ein Teil auf die baulichen Anlagen bzw. den Gebäudeanteil. Der Ertragswert setzt sich daher aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 87).

Dies geschieht deshalb, da Grund und Boden unzerstörbar sind und somit eine unendliche Nutzungsdauer haben. Daher wirft der Grund eine ewige Bodenrente ab. Wohingegen die baulichen Anlagen lediglich eine endliche Nutzungsdauer aufweisen können und daher nur

über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer eine Verzinsung abwerfen. Ausgangspunkt der Wertermittlung sind die jährlich erzielbaren Erträge einer Liegenschaft, die s.g. Roherträge. Von diesen werden die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten abgezogen und man gelangt so zum Reinertrag der Liegenschaft.

Der Bodenwert wird nun im bereits geschilderten Vergleichswertverfahren für die Liegenschaft ermittelt. Aus diesem wird mit einem angemessenen Zinssatz je nach Art der Investition ein Verzinsungsbeitrag abgeleitet, der die ewige Rente aus Grund und Boden darstellt. Dieser Verzinsungsbeitrag wird auch Bodenwertverzinsung genannt.

Anschließend wird vom Reinertrag der Liegenschaft die Bodenwertverzinsung abgezogen. Der verbleibende Betrag ist der Reinertrag der baulichen Anlagen. Im Gegensatz zum Grund und Boden unterliegen die baulichen Anlagen wie bereits erwähnt einer Alterung. Daher ist die verbleibende Größe eine Zeitrente. Durch Kapitalisierung dieser Zeitrente lässt sich ein Rentenbarwert ermitteln. Dieser ist der s.g. Ertragswert der baulichen Anlagen.

Nachdem zunächst der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlagen separat betrachtet wurden, so werden die beiden Werte nun wieder durch Addition zusammengefügt und ergeben somit den Ertragswert der Bewertungseinheit (vgl. *Bienert* 2009, S. 336 f).

Der dadurch ermittelte Ertragswert ist lediglich dann mit dem Verkehrswert identisch, wenn am Bewertungsstichtag alle Parameter des Ertragswertverfahrens wie Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer der aktuellen Lage des Immobilienmarktes entsprechen. Ist dies nicht der Fall, muss der Verkehrswert aus dem Ertragswert anhand der aktuellen Marktdaten abgeleitet werden. Die Marktanpassung muss jedoch ausreichend und plausibel begründet werden (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 586).

Im Folgenden werden die einzelnen Parameter die bei der Ermittlung des Ertragswertes eine Rolle spielen näher erläutert.

3.4.1. Der Bodenwert

Der Bodenwert im Ertragswertverfahren ist durch ein Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es muss zudem geprüft werden, ob das Grundstück durch die bauliche Anlage angemessen genutzt wird. Gegebenenfalls muss ein Bebauungsabschlag, ein Abschlag wegen Mindernutzung oder ein Zuschlag wegen Mehrausnutzung berücksichtigt werden. Hierdurch errechnet sich dann der gebundene Bodenwert (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 584).

3.4.2. Der Rohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einer Liegenschaft, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erzielen sind. Als nachhaltig werden Einnahmen angesehen, wenn sie aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt, der mietrechtlichen Bestimmungen und der besonderen mietvertraglichen Vereinbarungen grundsätzlich über die gesamte Restnutzungsdauer des Objektes erzielt werden können. Die Ermittlung des tatsächlichen Rohertrags erfolgt nach Prüfung der Miet- und Pachtverträge, der Mietzinsabrechnungen oder Mietaufstellungen und der bewertungsrelevanten Vertragsbestimmungen (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 606).

Das Prinzip der Nachhaltigkeit der Erträge ist gem. § 5 Abs. 2 LBG ein fester Bestandteil der Wertermittlung.

Da bei der Bewertung unterstellt wird, dass der ermittelte Ertrag eines Jahres in unveränderter Höhe während der gesamten Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes bestehen bleibt, muss ein großer Augenmerk auf die Nachhaltigkeit der Erträge gelegt werden. Hierzu jedoch später im Kapitel 4. Lediglich ein Jahr im Leben der Immobilie steht repräsentativ für die gesamte verbleibende Lebensdauer (vgl. *Bienert* 2009, S. 339).

Werden zu bewertende Flächen selbstgenutzt bzw. stehen diese leer, so muss hier ebenfalls ein dem Markt entsprechender Mietzins angesetzt werden (vgl. *Stabentheiner* 2005, S. 164).

Die Einnahmen sind grundsätzlich ohne Umsatzsteuer anzusetzen. Der Umsatzsteueranteil zählt nicht zu den Roherträgen. Es handelt sich hierbei um einen durchlaufenden Posten (vgl. *Leopoldsberger / Saffran* 2005, S. 441).

Lediglich Einnahmen, die ein Entgelt für die Nutzung des jeweiligen Grundstücks und der baulichen Anlagen darstellen, werden als Rohertrag gesehen. Im Rohertrag enthalten sind die nicht auf den Mieter umwälzbaren Bewirtschaftungskosten, die Kosten für Instandhaltung, das Mietausfallwagnis und Steuern. Ebenso enthalten sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten und die Kosten für die Verwaltung (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 88 ff).

3.4.3. Die Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die regelmäßig und nachhaltig anfallen und bei gewöhnlicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung einer Liegenschaft

anfallen. Sie sind nicht auf den Mieter umwälzbar und müssen daher vom Eigentümer bzw. Vermieter selbst getragen werden (vgl. *Bienert 2009, S. 347*).

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

- Nicht umlagefähige Verwaltungskosten
- Nicht umlagefähige Betriebskosten
- Instandhaltungskosten (Erhaltungskosten)
- Mietausfallswagnis
- Abschreibung der baulichen Anlagen (vgl. *Stabentheiner 2005, S. 165*).

Analog zu den Erträgen geht man auch bei den Bewirtschaftungskosten davon aus, dass die Zahlungen hierfür im Laufe der Restnutzungsdauer der Immobilie gleich bleiben (vgl. *Bienert 2009, S. 347*).

Die möglichen Bestandteile der Bewirtschaftungskosten werden kurz erläutert:

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten: Die Verwaltungskosten dürfen gem. § 21 Abs. 7 MRG den Mietern im Rahmen der umlagefähigen Betriebskosten verrechnet werden. Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Verwaltungskosten anzusetzen, die den Mietern nicht weiterverrechnet werden können (vgl. *Seiser / Kainz 2011, S. 614*).

Nicht umlagefähige Betriebskosten: Im Regelfall kann ein Großteil der entstandenen Betriebskosten einer Liegenschaft den Mietern verrechnet werden. In diesem Fall sind diese Kosten für den Vermieter lediglich ein durchlaufender Posten. Nicht umlagefähige Betriebskosten hingegen können lediglich aufgrund von Leerstand, suboptimaler Vertragsgestaltung oder von gesetzlichen Regelungen entstehen und sind daher vom Eigentümer der Liegenschaft zu übernehmen (vgl. *Bienert 2009, S. 352*).

Instandhaltungskosten: Durch Abnutzung und Alterung können Schäden an baulichen oder sonstigen Anlagen der Liegenschaft entstehen. Damit die Immobilie ihrer Nutzung entsprechend während der gesamten Nutzungsdauer hindurch gebraucht werden kann, müssen Schäden beseitigt werden bzw. muss dafür gesorgt werden, dass sie erst gar nicht auftreten. Die hierfür anfallenden Kosten für Wartung, Inspektion, Instandhaltung und Erhaltung sind vom Eigentümer der Liegenschaft zu tragen. Es werden jedoch nicht die tatsächlichen Kosten

eines Jahres berücksichtigt. Es wird je nach Art, Alter und technischem Zustand des zu bewertenden Gebäudes für die jährlichen Instandhaltungskosten ein prozentualer Anteil der Herstellkosten des Gebäudes berücksichtigt (vgl. *Stabentheiner* 2005, S. 165 ff).

Ebenfalls zulässig ist die Herleitung der Kosten für die jährliche Instandhaltung auf Basis eines prozentualen Anteils des Jahresrohertrages (vgl. *Bienert* 2009, S. 356).

Mietausfallswagnis: Das Mietausfallswagnis beinhaltet das Risiko einer Ertragsminderung durch Leerstand und die Nichteinbringlichkeit von Mietrückständen. Für Letzteres beinhaltet es ebenfalls die Kosten des Rechtswegs um Mietzinszahlung, Kündigungen von Mietverhältnissen und Räumungen durchzusetzen. Das Mietausfallswagnis wird je nach Nutzung der Immobilie in einem prozentualen Anteil des Rohertrages angegeben (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 620 f).

Abschreibung der baulichen Anlagen: Wird die Abschreibung beim Vervielfältiger im Rahmen der Kapitalisierung der Erträge berücksichtigt und bereits mit einbezogen, darf sie hier nicht nochmals berücksichtigt werden. Mit dem Begriff Abschreibung ist hier die Rückführung des eingesetzten Investitionskapitals gemeint, mit der die Wertminderung der Immobilie aufgrund des Alters ausgeglichen wird (vgl. *Bienert* 2009, S. 348).

3.4.4. Der Reinertrag

Gem. § 5 Abs. 2 LBG ist der Reinertrag der Liegenschaft durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag zu errechnen. Er dient im Ertragswertverfahren als Basis für die Aufteilung in die Bodenwertverzinsung und in den Reinertrag der baulichen Anlagen (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 91).

3.4.5. Der Kapitalisierungszinsfuß

Gem. § 10 Abs. 2 LBG muss die Wahl des Zinssatzes ausführlich begründet werden. Dies zeigt, dass der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes offenbar eine zentrale Bedeutung zukommen muss. Der Kapitalisierungszinssatz, auch Liegenschaftszinssatz genannt, drückt die Verzinsung aus, die ein Investor für das von ihm eingesetzte Kapital in eine Immobilieninvestition erwarten kann. Diese Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird auch Rendite genannt (vgl. *Kranewitter* 2009, S. 94).

Die Rendite einer Investition veranschaulicht die Vorteilhaftigkeit einer Investition (vgl. *Bienert* 2009, S. 539).

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist abhängig von der Höhe des Risikos, welches mit dem Investment verbunden ist. Je weniger risikoreich die Investition eingestuft wird, desto niedriger ist der Zinssatz, je größer das Risiko ist, desto größer ist auch der Kapitalisierungszinsfuß.

Eine niedrigere Verzinsung führt zu einem höheren Vervielfältiger und somit zu einem höheren Ertragswert und umgekehrt. Die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes nimmt jedoch bei zunehmendem Alter der Immobilie und abnehmender Restnutzungsdauer ab (vgl. *Stabentheiner* 2005, S. 166 f).

Da bei Investitionsrechnungen über den Zinssatz eine große Hebelwirkung stattfindet, muss dieser mit äußerster Sorgfalt gewählt werden. Schon geringste Veränderungen des Zinssatzes können große Veränderungen beim Ertragswert hervorrufen (vgl. *Bienert* 2009, S. 358).

Der Kapitalisierungszinssatz beinhaltet die Zukunftserwartung eines Immobilienmarktes. Daher muss er die wertrelevanten Merkmale der zu bewertenden Immobilie, das Branchenrisiko und das allgemeine Marktgeschehen zum Ausdruck bringen (vgl. *Bienert* 2009, S. 360).

Die Herleitung eines geeigneten Zinssatzes kann sich unterschiedlicher Methoden bedienen:

- Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Kapitalmarktzinssatz
- Empfehlungen zum Liegenschaftszinssatzes des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 95 f).

Der ausgewählte Zinssatz kommt bei der Ertragswertberechnung gleich zwei Mal zum Einsatz. Zum einen bei der Kalkulation, des in Abzug zu bringenden Bodenwertverzinsungsbetrages. Und zum anderen bei der Diskontierung des verbleibenden Reinertrags des Gebäudes. Es handelt sich bei beiden Berechnungen immer um denselben Zinssatz (vgl. *Bienert* 2009, S. 359).

3.4.6. Die Bodenwertverzinsung

Der Reinertrag einer Liegenschaft teilt sich auf in einen Ertragsteil für den Boden und in einen Ertragsteil für das Gebäude. Da der Grund kein abnutzbares Wirtschaftsgut ist und

voraussichtlich für immer Bestand haben wird, fallen die daraus entstehenden Erträge jährlich ohne zeitliche Begrenzung immer wiederkehrend an. Er ist somit ewig nutzbar. Daher kann der auf den Grund entfallene Anteil des Reinertrages als Jahresbetrag auf eine unendliche Nutzungsdauer kapitalisiert werden. Wie oben bereits erwähnt, ist hier im Regelfall der gleiche Zinssatz zu verwenden, der für die Kapitalisierung des Gebäudereinertrages zum Tragen kam (vgl. *Leopoldsberger / Saffran* 2005, S. 442 f).

Der Grund für die Anwendung des gleichen Zinssatzes ist die Tatsache, dass Grund und Gebäude dasselbe Schicksal teilen (vgl. *Bienert* 2009, S. 372).

Der Verzinsungsbetrag für den Bodenwert hat keinerlei Bedeutung für die Berechnung des Bodenwertes. Er dient lediglich der Ermittlung des Reinertragsanteils, welcher auf die baulichen Anlagen entfällt (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 92).

3.4.7. Die Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt zusätzlich zum Kapitalisierungszinssatz ebenfalls die Höhe des Vervielfältigers zur Kapitalisierung. Sie gibt an, wie lange eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer kann durch besondere Umstände verkürzt aber auch verlängert werden. Vor allem bei älteren baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob sie den heutigen Anforderungen noch gerecht werden (vgl. *Stabentheiner* 2005, S. 167).

Verkürzt werden kann die Restnutzungsdauer eines Gebäudes z.B. durch unterlassene Instandhaltung, wohingegen sie durch umfassende Sanierungsmaßnahmen auch verlängert werden kann (vgl. *Leopoldsberger / Saffran* 2005, S. 443).

3.4.8. Der Vervielfältiger

Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Als Ergebnis der Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Vervielfältiger erhält man den Ertragswert der baulichen Anlagen vor Abzug möglicher Wert beeinflussender Umstände. Dieser Ertragswert stellt finanzmathematisch gesehen den Rentenbarwert und der Vervielfältiger den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente da. Der Vervielfältiger wird daher auch der Kapitalisierungsfaktor oder Ertragsvervielfältiger genannt. Er beschreibt den Multiplikator für den auf das Gebäude entfallenden Jahresreinertrag. Es wird unterstellt,

dass der Reinertrag während der gesamten restlichen Nutzungsdauer unverändert bleibt (vgl. *Leopoldsberg / Saffran* 2005, S. 443 f).

In der Praxis werden für den Vervielfältiger vorgefertigte Tabellenwerte verwendet (vgl. *Bienert* 2009, S. 374).

3.4.9. Sonstige Wert beeinflussende Umstände

Hier werden Umstände, die sowohl zu einer Wertminderung als auch zu einer Wertsteigerung führen können berücksichtigt. Sie finden jedoch nur dann in Form von Zu- bzw. Abschlägen ihre Berücksichtigung, soweit sie nicht bereits im Laufe der Wertermittlung ihre Beachtung fanden.

Denkbar wäre eine Wertminderung aus folgenden hier angeführten Gründen:

- Baumängel und Bauschäden
- Unzeitgemäße Grundrisse und Raumhöhen
- Zeitlich befristete Mindereinnahmen
- Altlasten
- Denkmalschutz

Zuschläge aufgrund einer Wertsteigerung wären aus folgenden Gründen möglich:

- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Denkmalschutz
- Etc. (vgl. *Bienert* 2009, S. 375 f)

Aufgrund der äußerst exakten Verfahrenstechnik und der aus aktuellen Marktdaten abgeleiteten Eingangsparameter zur Berechnung des Ertragswertes ist der ermittelte Ertragswert nur in seltenen Fällen an den Verkehrswert anzupassen. Dieser Umstand macht das Ertragswertverfahren zu einem anerkannten und dominierenden Wertermittlungsverfahren (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 104).

Um die Entwicklung einer Liegenschaft zu überprüfen bedarf es der Feststellung ihres Ist-Zustandes. Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft ist in diesem Fall der erste Schritt, um den Preis für eine Immobilie zu ermitteln. Um den Preis zu ermitteln bedient man sich je nach unterschiedlicher Art und Nutzung der Immobilie unterschiedlicher Bewertungsverfahren. Die am häufigsten angewandten Methoden sind je nach Art des zu bewertenden Objektes das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Es ist dem Immobiliensachverständigen überlassen die geeignete Wahl des Wertermittlungsverfahrens zu treffen. Er muss beurteilen und begründen können, welches Verfahren für welche Objektart heranzuziehen ist und welche Aussagekraft das gewählte Verfahren hinsichtlich eines marktkonformen Verkehrswertes hat.

Häufig kommt zur Wertermittlung einer Immobilie nicht nur ein Bewertungsverfahren zum Einsatz. Oftmals ist es eine Kombination von Wertermittlungsverfahren, die den Verkehrswert letztlich abbildet.

Sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren beispielsweise wird der Bodenwert durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Hier werden somit jeweils zwei Verfahren miteinander kombiniert.

In manchen Fällen wird ein Gutachter eventuell sowohl den Sachwert als auch den Ertragswert einer Liegenschaft ermitteln und diese Verfahren unterschiedlich gewichten. Da für den Verkehrswert einer Liegenschaft der wirtschaftliche Nutzen eher im Vordergrund steht, wird der Ertragswert dem Sachwert meist vorgezogen. Er wird dem Sachwert gegenüber somit stärker gewichtet (vgl. *Stabentheiner* 2005, S. 170).

Es wurde im Vergleich zu den ebenfalls in dieser Arbeit vorgestellten Wertermittlungsverfahren das Ertragswertverfahren eher ausführlich dargestellt, da es für die weitere Bearbeitung des Themas und zur Beantwortung der Forschungsfragen von vorrangiger Bedeutung ist. Zur Feststellung des Verkehrswertes einer ertragslosen Eigentumswohnung könnte das Ertragswertverfahren eventuell das marktkonforme und somit richtige Bewertungsverfahren sein, da die vorrangige Aufgabe einer Ertragswohnung die Ertragserzielung ist.

4. Die Bewertung einer ertragslosen Eigentumswohnung

Derzeit gilt die Investition in eine Altwiener Ertragswohnung, welche zwischen 1850 und 1920 errichtet wurde, bei Immobilieninvestoren als nachhaltiges und sicheres Investment. Gerade bei ertragsschwachen Wohnungen gibt es einige Faktoren, die zur besonderen Attraktivität einer solchen beitragen. Durch das mögliche Weichen von Altmietern entsteht ein mögliches Wertsteigerungspotential, was dieser Investition einen großen Anreiz zum Erwerb verleiht. Aufgrund von niedrigen und MRG konformen Mieten besteht kaum das Risiko eines langen Leerstandes. Eine solche Wohnung verfügt über ein Entwicklungspotential, welches Investoren schätzen und womit beim Erwerb der Immobilie gerechnet wird. Es stellt sich nun die Frage, welches der bereits vorgestellten Bewertungsverfahren unter welchen Bedingungen das marktkonforme sein kann, um eine ertragsschwache Wohnung zu bewerten und um zu einem marktüblichen Wert bzw. Kaufpreis zu gelangen. Außerdem stellt sich weiter die Frage, wie das gewählte Wertermittlungsverfahren gegebenenfalls modifiziert werden müsste, damit es im Ergebnis zu einem marktkonformen Verkehrswert führen kann. Wichtige Voraussetzungen zur Erlangung des Verkehrswertes sind in erster Linie eine umfassende Marktkenntnis des Bewerter und natürlich hinreichende Kenntnisse des Österreichischen Mietrechts, um den errechneten Verkehrswert auf seine Marktüblichkeit überprüfen zu können und die vorliegenden mietrechtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen richtig einschätzen und bewerten zu können.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Wohnung, die zur Ertragserzielung angeschafft wurde, wird ein Sachverständiger wahrscheinlich vorrangig das Ertragswertverfahren wählen. Wenn diese Ertragswohnung jedoch keinen oder nur kaum einen Ertrag abwirft, der Rohertrag somit unterdurchschnittlich ist, müsste das angewandte Verfahren bzw. die Eingangsparameter des Verfahrens gegebenenfalls modifiziert werden. Aufgrund des geringen Ertrages könnte nämlich die Berechnung zu einem Wert führen könnte, der der Immobilie nicht gerecht werden würde. Die ertragslose Eigentumswohnung muss wohl gemeinhin als eine Art Spezialimmobilie betrachtet werden, bei deren Bewertung mit besonderer Vorsicht vorgegangen werden muss.

Im folgenden Abschnitt sollen die möglichen Probleme bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Immobilie untersucht werden. Aufgrund der teilweise sehr unübersichtlichen und komplexen Regelungen des Österreichischen Mietrechtsgesetzes

bedarf es einer umfassenden Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen. Weiterhin wird untersucht, ob und wie diese Fragestellung in der Literatur bereits aufgegriffen wurde, oder ob dieses Thema ausschließlich in der Praxis der Liegenschaftsbewertung seine Berücksichtigung findet. Zudem sollen eventuell auftauchende Problemstellungen bzw. Schwachstellen der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren bei der Bewertung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Wohnung aufgezeigt werden. Die recherchierten Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

4.1. Nachhaltigkeit der Erträge

Bei der Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie wird grundsätzlich von nachhaltig jährlich erzielbaren Erträgen ausgegangen. Eine primäre Bedeutung hierbei hat die Tatsache, dass der Ertrag nachhaltig sein muss (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 592).

Dabei spielen das aktuelle Marktniveau zum einen und zum anderen die aktuell realisierbaren Erträge aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen und gesetzlichen Schranken eine Rolle (vgl. *Bienert* 2009, S. 339).

Das Prinzip der Nachhaltigkeit der Erträge ist gem. § 5 Abs. 2 LBG als ein fester Bestandteil der Österreichischen Wertermittlung zu sehen. Da beim Ertragswertverfahren unterstellt wird, dass der erzielbare und jährlich anfallende Reinertrag des Gebäudes in immer der gleichen Höhe über die gesamte Restnutzungsdauer des Gebäudes bestehen bleibt und der Ertrag des einen Jahres somit repräsentativ für den gesamten Zeitraum zugrunde gelegt wird, ist die Höhe des als nachhaltig zu bezeichnenden Mietertrages von zentraler Bedeutung. Nachhaltig kann ein Mietertrag somit nur dann sein, wenn davon auszugehen ist, dass er in eben dieser Höhe auch über einen langen Zeitraum hinweg mit hoher Wahrscheinlichkeit zu realisieren wäre, sich hinreichend prognostizieren lasse und somit auch zu begründen wäre (vgl. *Bienert* 2009, S. 339 f).

Gerade bei Ertragswohnungen, bei denen noch unbefristete Mietverhältnisse mit Altmietern bestehen, darf damit gerechnet werden, dass dieses Altmietverhältnis in der Zukunft nicht weiter bestehen wird. In Folge dessen könnte der Ertrag durch eine Mietzinsanhebung bei einer Neuvermietung der Wohnung gesteigert werden. Der nachhaltige Ertrag kann somit zum Bewertungsstichtag nicht hinreichend prognostiziert werden. Es bleibt die Frage, auf welche Weise ein Wachstumspotential hier seine Berücksichtigung finden kann (vgl. *Bienert* 2009, S. 340).

Gerade hier könnte die Schwachstelle des Ertragswertverfahrens liegen, wenn es darum geht eine ertragsschwache Immobilie zu bewerten, da sich über die Nachhaltigkeit der Erträge nur schwer Prognosen anstellen lassen (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 593).

Stellt sich nun die Frage, ob als nachhaltiger Mietertrag der zum Bewertungsstichtag tatsächliche Ertrag angesetzt werden muss, auch wenn dieser aufgrund von mietrechtlichen oder besonderen mietvertraglichen Bedingungen weitaus geringer ist als der Ertrag, der aufgrund von örtlichen Verhältnissen des Liegenschaftsmarktes und mietrechtlichen Bedingungen der üblicherweise wirtschaftlich erzielbare und rechtliche zulässige Reinertrag wäre.

Nach *Bienert* (vgl. *Bienert* 2009, S. 340 f) darf der Begriff der Nachhaltigkeit in Bezug auf die Erträge nicht überinterpretiert werden. Für den Fall, dass eine bereits vermietete Wohnung bewertet werden muss, stellt dies eine besondere Herausforderung für den Bewerter da. Hier müssen nämlich zur Beurteilung der Nachhaltigkeit der Erträge sowohl die Vertragsgestaltung als auch die Bedingungen des Mietrechts berücksichtigt werden. Im Extremfall könnte es sogar sein, dass der aufgrund von mietvertraglichen oder mietrechtlichen Restriktionen sehr geringe Mietertrag als der nachhaltige Ertrag zugrunde gelegt werden muss. Das aktuelle Marktniveau oder ein etwaiges Ertragssteigerungspotential bei einer möglichen Neuvermietung würde dann hier keine Berücksichtigung finden. Dieses könnte dann eventuell bei den Wert beeinflussenden Umständen mit in die Bewertung einfließen.

Die tatsächlichen Mieteinnahmen ohne vorherige Prüfung als Rohertrag in die Bewertung zu übernehmen wäre ebenso falsch, wie die marktübliche Miete einfach so anzusetzen und mietvertragliche und mietrechtliche Bindungen zu ignorieren. Der nachhaltige Ertrag sollte grundsätzlich unter Berücksichtigung beider Aspekte hergeleitet werden. Ergibt sich eine Differenz aus den gegenwärtigen Marktmieten und dem tatsächlichen Ertrag ergibt sich ein Minderwert, eine s.g. *Underrented-Situation*. Diese Abweichung würde ebenfalls ihre Berücksichtigung bei den sonstigen Wert beeinflussenden Umständen finden.

Um hingegen die marktüblichen Erträge als nachhaltig ansetzen zu können, bedarf es einer tatsächlichen Umsetzbarkeit derer. Gibt es beispielsweise eine in den Mietvertrag eintrittsberechtigte Person, oder ist der aktuelle Mieter noch sehr jungen Alters, so könnte eine Neuvermietung der Wohnung und damit die Erhöhung des Ertrages in absehbarer Zeit nicht tatsächlich umsetzbar sein. Aufgrund des Mietrechts und aufgrund von getroffenen mietvertraglichen Bedingungen ist eine Mieterhöhung daher selten in vollem Umfang

möglich. Daher muss in den meisten Fällen der tatsächliche Ertrag trotz einer offensichtlichen Underrented-Situation als dauerhaft angesehen werden und ihm Nachhaltigkeit unterstellt werden. In diesem Fall gilt er als Basis für den Rohertrag und findet keine weitere Berücksichtigung bei den sonstigen Wert beeinflussenden Umständen (vgl. *Bienert* 2009, S. 345).

Jedoch bestehe nach *Bienert* (vgl. *Bienert* 2009, S. 340) auch die Möglichkeit die aktuell ortsübliche Marktmiete als Eingangswert für die Bewertung anzusetzen und die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende Mietertragssteigerung durch die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes darzustellen. Dies würde bedeuten, dass die erforderliche Nachhaltigkeit weniger in der Miete als vielmehr im Zinssatz zum Ausdruck käme.

Jedoch müsste dann darauf geachtet werden, dass ein eventuelles Ertragssteigerungspotential nicht doppelt berücksichtigt werde.

Nach *Seiser und Kainz* (vgl. *Seiser / Kainz* 2011, S. 606 f) hingegen ist für den Fall, dass die tatsächlichen Erträge einer Immobilie von den erzielbaren ortsüblichen Erträgen abweichen zunächst einmal der Ertragswert auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge zu ermitteln. Danach werden Abweichungen vom tatsächlichen Mietertrag und den nachhaltig erzielbaren Erträgen mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Dieser Ansatz ist zwar fachlich richtig, jedoch wird auch hier als eher praxisnah gesehen, die tatsächlichen Erträge anzusetzen und dann gegebenenfalls Zu- und Abschläge zur nachhaltig erzielbaren Miete vorzunehmen. Etwaige Ertragssteigerungspotenziale müssten analysiert werden und für eine Marktanpassung bewertet werden. Da gerade beim Vorliegen von Altmietverhältnissen die höher liegenden ortsüblichen Mieterträge wenn überhaupt erst sehr langfristig gesehen erreicht werden können, wird hierdurch der Ertragswert nur geringfügig beeinflusst werden.

4.2. Der Kapitalisierungszinsfuß

Wie bereits erwähnt, drückt der Liegenschaftszinssatz die Rendite aus, die der Investor für sein eingesetztes Kapital erwarten kann. Je höher der Zinssatz angesetzt wird, desto niedriger ist der Wert der Liegenschaft und je niedriger der Zinssatz ist, desto höher ist der Wert der Liegenschaft. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach dem zu erwartenden Risiko einer Investition (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 94).

Verändert man beispielsweise den Liegenschaftszinssatz um 0,5 %, so kann dies im Ertragswert zu einer Abweichung von ca. 10 % führen. Daher lässt sich sagen, dass der

Liegenschaftszinssatz einen erheblichen Einfluss auf die Höhe des Ertragswertes hat (vgl. Metzger 2010, S. 103 f.).

Nach Ansicht von Kranewitter (vgl. Kranewitter 2010, S. 94) ist der Liegenschaftszinssatz auch abhängig von der Höhe des tatsächlichen Mietertrages. Im Beispiel von mietrechtlich oder mietvertraglich geschützten, sehr geringen Mieterträgen muss der Liegenschaftszinssatz eher im unteren Bereich angesetzt werden, damit man in der Bewertung zu einem marktkonformen Ergebnis gelangen kann.

Auch Seiser und Kainz (vgl. Seiser / Kainz 2011, S. 598) sind der Meinung, dass im Kapitalisierungszinssatz die zukünftige Markterwartung enthalten sei. Wenn eine Immobilie aufgrund von mietrechtlichen Gegebenheiten derzeit ertragsschwach ist und der Investor vorerst nicht mit einer ortsüblichen Entwicklung des Ertrages rechnen kann muss der Zinssatz ein anderer sein, wie der, der bei einem marktüblichen Ertrag anzusetzen wäre. Weiter zu berücksichtigen sind bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes Parameter wie vereinbarte Mietdauer, Alter des Mieters, bestehende Eintrittsrechte in den Mietvertrag, etc.

Bienert (vgl. Bienert 2009, S. 362 f.) spricht sogar von einem sog. impliziten Wachstumsmodell. Da die Erträge und Kosten in einer Ertragswertberechnung während der gesamten Restnutzungsdauer als konstante Größe angenommen werden, können eventuelle Veränderungen in der Ertragserzielung bzw. eine Wertsteigerungen einer Immobilie nicht explizit aufgezeigt werden. Im Ertragswertverfahren wird die Wertentwicklungskomponente einer Immobilie daher nicht ausdrücklich dargestellt. Aus diesem Grund muss die Wertsteigerung mit eingerechnet werden. Diese Möglichkeit ist über den Zinssatz gegeben. Hier müssen bereits die Erwartungen der steigenden Mieterträge und des steigenden Kapitalwertes mit einfließen und entscheidend sein für die Höhe des gewählten Zinssatzes. Bei steigender Wachstumserwartung sinkt der jeweilige Liegenschaftszinssatz.

Auch Strafella (vgl. Strafella 2010, S. 49) ist der Meinung, dass man bei der Anwendung des klassischen Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung einer ertragsschwachen Immobilie zu keinem marktkonformen Ergebnis kommen kann. Daher empfiehlt er die Anwendung eines sog. modifizierten Ertragswertverfahrens. Bei der Anwendung dieses Verfahrens werden sämtliche Risiken und Potenziale des zu bewertenden Objektes im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. So können Wertentwicklungsmöglichkeiten trotz eines geringen Ertrages in einem vergleichsweise niedrigen Zinssatz ihre Beachtung finden. Außerdem findet keine Trennung zwischen Grund und Boden und Gebäude statt. Die

Restnutzungsdauer wird ebenfalls nicht berücksichtigt. Strafella geht von einer ewigen Rente aus. Auf diese Weise erhofft er sich die Ermittlung eines marktkonformen Verkehrswertes für eine ertragsschwache Immobilie.

4.3. Kombination von Sachwert und Ertragswert

In der Literatur findet man einen Hinweis darauf, dass man zur Ermittlung des marktkonformen Verkehrswertes einer ertragsschwachen Immobilie auch eine Kombination aus Sachwert und Ertragswert anwenden könnte.

Laut Kranewitter (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 113 ff) kann der Sachwert bei ertragsschwachen Immobilien sehr wohl eine gewisse Rolle spielen. Zwar kann die sorgfältige Wahl des Liegenschaftszinssatzes durchaus ebenfalls zu einem marktkonformen Verkehrswert der Immobilie führen. Dennoch schließt er die Beimischung des Sachwertes nicht gänzlich aus.

Das Verhältnis von Sachwert zu Ertragswert wird vorrangig von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des zu bewertenden Objektes bestimmt. Bei ertragsschwachen Wohnungen, die mietrechtlichen Zwangsmieten unterliegen und daher die Ertragsmöglichkeiten eingeschränkt sind, kann es durchaus möglich sein, dass der Ertragswert unter dem Sachwert liegt. Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert ist laut Kranewitter eine rein bewertungstechnische Darstellungsform und wird in der Regel nicht von Marktteilnehmern angewandt. Auch die Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses sei nicht ganz unproblematisch.

