

## MSc Program

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

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



# Wissenschaftliche Betrachtung der Maßnahmen zur Entwicklung (Wertsteigerung) eines Wiener Zinshauses

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

eingereicht bei  
Mag. Markus REITHOFER, MSc, MRICS

Mag. Dr. Roman WAGNER, MAS

8502766

Wien, am 15.4.2010

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. DR. ROMAN WAGNER, MAS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "WISSENSCHAFTLICHE BETRACHTUNG DER MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG (WERTSTEIGERUNG) EINES WIENER ZINSHAUSES", 90 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, 15.04.2010

---

Unterschrift

# **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Veranlagung in Immobilien .....	1
1.1. Der Investor im Vordergrund .....	1
1.2. Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie .....	2
1.2.2. Vertragserrichtungskosten.....	3
1.2.3. Verfahrenskosten.....	4
1.2.4. Vermittlungskosten .....	5
1.2.5. Umsatzsteuer .....	5
1.2.6. Planungskosten für Architekten .....	6
1.3. Quellen für Immobilienangebote .....	6
1.4. Indikatoren für die Kurzanalyse von Angeboten .....	6
2. Analyse eines konkreten Immobilienangebotes .....	8
2.1. Überprüfung des Jahresertrages anhand der vorgelegten Zinsliste .....	9
2.1.1. Tabellarische Darstellung des Ertrages anhand eines Beispiels.....	11
2.2.1. Darstellung anhand eines Beispiels.....	12
2.2.2. Bewertung des vorliegenden Beispiels .....	13
2.3. Festsetzung des nachhaltigen Jahresertrages (best case/worst case).....	16
2.3.1. Beispiel.....	17
2.4. Ergebnis - mögliche Entwicklungs-/Risikopotentiale.....	18
3. Übernahme der Liegenschaft – weitere Bearbeitung .....	20
3.1. Übernahme der Verwaltung .....	20
3.2. Das Verwalterjahr – das Verwaltermonat .....	20
3.3. Betriebskostencheck.....	24
3.3.1. Versorgung des Hauses mit Wasser .....	25
3.3.2. Kosten der Rauchfangkehrung .....	27
3.3.3. Kanalräumung .....	28
3.3.4. Unratabfuhr .....	28
3.3.5. Schädlingsbekämpfung .....	30
3.3.6. Kosten der Beleuchtung des Hauses .....	31
3.3.7. Versicherung des Hauses .....	32
3.3.8. Öffentliche Abgaben .....	33
3.3.9. Auslagen für die Verwaltung .....	34
3.3.10. Beitrag für Hausbesorgerarbeiten.....	35

3.3.11. Anteil an besonderen Aufwendungen (Gemeinschaftsanlagen) .....	36
3.3.12. Beispiel einer Liegenschaft im 7. Bezirk: .....	37
3.4. Überprüfung der Nutzflächen.....	37
3.5. Vorbereitung der Hausbegehung.....	41
3.6. Durchführung der Hausbegehung .....	41
3.7. Auswertung der Hausbegehung .....	42
4. Weitere Analyse des Objektes – Festlegung der Bearbeitungsstrategie .....	43
4.1. Ertragssteigerung durch Ausschöpfung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei Wohnungsmieten.....	43
4.1.1. Anpassung der Quadratmetersätze bei größerer Nutzfläche (angehobener HMZ, Kategoriemieten).....	43
4.1.2. Erstmalige Vorschreibung eines angehobenen Hauptmietzinses.....	44
4.1.3. Anpassung der Höhe des angehobenen Hauptmietzinses sowie des Kategoriemietzinses .....	44
4.2.1. (Dem Eigentümer nicht angezeigte) Unternehmensveräußerung .....	49
4.2.2. (Dem Eigentümer nicht angezeigte) Änderung der wesentlichen Einflussmöglichkeiten bei einer juristischen Person.....	50
4.2.3. 15-tel Anhebung .....	50
4.3. Nutzungs- und Widmungsänderungen .....	51
4.3.1. Nicht verwertbare Erdgeschoß-/Souterrainflächen .....	51
4.3.2. Nicht verwertbare (große) Büroflächen .....	52
4.3.3. Nutzbarmachung unattraktiver Kellerflächen .....	52
4.3.4. Nutzbarmachung brachliegender Hof-/Gartenflächen .....	53
4.3.5. Nutzung allgemeiner Flächen zu Werbezwecken .....	53
4.3.6. Nutzung allgemeiner Flächen für Mobilfunkantennenanlagen.....	53
4.3.7. Beispiele weiterer Nutzungen von Allgemeinflächen zur Ertragssteigerung (Automaten, Postkästen, Werbung auf Postkästen, Verkauf von Besichtigungsmöglichkeiten zu Referenzzwecken,etc.) .....	54
4.3.8. Ersatzleistungen dritter Personen (Wärmedämmfassade des Nachbarn, Zustimmung zu Veränderungen bei Parteistellung im Verfahren, Ersatzleistung bei U-Bahnbau) .....	55
4.4. Schaffung neuer Nutzflächen .....	56
4.4.1. An- bzw. Zubau.....	56
4.4.2. Dachgeschoßausbau .....	57
4.4.3. Tiefbau (Tiefgarage) .....	57
4.5. Parifizierung des Zinshauses.....	57

