

Bewertung von Zinshäusern im §18 MRG Verfahren

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

eingereicht bei

Dipl.-Ing. Martin ROTH, FRICS,REV,CIS HypZert (F/R)

Mag. Karin Kreuzmann

8350413

Wien, 21.03.2011

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. KARIN KREUZMANN**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "BEWERTUNG VON ZINSHÄUSERN IM §18 MRG VERFAHREN", 71 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 21.03.2011

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	III
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	IV
1. Einleitung.....	1
2. Grundlagen.....	4
2.1. Definition des Begriffs Zinshaus und Abgrenzungen.....	4
2.2. Mietrechtliche Aspekte.....	7
2.2.1. Mietzinsregelung / Miethöhe / Wertsicherung	8
2.2.2. Vertragsdauer / Befristung.....	13
2.2.3. Beendigung des Mietverhältnisses	13
2.2.4. Weitergaberecht	14
2.2.5. Betriebskosten.....	15
2.2.6. Investitionen des Mieters	15
2.2.7. Kautio n	15
2.2.8. Mietzinsvorauszahlung	16
2.2.9. Zusammenfassung	16
2.3. Wirtschaftliche Aspekte	17
3. Das § 18 MRG Verfahren	18
3.1. Definition	18
3.2. Voraussetzungen.....	19
3.3. Art der Arbeiten	21
3.4. Ausgewählte Aspekte	21
3.5. Ablauf in Kurzform (ungefördertes Verfahren).....	23
3.6. Förderung durch Wiener Sanierungsförderung	25
3.6.1. Fördervoraussetzungen.....	26
3.6.2. Thermisch-energetische Sanierung	26
3.6.3. Erhaltungsarbeiten (nicht der thermischen Gebäudehülle zurechenbar) ...	26
3.6.4. Abgrenzung	27
3.6.5. Geplante Neuerungen	27
3.7. Besonderheiten für die Liegenschaftsbewertung	28
4. Bewertung – Methodik und Verfahren.....	30
4.1. Grundlagen.....	30
4.1.1. Rechtsquellen der Bewertung.....	30
4.1.2. Wertedefinition.....	31

4.2. Bewertungsmethoden.....	35
4.2.1. Sachwertverfahren	36
4.2.2. Vergleichswertverfahren	37
4.2.3. Ertragswertverfahren	38
5. Bewertung von Zinshäusern	40
5.1. Allgemeines	40
5.2. Ertragswertverfahren bei Zinshäusern	41
5.2.1. Zustand und Lage.....	41
5.2.2. Nachhaltig erzielbare Erträge	42
5.2.3. Nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten	43
5.2.4. Kapitalisierungszinssatz	45
5.2.5. Ermittlung der Restnutzungsdauer.....	46
5.2.6. Vervielfältiger.....	47
5.2.7. Herausforderungen des Ertragswertverfahrens	47
5.3. Wertermittlung von ertragsschwachen Zinshäusern.....	48
5.3.1. Vergleichswertverfahren	48
5.3.2. Methode „40 Jahre Turnaround“	49
5.3.3. Investment Method	50
6. Die Bewertung von Zinshäusern mit Mietanhebung gem. § 18 MRG	54
6.1. Herausforderungen bei der Bewertung von §18 Zinshäusern	55
6.2. Bewertungsunterlagen	57
6.3. Bewertungsrelevante Phasen des §18 Verfahrens	57
6.3.1. Bewertung in der Vorbereitungsphase.....	58
6.3.2. Phase während der Laufzeit des §18 Darlehens.....	58
6.3.3. Phase nach Ende der §18 MRG Mietzinserhöhung	60
6.3.4. Zusammenfassung der Phasen	60
6.4. Gegenüberstellung der Bewertungsverfahren.....	61
7. Fallbeispiel	64
8. Schlussfolgerungen	70
Kurzfassung.....	71
Literaturverzeichnis.....	I
Anhang	V

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
f	der/die folgende
ff	die folgenden
gem	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HMZ.....	Hauptmietzins
Hrsg.....	Herausgeber
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.....	insbesondere
KO	Konkursordnung
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
Leg cit.....	legis citatae
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen
MRG	Mietrechtsgesetz
MRN	Mietrechtsnovelle
o.a.	oben angeführt
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder
RichtWG	Richtwertgesetz
Rz.....	Randzahl
sog.....	sogenannte
tsd	tausend
tw.....	teilweise
ua	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
v.a.	vor allem
WÄG.....	Wohnrechtsänderungsgesetz
WE	Wohnungseigentum
WRN.....	Wohnrechtsnovelle
WWF	Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
WWG.....	Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz
zB	zum Beispiel
zT	zum Teil

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 Mietzinsbildung entsprechend den Bestimmungen des MRG	9
Abbildung 2 Kategoriebeträge gem §15a (3) MRG	11
Abbildung 3 Ablauf eines § 18 MRG Verfahrens	24
Abbildung 4 Bewertungsprozess, Quelle eigen	30
Abbildung 5 Verkehrswertermittlung	36
Abbildung 6 Ablauf Sachwertverfahren gem. OeNorm B 1802	37
Abbildung 7 Ablauf Vergleichswertverfahren gem. OeNorm B 1802	38
Abbildung 8 Ablauf Ertragswertverfahren gem OeNorm B 1802	39
Abbildung 9 Instandhaltungskosten bei Zinshäusern	44
Abbildung 10 Ertragswertverfahren und Restnutzungsdauer	46
Abbildung 11 Term and Reversion Method	51
Abbildung 12 Layer Method	51
Abbildung 13 Phasen im §18 Verfahren	61
Abbildung 14 Anwendbarkeit der Bewertungsverfahren	63

1. Einleitung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Bewertung von Zinshäusern im § 18 MRG Verfahren.

Durch die Turbulenzen am Finanz- und Immobilienmarkt seit dem Jahr 2008 haben sich Zugänge zum Immobilienmarkt (Stichwort „Flucht in die Immobilie“ und „Grundbuch statt Sparbuch“) sukzessive verändert. Die Erhaltung und Investitionen in Immobilien treten vermehrt in den Fokus des Betrachters. Das bedeutet für Käufer, Investor und Bank sich mit dem Wert von Immobilien verstärkt auseinanderzusetzen. Die Knappheit des Gutes „Zinshaus“, die starke Nachfrage und Preisentwicklung sowie die Förderungsmöglichkeiten für sog. Althäuser sind Ausgangspositionen und Grundstein für das Verfassen einer Arbeit mit dem Thema „Bewertung von Zinshäusern im § 18 MRG-Verfahren“.

Die aktuelle Literatur zum Bereich der Bewertung von Zinshäusern ist nicht sehr umfangreich. Wenn diese Arbeit einen Beitrag dazu leisten kann, einen Überblick über den aktuellen Stand unter den Gesichtspunkten der letzten Entwicklungen am Markt zu geben, ist das Ziel der Autorin erreicht.

Ziel

Ziel der vorliegenden Masterthese ist es, die Problemstellungen der Bewertung von Zinshäusern insbesondere während eines § 18 MRG Verfahrens herauszuarbeiten und die Wertentwicklung und Werterhaltung dieser Immobilien kritisch zu hinterfragen.

Das am Markt gesehene Potential von Zinshäusern liegt in der Hoffnung, von anfänglich geringen Renditen des Objekts mittels Investitionen des Eigentümers eine Wertsteigerung zu erreichen. Für den Investor bildet sich diese Wertsteigerung meist in der erzielten Rendite ab. Durch die Mietgesetzgebung fallen jedoch nach Ende des befristeten Mieterhöhungszeitraumes die Mieterträge der Altmietler auf den ursprünglichen Mietzins zurück.

Ohne einen über die Rendite hinausgehenden Zugang zum Investitionsobjekt, ist eine Veranlagung in ein Zinshaus oder die Finanzierung von dessen Erhaltung und Verbesserung vom Markt nicht zu erwarten. Hier greift die Fördergesetzgebung ein, indem Anreize einerseits über die Erhöhung der Mietzinse sowie andererseits über verlorene Zuschüsse und geförderte Landesdarlehen die Investitionsentscheidung erleichtern. Ein nicht zu vernachlässigender Nebeneffekt ist die mit einem Schlich

tungsstellungsverfahren einhergehende Mietzinserhöhung, die zwei Auswirkungen hat. Einerseits finanziert sich die Investition während der gesetzlichen vorgeschriebenen Zeitdauer von zehn Jahren quasi aus sich selbst heraus (Mieten werden auf das Rückzahlungserfordernis angehoben). Andererseits wirkt die Mieterhöhung wie ein Beschleuniger auf die Leerstandsquote zu Beginn des Verfahrens. Dadurch kann der Investor von Beginn an einen auch nach der Investition anhaltenden Mietsteigerungseffekt erzielen (bei Neuvermietung gilt der angemessene Mietzins).

Darüber hinaus wird das Zinshaus als sichere Wertanlage mit laufenden Erträgen und geringer Leerstandsquote betrachtet, wie die sehr große Nachfrage nach Zinshäusern bestätigt.

Beim Zinshaus handelt es sich grundsätzlich um ein Ertragsobjekt. Das grundlegende Verfahren zur Bewertung von Ertragsobjekten ist das Ertragswertverfahren. Aufgrund der Besonderheiten der Mietgesetzgebung und dem Vorliegen vieler Altmietverträge führt oft eine einfache Ertragswertberechnung zu Werten weit unter den am Markt erzielten Preisen. Ziel der Arbeit ist es, aufbauend auf einschlägiger Literatur sowie zweier Masterthesen, einen praktikablen Bewertungsweg für Zinshäuser mit § 18 MRG Verfahren darzustellen

Methodische Vorgehensweise

Die Arbeit basiert auf der aktuellen Literatur, einigen Diplomarbeiten, Seminaren und Vorträgen im Bereich Wertermittlungsmethoden sowie Mietzinsbildung bezüglich des Wiener Zinshauses. Die Autorin versucht diese Ausführungen auf das gegenständliche Thema zu fokussieren und wissenschaftlich zu vertiefen. Während es bezüglich Wertermittlungsmethoden Diplomarbeiten (siehe Literaturliste) gibt, wurde der Bereich der diesbezüglichen Förderungen bei Zinshäusern und deren Auswirkung auf den Verkehrswert noch wenig untersucht. Die Arbeiten beziehen sich hier überwiegend auf die Darstellung des Weges zur Förderung bzw. der Unterlagen und Voraussetzungen dazu. Zum Thema der Bewertung während eines Verfahrens konnte keine Arbeit lokalisiert werden.

Daher wird dieser Bereich näher behandelt. Trotz der Komplexität des Themas wird auf eine Prägnanz und übersichtliche Darstellung besonderes Augenmerk gelegt, da der qualitative Aspekt der Darstellung im Vordergrund steht. Die Aufarbeitung des Themas soll aus Sicht der Autorin nicht am Umfang sondern an der Verständlichkeit der dargestellten Zusammenhänge beurteilt werden.

Zunächst hat sich die Autorin durch Sichtung der aktuellen Literatur einen Überblick über den Stand der Forschung im gegenständlichen Gebiet gemacht. Danach hat sie versucht eine gegenüber den vorgefundenen Darstellungen praxisrelevante Darstellung zu entwickeln. Mit einem Beispiel wird das Thema abgerundet.

Ebenso eingeflossen sind die Erfahrungen der Autorin aus ihrem beruflichen Alltag bei der Immobilienfinanzierung.

Inhaltlicher Aufbau

Die Ausarbeitung beschäftigt sich mit der Bewertung von Zinshäusern als besondere Immobilienform¹. Hierbei wird der Aspekt der „Förderung“ und der Begrenzung von Investitionen von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen im Sinne des § 18 MRG vor dem Hintergrund der mietrechtlichen Beschränkungen des MRG beleuchtet.

Daraus werden die Besonderheiten und die Problemstellungen für das Bewertungsverfahren abgeleitet, hinterfragt und die Aspekte und Alternativen für den Investor und seine Bank erarbeitet. Den Schwerpunkt der Arbeit bilden die einzelnen Bewertungsaspekte. Abgerundet wird die Arbeit durch ein Fallbeispiel aus der Praxis.

Im Zusammenhang mit dem Schwerpunkt der Arbeit auf Wertermittlung von Zinshäusern, beleuchtet vorliegende Arbeit keine steuerlichen Aspekte, die den Entscheidungsprozess eines Investors jedoch durchaus zusätzlich zum Wert der Immobilie beeinflussen. Diese steuerlichen Aspekte werden als individuelle, subjektive und somit persönliche Verhältnisse eines Käufers/Eigentümers/Investors betrachtet, und sind nach herrschender Bewertungslehre nicht Bestandteil des Verkehrswertes.

¹ Nicht als Sonderimmobilie; vergl hierzu (Muhr 2010), S 71

2. Grundlagen

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit dem Begriff Zinshaus und seinen Abgrenzungen, stellt die mietrechtlichen Aspekte, die in die Bewertung einfließen bzw. diese nachhaltig beeinflussen sowie die wirtschaftlichen Aspekte dar.

2.1. Definition des Begriffs Zinshaus und Abgrenzungen

Unter dem klassischen Wiener Zinshaus versteht die Autorin ein Wohngebäude welches aufgrund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden ist, über mehr als zwei Wohneinheiten und meist über mehrere Geschosse verfügt. Die Mehrzahl dieser Gebäude stammt aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert, diese Gebäude sind derzeit somit mehr als 100 Jahre alt.

Historischer Hintergrund

Das klassische österreichische Zinshaus wurde zwischen 1848 und 1940 errichtet.² Diese Zeit (oft auch begrenzt durch die Jahreszahl 1918³) wird als Gründerzeit bezeichnet. Diese Zeitspanne hat den Wiener Wohnbau – und auch die diesbezügliche Wohngesetzgebung hierzu – maßgebend geprägt.

Historisch betrachtet entstanden Zinshäuser im Zusammenhang mit der Industrialisierung und der damit einhergehenden Bevölkerungsexplosion in den Städten (in vorliegender Arbeit primär eingegrenzt auf die Betrachtung von Wien), sowie dem Aufbrechen der sozialen Strukturen der Großfamilien. Von 1800 bis 1910 stieg die Bevölkerung von Wien von rd. 250 Tsd auf rd. 2 Mio. an.

Als Mitauslöser der Revolution 1848 gilt die schlechte Wohnsituation der Arbeiter in den Vororten. Als Gegenmaßnahme wurden, begleitet von steuerlichen Gesetzgebungen, die Vororte eingemeindet und sog. Massenzinshäuser errichtet, wobei sukzessive Mindeststandards vorgeschrieben wurden. Die erste Wiener Stadterweiterung hatte begonnen. In diese Periode fällt u.a. auch die Schleifung der Wiener Stadtmauer und Errichtung der Wiener Ringstraße (ab 1857).

Bautechnische Besonderheiten

Im dicht bebauten, innerstädtischen Bereich sind die Gebäude überwiegend in Blockrandbebauung errichtet. Dadurch entstanden im Inneren der Liegenschaften unbebaute zum Teil begrünte Hofbereiche. Die Außenwände sowie die Zwischenwände sind aus Vollziegel gemauert. Die Kellerdecke ist i.d.R. eine Ziegelkappen- decke (auch „Platzdecke“ genannt), die Geschoßdecken sind Tramdecken. Die oberste Geschoßdecke ist aus Gründen der besseren Feuerbeständigkeit meist als Dippelbaumdecke mit mineralischer Beschüttung und Ziegelbelag ausgeführt. In der

² (Muhr 2010), S 71 sowie (Malloth; Stocker, 2009), S 601

³ (Otto-Immobilien 2009), S 4 ff

tragend ausgeführten Mittelmauer verlaufen die Kamine. Auf dieser Mittelmauer liegen auch die Balken der Decken auf. Durch die Spannweite der Balken ist die erzielbare Raumtiefe vorgegeben. Gebäude in dieser Bauweise verfügen über eine Raumtiefe von ca. 5 Meter (=Abstand der Außenmauer von der Mittelmauer). Der Dachstuhl von Zinshäusern ist aus Holz, die Eindeckung aus Ziegel.⁴

Grundtypen von Zinshäusern

Das Zinshaus hat gem. „erste Wiener Zinshausmarktbericht 2009“⁵ eine soziale Differenzierung je nach Lage und ursprünglicher Klientel. Als Fassadengestaltungen sind je nach Errichtungsperiode und Lage glatte ungegliederte Fassaden (vornehmlich in den Außenbezirken) bis zu reichlich gegliederten Fassaden mit repräsentativen Verzierungen und Dekor vorzufinden.

Die Innengestaltung ist jedoch stark sozial abgestuft. Der Bericht unterscheidet in 3 Kategorien, die unterschiedliche Qualitäten von Zinshäusern darstellen:

Das Arbeiterzinshaus

Häuser in den „Gründerzeitvierteln“ (Gegenden die um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert bebaut worden sind) bestehen meist aus dicht aneinandergereihten Zimmer-Küche bzw. Zimmer-Küche-Kabinettt Einheiten entlang eines langen Ganges oder angebauten „Pawlatschen“. Wasserversorgung, Sanitärräume und WC sind am Gang vorzufinden. Die Fassaden sind glatt verputzt und die Gebäude sind insgesamt einfach ausgestattet.

Das bürgerliche Mietzinshaus

In den ehemals bürgerlichen Gegenden ist die Bausubstanz geprägt von direkt ans Stiegenhaus anschließenden, wenigen Wohneinheiten pro Etage, ohne lange Gänge mit überwiegend innenliegender Wasserversorgung und Sanitärräumen sowie WC im Wohnungsverband. Die Lage dieser Häuser ist meist innerhalb des Gürtels, bzw. in den nobleren Außenbezirken.

Zinshäuser in diesen Lagen verfügen meist über reich gegliederte Fassaden sowie repräsentative Eingangsbereiche und Stiegenhäuser. Viele der alten Fassaden wurden leider im 2. Weltkrieg beschädigt und danach aus Kostengründen einfach abgeschlagen und glatt verputzt.

⁴ Vergl. (Witz 2006), S 65

⁵ (Otto-Immobilien 2009), S 9 ff

Das Nobelmiethaus

Dieses ist überwiegend in der Innenstadt, entlang der Ringstraße und der repräsentativen Ausfallsstraßen vorzufinden. Es verfügt über prächtige Foyers und Stiegenhäuser und eine entsprechende sanitäre und technische Ausstattung mit großen Wohneinheiten.

Die unterschiedlichen Qualitäten der Baustandards und Ausstattungen stellen wesentliche Beurteilungskriterien im Verhältnis zu einem zeitgemäßen heutigen Standard dar und finden infolge in der Bewertung ihren Niederschlag.

Definition „Zinshaus“ und Abgrenzungen

Was versteht man nun heute unter einem klassischen Wiener Zinshaus? Folgt man dem erste Wiener Zinshaus Marktbericht⁶ so sind dies Häuser die

- in der Gründerzeit
- in geschlossener Bauweise,
- im Stil des Historismus errichtet wurden und
- keine Sondernutzung aufweisen (öffentliche Gebäude, Palais etc.).
- Darüber hinaus ist kein Wohnungseigentum begründet.⁷

Neben Abriss erklärt v.a. auch letzteres Argument, warum die Zahl der Zinshäuser im Wiener Stadtgebiet sukzessive sinkt. Laut statistischen Erhebungen⁸ bestehen in Wien derzeit rd. 20 tsd „Zinshäuser“, davon rd. 15.500 ohne Begründung von Wohnungseigentum. Die Zahl der Parifizierungen mit nachfolgendem Teilabverkauf weist eine steigende Tendenz auf.

In einzelnen Gutachten oder Seminarunterlagen⁹ wird der Zinshausbegriff weiter gefasst und inkludiert auch parifizierte Zinshäuser. Das Abgrenzungskriterium der *fehlenden Parifizierung* als Ausgangskriterium für die Subsumierung unter den Begriff „Zinshaus“ wird in gegenständlicher Arbeit übernommen.

Als weiteres Abgrenzungskriterium wird die Bauzeit betrachtet. Als „klassisches“ Zinshaus wird die Bausubstanz der, weiter oben ausgeführten, *Gründerzeit* herangezogen. Neubauten werden unter dem Zinshausbegriff, auch wenn die anderen Kriterien zutreffen würden, nicht subsumiert.

Die anderen o.a. Kriterien (geschlossene Bauweise, Historismus, keine Sondernutzung) werden als Nebenkriterien für die Subsumierung unter den Begriff „Zinshaus“ vorausgesetzt.

⁶ (Otto-Immobilien 2009), S 12

⁷ (ZLB 2010/03), S 46

⁸ (Otto-Immobilien 2009), S12

⁹ Vergl z.B. (Edlauer 2010) bzw. (Schöbinger 2007)

Als Zusatzkriterium der Definition wird auf das *Mietrechtsgesetz* Bezug genommen. Das Zinshaus fällt in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Dies ist für die Bewertung ein sehr wesentliches Kriterium, da hiermit direkt auf die Gestaltungsmöglichkeiten (Erträge, Verträge, Förderungen etc.) Einfluß genommen wird.

2.2. Mietrechtliche Aspekte

Bei Zinshäusern ist die Ertragserzielung durch Vermietung der Einheiten zentrales Wesensmerkmal. Demnach kommt der vertraglichen Gestaltung – dem Bestandsvertrag - entsprechendes Augenmerk zu. Neben der Mietzinsliste sind diese im Zuge einer Bewertung entsprechend zu überprüfen.

Die wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen über Bestandsverträge finden sich im ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) sowie im MRG (Mietrechtsgesetz).

Grundsätzlich kommt ein Bestandsvertrag durch die Einigung der Vertragsparteien über den Vertragsgegenstand und das dafür entfallende Entgelt zustande¹⁰.

Das Mietrechtsgesetz (MRG)¹¹ enthält einen über das ABGB hinausgehenden sehr weitreichenden Schutz des Mieters. Dies betrifft vor allem den Kündigungsschutz, Beschränkungen bei der Höhe des Mietzinses sowie den Schutz des Mietobjektes selbst¹². Diese Bestimmungen wirken direkt auf Potential und Ertrag der Liegenschaft in den Augen des Investors.

Grundsätzlich gilt das MRG für alle Mietverhältnisse über Wohnungen, Wohnungsteile und Geschäftsräumlichkeiten, außer es gilt eine Ausnahmereglung (z.B. Baubewilligung nach dem 30.6.1953, Ausbau Dachboden etc.) Fällt ein Mietverhältnis in den Anwendungsbereich des MRG, sind dessen Bestimmungen zwingend und können auch durch Vereinbarung nicht zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden. Wenn behauptet wird, dass das Mietrechtsgesetz nicht anzuwenden ist, so ist dies auch zu beweisen (Problem der Beweislast).

Die Vollaussnahmen sind im MRG klar geregelt¹³. Nur wenn ein Vertragsverhältnis unter eine Ausnahme fällt, gelten die (dispositiven) Bestimmungen des ABGB über Bestandverträge, d.h. über Miet- und Pachtverträge, die überwiegend durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter abgeändert werden.

Bei der Anwendung des MRG wird zwischen Vollenwendung des MRG, bei welcher *alle* Bestimmungen des MRG angewendet werden *müssen*, und der Teilanwendung

¹⁰ (Stabentheiner 2010), S 6 f

¹¹ Vergl. (MRG 2009)

¹² (Edlauer 2010), S 9

¹³ siehe hierzu §1 Abs 2 MRG

des MRG, bei welcher nur Teilbestimmungen des MRG¹⁴ angewendet werden, unterschieden.

Wie bereits erwähnt ist das klassische Wiener Zinshaus ein Gebäude, welches aufgrund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist. Mietgegenstände in solchen Gebäuden unterliegen zur Gänze den Bestimmungen des MRG („Vollanwendungsbereich des MRG“).

Daraus folgt, dass diese Regelungen des MRG auch durch vertragliche Vereinbarung nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden können.

Aus der Vollarwendbarkeit des MRG ergeben sich eine Reihe von Punkten, die für die Bewirtschaftung und Bewertung von Zinshäusern von Bedeutung sind. Nachfolgend werden einige wichtige Punkte herausgearbeitet.

Die anschließend angeführte Aufzählung stellt eine Auswahl von wesentlichen Punkten dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Mietzinsregelungen / Miethöhe / Wertsicherung
- Vertragsdauer / Befristung
- Beendigung des Mietverhältnisses
- Weitergaberecht
- Betriebskosten
- Investitionen des Mieters
- Kaution
- Mietzinsvorauszahlungen

2.2.1. Mietzinsregelung / Miethöhe / Wertsicherung

Grundsätzlich kann der Mietzins als Pauschalmietzins (alle Bestandteile sind inkludiert) oder als detaillierter Mietzins vereinbart werden. Letzterer besteht in der Regel aus dem Hauptmietzins, dem Anteil an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen, ev. Möbelmiete o.ä., sowie der Umsatzsteuer.

Es sind im Vollarwendungsbereich des MRG folgende Arten der Mietzinsbildung zu unterscheiden:

- Angemessener Hauptmietzins gem §16 Abs 1 MRG, §46c MRG, §9 Abs 4 RBG
- Richtwertmietzins gem §16 Abs2 bis 4 MRG, RichtWG
- Hauptmietzins für Wohnungen der Kategorie D gem §16 Abs 5 und 6 MRG
- Altmietzinse (z.B. Kategoriemietzins, Friedenskronenzins etc).

Erhöhungen von Mietzinsen während der Vertragslaufzeit sind, abgesehen von vorgesehenen Indexierungen, nur in Ausnahmefällen wie z.B. §46a MRG und §18 MRG (siehe eigenes Kapitel) möglich.

¹⁴ siehe hierzu §1 Abs 3, 4 und 5 MRG

Es besteht (bis auf Kategoriemietzins für Wohnungen der Kat. D) keine gesetzliche Valorisierung im Geltungsbereich des MRG. Eine Wertsicherung ist im Mietvertrag ausdrücklich zu vereinbaren.¹⁵

Die freie Mietzinsbildung ist im Teilanwendungsbereich und in allen Bereichen wo das MRG nicht gilt, möglich (dh nicht im Vollanwendungsbereich)¹⁶.