Laut Schöbinger (vgl. Vortrag *Schöbinger*, 2008) lässt sich der Verkehrswert einer ertragsschwachen Wohnung weder durch das Ertragswertverfahren noch durch das Sachwertverfahren ermitteln. Für den Fall, dass der Jahresertrag so gering ist, dass die anzusetzenden Instandhaltungskosten höher wären als dieser, wäre die Ermittlung des Verkehrswertes durch dieses Verfahren nicht zielführend. Der Kaufpreis der Wohnung sollte hingegen auch das Entwicklungspotenzial des Objektes widerspiegeln. Eine Ermittlung des Verkehrswertes alleine über das Sachwertverfahren wäre ebenfalls nicht sinnvoll, da man aufgrund der gesetzlichen Zwangsmiete einen sehr hohen Abschlag berücksichtigen müsste. Daher müssen der Sachwert und der Ertragswert unterschiedlich gewichtet werden. Der Sachwert interpretiert für Schöbinger eine Objektphantasie mit in die Bewertung hinein. Je nach Objekt wird der Ertragswert zwei- bis dreifach gegenüber dem Sachwert gewichtet. Von diesem Ergebnis werden weitere Zu- bzw. Abschläge vorgenommen. Je mehr die Zwangsmiete von der marktüblichen Miete abweicht, desto höher muss der Ertragswert

gewichtet werden. Der Sachwert verleiht dem Objekt in der Gewichtung eine Art Entwicklungsphantasie z.B. Ausmietungen, hohes Mietalter, keine Eintrittsberechtigten etc. Die Gewichtungsannahme muss jedenfalls begründet werden.

Auch Maloth und Stocker (vgl. 2009, S. 606) ziehen zur Ermittlung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Immobilie eine Kombination von Ertragswert- und Sachwertverfahren mit anschließender Gewichtung in Betracht. Die Mietverhältnisse einer ertragsschwachen Eigentumswohnung im Althaus unterliegen oft dem Vollarwendungsbereich des MRG. Daher sind die Erträge meist niedrig. Diese niedrigen Erträge werden herangezogen zur Berechnung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit einer Differenz zwischen dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Die ermittelten Verkehrswerte für ein und dieselbe Immobilie könnten voneinander abweichen. In der Regel spielt der Sachwert einer Ertragsimmobilie aber eher eine untergeordnete Rolle. Der Investor investiert aufgrund einer Rendite und nicht aufgrund des Sachwerts in eine Immobilie. Die Berücksichtigung des Sachwerts bei der Bewertung einer Ertragswohnung bringt eventuell eine Entwicklungsphantasie mit ins Spiel, die über die Rendite hinaus von jedem Investor bezahlt wird. Malloth und Stocker (vgl. 2009, S. 622 f.) verweisen auf eine von Lüftl eingeführte Formel, wonach der Verkehrswert einer ertragsschwachen Immobilie zu zwei bis drei Teilen aus dem Ertragswert und zu einem Teil aus dem Sachwert ermittelt wird. Die jeweilige Gewichtung und ob der Sachwert überhaupt zum Einsatz kommt sei abhängig von der Marktkenntnis des jeweiligen Bewerter. Je nach Vorliegen besonderer Umstände, könne man sich auch anderer Gewichtungsfaktoren bedienen. Wichtig sei nur, dass der ermittelte Verkehrswert vergleichbaren Immobilientransaktionen standhalten muss. Jedoch geben Malloth und Stocker zu bedenken, dass die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert nicht der aktuellen Zeit und dem Stand der aktuellen Bewertungswissenschaft entspräche. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ertragsschwacher Immobilien in der Praxis wird das Ertragswertverfahren empfohlen. Ein Sachwert sollte eher zu Kontrollzwecken des ermittelten Wertes herangezogen werden. Im Falle von einer guten Bauqualität oder einer herausragenden Ausstattung der Immobilie wird eher ein niedriger Kapitalisierungszinssatz herangezogen werden, bzw. mache sich dies für den Investor eventuell in niedrigeren Instandhaltungskosten bemerkbar. Allerdings wird dem Sachwert aufgrund der strenge des Österreichischen Mietrechtsgesetzes immer eine gewisse Bedeutung bemessen.

4.4. Negativer Ertragswert

Für den Fall, dass aufgrund von bestehenden Altmietverhältnissen nur geringe Erträge erwirtschaftet werden, kann es vorkommen, dass nach Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages und der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten vom Rothertrag lediglich ein sehr geringer oder sogar negativer Reinertragsanteil der baulichen Anlagen die Basis für die Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen darstellt. Im klassischen Ertragswertverfahren wird wie bereits dargestellt nun der Bodenwert addiert und man gelangt so zum Ertragswert der Immobilie. Das Ergebnis in diesem Fall wäre ein negativer Ertragswert, wenn der negative Ertragswert der baulichen Anlagen den Wert des Bodens übersteigen würde. In einem solchen Fall raten Malloth und Stocker (vgl. 2009, S. 625) zur Anwendung eines vereinfachten Ertragswertverfahrens. Bei einem vereinfachten Ertragswertverfahren finden sowohl der Bodenwert als auch die Bodenwertverzinsung keine Berücksichtigung. Lediglich zu Kontrollzwecken kann die Ermittlung des Bodenwertes durchgeführt werden. Der Jahresreinertrag der zu bewertenden Immobilie diene als Basis für die Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer des Objekts.

4.5. Layer Method

Für den Fall, dass eine Immobilie aufgrund von Altmietverhältnissen einen Ertrag erzielt, welcher unter der heute gültigen Mietzinsobergrenze liegt, könnte laut Malloth und Stocker (vgl. 2009, S. 624) auch die s.g. Layer-Method zum Einsatz kommen. Hierbei stellt man der tatsächlichen und vertraglich vereinbarten Miete über die Laufzeit des Mietvertrages die Miete mit der aktuell gesetzlich zulässigen Mietzinsobergrenze gegenüber. Da die Mietverträge bei Altmietverhältnissen meist unbefristet abgeschlossen wurden, wird der jeweilige Mietertrag bis zum statistischen Todeszeitpunkt des Altmieters entsprechend der Österreichischen Sterbetafel ermittelt. Die Berechnung der beiden Mietzinse wird aufgrund von unterschiedlichen Ausfallsrisiken mit unterschiedlichen Kapitalisierungszinssätzen auf die jeweilige Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts durchgeführt.

Bereits in der Literatur findet die Bewertung einer ertragsschwachen Immobilie ihre Berücksichtigung. Jedoch werden hier die dabei auftauchenden Problemstellungen nicht zufriedenstellend geklärt. Vielmehr werden lediglich Ideen zur Herangehensweise angeführt. Daher sollen im anschließenden Abschnitt dieser Arbeit Experten zu dieser Problemstellung

befragt werden die in der Praxis häufig mit der Bewertung ertragsschwacher Immobilien konfrontiert werden. Ziel ist es die unterschiedlichen Herangehensweisen der Praktiker zu diesem Thema zu erfahren. Anschließend wird anhand eines konkreten Beispiels versucht über die unterschiedlichen Ansätze zu marktkonformen Werten zu gelangen und festzustellen, welcher der Zugänge derjenige ist, der zum einen zu einem marktkonformen Verkehrswert führen kann und welcher Zugang zudem den Verkehrswert schlüssig und nachvollziehbar darstellen kann.

5. Unterschiedliche Bewertungsansätze zur Ermittlung eines marktkonformen Verkehrswertes bei ertragsschwachen Eigentumswohnungen von fünf Experten

Im Anschluss werden Experten gezielt dazu befragt wie deren Herangehensweise bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung ist. Im Anschluss werden unterschiedliche Zugänge anhand eines konkreten Beispiels dargestellt und die unterschiedlichen Ergebnisse miteinander verglichen. Daran soll aufgezeigt werden, welcher Zugang schlüssig und nachvollziehbar zu einem marktkonformen Verkehrswert von ertragsschwachen Immobilien führen kann. Dieses wird im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

Zur Befragung der Experten wurden Fragen vorbereitet wobei diese lediglich dazu dienen sollen einen roten Faden im Interview aufzuzeigen. Das Gespräch soll bewusst eine frei zu gestaltende Komponente aufweisen, die abhängig vom jeweiligen Interviewpartner vom vorbereiteten Fragenkatalog abweichen kann. Das Interview wird offen gestaltet was die Fragen, Antwortmöglichkeit und Methoden angeht, damit der Befragte nicht eingeschränkt wird. Es werden Erlebnisse, Erfahrungen und Meinungen in nicht vorgegebener Struktur und bestimmter Weise abgefragt. Vielmehr soll der Befragte durch den Forscher durch direkte Fragestellung oder durch Nennung eines Stichwortes ermuntert werden über seine eigenen Erfahrungen zu sprechen. Der Interviewer kann während des Gespräches Fragen stellen, um den Befragten zu leiten, jedoch darf die Erzähllogik dabei nicht gestört werden. Er soll den Befragten lediglich stützen, wenn der Befragte nicht in der Lage ist frei zu erzählen.

5.1. Interview mit Herrn Ing. Hubert Schöbinger

Herr Ing. Hubert Schöbinger ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen. Das Interview wurde am 14.02.2012 in den Räumlichkeiten des Café Schwarzenbergs geführt. Das Interview wurde nicht aufgezeichnet. Es wurden lediglich handschriftliche Notizen angefertigt.

Auf die Frage, ob man bei der Bewertung einer Liegenschaft die der Ertragserzielung diene, mit der Anwendung des Ertragswertverfahren zu einem marktkonformen Verkehrswert komme antwortet Schöbinger, dass man bei der Bewertung einer Immobilie zwangsläufig von tatsächlichen Daten ausgehen müsse. Es dürfen keine Daten angenommen und phantasiert werden, wenn man sich über deren tatsächliches Eintreffen nicht im Klaren sei. Bei einem

Ertragswertverfahren, in welchem man nicht den tatsächlichen Ertrag annehmen würde, müsste man nun Spekulationen über eine eventuelle zukünftige Ertragssteigerung anstellen und die Bewertung bekäme somit einen fiktiven Zugang. Der Bewerter könne ja keine Gewähr für in der Zukunft liegende Daten abgeben. In jedem Fall müsste in einem Ertragswertverfahren also der tatsächliche Ertrag angesetzt werden, vermindert um die Rücklage bzw. die Kosten für die Instandhaltung. Bei einer ertragsschwachen Wohnung käme man so nun auf einen negativen Wert. Daher wäre laut Schöbinger das Ertragswertverfahren in dieser Form nicht zielführend.

Auch die Layer Method sei eine Methode, bei der man fiktive Größen annehmen müsste. Der Wert, den man aus einem Ertragswertverfahren mit tatsächlich angesetzten Erträgen erhalte, der sei schon richtig gerechnet. Er sei ein Wert ohne jede Bedeutung. Bei einer anschließenden Marktkontrolle jedoch werde deutlich, dass der Ertragswert nicht dem Verkehrswert entspreche. Das Marktgeschehen sage einem, dass der Investor mehr für die Wohnung bezahlen würde. Somit müsse man sich überlegen, wie man vom ermittelten Ertragswert zum Verkehrswert komme. Man brauche also zwei Werte, die man zum Verkehrswert zusammenführen könne. Schöbinger schlägt vor zur Erlangung des zweiten Wertes die übrigen Verfahren durchzugehen.

Das Vergleichswertverfahren sei in der Anwendung schwierig, da einem die Vergleichsdaten fehlen würden. Bei der Aushebung der Kaufverträge ertragsloser Wohnung fehlen die Daten für die Erträge, man wisse nicht wie hoch die Rücklage des jeweiligen Objektes sei, etc. Somit scheitere dieses Verfahren an dem Fehlen von Vergleichsdaten. An sich wäre dieses Verfahren das einzig richtige, da Bewertung immer ein Vergleich sei. Es werden immer vorhandene Daten genommen und geschaut, wie der Markt handelt. Der Markt sage einem, wie man zu bewerten habe. Man versuche dann aufzuzeigen wie man den Preis, den einem der Markt mitteile, schlüssig und nachvollziehbar für andere darstellen könne. Theoretisch also wäre das Vergleichswertverfahren richtig, es ist jedoch hier nicht anwendbar, denn man müsste etwas erfinden.

Auf die Frage, ob man die ertragsschwache Wohnung als eine Art Spezialimmobilie sehen müsste, antwortet Schöbinger spontan und mit Nachdruck, dass man dies unbedingt müsse. Die ertragsschwache Immobilie wäre eine besondere Immobilienart, die sich aus den sozialen Bestimmungen des MRG heraus gebildet hätte und daher speziell betrachtet werden müsste.

Die Restnutzungsdauer, welche innerhalb des Ertragswertverfahrens für Gründerzeithäuser angenommen werde, sei lediglich eine Erfindung, um auf einen richtigen Wert kommen zu können. Das Ganze werde lediglich hingerechnet.

Man könne auf keinen Fall die Vorgehensweise für die Bewertung eines Zinshauses auch auf eine ertragsschwache Wohnung anwenden. Das Zinshaus und die ertragsschwache Wohnung sind unbedingt getrennt zu sehen. Im Zinshausbereich könnte ich alles schönrechnen. Hier hätte man die Möglichkeit aufgrund der unterschiedlichen Situationen in den einzelnen Wohnungen die eine schlechtere mit der anderen besseren auszugleichen. Das gehe bei nur einer Wohnung nicht.

Auf die Frage, ob eine Kombination von Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren zeitgemäß wäre und dies eventuell zu einem marktkonformen Verkehrswert führen könne meinte Schöbinger, dass das Sachwertverfahren zu einem guten Wert führe. Die Methode wäre nachvollziehbar. Der Sachwert werde immer höher sein als der Ertragswert einer Immobilie. Vom Sachwert mache man noch Abschläge aufgrund des hohen Alters einer Immobilie. Anschließend nehme man den so ermittelten Sachwert und stelle ihn dem Ertragswert gegenüber. Dann müsse man sich genau überlegen, wie eine mögliche Gewichtung der beiden Werte aussehen könne. Man müsse die Werte nun so gewichten, dass genau der Wert heraus käme, der eben herauskommen solle. Entweder man gewichte die beiden Werte 1:1, 2:1 oder in manchen Fällen sogar 3:1. Das könne man nur deshalb, weil man ja eben genau wisse, was der Immobilienmarkt zahle.

Die bei Bestandsfreiwerdung anfallenden Sanierungskosten würden in der Bewertung überhaupt keine Berücksichtigung finden. Man könne sogar behaupten, dass diese niemanden interessieren würden. Bei einer Bestandsfreiwerdung der Wohnung wäre die Wertsteigerung nämlich so enorm, dass die Kosten für eine Sanierung nicht mehr ins Gewicht fallen würden. Vielmehr wären diese Kosten in diesem Fall einfach als selbstverständlich anzusehen.

Das Entwicklungspotenzial einer ertragsschwachen Wohnung wie ihre Wertsteigerung und die Steigerung ihres Ertrages wäre bereits in der Gewichtung von Sachwert und Ertragswert berücksichtigt. Die Gewichtung erzeuge künstlich die Nachvollziehbarkeit dieser Methode. Den Wert des Objektes wisse man ja wie bereits gesagt schon vor der Bewertung des Objektes. Somit gäbe es keine andere nachvollziehbare und schlüssige Methode als die Mischung von Sachwert und Ertragswert. Nur auf diese Weise bestehe die Möglichkeit den

Verkehrswert einer ertragsschwachen Wohnung schlüssig und nachvollziehbar darstellen zu können.

Noch einmal betont Schöbinger, dass der Wert der Immobilie vom Markt vorgegeben werde. Der Wert sei bereits vorhanden. Man müsse den Wert daher nur erläutern. Ansonsten finde keine Marktkontrolle statt. Man würde nichts erfinden, sondern schreibe lediglich das in ein Gutachten, was einem der aktuelle Immobilienmarkt sagen würde. Man müsse den Gedanken des Wertes einer Immobilie kennen.

Der geeignete Investorentyp für eine ertragsschwache Wohnung wäre laut Schöbinger ganz klar lediglich der Immobilienprofi. Dieser kenne sich zum einen mit den rechtlichen Gegebenheiten aus und verfüge auch über das notwendige Kapital. Der professionelle Immobilieninvestor kaufe eine solche ertragsschwache Wohnung nur dann, wenn die Lage passe. Die Wohnungen, die von den Großen ab verkauft werden, da wurde seiner Meinung nach bereits alles versucht, um den Altmietler herauszubekommen. Diese Wohnungen versuche man meist an kleine, private Anleger zu verkaufen. Dies hält Schöbinger nicht für ratsam und empfehlenswert.

Der Zustand der allgemeinen Teile einer Liegenschaft habe weniger Einfluss als man glauben mag. Der Zustand des Hauses ändere ja nichts am Ertrag der Wohnung. Somit findet der Zustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kaum eine Beachtung bei der Bewertung für Schöbinger. Jedoch könne man einen Zu- bzw. Abschlag bei der Bewertung vornehmen.