4.5.1. Abverkauf bestandsfreier Einheiten ohne Sanierung .....	57
4.5.2. Abverkauf bestandsfreier Einheiten nach Sanierung .....	59
4.5.3. Umgang mit dem verbleibenden Wohnungseigentumsanteil.....	59
4.6. (Geförderte) Sanierungsverfahren im Überblick.....	59
4.6.1. § 18 MRG Sanierung ohne Förderung .....	60
4.6.2. § 18 MRG Sanierung mit Förderung.....	61
4.6.3. Sockelsanierung .....	62
4.6.4. Sockelsanierung mit gefördertem Dachgeschoßausbau und Lifteinbau .....	64
5. Umsetzung der festgelegten Bearbeitungsstrategie.....	65
5.1. Regelmäßige Evaluierung des Bearbeitungserfolges .....	65
5.2. Adaptierung der Bearbeitungsstrategie bei geänderten Rahmenbedingungen.....	66
5.3. Realisierung des Projektgewinnes.....	67
6. Conclusio.....	74
Kurzfassung.....	76
Literaturverzeichnis.....	77
Anhang .....	78
Checkliste: Interne Organisation .....	78
Checkliste: Verwaltungsübernahme Dokumente und Belege .....	79
Checkliste: Verständigungsschreiben der Hausverwaltung von der Übernahme der Verwaltung .....	81
Checkliste: Erledigungsliste für die Verwaltungsübernahme .....	83
Checkliste: Hausdatenblatt .....	85
Checkliste: Verständigungen.....	87
Grafische Darstellung: Umsetzung der festgelegten Bearbeitungsstrategie .....	89

# 1. Veranlagung in Immobilien

Die Vermögensveranlagung in Immobilien erfreut sich seit Jahrzehnten großer Beliebtheit, da Immobilien zwar wie alle Anlageformen Wertschwankungen erfahren, aber wie die Vergangenheit zeigt, Krisen vergleichsweise gut überstehen und auf lange Sicht ihren Wert konstant steigern.

## 1.1. Der Investor im Vordergrund

Als Ausgangspunkt ist festzustellen, was sich der Kunde von der Immobilieninvestition verspricht und welche Immobilie als Veranlagungsform für den konkreten Kunden in Frage kommt bzw. seinen Wünschen am ehesten gerecht wird.

Hiefür ist vorweg eine Typologie und Zuordnung von Kunden und Immobilieninvestments vorzunehmen.