Der nachfolgende Entscheidungsbaum aus Dirnbacher zeigt die Fragestellungen und daraus folgende Zuordnung zu den Mietzinsarten schematisch:

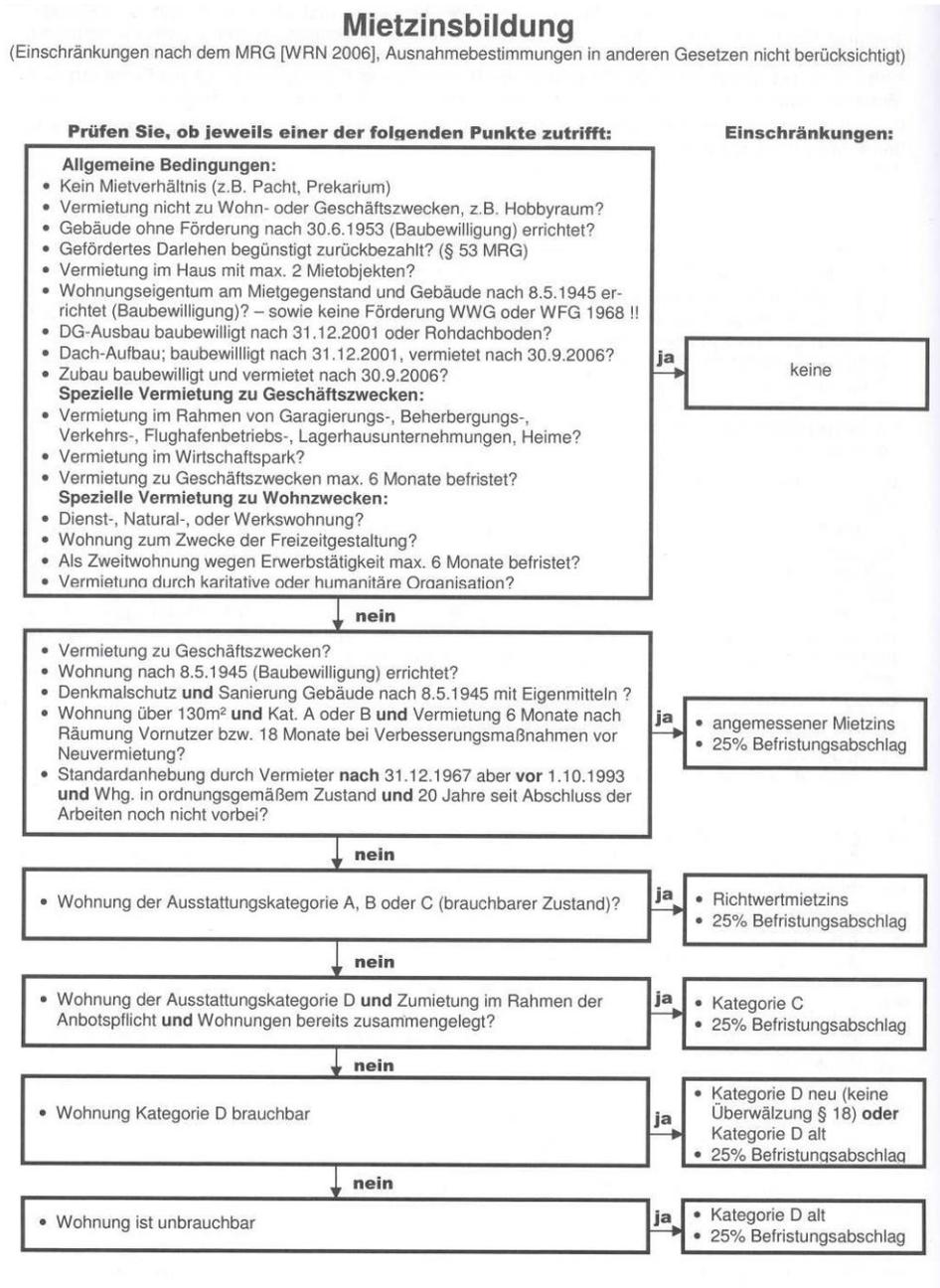


Abbildung 1 Mietzinsbildung entsprechend den Bestimmungen des MRG¹⁷

¹⁵ (Edlauer 2010), S 24

¹⁶ (Kranewitter 2007), S 167

¹⁷ (Dirnbacher 2009), S 626 (Ausnahmebestimmungen in anderen Gesetzen nicht berücksichtigt)

Zu den einzelnen Mietzinsarten sind eine Reihe von detaillierten mietrechtlichen Bestimmungen, Berechnungen und zeitlichen Abstufungen in Geltung, deren Ausführung den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Details finden sich in ausgewählter Literatur¹⁸. Es werden infolge die o.a. 4 Mietzinsarten und ihre Auswirkungen sowie ihre Bedeutung für die Bewertung näher beleuchtet.

a. Angemessener Mietzins

„Die Angemessenheit des Hauptmietzinses richtet sich nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand. Der ortsübliche Mietzins kann mithilfe des Mietenspiegels des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögens-treuhänder überprüft werden. Im Streitfall überprüft die Schlichtungsstelle bzw das Gericht den vorgeschriebenen Hauptmietzins auf seine Angemessenheit.“¹⁹

Der angemessene Mietzins umfasst im Wesentlichen die Regelungen des §16 Abs1 MRG (Geschäftsräumlichkeiten, Gegenstände die nach dem 8.5.1945 errichtet wurden, neu geschaffene Mietgegenstände wie DG Ausbauten, Mietgegenstände im Denkmalschutz, Wohnungen mit einer Nutzfläche größer 130m² und Kategorie A oder B, etc.) sowie §46c MRG (Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung).

Auch die Höhe der Miete von Geschäftsräumen unterliegt diesen Beschränkungen.

b. Richtwertmietzins

Der Richtwert wird als Bindeglied zwischen der Mietzinsbildung im Altbestand und der Mietzinsgestaltung im geförderten Wohnungsneubau definiert. Die Ausgangsbasis bilden die im geförderten Neubau anfallenden Grund- und Baukosten (eingeschränkt auf die Mietzinsobergrenzen gem landesgesetzlichen Förderungsvorschriften). Die Richtwerte werden in Zusammenarbeit des Bundesministeriums für Justiz mit Mieter- und Vermieterinteressengruppen ermittelt und festgesetzt.

Die Höhe des Richtwertes wird vom Bundesminister für Justiz jährlich gesondert für jedes Bundesland für die mietrechtliche Normwohnung (gem. §1 Abs1 RichtWG) bekanntgegeben.

Für Wien beträgt dieser ab 1.4.2010 € 4,91/m² Wohnnutzfläche.²⁰

Ausgehend von dieser Miete ist das Mietobjekt anhand der im §16 MRG enthaltenen Zu- und Abschläge mit der mietrechtlichen Normwohnung zu vergleichen, gegebenenfalls ein Lagezuschlag zu berücksichtigen, und daraus der Richtwertmietzins zu berechnen²¹. Hilfestellung bei der Berechnung ist auf der Homepage der

¹⁸ Vergl z.B. (Dirnbacher 2009) oder (Haberdtztl 2008)

¹⁹ (Kranewitter 2007), S 169

²⁰ Abfragbar im Internet unter <http://www.wien.gv.at>

²¹ Detaillierte Vorgehensweise nachzuschlagen in (Funk, Margaret; Malloth, Thomas; Stocker, Gerald 2009), S 524 ff sowie (Kranewitter 2007), S 171 ff

Stadt Wien unter <http://www.wien.gv.at> unter dem Suchbegriff Richtwertmietzins zu finden.

Diese Art des Mietzinses betrifft den Großteil der Altbaumieten.

Das Gesetz sieht zwar eine seit 2009 zwei-jährige Valorisierung des Richtwertes vor. Um eine Anpassung des Mietzinses vornehmen zu können ist jedoch eine Wertsicherungsvereinbarung im Mietvertrag aufzunehmen.

c. Kategoriemietzins

Der Kategoriemietzins ist nur mehr für Mietverträge gültig, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden.

Die Ausstattungskategorien selbst stellen aber auch nach Inkrafttreten des 3.WÄG (z.T. als Komponente des Richtwertmietzinses, div. Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, sowie für die Wohnungen der Kat D, etc) die Einteilungskriterien für die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses dar.

Die Ausprägung der Kategorien werden unterschieden in²²:

Ausstattungskategorie A

- Nutzfläche: mindestens 30 Quadratmeter,
- Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, zeitgemäßer Baderaum oder Badenische,
- gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung,
- Warmwasseraufbereitung

Ausstattungskategorie B

- Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC, zeitgemäßer Baderaum oder Badenische

Ausstattungskategorie C

- Wasserentnahmestelle und WC im Inneren

Ausstattungskategorie D

- keine Wasserentnahmestelle oder kein WC im Inneren beziehungsweise eine dieser beiden Einrichtungen ist unbrauchbar (fristgerechte Instandsetzung nicht möglich).

Die Kategoriebeträge werden durch Valorisierung (§16 Abs 6 MRG) geändert und betragen gem. Homepage der Stadt Wien wie folgt:

	Kategorie A (Euro)	Kategorie B (Euro)	Kategorie C (Euro)	Kategorie D (Euro)
1.1.1995 bis 30.4.1998	2,38	1,79	1,19	0,60
1.5.1998 bis 30.6.2001	2,51	1,88	1,25	0,62
1.7.2001 bis 30.6.2004	2,64	1,98	1,32	0,66
1.7.2004 bis 30.9.2006	2,77	2,08	1,39	0,69
1.10.2006 bis 30.9.2008	2,91	2,19	1,46	0,73
Aktuell seit 1.10.2008	3,08	2,31	1,54	0,77

Abbildung 2 Kategoriebeträge gem §15a (3) MRG²³

²² Vergl. §15a MRG

Für die Beurteilung der Ausstattungskategorie ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ausschlaggebend.

d. Hauptmietzins für Wohnungen der Kategorie D

Die Regelungen hierzu sind im §16 Abs 5 und 6 MRG zu finden. Es wird zwischen brauchbaren und unbrauchbaren Kategorie-D-Wohnungen unterschieden. Die Höhe der Mietzinse wird valorisiert. Die Beträge können der o.a. Abbildung 2 entnommen werden. Auch bei Kat-D Wohnungen gilt der Befristungsabschlag.

Bei Brauchbarkeit der Wohnung kann bis zu derzeit 1,54€/m² vereinbart werden. Es ist jedoch dabei zu berücksichtigen, dass bei einer Vermietung zu mehr als dem Kat. D Mietzins diese Wohnung bei einem künftigen § 18 MRG-Verfahren nicht teilnimmt. Etwaige Differenzen in einem solchen Verfahren sind dann vom Vermieter selbst zu tragen.

e. Anhebung des Hauptmietzinses bei Altmietverträgen

Im § 45 MRG finden sich Regelungen und Voraussetzungen unter welchen die Miete von Altverträgen (geringfügig) angehoben werden können. Der Sachverständige hat zu prüfen, ob eine derartige Anhebung möglich ist und gegebenenfalls den zu erzielenden Mehrertrag in der Bewertung zu berücksichtigen.

Mietzins und Bewertung

Da die Höhe der Miete die Rendite des Objekts darstellt, sind mögliche Risiken die diese reduzieren, und auch alle Chancen auf Erhöhung bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich hat der Mieter einer Wohnung das Recht auf Antrag bei der Schlichtungsstelle die Höhe des Mietentgelts überprüfen lassen²⁴ (Gem § 37 Abs 1 Z14 MRG Rückforderungsanspruch im Außerstreitverfahren). Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle wird eine zu hohe Miete auf das zulässige Maß herabgesetzt. Der zu viel bezahlte Betrag kann innerhalb der Verjährungsfrist rückgefordert werden. Für den Vermieter besteht somit das latente Risiko für eine Ertragsminderung. Nur bei Geschäftsräumen muss der Mieter einen überhöhten Mietzins schon bei Übergabe des Mietgegenstandes rügen um ein Rückforderungsrecht zu wahren²⁵.

Das Risiko der Ertragsminderung muss in der Bewertung (als Abschlag) berücksichtigt werden. Der Bewerter muss somit einerseits überprüfen ob eine Mietzinsanhebung oder -absenkung möglich ist und diese einpreisen, und andererseits hat er die Pflicht, auf das Risiko hinzuweisen.

²³ Vergl. Kundmachung des Bundesministers für Justiz über die Kategoriebeträge nach dem MRG

²⁴ (Kranewitter 2007), S 183

²⁵ siehe § 16 Abs 1 Zif 1 MRG

Ertragssteigerungen im Zinshausbereich sind nur innerhalb des vom MRG gesetzten Rahmens möglich. Es ist Aufgabe des Sachverständigen, auch das Ertragssteigerungspotenzial zu eruieren und in die Bewertung einfließen zu lassen.

2.2.2. Vertragsdauer / Befristung

Man unterscheidet grundsätzlich in unbefristete und befristete Verträge. Im MRG ist eine Befristung nur dann durchsetzbar, wenn sie schriftlich vereinbart wurde und der Endtermin ein unbedingter ist.

Seit der WRN 2006 gilt bei Wohnungen eine Mindestvertragsdauer von 3 Jahren. Es gibt keine Höchstdauer. Verlängerungen sind jeweils mit einer Mindestvertragsdauer von 3 Jahren zulässig. Befristete Verträge können einmalig, sofern sie nach Ablauf der Vertragsdauer weder verlängert werden, noch das Objekt rückgestellt wurde, konkludent auf 3 Jahre (statt wie davor auf unbestimmte Zeit) verlängert werden. Dies gilt für alle Verträge deren ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer nach dem 30.09.2006 endet.²⁶

Bei befristeten Mietverträgen ist ein Befristungsabschlag von 25% vorzunehmen. Kein Befristungsabschlag ist vorzunehmen, wenn eine freie Mietzinsbildung möglich ist.

„§16 (7)MRG Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.“²⁷

Erst mit Ablauf der Befristung fällt dieser Abschlag weg.

In der Bewertung muss auf das Fehlen der Abschläge hingewiesen werden und auch hier ist analog zur Mietzinshöhe das Risiko der Rückzahlungsforderung einzupreisen.

2.2.3. Beendigung des Mietverhältnisses

Mietverhältnisse die teilweise oder zur Gänze dem MRG unterliegen, können nur aus wichtigen Gründen von Seiten des Vermieters gekündigt werden. Diese sind im § 30 Abs 2 MRG²⁸ taxativ aufgezählt. Insgesamt ist der Vereinbarungsspielraum sehr klein.

Für den Vermieter ist neben der Kündigung auch die Auflösungserklärung bzw Räumungsklage nach §1118 ABGB unter bestimmten Voraussetzungen möglich (z.B. erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, qualifizierter Mietrück-

²⁶ (MRG 2009), § 29 (3) b)

²⁷ (MRG 2009), §16 (7)

²⁸ Auszug siehe Anhang 1

stand, Neuaufführung eines Gebäudes)²⁹. Ist im Mietvertrag nichts vereinbart, so hat der Vermieter gerichtlich, der Mieter schriftlich oder gerichtlich zu kündigen. Bei vorliegen einer formal mangelhaften Kündigung (z.B. gerichtliche Vorgehensweise wurde nicht eingehalten, aber vom Vertragspartner angenommen) so liegt eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses vor.

In der Praxis manchmal anzutreffen ist auch der Kündigungsverzicht auf eine bestimmte Zeit. Damit dürfen jedoch keine rechtlich nicht durchsetzbaren Bestandsdauern verbunden sein.

Für die Bewertung wesentlich ist, dass dies als Kündigungsschutz für den Mieter wirkt. Bei v.a. ertragsschwachen Zinshäusern ist eine Ertragssteigerung kurzfristig mittels einer Kündigung der Mietverhältnisse nicht möglich.

In der Österreichischen Gesetzgebung bricht der Eigentümerwechsel des Zinshauses nicht den Mietvertrag (dh dieser bleibt ungeachtet der Eigentumsverhältnisse in seiner vereinbarten Form bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses bestehen).

2.2.4. Weitergaberecht

Im §12 MRG (Abtretung des Mietrechts unter Lebenden), §12a MRG (Unternehmensveräußerung) und, §14 MRG (Eintritt in das Mietrecht im Todesfall) sind die Voraussetzungen und Umstände der Abtretung der Mietrechte geregelt (Weitergabe des Mietrechts)³⁰. Dabei geht das Mietrecht auf den neuen Mieter über. Der Vermieter bekommt also unabhängig von seiner Zustimmung einen neuen Vertragspartner und kann bei diesem Übergang keine Sanierung oder Veränderung des Mietgegenstandes vornehmen.

Eine Anhebung des Mietzinses nach erfolgter Weitergabe des Mietgegenstands ist möglich, jedoch an besondere Voraussetzungen gebunden und unterliegt der im Gesetz vorgeschriebenen betragsmäßigen Beschränkung.

Eine Veränderung der Mietertragssituation bzw. das Vorhandensein von Eintrittsberechtigten ist im Zuge der Bewertung - soweit möglich - zu überprüfen.

Neben den gesetzlichen Weitergaberechten können darüberhinausgehende Weitergaberechte vertraglich vereinbart werden. Liegt ein „echtes“ Weitergaberecht vor³¹, so kann der neue Mieter direkt in den Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters einsteigen (alter Mietvertrag bleibt bestehen). Eine Erhöhung der Miete ist nicht möglich. Dies wirkt sich direkt auf den Ertrag und damit auf den Ertragswert der Liegenschaft aus.

²⁹ (Edlauer 2010), S 17

³⁰ (Kranewitter 2007), S 190 ff

³¹ (Muhr 2010), S 90

Bei einem bedingten Weitergaberecht entsteht im Gegensatz dazu mit dem Nachmieter ein neuer Mietvertrag. Dadurch sollte eine Ertragssteigerung eintreten. (keine gesonderte Berücksichtigung als Risiko bei der Bewertung).

2.2.5. Betriebskosten

Im Vollenwendungsbereich des MRG sind jene Kosten, die dem Mieter unter dem Titel Betriebskosten direkt weiterverrechnet werden dürfen, *taxativ*³² aufgezählt. All jene Kosten die im Betriebskostenkatalog nicht enthalten sind, müssen daher vom Vermieter getragen werden und verringern den Ertrag des Hauses. Auch eine mehrjährige Bezahlung von Kosten über den Betriebskostenkatalog hinaus, führt in der Regel nicht zur Durchbrechung dieses Grundsatzes.³³

Seit 2000 ist es jedoch möglich bestimmte Betriebskosten nach dem ermittelten Verbrauch zu verteilen (v.a. Wasser).

2.2.6. Investitionen des Mieters

Nimmt der Mieter (im Vollenwendungsbereiches des MRG) im Mietgegenstand Veränderungen vor, so kann der Vermieter bei Vertragsende die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vereinbaren. Davon ausgenommen sind jedenfalls „privilegierte Arbeiten“ gem. §9 Abs 2 MRG. Darüber hinaus gilt:

*„Ansprüche auf Ersatz der Investitionen können nur insoweit ausgeschlossen werden, als sie nicht im §10 MRG begründet sind.“*³⁴ Gem Muhr³⁵ hat ein derartiger Investitionskostenersatz Einfluss auf den Verkehrswert, wenn die Investition keine Kategorie-erhöhenden Merkmale betrifft, da der Investition keine entsprechende Möglichkeit der Ertragssteigerung gegenübersteht.

2.2.7. Kautio

Eine Kautio ist eine Sicherstellung für den Vermieter auf die er im Falle von Mietrückständen oder Forderungen aus dem Vertrag (z.B. Schäden während der Benutzung) zurückgreifen kann. Die Kautio stellt gem Stabentheiner³⁶ für den Vermieter eine Art Deckungsfonds dar.

Mit der WRN 2009 ist eine Regelung zur Kautio im MRG in Form des §16b MRG aufgenommen worden³⁷ (hier v.a. hinsichtlich Veranlagung, Rückstellung und Insolvenz). Die Regelungen sind im Voll- und Teilanwendungsbereich anzuwenden.

³² Siehe §§ 21-24 MRG

³³ (Edlauer 2010), S 25

³⁴ (Edlauer 2010), S 27

³⁵ (Muhr 2010), S 88

³⁶ (Stabentheiner 2010), S 143 f

³⁷ (Dirnbacher 2009), S 296

Die Rückgabe der Kautions (samt Zinsen) ist nach Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen.

Über die Höhe der Kautions gibt es keine gesetzliche Regelung. Gem Dirnbacher³⁸ wird nach Auslegung der Judikatur eine Obergrenze von 6 Bruttomonatsmieten angenommen. Eine darüberhinausgehende Kautions ist mit einem erhöhtem Sicherstellungsbedürfnis im Einzelfall nachzuweisen oder wird als verbotene Ablösezahlung gem §27 MRG qualifiziert.

In der Bewertung ist eine fehlende bzw aufgebrauchte Kautions im Rahmen des Mietausfallwagnisses bzw des Kapitalisierungszinssatzes aufzunehmen.

2.2.8. Mietzinsvorauszahlung

Diese ist im Sinne des MRG als erlaubte Einmalzahlung zu verstehen, sofern es sich um eine echte Mietzinsvorauszahlung handelt³⁹. Als Kriterien hierzu gelten ein festgelegter Geltungszeitraum sowie die Verpflichtung zur (Teil)Rückzahlung bei Vertragsbeendigung vor diesem Zeitpunkt.

Abgesehen davon dass durch eine Mietzinsvorauszahlung die Miethöchstgrenzen nicht umgangen werden dürfen, ist bei der Bewertung eines Zinshauses die rechtliche Durchsetzbarkeit (inkl dem aufrechten Bestehen) und der Berechnungsmodus zu überprüfen. Bei der Ertragswertberechnung ist von den ungekürzten Mietzinsen auszugehen.

Muhr⁴⁰ empfiehlt von den erzielten Mietzinsen auszugehen und die zum Bewertungsstichtag noch aushaftende Summe an Mietzinsvorauszahlungen zu diskontieren und zu addieren.

2.2.9. Zusammenfassung

Im Zuge der „Mietrechtlichen Aspekte“ wurden einzelne Gesichtspunkte des MRG, welche auf die Bewertung von Zinshäusern und in der Folge auch von Zinshäusern im § 18 MRG Verfahren wesentlich erschienen, herausgearbeitet. Dies vor allem in Hinblick darauf, dass mit diesen Bestimmungen direkt auf das Potential und den Ertrag der Liegenschaft eingewirkt wird. Darauf aufbauend wird in einem nachfolgenden Kapitel die Besonderheiten des § 18 MRG Verfahren näher beleuchtet.

³⁸ (Dirnbacher 2009), S 311

³⁹ Vergl. (Dirnbacher 2009), S 377

⁴⁰ (Muhr 2010), S 86

2.3. Wirtschaftliche Aspekte

Obwohl während des 2. Weltkriegs in Raum Wien umfangreiche Zerstörungen stattfanden, besteht der Baubestand im innerstädtischen Bereich nach wie vor überwiegend aus Zinshäusern. Sowohl Umbauten zu Bürohäusern (v.a. im 1. Bezirk) sowie Parifizierungen und Abverkäufe von Wohnungen im Wohnungseigentum fanden im Zuge der Zeit statt⁴¹. Dennoch ist der Trend zum Ankauf eines Zinshauses ungebrochen, wie zahlreiche Zeitungsartikel in letzter Zeit beweisen. (vergl Schlagzeilen in Presse, Kurier, Gewinn, Standard, etc)

Die bestehende große Nachfrage am Immobilienmarkt nach Zinshäusern beschränkt sich nicht nur auf institutionelle Anleger (z.B. Pensionsfonds), Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften sondern hat sich auch auf private Anleger ausgeweitet, die in letzter Zeit vermehrt als Käufer auftreten.

Wirtschaftlich betrachtet ist für einen potentiellen Investor vor allem in Hinblick auf die Restriktionen, die sich aus der oben ausgeführten Mietrechtsgesetzgebung und damit eingeschränkten Renditesteigerung ergeben, v.a. die Potentialerkennung, dessen Bewertung und Analyse ein wesentlicher Aspekt der sich in der Verkehrswertbetrachtung niederschlägt.⁴²

Malloth⁴³ schlägt hierzu die Szenariotechnik und Risikobetrachtung vor, wobei seiner Meinung nach die Strategien auf die Verbesserung der Ertragssituation abzielen. Als Beispiele werden die Anhebung laufender Mietverträge, die Nachverdichtung von Flächen (Dachgeschossausbau) und die Projektentwicklungen im Allgemeinen angegeben.

Als eine Möglichkeit der Potentialsteigerung kann grundsätzlich die Erhaltung- und Verbesserung der Substanz der Allgemeinteile eines Zinshauses betrachtet werden. Oft werden dadurch erst Potentialsteigerungen in Hinblick auf Dachgeschossausbauten oder andere wertsteigernde Maßnahmen möglich, sodass das § 18 MRG-Verfahren als Teil der Revitalisierung der städtischen Substanz näher betrachtet wird.

⁴¹ Vergl. (Otto-Immobilien 2009), S 12

⁴² Vergl. z.B. „Die Presse“ vom 12.2.2010 „Auf der Suche nach dem Potential“

⁴³ (Malloth; Stocker 2009), S 602 f

3. Das § 18 MRG Verfahren

Das §18 Verfahren stellt eine Möglichkeit dar, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie Reparaturen in Zinshäusern trotz fehlender Hauptmietzinsreserven vorzunehmen.

Im Zuge der Bewertung ist ein grundsätzliches Verständnis des Verfahrens und seiner Dauer zur entsprechenden Einpreisung der Besonderheiten wichtig. Je nachdem in welchem Stadium sich das Verfahren gerade befindet, sind die Chancen und Risiken zu valorisieren.

Das vorliegende Kapitel stellt die Grundzüge, die Voraussetzungen, die grundsätzlichen Arbeiten sowie den Ablauf kurz dar. Ziel ist es nicht, die Antragstellung, Unterlagenerstellung oder Beantragungsdetails detailliert darzustellen, sondern die für die Bewertung wesentlichen Punkte herauszuarbeiten.⁴⁴

3.1. Definition

Grundsätzlich besteht lt. MRG die Regelung, dass der Vermieter gegen den Willen des Mieters bei aufrechtem Bestandsverhältnis den Hauptmietzins nicht erhöhen darf.⁴⁵ Weiters wird jedoch der Vermieter vom MRG verpflichtet Erhaltungsmaßnahmen im Zinshaus im Sinne des § 3 MRG vorzunehmen.

„§ 3 MRG. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.“⁴⁶

Da die Deckelung der Ertragsmöglichkeiten und das damit einhergehende sukzessive Auseinanderdriften von marktentsprechender und gesetzlich möglicher Mietzinsbildung zu einem Rückstau (bzw. Versäumnis) von Erhaltungsarbeiten sowie einer fehlenden Anpassung der Wohnungen an heutige Wohnstandards führte, ist das §18 Verfahren als Hilfsstruktur zu verstehen, diesen Nachteil im Marktwettbewerb auszugleichen. Nicht nur bei Zinshäusern mit geringer Ertragsstruktur steht der Vermieter vor der Herausforderung, die notwendigen Arbeiten bzw. den hohen rückgestauten Erhaltungsaufwand zu finanzieren. Die hier greifende Mietrechtsgebung ermöglicht es unter bestimmten Voraussetzungen vorübergehende Mietanhebungen vorzunehmen, um diese Arbeiten durchzuführen.