Bevor man nun eine ertragsschwache Wohnung bewerte, müssen die vorhandenen Daten zur Wohnung genauestens geprüft werden. Alle Rahmenbedingungen müssen darstellbar sein. Der Mietvertrag müsse Wort für Wort analysiert werden. Ohne einen Mietvertrag gäbe es laut Schöbinger keine Bewertung. Man könne in diesem Fall keine Bewertung vornehmen. Die Wohnung wäre somit nicht verkäuflich. Man wisse ja nicht, welche Rechte für den Mieter vereinbart sein könnten. Es könnten in diesem Fall Weitergaberechte existieren, die eine solche Wohnung wertlos erscheinen lassen könnten.

Den Grund dafür, weshalb immer mehr ertragslose Wohnungen auf den Markt kommen sieht Schöbinger darin, dass viele Zinshäuser derzeit zerstückelt werden. Damit begründet er die Aktualität des Themas wie man eine solche ertragsschwache Wohnung bewerte. Die Aufträge zur Bewertung kämen sowohl von Seiten des Vermieters als auch von Seiten des Mieters. Für den Mieter wäre die Wohnung ja auch immer mehr wert wie für jeden anderen Käufer. Beim

Verkauf einer Wohnung an den Mieter träge man sich was den Preis angehe in der Mitte. Der Mieter verfüge ab dem nächsten Tag des Ankaufs über eine bestandfreie Wohnung und könne diese sofort mit einem höheren Preis verkaufen.

Auf die Frage welche Bedeutung er dem Kapitalisierungszinssatz beimesse antwortet Schöbinger, dass er diesen so gering als möglich wähle, da hier ja ein hohes Potenzial schlummere. Die niedrige Miete und das zukünftige Potenzial würden sich nämlich im Zinssatz verbergen.

Laut Schöbinger wäre lediglich das vereinfachte Ertragswertverfahren bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung zielführend. Die Trennung von Grund und Gebäude sei nicht zielführend. Denn dann hätte man einen Sachwert für den Boden, der höher wäre als der Ertragswert für das Gebäude. Der Gebäudeanteil wäre negativ. Hier würde man dann nie wieder auf einen richtigen Wert kommen. Das vereinfachte Ertragswertverfahren ist das richtige Verfahren. Eine Trennung wäre nicht nachvollziehbar und nicht zu verstehen. Zudem mache sie keinen Sinn. Beim Vervielfältiger mache es kaum einen Unterschied ob man 50 Jahre oder 100 Jahre annehme. Somit müsse man keine Trennung vornehmen für den Boden- und den Gebäudeanteil.

Auf die Frage, was Schöbinger damit meinte, als er in einem Artikel in der Österreichischen Zeitung für Immobilienbewertung behauptete, dass der Sachwert dem Ertragswert eine Art Objektphantasie verleihe, antwortet Schöbinger, dass durch die Beimengung des Sachwertes dem Verkehrswert das Entwicklungspotenzial einer Immobilie zugefügt wird. Die Objektphantasie stellt daher das Potenzial einer Immobilie dar.

5.2. Interview mit Frau Dr. Margret Funk

Frau Dr. Margret Funk ist Professorin und langjährige Leiterin des Studienganges Immobilienmanagement an der FH Wiener Neustadt. Das Interview wurde am 14.02.2012 in den Räumlichkeiten des Immobilienbüros in der Neutorgasse 12, 1010 Wien geführt. Das Interview wurde nicht aufgezeichnet. Es wurden lediglich handschriftliche Notizen angefertigt.

Auf die Frage, ob bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung, vorrangig das Ertragswertverfahren zum Einsatz komme und dieses auch zu einem marktkonformen Verkehrswert führen könne, antwortete Funk, dass dies selbstverständlich der Fall sei. Es wäre hier völlig richtig, das Ertragswertverfahren anzuwenden. Es stelle sich lediglich die

Frage, welcher Ertrag bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung durch ein Ertragswertverfahren als der nachhaltige Ertrag anzusetzen wäre. Laut Funk müsse selbstverständlich der tatsächliche Ist Ertrag angesetzt werden, abzüglich der Rücklage bzw. der Kosten für die Instandhaltung. Die Erfahrung zeige uns, dass sich die Mietersituation eines Zinshauses ca. alle 15 Jahre drehen würde. Daher könne man nach eingehender Prüfung des Mietvertrages, der Altersstruktur und dem Vorhandensein von Eintrittsberechtigten davon ausgehen, dass man nach etwa 15 Jahren für die Bewertung einen MRG-Mietzins annehmen könne. Diese Annahme wäre zwar zum Stichtag der Bewertung fiktiv, sie würde vom Bewerter also nur angenommen werden, jedoch wäre es völlig in Ordnung diese Annahme zu treffen. Der Bewerter müsse ja auch richtige Einschätzungen treffen können.

Mittels eines Discounted Cash Flow Verfahrens, kurz DCF genannt, könne beispielsweise auch eine Wertsteigerung der Immobilie oder eine Steigerung des Ertrages sehr leicht abgebildet werden. Daher verwende Funk dieses Verfahren sehr gerne bei der Bewertung von ertragsschwachen Wohnungen. Der gewählte Betrachtungszeitraum wäre eher länger zu wählen, meist so ca. von 20 Jahren. So könne man also leicht für die ersten 15 Jahre beispielsweise den tatsächlichen Mietertrag ansetzen und ab dem Jahr 15 einen höheren Ertrag, beispielsweise den Richtwert. So hätte man also in den ersten Jahren keine Veränderung zu verzeichnen, und dann plötzlich drehe sich etwas im Objekt. Die Kosten für eine eventuelle Sanierung nach Bestandfreiwerdung einer ertragsschwachen Wohnung könnten in einem DCF auch ganz einfach mitberücksichtigt werden.

Der anzuwendende Kapitalisierungszinssatz richte sich grundsätzlich nach der Lage des zu bewertenden Objektes. Innerhalb des Gürtels in sehr guten Lagen setze Funk den Kapitalisierungszinssatz so bei 2% bis 2,5% an. Zu 90% richte sich dieser nach der Lage des Objektes. Aber auch innerhalb eines Bezirkes müssten teilweise unterschiedliche Zinssätze angesetzt werden, da es oftmals auch schon auf einen bestimmten Straßenzug ankomme und sich auch innerhalb eines Bezirkes die Lage je nach Straßenzug positiv oder negativ verändern könne.

Wenn ein Gründerzeithaus erst kürzlich saniert wurde, so könne man durchaus von einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren ausgehen meinte Funk, wenn davon auszugehen sei, dass die Kosten für die Instandhaltung gleichbleibend hoch wären.

Eine Kombination von Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren hält Funk nicht für zeitgemäß. Eine solche Gewichtung entspreche nicht dem heutigen Stand der

Bewertungswissenschaft. Früher, vor ca. 8 bis 10 Jahren, hätte sie selbst diese Methode noch praktiziert, heute jedoch verwende Sie den Sachwert lediglich als eine Art Gegenkontrolle, um zu sehen, ob sie mit ihrer Bewertung richtig liege. Eine Gewichtung von Ertragswert und Sachwert ist ihrer Meinung nach einfach nicht zielführend, da heute einfach der Zinssatz entscheidend bei der Bewertung sei. Der Investor zahle nicht den Sachwert einer Immobilie, sondern er kaufe grundsätzlich ihren Ertragswert.

Auch die Ermittlung des Verkehrswertes anhand der sog. Layer Method hält Funk für weniger geeignet. Diese Methode funktioniere nicht im Vollanwendungsbereich des MRG. Eher geeignet sei diese Methode im Bereich des frei zu vereinbarenden Mietzinses, in der sog. Voll- oder Teilanwendung.

Die Vorgehensweise für die Bewertung eines Zinshauses sei auch selbstverständlich auf die Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung anwendbar. Hierfür würden die gleichen Faktoren gelten und man könne auch die gleichen Überlegungen bei der Bewertung eines Zinshauses wie bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung anwenden.

Trotz der Risiken für den Investor würde Funk dennoch behaupten, dass das Investment in eine ertragsschwache Wohnung auch für den kleinen Anleger interessant und empfehlenswert wäre. Man könne so das eingesetzte Kapital einfach geparkt. Schlechter könne die Ertragssituation ja für den Investor nicht werden. Im Gegenteil. Im Bestfall könne er ja nur gewinnen. Ihm müsse jedoch klar sein, dass er in einen Hoffnungsträger investiere. Jedoch ist zu empfehlen nur in sehr guten Lagen zu investieren und die Wohnung müsse zudem entsprechend günstig sein. Außerdem müsse die Wohnung über eine gute Größe verfügen und der Zustand der Liegenschaft sollte gut sein. Bietet man beispielsweise einem Mieter einer ertragsschwachen Wohnung die selbige zum Kauf an, so zahle der Mieter meist nur 1/3 des Kaufpreises, den die Wohnung am freien Markt erzielen könne. Der Mieter verfüge dann ab dem nächsten Tag über eine Wohnung, die bestandsfrei ist und den vollen Wert erreicht hätte.

Die ertragsschwache Wohnung darf laut Funk nicht als eine Art Spezialimmobilie gesehen werden. Die ertragsschwache Wohnung sei eine Wohnung wie jede andere Wohnung auch. Sie ist für Funk weder als eine Art Spezialimmobilie zu sehen noch ist sie wie eine solche zu behandeln.

5.3. Interview mit Frau Mag. Karoline Imser, MRICS

Frau Mag. Imser ist die Leiterin der Abteilung Immobilienbewertung bei der Firma EHL Immobilien, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien. Das Interview wurde am 14.02.2012 in den Räumlichkeiten der EHL geführt. Das Interview wurde nicht aufgezeichnet. Es wurden lediglich handschriftliche Notizen angefertigt.

Laut Imser ist bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung, die ein Investor zur Ertragszielung erwirbt vorrangig das Ertragswertverfahren anzuwenden. Jedoch stellt sich hier die Frage, wie hoch man den Kapitalisierungszinssatz ansetze. Je niedriger die Wohnung vermietet ist, desto sicherer ist der Ertrag den man erziele und umso geringer wäre das mit dem Investment verbundene Risiko einzuschätzen. Eine weitere Frage die sich stellt, ist die Frage nach dem Mieter der Wohnung. Ist der Mieter einer ertragsschwachen Wohnung ein Altm Mieter, der beispielsweise schon über ein hohes Alter verfügt, oder gibt es eventuell zum Zeitpunkt der Bewertung eintrittsberechtigte Personen. Daraus kann man dann ableiten, wie nachhaltig der Mietzins zu diesem Zeitpunkt ist. Jedoch kann man die Frage des Vorhandenseins von Eintrittsberechtigten lediglich für heute hinreichend klären. Man kann jedoch nicht sagen was morgen wäre. Eine Bewertung muss stichtagsbezogen sein. Somit ist es ausreichend für die Bewertung und sogar erforderlich, dass man vom heutigen Zeitpunkt für die Bewertung ausgehe. Ändern sich an der gegebenen Situation die Parameter, so muss dann eine neue Bewertung gemacht werden. Auf die Frage welcher Ertrag als der nachhaltige angesetzt werden müsse antwortet Imser, dass der nachhaltige Ertrag jener sei, den man derzeit erziele, solange man ihn theoretisch erzielen könne. Ist der Mieter beispielsweise eine 90 jährige Person, so müsse man sich anschauen, wie lange es theoretisch noch möglich wäre, diesen Ertrag in dieser Höhe zu erzielen und was danach passiere. Es stellt sich dann die Frage nach dem Vorhandensein eintrittsberechtigter Personen zum heutigen Tag. Oder ob die Wohnung nach dem Ableben des Mieters dann frei verfügbar wäre, da es eben derzeit keine Eintrittsberechtigten gibt. Somit könnte die Wohnung dann saniert werden, und zum aktuellen Richtwert wieder neu vermietet werden. Alle diese Überlegungen müssen in einer Bewertung berücksichtigt werden. Diese Methode wird auch die sog. Layer Method genannt, wonach man sich eben anschauen wie hoch die voraussichtliche Lebenserwartung einer Person laut Sterbetafel sei, und demnach den niedrigen Ertrag für diese Zeit als den nachhaltigen ansetze.

Sollte z.B. der aktuelle Mieter aber eine junge Familie sein mit kleinen Kindern, wobei hier natürlich auch die Frage auftauche, wie diese Familie zu einem solchen Mietvertrag

gekommen ist, dann müsse davon ausgegangen werden, dass sich am derzeit schwachen Ertrag lange Zeit nichts ändern werde. Dann ist dieser schwache Ertrag als der nachhaltige anzusehen. Dieser müsse dann über die Restnutzungsdauer der Wohnung als der nachhaltige angesehen werden. In diesem Fall wäre ein sehr niedriger Kapitalisierungszinssatz anzusetzen. Die Begründung hierfür liege darin, dass man diesen Ertrag so sicher und nachhaltig erzielen würde. Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes liege in diesem Fall bei etwa 2 % oder sogar niedriger. Und selbst wenn sich dann etwas ändern sollte und die Familie beispielsweise doch ausziehen sollte, dann könne die Wohnung saniert werden und dann habe man auch einen höheren Kapitalisierungszinssatz. Man könnte beispielsweise verschiedene Szenarien durchrechnen und schauen wie sich der Wert verändern würde wenn welcher Fall einträte.

Die Sanierungskosten im Falle der Bestandfreiwerdung der Wohnung werden in der Bewertung selbstverständlich mitberücksichtigt. Jedoch nur, wenn man mit der Bestandsfreiwerdung auch tatsächlich in nächster Zeit rechnen könne, weil der Mieter vielleicht schon sehr alt ist. Im einem zweiten Teil der Bewertung werden dann die Sanierungsmaßnahmen angesetzt und auch die dadurch erzielbare höhere Miete. Auch der Kapitalisierungszinssatz wäre dann höher anzusetzen. Denn wenn der Hauptmietzins höher ist, ist der Ertrag nicht mehr so sicher zu sehen, wie beispielsweise der niedrige Mietzins zu sehen wäre.

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes sei zudem abhängig von der Lage des zu bewertenden Objekts, von der tatsächlichen Miete, vom Alter des Mieters etc. Dies ist als individuell zu betrachten. In jedem Fall wird er bei einer ertragsschwachen Wohnung sehr niedrig sein, da die Miete als sicher zu betrachten ist.

Sollte der Mietvertrag nicht mehr zur Verfügung stehen würde man dennoch wissen, wie hoch derzeit die Miete wäre und wie alt der derzeitige Mieter wäre. Wisse man dies nicht, so müsse man davon ausgehen, dass der Mieter noch für lange Zeit die Wohnung bewohnen werde.

Auf die Frage, wie ein zukünftiges Wachstumspotenzial bei der Bewertung berücksichtigt werden könne, antwortet Imser, dass auch dieses im Kapitalisierungszinssatz seine Berücksichtigung finde. Sollte der Mietertrag jedoch so niedrig sein, dass man diesen auch mit dem Kapitalisierungszinssatz nicht mehr darstellen könne, dann müsse bei der Bewertung ein Marktanpassungszuschlag vorgenommen werden. Dieser Zuschlag werde nach der

Ermittlung des Ertragswertes vorgenommen und kann i.H.v. 10-20% ausfallen. Der Verkehrswert werde somit abgeleitet aus dem Ertragswert zzgl. eines Marktanpassungszuschlages.

Es gibt z.B. auch folgende Fälle, wo man noch nicht einmal 1% für den Kapitalisierungszinssatz annehmen könne. Dies wäre niedriger als festverzinsliche Wertpapiere. Daher müsse man in solchen Fällen einen Zuschlag machen, da ansonsten niemand investieren würde. Dennoch gäbe es in diesem Fall ein Wertsteigerungspotenzial, da Wohnungen im Wert dennoch mehr steigen als vergleichsweise sicher angelegte Wertpapiere.

Für Imser steht fest, dass ein möglicher Investor sich in jedem Fall mit den mietrechtlichen Gegebenheiten auskennen sollte. Ein Investment in eine ertragsschwache Wohnung sehe sie eher als ein risikoreiches Investment, wenn man dies beispielsweise mit Vorsorgewohnungen im Neubau vergleiche.

Zur Ermittlung des Verfielfältigers braucht man ja nicht nur den Kapitalisierungszinssatz, sondern auch die Restnutzungsdauer der Wohnung. Stellt sich nun die Frage, welche Restnutzungsdauer für Häuser der Gründerzeit angenommen werden muss, da diese ja bereits heute bis zu hundert Jahre alt sein können. Laut Imser komme es hier ganz klar darauf an, in welchem Zustand sich das Haus befinde, jedoch auch darauf, in welchem Zustand sich die zu bewertende Wohnung befinde. Vorrangig ginge es hier aber um das Gebäude selbst. Man berücksichtige, ob das Haus saniert wurde, wann es saniert wurde und wie, und dann nehme man die Restnutzungsdauer an, die man glaube nach Augenschein annehmen zu können. Diese wird man jedoch auch abhängig machen vom jeweiligen Baujahr und ob es eine Generalsanierung in der Vergangenheit gegeben hat. Ist das Haus in einem guten allgemeinen Zustand könne unabhängig vom Zustand der Wohnung eine unendliche Restnutzungsdauer angenommen werden, da diese Häuser ja in Wahrheit unbegrenzt nutzbar seien, solange sie erhalten werden. Auch eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren könne angenommen werden. Bei einer Annahme von 100 Jahren ändere sich ja nichts mehr. Es handele sich in diesem Fall ja dann um eine ewige Rente. Je höher die Restnutzungsdauer angenommen werde, desto weniger Veränderung könne man verzeichnen.