⁴⁴ Bezüglich inhaltlicher Details wird auf die Literatur z.B. (Karst, Malloth, Trojan 2003), (Malloth 2007) sowie auf die homepage der Stadt Wien verwiesen.

⁴⁵ (Dirnbacher 2009), S 322

⁴⁶ (MRG 2009)

Im Rahmen des § 18 MRG ist ein Verfahren⁴⁷ geregelt, welches dem Vermieter/Eigentümer die Möglichkeit gibt, bei fehlender Finanzierbarkeit aus der Hauptmietzinsreserve, notwendige Erhaltungsarbeiten vorzunehmen und dabei die Sanierungskosten, zeitlich begrenzt, auf die Mieter, durch eine Erhöhung des Hauptmietzinses, umzulegen.

„Unter Mietzinsreserve (auch: „Hauptmietzinsreserve“, „HMZ-Reserve“ „HMZ-Aktivum“) wird der... Überschuss der ausgewiesenen Einnahmen über die Ausgaben eines Kalenderjahres verstanden. ...Die Mietzinsreserve ist eine bloße Rechnungsgröße (als Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen).“⁴⁸

Die Berechnung der Mietzinsreserve bildet ein zentrales Element bei der Erhöhung der Mietzinse, da die Voraussetzungen des §18 MRG (siehe Kapitel 3.2) an deren Größe gebunden sind. Die Berechnungsvorschriften der Mietzinsreserve finden sich im § 20 MRG. Eine genaue Ermittlung dieser Mietzinsreserve und der Problematiken, die sich bei Förderantragstellung daraus ergeben, sind in der einschlägigen Literatur⁴⁹ sowie in den Leitfäden des Wohnfonds Wien auf deren Homepage⁵⁰ nachzulesen.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Erhaltungsmaßnahmen ist der Eigentümer eines Zinshauses nach einer Entscheidung des OGH⁵¹ im Zuge des § 18 MRG – Verfahrens dazu verpflichtet, die für Mieter günstigste Finanzierungsformen zu wählen. Dies führt in der Mehrheit der Fälle zu einer Inanspruchnahme von Förderungen, soweit diese keine Beschränkung des Eigentumsrechts (wie es beispielsweise die Anbotsverpflichtung von Wohnungen bei Sockelsanierung⁵² darstellt) zur Folge haben (eine Sockelsanierung kann daher nicht erzwungen werden).

3.2. Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Mietzinserhöhung sind im §18 MRG geregelt⁵³ und sind inhaltlich wie folgt definiert:

- Es sind Erhaltungsarbeiten vorzunehmen, die unmittelbar anstehend und unbedingt notwendig sind.
- Die nach § 20 MRG gebildete Hauptmietzinsreserve (einschließlich der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) der letzten 10 Jahre

⁴⁷ Vergleiche im Folgenden die Ausführungen zu (Karst, Malloth, Trojan 2003), Kapitel 5; sowie (Taumberger 2009)

⁴⁸ (Dirnbacher 2009), S 340

⁴⁹ Vergl. z.B. (Dirnbacher 2009), S 333 ff; (Karst, Malloth, Trojan 2003), Kapitel 5, S 3 f

⁵⁰ www.wohnfonds.wien.at

⁵¹ OGH 28.2.1995, 5 Ob 144/94 (EW r I/18/21 ff)

⁵² Begriffsdefinition siehe Kapitel 3.6.4

⁵³ Gesetzestext siehe Anhang 2

- sowie die (hochgerechneten) erzielbaren Mieteinnahmen der nächsten 10 Jahre reichen nicht dazu aus, die Erhaltungsmaßnahmen seitens des Vermieters zu finanzieren.
- Weiters führt eine Reihung der Arbeiten nach deren bautechnischer Dringlichkeit in Bezug auf § 3 MRG nicht zu einer Selbstfinanzierung durch den Vermieter.

Ist eine Rückführbarkeit aus den künftigen Mieteinnahmen möglich, hat der Vermieter ohne Einschaltung von Gericht oder Schlichtungsstelle ein (frei finanziertes, ungeförderes) Instandhaltungsdarlehen aufzunehmen und die Rückführung aus den künftigen Mietzinsen zu decken.

Liegen jedoch die Voraussetzungen gem. § 18 MRG vor, ist ein Antrag auf Mietzinserhöhung beim Außerstreitgericht (Schlichtungsstelle, Bezirksgericht) zu stellen. Der Außerstreitrichter entscheidet dann über das Ausmaß der Erhöhung. Er greift dadurch in bestehende Mietzinsverhältnisse ein.

Eine Verkürzung der Verfahrensdauer wird in der Regel angestrebt und kann damit erreicht werden, dass der Vermieter mit den Mietern des Hauses vor Antragstellung eine Einigung erzielt und diese dem Außerstreitgericht vorlegt.

Der erhöhte Hauptmietzins eines Mietgegenstandes setzt sich zusammen aus:

- Dem jeweiligen Richtwert (ohne Berücksichtigung der bisherigen Mietzinsbildung) entsprechend der „Urkategorie“ bei Abschluss des Mietvertrages. Wohnungen der Kategorie D sind mit dem Kategoriemietzins anzusetzen (derzeit, seit 1.10.2008, € 0,77 €/m²), Wohnungen der Kategorie B und C sind auf 75% bzw 50% des Richtwertes (nicht Richtwertmietzinses), Wohnungen der Kategorie A auf 100% des Richtwertes anzusetzen. Der Richtwert der Kategorie A beträgt derzeit € 4,91 (seit 1.4.2010).
- Jenem Betrag, der sich aus der Aufteilung des nicht gedeckten Restes (Differenz der Kosten und o.a. Richtwert, dh Deckungserfordernis) ergibt, wobei die Aufteilung nach Nutzflächen erfolgt.

Die Erhöhung darf jedoch nicht zur Unvermietbarkeit von leerstehenden Objekten führen. Nach Ende des Verfahrens, dh nach Rückführung des Darlehens, sinken die Mietzinse wieder auf das (valorisierte) vereinbarte Entgelt vor Verfahrensbeginn, Verträge die während des Verfahrens neu abgeschlossen wurden, bleiben auf dem Stand des vereinbarten Entgelts. Dies ist bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

3.3. Art der Arbeiten

Welche Arbeiten im Zuge des § 18 Verfahren durchgeführt werden können, ergeben sich im Wesentlichen aus den § 3-5 MRG⁵⁴. Darunter fallen u.a.

Erhaltungsarbeiten unter anderem:

- Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses,
- Behebung von ernststen Schäden des Hauses,
- Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Gemeinschaftsanlagen (Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen, Waschküchen, etc.),
- Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bestehen (z.B. Wasserleitung, Kanal),
- Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs

Verbesserungsarbeiten unter anderem:

- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen, Anschluss an Fernwärme
- Errichtung von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen, Schutzräumen
- Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken

Wie oben angeführt muss es sich um unmittelbar anstehende und unbedingt notwendige Arbeiten handeln, wobei der § 18 b MRG auch nützliche (im Sinne der Wohnbauförderung geförderte) Verbesserungsarbeiten umfasst (dies in Zielrichtung von wirtschaftlichen und technischen Verbesserungen z.B. Steigleitungen, Dacherneuerung, thermisch energetische Maßnahmen wie Thermofassade, Verbundfenster etc.)

3.4. Ausgewählte Aspekte

Bestehen und Höhe der Hauptmietzinsabrechnung und Reparaturrückstau

Die Hauptmietzinsabrechnung⁵⁵ ist wie oben erwähnt im §20 MRG geregelt. Grundsätzlich kommt es nur dann zu einer Erhöhung der Mietzinse wenn die Mietzinsreserve nicht dazu ausreicht, die Erhaltungsarbeiten rückzuführen, d.h. kein Deckungserfordernis daraus abgeleitet werden kann. Bezüglich einer detaillierten Berechnung des Deckungserfordernisses wird auf die einschlägige Literatur verwiesen.⁵⁶

⁵⁴ Gesetzestext siehe Anhang 3

⁵⁵ Der Berechnungsmodus findet sich z.B. in (Dirnbacher 2009), S 333 ff; (Karst, Malloth, Trojan 2003), Kapitel 5, S 3 f

⁵⁶ Siehe hierzu z.B. (Karst, Malloth, Trojan 2003), Kapitel 5, S 11 ff

Im Zuge der Bewertung ist grundsätzlich ein Reparaturrückstau einzupreisen. Wird dieser im Zuge eines §18 Verfahrens behoben, so ist bei der Bewertung auf die Besonderheit des Verfahrens einzugehen.

Bewertungstechnisch können sich 3 Szenarien ergeben:

- Vor Entscheidung über ein § 18 Verfahren. Hierbei ist anhand der Unterlagen abzuwägen, ob eine Zusicherung möglich wäre bzw. ob und in welcher Höhe eine rückgestaute Erhaltung vorliegt, sowie die Einpreisung derselben.
- Während der Verfahrensdauer: hier sind die Ertragsbesonderheiten entsprechend zu berücksichtigen, sowie festzustellen ob es eine Endabrechnung gab
- Nach Verfahrensende: hier ist der Gesamtzustand des Hauses und allfällig neuerliche Rückstaus der Erhaltung in den bisher nicht sanierten Teilen einzupreisen

Sondervereinbarungen für bestimmte Mietzinsvereinbarungen

Der § 18 Abs 5 MRG regelt, dass die Hauptmietzinse bei zwei Ausnahmen nicht angehoben werden dürfen. Dabei handelt es sich um Wohnungen der Kategorie D, für die ein Erhaltungsbeitrag eingehoben wird (d.h. mehr als 0,77€/m² als Miete verrechnet wird), sowie um befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von weniger als vier Jahren. Im Zuge der Bewertung ist dies bei der Ertragsermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Festlegung einer wirtschaftlichen Einheit

Dies ist im §18c MRG geregelt. In der Praxis ist dies bei Dachgeschossausbauten (Um-, Zu-, Aus- und Neubauten) wesentlich um die Abrechnungskreise des Neubaus vom Bestand zu trennen, da Mieter des Altbestandes nicht den Ausbau über die Erhöhung der Hauptmietzinse finanzieren müssen. Es ergibt sich diesbezüglich ein weites Feld an Abgrenzungen v.a. in Bezug auf die Dachdeckung, Aufzug, Steigleitungen etc. Es ist jedenfalls eine Aufstellung zu machen, welche Arbeiten auch ohne den Ausbau angefallen wären. Nur diese können in die Erhöhung der Hauptmietzinse eingerechnet werden.

3.5. Ablauf in Kurzform (ungefördertes Verfahren)⁵⁷

Der Eigentümer eines Zinshauses prüft in einer Vorbereitungsphase – ev. unter Beziehung von Spezialisten wie z.B. Steuerberater, Hausverwaltung etc. – ob die Möglichkeit für ein § 18 Verfahren besteht und entwickelt ein Sanierungskonzept. In weiterer Folge erfolgt die Antragsstellung bei Gericht.

In Wien ist die Schlichtungsstelle⁵⁸ der Einreichort des Verfahrens zur Erhöhung der Hauptmietzinse. Es prüfen die Sachverständigen der MA 25 die Unterlagen und begehen die Liegenschaft. Dabei wird auch die Hauptmietzinsreserve überprüft. Danach kommt es im Zuge der Schlichtungsstellenverhandlung zu einer Entscheidung. Von Malloth empfohlen wird ein zweistufiges Verfahren (welches nach Rücksprache mit dem Wohnfonds auch der übliche Weg ist). Im zweistufigen Verfahren findet zuerst ein Grundsatzverfahren statt, in dem festgestellt wird, dass die beantragten Arbeiten im Grunde nach eine Mietzinserhöhung rechtfertigen. In Folge werden die Mietzinse vorläufig erhöht. Dann wird das Sanierungsvorhaben abgewickelt und die Schlussrechnung erstellt. Mit dieser wird ein Verfahren nach §19 MRG eingeleitet, wo die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse festgesetzt wird. Folgende Abbildung stellt dies aus sich der Hausverwaltung dar.

⁵⁷ Diese Kapitel folgt im Wesentlichen den Ausführungen von (Karst, Malloth, Trojan 2003), Kapitel 5 S 6 ff sowie den Ausführungen von (Wohnfonds Wien, Geförderte Wohnhaussanierung, ein Leitfaden 2010) und der ARS Unterlage von (Taumberger 2009)

⁵⁸ Magistratsabteilung 50, 1190 Wien, Muthgasse 62

Phase	Tätigkeit	durch	Dauer (Soll)
Vorbereitung	1. Erstellung einer verbalen Sanierungskonzeption 2. Erstellung der Leistungsverzeichnisse und Auspreisung *) 3. Vertrag mit Klient 4. Abklärung aller Voraussetzungen und möglichen Förderungen	Bauträger, Klient, möglichst GU	4 Monate
Antragstellung an die Schlichtungsstelle oder das BG	Achten Sie unter allen Umständen auf Vollständigkeit	Bauträger	2 Monate
Prüfung durch den Sachverständigen (Wien: MA 25)	Nehmen Sie sofort Kontakt mit der/dem SV, der MA 25, einem beauftragten 3. auf, bestehen Sie auf einer Teilnahme an der Erstbegehung	Bauträger, SV	mind. 6-8 Monate
Schlichtungsstellenverhandlung und -entscheidung/ Sachbeschluss des BG	Auf Basis des Gutachtens des SV kommt es zur Schlichtungsstellenverhandlung, anlässlich derer auch die Hauptmietzinsreserve zu überprüfen ist.	Bauträger, SV, Behörde	3 Monate
DARLEHENS-AUFNAHME			
BAUBEGINN WIRD VORBEREITET (zB Aufträge, Mieterinformation)			
BAUPHASE			
SCHLUSSABNAHME mit allen Beteiligten, insbes. allen Behörden			
Schlussantragstellung	Der Schlussantrag nach § 19 MRG läuft nach derselben Systematik wie das Erstverfahren ab. Die einzelnen Darlehenszeiträume (sofern Nachträge erforderlich waren) richten sich nach dem Zeitpunkt der ersten Tilgung des jeweiligen Darlehens. Auch hier ist eine Außerstreitstellung mit den Mietern empfehlenswert.	Bauträger, Behörde	mind. 12 Monate
SCHLUSSENTSCHEIDUNG durch die Schlichtungsstelle			

Abbildung 3 Ablauf eines § 18 MRG Verfahrens⁵⁹

⁵⁹ (Karst, Malloth, Trojan 2003), Kapitel 5, S 7ff

3.6. Förderung durch Wiener Sanierungsförderung

Zusätzlich zu der beschriebenen Erhöhung der Mietzinse nach §18 MRG gibt es im Zuge der Wiener Sanierungsförderung auch die Möglichkeit Förderung für Sanierungsarbeiten zu beanspruchen.⁶⁰

Geregelt ist diese Förderung sowie darüber hinausgehende Förderungen in

- Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (LGBl. für Wien Nr. 18/1989 in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 41/2010)
- Sanierungsverordnung 2008 (LGBl. für Wien Nr. 2/2009, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 27/2009)
- Pauschalierungsverordnung(LGBl für Wien Nr 29/1995 in der Fassung LGBl für Wien Nr. 52/2004)

Förderungsansuchen sind im Zuge eines Verfahrens nach § 18 MRG (Hauptmietzinserhöhung) bei der MA 50⁶¹ zu stellen. Eine Kombination eines geförderten §18 Verfahrens mit weiteren Förderungen ist möglich.

Grundsätzlich sind gem. Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) im Zuge von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen⁶² der Allgemeinflächen zwei Förderungen anwendbar. Dies sind

- die Förderung für umfassende thermisch-energetische Wohnhaussanierungen sowie
- die Förderung von Erhaltungsarbeiten an Bauteilen, die nicht der thermischen Gebäudehülle zuzurechnen sind.

Darüber hinaus gibt es weitere Förderungen, die über die Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen der Allgemeinflächen hinausgehen (wie z.B. Sockelsanierung, Totalsanierung, Blocksanierung, Schaffung von Wohnungen, sowie Einzelmaßnahmen in einzelnen Wohnungen), die jedoch nicht Inhalt dieser Arbeit darstellen.

Die Förderungen von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sind sog. Objektförderungen (d.h. sie dienen direkt zur Finanzierung von Bau- oder Sanierungsmaßnahmen am Gebäude/Wohnung und nicht der Unterstützung von Personen/Gesellschaften).

⁶⁰ §37-39 WWFSG 1989 idgF

⁶¹ MA 50-Schlichtungsstelle (1190 Wien, Muthgasse 62)

⁶² (MRG 2009), §3-4 MRG

3.6.1. Fördervoraussetzungen⁶³

Die wichtigsten Voraussetzungen für eine Förderung sind:

- Das Gebäude muss sich überwiegend um ein *Wohnhaus* handeln (mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche dient Wohnzwecken; Wohnungen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses)
- Im Gebäude müssen Wohnungen der Kategorie C und D überwiegen.
- Definierte Wohnungsgrößen dürfen nicht überschritten werden (30-150m²).
- Die Baubewilligung muss mindestens 20 Jahre zurückliegen.
- Die Sanierung muss mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein.
- Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung ist in Bezug auf die Baukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse gegeben.

Vor allem bei Nicht-Übereinstimmung des Altbestandes mit den derzeit gültigen Widmungsbestimmungen kann es durch die Fördervoraussetzungen zu einem Teilabbruch z.B. des Hoftraktes (bei H-Häusern) und damit zu einer Verringerung der Wohnnutzfläche kommen.

3.6.2. Thermisch-energetische Sanierung

Die umfassende thermisch-energetische Sanierung (auch THEWOSAN genannt) zielt auf einen möglichst niedrigen Heizwärmebedarf des Gebäudes nach Sanierung ab.

Gebäudearten sind u.a. Gründerzeithäuser ohne gegliederte Fassade sowie Nachkriegsgebäude der 1950er bis 80er Jahre.

Unter diese Förderung fallen alle Maßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes (Wärmedämmfassade, Fenster, Türen, Dämmung der letzten Geschoßdecke und der Kellerdecke etc.) sowie Heizungen (Zentralheizungseinbau, Fernwärme, etc.)⁶⁴

Die Art der Förderung ist die Gewährung eines Landesdarlehens sowie eines Zuschusses. Gem. Gespräch mit dem Wohnfonds vom 17.3.2011 bestehen derzeit infolge der Budgetkürzungen kaum Möglichkeiten Zuschüsse auszuzahlen. Die weitere Vorgehensweise wird von künftigen Budgets und Förderungszielen abhängen.

3.6.3. Erhaltungsarbeiten (nicht der thermischen Gebäudehülle zurechenbar)

Erhaltungsarbeiten sind Arbeiten im Sinne des § 3 MRG mit Ausnahme der o.a. Arbeiten an der thermischen Gebäudehülle.

⁶³ (Wohnfonds Wien, Geförderte Wohnhaussanierung, ein Leitfaden 2010), S 3

⁶⁴ Details siehe (Wohnfonds Wien, Geförderte Wohnhaussanierung, ein Leitfaden 2010) und Spezialleitfaden hierzu.

Unter diese Förderung fallen u.a. Fassadeninstandsetzung, Dachreparatur, Waschküche, Steigleitungen, Wasser- oder Kanalanschluss, bzw. Tausch von Bleirohren bei Trinkwasserleitungen, Behebung ernster Schäden des Hauses, Kamine, Stiegenhaus etc. Es kann auch „ein geringer Anteil an Verbesserungsarbeiten (zB Gegensprechanlage) gefördert werden und zwar maximal 5 % der Baukosten der Erhaltungsarbeiten.“⁶⁵

Gem. Leitfaden des Wohnfonds Wien können sowohl fremdfinanzierte (über Bankdarlehen) als auch eigenmittelfinanzierte Erhaltungsarbeiten gefördert werden.

Hierbei werden auf eine Laufzeit von 10 Jahren Annuitätenzuschüsse gewährt. Eingeschränkt werden diese Zuschüsse auf 50% jenes Darlehensanteils, der die Summe der Kategoriemietzinse der Kategorie B übersteigt.⁶⁶

Diese Förderschiene kann nur für Projekte mit Gesamtbaukosten von insgesamt über € 305 /m² Nutzfläche in Anspruch genommen werden.

3.6.4. Abgrenzung

Abgrenzung zur Sockelsanierung

Das WWFSG 1989⁶⁷ definiert als Sockelsanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes durchgreifende Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen. Darunter versteht man, dass über die o.a. Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses zusätzlich die Wohnungen des Zinshauses zumindest mittelfristig im Standard angehoben werden (mindestens 20 % der Wohnnutzfläche). Als besondere Auflage muss ein Teil der zur Sanierung beantragten Wohnungen der Stadt Wien zur Vergabe zu einem gedeckelten Mietzins angeboten werden.

Im Zuge dieser Arbeit wird die Sockelsanierung nicht näher beleuchtet.

3.6.5. Geplante Neuerungen

Die letzte große Novelle stellt die Sanierungsverordnung 2008 dar, die vor allem die thermisch energetische Sanierung in den Vordergrund gestellt hat.

Aufgrund der Budgetsituation derzeit, sind vor allem Zuschüsse im Bereich dieser Förderschiene (Thewosan) hintangestellt. Darlehen können aber ohne Zuschüsse noch begeben werden. Der Anreiz der Förderung liegt aus Sicht der Autorin jedoch tendenziell auf beiden Aspekten der Förderung.

Insgesamt ist die Warteliste der eingereichten Projekte und Neuprojekte sehr lange und die Vergabe neuer Fördermittel ist abhängig von künftigen politischen Überle-

⁶⁵ (Wohnfonds Wien, Erhaltungsarbeiten, Geförderte Wohnhaussanierung 2010), S 2

⁶⁶ Details hierzu sind nachzulesen in (Wohnfonds Wien, Erhaltungsarbeiten, Geförderte Wohnhaussanierung 2010), S 3 f

⁶⁷ §34 (1) 5. WWFSG

gungen. Hingewiesen wird, dass gem. Förderrichtlinien kein Rechtsanspruch auf Förderung besteht.

Über diese Ausführungen hinaus werden Überlegungen⁶⁸ in unterschiedliche Richtung verfolgt. Eine Endabrechnung von Amts wegen ist ebenso im Gespräch, wie Überlegungen im Einzelfall die Förderung bei Verkauf des Objekts nicht übernehmen zu lassen. Wieweit dies jedoch umgesetzt wird, bleibt abzuwarten.

3.7. Besonderheiten für die Liegenschaftsbewertung

Die Erhöhung der HMZ ist gem. gesetzlicher Regelung nur solange zulässig, bis das entsprechende Darlehen rückgeführt ist, d.h. nur für die Dauer des Rückführungsprozesses. Danach sinken die bestehenden Mieterträge wieder auf das Ausmaß vor Anhebung. Eine Berücksichtigung dieser Ertragsveränderung ist in der Bewertung zu berücksichtigen.

Für zu Unrecht eingehobene erhöhte Hauptmietzinse ist der Vermieter rückzahlungspflichtig. Bei einem allfälligen Eigentümerwechsel geht dies auf den neuen Eigentümer über, somit hat eine Feststellung Auswirkung auf den VKW und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bewerter hat jedenfalls im Zuge der Bewertung die Mietzinsliste zu überprüfen, etwaige überhöhte Mietzinse zu identifizieren und in der Bewertung zumindest auf das o.a. Risiko hinzuweisen. Er hat unterschiedliche Möglichkeiten dies in der Bewertung zu berücksichtigen. Darauf wird in den nachfolgenden Kapiteln näher eingegangen.

Grundsätzlich sind die Mieterträge während der Dauer des §18 Verfahrens, bis auf einen Betrag von rd. € 0,30 bis € 0,50, der für laufende Instandhaltung vorgesehen ist, für die Rückführung der Kredite der Erhaltungsarbeiten (inkl. thermisch energetischen Arbeiten) zu verwenden. Darüber hinausgehende andere Zahlungsverpflichtungen (z.B. Ankaufskredit) sind als nachrangig einzustufen, auch wenn sie zeitlich davor entstanden sind. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Kreditgeber ist im Vorfeld empfehlenswert.

Die „Zweckbindung“ der Erträge führt meist während der Dauer des §18 Verfahrens dazu, dass ein Handel mit solchen Immobilien beim „Zinshausbesitzer“ oder Investor mit Langfriststrategie nur selten anzutreffen ist. Abgesehen von anderen Überlegungen spielen hier steuerliche Aspekte (Prognoserechnung, Spekulationssteuer etc.) und das unternehmerische Gesamtkonzept (z.B. langfristige Anlagestrategie, Verkaufskonzept nach Beendigung des Verfahrens etc.) eine wesentliche Rolle.

⁶⁸ Die Informationen sind in Form von Telefonaten mit diversen Personen ausgesprochen worden, jedoch nicht schriftlich belegt.

Eine Variante, die gem. Gespräch vom 17.3.2011 mit dem Wohnfonds Wien auch anzutreffen ist, stellt den sog. Zinshausentwickler dar. Dieser bereitet ein Haus mit Sanierungskonzept inkl. Förderverfahren auf, führt die (geförderten) Sanierungsarbeiten durch und verkauft anschließend das gesamte sanierte Haus inkl. Förderdarlehen an einen Investor. Dieser hat den Vorteil ein saniertes Haus zu übernehmen, benutzt das Know How des Verkäufers (Zinshausentwicklers), inkl. dessen Erfahrung bei Schlichtungsstelle und Förderstellen und erspart sich alle Verhandlungen mit den bestehenden Mietern des Hauses. Letztendlich führt er die Förderdarlehen zurück, und besitzt danach ein saniertes Zinshaus.

Weder das MRG noch die Erhaltungsförderung bzw. die thermisch-energetischen Sanierungsförderung beinhalten Regelungen, die einen Eigentumsübergang einschränken. (Abweichungen finden sich jedoch bei anderen Förderverfahren wie z.B. der Sockelsanierung).

Im Sinne einer Objektförderung können Zinshäuser mitsamt der Förderung veräußert werden (kein Verkaufsverbot). Es ist jedoch notwendig die Zustimmung der Förderstelle zum Eigentümerwechsel und zur Förderübernahme einzuholen. Ebenso muss der Käufer aktiv in die Förderung einsteigen wollen. Ohne diese beiden Schritte ist jedenfalls die aliquote Förderung zurückzuzahlen.

Sowohl bei der thermisch-energetischen Sanierung als auch bei der Erhaltungsförderung ist die Begründung von Wohnungseigentum möglich und ändert nichts an der Förderung. Ob eine Begründung von Wohnungseigentum sinnvoll oder gewollt ist, hängt von der Strategie des Zinshauseigentümers / Investors ab.

In Hinblick auf die Bewertung ist es unumgänglich, dass der Bewerter alle diese Aspekte hinterfragt, das zugehörige Investitionskonzept kennt und das Ziel der Bewertung genau definiert und abgrenzt. Erst danach können die weiteren Schritte der Bewertung vorgenommen werden.

4. Bewertung – Methodik und Verfahren

Die Bewertung stellt einen Prozess dar, der in Phasen strukturiert ist.

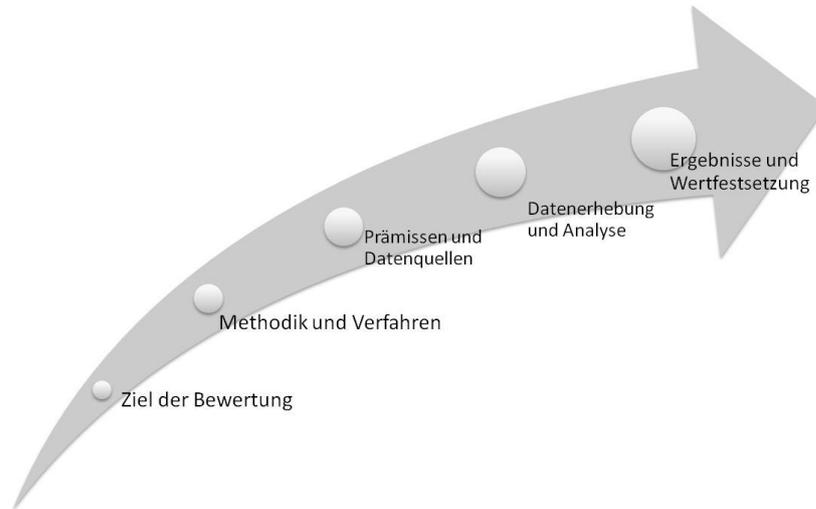


Abbildung 4 Bewertungsprozess, Quelle eigen

Wenn auch in der Praxis oft etwas verkürzt, so durchläuft jede Bewertung diesen Prozess. Dieses Kapitel ist der Methodik und den Verfahren gewidmet. Es sollen die Rechtsquellen, der Wertbegriff sowie die Bewertungsverfahren dargestellt werden, die bei der Bewertung eines Zinshauses wesentlichen Einfluss haben. Es stellt die Basis für die nachfolgenden Kapitel dar, die sich mit der Problematik der Bewertung des ertragslosen Zinshauses und dann im Speziellen mit der Besonderheit der Bewertung während des § 18 MRG-Verfahrens auseinandersetzen.

4.1. Grundlagen

„Bei der Bewertung eines Hauses, welches dem Mietrechtsgesetz unterliegt, sind alle gesetzlichen Regelungen besonders penibel zu berücksichtigen“⁶⁹

Diesen Satz aus Kranewitter vorangestellt, werden zu den Grundlagen die Rechtsquellen und die daraus abgeleiteten Verfahren kurz erläutert, wobei das Mietrecht bereits im vorangehenden Kapitel erörtert wurde.

4.1.1. Rechtsquellen der Bewertung

Eingebettet ist der Prozess der Wertermittlung in die rechtlichen Rahmenbedingungen. In Österreich ist die Liegenschaftsbewertung im Wesentlichen in einem Bundesgesetz sowie der OeNorm geregelt⁷⁰.

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl 150/1992)
- OeNorm B 1802
- OeNorm B 1802-2⁷¹

⁶⁹ (Kranewitter 2007), S 193

⁷⁰ (Kranewitter 2007), S 3 ff

Darüber hinaus sind u.a. folgende gesetzliche Grundlagen wesentlich⁷²:

- Außerstreitgesetz (BGBL I 111/2003)
- Exekutionsordnung (RGBL 79/1896, EO-Novelle BGBL I 59/2000)
- Bankwesengesetz (BWG, BGBL 45/2002)
- Immobilienfondsgesetz (BGBL I Nr 134/2006)
- Mietrechtsgesetz (MRG)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)
- Raumordnungsgesetze (Landesgesetze)
- Bauordnung (Landesgesetze)
- usw.

Über diese nationalen Regelungen hinaus sind Standards auf internationaler Ebene in Geltung, die zunehmend Einfluss auf die Bewertungslandschaft in Österreich haben.

Zu diesen zählen unter anderem:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)⁷³
- The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)⁷⁴
- International Valuation Standards (IVS)⁷⁵

Die vorliegende Arbeit beschränkt sich aufgrund des Themas überwiegend auf die Österreichischen Standards.

4.1.2. Wertedefinition

➤ Preis - Wert - subjektiver Wert

Diese Begriffe sind im alltäglichen Sprachgebrauch oft nicht klar abgegrenzt, weshalb diesem Kapitel eine Abgrenzung vorangestellt wird.

Preis (Price)

Preis ist nach Leopoldsberger⁷⁶ ein Betrag, der sich aus einem konkreten Einzelfall aufgrund der subjektiven Einschätzungen von Käufer und Verkäufer ergeben. Er wird beeinflusst durch Verhandlungsposition und subjektive Faktoren.

Oder gem. Roth⁷⁷ liegt der Preis *„...im konkreten Einzelfall zwischen den jeweiligen Werteinschätzungen von Käufer und Verkäufer. Die Preisfixierung hängt dabei von*

⁷¹ (OeNorm B1802-2 Stand 2008)

⁷² (Kaufmann 2008), S 11

⁷³ www.rics.org

⁷⁴ (Gross, Muhr, Reinberg, Waniek 2009) bzw. www.tegova.org

⁷⁵ www.ivsc.org

⁷⁶ (Leopoldsberger 2010), S 14

⁷⁷ (Roth 2009), S 48

der jeweiligen Verhandlungsposition und anderen subjektiven Faktoren ab und drückt dabei das Marktgeschehen aus“.

Dennoch wird nur von „Preis“ gesprochen, wenn der Abschluss nicht unter Zwang, durch Liebhaberpreise, oder nicht im „redlichen Geschäftsverkehr“ erfolgte.

Der Preis ist also der subjektive Tauschwert (Erlös), oder auch Kaufpreis genannt, und stellt somit die historischen Vergleichsdaten dar.

Subjektiver Wert (Worth)

Ein subjektiver Wert stellt den Wert dar, den ein einzelner bereit ist zu zahlen. Er unterscheidet sich je nach Individuum und weicht daher meist vom realisierten Preis und vom Verkehrswert ab. Von subjektivem Wert wird gesprochen, „wenn ein bestimmter (potentieller) Investor seine Einschätzung über einen erzielbaren Betrag im Verkaufsfall äußert.“⁷⁸ Im Englischen findet man den Begriff unter „Worth“ oder „Investment Value“ wieder.

Objektiver Wert (Value)

Dieser Wertebegriff ist nicht von einer einzelnen Person abhängig, sondern als objektiver Begriff (für jedermann nachvollziehbar) zu sehen. Er spiegelt sich im Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage am Markt wieder.

In der Begriffsdefinition wird dieser Begriff oft auch als Marktwert bezeichnet.

➤ **Marktwert (MarketValue)**

Darunter wird meist der harmonisierte Wertbegriff für einen Wert am Bewertungsstichtag bezeichnet.

Europäische Union: *„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“*

TEGoVA⁷⁹ (europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter): *„Der Verkehrswert (Marktwert) ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer an einen kaufbereiten Erwerber nach angemessenen Verwertungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

⁷⁸ (Roth 2009), S 48

⁷⁹ (Gross, Muhr, Reinberg, Waniek 2009), S 17

RICS⁸⁰ „Market Value (MV): The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Der Begriff des – objektiven – Marktwertes ist in der Regel dem Verkehrswert gleichzusetzen. Die Definitionen hierfür weichen von Gesetzgeber und Institution etwas ab. Oft wird auch der Begriff „gemeiner Wert“ (deutsches Bewertungsgesetz) oder „open Market Value“ (RICS) oder „offener Marktwert“ gebraucht. Darunter wird meist der „höchste Preis“ bezeichnet, der üblicherweise zu erzielen ist. Darunter wird der Verkehrswert verstanden.

➤ **Verkehrswert Definition**

Der Verkehrswert lt (österreichischem) Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) wird wie folgt beschrieben:

„§ 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“⁸¹

In vorliegender Form gilt diese Definition für alle gerichtlichen Verfahren. Die Oe-Norm B 1802, welche grundsätzlich (nicht nur im Gerichtsverfahren) anzuwenden ist, definiert den Verkehrswert wie folgt: „2.4 Verkehrswert: Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.“⁸²

„Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

zu ermitteln. Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.“⁸³ Weitere Details werden in den Folgekapiteln beschrieben.

⁸⁰ (RICS 2010), S 7

⁸¹ (LBG 2007)

⁸² (OeNorm B 1802 Stand 1997)

⁸³ (OeNorm B 1802 Stand 1997)

➤ **Wertdefinitionen ein kurzer Überblick**

In Anlehnung an die einschlägige Literatur⁸⁴ sind kurz wichtige Begriffe einander gegenübergestellt:

Begriff	Definition	Funktion
Verkehrswert / Marktwert	Bestimmung eines erzielbaren Preises, zu bestimmten Zeitpunkt, der erzielt werden könnte, wenn das Objekt am Markt verkauft werden würde	Ausgleich entgegengesetzter Interessen z.B. Verkauf, Tausch, Erbschaft, Vermögensauseinandersetzung etc.
Beleihungswert	In §103 Abs10 BWG geregelt Wert der alle künftigen Marktbewegungen ausglättet, als Art Dauerwert, langfristig unveränderlicher Wert einer Immobilie	Materielle Sicherheit für Pfandgläubiger Schutz des Kreditgebers
Einheitswert	Wert der nach steuerlichen Vorschriften in gesetzlich vorgeschriebenen Zeitpunkten durch Finanzamt ermittelt wird. Ist meist wesentlich niedriger als VKW.	Steuerlicher Zweck, als Bemessungsgrundlage für Veranlagung
Versicherungswert	Wiederbeschaffungswert oder Zeitwert	Haftung des Versicherungsunternehmens, geknüpft an bestimmte Bedingungen
Nutzwert	Maßzahl der Anteile von WE Anteilen zueinander	Maßzahl aufgrund des WEG, die Eigentumsanteile regelt.
Residualwert	Restwert	kalkulatorischer Rechenwert oder Wertermittlungsart
Liquidationswert	Berechnungsverfahren wenn Bodenwertverzinsung den Reinertrag übersteigt (negativer Reinertrag)	Objekt am Ende der Nutzungsdauer (abgewirtschaftet oder höherwertige Nutzung bei Abriß der Liegenschaft)
Fair Value	Ident mit dem Marktwert, Definition nach IAS Regeln Oft auch als Zeitwert definiert	Siehe VKW

⁸⁴ Vergleiche u.a. (Bienert; Funk (Hrsg) 2009), (Kaufmann 2008), (Roth 2009), (Kranewitter 2007) usw.

4.2. Bewertungsmethoden

Das LBG beschreibt beispielhaft drei Bewertungsmethoden (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren), wobei gem § 7 LBG der Sachverständige das für die Bewertung sinnvollste Verfahren auszuwählen hat.

In der Praxis wird meist eine Kombination mehrerer Verfahren gewählt⁸⁵. Im internationalen Kontext, aber auch in den Ausführungen in der Literatur, wird angemerkt, dass die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit durch die Kombination mehrerer Verfahren stark eingeschränkt werden. In der neueren Bewertungslehre wird daher *„kritisch...angemerkt, dass eine Gewichtung zwischen dem Sach- und dem Ertragswert nicht mehr dem aktuellen Stand der Immobilienbewertungswissenschaft entspricht“*.⁸⁶ Jedenfalls weiterhin üblich und auch empfehlenswert ist das angewandte Verfahren in der Bewertung durch ein zweites zu überprüfen.

Leopoldsberger⁸⁷ schreibt, dass die Wertermittlungsmethode, sofern richtig angewandt, nicht für das Ergebnis wesentlich ist, sondern alle Verfahren bei richtiger Anwendung zum gleichen Ergebnis führen. Für den Fall – der in der Praxis meist anzutreffen ist - dass zwei Gutachter zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, so beruhe dies auf unterschiedlichen Ansätzen und Einschätzungen einzelner Faktoren und nicht an der gewählten Methode an sich.

In gerichtlichen Gutachten in Österreich ist grundsätzlich das LBG anzuwenden, wobei die diesbezügliche Regelung die Wahl des Verfahrens dem Gutachter überlässt.

Der zugehörige §7 LBG⁸⁸ lautet wie folgt:

- „§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“

Über den Passus „den jeweiligen Stand der Wissenschaft“ lässt der Gesetzgeber auch andere Verfahren der Bewertung als die im LBG geregelten Verfahren zu. Zuerst ist zu bestimmen, ob eines dieser Verfahren den Verkehrswert abbildet. Wenn der Bewerter zur Überzeugung kommt, dass durch ein anderes Verfahren, der Markt besser abgebildet wird, ist dieses anzuwenden. Die Wahl des Verfahrens muss jedenfalls den Markt abbilden und damit auch die „Denkweise“ bzw. den „Zugang“ der

⁸⁵ Vergl. (Schöbinger 2007), S 62; (Malloth; Stocker 2009), S 606,

⁸⁶ (Malloth; Stocker 2009), S 624

⁸⁷ (Leopoldsberger 2010), S 29

⁸⁸ (LBG 2007)

Marktteilnehmer zum Wert der Immobilie. Der ermittelte Verkehrswert hat demnach immer den Markt abzubilden unabhängig von der Wahl des Verfahrens.

Eine Anpassung an die Marktverhältnisse ist auch in der OeNorm vorgesehen. Mithilfe von Marktanpassungsfaktoren ist der Rechenwert den Marktverhältnissen anzupassen. Die OeNorm enthält dazu folgende schematische Vorgehensweise.

A.5 Verkehrswertermittlung

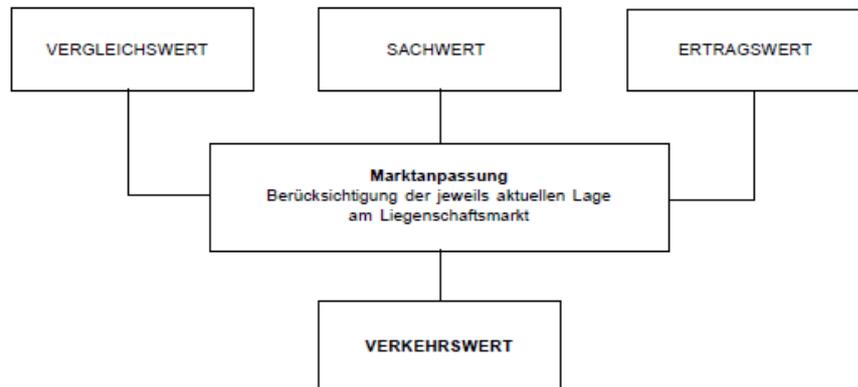


Abbildung 5 Verkehrswertermittlung⁸⁹

Im Folgenden wird kurz die Definition der drei Verfahren nach LBG sowie der Ablauf nach OeNorm dargestellt. Details zu ausgewählten Verfahren finden sich in den anschließenden Kapiteln 5 und 6 die sich auf die Bewertung im Speziellen von (ertragslosen) Zinshäusern und in der Sonderform der Phase während des § 18 MRG Verfahrens beziehen.

4.2.1. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist methodisch im § 6 LBG geregelt. Es wird ein Bodenwert, ein Bauwert und die Werte der sonstigen Bestandteile ermittelt und addiert. Zu Bodenwert und Bauwert ist geregelt:

„§ 6. (2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.“

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.“

Die OeNorm B 1802 regelt den Ablauf des Verfahrens wie folgt:

⁸⁹ (OeNorm B 1802 Stand 1997), S 11

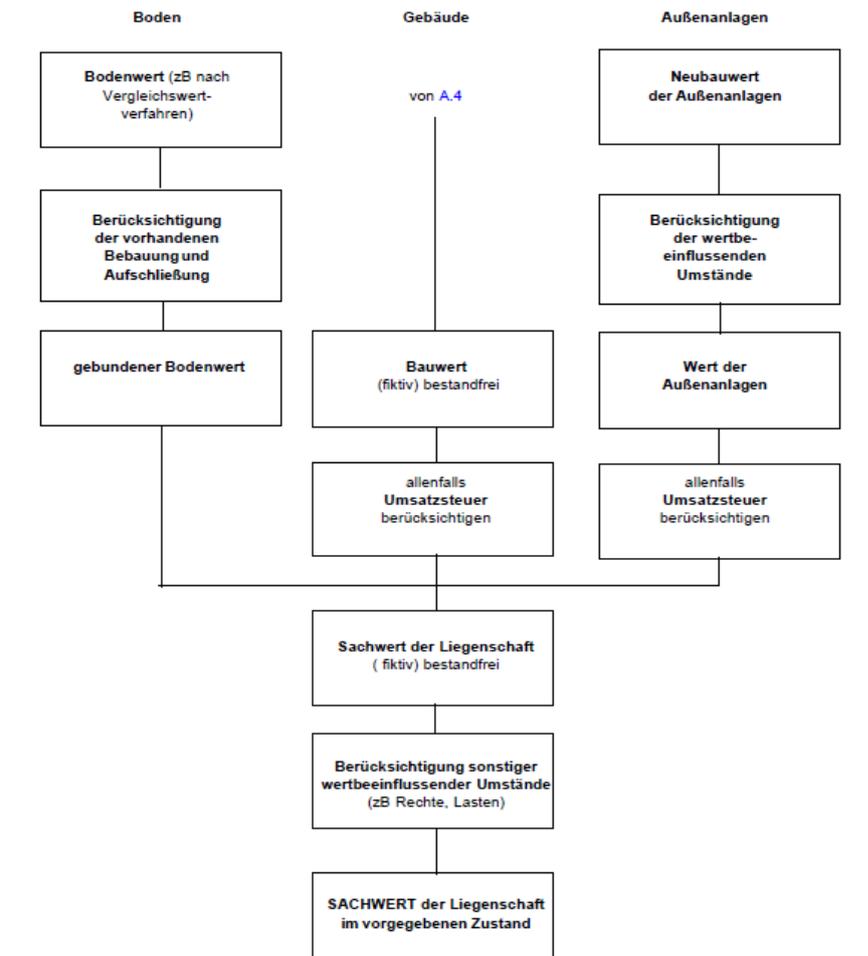


Abbildung 6 Ablauf Sachwertverfahren gem. OeNorm B 1802

4.2.2. Vergleichswertverfahren

Hierbei hat der Bewerter anhand mehrerer vergleichbarer Immobilien den Wert der zu bewertenden Liegenschaft durch Vergleich zu ermitteln. Ausgangspunkt und Herausforderung dieses Verfahrens stellt die „Vergleichbarkeit“ (v.a. hinsichtlich Lage, Nutzung, Größe, Ertrag etc.) dar. Diese muss durch Anpassungen abgeleitet werden. Einsatzbereich in Österreich ist überwiegend die Wertermittlung unbebauter Liegenschaften (Bodenwerte).

Das Vergleichswertverfahren ist methodisch im § 4 LBG geregelt.

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

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Die OeNorm B 1802 regelt den Ablauf des Verfahrens wie folgt:

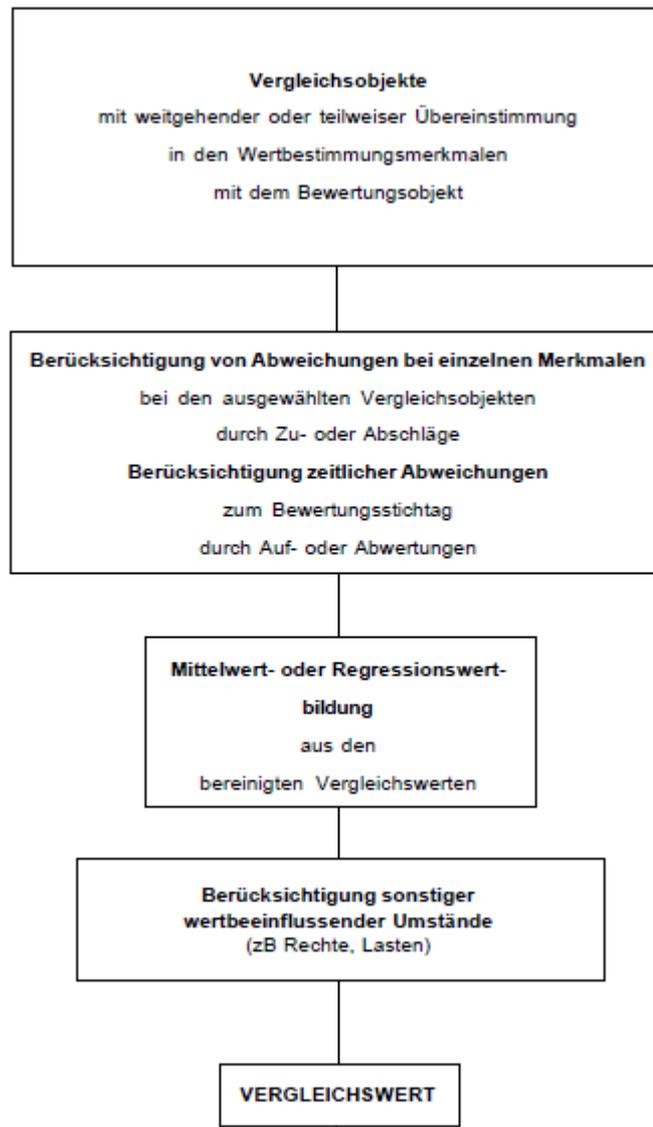


Abbildung 7 Ablauf Vergleichswertverfahren gem. OeNorm B 1802

4.2.3. Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei Immobilien einzusetzen, die der Ertragserzielung dienen (oder dienen könnten). Der Wert beruht im Wesentlichen auf dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Objekts.

Das Ertragswertverfahren ist methodisch im § 5 LBG geregelt.

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

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

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt

werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Die OeNorm B 1802 regelt den Ablauf des Verfahrens wie folgt:

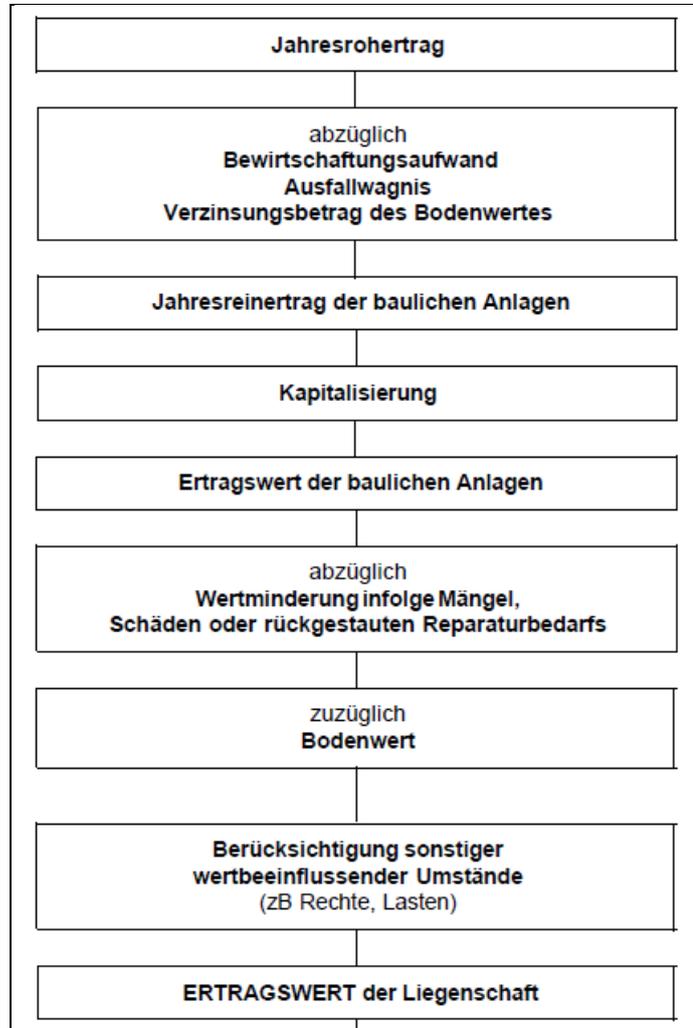


Abbildung 8 Ablauf Ertragswertverfahren gem OeNorm B 1802

5. Bewertung von Zinshäusern

Aufbauend auf den normierten Verfahren gem LBG und OeNorm soll in diesem Kapitel die Besonderheiten bei der Bewertung von Zinshäusern herausgearbeitet und Varianten und Ableitungen von besonderen Bewertungsformen dargestellt werden.

5.1. Allgemeines

Derzeit ist die Nachfrage nach Zinshäusern am Markt ungebrochen groß. In einzelnen Lagen besteht derzeit kaum bis kein Angebot zur Verfügung, sodass unter einem bestimmten Quadratmeterpreis kein Zinshaus am Markt zu bekommen ist.⁹⁰

Dementsprechend herausfordernd stellt sich in dieser Marktsituation (Verkäufermarkt) die Bewertung derartiger Gebäude dar.

Die Bewertung von Zinshäusern erfolgt überwiegend im Ertragswertverfahren, da der Besitz oder Erwerb eines Zinshauses üblicherweise auf die Erzielung von Erträgen gerichtet ist (steuerliche Aspekte werden hier explizit nicht berücksichtigt).

Dementsprechend ist die Verzinsung des eingesetzten Kapitals – die Rendite – wichtig. Da aber das Angebot klein und der Ertrag im Vollarwendungsbereich des MRG – zu dem das Zinshaus zählt - zahlreichen gesetzlichen Beschränkungen unterworfen ist (wie im Kapitel über die mietrechtlichen Aspekte dargestellt), ist der Ertrag nicht beliebig steigerbar.

Neben dem tatsächlichen, monetären Ertrag der Immobilie (und der gesetzlich geregelten Steigerungsmöglichkeit) sind auch Überlegungen in wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Hinsicht wesentlich. Dazu zählen unter anderem

- das Wertsteigerungspotential des Hauses (mögliche Änderung der Mieterstruktur, Kündigungsmöglichkeit, Nutzungsänderungen, Flächenerweiterungen, Leerstehungen etc.)
- der Erhaltungszustand
- die Verfügbarkeit der Erträge (Leerstandsrisiko ist durch niedrige Mieten kaum ein Problem)
- die Nachfrage nach Zinshäusern (Marktverhalten)
- Förderungsmöglichkeiten.