Von der Gewichtung eines Sachwertes mit dem Ertragswert zur Erlangung des Verkehrswertes hält Imser nichts. Der Ertrag stehe im Vordergrund der Bewertung. Eine Vermischung halte sie nicht für sinnvoll. Laut Imser führe die Beimischung des Sachwertes nicht zu dem Wert, zu dem man eine ertragsschwache Wohnung verkaufen könne, denn hier

zahle man lediglich den Wert, der in Relation zum Ertrag stehe. Der Investor interessiere sich nicht für den Sachwert einer Ertragswohnung. Sie könne sich lediglich vorstellen, dass man den Sachwert beimenge, um einen Marktanpassungszuschlag zu umgehen. Jedoch würde sie hier einen Marktanpassungszuschlag eher bevorzugen. Es wäre jedoch in Ordnung, wenn man im Kopf immer den Sachwert berechne um zu sehen, was derzeit der Sachwert der Wohnung wäre. Dies aber eher zu Kontrollzwecken. Den Sachwert würde Imser in einem Gutachten auch niemals darstellen, sondern diesen lediglich für sich im Kopf rechnen.

Laut Imser sind bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung die gleichen Überlegungen anzustellen, wie bei der Bewertung eines gesamten Zinshauses.

Ob man das vereinfachte Ertragswertverfahren ansetze und hier von einer ewigen Rente ausgehe, also von einer Verzinsung ausgehe, mache für Imser keinen Unterschied im Ergebnis.

Auf die Frage, wie man bei der Bewertung beispielsweise Weitergaberechte oder Rechte zur gänzlichen Untermiete berücksichtigen könne antwortet Imser, dass bei der Ausübung dieser Rechte man ja davon ausgehen müsse, dass der derzeitige Ertrag sich nicht verändern würde. Dies würde sich dann letztlich auch im Kapitalisierungszinssatz bemerkbar machen. Dieser wäre in diesem Fall ebenfalls sehr niedrig anzusetzen, noch niedriger, wie wenn kein Weitergaberecht vorliegen würde. Letztlich müsse man in diesem Fall immer Prognosen anstellen, aber nur für einen solchen Zeitraum, wo man glaubt, dass die Überlegungen abschätzbar wären.

Eine Investition in eine ertragsschwache Wohnung hält Imser dennoch für ein gutes und sicheres Investment, welches sicher über ein großes Potenzial verfüge, wenn alles gut gehe. Zu Anfang parke man das eingesetzte Kapital lediglich sicher, denn schlechter kann es nicht werden. Sollte dann die Wohnung bestandsfrei werden, könne man als Investor mit einer hohen Wertsteigerung und auch einer Ertragssteigerung rechnen.

5.4. Interview mit Herrn Mag. Franz Strafella, CMC, CIS ImmoZert

Herr Mag. Franz Strafella ist Immobiliensachverständiger, Buchsachverständiger, Zwangsverwalter und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger. Zudem ist er geschäftsführender Gesellschafter des Sachverständigenbüros Strafella am Mittersteig 13, 1040 Wien. Das Interview wurde am 16.02.2012 in den Räumlichkeiten des

Sachverständigenbüros geführt. Das Interview wurde nicht aufgezeichnet. Es wurden lediglich handschriftliche Notizen angefertigt.

Bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung führe laut Strafella das klassische Ertragswertverfahren zu keinen brauchbaren Werten. Vielmehr müsse ein modifiziertes Ertragswertverfahren angesetzt werden. Warum aber ist die Anwendung des klassischen Verfahrens nicht zielführend? Laut Strafella sind die gängigen zur Verfügung stehenden Hebel im Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer, diese nur bedingt, und der Kapitalisierungszinssatz. Andere Faktoren wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten wären weniger einflussreiche Hebel bei der Bewertung. Bei der Restnutzungsdauer kämen die unterschiedlichen Bewerter meist zu ähnlichen Ergebnissen. Viel entscheidender sei die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes. Was hier oft gemacht werde, sei dies, dass man sich die Veröffentlichung des Sachverständigenverbandes ansehe, wo Kapitalisierungszinssätze angegeben wurden. Mit diesen jedoch werde man bei einer ertragsschwachen Wohnung zu keinem brauchbaren Marktergebnis kommen, da der Markt in der Zwischenzeit ja anders agiere als es damals der Fall war. Die Kapitalisierungszinssätze, die dort angeführt sind, entsprächen nicht mehr den Marktgegebenheiten. Diese seien zu hoch angeführt. In einem Kapitalisierungszinssatz bringe man ja heutzutage alles unter. Die Angaben aus den 90er Jahren wurden nur deshalb gemacht, damit man sie nie erneuern müsse. Jedoch bringe man in diesen Angaben nichts unter, was nach unten gehe. Hierin liege genau das Problem. Die Preise heutzutage für Wohnungen seien so gestiegen, dass diese unterhalb der Bandbreite liegen, teilweise in negativen Kapitalisierungszinssätzen oder Renditen. Der Markt denke ja ohnehin nur in Renditen. Obwohl nun heute diese Kapitalisierungssätze nicht mehr stimmten, traue sich dennoch kein Bewerter unter diese Zinssätze zu gehen. Denn wenn er dies tue, werde man ihn fragen, weshalb es dies trotz der Veröffentlichung der Zinssätze so gemacht habe. Er müsse dies schlichtweg argumentieren. Aus diesem Grund nehme der Bewerter meist den Wert aus der alten Veröffentlichung und komme dann aber so zu unrichtigen Ergebnissen.

Laut Strafella müsse bei der Bewertung dann eine sog. Phasenrechnung gemacht werden, wenn es darum geht, den nachhaltigen Ertrag anzusetzen. Eine solche Phasenrechnung machen zwar nicht alle Bewerter, dennoch zähle das für ihn schon zum Standard einer Bewertung. Das Nichtanwenden einer Phasenrechnung und das Annehmen eines andauernden niedrigen Ertrages sei für Strafella Unsinn. Für eine Phasenrechnung sehe man sich genau an, wer in der zu bewertenden Wohnung wohne, wie alt diese Person sei und dann simuliere man.

Strafella ist sich dessen bewusst, dass hier eine mögliche Unschärfe der Bewertung vorliege, denn man könne ja nicht mit Sicherheit sagen, ob es eventuell doch eintrittsberechtigte Personen gibt, ob es lediglich zu einer geringen Erhöhung des Ertrages kommen könne, oder doch zu einer wesentlichen Erhöhung, etc. Jedoch gerade bei älteren Mietern müsse man als Bewerter eine Phasenrechnung machen. Bei einer Phasenrechnung müsse man die voraussichtliche Lebenserwartung des Mieters anhand der Sterbetafel ermitteln. Für diesen Zeitraum müsse man dann den geringen Ertrag annehmen. Danach müsse man von einem mietrechtlich zulässigen Mietzins für die Restnutzungsdauer der Immobilie ausgehen. Der Markt hingegen sehe dies anders. Der Markt sagt, ich bin bereit für folgende Wohnung, mit diesem Ertrag, den Preis x zu zahlen. Aus dem Reinertrag und dem Verkehrswert der Immobilie kann ich nun sowohl eine Bruttorendite als auch eine Nettorendite ableiten. Die Nettorendite als Kapitalisierungszinssatz, die mir der Markt vorgibt stimme nun wieder nicht mit der Veröffentlichung des Sachverständigenverbandes überein, da der Markt bereit sei mehr zu bezahlen. In einem ersten Schritt habe man nun bemerkt, dass alle mit ihren Bewertungen falsch lagen. In einem zweiten Schritt hatte man nun versucht Marktanpassungszuschläge vorzunehmen. In Wahrheit traue sich aber auch hier kein Bewerter so richtig darüber, denn es sehe in einem Gutachten auch merkwürdig aus, wenn man einen Marktanpassungszuschlag von beispielsweise 50% vornehme. Man könnte dem Bewerter ja nun unterstellen, er habe verkehrt gerechnet. Somit gibt es für Strafella nur einen richtigen Weg, um den Verkehrswert einer ertragsschwachen Wohnung darzustellen. Er gehe so vor, wie auch der Investor vorgehen würde. Im Übrigen sei hier gesagt, dass die Überlegungen für ein Zinshaus ebenfalls auch bei einer ertragsschwachen Wohnung anzuwenden sind. Ein Eigennutzer jedoch würde anders vorgehen. Dieser richtet sich eher nach den Quadratmeterpreisen. Der Investor hingegen rechnet ausschließlich in Renditen. Hier wird der All Risk Yield in Ansatz gebracht. Strafella hat von einem Fall berichtet, wo ein Zinshaus anhand der alten Ertragswertmethode berechnet wurde und anschließend sei dieses zum dreifachen Preis versteigert worden. Hier wird deutlich, dass es unumgänglich sei mit dem All Risk Yield zu rechnen. Der Investor interessiere sich in keiner Weise für den Bodenwert einer Immobilie. Der Bodenwert wurde laut Strafella von den Sachverständigen erfunden um Geld zu verdienen. Daher nimmt Strafella den All Risk Yield an, hierin ist kein Bodenwert enthalten, man gehe also von einer unendlichen Restnutzungsdauer der Immobilie aus und es werden keinerlei Rechte und Lasten, auch keine Reallasten berücksichtigt. Dies sei die reine Form des All Risk Yields. Geldwerte hingegen müssten schon in Abzug gebracht werden. Ein Wohnrecht oder ein Fruchtgenussrecht müsste im Zinssatz bereits eingepreist

sein. Dieser Ansatz hat sich laut Strafella leider noch nicht ganz durchgesetzt. Ein Auftraggeber könnte ja nun behaupten, dass der jeweilige Bewerter sich die Wertermittlung zu einfach mache. Nun müsse der Bewerter den All Risk Yield nachweisen aus echten Transaktionen. Er schaue sich also bei einer echten Transaktion den Verkaufspreis X und den Jahresrohertrag an. Daraus errechne man den All Risk Yield. Dann müsse man in die umgekehrte Richtung rechnen und sagen, die Bruttorendite wäre beispielsweise 2%, dann wäre die Nettorendite, sprich der All Risk Yield, bei ca. 1%. Um es plausibel darstellen zu können müsse man sich unbedingt Daten aus tatsächlichen Transaktionen bedienen. Man könne den All Risk Yield in keinem Fall einfach so annehmen. Die Problematik liege oftmals leider darin, dass man nicht immer solche Daten zur Verfügung habe. Ohne diese sei jedoch eine solche Bewertung nicht möglich. Am zuverlässigsten wären die Daten freilich dann wenn man eine Wohnung selbst bewertet hätte und diese anschließend verkauft wurde. Dann hätte man den tatsächlichen Verkaufspreis. Dazu gehöre natürlich eine gewisse Erfahrung am Markt. Der dadurch ermittelte Zinssatz, der All Risk Yield beinhalte sämtliche mit der Wohnung verbundene Risiken. Die Bruttorendite entspreche dann gleich der Nettorendite, wenn man keine Bewirtschaftungskosten, kein Mietausfallswagnis, keine Bodenwertverzinsung etc. berücksichtigen würde. Der All Risk Yield enthalte aber auch den Zustand der Liegenschaft, den aktuellen Ertrag der Wohnung, die Sanierungskosten einer Aufkategorisierung und die Lage des Gebäudes. Bei einer ertragsschwachen Wohnung könne daher der All Risk Yield bei 1% liegen. Bei der Bewertung mit dem All Risk Yield sei auch keine Phasenrechnung notwendig. Hier nehme man hingegen den tatsächlichen Ertrag der Wohnung an. Es wäre auch durchaus möglich, zwar eher im Zinshausbereich, dass negative All Risk Yields angenommen werden müssten. Dies hätte seinen Grund beispielsweise im Potenzial eines Dachgeschossausbaus oder im Freiwerden eines Geschäftslokals. Hier könne man das Risiko und das Potenzial auf das ganze Haus verteilen. Diese Möglichkeit habe man bei der Bewertung von nur einer Wohnung nicht. Hier liege das einzig vorhandene Potenzial in der Aufkategorisierung der Wohnung bei einer Bestandsfreiwerdung.

Das beste Verfahren, zur Bewertung einer ertragslosen Wohnung wäre für Strafella das Vergleichswertverfahren. Hier habe man jedoch die Problematik der fehlenden Vergleichsdaten. In Wahrheit sei der All Risk Yield ja auch eine Art Vergleich. Man vergleiche ja die unterschiedlich erzielten Preise für bestimmte Wohnungen mit bestimmten Merkmalen. Wenn man nun das Objekt, welches man zum Vergleich heranziehen möchte

nicht selbst bewertet habe könne man es schon nicht mehr als Vergleichsobjekt nutzen da man die Rahmenbedingungen des Verkaufs nicht kenne.

Daher bediene sich Strafella grundsätzlich nur eines Verfahrens, das nach den Gesichtspunkten des Best Value. Ermittle man beispielsweise im Sachwertverfahren einen höheren Wert als im Ertragswertverfahren, so könne man nicht einfach beide Werte mischen und einen gemittelten Preis hernehmen, denn am Markt würde man ja den Best Value erzielen.

Die sog. Lüftl-Methode, die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert, hält Strafella nicht für zielführend. Er gehe sogar so weit zu sagen, dass diese Methode totaler Unsinn sei. Die Methode stamme aus den 50er Jahren und habe ihren Ursprung in der Zinshausbewertung. Hier habe man bereits bemerkt, dass man über das klassische Ertragswertverfahren zu einem zu niedrigen Wert komme, da der Markt in Wahrheit mehr bereit sei mehr zu zahlen. Daher habe man den Sachwert beigemischt. Die Methode sei deshalb nicht zielführend, da der Investor ein Ertragsobjekt niemals nach dem Sachwert kaufen würde. Den Investor interessieren lediglich der Ertrag der Wohnung und die Höhe der Rücklagen. Eventuell noch die geplanten Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes.

Die einzige Möglichkeit den Sachwert mit in die Bewertung zu bringen wäre Folgende: Man könnte in einer ersten Phase den Wert der Wohnung durch das Ertragswertverfahren ermitteln. In einer zweiten Phase dann nach Bestandsfreiwerdung durch das Sachwertverfahren. Aber auch hier würde Strafella den Wert nach dem Best Value ermitteln und nicht in einer Gewichtung. Der Preis hänge hier natürlich auch davon ab, ob ein Investor oder ein Eigennutzer Käufer des jeweiligen Objekts wäre.

Strafella hält eine ertragsschwache Immobilie für eine Art Spezialimmobilie. Jedoch nicht im Sinne des Terminus Spezialimmobilie wie eine Krankenanstalt und dergleichen. Eine Spezialimmobilie deshalb, weil man diese Wohnungen nicht nach den klassischen Verfahren bewerten kann. Zudem sind diese Wohnungen etwas ganz Spezielles am Markt und daher sind sie differenziert zu betrachten.

Trotz der mit dem Investment verbundenen Risiken hält Strafella die Investition in eine ertragsschwache Wohnung als eine gute Sache. Im schlimmsten Fall hätte man als Investor eine schwache Rendite, jedoch hätte man das Kapital sicher geparkt. Dennoch müsse gesagt werden, dass die derzeitigen Immobilienpreise mittlerweile sehr hoch seien. Kurzfristig

gesehen sei die Investition in eine ertragsschwache Immobilie sicherlich kein gutes Investment, mittelfristig gesehen könne es jedoch schon zu einer guten Anlage werden. Jedoch müsse man beachten, dass in Zukunft der geplante Wegfall der Spekulationsfrist sicherlich mit im Verkaufspreis berücksichtigt werde. Jedoch werde sich eher der professionelle Investor an diese Anlage heranwagen als der private Anleger, der sich eher für eine Anlage im Neubau entscheiden werde.

Laut Strafella müsse man bei einer ertragsschwachen Wohnung mit Quadratmeterpreisen von ca. 1.000,- EUR rechnen. Dies sei jedoch das Minimum was man investieren müsse für eine Immobilie in einer mäßigen Lage mit einem schlechten Ertrag. Unwissende behaupten man könne bereits für 400,- EUR / m² derartige Objekte finden. Dies sei jedoch Vergangenheit und nicht mehr der Fall. Höchstens vielleicht ein Abbruchobjekt in Gegenden mit geringem Grundkostenanteil. Die Preise auch in den schwachen Lagen haben sich einfach so sehr erhöht.

5.5. Interview mit Herrn Dipl.- Ing. Martin Matthias Roth FRICS, REV, CIS HypZert

Herr Dipl. Ing. Martin Roth ist Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH. Das Interview wurde am 08.03.2012 in den Räumlichkeiten der Immobilien Rating GmbH in der Taborstraße 1-3, 1020 Wien geführt. Das Interview wurde nicht aufgezeichnet. Es wurden lediglich handschriftliche Notizen angefertigt.

Laut Roth sei die Immobilienbewertung eine Simulation des Marktes. Als Bewerter habe man nun die Aufgabe das nachzuvollziehen, wie der Markt die Sache sehe. Thema sei hier die Preisfindungsüberlegung des Marktes. Gehe es nun um die Bewertung einer Ertragswohnung im Altbau die aufgrund eines Altmietvertrages zum Friedenkronenzins vermietet sei so habe man als Investor ja einen völlig anderen Zugang. Denn rein von der methodischen Seite her könne man auf die eingeschätzte Restmietdauer dieses Mieters, anhand der statistischen Lebensdauer dieser Person, bei einer Annahme, dass keine Eintrittsberechtigten vorlägen, einen Ertragswert mit einer ganz geringen Verzinsung rechnen. Die Verzinsung müsse deshalb so gering angesetzt werden, da das Leerstandsrisiko in einem solchen Fall gleich Null zu setzen wäre. Denn man müsse hier annehmen, dass man zu diesem Mietzins immer einen Mieter finde. Dies wäre das Szenario eins. Ab diesem Zeitpunkt habe man dann aber eine bestandsfreie Wohnung und hier müsse man dann das Szenario zwei rechnen. Hierbei gehe man dann von einem Best Case aus, denn der Best Case-Denker werde den höchsten Preis für

eine Immobilie zahlen. Dann wiederum müsse man sich zu diesem Zeitpunkt zwei weitere Möglichkeiten veranschaulichen. Zum einen den Abverkauf bei Bestandsfreiwerdung oder die Möglichkeit der Sanierung mit anschließender Vermietung zum gesetzlich möglichen Mietzins, also Richtwert zzgl. Zuschlägen, wobei man hier auch die Sanierungskosten beachten müsse. Erst ab diesem Zeitpunkt beginne das richtige Ertragswertverfahren. Somit könne man festhalten, dass das Ertragswertverfahren in zwei Perioden betrachtet werden müsse. Die eine, in der man mietergebunden sei mit einer tiefen underrented Situation, die andere, wo man von einer normalen Miete ausgehe. Man könne jedoch bereits von Beginn an mit einer gesetzlich zulässigen Miete rechnen, müsse jedoch dann einen Abschlag für die underrented Phase vornehmen. Komplizierter werde es dann noch, wenn es Eintrittsberechtigte gäbe, die zwar mehr zahlen müssten als den Friedenskronenzins, jedoch mit dem Kategoriemietzins noch weit unter dem Richtwertmietzins lägen. Hier müsse man einen weiteren Abschlag für eine weitere underrented Situation vornehmen. Man könne daher sagen, dass das Ertragswertverfahren sicherlich das richtige Verfahren sei, um eine ertragsschwache Wohnung bewerten zu können. Das Entscheidende sei lediglich dieses Verfahren richtig anzuwenden. Die Behauptung, man könne es nicht anwenden aufgrund des niedrigen Ertrages, sei schlichtweg falsch. In der Praxis werde sich ein Investor vor dem Kauf einer ertragsschwachen Wohnung alle Informationen bezüglich einer Wohnung einholen, um prüfen zu können, ob beispielsweise Eintrittsberechtigte oder sonstige Rechte und Lasten vorhanden seien. Im Zinshausbereich sei dies weitaus schwieriger, da man hier oft mit fehlenden Daten rechnen müsse. In diesem Bereich habe man zudem die Möglichkeit eines Vergleichswertes. Bei der Bewertung einer einzelnen Wohnung sei dies jedoch nicht möglich. Ein kundiger bzw. beratener Investor werde sicherlich laut Roth immer genau so an die Sache herangehen und die unterschiedlichen Phasen genau betrachten. Zusammenfassend könne man folgende Phasen festhalten. Phase 1: Wie lange ist die niedrige Miete verpflichtend und nicht änderbar? Phase 2: Wann kann mit einer Optimierung der Miete gerechnet werden und anfallenden Sanierungskosten bzw. die Möglichkeit des Abverkaufs der bestandsfreien Wohnung. Derjenige, der den höchsten Preis zahle, der bestimme den Preis für eine solche Wohnung. In diesem Fall wäre der Preis dann gleich der Wert der Wohnung. Dies sei der Grund dafür, weshalb die Renditen im Altbau mittlerweile so gering seien. Der Verkehrswert sei ja der Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könne. Dies sei der einzige Fall, bei dem der Wert gleich dem Preis sei. Normalerweise sage man immer Wert sei nicht Preis sei nicht gleich Kosten. Hier jedoch sei das Ziel den Preis zu finden, der im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Den höchsten Preis für eine Ertragswohnung erhalte

man immer dann, wenn man davon ausgehe, dass die Wohnung nach Bestandsfreiwerdung abverkauft werde an einen Eigennutzer. Dieser zahle immer den höchsten Preis für eine solche Wohnung. Derjenige, der diese Wohnung jedoch vermieten möchte, der müsse dann ebenfalls diesen hohen Preis zahlen, denn man entscheide sich bei einer Bewertung immer für den höheren Wert. Die Rendite falle dann eben sehr gering aus, diese müsse man als Investor dann einfach in Kauf nehmen. Für die Bewertung würde dies nun Folgendes bedeuten: Im Ertragswertsystem müssen alle zukünftigen Erträge abgezinst werden auf den heutigen Tag. Entweder man gehe von Beginn an von einer höheren Miete, der sog. Nachhermiete aus, auf den Zeitraum der Restnutzungsdauer abzüglich aller Bewirtschaftungskosten. Von diesem Reinertrag müsse man dann einen Abzug für die Underrented Situation vornehmen. Oder man rechne das Ganze in unterschiedlichen Phasen. Für die ersten Jahre rechne man mit dem niedrigen, tatsächlichen Ertrag und addiere dann einen Abverkaufswert abgezinst auf Heute. Auf die Frage, ob man mit der Annahme der Mehrmiete ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht etwa Annahmen treffe, die einen zu stark fiktiven Charakter hätten antwortet Roth, dass man bei der Bewertung sehr wohl von Tatsachen ausgehe. Zum einen seien die mietrechtlichen Bestimmungen eine Tatsache und zum anderen seien ja auch die am Markt erzielten Abverkaufspreise für bestandsfreie Altbauwohnungen eine Tatsache. Und genau von diesen erzielten Preise gehe man ja bei einer Bewertung auch aus. Das eine sei somit also ein Vergleichswert, das andere ein Ertragswert, der auf Basis von gesetzlichen Regelungen ermittelt wurde.

Häufig trete jedoch auch folgender Fall auf, dass der Auftraggeber einer Bewertung sehr wenig Honorar für eine solche aufwenden wolle. Daher werden solche Wohnung oftmals auf sehr einfach Art und Weise bewertet, z. B. über die Methode des Vergleichswertes. Dabei werde man sich eine ertragsschwache Wohnung nicht genau ansehen, sondern es sei dann vielmehr so, dass man sage, in einer bestimmten Lage werden Wohnung mit einem bestimmten Zustand zu folgendem Preis verkauft.

Auch die Methode der Gewichtung von Sachwert und Ertragswert sei laut Roth nicht zielführend. Diese Methode sei veraltet und entspreche nicht dem aktuellen Stand der Bewertungswissenschaft. Zudem sei sie sachlich nicht begründet und nicht gut nachvollziehbar.

Roth gehe eher in die Richtung von der Simulation des Marktes, und beschäftige sich mit der Frage, wie der Markt denke. Roth betont zudem, dass der Markt nicht im Sachwert denke. Der

Sachwert werde nur dann wieder interessant, wenn es um den Abverkauf der Wohnung gehe und man keinen Vergleichswert habe.

Zudem müsse man sich zwei unterschiedliche Investorentypen vorstellen. Der eine, der nach Bestandsfreiwerdung der Wohnung diese abverkaufe, weil er so den höchsten Preis generieren könne und der andere, der mitziehen müsse, den hohen Preis für eine solche Wohnung zahle, und dafür aber die niedrige Rendite in Kauf nehme. Für den Verkäufer einer ertragsschwachen Wohnung zähle lediglich, wie er die Immobilie am besten verwerten könne. Der höchste Preis lasse sich dann erzielen, wenn die Wohnung bestandsfrei an einen Eigennutzer verkauft werde. Somit müsse der Investor den Preis für eine ertragsschwach vermietete Wohnung zahlen, wie ein Eigennutzer bei Bestandsfreiwerdung. Wenn er sie also kaufen wolle, müsse er bereit sein den höheren Preis zu zahlen und die niedrige Rendite in Kauf nehmen. Denn warum sollte man als Verkäufer dem Investor eine Wohnung günstiger verkaufen, hiervon hätte man ja nichts. Daher seien die Preise für ertragsschwache Altbauwohnungen so dubios, mit niedrigen Renditen, da hinter jeder Transaktion diese Option und Überlegung des Verkäufers stecke. Wobei auch klar sein müsse, dass diese niedrigen Renditen nur solange gelten, wie die Wohnungen noch nicht bestandsfrei seien. Ein ähnliches Prinzip sei auch im Hinblick auf alte Vorsorgewohnungen zu beobachten. Habe sich beispielsweise ein Investor Anfang der 90er Jahre eine Vorsorgewohnung im Neubau gekauft, so hatte er zu Anfang eine Rendite von ca. 4%. Rechne man nun das Ganze zurück mit den Ankaufskosten von damals und den heutigen Mieten, so komme man locker auf ca. 6%. Rechne man es jedoch mit dem Wert der Wohnung von Heute, so komme man wieder auf eine niedrigere Rendite, da der Wert mehr gestiegen sei als die Miete. Hier werde nochmals das Spiel der Ausbalancierung bzw. das der kommunizierenden Gefäße deutlich, welches man in vielen Dingen in der Bewertung finde.

Was die Restnutzungsdauer eines Gebäudes angehe, so sei diese im Ertragswertverfahren kommunizierend mit den Instandhaltungskosten die angesetzt würden. Für den Fall, dass hohe Instandhaltungskosten angesetzt werden, könne man auch von einer hohen Restnutzungsdauer ausgehen und umgekehrt. Jedoch müsse man dann in beiden Fällen auf den gleichen Wert kommen. Abhängig sei die Annahme der Höhe der Restnutzungsdauer zudem davon, welches Szenario man darstelle. Üblicherweise sei bei einem Altbau immer von einer Restnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren auszugehen. Altbauten würden faktisch 100 bis 200 Jahren stehen. Wenn das Gebäude ordentlich Instand gehalten werde, sei davon auszugehen, dass die Substanz sehr gut sei und das Gebäude weiter bestehen werde. Es bleibe lediglich die

Frage, ob es auch wirtschaftlich gesehen diese Restnutzungsdauer habe. Ob die Vorteile einer Lage eines Altbaus beispielsweise die Nachteile eines Altbaus wie kein Garagenstellplatz, keine Freiflächen etc. überwiegen. Altbauten seien faktisch nur wegen der guten Lagen so begehrt, da es in diesen Lagen einfach keine Neubauten gebe.

Der Zugang über den All Risk Yield hält Roth für zu vereinfacht. Zwar interessiere sich der Investor vorrangig für die Rendite eines Investments, jedoch verlange er zudem eine Bewertung, aus welcher hervorgeht, mit welchen Ansätzen man zu dieser Rendite komme und ob die Ansätze für die Bewertung plausibel seien in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Miete, auf den Zustand des Objektes, die Instandhaltungskosten, den Abzug für die Restnutzungsdauer, das Mietausfallswagnis etc. Diese Faktoren wolle der Investor im Detail plausibel dargestellt haben ansonsten würde sich die Bewertung erübrigen. Der Zugang über den All Risk Yield sei daher lediglich vereinfacht und entspreche nicht mehr wie einer mündlichen Beratung. Aber ausgehend davon werde man als Investor eventuell entscheiden, ob man sich ein Investment weiter im Detail ansehe oder nicht.

Die Investition in eine ertragsschwache Wohnung sei laut Roth ein durchaus interessantes Produkt für jemanden, der langfristig anlegen möchte, wenn man in Generationen denke, wie beispielsweise Stiftungen, aber nicht für den, der es auch lukrieren möchte. Hierfür müsse man einfach Zeit haben. Aufgrund des hohen Spekulationsfaktors sei dies sicher keine Option für einen privaten Anleger. Der spekulative Hebel sei hier wesentlich höher, als beispielsweise bei einer Vorsorgewohnung im Neubau. Zudem müsse der Investor über ein größeres Immobilienfachwissen verfügen, als bei einer Investition in einen Neubau. Man müsse sich darüber im Klaren sein dass die Chancen und Risiken hier parallel hinauf oder hinunter gehen können.

Die ertragsschwache Wohnung sei innerhalb der Wohnimmobilien sicher aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen als eine Art Österreichische Spezialität zu betrachten. Zudem sei es nirgends auf der Welt möglich, dass man innerhalb eines Hauses so unglaublich unterschiedliche Mietzinshöhen habe, wie in Österreich. Schuld daran sei die Antike des Mietrechtsgesetzes. Und darin sei vorrangig die Problematik des Investments verankert.

Im folgenden Punkt wurden die unterschiedlichen Zugänge zur Bewertung einer ertragsschwachen Altbauwohnung dargestellt. Auffallend erscheint, dass jeder der Befragten

einen eigenen Zugang bzw. eine eigene Methodik verfolgt, für welche er schlüssige und nachvollziehbare Argumente darstellen konnte. Im nachfolgenden Kapitel werde ich versuchen anhand eines Beispiels für welches mir die tatsächlichen Transaktionsdaten vorliegen einige dieser Zugänge darzustellen, um aufzeigen zu können, mit welcher dieser Methoden man dem tatsächlichen Verkaufspreis der Transaktion am ehesten gerecht wird. Damit soll aufgezeigt werden, welcher dieser Zugänge am ehesten zu einem marktkonformen Wert der ertragsschwachen Immobilie führen kann.

6. Bewertungsmethode „Ertragslose Eigentumswohnung“

Im folgenden Gutachten soll der Verkehrswert einer ertragsschwachen Wohnung ermittelt werden. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Verkaufstransaktion zu erzielen wäre. Zu berücksichtigen sind hierbei alle Umstände aus wirtschaftlicher, rechtlicher und tatsächlicher Sicht, die den zu erzielenden Verkaufspreis beeinflussen könnten.

Der Verkehrswert der ertragsschwachen Wohnung wird anhand von zwei unterschiedlichen Bewertungszugängen ermittelt. Es wird zum einen der Verkehrswert durch ein Ertragswertverfahren mit Phasenrechnung ermittelt und zum anderen durch das Ertragswert- und Sachwertverfahren mit anschließender Gewichtung beider Werte. Die ermittelten Ergebnisse und die unterschiedlichen Zugänge sollen kritisch hinterfragt werden. Es findet eine Überprüfung statt, welcher der beiden Zugänge bei der Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung der schlüssigere ist und am ehesten von einem Investor nachvollziehbar wäre. Zudem soll überprüft werden, ob der ermittelte Verkehrswert dem aktuellen Immobilienmarkt entspricht.

6.1. Der Befund

Nachfolgend soll der Verkehrswert einer Wohnung ermittelt werden. Das zu bewertende Objekt wird eingangs näher vorgestellt. Stichtag der Bewertung ist der 09.03.2012. Der Bewertung zugrunde liegt der tatsächliche Kaufpreis einer erst kürzlich stattgefundenen Verkaufstransaktion dieser Ertragswohnung.

6.1.1. Daten zum Standort der Liegenschaft

Die zu bewertende Ertragswohnung befindet sich in einem Wiener Gründerzeithaus, welches im 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße liegt. Der gegenständliche Standort ist als sehr attraktive und zentrumsnahe Wohnlage mit urbanem Charakter und guter Infrastruktur im Umfeld zu bezeichnen. Insgesamt kann die Lage für Wohnzwecke als sehr gut bezeichnet werden.

6.1.2. Daten aus dem Grundbuch

An der gegenständlichen Wohnung wurde bereits Wohnungseigentum begründet. Im C-Blatt des Grundbuchs scheinen keine Belastungen oder Dienstbarkeiten auf. Außerbücherliche

Rechte oder Lasten wurden nicht bekanntgegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.

6.1.3. Daten zu Altlasten und Bodenkontamination

Es sind keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaft ist auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen.