„Der Verkehrswert eines Mietzinshauses bestimmt sich nach Faktoren wie Lage, Allgemein- und Erhaltungszustand, Höhe der Hauptmietzinsreserve, Nutzfläche und Nutzflächenpotential, wohnrechtliche Kategorien, Mieteinnahmen, Mieterstruktur und Mietverträge, leer stehende Bestandsobjekte und Möglichkeiten zur Immobi-

⁹⁰ (Schöbinger 2010), S 45

lienprojektentwicklung. Der Verkehrswert ist im Regelfall aus einer Kombinationzu ermitteln.⁹¹

Die in manchen Texten⁹² – und auch in manchem Gutachten – vorzufindende Praxis den Verkehrswert eines Zinshauses durch eine Kombination *mehrerer* Verfahren abzuleiten (z.B. über einen gewichteten Mittelwert, wie beispielsweise über die Methode nach DI Lüftl⁹³) wird in der neueren Bewertungslehre nicht zuletzt in Hinblick auf die eingeschränkte Transparenz und Nachvollziehbarkeit als nicht mehr dem aktuellen Stand der Wissenschaft angesehen.⁹⁴ In vorliegender Arbeit wird daher nicht weiter darauf eingegangen.

5.2. Ertragswertverfahren bei Zinshäusern

In Erweiterung zu Kapitel 4.2.3 Ertragswertverfahren wird in Folge schwerpunktmäßig die für die Bewertung von Zinshäusern relevanten Aspekte betrachtet.

Bei einer Ertragswertbestimmung gem. §5 LBG werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Zustand und Lage
- Nachhaltig erzielbaren Erträge (Durchschnittsmiete, Potential)
- Die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten
- Der Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz (der gem. § 10 LBG die Wahl des Zinssatzes zu begründen ist) (Renditeerwartung)
- Der Vervielfältiger unter Berücksichtigung der begrenzten Nutzungsdauer des Gebäudes und der unbegrenzten Nutzungsdauer des Bodens.

Beim Ertragswertverfahren wird der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Kapitalisierungszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermietetseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

5.2.1. Zustand und Lage

Der Markt und kaufkräftige Investoren konzentrieren sich auf Lagen innerhalb des Gürtels sowie Teile des 18. Und 19. Bezirks.⁹⁵ Die Lage (Mikro- Makrolage, Marktnachfrage nach der Lage, Image etc.) ist im Vorfeld einer Bewertung entsprechend und genau zu analysieren.

⁹¹ (Malloth; Stocker 2009), S 606

⁹² Vergl. (Schöbinger 2007), S 62; (Malloth; Stocker 2009), S 606, (Lenoble 2010), S 47

⁹³ Beschreibung siehe z.B. (Cejka 2005), S 83 oder (Schöbinger 2007), S 62

⁹⁴ (Malloth; Stocker 2009), S 606

⁹⁵ (Schöbinger 2010), S 45

Ebenso ist der Zustand des Gebäudes einer Überprüfung zu unterziehen. Hierbei fließt der oft schwierig zu beurteilende Bauzustand in die Befundung ein, v.a. hinsichtlich:

- aufsteigender Feuchtigkeit
- Feuchtigkeitsschäden
- Zustand von Decken und Trennwänden
- Zustand der Steig- und Falleitungen sowie Sanitäreanlagen
- Sprünge, die auf Setzungen hinweisen
- Grundrisse (und Veränderungsmöglichkeiten) der einzelnen Wohnungen

Darüber hinaus sind Befunderhebungen in Hinblick auf die Möglichkeiten der Flächenwidmung, Dachgeschossausbau, Wohnungszusammenlegungen, Nutzflächenangaben, Grundrisse, Stellplätze, Kontamination und auch Lifteinbaumöglichkeiten usw. zu erheben.

5.2.2. Nachhaltig erzielbare Erträge

Im Zuge einer wirtschaftlichen Überprüfung ist die Befundaufnahme der Ertragsseite genau zu durchleuchten und alle bewertungsrelevanten Aspekte herauszuarbeiten. Ausgehend von einer aktuellen Mietzinsliste sind die Mietverträge zu überprüfen. Hierbei ist sowohl auf die Vereinbarungen und Zusatzvereinbarungen, als auch auf Anpassungsklauseln Bedacht zu nehmen.

- Sind die Mietzinse derzeit erzielbar (nachhaltig)
- Entspricht die Mietzinsberechnung den vertraglichen Vereinbarungen und gesetzlichen Vorschriften und Möglichkeiten

Die Nachhaltigkeit der Erträge bezieht sich auf die Konformität der Mieten der einzelnen Einheiten mit dem MRG⁹⁶ (Kategorie, Laufzeit des Vertrags etc.), deren Indexierung, Weitergabe- und Untervermietungsrechte, sowie möglicherweise enthaltener verbotener Vereinbarungen⁹⁷. Etwaige überhöhte Mietentgelte sind aufzuzeigen (Rückforderungsanspruch gem. §37 MRG) und einzupreisen (Bereinigung oder Risikoabschlag), sowie die Möglichkeit der Anhebung von Altverträgen aufzuzeigen und einzupreisen. Überhöhte Mieten finden sich immer wieder bei befristeten Mietverträgen, auf die entsprechendes Augenmerk zu legen ist. Darüber hinaus werden alle mietrechtlichen Aspekte analog dem Kapitel 2.2 überprüft und eingepreist.

Nicht unberücksichtigt sollte das Bestehen und die Höhe der Hauptmietzinsreserve, etwaige anhängige Verfahren bei der Schlichtungsstelle, sowie das Alter und die Bonität der Mieter und allenfalls vom Mieter getätigte Investitionen sein.

⁹⁶ Vergl. Kapitel 2.2.1 Mietzinsregelungen

⁹⁷ Vergl. (Malloth; Stocker 2009), S 605

Daraus ist der Rohertrag zum Bewertungsstichtag, sowie die Ermittlung der erwarteten künftigen Erträge (für Leerstellungen) abzuleiten.

Aufgrund der zwingenden Vorschriften des MRG sowie dem hohen Anteil an Altmietverträgen ist der bereinigte Mietertrag zum Istzustand oft unter dem am Markt erzielbaren Mietertrag gelegen. Demnach liegt der so ermittelte Ertragswert unter dem am Markt erzielbaren Verkehrswert. Hier setzen im Folgenden (siehe Kapitel 5.3) die Überlegungen von adaptierten Wertermittlungsverfahren an.

5.2.3. Nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten

Die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten gliedern sich in umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten. Die auf die Mieter umlagefähigen Kosten sind taxativ im §21 MRG aufgeschlüsselt.⁹⁸

Zu den nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zählen das Mietausfallwagnis, die nicht im §21 MRG umfassten Betriebskosten, die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten und die nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten.

Mietausfallwagnis

Das Ausfallwagnis – welches sowohl das Wagnis der Ertragsminderung aufgrund von uneinbringlichen Mietrückständen als auch das Risiko der Leerstellung zwischen zwei Vermietungsperioden beinhaltet – wird in der Literatur⁹⁹ bei Wohnobjekten mit 1,0-5,0 % des Jahres-Rohertrages (Mietzinseinnahmen) vorgeschlagen. Bei gewerblich genutzten Objekten wird ein Satz in Höhe von 5,0-10,0% vorgeschlagen. Im Altbaubereich wird das Mietausfallwagnis als sehr gering angesehen. Einzelne Objekte gewinnen durch den Wegfall eines Altmietverhältnisses sogar, weil dort jeder ausscheidende Mieter eine Ertragssteigerung bewirkt. Je nach Lage und Vermietbarkeit der Objekte wird im Zinshausbereich der Mietausfall mit 1% oder darunter eingepreist.

Betriebskosten und Verwaltungskosten

Die Betriebskosten und Verwaltungskosten der Liegenschaft werden in der Regel als zur Gänze umlagefähig angesehen. Ist das nicht der Fall (z.B. Einbringlichmachung von Rückständen von Mieten, Rechtsangelegenheiten und Aufhebung und Räumung von Mietobjekten usw.) dann kann der Sachverständige bei schon länger bewirtschafteten Liegenschaften auf die Werte der letzten Jahre zurückgreifen

⁹⁸ (Stabentheiner 2010), S 147

⁹⁹ (Kranewitter 2007), S 91

Werden die Verwaltungskosten nicht überwältigt, so können durchschnittlich 3-8 % des Rohertrags angesetzt werden¹⁰⁰.

Instandhaltung

Für regelmäßig anfallende Instandhaltungsarbeiten werden in der Literatur¹⁰¹ jährliche Instandhaltungssätze bei Wohngebäuden zwischen 0,5 % und 1,5 % der Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag vorgeschlagen. Eine Differenzierung sollte in Hinblick auf übliche Mietverträge jedenfalls zwischen Geschäftslokalen und Wohnungen vorgenommen werden.

Da die Erhaltungspflicht des Vermieters¹⁰² im Vollenwendungsbereich des MRG verpflichtend ist, wird im Bereich der Zinshausbewertung von höheren Instandhaltungssätzen auszugehen sein. Malloth und Stocker unterscheiden den Ansatz der Instandhaltungskosten nach dem Zustand der Immobilie wie folgt:

Zustandsskala	Charakteristik	Ansatz
sehr gut	keine erkennbare Abnutzung des Objektes; es wurde durch die Renovierung in einen neuwertigen Zustand versetzt.	0,5%-2% der gewöhnlichen Herstellungskosten
gut	wenig abgenutztes Objekt; kaum abgewohnt; Teilerneuerungen sind laufend erfolgt; Renovierungen sind nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzungsqualität erforderlich.	1,5%-3,5% der gewöhnlichen Herstellungskosten
durchschnittlich abgenutzt	Das Objekt wurde dem Verwendungszweck entsprechend viele Jahre hindurch genutzt; durchschnittliche normale Abnutzung; keine schweren baulichen Mängel oder Schäden; Objekt ist renovierungsbedürftig.	3%-6% der gewöhnlichen Herstellungskosten
stark renovierungsbedürftig	stark abgenutztes Objekt; teilweise schwere Baumängel oder -schäden; für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung, die dem Gebäude entspricht, sind größere Eingriffe in Form von umfassenden Sanierungsmaßnahmen notwendig.	Bewertung als rückgestauter Erhaltungsaufwand
unbrauchbar	Objekt im derzeitigen Zustand nicht nutzbar; ein finanzieller Einsatz für eine technische und wirtschaftliche Nutzung ist entweder einem Neubau gleichzuhalten oder es fallen Kosten für einen Abbruch an.	Bewertung des Freigrundwertes abzüglich der Abbruchkosten (Liquidationswertverfahren)

Abbildung 9 Instandhaltungskosten bei Zinshäusern¹⁰³

¹⁰⁰ (Kranewitter 2007), S 90

¹⁰¹ (Kranewitter 2007), S 91

¹⁰² Vergl. §3-5MRG, abgebildet im Angang 3

¹⁰³ Quelle: (Malloth; Stocker 2009), S 618

5.2.4. Kapitalisierungszinssatz

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung des Gebäudeertragswertes von besonderer Bedeutung. Bezüglich der Herleitung des Zinssatzes wird auf die einschlägige Literatur verwiesen.¹⁰⁴

Das Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung¹⁰⁵. Es spielen hierbei über die Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes hinausgehende andere Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle.

Dies ist insbesondere die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kredit- und Geldmarktsituation, die Konjunktur, das Angebot und die Nachfrage am Grundstücksmarkt, Image und Ruf der Lage der Immobilie, sowie andere objektbezogene Faktoren.

Laut Kranewitter¹⁰⁶ und Dachverband der Sachverständigen liegt die Bandbreite der angegebenen Richtwerte zwischen 2% und 5% bei Mietzinshäusern. Der Kapitalisierungszinssatz muss darüber hinaus das Gesamtrisiko der Anlage widerspiegeln.

Derzeit ist die Nachfrage nach Zinshäusern am Wiener Markt ungebrochen hoch. Seit einiger Zeit ist die nicht nur in einschlägig-fachlichen Journalen veröffentlichte Schlagzeile „Grundbuch statt Sparbuch“, sondern auch die Knappheit der Ware Zinshaus ein treibender Motor.

Das Zinshaus bietet Wertsteigerung und Rendite, wobei die Tendenz der Renditeerwartung in den vergangenen zwei Jahren immer geringer wurde. Der Zinshausmarkt zeichnet sich zusätzlich durch solide Wertsteigerungspotentiale sowie laufend steigende Mieten bei geringer Mieterfluktuation aus.

Die Lage und das Image dieser Lage sind für die Nachfrage eines der wesentlichsten Kriterien. Renditen¹⁰⁷ in guten Wiener Lagen (innerhalb des Gürtels, Bezirke 18, und 19) liegen derzeit bei rd. 3-4%. Im ersten Bezirk sind die Renditeerwartungen von ursprünglich 2% derzeit weiter im Fallen begriffen. Grundsätzlich ist jedoch die Tendenz feststellbar, dass langfristig nur solide Zinshäuser in guter Lage sich am Markt rasch absetzen lassen.

Ungeachtet der am Markt erzielbaren Bandbreiten ist für das zu bewertende Zinshaus auch unter Berücksichtigung der Zinsliste¹⁰⁸ und der Potentiale individuell der geeignete Kapitalisierungszinssatz zu ermitteln.

¹⁰⁴ (Bienert 2009), S 358 ff, (Kranewitter 2007) S 95 f

¹⁰⁵ (Kranewitter 2007), S 94

¹⁰⁶ (Kranewitter 2007), S 94 f

¹⁰⁷ (Otto-Immobilien 2009), S 19 ff

¹⁰⁸ Vergl. hierzu die Hinweise von (Schöbinger 2010), S 45

Der Liegenschaftsreinertrag wird in der Folge zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert.

5.2.5. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ist die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) minus das Alter des Gebäudes. Laut Bienert/Funk¹⁰⁹ ist die GND für Wohngeschäftshäuser aus der Gründerzeit zwischen 100-120 Jahren.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer steht der Bewerter vor einer gewissen Herausforderung, da das Zinshaus in Anbetracht seines Baualters theoretisch bereits am Ende seiner Nutzungsdauer angelangt ist. Dabei ist auf die OeNorm zu verweisen, die wie folgt definiert: „Die restliche Nutzungsdauer von Objekten ist unter Beachtung des technischen Zustands und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung einzuschätzen.“¹¹⁰

Gem. Kleiber kann durch laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten die Restnutzungsdauer wesentlich beeinflusst werden. Durch Modernisierungsinvestitionen kann erreicht werden, dass die Immobilie dauerhaft genutzt werden kann; in diesem Fall ist von einer unendlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Die Zusammenhänge zwischen Ertragswertverfahren und Restnutzungsdauer sind in der folgenden Abbildung¹¹¹ dargestellt.



Abbildung 10 Ertragswertverfahren und Restnutzungsdauer

Bei Ansatz einer unendlichen Restnutzungsdauer errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlagen als ewige Rente aus dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen („Vereinfachtes Ertragswertverfahren“). Im internationalen Bewertungswesen ist diese Methode der Investment Method (siehe folgendes Kapitel) sehr ähnlich und kann als das „internationale Ertragswertverfahren“ angesehen werden.

¹⁰⁹ (Bienert; Funk; (Hrsg) 2009), S 288

¹¹⁰ (OeNorm B 1802 Stand 1997), S 4

¹¹¹ (Kleiber 2010), S 206

Malloth und Stocker¹¹² gehen bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer beim Zins-
haus davon aus, dass durch die Erhaltungsvorschriften des MRG laufend Moderni-
sierungsarbeiten durchgeführt wurden und sich daher eine entsprechende Restnut-
zungsdauer ergibt. Anhand einer in diesem Buch dargestellten Tabelle mit üblicher-
weise durchgeführten Bauausführungen, deren wirtschaftlicher Nutzungsdauer und
einer Gewichtung leiten sie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von österrei-
chischen Mietzinshäusern mit rd. 65 Jahren ab. Im der jeweiligen Bewertung sind diese
Angaben anhand des Bewertungsobjekts zu plausibilisieren. In zahlreichen Gutach-
ten findet sich bei der Bewertung von Zinshäusern eine Bandbreite von 50-70 Jah-
ren Restnutzungsdauer und bestätigt diesen Rechenansatz.

5.2.6. Vervielfältiger

Aus den Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leiten sich die Vervielf-
fältiger¹¹³ nach folgender Formel ab:

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

V	Vervielfältiger
p	Kapitalisierungszinssatz
n	Restnutzungsdauer in Jahren

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

5.2.7. Herausforderungen des Ertragswertverfahrens

Da der Besitz oder Erwerb eines Zinshauses üblicherweise auf die Erzielung von
Erträgen gerichtet ist, erfolgt die Bewertung von Zinshäusern überwiegend im Er-
tragswertverfahren. Im vollvermieteten Bereich und sehr guter Lage führt dies bei
sachkundiger Anwendung auch zu marktadäquaten Ergebnissen.¹¹⁴

Dennoch führt in den meisten anderen Lagen und bei hohem Altmietstand die An-
wendung des klassischen Ertragswertverfahrens aufgrund des geringen Rohertrags
zu keinen marktkonformen Ergebnissen. Dies auch unter sachkundiger Anwendung
und Erfahrung in diesem Bewertungsbereich.¹¹⁵ Der Markt bewertet also ein Zins-
haus nach anderen Kriterien als die Ermittlung eines Barwertes unter Berücksichti-
gung zukünftiger Jahresnettoerträge und des Bodenwertes. Die Möglichkeiten und
die Einschränkungen hierzu sollen im folgenden Kapitel näher erörtern werden.

¹¹² (Malloth; Stocker 2009), S 620

¹¹³ (Kranewitter 2007), S 93 f

¹¹⁴ (Strafella Wien, 2010), S 49

¹¹⁵ (Mühr 2010), S 115

5.3. Wertermittlung von ertragsschwachen Zinshäusern

Bei vollvermieteten Objekten, die entsprechende (marktadäquate) Mieterträge aufweisen, und deren Entwicklungspotential voll ausgeschöpft ist, führt die Wertermittlung mittels Ertragswertverfahren zu einem Wert, der dem Marktwert entspricht.

Liegen viele sogenannte Altmietverträge vor, oder hatten die Mietgegenstände eine schlechte Ausstattung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, so ist der Ertrag derartiger Häuser gering oder geht vielfach gegen Null. Man spricht von ertragslosen oder ertragsschwachen Zinshäusern.¹¹⁶

Handelt es sich um ein derartiges ertragsschwaches Zinshaus, so liegt der reine Ertragswert unter dem tatsächlichen Marktwert des Objekts. Das zu wählende Bewertungsverfahren sollte daher die Kalkulation des Investors in geeigneter Weise abbilden.¹¹⁷ Entsprechende Potentiale wie Ausmietungen, Sanierungen, Flächenerweiterungen, Wohnungszusammenlegungen etc. die eine Ertragssteigerung ermöglichen könnten sind aufzuzeigen und mitzubersichtigen.

Abgesehen von der Möglichkeit auf das vereinfachte Ertragswertverfahren zurückzugreifen¹¹⁸ und unter Einbringung der Markterfahrung des Bewerter gegebenenfalls auch unter Zuhilfenahme eines Marktaufschlages den Marktwert festzustellen, werden nachfolgend Methoden dargestellt, die einen transparenteren Weg der Verkehrswertermittlung zeigen.

5.3.1. Vergleichswertverfahren¹¹⁹

Der Zugang von Dr. Muhr¹²⁰ beruht auf seiner Beobachtung, dass ertragslose Zinshäuser mit entsprechendem Potential nicht ausschließlich aus Renditeüberlegungen (und Renditestigerungsmöglichkeiten) erworben werden, sondern dass auf der Basis der Benchmark „Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche“ erworben wird.

Die entsprechende Methode der Wertermittlung beruht daher auf der Vergleichswertmethode gem § 4 LBG. Dementsprechend sind Zinshaustransaktionen am Markt zu recherchieren, zu untersuchen, zu gewichten und entsprechend daraus der Verkehrswert abzuleiten.

Voraussetzung ist, dass der Bewerter nicht nur über die entsprechende Marktkennntnis verfügt, sondern auch eine entsprechende Menge an Vergleichstransaktionen erhebt (oder in seinen Datenbanken darüber verfügt). Diese Transaktionen müssen

¹¹⁶ (Muhr 2010), S 115

¹¹⁷ (Strafella Wien, 2010), S 49

¹¹⁸ (Malloth; Stocker 2009), S 625

¹¹⁹ Das nachfolgende Kapitel beruht auf dem Skriptum „Bewertung von Sonderimmobilien“ von (Muhr 2010), S 131 ff

¹²⁰ Dr. Heinz Muhr FRICS REV, allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger

in den wesentlichen Merkmalen (Stichtag, Nutzung, Zustand, Größe etc) vergleichbar sein, und um ungewöhnliche Verhältnisse bereinigt werden, um daraus über ein gewogenes Mittel den Vergleichswert abzuleiten.

Wenngleich dieses Verfahren während der Wertermittlung aufwändig ist, da eine entsprechend große Menge an Markttransaktionen durchleuchtet werden muss, spiegelt es den Markt zum gegebenen Zeitpunkt sehr adäquat.

Auch bei internationalen Käufern (und Interessenten aus dem anglo-amerikanischen Bereich) wird diese Vorgehensweise bevorzugt.

Baumeister Schöbinger¹²¹ zitiert in seinem Artikel in der Österreichischen Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung seine Erfahrungswerte. Seiner Expertise nach ist „ein ertragsschwaches Zinshaus in einem schlechten Bau- und Erhaltungszustand unter €900,- bis 1.000,-/m² Nutzfläche am Markt nicht zu bekommen (entspricht bei €2,50 bis € 3,-/m² netto pro Monat etwa 3% bis 5% Bruttoanfangsrendite“¹²². Er verweist aber im gleichen Artikel auch darauf, dass der Vergleich ohne zugehöriger Mietzinsliste nicht anwendbar ist.

Grundsätzlich scheint diese Methode für die Wertermittlung von ertragsschwachen Zinshäusern gut geeignet.

5.3.2. Methode „40 Jahre Turnaround“¹²³

Diese Methode findet sich in der Masterthese von DI Cejka aus 2005. Sie zeigt einen praxisbezogenen Zugang, der auf einem Interview mit DI Rénatus Demelius¹²⁴ aufbaut.

Die Methode beruht darauf, dass sich in Zinshäusern im Durchschnitt jedes Mietverhältnis im Zeitraum von 40 Jahren einmal erneuert (Turnaround). Die Annahme wird also getroffen, dass 40 Jahre nach Abschluss eines Mietvertrages eine vermietete Einheit wieder bestandsfrei ist. Dementsprechend wird bei der Wertermittlung jede Wohnung separat unter Berücksichtigung des Abschluss des Mietvertrages bewertet.

Für jede Wohneinheit wird über einen am Markt erzielbaren Quadratmeterpreis im Istzustand (abhängig von Ausstattung, Lage, Größe, Zustand etc.) – dh nach Vergleichswertverfahren - und unter Berücksichtigung der „Restlaufzeit“ bezogen auf die 40 jährige angenommene maximale Vermietungslaufzeit ein „abgezinst“ Wert zum Bewertungsstichtag ermittelt.

¹²¹ (Schöbinger 2010), S 45

¹²² (Schöbinger 2010), S 45

¹²³ Das nachfolgende Kapitel beruht auf der Masterthese von (Cejka 2005), S 77 ff

¹²⁴ Zivilingenieur für Bauwesen, allgemein beedeter gerichtlicher Sachverständiger

Vorteil dieser Methode ist neben ihrer einfachen Anwendbarkeit, die „verblüffende“ Treffsicherheit der so ermittelten Verkehrswerte. Cejka kommt in seiner Arbeit zu dem Schluss, dass diese Methode (neben anderen), der Wertermittlung von (ertragsschwachen) Zinshäusern zu der erforderlichen Transparenz und zur „richtigen“ Abbildung des Marktwertes verhilft, die vom Markt gefordert wird. Dieser Schlussfolgerung schließt sich die Autorin inhaltlich grundsätzlich an.

Weiters ist eine Kombination dieser Methode mit der nachfolgenden durchaus denkbar und praktikabel.

5.3.3. Investment Method¹²⁵

Hinter diesem Begriff verstecken sich die im internationalen Bereich üblichen beiden Methoden „Term and Reversion“ sowie die „Layer Methode“. Der Grundgedanke dieser Ertragswertmethode ist die Unterscheidung in Marktmieten und vertraglich vereinbarten Mieten. Je nachdem ob die Vertragsmiete gleich, über oder unter der zum Bewertungsstichtag liegenden Marktmiete liegt, werden unterschiedliche Berechnungen im Verhältnis zu Restlaufzeit und Nutzungsdauer vorgenommen.

- Entspricht die Vertragsmiete der Marktmiete so kann der Ertragswert (in vereinfachter oder klassischer Vorgehensweise) ermittelt werden. Man spricht dann von „Rack Rent Method“¹²⁶
- Ist die Vertragsmiete über der Marktmiete, so spricht man von over-rent.
- Ist die Vertragsmiete unter der Marktmiete, so spricht man von under-rent.

Letzterer Fall trifft auf das ertragsschwache Zinshaus dann zu, wenn Mietverträge vorliegen, die unter den heute gültigen gesetzlichen Mietzinsobergrenzen liegen. Diese Vorgehensweise bietet sich daher für diesen Fall als Bewertungsmethode an. Grundsätzlich wird in zwei Zugänge unterschieden, den Verkehrswert zu berechnen, der so genannten „Term and Reversion Method“ und der „Layer Methode“ (oder auch „Top slice and Hard core Method“ genannt). Diese beiden Methoden unterscheiden sich im Weg der Berechnung, nicht aber im Ergebnis. Nachfolgend werden die beiden Methoden anhand von under-rent Zugängen näher beschrieben.

Term and Reversion Method

Bei dieser Methode wird zuerst der Wert eines Objekts oder einer Einheit während der Vertragslaufzeit bestimmt (Term). Nach Ende der Mietvertragslaufzeit wird der Wert für die Nachvermietung zu Marktwerten bestimmt (Reversion). Der Barwert der Reversion ist über den Zeitraum des Terms zu diskontieren¹²⁷.

¹²⁵ Vergl. (Leopoldsberger 2010), S 25 ff; (Bienert; Reinberg 2009), S 500 ff, (Cejka 2005), S 40 ff etc.

¹²⁶ Vergl. (Leopoldsberger 2010), S 25

¹²⁷ (Leopoldsberger 2010), S 26; (Bienert; Reinberg 2009), S 503

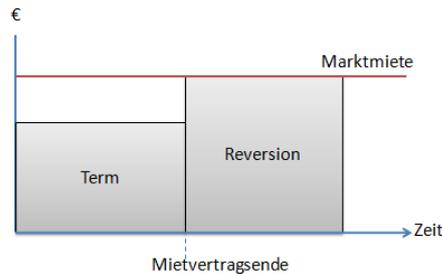


Abbildung 11 Term and Reversion Method

Als Vertragslaufzeit des Terms wird üblicherweise die vertraglich vereinbarte Laufzeit (befristeter Mietvertrag) verwendet.

Bei unbefristeten Mietverträgen besteht bei entsprechender Begründung und Informationsstand die Möglichkeit die Laufzeit auf die Lebenserwartung des Mieters mithilfe von Sterbetafeln abzustellen. Auch wäre der Ansatz der Methode 40 Jahre Turnaround hier durchaus vorstellbar.

Der Barwert während des Terms ist als Zeitrente zu ermitteln. Der verwendete Zinssatz liegt meist (knapp) unterhalb des Zinssatzes für die Reversion-Berechnung. Dies deshalb, da diesem Zahlungsstrom eine höhere Sicherheit unterstellt wird als dem Reversion-Barwert.¹²⁸

Der Bereich der Reversion (nach Ende des Mietvertrages, bei Neuvermietung) wird mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert und zum gleichen Zinssatz auf den Barwert zum Bewertungsstichtag diskontiert. Die beiden Barwerte (Term und Reversion) werden anschließend addiert.

Das Verfahren wird in der Literatur als „Term an Reversion Method“, als „Two Income Model“ oder als „Säulenmodell“ bezeichnet.

Layer Method (Hard Core and Top Slice)

Diese Methode ist rechnerisch gleich wie die Term and Reversion Methode. Es werden die beiden Zahlungsströme jedoch in horizontaler Form getrennt. Es entstehen so zwei Schichten oder sog. Layer.

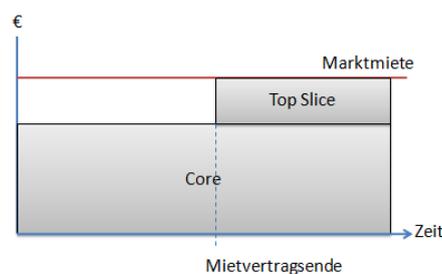


Abbildung 12 Layer Method

¹²⁸ (Bienert; Reinberg 2009), S 503

Es wird zuerst der Barwert der Vertragsmiete (bei underrent Verträgen) ermittelt (Core oder auch Kern, oder bottom slice genannt). Zu diesem wird der diskontierte Barwert des übersteigenden Betrages ab Mietvertragsende hinzugerechnet (Top Slice). Künftig höhere Mieteinnahmen werden auch hier mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert, da auch hier das Risiko höher eingestuft wird.

Diese Methode wird als "Hard Core and Top Slice", als „Layer Method“ oder als „Sandwichverfahren“ bezeichnet.¹²⁹

Anwendbarkeit des Verfahrens

Als Unterscheidungsmerkmal zum klassischen Ertragswertverfahren ist bei dieser Methode auf das Fehlen der Aufteilung in Boden- und Gebäudewert hinzuweisen, welches sich jedoch auch in der vereinfachten Ertragswertmethode wiederfindet.

Bei den beschriebenen Methoden (Term and Reversion und Core and Top Slice) wird von gleichbleibenden Mieterträgen ausgegangen. Bienert und Reinberg¹³⁰ warnen in ihrem diesbezüglichen Kapitel im Buch Immobilienbewertung Österreich vor einer unreflektierten Übernahme des Verfahrens bei Objekten im Vollarwendungsbereich des MRG.

Einerseits ist die Marktmiete hierbei nicht als Marktmiete im eigentlichen Sinn (d.h. die am freien Markt erzielbare Miete) zu sehen und auch nicht auf diese abzustellen, da diese seitens des MRG nicht zugelassen ist.

Andererseits sind auch alle Sonderfragen des MRG hinsichtlich Eintrittsberechtigter, Kündigungsschutzbestimmungen etc. (Details siehe Kapitel 2.2 Mietrechtliche Aspekte) zu beachten.

Sie schließen jedoch nicht aus, dass bei entsprechender Anwendung und Sorgfalt durchaus auch im Anwendungsbereich des MRG sich dieses Verfahren durchaus eignet.

Im gleichen Buch findet sich im Kapitel Bewertung eines Österreichischen Mietzinshauses eine kurze Stellungnahme hierzu von den Autoren Malloth und Stocker¹³¹. Sie schreiben, dass bei Mietverträgen die unterhalb der gesetzlichen Mietzinsobergrenzen liegen, die Term and Reversion Methode (oder auch die Layer Method) angewandt werden kann. Bei unbefristeten Mietverträgen stellen sie auf den statistischen Todeszeitpunkt gemäß Sterbetafel ab. Aufgrund unterschiedlicher Ausfalls-

¹²⁹ (Bienert; Reinberg 2009), S 506

¹³⁰ (Bienert; Reinberg 2009), S 509

¹³¹ (Malloth; Stocker 2009), S 625 f

riskieren schlagen sie unterschiedliche Kapitalisierungszinssätze zwischen den Perioden von Term und Reversion vor.

In den diesbezüglichen Ausführungen von Cejka¹³², Leopoldsberger¹³³ oder Kaufmann¹³⁴ wird darauf nicht näher eingegangen.

Der Hauptanwendungsbereich für die Investment Method liegt – wie beim Ertragswertverfahren – in der Ermittlung des Verkehrswerts für Ertragsliegenschaften. Aufgrund der Berücksichtigung der Kaufnebenkosten ist dieses Verfahren zur Vorbereitung einer Investitionsentscheidung besser geeignet als das Ertragswertverfahren. Die im Abschnitt „Ertragswertverfahren“ bereits geäußerte Verfahrenskritik gilt gleichermaßen auch für die Investment Method. Eine mögliche Schwachstelle der Investment Method – zumindest für die internationale Vergleichbarkeit - besteht darin, dass der im internationalen Verfahren anzuwendende Zinssatz¹³⁵ (All Risk Yield; ARY) im nationalen Markt kaum vergleichbaren Benchmarks hat. Am ehesten ist der ARY mit der so genannten „Maklerrendite“ (=Bruttoanfangsrendite, errechnet aus Jahresnettomiete dividiert durch Kaufpreis) vergleichbar.

¹³² (Cejka 2005), S 40 ff

¹³³ (Leopoldsberger 2010), S 26

¹³⁴ (Kaufmann 2008), S 28 f

¹³⁵ (Bienert; Reinberg 2009), S 496 ff

6. Die Bewertung von Zinshäusern mit Mietanhebung gem. § 18 MRG

In den vorangehenden Kapiteln wurden ausgehend von den mietrechtlichen Hintergründen und der damit einhergehenden Problematik der Ertragseinschränkung bei Zinshäusern, die Möglichkeiten der Mietanhebung gem. §18 MRG sowie in direkten Zusammenhang stehende Förderungsschienen dargestellt. Im Anschluss wurden Verfahren der Verkehrswertermittlung im Allgemeinen abgebildet und die Besonderheiten und Lösungsmöglichkeiten bei Zinshäusern insbesondere bei ertragsschwachen Zinshäusern erläutert. Im folgenden Kapitel sollen diese Bewertungsverfahren auf ihre Anwendbarkeit im Hinblick auf die §18 Bestimmungen überprüft und die Herausforderungen des Bewerbers erläutert werden.

Derzeit ist der Veranlagungsmarkt in einer Niedrigzinsphase, die geprägt ist von der Flucht in Grund und Boden. Wie in der Zeitungs- und Zeitschriftenlandschaft der letzten beiden Jahre zu verfolgen war, ist die Nachfrage nach Zinshäusern ungebrochen und die Frage nach der Rendite eine eher sekundäre.

Zinshäuser werden bei steigendem Preisniveau zu immer geringeren Renditen verkauft. Durch die nur eingeschränkte Verfügbarkeit von Zinshäusern (Verkäufermarkt) wird die Frage nach der Rendite überlagert.

Dies kann zwar bei entsprechend einkommensstarken Eigentümern steuerlich positive Auswirkungen nach sich ziehen, ist jedoch für die eigentliche Bewertung nicht als Kriterium heranzuziehen, da die steuerliche Komponente auf einen sehr individuellen, oft auch nur temporären Nutzen, eines Einzelnen abstellt und damit entsprechend der einschlägigen Definitionen und Vorschriften nicht Teil eines Verkehrswertes darstellt. Vielmehr ist das Marktverhalten per se im einzelnen Bewertungsverfahren einzupreisen, das sich anhand von Vergleichen, Erfahrung und aktuellen Entwicklungen ergibt.

6.1. Herausforderungen bei der Bewertung von §18 Zinshäusern

Wie im Kapitel 5.1 dargestellt, sind Entscheidungen des Investors nicht ausschließlich vom Ertrag der Immobilie im Istzustand geprägt sondern auch vom

- Wertsteigerungspotential des Hauses
- Erhaltungszustand
- Verfügbarkeit der Erträge
- Nachfrage nach Zinshäusern
- Förderungsmöglichkeiten.

Das Potential eines Hauses besteht in einer auf Geld und Gewinnmaximierung ausgerichteten Gesellschaft primär in der Steigerung der aus der Veranlagung gezogenen Erträge.

Möglichkeiten diese Erträge zu steigern ergeben sich aus Vermietung von Leerflächen, Änderung der Mieterstruktur von Niedrigmieten zu Marktmieten, Gewinnung von zusätzlichen vermietbaren Flächen, Nutzbarmachung von vorhandenen Flächen sowie Bezug von staatlichen Förderungen und Zuwendungen.

Das Potential von Zinshäusern liegt also in der Hoffnung, von anfänglich geringen Renditen des Objekts mittels Investitionen in oder Veränderungen am Zinshaus seitens des Eigentümers eine Wertsteigerung (Erhöhung der Rendite aus Sicht des Investors) zu erreichen. Eine Einpreisung der Komponente des Potential des Zinshauses hat in der Bewertung jedenfalls zu erfolgen.

Ziel des Staates bzw im konkreten Fall des Landes Wien ist es, sowohl im Sinne des Mieterschutzes Mietsteigerungen zu begrenzen, die Stadt und ihr Erscheinungsbild im Sinne einer sanften Stadterneuerung zu gestalten, sowie die Verhaltensweisen des Investors durch Anreizsysteme zu steuern (z.B. *Erhaltung* von Zinshäusern, Steigerung der Energieeffizienz, etc.)

Nach Schließung aller Potentiallücken (Mietanpassungen, Kündigungsgründe, ablaufende Befristungen, etc.) besteht für den Investor die Möglichkeit, die Attraktivität des Hauses zu steigern. Dies ist durch Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen grundsätzlich möglich. Im ertragsschwachen Zinshaus ergibt sich dafür, sofern die Voraussetzungen gegeben sind, die Möglichkeit der Erhöhung der Hauptmietzinse gem. §18 MRG sowie etwaiger Förderungen (siehe Kapitel 3). Es werden dadurch für einen bestimmten Zeitraum zusätzliche Erträge erwirtschaftet, die die Investitionen quasi selbst finanzieren und das Problem des rückgestauten Erhaltungsaufwand beseitigen.

Die Herausforderung in der Bewertung von Zinshäusern im § 18 MRG Verfahren liegt in einer Vielzahl von Aspekten. Unter anderem:

- Herausforderungen im Objekt
 - Soziökonomische Struktur und Kategorien
 - Nachhaltigkeit der Arbeiten (fehlende Erhaltung-Verbesserung-Nachhaltigkeit)
 - Einschränkung der Marktgängigkeit während §18 Laufzeit
- Herausforderung in der Gesetzgebung
 - Ertragsbegrenzung (Mietzinsbindung contra Marktmiete)
 - Folgen der befristeten §18 MRG Mieterhöhung
 - Mieterschutz
 - Kein Rechtsanspruch auf Förderung
- Herausforderung bezüglich des Eigentümers
 - Potentialbewertung zu Verfahrensbeginn
 - Konsistenz der Entscheidung
 - Unterlagenqualität und Zinslistengestaltung
 - Abverkauf/Ausstiegsklauseln/Abtretung HMZ
 - Informationsbereitschaft
- Herausforderungen der Bewertung i.e.S.
 - Nachfrage am Markt in Relation zum VKW
 - Einschränkung der Marktgängigkeit während §18 Laufzeit
 - Verwertbarkeit während der Bauphase
 - Restnutzungsdauer und Zinssatz
 - Folgen der befristeten §18 MRG Mieterhöhung
 - Mietzinsentwicklung
 - Bewertung von ertragsschwachen Zinshäusern allgemein

Aus dieser Liste heraus werden vor allem die Herausforderungen der Bewertung i.e.S. aber auch die dafür nötigen Unterlagen näher herausgegriffen und in Folge beleuchtet. Die anderen Punkte sind mittels Szenariotechnik oder in Form von Annahmen in einer konkreten Bewertung im Einzelfall zu berücksichtigen.

6.2. Bewertungsunterlagen

Ein wesentliches Kriterium der Bewertung stellen die Unterlagen dar, auf deren Basis bewertet wird. Abgesehen von den Unterlagen die für jede Bewertung vorliegen sollten (wie Grundbuchsauszug, Baubewilligung, Bestandspläne, Kaufvertrag, Baukostenaufstellung, Mietverträge, Mietzinsliste (inkl. Angabe der Nutzflächen, Kategorien, Befristungen und Nutzungsart etc.), Kautionsliste, Hauptmietzinsabrechnung, Betriebskostenabrechnung, Vorgutachten, etc.)¹³⁶ und einer Besichtigung des Zinshauses, sind darüber hinaus die für das Verfahren notwendigen Unterlagen ebenfalls für die Bewertung wesentlich.

In der Praxis ist die Zusammenstellung fundierter Unterlagen meist mit einem erhöhten Arbeitsaufwand verbunden. Abgesehen von den einschlägigen für die Bewertung erforderlichen Unterlagen ist jedenfalls alles, das das § 18 MRG Verfahren betrifft, von Bedeutung für die Bewertung. Neben einer gut strukturierte Mietzinsliste (in der auch das Datum der Mietverträge und die Erhöhungsbeträge explizit aufscheinen), sind die Auflistung der Arbeiten die im Verfahren durchgeführt wurden /werden ebenso wichtig, wie der Verfahrenstand (endabgerechnet?) als auch anhängige Verfahren (Baufträge, Einsprüche, Anrainerbeschwerden, Schlichtungsstellenverfahren, etc.) und nicht zu vergessen eine allfällig notwendige Baubewilligung bei baulichen Veränderungen.

Darüber hinaus ist das Investitionskonzept des (potentiellen) Eigentümers vorzulegen bzw. zu berücksichtigen sowie das Ziel der Bewertung festzuhalten.

6.3. Bewertungsrelevante Phasen des §18 Verfahrens

Für die Bewertung lassen sich drei Phasen herausarbeiten, die von unterschiedlichen Erträgen gekennzeichnet sind:

- Vorbereitungsphase (vom Konzept zur Schlichtungsstelle)
- Phase während der Laufzeit des §18 Darlehns
 - Bauphase
 - Rückzahlungsphase
- Phase nach Rückführung der §18 Darlehen

In der Praxis¹³⁷ zeigt sich, dass meist vor Verfahrensbeginn einige Wohnungen leer stehen, weiters durch die bloße Ankündigung eines Schlichtungsstellungsverfahrens und einer sich abzeichnenden Mieterhöhung spätestens bei Vorliegen der Erhöhungsmietzinse bzw. während der Bauarbeiten meist weitere 20-25% des Hauses leer werden. Während der 10 Jahre des Verfahrens werden meist weitere 10-20%

¹³⁶ Vergl. u.a. (Kranewitter 2007), S 9 ff, (Muhr 2010), S 72 f,

¹³⁷ Beobachtungen der Autorin untermauert durch Aussagen des Wohnfonds gem. Gesprächs vom 17.3.2010

frei, sodass sich die Struktur des Hauses sukzessive aus der Ertragslosigkeit heraus entwickelt. Das § 18 MRG Verfahren beschleunigt den Entwicklungsprozess ein wenig.

6.3.1. Bewertung in der Vorbereitungsphase

In dieser Phase sinkt der Mietertrag meist kurzfristig ab¹³⁸, da es zu einer Reihe von Auflösungen von Mietverhältnissen kommt. Dieser durchaus positive Effekt entscheidet in der Praxis oft die weitere Vorgehensweise des Zinshausbesitzers. Bleibt die Mieterstruktur erhalten und sind kaum Wohnungen frei, wird das Verfahren auch nach dem Schlichtungsstellenentscheid (bzw. nach Zusicherung der Förderung sofern beantragt) durchgeführt.

Wird ein hoher Anteil an Wohnungen frei, kann das Investitionskonzept neu überdacht werden. Es bestehen über die §18 Mietertragserhöhung und reine Erhaltungsförderung/thermische Sanierung hinaus weitere Fördermöglichkeiten (wie z.B. Sockelsanierung), die über den Erstantrag hinausgehen und die wohnungsseitigen Sanierungen möglich machen. Oder es ist ein freifinanzierter Ausbau mit anschließendem Abverkauf wirtschaftlich günstiger.

Wird ein Zinshaus in diesem Punkt bewertet, sind die Handlungsalternativen mitzubedenken. Der Potentialbewertung, der Bewertung von Freiflächen und der Freiheit/Gebundenheit der Verfügbarkeit sind entsprechend Aufmerksamkeit zu schenken. Für eine Bewertung in dieser Phase ist die Wahl des Verfahrens im Einzelfall zu entscheiden. Alle im vorhergehenden Kapitel dargestellten Alternativen (Ertragswert, Vergleichswert, 40 Jahre Turnaround oder Term and Reversion) bieten sich gleichermaßen an - mit allen erläuterten Vor- und Nachteilen.

6.3.2. Phase während der Laufzeit des §18 Darlehens

Bauphase

Wie oben erwähnt tritt in dieser Phase im Hinblick auf die Bauarbeiten noch eine gewisse Mieterfluktuation auf. Die Herausforderung der Bewertung in dieser Phase liegt einerseits in der Einpreisung des Fertigstellungsgrades sowie andererseits in der Beurteilung, ob eine Endabrechnung mit der MA 50 wie geplant erfolgen wird. Fallen Arbeiten heraus, wird die Endabrechnung bewusst verzögert, oder liegen sonstige Hinderungsgründe für die Fertigstellung vor, hat das direkten Einfluss auf die Mietzinshöhe bzw. Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters. Denn aufgrund der Zweistufigkeit des Verfahrens ist die Erhöhung der §18 Mietzinse nur vorläufig bis zur Endabrechnung. Werden nun weniger Arbeiten vorgenommen oder aner-

¹³⁸ Informationen aus Gesprächen mit dem Wohnfonds Wien, Herrn DI Auer, dem ÖVI, Frau Samer, sowie praktische Erfahrungen der Autorin

kannt, hat dies direkten Einfluss auf die Mieterträge, da diese gekürzt werden können.

Verzögert der Eigentümer die Abrechnung, ist diese Unsicherheit über einen längeren Zeitraum vorhanden. Es ist dabei abzuschätzen, wieweit hier Risiken der Ertragsminderung vorliegen.

Aus Sicht der Autorin besteht in dieser Phase für die Bewertung die höchste Unsicherheit über die Bewertungskomponenten. Auch scheint ein nicht endabgerechnetes Projekt am Markt nur erschwert handelbar. Dieses Risiko gilt es über Abschläge in der Bewertung einzupreisen.

Rückzahlungsphase

Darunter fällt die Phase nach Vorliegen der Endabrechnung mit der Schlichtungsstelle bis zum Ende der 10 Jährigen Erhöhungsperiode. In dieser Phase sind die äußeren Risiken der vorhergehenden Phasen größtenteils abgeschlossen. Die Veranlagungsstrategie ist für diesen 10 Jährigen Zeitraum fix, die Endabrechnung ist erfolgt, der Bau ist beendet und die Höhe der Hauptmietzinserhöhung steht fest.

Der Ertrag während des Verfahrens dient der Rückführung der Erhaltungs- und Verbesserungsinvestition. Es mag zwar aus Sicht des Investors erscheinen, als sei das Zinshaus ertragslos, der Ertrag wurde jedoch aus Sicht der Bank oder des Bewerbers gebunden in der Investition und fließt regelmäßig zu deren Bedienung. Da die Bewertung immer geldlastenfrei erfolgt, besteht kein Hindernis die Erträge als Bewertungsgrundlage heranzuziehen.

Malloth und Stocker¹³⁹ gehen in ihren Ausführungen davon aus, dass aufgrund der eingeschränkten Marktgängigkeit vom Rechenwert der Wertermittlung ein Abschlag von 10% bis 20% vorzunehmen ist. Wenngleich sie einschränken, dass dies abhängig von Restlaufzeit des Darlehens, der Marktnachfrage sowie der Lage und Qualität ist, schließt sich die Autorin dieser Ausführung nur für den Bereich der aufwändigeren Verfahren (Sockelsanierung, Totalsanierung etc.) und deren Besonderheiten an. Für den Teil des „reinen“ §18 Verfahrens sowie den Förderungen, die in dieser Arbeit beschrieben wurden, scheint eher das Gegenteil der Fall zu sein. Durch die Möglichkeit der Übernahme der Förderung auf einen Erwerber der Gesamtliegenschaft, dem bereits abgeschlossenen Verhandlungsprozess mit den Mietern und den zu verzeichnenden höheren Neuvermietungsquoten scheint die Handelbarkeit nicht eingeschränkt zu sein. Wie im Kapitel 3.7 beschrieben, sind am Markt auch

¹³⁹ (Malloth; Stocker 2009), S 629

sog. Zinshausentwickler tätig, die Häuser in der Rückführungsphase gezielt an Investoren verkaufen.

Alle im vorhergehenden Kapitel dargestellten Alternativen (Ertragswert, Vergleichswert, 40 Jahre Turnaround oder Term and Reversion) bieten sich gleichermaßen an - mit allen erläuterten Vor- und Nachteilen.

6.3.3. Phase nach Ende der §18 MRG Mietzinserhöhung

Bei aufrechten Mietverhältnissen vor Verfahrensbeginn fällt der Mietzins nach Verfahrensende wieder auf die Höhe der dem Mietvertrag zugrunde liegenden Vereinbarung (inkl. Indexierung aber ohne Schlichtungsstellenerhöhung) zurück¹⁴⁰. Nur wenn Verträge nach Beginn des Verfahrens neu abgeschlossen werden, fallen diese nicht auf ein niedriges Niveau zurück sondern bleiben in der vertraglich vereinbarten Höhe auch nach Ende des Verfahrens bestehen (angemessener Mietzins bei Neuvermietung).¹⁴¹

Grundsätzlich behebt jedoch die Mieterhöhung nach § 18 MRG nicht den bereits vor Investition bestehenden „Ertragsmangel“ eines Zinshauses nach Beendigung des Verfahrens.

Wie schon erwähnt sind im Laufe des Verfahrens meist mehr als die Hälfte der Einheiten neu vermietet worden. Im Verhältnis zur Methode 40 Jahre Turnaround, die Unterstellt dass sich in 40 Jahren alle Mietverhältnisse drehen (100%), beschleunigt sich dieser Prozess im Zuge des §18 Verfahrens. Bei Beendigung des Verfahrens sollte jedoch dieser Beschleunigungsprozess wieder beendet sein. Für eine Bewertung bieten sich wieder alle im vorhergehenden Kapitel dargestellten Alternativen (Ertragswert, Vergleichswert, 40 Jahre Turnaround oder Term and Reversion) gleichermaßen an - mit allen erläuterten Vor- und Nachteilen.

6.3.4. Zusammenfassung der Phasen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in den Phasen grundsätzlich alle Bewertungsmöglichkeiten anwendbar sind. Im anschließenden Kapitel werden daher die Bewertungsarten einander gegenübergestellt.

¹⁴⁰ Siehe hierzu §18 MRG ff

¹⁴¹ Vergleiche Ausführungen im Kapitel 2.2.1

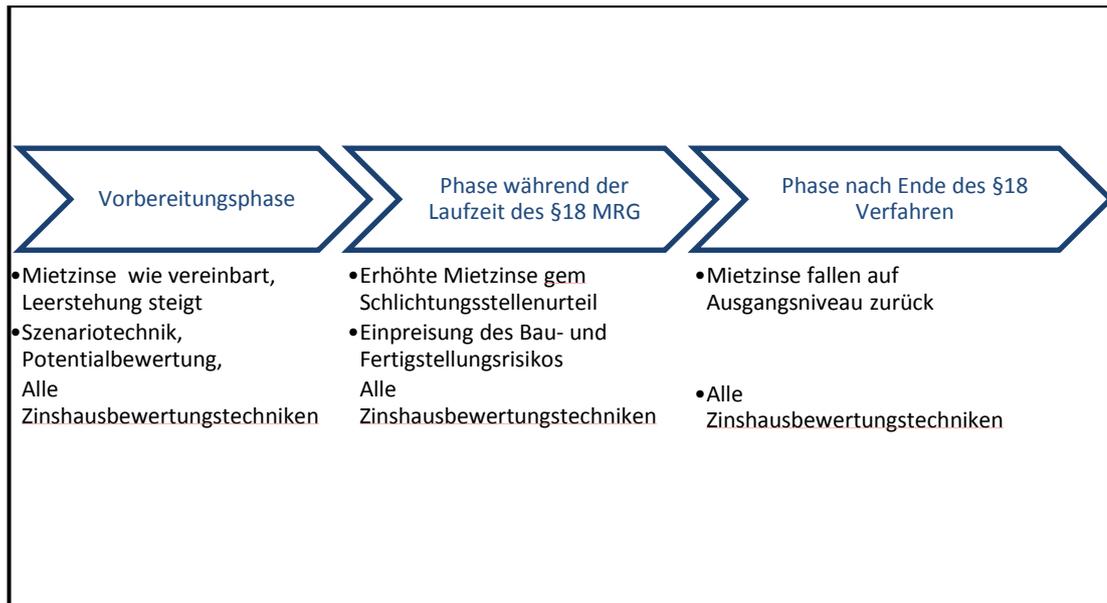


Abbildung 13 Phasen im §18 Verfahren

6.4. Gegenüberstellung der Bewertungsverfahren

Die einzelnen Bewertungsarten des Kapitels 5.2 werden in diesem Kapitel einander schwerpunktmäßig gegenübergestellt und auf Ihre Anwendbarkeit für die Bewertung des Zinshauses im §18 Verfahren untersucht.

Ertragswertverfahren

Wie bereits dargestellt, führt die Bewertung im Ertragswertverfahren nur im vollvermieteten Bereich und sehr guter Lage bei sachkundiger Anwendung zu marktadäquaten Ergebnissen.