6.1.4. Daten zum Gebäude

Die bewertungsgegenständliche Bestandseinheit befindet sich in einem von zwei nebeneinander liegenden Gebäuden und ist derzeit vermietet. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen. Beide Gebäudeteile wurden kürzlich einer Sanierung zugeführt. Die Bestandseinheit war zum Zeitpunkt der Besichtigung vor Ort nicht zugänglich. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasserver- und Wasserentsorgung, Kanal, Strom und Telefon sind vorhanden. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes kann aufgrund des äußeren Augenscheins insgesamt als gut bezeichnet werden. Es konnten keine wesentlichen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

6.1.5. Daten zur Wohnung

Die Wohnung verfügt über eine Fläche von insgesamt 130,71 m². Der aktuelle Nettomietzins beträgt EUR 1,09 / m². Daraus ergibt sich ein Jahresrohertrag von EUR 1.704,48. Der Mietvertrag ist vom 1.10.1938. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Die Mieterin ist 65 Jahre alt. Die Mieterin lebt alleine in der Wohnung. Zum heutigen Zeitpunkt existieren keine eintrittsberechtigten Personen. Es wurde keine Kautions hinterlegt. Ein Weitergaberecht wurde nicht vereinbart. In den letzten Jahren wurden keine Investitionen in der Wohnung vorgenommen. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, können über den Zustand der Wohnung keine Angaben gemacht werden.

6.2. Die Methodik der Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Wohnungseigentumseinheit. Dieser wird durch den Preis bestimmt, welcher üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu

berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Umstände haben jedoch außer Betracht zu bleiben. Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen, welche vom Wohnungseigentümer in schriftlicher oder mündlicher Form übermittelt wurden
- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes unter Berücksichtigung des anlässlich der Befundaufnahme festgestellten Reparaturrückstaus
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

6.2.1. Ermittlung des Verkehrswertes anhand des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften in Betracht bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen bzw. erzielbaren Ertrag einer Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag des zu bewertenden Objektes wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie einem Abschlag für ein Leerstandsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist wie folgt:

$$\begin{array}{l} \text{Rohrertrag der Wohnung} \\ - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ \hline = \text{Reinertrag der Wohnung} \\ \times \text{Vervielfältiger} \\ \hline = \text{Ertragswert der Wohnung} \end{array}$$

Aufgrund der langen Restnutzungsdauer wird im vorliegenden Fall im Ertragswertverfahren von einer Trennung von Grund und Boden abgesehen. Die Bewertung ist stichtagsbezogen.

Eine Veränderung der Ertragslage oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung bezogen auf den neuen Stichtag.

6.2.1.1. Bewertungsansätze

Folgende Bewertungsansätze werden getroffen:

Rohertrag: Der Rohertrag der Liegenschaft wird aus dem nachhaltig erzielbaren Mietzins ermittelt, welcher über die Restlaufzeit als konstant angenommen wird. Im vorliegenden Fall betragen die derzeitigen Mieteinnahmen monatlich EUR 1,09 / m². Aufgrund des sehr geringen Mietniveaus wird bei der Bewertung der Fläche von zwei Phasen mit unterschiedlichen Mieterträgen ausgegangen:

Phase 1: Der aktuelle Ertrag wird über die fiktive kalkulatorische Restlebenszeit der Wohnungsmieterin (TERM 1) laut Sterbetafel berechnet.

Phase 2: Nach Ablauf der angenommenen kalkulatorischen Restlebenszeit der Wohnungsmieterin wird ein mit 2% jährlich indexierter nachhaltig erzielbarer Mietertrag von derzeit EUR 11,89 / m² Nutzfläche (TERM 2) angesetzt.

Der TERM 2 wird anschließend auf den heutigen Tag abgezinst und ergibt gemeinsam mit dem TERM 1 den Ertragswert gesamt. Es wird davon ausgegangen, dass der Mietertrag aufgrund der Lage des Objektes, der Ausstattung, der aktuellen Marktsituation und der gesetzlichen Bestimmungen nachhaltig zu erzielen ist.

Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten: Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sind regelmäßig anfallende Kosten, die durch die Beseitigung von baulichen Schäden aufgrund von Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen bzw. durch Verwaltungsaufwand entstehen und nicht auf den Mieter umlegbar sind. In der gegenständlichen Bewertung wird hierfür ein Betrag von EUR 10,00 / m² Nutzfläche jährlich angesetzt. Für den TERM 2 wird dieser Betrag mit 2% jährlich indexiert. Es wird davon ausgegangen, dass im gegenständlichen Objekt derzeit kein wesentlicher Reparaturrückstau vorhanden ist.

Mietausfallswagnis: Das Mietausfallswagnis wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgestellt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände entsteht, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vertragsperioden ab. Im gegenständlichen Fall wird ein

Ausfallswagnis von 0% in TERM 1 angenommen. In TERM 2 hingegen werden 3% berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz: Um das Risiko der Liegenschaft abzudecken, wird im gegenständlichen Fall der Liegenschaftszinssatz in TERM 1 aufgrund des geringen Mietertrags mit 2% angenommen. Im TERM 2 wird ein Liegenschaftszinssatz von 4% angesetzt. Diese Zinssätze entsprechen der aktuellen Lage am Kapitalmarkt und liegen in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 98).

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aufgrund des guten Erhaltungszustands wird von einer Restnutzungsdauer von insgesamt 60 Jahren ausgegangen.

Für Term 1 wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Dies entspricht der statistischen Lebenserwartung von Frauen in einem Alter von 65 Jahren (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 323).

Für Term 2 wird von einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen. Das entspricht der Restnutzungsdauer von 60 Jahren abzgl. der Restnutzungsdauer von 20 Jahren aus Term 1.

Vervielfältiger: Der Vervielfältiger wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 320 f).

Für Term 1 ergibt sich bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2% und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ein Vervielfältiger von 16,3514. Für Term 2 hingegen ergibt sich bei einem Kapitalisierungszinssatz von 4% und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren ein Vervielfältiger von 19,7928 (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 320 f).

6.2.1.2. Ertragswertverfahren - Term 1

Top	Art	Mieter	Fläche	Miete p.m./m ²	Miete p.m.	Jahresrohertrag	Bewirtschaftungskosten	Leerstandsrisiko	Jahresreinertrag
17	W	XXX	130,71 m ²	1,09 m ²	142,04 €	1.704,48 €	10,00 €	0,00%	397,38 €

Top	Art	Mieter	Alter	Restnutzungsdauer TERM 1	Kapitalisierungszinssatz	Vervielfältiger	Ertragswert TERM 1 gerundet
17	W	XXX	65 Jahre	20 Jahre	2,00%	16,3514	€ 6.500,00

6.2.1.3. Ertragswertverfahren - Term 2

Top	Art	Mieter	Fläche	Miete p.m./m ² nachhaltig (indexiert)	Miete p.m.	Jahresrohertrag	Bewirtschaftungskosten	Leerstandsrisiko	Jahresreinertrag
17	W	XXX	130,71 m ²	11,89 m ²	1.553,83 €	18.645,91 €	14,86 €	3,00%	16.144,25 €

Top	Art	Mieter	Fläche	Restnutzungsdauer gesamt	Restnutzungsdauer TERM 2	Kapitalisierungszinssatz	Vervielfältiger	Ertragswert TERM 2 gerundet	Abzinsungsfaktor	Ertragswert TERM 2 abgezinst
17	W	XXX	130,71 m ²	60 Jahre	40 Jahre	4,00%	19,7928	€ 319.500,00	45,64%	€ 145.820,00

6.2.1.4. Zusammenstellung von Term 1 und Term 2

Top	Art	Mieter	Ertragswert TERM 1 gerundet	Ertragswert TERM 2 abgezinst	ERTRAGSWERT GESAMT	ERTRAGSWERT GESAMT/m ²
17	W	XXX	€ 6.500,00	€ 145.820,00	€ 152.300,00	€ 1.170,00

Der gerundete Ertragswert aus TERM 1 wird mit dem abgezinsten Ertragswert aus TERM 2 zusammengeführt und ergibt den Ertragswert gesamt.

Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem Kapitalisierungszinssatz von 4% und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 336 bis 339).

6.2.1.5. Verkehrswert der zu bewertenden Ertragswohnung

Der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung wird aufgrund der Beschreibung und Ausführung im Befund, der vom Wohnungseigentümer übermittelten Unterlagen und Informationen sowie der Lage am aktuellen Realitätenmarkt zum heutigen Tag wie folgt festgelegt:

netto EUR 152.300,--

das sind EUR 1.170,-- / m²

6.2.2. Ermittlung des Verkehrswertes anhand der Gewichtung von Sach- und Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Wohnung kann auch eine Gewichtung von Sach- und Ertragswert vorgenommen werden.

6.2.2.1. Ertragswertverfahren

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen bzw. dem erzielbaren Ertrag der Wohnung und ihrem Verkehrswert der relevante Zusammenhang besteht. Vermietete Wohnungen wie die zu bewertende werden i.d.R. mit dem Ziel der Ertragszielung erworben. Der Mietzins der zu bewertenden Wohnung beträgt aktuell:

EUR 142,04 / netto / p.m.

EUR 142,04 : 130,71 m² = EUR 1,09 / m² p.m.

Dies ist als sehr niedriger Mietzins zu bezeichnen. Von diesem Betrag sind die Kosten für die Instandhaltung in Abzug zu bringen, da diese den Ertrag schmälern und nicht auf den Mieter überwälzbar sind. Die Höhe der Instandhaltungskosten beträgt EUR 10,- / m² pro Jahr. Das sind somit EUR 108,93 pro Monat. Daraus ergibt sich für die gegenständliche Wohnung ein Ertrag von EUR 33,12 monatlich. Es ergibt sich somit eine praktisch ertragslose Einheit. Für ein Mietausfalls- und Leerstandsrisiko wird kein Abzug vorgenommen, da gerade für diesen Fall eine Wertsteigerung gegeben ist.

Daraus ergibt sich nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren folgender Ertragswert:

Einnahmen	<i>Fläche</i>	<i>Miete p.m.</i>	<i>Miete p.m./m²</i>	<i>Miete p.a.</i>
Wohnfläche	130,71 m ²	€ 142,04	€ 1,00	€ 1.704,48
	130,71 m ²	€ 142,04	€ 1,00	€ 1.704,48
Jahresrohertrag	130,71 m²			€ 1.704,48
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€ 10,00 je m ² Fläche			-€ 1.307,10
abzüglich Leerstandsrisiko	0,00% der Mieteinnahmen			€ 0,00
Jahresreinertrag				€ 397,38

Restnutzungsdauer	60 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	2,00%
Vervielfältiger	34,7609

Ertragswert der Liegenschaft Jahresreinertrag x Vervielfältiger € 13.813,28

ERTRAGSWERT gerundet € 14.000,00

Ertragswert/m² € 110,00

Der Ertragswert der gegenständlichen Wohnung beträgt netto EUR 14.000,--. Auch wenn der Ertrag der gegenständlichen Wohnung praktisch null ist, wird gerade diese Art von Wohnungen trotzdem am Markt nachgefragt und zu bestimmten Preisen gekauft. Die Nachfrage hat ihren Ursprung darin, dass trotz aller Rahmenbedingungen ein Entwicklungspotenzial für diese Wohnungen gesehen wird. Dieses Entwicklungspotenzial kann in einer Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert ausgedrückt werden.

6.2.2.2. Sachwertverfahren

Die Bewertung der gegenständlichen Wohnung erfolgt nach dem Sachwertverfahren (Grundanteil und amortisierter Bauwert) wie ähnliche Objekte bestandsfrei in vergleichbarer Lage, Bauweise, Bauzustand, Alter und Erhaltungszustand im freien Verkehr gehandelt werden würden.

Grundkostenanteil: Der Bodenwert ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht bebauten Gebiet bebaubar sind aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bereit wäre als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten erzielbaren Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft. Um den Grundkostenanteil für eine bestimmte Bestandseinheit zu ermitteln, sind vom Grundkostenanteil, welcher ein Durchschnittswert auf das Gesamtgebäude bezogen darstellt, Zu- und Abschläge nach Markterfahrung vorzunehmen. In der gegenständlichen Lage werden zum Stichtag EUR 650,-- / m² erzielbarer Nutzfläche bezogen auf die zu bewertende Einheit bezahlt.

Bauzeitwert: Der Anteil am Bauzeitwert wird nicht aus dem rechnerischen Wert des Anteils am Gesamtbauwert des Objektes ermittelt sondern aus der Wohnnutzfläche abgeleitet. Berechnungsgrundlage hierfür sind die Nutzflächenkosten / m², um welche das Objekt zum Stichtag als Neubau errichtet werden kann. Zudem werden der beschriebenen Wohnungszustand und der Zustand des Gesamtobjektes berücksichtigt. Der Neubauerstellungswert wird mit EUR 2.300,-- / m² angenommen. Dieser Ansatz erfolgt brutto. Wegen des hohen Alters der Liegenschaft, für technische Entwertung, für den Bau- und Erhaltungszustand und unter der Berücksichtigung einer Restlebensdauer von etwa 60 Jahren wird laut linearer Alterswertminderungstabelle eine Abminderung von 48 % vorgenommen (vgl. *Kranewitter* 2010, S. 314 f).

BODENWERT	<i>Fläche</i>	<i>Bodenwertanteil/m² Nutzfläche</i>	<i>Bodenwert</i>
Wohnfläche	130,71 m ²	€ 650,00	€ 84.961,50
	130,71 m ²		€ 84.961,50

BAUZEITWERT	<i>Fläche</i>	<i>Neuherstellungskosten / m²</i>	<i>Neuherstellungskosten</i>
Wohnfläche	130,71 m ²	€ 2.300,00	€ 300.633,00
	130,71 m ²		€ 300.633,00

	<i>Neuherstellungskosten</i>	<i>Abschlag für Alter %</i>	<i>Abschlag für Alter €</i>	BAUZEITWERT
Wohnfläche	€ 300.633,00	48,00%	€ 144.303,84	€ 156.329,16
	€ 300.633,00			€ 156.329,16
zuzüglich Bodenwertanteil				€ 84.961,50
SACHWERT gerundet				€ 241.000,00

Wert/m² NFL: € 1.844/m²

Der Sachwert der gegenständlichen Wohnung liegt bei EUR 241.000,--.

6.2.2.3. Gewichtetes Sach- und Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert wird aus den aktuellen Marktgegebenheiten abgeleitet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Wohnung wird eine Gewichtung von Ertragswert und Sachwert vorgenommen. Bei einem Ertragsobjekt wie dem vorliegenden kommt dem Ertragswert ein größeres Gewicht zu wie dem Sachwert. Im vorliegenden Fall wird das Verhältnis Ertragswert zu Sachwert mit 2 : 1 gewichtet.

SACHWERT	€ 241.000,00
ERTRAGSWERT	€ 14.000,00
Gewichtung 2 : 1	€ 89.666,67
VERKEHRSWERT	€ 90.000,00

Wert/m² NFL: € 689/m²

Der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung wird zum heutigen Tag wie folgt festgelegt:

netto EUR 90.000,--

das sind EUR 689,-- / m²

Der Verkehrswert der ertragsschwachen Wohnung wurde mittels zweier unterschiedlicher Bewertungsmethoden ermittelt. In einer ersten Berechnung wurde der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung anhand des Ertragswertverfahrens und einer damit verbundenen Phasenrechnung ermittelt. In einer ersten Phase wurde der Ertragswert der Wohnung anhand des geringen Ertrages bis zur statistischen Lebenserwartung der Altmietlerin berechnet. In einer zweiten Phase wurde der Ertragswert der Wohnung ab dem Zeitpunkt der Bestandsfreiwerdung mit einer gesetzlich zulässigen Miete ermittelt. Die beiden Werte aus Phase 1 und 2 werden addiert und ergeben gemeinsam einen Verkehrswert von EUR 152.000,-.

In einer zweiten Berechnung wurde der Verkehrswert derselben Immobilie mittels einer Gewichtung von Sach- und Ertragswert berechnet. Da bei einer Ertragswohnung der Ertrag im Vordergrund steht wurde die Gewichtung 1 : 2 vorgenommen. Der Verkehrswert wurde mit lediglich EUR 90.000,-- ermittelt. Man hätte ebenso eine Gewichtung 3 : 1 vornehmen können, um die Bedeutung des Ertragswertes noch mehr hervorzuheben, jedoch wäre man so zu einem noch geringeren Verkehrswert gekommen. Im nachfolgenden Kapitel soll zu den unterschiedlichen Bewertungszugängen Stellung bezogen werden. Es soll eine der beiden Methoden als die Methode definiert werden, die aus Sicht des Investors und der übrigen

Marktteilnehmer die einzig nachvollziehbare und schlüssige Methode darstellt, um den Wert abzubilden, den eine ertragsschwache Immobilie am aktuellen Immobilienmarkt als Preis erzielen würde. Zudem soll aufgezeigt werden, ob der mit dieser Methode ermittelte Verkehrswert als ein marktkonformer bezeichnet werden kann.

6.3. Ist der ermittelte Verkehrswert marktgerecht?

Anhand der praktisch durchgeführten Bewertung wurde versucht die Ermittlung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Wohnung herzuleiten. Ob der daraus ermittelte Wert dem Verkehrswert entspricht liegt zum einen an der Erfahrung und Marktkenntnis des Bewerter und zum anderen an der Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens.