In den meisten anderen Lagen und bei hohem Altmietstand ist im Hinblick auf die Ertragseinschränkungen die Anwendung des klassischen Ertragswertverfahrens aufgrund des geringen Rohertrags nur anwendbar, wenn über Marktzuschläge argumentiert wird. Die Begründung dieser Marktzuschläge stellt hierbei die große Herausforderung dar.

Für die Bewertung von Zinshäusern im §18 Verfahren stellt dieses Verfahren nur sehr bedingt eine Alternative dar.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein in der Praxis durchaus oft gewählter Zugang zur Bewertung von Zinshäusern. Über Benchmarks des Preises pro Quadratmeter Nutzfläche führt dieses Verfahren zu sehr marktnahen Verkehrswerten (siehe Ausführungen Kapitel 5.3.1).

Befindet sich jedoch das Zinshaus innerhalb der zehnjährigen §18 Verfahrensdauer so ist die am Markt frei verfügbare Datenmenge und Datenqualität von derartigen Objekten nicht sehr transparent. Verfügt der Bewerter über ein großes Pool an vergleichbaren Datensätzen in seinem Archiv, so führt diese Bewertungsmethode zu sehr guten Ergebnissen.

Ist diese Datentransparenz nicht in den eigenen Beständen zu finden, so ist die Vergleichsdatenlage sehr eingeschränkt. Für diesen Anwenderkreis scheidet diese Methode für die Bewertung von Zinshäusern im §18 Verfahren aus.

Noch weniger Vergleichsdaten sind bezüglich der beiden Förderungsarten verfügbar, weshalb auch hier das Verfahren ausgeschlossen wird.

Verfahren 40 Jahre Turnaround

Dieses Verfahren kann sowohl als Ertragswert- als auch als Vergleichsverfahren eingesetzt werden. Ausgangspunkt bildet die Grundsatzidee, dass 40 Jahre nach Abschluss eines Mietvertrages eine vermietete Einheit wieder bestandsfrei ist. Dementsprechend wird bei der Wertermittlung jede Wohnung separat unter Berücksichtigung des Abschluss des Mietvertrages bewertet.

Der Zugang ermöglicht ertragsschwache Zinshäuser in Relation zu der Restlaufzeit zu setzen und somit zu simulieren, wann eine marktadäquate (dh. MRG adäquate) Miete erzielbar sein wird. Dadurch kommt es zu einer Gewichtung die die Markterwartungen einpreist.

Je nach Modifizierungsart könnte diese Verfahrenstechnik auch für § 18 Häuser (mit und ohne Förderung) übertragen werden. Es muss jedoch eine zusätzliche Möglichkeit geschaffen werden, wie mit den erhöhten Mietzinsen während der Verfahrenslaufzeit umgegangen wird.

Term and Reversion

Dieses Verfahren ermöglicht es nicht nur den Istbestand der Mieten als Term (oder als Core) zu bewerten, sondern auch die temporären Mietzinserhöhungen einzupreisen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit die Leerstehungen und Freiwerdungen zu berücksichtigen und lässt in Ergänzung auch die Grundsatzüberlegungen des Verfahrens 40 Jahre Turnaround zu. Allfällige Risiken einzelner Objekte oder Phasen (z.B. Bauphase) sind ebenso einpreisbar, wie die Periode nach Ablauf des Verfahrens.

Zu Marktpreisen vollvermietete Objekte würden unter der Bezeichnung „rack-rented“ fallen. Das typische ertragsschwache Zinshaus ist als „under-rented“ zu bezeichnen

und die Ausprägungsformen des §18 Verfahren (mit und ohne Förderung) sind als Sonderformen im Underrentszenario berücksichtigbar.

Wenn auch nicht so bezeichnet, so findet sich diese Vorgehensweise auch in den Ausführungen von Baumeister Ing. Schöbinger¹⁴² sowohl aus dem Jahr 1998 als auch in den aktuelleren Unterlagen aus 2007 wieder.

Darüber hinaus ist der internationale Käufer / Anleger dieser Bewertungsform näher als allen anderen.

Voraussetzung bleibt hierbei nur wie im entsprechenden Vorkapitel ausgeführt, dass eine klare Begriffsabgrenzung von Marktmiete gezogen wird. Diese sollte in diesem Bereich die gesetzliche Mietzinsobergrenze darstellen¹⁴³.

Zusammenfassung

Das Ergebnis dieser Gegenüberstellung lässt sich aus nachfolgender Abbildung gut ablesen.

Zinshaus	klassisches Ertragswertverfahren (ohne over-/under rent)	Vergleichswertverfahren	40 Jahre Turnaround	Term & Reversion
vollvermietet marktadäquat	ja	ja	ja	ja
vollvermietet ertragsschwach	nein	ja	ja	ja
hoher Leerstand	nein	ja	(ja)	ja
§18 Erhöhung	nein	(ja)	(ja)	ja
Erhaltungsförderung	nein	nein	(ja)	ja
thermisch Energetische Förderung	nein	nein	(ja)	ja

Abbildung 14 Anwendbarkeit der Bewertungsverfahren

In Bezug auf die Themenstellung der Bewertung von Zinshäusern mit §18 MRG Verfahren ist die Term and Reversion Methode (oder auch in Ausprägungsform der Layer Methode) als die zielführendste und marktadäquateste zu bezeichnen.

Im folgenden Kapitel wird nun anhand eines Beispiels dieses Ergebnis praktisch dargestellt.

¹⁴² (Schöbinger 1998), (Schöbinger 2007)

¹⁴³ (Malloth; Stocker 2009), S 625 f

7. Fallbeispiel

Anhand von Echtdateen wird nunmehr das Investment Method Verfahren als praktisches Fallbeispiel dargestellt. Die folgenden Daten sind anonymisiert und sollen die vorangehenden Ausführungen exemplarisch unterstützen. Die Daten werden für Demonstrationszwecke verwendet. Aufgrund des Datenschutzes werden weder genaue Adressen noch detaillierte Förderdetails dargestellt, und es werden verschiedene Angaben verändert und vereinfacht. Ebenso ersetzt dies nicht ein vollständiges Gutachten.

Grundstücksform, Ausmaße:

Bei gegenständlichem Grundstück handelt es sich um eine ebene, annähernd rechteckige Mittelparzelle.

Standort und Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer durchschnittlichen bis guten Wohnlage des 2. Bezirks. Sie befindet sich in einer Seitenstraße zur Praterstraße und ist eine Einbahnstraße. Der Verkehrslärm ist kaum hörbar. Die Liegenschaft kann als ruhig gelegen beschrieben werden. Der gesamte Nebenstraßenbereich ist eine Tempo 30 Zone. Die Geschäftslage ist als schlecht einzustufen.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In unmittelbarer Nähe am Praterstern befinden sich die U-Bahnlinien U1 und U2, diverse S-Bahnlinien, sowie die Straßenbahn Linien 5, O, und der Autobus 80A.

Sowohl die Innenstadt als auch das Naherholungsgebiet Prater sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist als gut einzustufen.

Geschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Ärzte, Kindergarten und Schulen. Die Infrastruktur ist als gut einzustufen.

Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist voll innerstädtisch aufgeschlossen (Gas-, Wasser-, Strom-, Kanal-, Telefon- und Kabelanschluss).

Flächenwidmung und Bebauung:

Laut digitalem Plandokument ist die Liegenschaft wie folgt gewidmet:

Wohngebiet, Bauklasse 3, geschlossen, Gebäudetiefe 12 Meter, Wohnzone und Schutzzone, nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch auszugestalten. Die vorhandene bebaute Fläche ist größer als laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan zulässig wäre, die bauliche Ausnutzbarkeit ist daher als konsumiert anzusehen.

Objektbeschreibung:

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist ein saniertes Standard-Mittelzinshaus mit strukturierter Fassade, bestehend aus Keller, Erdgeschoß, 3 Obergeschoßen

und ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem Hoftrakt, der loftartig zu Wohn- und Büroflächen neu gestaltet wurde. Das Haus besteht aus einem Geschäftslokal, 15 Wohnungen und einer Garage. Im Straßentrakt befindet sich ein Lift bis ins Dachgeschoss. Das Haus befindet sich in sehr gutem, renovierten und ordnungsgemäßem Erhaltungszustand. Straßen- und Hoffassade sind mit Thermofassade isoliert. Verputzarbeiten sind neuwertig. Das gesamte Gebäude verfügt wohnungs- und gangseitig über einheitliche und neuwertige Kunststofffenster. Die Details hinsichtlich Nutzflächen und Erträge sind der Mietübersichtsliste zu entnehmen.

Es liegen keine offenen Bauaufträge vor. Die Mietzinse wurden mit Schlichtungsverfahren im Jahr 2003 auf 10 Jahre angehoben.

Der Bewertungsstichtag ist 2003.

Annahmen der Bewertung

Das Gebäude wurde bereits saniert und auch Kategorieanhebungen erfolgten. Der Gesamteindruck des Gebäudes ist sehr gut. Die Restnutzungsdauer wurde aus Erfahrungswerten in Abhängigkeit vom Erhaltungszustand des Gebäudes angesetzt.

Die gewählten Zinssätze sind aus dem Markt abgeleitet.

Die Instandhaltungskosten wurden bei der Hausverwaltung als Durchschnittswert der tatsächlichen Instandhaltungskosten der letzten Jahre erhoben.

Angenommen wird, dass die Verwaltungskosten zur Gänze an den Mieter überwält werden. Ebenso werden die Betriebskosten gänzlich vom Mieter getragen. Es bestehen keine Befristungen.

Mietübersichtsliste in Euro (auf Monatsbasis)

Top	Art		Kat	Miete vorher	Fläche	Miete ohne 18	Par 18	Summe Miete	Miete /m2	Miete ohne
1	G	Cafe	A	365,92	71,00	484,60	253,49	738,09	10,40	
2	W	Isabel	A	170,00	66,56	208,08	213,26	421,32	6,33	3,13
3	W	Erwin	D	80,94	107,88	83,07	290,62	373,69	3,46	0,77
4	W	leer	A	26,94	53,50	284,18	0,00	284,18	5,31	5,31
4	W	Änderung		26,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	W	James	A	23,52	37,18	116,23	147,32	263,55	7,09	3,13
6	W	Mustafa	D	18,56	74,20	57,13	216,26	273,39	3,68	0,77
7	W	Hasan	D	24,25	55,00	42,35	189,24	231,59	4,21	0,77
8	W	Ismaïl	A	0,00	39,18	122,48	154,61	277,09	7,07	3,13
9	W	Hassan	D	28,76	78,65	60,56	229,00	289,56	3,68	0,77
10	W	leer	A	0,00	78,82	257,75	0,00	257,75	3,27	3,27
11	DG	leer	A	0,00	88,01	330,00	0,00	330,00	3,75	3,75
14	DG	Margit	D	21,99	43,97	33,86	256,72	290,58	6,61	0,77
15	DG	Michael	D	45,05	90,09	69,37	219,99	289,36	3,21	0,77
12	Hof	Firma	D	73,03	132,79	102,25	312,93	415,18	3,13	0,77
13	Hof	Isabel	D	0,00	137,75	106,07	324,56	430,63	3,13	0,77
				905,51	1.154,58	2.357,97	2.808,01	5.165,96	4,47	
Sonderflächen										
	Garage	leer			33,66	76,97	0,00	76,97		
	L	leer			6,76		0,00	0,00		
	Müllraum	leer	D	0,00	18,00		0,00	0,00		
		leer	D	0,00	0,00		0,00	0,00		
				905,51	1.213,00	2.434,94	2.808,01	5.242,93		

Die Spalte „Miete vorher“ beinhaltet die unbearbeiteten Mieten vor Nachverhandlung und Anpassung (z.B. Indexierung, Kat.-D Mietzins etc.). Die Spalte „Miete ohne §18“ zeigt die Ergebnisse der Mietanpassung auf zumindest Kat.-D Mietzins, bzw. die neuvermieteten Top 4, 10, 11. Im Zuge der Sanierungen wurden ein Müllraum und eine Garage in den leerstehenden Erdgeschossflächen installiert. Ursprünglich waren vier Einheiten sowie die umgestalteten Erdgeschoseinheiten leerstehend. Die Leerstände wurden während des §18 Verfahren neu vermietet und somit bestehen diese Mieterträge nach Ende des Verfahrens weiter (Top 4, 10, 11). Das im Erdgeschoss befindliche Cafe wurde im Schlichtungsstellenverfahren aus den Berechnungen zur Mieterhöhung nach §18 MRG ausgeschieden, da die Miete über dem erhöhten Hauptmietzins liegt.

Eine andere Mieterfluktuation fand nicht statt, da nicht geförderte weitere Sanierungen vorgenommen wurden, über die jedoch keine Details vorliegen.

Ebenso liegen keine detaillierten Informationen über das jeweilige Abschlussdatum der Mietverträge vor. Deshalb konnte keine Verifizierung mit der Methode 40 Jahre Turnaround vorgenommen werden.

Um die Berechnungsschritte sichtbar zu machen, wurden aus der Mietzinsliste die Mieten in Gruppen zusammengefasst, wobei unter „Altmieten“ die bei Beginn beste-

Altmieten	1.486,04
Neumieten	871,93
Summe	2.357,97

henden Mietverhältnisse und unter „Neumieten“ neuvermieteten Einheiten während des §18 Verfahrens bezeichnet werden. Die Summe findet sich in der oben angeführten Mietenübersichtsliste als Zwischensumme. Addiert man hierzu noch die Garagenmiete, erhält man die

Summe der „Mieten ohne §18“ mit € 2.434,94.

Nachfolgend wird der Ertragswert während der Laufzeit des §18 Verfahrens anhand der Term and Reversion Methode dargestellt.

Berechnung Term		
Term Periode	2003 bis 2013	
	Euro/p.m.	Euro/p.a.
Altmieten	1.486	17.833
Neumieten	872	10.463
Garage	77	924
Erhöhung durch Par 18	2.808	33.696
Einmalzuschuss Erhaltungsarbeit lt MA 50		87.050
Einnahmen gesamt		149.965
Abschlag Instandhaltung	pauschal	2.500
Abschlag Mietausfallwagnis	2%	357
Jahresreinertrag		147.109
Restnutzungsdauer	10	
Kapitalisierungszinssatz	3,25%	
Vervielfältiger	8,42	
Ertragswert Term		1.239.008

REVERSION		
	Euro/p.m.	Euro/p.a.
Altmieten	1.486	17.833
Neumieten	872	10.463
Garage	77	924
Einnahmen gesamt	2.435	29.219
Abschlag Instandhaltung	pauschal	2.500
Abschlag Mietausfallwagnis	2%	584
Jahresreinertrag		26.135
Restnutzungsdauer	65	
Kapitalisierungszinssatz	3,25%	
Vervielfältiger	26,92	
Ertragswert		703.578
Abzinsung auf Bewertungsstichtag		
Zinssatz	3,25%	
Anzahl der Jahre	10	
Kapitalisierungsfaktor	0,726	510.989
kap. Ertragswert Reversion		510.989

Der Rechenvorgang entspricht dem in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen.

Um zum Ertragswert zu kommen wird der Wert des Term und der auf den Bewertungsstichtag kapitalisierte Reversion Wert addiert und ergeben so den ermittelten Ertragswert.

Term gerundet	1.239.000
Reversion gerundet	511.000
Ertragswert gesamt	1.750.000

Nach der vereinfachten Ertragswertmethode würde der Wert nach Ablauf der §18 Erhöhungen auf die Höhe des nicht kapitalisierten Ertragswertes zurückfallen (in diesem Fall rd. € 703.500). Der Markt wäre aber weiterhin bereit den höheren Betrag dafür zu zahlen. Als Berechnungsmethode wird nunmehr für den Zeitpunkt nach Ende des §18 MRG ebenfalls die Investment Method gewählt. Diesmal in der Ausprägungsform der Layermethode. Hierbei wird als der Kern (Hard Core) die auf den ursprünglichen Stand vor dem Verfahren zurückgefallenen Mieten betrachtet. Als Top Slice wird die Differenz auf den Richtwert von € 4,91 gewählt. Die Zinssätze differieren aufgrund der unterschiedlichen Risikogehalte der beiden Teile.

Die Berechnung der Mietdifferenz in Euro auf Monatsbasis stellt sich wie folgt dar (zu der o.a. Mietübersichtsliste wurden die beiden rechten gelb unterlegten Spalten hinzugefügt)

top neu	Art	Verfahrensbeginn	Kat	Miete vorher	Fläche	Miete ohne 18	Miete /m2	Miete ohne	Differenz zu RW	Zusatz miete
1	G	Cafe	A	365,92	71,00	484,60	10,40			
2	M	Isabel	A	170,00	66,56	208,08	6,33	3,13	1,78	118,73
3	W	Erwin	D	80,94	107,88	83,07	3,46	0,77	4,14	446,62
4	W	leer	A	26,94	53,50	284,18	5,31	5,31		0,00
4	W	Änderung		26,56	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
5	W	James	A	23,52	37,18	116,23	7,09	3,13	1,78	66,32
6	W	Mustafa	D	18,56	74,20	57,13	3,68	0,77	4,14	307,19
7	W	Hasan	D	27,50	55,00	42,35	4,21	0,77	4,14	227,70
8	W	Ismail	A	0,00	39,18	122,48	7,07	3,13	1,78	69,89
9	W	Hassan	D	28,76	78,65	60,56	3,68	0,77	4,14	325,61
10	W	leer	A	0,00	78,82	257,75	3,27	3,27	1,64	129,26
11	DG	leer	A	0,00	88,01	330,00	3,75	3,75	1,16	102,13
14	DG	Margit	D	21,99	43,97	33,86	6,61	0,77	4,14	182,04
15	DG	Michael	D	45,05	90,09	69,37	3,21	0,77	4,14	372,97
12	Hof	Firma	D	73,03	132,79	102,25	3,13	0,77	4,14	549,75
13	Hof	Isabel	D	0,00	137,75	106,07	3,13	0,77	4,14	570,29
				908,76	1.154,58	2.357,97	4,47			
nderflächen										
Garage	Garage	leer			33,66	76,97				
L	L	leer			6,76					
Müllraum	M	leer	D	0,00	18,00					
	M	leer	D	0,00	0,00					
				908,76	1.213,00	2.434,94				3.468,50

Daraus errechnet sich der Wert nach Ende des Verfahrens wie folgt.

Berechnung Term/Hard Core	ab 2014	Hard Core
	Euro/p.m.	Euro/p.a.
Altmieten	1.486	17.833
Neumieten	872	10.463
Garage	77	924
Erhöhung durch Par 18	0	0
Einmalzuschuss Erhaltungsarbeit lt MA 50		0
Einnahmen gesamt	2.435	29.219
Abschlag Instandhaltung	pauschal	2.500
Abschlag Mietausfallwagnis	2%	584
Jahresreinertrag		26.135
Restnutzungsdauer	65	
Kapitalisierungszinssatz	3,25%	
Vervielfältiger	26,92	
Ertragswert Hard Core		703.578

		Top Slice
	Euro/p.m.	Euro/p.a.
underrent auf den Richtwert	3.468	41.622
Einnahmen gesamt	3.468	41.622
Abschlag Instandhaltung	pauschal	2.500
Abschlag Mietausfallwagnis	3%	1.249
Jahresreinertrag		37.873
Restnutzungsdauer	65	
Kapitalisierungszinssatz	3,50%	
Vervielfältiger	25,52	
Ertragswert		966.446
Ertragswert Top Slice		966.446

	Term gerundet	704.000
	Reversion gerundet	966.000
	Ertragswert gesamt	1.670.000

Wenngleich in den angeführten Berechnungen noch Elemente näher hinterfragt und dokumentiert werden müssen und Details dem Datenschutz oder dem Beispielcharakter zum Opfer fielen, so ist doch klar erkennbar, dass mit dieser Methode eine marktmäßige Berechnungsart vorliegt. Dies ist nicht zuletzt unter dem Aspekt hervorzuheben, dass der Markt den Preis macht, nicht der Bewerter.

Grundsätzlich muss nochmals festgehalten werden, dass Marktteilnehmer ein derartiges Objekt üblicherweise mit der Absicht erwerben, das Potential im Hinblick auf den Ertrag zu optimieren. Das vorliegende Objekt weist sicher ein derartiges Potential auf. Jeder Erwerber wird jedoch auf Basis seiner eigenen Vorstellungen und Zugänge eine Kalkulation vornehmen und seine Veranlagungsstrategie daraus ableiten.

Das Zinshaus wurde im Übrigen für € 1,7 Mio. am Markt veräußert.

8. Schlussfolgerungen

In vorliegender Arbeit wurden ausgehend von den mietrechtlichen Hintergründen und der damit einhergehenden Problematik der Ertragseinschränkung bei Zinshäusern, die Möglichkeiten der Mietanhebung gem. §18 MRG sowie in direkten Zusammenhang stehende Förderungsschienen dargestellt. Im Anschluss wurden Verfahren der Verkehrswertermittlung im Allgemeinen abgebildet und die Besonderheiten und Lösungsmöglichkeiten bei Zinshäusern insbesondere bei ertragsschwachen Zinshäusern erläutert, sowie diese Bewertungsverfahren auf ihre Anwendbarkeit im Hinblick auf die §18 Bestimmungen überprüft und die Herausforderungen des Bewerbers erläutert.

Die Ausführungen zeigen, dass das Ertragswertverfahren nur dann marktadäquate Ergebnisse liefert, wenn es für ein zu Marktmieten vollvermietetes Zinshaus in guter Lage angewendet wird. Bei Zinshäusern die diesen Kriterien nicht entsprechen, liegt der Ertragswert wesentlich unter den am Markt erzielten Marktwerten. Die Investoren wenden somit andere Kalkulationen und Bewertungsmaßstäbe an, als die, die das klassische Ertragswertverfahren (ohne over- / underrent) abbildet.

Verfahren die auf Vergleichswerte Bezug nehmen, liefern zwar sehr marktnahe Ergebnisse und sind in der Regel gut anwendbar. Für den spezifischen Bereich der Bewertung von ertragsschwachen Zinshäusern im §18 Verfahren eröffnet sich oft das Problem der Beschaffung vergleichbarer Daten. Nur für einen eingeschränkten Bewerterkreis, der über einen soliden Grundstock von Markttransaktionen in diesem Bereich verfügt, ist daher dieses Verfahren anwendbar.

Die Methode 40 Jahre Turnaround stellt einen pragmatischen praxisrelevanten Zugang dar, der grundsätzlich die Marktwerte von ertragsschwachen Zinshäusern marktadäquat darstellt. Die Besonderheiten des §18 Verfahrens können aber dadurch nur bedingt abgebildet werden.

Als das für den Bewertungsvorgang brauchbarste Verfahren stellte sich die Investment Method (mit ihren Ausprägungsformen Term and Reversion oder Layer Method) dar. Die Zugänge und Vorgehensweisen wurden im Zuge dieser Arbeit und deren praktische Anwendbarkeit mit einem anonymisierten Fallbeispiels dargestellt.

Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Bewertung von Zinshäusern im § 18 MRG Verfahren. Beginnend mit dem Kapitel Grundlagen wird der Begriff Zinshaus erläutert. Im Zuge der „Mietrechtlichen Aspekte“ wurden einzelne Gesichtspunkte des MRG, welche auf die Bewertung von Zinshäusern (im Allgemeinen sowie im § 18 MRG Verfahren) wesentlich erschienen, herausgearbeitet. Dies vor allem in Hinblick darauf, dass mit diesen Bestimmungen direkt auf das Potential und den Ertrag der Liegenschaft eingewirkt wird. Darauf aufbauend wurden die Besonderheiten des § 18 MRG Verfahren näher beleuchtet.

Das §18 MRG Verfahren stellt eine Möglichkeit dar, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sowie Reparaturen in Zinshäusern trotz fehlender Mietzinsreserven vorzunehmen. Im Zuge der Bewertung ist ein grundsätzliches Verständnis des Verfahrens zur entsprechenden Einpreisung der Besonderheiten wichtig. Je nachdem in welchem Stadium sich das Verfahren gerade befindet, sind die Chancen und Risiken zu valorisieren. Das Kapitel §18 MRG Verfahren stellt die Grundzüge und Voraussetzungen, die Arbeiten und den Ablauf sowie die Förderungsmöglichkeiten kurz dar, wobei das Ziel der Ausführungen die Herausarbeitung der für die Bewertung wesentlichen Punkte ist und nicht die detaillierte Antragstellung und Herausforderungen damit.

Das darauffolgende Kapitel ist der Methodik und den Verfahren der Bewertung gewidmet. Es werden die Rechtsquellen, der Wertbegriff sowie die Bewertungsverfahren dargestellt, die im Zusammenhang mit Bewertung eines Zinshauses wesentlichen Einfluss haben. Es stellt die Basis für die nachfolgenden Kapitel dar, die sich mit der Problematik der Bewertung des (ertragslosen) Zinshauses und dann im Speziellen mit der Besonderheit der Bewertung während des § 18 MRG-Verfahrens auseinandersetzen. In diesen beiden Kapiteln werden neben den Spezifika des ertragslosen Zinshauses und der Sonderformen des Zinshauses im §18 MRG Verfahren (mit und ohne Förderung) anhand von vier Bewertungsarten die Grenzen der Bewertung mit diesen, die Herausforderungen die im Zuge einer Bewertung auftreten sowie die Lösungsvorschläge erarbeitet.

Das Ertragswertverfahren (ohne over-/underrent) liefert nur passende Ergebnisse, wenn es für ein zu Marktmieten vollvermietetes Zinshaus in guter Lage angewendet wird. Verfahren die auf Vergleichswerte Bezug nehmen, haben in diesem spezifischen Bereich der Bewertung oft das Problem der Beschaffung vergleichbarer Daten. Die Methode 40 Jahre Turnaround stellt einen pragmatischen praxisrelevanten Zugang dar. Als das für den Bewertungsvorgang brauchbarste Verfahren stellte sich die Investment Method (mit ihren Ausprägungsformen Term and Reversion oder Layer Method) dar.

Literaturverzeichnis

- Bienert, Sven. *Ertragswertverfahren*. In: Sven Bienert; Margaret Funk. Bd. Immobilienbewertung Österreich. Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2009, S 333 – 384.
- Bienert, Sven; Funk, Margaret; (Hrsg). *Immobilienbewertung Österreich*. Wien: ÖVI Immobilienakademie. Bd. 2. Auflage. Wien: ÖVI Wien, 2009.
- Bienert, Sven; Reinberg, Michael. *Verwendete Bewertungsverfahren*. in: Sven Bienert; Margaret Funk. Bd. Immobilienbewertung Österreich. Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2009, S 489 – 511.
- Cejka, Christoph. „*Wertermittlungsmethodenvergleich zum Verkehrswert ertragsschwacher Immobilien – Wiener Zinshaus*.“ *Masterthese*. TU Wien, 2005.
- Dirnbacher, Wolfgang. *Das Mietrecht idF der WRN Novelle 2009*. Wien: ÖVI Wien, 2009.
- Edlauer, Georg. *Auswirkungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) in der Liegenschaftsbewertung*. Seminarunterlage vom 16.03.2010, Feldkirchen: R&S Software, 2010.
- Funk, Margaret; Malloth, Thomas; Stocker, Gerald. *Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und Nutzungsentgelten*. in: Sven Bienert; Margaret Funk. Bd. Immobilienbewertung Österreich. Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2009.
- Gross, Muhr, Reinberg, Waniek. *Europäische Bewertungs Standards*. in: The European Group of Valuers' Associations. Bd. 6. Auflage. TEGoVA, 2009.
- Haberditzl, Thomas. „Die Anwendung der verschiedenen Mietzinsarten beim Wiener Zinshaus.“ *Masterthese*. TU Wien, 2008.
- Karst, Herbert; Thomas Malloth; Michaela Trojan. *Sanieren in Wien*. Wien: ÖVI Wien, 2003.
- Kaufmann, Phillipp. *Ertragswertverfahren*. Skriptum, Wien: CEC TU Lehrgang Immobilienmanagement, 2008.
- Kleiber, Wolfgang et.al. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. Bd. 6. Auflage. Köln: Bundesanzeigerverlag, 2010.
- Kranewitter, Heimo. *Liegenschaftsbewertung*. Bd. 5. Auflage. Wien: Verlag Manz Wien, 2007.
- LBG. *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)*. BGBl Nr 150/1992, 2007.
- Lenoble, Christian. „Das Mietzinshaus - ein rares und wertvolles Gut.“ In *ZLB 2010/34*, 2010.
- Leopoldsberger, Gerrit. *Internationale Bewertungsstandards und Standesregeln*. Skriptum, Wien: CEC TU Lehrgang Immobilienmanagement, 2010.
- Malloth, Thomas (Hrsg). *Immobilienmanagement*. Bd. 4. Auflage. Wien: ÖVI Wien, 2007.

Malloth, Thomas; Stocker, Gerald. *Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses*. in: Sven Bienert; Margaret Funk. Bd. Immobilienbewertung Österreich. Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2009, S 601 – 633.

MRG. *MRG Novelle 1985, Bundesgesetz zum 12.12.1985 bis WRN 2009*. BGBl 2009/25, 2009.

Muhr, Heinz. *Bewertung von Sonderimmobilien*. Skriptum, Wien: CEC TU Lehrgang Immobilienmanagement, 2010.

OeNorm B 1802. *Liegenschaftsbewertung Grundlagen*. Herausgeber: Österreichisches Normungsinstitut. Stand 1997.

OeNorm B1802-2. *Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF Verfahren)*. Herausgeber: Österreichisches Normungsinstitut. Stand 2008.

Otto-Immobilien. „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht, eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus.“ 1. Auflage (2009).

RICS. *RICS Valuation Standards*. Coventry: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2010.

Roth, Martin. *Wertbegriffe und Wertdefinitionen*. in: Sven Bienert; Margaret Funk. Bd. Immobilienbewertung Österreich. Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2009, S 45 – 52.

Schöbinger, Hubert. *Bewertung des Wiener Zinshauses*. Seminarunterlage, Wien: Wirtschaftsverlag Überreuter, 1998.

Schöbinger, Hubert. *Immobilienbewertung*. Seminarunterlage, Wien: Raiffeisen Akademie, 2007.

Schöbinger, Hubert. „Das ertragsschwache Mietzinshaus.“ In: *ZLB 2010/33*, 2010.

Stabentheiner, Johannes. *Liegenschaftsbewertungsgesetz*. Bd. 2. Auflage. Wien: Verlag Manz, 2005.

Stabentheiner, Johannes. *Mietrecht*. Bd. 3. Auflage. Wien: Verlag Manz, 2010.

Strafella, Franz. „Problemfall: ertragsschwaches Zinshaus.“ In: *ZLB 2010/35*, Wien, 2010.

Tauberger, Helene. *Verfahren gemäß §§18ff MRG, Erhöhung der Hauptmietzinse*. Vortragsunterlage Seminar vom 9.1.2009, Wien: ARS, 2009.

Witz, Anton. „Verkehrswertermittlung von Zinshäusern; Sind Investmentmethod oder Discounted Cash Flow Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Wiener Zinshauses besser geeignet als die national üblichen Bewertungsverfahren?“ *Diplomarbeit*. Wien: FH Lehrgang der WKO, 2006.

Wohnfonds Wien. „Erhaltungsarbeiten, Geförderte Wohnhaussanierung.“ *Informationsbrochüre*. Wien, April 2010.

Wohnfonds Wien. „Geförderte Wohnhaussanierung, ein Leitfaden.“ *Informationsbrochüre*. Wien, April 2010.

WRÄG. 3. *Wohnrechtsänderungsgesetz, Bundesgesetz vom 26.11.1993*. BGBl Nr 800/1993, 1993.

ZLB, Österreichische Zeitung für Immobilienbewertung. „Schwerpunkt Zinshaus.“ *ZLB*, 2010/03.

Links zu Internetseiten rund um das Thema Immobilien:

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder www.wkimmo.at

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund www.oehgb.at

Zentralverband der Hausbesitzer www.zvhausbesitzer.at

Reformverband österreichischer Hausbesitzer www.rv-hausbesitzer.at

Mietervereinigung Österreichs www.mietervereinigung.at

Mieterschutzverband Österreich www.mieterschutzverband.at

Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs (MIG) www.mig.at

ImmoZert GmbH/ Gesellschaft zur Zertifizierung von Immobiliensachverständigen
www.immozert.at

Liegenschafts Bewertungs Akademie GmbH www.lba-cvc.at

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
www.sachverstaendige.at

Immobilienpreisspiegel
http://portal.wko.at/wk/format_liste.wk?angid=1&sbid=0&Ttid=1&dstid=188

Stadt Wien <http://www.wien.gv.at>

Wohnfonds Wien www.wohnfonds.wien.at

Technische Universität Wien, Continuing Education Center www.cec.tuwien.ac.at

Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder www.ovi.at

Anhang

Anhang 1

§ 30 MRG Kündigungsbeschränkungen

§ 30. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;
2. der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;
3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;
4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;
5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;
6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;
7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;
8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;
9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird;
10. der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;
11. ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;
13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;

14. die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
16. der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie "D" weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 4 Abs. 4 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem Mieter Ersatz beschafft wird.
- (3) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

Anhang 2

§ 18 und 19 MRG Verfahren

Erhöhung der Hauptmietzinse

§ 18. (1) Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs. 3 Z 1 anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung des Hauptmietzinses begehrt werden. Zur Festsetzung des erforderlichen erhöhten Hauptmietzinses sind maßgebend:

1. die Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge einschließlich eines allfälligen Zuschusses, der aus Anlaß der Durchführung der Arbeiten gewährt wird;
2. die angemessenen Kosten der durch einen Kostenvoranschlag umschriebenen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeit einschließlich der angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung, soweit diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten; diese Kosten sind um den Unterschiedsbetrag nach Z 1 zu kürzen oder zu erhöhen (Deckungsfehlbetrag);
3. ein zehn Jahre nicht übersteigender Verteilungszeitraum, der unter Berücksichtigung des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten bei Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, sowie der wirtschaftlichen Lage des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter des Hauses nach billigem Ermessen zu bestimmen ist;
4. das zur Finanzierung des Deckungsfehlbetrags notwendige eigene oder fremde Kapital des Vermieters samt den mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen Geldbeschaffungskosten sowie das auf den Kalendermonat umzurechnende Erfordernis zur Tilgung und angemessenen Verzinsung dieses Kapitals;
5. ein nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festzusetzender Pauschalbetrag zur Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten und der laufend fällig werdenden Aufwendungen für die mit dem Eigentum verbundene Vermögensteuer samt Zuschlägen zuzüglich des allfälligen Betrags, der zur Tilgung und Verzinsung einer nach § 3 Abs. 3 Z 1 finanzierten früheren Erhaltungsarbeit je Kalendermonat aufgebracht werden muß;
6. die Gesamtsumme der für die vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehenden Mietgegenstände des Hauses anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse, die sich gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. b bis d errechnen;
7. die Feststellung, ob oder inwieweit das nach Z 4 und 5 ermittelte monatliche Deckungserfordernis in der nach Z 6 ermittelten Gesamtsumme Deckung findet oder nicht.

(2) Ist der monatliche Hauptmietzins, den ein Hauptmieter für seinen Mietgegenstand entrichtet, niedriger als der bei der Berechnung der Gesamtsumme nach Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesene Betrag, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) dem Vermieter während des festgesetzten Verteilungszeitraums die Anhebung dieses Hauptmietzinses nach Maßgabe des Deckungserfordernisses (Abs. 1 Z 4 und 5) bis zu der im Abs. 1 Z 6 für den Mietgegenstand ausgewiesenen Höhe des Hauptmietzinses zu bewilligen.

(3) Findet das nach Abs. 1 Z 4 und 5 ermittelte Deckungserfordernis in der nach Abs. 1 Z 6 ermittelten Gesamtsumme nicht oder nicht zur Gänze Deckung, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) neben der nach Abs. 2 allenfalls zu bewilligenden Anhebung der Hauptmietzinse die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses während des festgesetzten Verteilungszeitraums in der Weise zu bewilligen, daß der Vermieter von jedem Hauptmieter eines Mietgegenstandes im Haus neben dem für den Mietgegenstand nach Abs. 1 Z 6 ausgewiesenen und allenfalls nach Abs. 2 angehobenen monatlichen Hauptmietzins den auf den Mietgegenstand nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 17) entfallenden Anteil am nicht gedeckten Teil des Deckungserfordernisses begehren darf.

(4) Steht fest, daß eine Erhöhung der Hauptmietzinse auch dann erforderlich ist, wenn die von den Hauptmietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen berechtigt sind, und ist zu besorgen, daß durch die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten verzögert würde, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Überprüfung dieser Einwendungen der Hauptmieter der Entscheidung nach § 19 Abs. 3 vorbehalten und zunächst die Höhe der anrechenbaren Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge nach freier Überzeugung (§ 273 ZPO) festsetzen.

(5) Der Vermieter kann eine Erhöhung der Hauptmietzinse für eine Wohnung nicht verlangen,

1. wenn es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie D handelt und für sie ein Hauptmietzins vereinbart wurde, der 0,77 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat übersteigt; dieser Betrag valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6;
2. wenn bei einem befristeten Hauptmietvertrag (§ 29 Abs. 1 Z 3) die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt.

Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung

§ 18a. (1) Wird vor der Durchführung einer Erhaltungsarbeit eine Erhöhung der Hauptmietzinse (§ 18) begehrt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag zunächst dem Grunde nach zu entscheiden, ob und inwieweit die bestimmt bezeichnete Erhaltungsarbeit die Erhöhung der Hauptmietzinse rechtfertigt und innerhalb welchen Zeitraumes, der zehn Jahre nicht übersteigen darf, die dafür erforderlichen Kosten aus den Hauptmietzinsen zu decken sind.

(2) Verpflichtet sich der Vermieter, die in der Grundsatzentscheidung (Abs. 1) genannten Erhaltungsarbeiten innerhalb einer angemessenen Frist in Angriff zu nehmen und durchzuführen, so kann das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag aussprechen, daß eine vorläufige Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist. Beginn und Ausmaß dieser vorläufigen Erhöhung (auch die zunächst zugrunde gelegten Ausstattungskategorien) sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse so festzusetzen, daß sie das in der endgültigen Erhöhung voraussichtlich ergebende Ausmaß nicht übersteigen. Werden der Entscheidung über die endgültige Mietzinsenerhöhung bei einzelnen Mietgegenständen andere Ausstattungskategorien zugrunde gelegt als in der vorläufigen Mietzinsenerhöhung, so hat der Hauptmieter den sich daraus ergebenden Differenzbetrag nachzuzahlen bzw. ist ihm ein übersteigender Betrag zurückzuerstatten. Hält der Vermieter seine Pflicht zur Durchführung der Arbeiten nicht ein, so hat er - unbeschadet der Bestimmungen des § 6 - die aus der vorläufigen Erhöhung der Hauptmietzinse sich ergebenden Mehrbeträge samt einer angemessenen Verzinsung zurückzuerstatten.

Kosten von Sanierungsmaßnahmen

§ 18b. Werden an einem Haus Sanierungsmaßnahmen (§ 11 des Wohnhaussanierungsgesetzes, BGBl. Nr. 483/1984) vorgenommen, die mit Mitteln gefördert werden, die auf Grund der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes gewährt worden sind, sind die zur Finanzierung erforderlichen Darlehen innerhalb eines Zeitraumes zurückzuzahlen, der zehn Jahre nicht übersteigt und ist außerdem zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (Deckung des Fehlbetrages) eine Erhöhung der Hauptmietzinse notwendig, so gelten Sanierungsmaßnahmen in den Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a) als Erhaltungsarbeiten. Die Erhöhung der Hauptmietzinse darf jedoch nicht das Ausmaß übersteigen, das sich bei bloßer Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 3) ohne Gewährung öffentlicher Förderungsmittel nach dem Wohnhaussanierungsgesetz ergeben würde.

Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen

§ 18c. (1) Werden in einem Haus (auf einer Liegenschaft) oder in Häusern auf einer Liegenschaft, die hinsichtlich der Mietzinsbildung eine wirtschaftliche Einheit bilden, nachträglich weitere Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau neu errichtet, sind diese hinsichtlich ihrer Errichtungskosten als eigene wirtschaftliche Einheit zu behandeln.

(2) Stünden den Baumaßnahmen Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa von Dachboden- oder Kellerräumen, Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben dennoch die bisherigen Benützungsberechtigten die Baumaßnahmen unter der Voraussetzung zu dulden, daß ihnen gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden, oder daß ihnen der Verlust des Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

(3) Die Kosten von Baumaßnahmen zur nachträglichen Neuerrichtung weiterer Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten durch Auf-, Ein-, Um- oder Zubau können, soweit diese Baumaßnahmen in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten ersetzen oder nützliche Verbesserungen sind, in der Hauptmietzinsabrechnung nach Maßgabe des § 4 als Ausgaben ausgewiesen werden.

(4) Werden Baumaßnahmen nach Abs. 1 durchgeführt, so hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) auf Antrag des Vermieters über die Höhe der Kosten gemäß Abs. 3 zu entscheiden, die aus der Mietzinsreserve zu decken sind. Reicht die Mietzinsreserve zur Deckung der Kosten für die jeweils erkennbaren und in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten sowie nützlichen Verbesserungsarbeiten nicht aus, so sind die Fehlbeträge unter Anwendung der §§ 18, 18a, 18b und 19 zu decken.

Antrag und Entscheidung

§ 19. (1) Die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses ist nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde, § 39) zulässig. Zur Antragstellung sind der Vermieter, die Gemeinde, in deren Sprengel das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich oder der nach § 6 Abs. 2 bestellte Verwalter berechtigt. Dem Antrag sind beizulegen:

1. ein Kostenvoranschlag über die unmittelbar heranstehende Erhaltungsarbeit in dreifacher Ausfertigung;
2. die Hauptmietzinsabrechnung über die der Antragstellung unmittelbar vorausgegangenen zehn Kalenderjahre;
3. eine Aufstellung, die alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Mietgegenstände des Hauses enthält, wobei im besonderen von jedem Mietgegenstand die topographische Bezeichnung (Türnummer), die Nutzfläche, die Ausstattungskategorie bei Wohnungen, die Höhe des monatlichen Hauptmietzinses, die Höhe des nach § 18 Abs. 1 Z 6 anrechenbaren monatlichen Betrages, der Vor- und Zunahme des Mieters (Benützers) anzuführen sind;
4. eine Berechnung des Deckungsfehlbetrags und des monatlichen Deckungserfordernisses;
5. ein Finanzierungsplan einschließlich allfälliger Kreditzusagen.

(2) Selbst wenn der Antrag auf Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nicht im Zuge eines Verfahrens zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten gestellt worden ist (§ 6 Abs. 3), ist mit der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses der Auftrag zur Vornahme der der Entscheidung zugrunde liegenden Erhaltungsarbeit binnen einer angemessenen, ein Jahr nicht übersteigenden Frist (§ 6 Abs. 1) zu erteilen. Stellt sich nach dem Ablauf der festgesetzten Frist heraus, daß die aufgetragenen Arbeiten nicht durchführbar sind, so ist auf Antrag eines Mieters die Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zu widerrufen und der Vermieter zu verpflichten, die von den Mietern des Hauses auf Grund der widerrufenen Entscheidung entrichteten erhöhten Hauptmietzinse zuzüglich einer angemessenen Verzinsung binnen 14 Tagen bei Exekution zurückzuerstatten.

(3) Hat das Gericht (die Gemeinde, § 39) die Überprüfung der von den Mietern gegen die Hauptmietzinsabrechnung der vorausgegangenen zehn Kalenderjahre erhobenen Einwendungen vorbehalten (§ 18 Abs. 3) oder stellt sich während oder nach der Durchführung der aufgetragenen Erhaltungsarbeit heraus, daß sich die veranschlagten Kosten geändert haben und daß daher die zur Finanzierung des Deckungserfordernisses bewilligte Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses zur Deckung eines erhöhten Aufwands nicht ausreicht oder überhöht ist, so ist auf Antrag des Vermieters, des nach § 6 Abs. 2 bestellten Verwalters oder eines Hauptmieters der zur Tilgung des Deckungserfordernisses notwendige erhöhte Hauptmietzins neu zu berechnen und für die restliche Dauer des Verteilungszeitraums dementsprechend zu erhöhen oder zu senken.

Anhang 3

§ 3-5 MRG Erhaltung und Verbesserung

Erhaltung

§3 „(2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:

1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind,
 2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben;
 3. die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, daß alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten,
 4. die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluß an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs;
 5. die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;
 6. bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a zulässigen Vereinbarung die Installation und die Miete von technisch geeigneten Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung.
- (3) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlaß der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:
1. Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benutzten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.
 2. Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber die Arbeiten,
 - a) die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,
 - b) die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder
 - c) die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.“

Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen

- § 4. (1) Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hierbei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.
- (2) Unter den Voraussetzungen des Abs. 1 sind nützliche Verbesserungen:
1. die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen in normaler Ausstattung,
 2. die Errichtung oder Ausgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden, einer zeitgemäßen Wohnkultur entsprechenden sonstigen Anlagen in normaler Ausstattung, wie etwa von Personenaufzügen, zentralen Waschküchen oder Schutzräumen vom Typ Grundschutz,
 3. Maßnahmen, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Erhöhung der Schalldämmung bewirken, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,
 - 3a. die Errichtung einer Anlage, die den Anschluß des Hauses (samt den einzelnen Mietgegenständen) an eine Einrichtung zur Fernwärmeversorgung bewirkt,
 4. die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosettes im Inneren eines Mietgegenstandes,
 5. die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes, im besonderen einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A.
- (3) Nützliche Verbesserungen sind vom Vermieter durchzuführen
1. wenn und soweit die Kosten aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die zur Finanzierung der nützlichen Verbesserung gewährt werden, gedeckt werden können und Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, daß hiemit auch die erforderlichen Erhaltungsarbeiten in einem Zug durchgeführt werden, oder
 2. wenn und soweit sich der Vermieter und die Mehrheit der Mieter - berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände - des Hauses über ihre Durchführung und die Finanzierung des durch die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven nicht gedeckten Teiles der Kosten schriftlich einigen sowie überdies sichergestellt ist, daß die übrigen Mieter des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten finanziell nicht belastet und auch sonst nicht übermäßig beeinträchtigt werden.
- (4) Nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Hauptmieters; es gilt jedoch § 30 Abs. 2 Z 16, sofern der Hauptmieter einer mangelhaft ausgestatteten Wohnung im Sinn des § 3 Z 10 des Stadterneuerungsgesetzes, die zur Anhebung des Standards nach Abs. 2 Z 4 geeignet ist, das vom Vermieter gestellte Anbot, die zur Abwendung eines Enteignungsantrags nach § 14 des Stadterneuerungsgesetzes erforderlichen bautechnischen Maßnahmen gegen Entrichtung des für die so verbesserte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechneten Hauptmietzinses durchzuführen, ablehnt und auch nicht bereit ist, diese bautechnischen Maßnahmen selbst durchzuführen.
- (5) Auf Antrag auch nur eines Mieters hat der Vermieter im Miethaus einen dem Stand der Technik entsprechenden Behindertenaufzug zu errichten, wenn und soweit eine solche Maßnahme bei billiger Abwägung aller Interessen dem Vermieter auch zumutbar ist; die Kosten der Herstellung und Erhaltung dieser Anlage hat der Mieter, der den Antrag gestellt hat, dem Vermieter zu ersetzen.

Nützliche Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen; Anbotspflicht

- § 5. (1) Als nützliche Verbesserung gilt auch die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier oder mehrerer Wohnungen, im besonderen von Mietwohnungen der Ausstattungskategorie D oder C in eine oder mehrere Mietwohnungen der Ausstattungskategorie C, B oder A.
- (2) Wird eine Wohnung der Ausstattungskategorie D durch Beendigung des Mietverhältnisses frei und ist es baurechtlich zulässig und bautechnisch möglich und zweckmäßig, diese Wohnung mit einer Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C mit einer Nutzfläche bis zu 90 m² zu vereinigen und umzugestalten, so hat der Vermieter die frei gewordene Wohnung vor der Vermietung an einen Dritten dem Hauptmieter einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechnbaren Hauptmietzinses anzubieten, es sei denn,

daß der Vermieter die durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D durch sonstige bautechnische Maßnahmen (§ 4 Abs. 2 Z 4 oder 5) in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C verbessert. Zur Abgabe des Anbots genügt die Absendung eines eingeschriebenen Briefes. Der Hauptmieter der Nachbarwohnung muß das vom Vermieter gestellte Anbot binnen 30 Tagen annehmen, widrigenfalls sein Recht auf Zumietung erloschen ist.

- (3) Hat der Vermieter eine durch Beendigung des Mietverhältnisses frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D allen hiefür in Betracht kommenden Hauptmietern der Nachbarwohnungen der Ausstattungskategorie D im Sinn des Abs. 2 erfolglos zur Zumietung und Umgestaltung angeboten, so kann der Vermieter die frei gewordene Wohnung der Ausstattungskategorie D an einen Dritten vermieten; mit diesem Hauptmieter darf vereinbart werden, daß sich der Hauptmieter im Fall des Freiwerdens einer zur Anhebung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D zur Zumietung und Umgestaltung in eine Wohnung der Ausstattungskategorie C gegen Entrichtung des für die so vergrößerte Wohnung nach § 15a Abs. 3 Z 3 berechenbaren Hauptmietzinses verpflichtet und daß für den Fall, in dem er dieser Pflicht nicht nachkommen sollte, das Freiwerden einer solchen Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D einen Kündigungsgrund darstellt, der im Sinn des § 30 Abs. 2 Z 13 als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

Anhang 4

§ 37-39 Wr. Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989)

§ 37. Als Sanierungsmaßnahmen gelten Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Verbesserungsarbeiten.

Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere:

1. die Errichtung oder Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs- und Sanitäreinrichtungen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluß an Fernwärme, Personenaufzüge sowie zentrale Waschküchen,
2. die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme,
3. die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen in Wohnungen,
4. Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschoßdecken,
5. Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral(Etagen)heizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen,
6. Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes,
7. die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen,
8. die Teilung von Wohnungen, unabhängig von ihrem Nutzflächenausmaß, oder von sonstigen Räumen zur Schaffung von Wohnungen,
9. die Schaffung von Wohnungen aus bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,
10. die Änderung der Grundrißgestaltung, innerhalb einer Wohnung jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderten Arbeiten,
11. Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten Menschen dienen,
12. Abbruch und Neubau im Rahmen einer Blocksanierung, wenn diese überwiegend aus Maßnahmen nach den Z 1 bis 11 besteht,
13. die Schaffung oder Erweiterung von Wohnungen durch Zubau,
14. ökologische Maßnahmen wie die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes und die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und Bauteile.
15. Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit.

§ 38. (1) Bei der Förderung von Sanierungsmaßnahmen ist ein möglichst hoher Anteil von Verbesserungsarbeiten mit dem Ziel einer Verbesserung der Bausubstanz und der Beseitigung von Substandard anzustreben. Sanierungsmaßnahmen mit einem geringen Anteil von Verbesserungsarbeiten und ausschließlich Erhaltungsarbeiten im Sinne des Mietrechtsgesetzes an oder in Wohnhäusern dürfen nur gefördert werden, wenn Wohnungen der Ausstattungskategorie C oder D überwiegen und insoweit der Hauptmietzins gemäß § 15 a Abs. 3 Z 2 des Mietrechtsgesetzes durch die auf Grund dieser Erhaltungsarbeiten erhöhten Hauptmietzinse überschritten wird.

(2) Bei einem Eigenmitteleinsatz von mindestens einem Drittel der förderbaren Gesamtbaukosten können unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen Maßnahmen im Rahmen der thermischen energetischen Gebäudesanierung sowie der Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz gefördert werden. § 34 Abs. 2 Z 4 und § 39 finden keine Anwendung.

§ 39. (1) Sanierungsmaßnahmen dürfen nur insoweit gefördert werden, als ihre Kosten einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen notwendigen Finanzierungskosten in 80 vH der für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Einnahmen aus Hauptmietzinsen und Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (MRG, WGG) der nächsten zehn Jahre, bei der Errichtung von Personenaufzügen und Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, in den nächsten fünf Jahren keine Deckung finden. Für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gebundene Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen. Bei Wohnhausanlagen, an denen Wohnungseigentum begründet ist, sind als Einnahmen für die Wohnungseigentumsobjekte zumindest 80 vH des für das Bundesland Wien gemäß § 5 RichtWG jeweils kundgemachten Betrages pro Quadratmeter Nutzfläche anzusetzen.

(2) Werden Sanierungsmaßnahmen gemäß § 36 Z 1 gefördert, so hat der Förderungswerber mit Ausnahme bei Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 34 Abs. 1 Z 4 jedenfalls einen solchen Anteil aus Eigenem zu tragen, der durch die Einhebung von Hauptmietzinsen gemäß § 15a Abs. 2 und 3 des

Mietrechtsgesetzes Deckung finden würde. Errechnet sich infolge der Förderungsmaßnahmen ein niedrigerer Betrag, so ist die Förderung um den Differenzbetrag zu kürzen.
(3) Die Abs. 1 und 2 finden auf Maßnahmen gemäß § 37 Z 11 keine Anwendung.