Die im vorangegangenen Kapitel bewertete Wohnung wurde erst kürzlich am Wiener Immobilienmarkt angeboten. Sie erzielte innerhalb der Transaktion einen tatsächlichen Verkaufspreis i.H.v. EUR 152.000,--. Somit kann behauptet werden, dass auf den ersten Blick die Wertermittlung anhand des Ertragswertverfahrens und der Berücksichtigung unterschiedlicher Phasen zu einem marktkonformen Ergebnis geführt hat. Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert hingegen hat zu einem niedrigeren Preis geführt. Da man bei der Bewertung jedoch immer vom Best Case ausgehen kann, muss festgehalten werden, dass der Wert, ermittelt durch das Ertragswertverfahren, eher als marktkonform zu bezeichnen ist, als der Wert, welcher durch die Beimischung des Sachwertes erzielt wurde. Was jedoch spricht bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Wohnung unabhängig vom ermittelten Preis noch gegen die Methode der Gewichtung von Sachwert und Ertragswert und was könnte im Gegenzug zudem für eine Wertermittlung anhand des Ertragswertverfahrens sprechen?

Eine Ertragswohnung wird vorrangig zur Ertragserzielung gekauft. Der Investor entscheidet sich daher aufgrund des Ertrages für eine solche Wohnung, aber auch aufgrund des Wertsteigerungs- und Ertragssteigerungspotenzials. Selbst wenn eine Wohnung zum Zeitpunkt der Transaktion lediglich über einen geringen Ertrag verfügt gibt es dennoch aufgrund der spekulativen Faktoren einen Markt dafür und werden diese Wohnungen am Markt gehandelt. Der Investor einer solchen Wohnung jedoch wird sich in erster Linie immer aufgrund einer Rendite bzw. aufgrund des Ertragswertes für einen Ankauf entscheiden und nicht aufgrund des Sachwertes einer Wohnung. Zwar interessiert den Investor auch der allgemeine Erhaltungszustand einer Immobilie, jedoch steht dieser nicht im Vordergrund seiner Investitionsüberlegung. Vielmehr machen sich eine gute Bauqualität oder eine sehr

gute Ausstattung einer Liegenschaft an der Höhe der laufenden Instandhaltungskosten bemerkbar. Bzw. wird in einem solchen Fall der Kapitalisierungszinssatz niedriger ausfallen als bei einer Liegenschaft mit einem eher schlechten Gesamtzustand. Im Sachwert wird lediglich der Produktionswert einer Immobilie berücksichtigt. Zwar wird durch die Beimischung des Ertragswertes eine Renditeerzielungsüberlegung mit einbezogen, jedoch nicht in dem Maße, dass es zu einer zufriedenstellenden Nachvollziehbarkeit käme. Meiner Meinung nach fehlt es der Methode der Gewichtung zudem insgesamt an einer Nachvollziehbarkeit. Wie soll man einem Investor plausibel darstellen, aus welchem Grund man sich für eine bestimmte Gewichtung der beiden Werte entschieden hat. Zwar steht dem Ertragswert eine größere Bedeutung zu, aber worin könnte die Begründung dafür liegen, dass man diesen nun zweifach oder gar dreifach gewichte. Ich würde sogar so weit gehen zu behaupten, dass man die Gewichtung lediglich daran orientiere, welchen Wert man am Ende brauche und mit der Bewertung beabsichtigt darzustellen. Der Markt gibt einem ja bereits den Wert einer Immobilie vor. Nämlich dieser, welcher der Investor bereit wäre für eine bestimmte Immobilie zu zahlen. Und um genau diesen Wert zu erhalten, müsse man eben eine bestimmte Gewichtung vornehmen. Der Sachwert einer Immobilie ist meiner Meinung nach lediglich für einen Eigennutzer von Relevanz. Dieser erwirbt eine Immobilie ja aus völlig aus anderen Gesichtspunkten heraus als ein Anleger. Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert kann aus meiner Sicht sachlich nicht begründet werden. Hinzu kommt, dass diese Methode Ihren Ursprung vor weit über 50 Jahren hat und sich sowohl die Bewertungswissenschaft als auch der Markt deutlich weiter entwickelt haben. Aber der Gesichtspunkt, welcher letztlich das entscheidende Argument gegen die Gewichtung beider Werte liefert ist, dass der Preis, welcher durch das Ertragswertverfahren ermittelt wurde, über dem des Sachwertes liegt. Der Markt richtet sich grundsätzlich nach dem Best Value. Somit wird am Markt eher der höhere Preis seine Berücksichtigung finden. Der durch das Ertragswertverfahren ermittelte Wert liegt deutlich über dem der gewichteten Methode. Zudem zeigt uns der Kaufpreis der tatsächlichen Transaktion, dass der Wert aus der Gewichtung nicht der richtige sein kann.

Für die Ertragswertmethode inklusive einer Phasenrechnung spricht aus meiner Sicht zudem, dass diese Methode sehr transparent die ursächlichen Parameter für einen bestimmten Wert liefern kann. Jeder Schritt wird für den Investor nachvollziehbar und ersichtlich gemacht. Was man dem Argument der fiktiven Annahmen entgegengebracht werden kann ist, dass man sich bei dieser Methodik sehr wohl auf Tatsachen stützt. Zum einen sind die aktuell am Markt

stattfindenden Immobilientransaktionen ertragsschwacher Wohnungen und die daraus tatsächlich erzielten Abverkaufspreise eine Tatsache. Und zum anderen sind die mietrechtlichen Bestimmungen eine Tatsache. Innerhalb einer Phasenrechnung werden die mietrechtlichen Gegebenheiten ebenfalls transparent dargestellt. Und dass man Annahmen treffen muss für einen in der Zukunft liegenden Zeitraum ist in der Bewertung keine Seltenheit. Hier kommt es dann auf die Erfahrung an, die der jeweilige Bewerter mitbringt. Innerhalb der Phasenrechnung wird aufgezeigt, wie sich der Ertrag einer Wohnung im Laufe der Restlebensdauer verändern kann. Innerhalb einer ersten Phase wird die vertraglich vereinbarte Mindermiete dargestellt auf die angenommene Restlaufzeit des Mietvertrages bzw. auf die statistische Lebensdauer des jeweiligen Mieters einer ertragsschwachen Wohnung. In einer zweiten Phase schließlich zeigt man den gesetzlich zulässigen Mietzins ab dem Zeitpunkt der Bestandsfreiwerdung der Wohnung auf. Somit sind für den Investor der mögliche Mehrertrag einer Wohnung und der damit verbundene steigende Ertragswert einer Immobilie ersichtlich und nachvollziehbar. Zudem werden in den jeweiligen Phasen unterschiedliche Kapitalisierungszinssätze angenommen, um die unterschiedlichen Risiken darstellen zu können. Dies bildet sehr gut die Realität ab. Zwar können getroffene Annahmen auch einmal nicht eintreten. Hier liegt dann doch eine gewisse unvermeidliche Unschärfe der Bewertung. Jedoch kann gerade innerhalb einer Phasenrechnung recht gut eine Plausibilität der Annahmen aufgezeigt werden. Gerade deshalb ist eine Bewertung ja auch stichtagsbezogen. Ändern sich die getroffenen Annahmen nachweislich, müsste eine erneute Bewertung vorgenommen werden. Weiter für das Ertragswertverfahren spricht zudem, dass alle in der Berechnung vorkommenden Eingangsgrößen aus Transaktionen und Vermietungen vergleichbarer Objekte des jeweiligen Immobilienmarktes abgeleitet werden. Somit sind bei der Wertermittlung keine Marktanpassungen vorzunehmen. Beim Sachwertverfahren hingegen müssen sehr wohl häufig Marktanpassungen vorgenommen werden bzw. Abschläge beispielsweise wegen des hohen Alters einer Liegenschaft gemacht werden. Die Zuschläge basieren meiner Meinung nach auf den Erfahrungswerten des jeweiligen Bewerter. Darunter leiden zum einen die Transparenz des Gutachtens und zum anderen die Nachvollziehbarkeit dessen. Aus diesem Grund halte ich den Ertragswert eher für marktbezogen als den Sachwert einer Ertragsimmobilie.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Ertragswertverfahren mit der Betrachtung der unterschiedlichen Phasen das geeignete Verfahren ist, um einen marktkonformen Verkehrswert einer ertragsschwachen Wohnung abzubilden. Die Methodik ist transparent und

nachvollziehbar. Zudem werden keine spekulativen Annahmen getroffen. Daher erscheint diese Methode auch objektiv. Die Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung anhand des Ertragswertverfahrens und der Darstellung der unterschiedlichen Phasen erscheint mir als das ideale Instrument zur Darstellung eines marktkonformen Verkehrswertes.

7. Zusammenfassung

Damit die Bewertung einer ertragsschwachen Wohnung, welche dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt zu einem marktkonformen Wert führen kann, muss die Methodik des Ertragswertverfahrens angewandt werden. Jedoch müssen innerhalb des Ertragswertverfahrens die unterschiedlichen Ertragsphasen berücksichtigt werden. Innerhalb der Phasenrechnung wird transparent dargestellt, wie sich der Ertrag der Wohnung in der Zukunft verändern kann. Innerhalb einer ersten Phase wird die vertraglich vereinbarte Mindermiete dargestellt auf die angenommene Restlaufzeit des Mietvertrages bzw. auf die statistische Lebensdauer des jeweiligen Mieters. In einer zweiten Phase dann zeigt man den gesetzlich zulässigen Mietzins ab dem Zeitpunkt der Bestandsfreiwerdung der Wohnung auf. Die in beiden Phasen ermittelten Ertragswerte werden addiert und ergeben zusammen den Ertragswert der Immobilie. Die Darstellung des Verkehrswertes einer ertragsschwachen Wohnung wird mittels dieser Methode transparent, schlüssig und nachvollziehbar dargestellt. Jeder Schritt der Berechnung kann beispielsweise von einem Investor nachvollzogen werden. Zudem bedient sich dieser Zugang keiner fiktiven Größen, sondern Größen, die auf Tatsachen beruhen. Zum einen bedient sich dieser Zugang tatsächlich erzielter Abverkaufspreise des aktuellen Immobilienmarktes und zum anderen den mietrechtlichen Bestimmungen. Innerhalb der Phasenrechnung wird aufgezeigt, wie sich der Wert einer Immobilie mit einhergehender Veränderung des Ertrages ebenfalls verändert und sich den aktuellen Gegebenheiten des Immobilienmarktes anpasst. Die in den unterschiedlichen Phasen angenommenen unterschiedlichen Kapitalisierungszinssätze stellen sehr deutlich das jeweilige Risiko der jeweiligen Phase dar. Beim Ertragswert müssen keine Marktanpassungen mehr vorgenommen werden. Dies zeigt, dass dieses Verfahren das geeignete ist, um den Verkehrswert einer ertragsschwachen Wohnung darzustellen. Die Investition in eine ertragsschwache Wohnung im Altbau verfügt über einen hohen spekulativen Hebel, der im Vergleich zu einer Wohnung im Neubau mit wesentlich mehr Risiken verbunden ist. Jedoch steht dem gegenüber ein Potenzial der Ertrags- und Wertsteigerung, das langfristig gesehen generiert werden kann. Das Investment in eine ertragsschwache Wohnung erfordert zum einen einen langen Veranlagungszeitraum und zum anderen umfassende immobilienrechtliche Kenntnisse.

Durch die Befragung unterschiedlicher Sachverständiger wurden die unterschiedlichen Zugänge zum Thema in Erfahrung gebracht. Dies führte dazu, dass trotz fehlender Literatur zu dieser Thematik ausreichend Informationen eingeholt werden konnten. Aus den unterschiedlichen Methoden und der Gegenüberstellung der ermittelten Werte bei der

Anwendung der Methoden konnten deren Vor- und Nachteile aufgezeigt werden. Daraus konnte ein geeignetes Verfahren abgeleitet werden, welches transparent, nachvollziehbar und schlüssig den marktkonformen Verkehrswert einer ertragsschwachen Eigentumswohnung abbildet.

Die erforschten Kenntnisse sollen eine Hilfestellung leisten bei der Darstellung des Verkehrswertes von ertragsschwachen Eigentumswohnungen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literaturquellen

Bienert, Sven (2009): Idealtypischer Bewertungsprozess. In: *Bienert, Sven / Funk, Margarete* (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Wien, Seiten 134-157.

Bienert, Sven (2009): Ertragswertverfahren. In: *Bienert, Sven / Funk, Margarete* (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Wien, Seiten 333-384.

Bydlinski, Peter (2007): Grundzüge des Privatrechts für Ausbildung und Praxis. 8. Aufl., Wien.

Dirnbacher, Wolfgang (2009): Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009. Wien.

Dirnbacher, Wolfgang (2010): WEG. Wien.

Funk, Margret / Hattinger, Hubert / Hubner, Gerald / Stocker, Gerald (2009): Vergleichswertverfahren. In: *Funk, Bienert, Sven / Funk, Margret* (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Wien, Seiten 159-268.

Funk, Margret / Koessler, Christoph / Stocker, Gerald (2009): Sachwertverfahren. In: *Bienert, Sven / Funk, Margret* (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Wien, Seiten 269-332.

Kothbauer, Christoph / Malloth, Thomas / Rücklinger, Gottfried (2006): Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweis-Vorlage-Gesetz, Richtwertgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz. Wien.

Kranewitter, Heimo (2010): Liegenschaftsbewertung. 6. Aufl., Wien.

Leopoldsberger, Gerrit / Saffran, Petra (2005): Bewertung von Immobilien. In: *Schulte, Karl-Werner / Bone-Winkel, Stephan / Thomas, Matthias*: Handbuch Immobilieninvestition. 2. Auflage, Köln.

Metzger, Bernhard (2010): Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. 4. Aufl., Freiburg.

Malloth, Thomas / Stocker, Gerald (2009): Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: *Bienert, Sven / Funk, Margarete* (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., Wien, Seiten 601-633.

Rainer, Herbert (2011): Wohnungseigentum. 4. Aufl., Wien.

Schöbinger, Hubert (2010): Das ertragsschwache Mietzinshaus. In: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung. 3/2010, Seite 45.

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

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

Stabentheiner, Johannes (2010): Mietrecht. 3. Aufl., Wien.

Strafella, Franz (2010): Problemfall: Ertragsschwaches Zinshaus. In: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung. 3/2010, Seite 49.

Varian, Hal R. (2007): Grundzüge der Mikroökonomik. 7. Aufl., München.

Wilplinger, Christian (2008): Die Vermietung von Zinshäusern im schlichten Miteigentum und Wohnungseigentum - verfahrensrechtliche und ertragsteuerliche Aspekte der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. In: *Haunold, Peter / Kovar, Herbert / Schuch, Josef / Wahrlich, Ronald* (Hrsg.): Immobilienbesteuerung, Wien, Seiten 13 – 32.

www.portal.wko.at: Wirtschaftskammer Österreich,

http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=364611&dstid=188&titel=Friedenskroneinzins [Stand: 29.01.2012], (10.11.2011).

www.portal.wko.at: Wirtschaftskammer Österreich,

http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=621682&dstid=188&titel=Neue%2Cmietrechtliche%2CKategoriebetr%C3%A4ge%2C1.%2CAugust%2C2011 [Stand: 05.02.2012], (05.12.2011).

www.ovi.at: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder,

<http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Miete.php> [Stand: 29.01.2012], (2012).

Sonstige Quellen

Aichelburg-Rumerskirch, Georg (2010): Alt Wiener Vorsorgewohnung. Kick Off Wiener Privatbank 2010. Wien.

Funk, Margret (2012): Expertengespräch mit Margret Funk, Leiterin des Studienganges Immobilienmanagement an der FH Wiener Neustadt, geführt von Isabell Watzulik am 14.02.2012 in Wien.

Imser, Karoline (2012): Expertengespräch mit Karoline Imser, Leiterin der Abteilung Immobilienbewertung bei der Firma EHL Immobilien, geführt von Isabell Watzulik am 14.02.2012 in Wien.

Kruplak, Hannes (2009): Die Vorsorgewohnung. Ertragschance oder Sorgewohnung? 2009. Wien.

Roth, Martin (2012): Expertengespräch mit Martin Roth, Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH, geführt von Isabell Watzulik am 08.03.2012 in Wien.

Schöbinger, Hubert (2008): Die Verkehrswertermittlung des "Wiener Zinshauses". 2008 Wien.

Schöbinger, Hubert (2012): Expertengespräch mit Hubert Schöbinger, gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen, geführt von Isabell Watzulik am 14.02.2012 in Wien.

Strafella, Franz (2012): Expertengespräch mit Franz Strafella, Immobiliensachverständiger, Buchsachverständiger, Zwangsverwalter, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und geschäftsführender Gesellschafter des Sachverständigenbüros Strafella, geführt von Isabell Watzulik am 16.02.2012 in Wien.