### **Kunde:**

Kunden sind nach folgenden Kriterien zu unterscheiden:

- Höhe des zu veranlagenden Kapitals
- Einmal vorhandener höherer Geldbetrag mit Wunsch nach regelmäßiger Ausschüttung oder laufend hohe Einkünfte mit Möglichkeit weiterer Investitionen vorzunehmen
- Immobilie als Alternative zum Sparbuch (Sicherheitsgedanke oder Bereitschaft zum Risikoinvestment)
- Erwartung einer sicheren, wenn auch geringen Rendite, versus Erwartung einer deutlich höheren Rendite, gegenüber traditioneller Bankenveranlagung
- Reines Investment zur Veranlagung oder Identifikationen mit der anzuschaffenden Immobilie
- Reines Anlageobjekt oder Erfüllung spezieller Vorgaben (zB. geplante (Teil-) Nutzung, Wohnbedarf für Zukunft, Kinder, etc.).
- Steuerliche Überlegungen: z.B. Schaffung vorübergehender steuerlicher Verluste durch Dachgeschoßausbau oder Sanierung zur Minimierung des Steueraufkommens aus anderen Einkunftsquellen

## **Einstufung von Investments:**

Investments können folgendermaßen unterschieden werden:

- Fertigestellte Neubaueigentumswohnung: Eine Neubaueigentumswohnung ist bereits mit geringem Kapitaleinsatz zu erwerben. Man erhält Ausschüttungen ohne laufende Investitionen. Eine Neubaueigentumswohnung ist eine gute Alternative zum Sparbuch. Diese Vermietungsform stellt eher eine sichere (mit Ausnahme: Vermieterrisiko) Variante dar, hat allerdings eine geringe Rendite. Auf die Problematik der steuerrechtlichen Einstufung als Liebhaberei bei Vorsorgewohnungen wird an dieser Stelle aufmerksam gemacht. Die Mitbestimmung von Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen ist eingeschränkt.
- Zinshaus: Dies ist erst ab einer gewissen Kapitalhöhe bzw. Investitionsbereitschaft zu erwerben. Man hat zwar laufende Einkünfte aber auch Investitionen. Ein Zinshaus stellt eher ein Risikoinvestment dar. Käufer haben meist die Erwartung einer höheren Rendite.
- Gewerbeimmobiliendevlopment: Eine entsprechende Kapitalhöhe bzw. hohe Investitionsbereitschaft muss gegeben sein. Meist sind hohe Investitionen zu tätigen und man hat mit unsicheren Einkünften zu rechnen - eindeutiges Risikoinvestment. Diese Immobilie ist auf sehr hohe Rendite ausgerichtet. Zumeist stellt die Gewerbeimmobilie reines Investment bzw. reines Anlageobjekt dar. Weiters ist in diesem Bereich jedenfalls ein spezielles Fachwissen erforderlich.

## **1.2. Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie**

Die Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie sind in Österreich beträchtlich und dürfen daher bei einer Kalkulation nicht außer Ansatz bleiben. Die Nebenkosten setzen sich wie folgt zusammen:

### **1.2.1. Staatliche Rechts- und Gerichtsgebühren**

Beim Abschluss von Kauf- und Finanzierungsverträgen fallen staatliche Gebühren an, die für den Abschluss des Rechtsgeschäftes und für Eintragungen von Rechten bzw. Lasten ins Grundbuch zu bezahlen sind.

### *Abschluss eines Kaufvertrages:*

- Gerichtsgebühren: 1% des Kaufpreises zur Eintragung des Eigentumsrechtes ins Grundbuch
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Sie wird bei Anzeige des unterfertigten Kaufvertrages beim Finanzamt vorgeschrieben.

### *Abschluss eines Finanzierungsvertrages:*

- staatliche Rechtsgebühr: 0,8 % der Finanzierungssumme
- Eintragung eines Pfandrechtes ins Grundbuch: 1,2% des Pfandbetrages (meist zuzüglich Nebengebührensicherstellung)

Die Gebühren für Finanzierungsverträge werden üblicherweise durch das finanzierende Kreditinstitut abgeführt. Finanzierungen, die im Zusammenhang mit Wohnbauförderung gewährt werden, sind von diesen Gebühren befreit.

## **1.2.2. Vertragserrichtungskosten**

Rechtskundige Betreuung ist einerseits aus formellen Gründen zu empfehlen, da die Vertragsgestaltung und vor allem die grundbücherliche Durchführung von der Einhaltung zahlreicher Formvorschriften abhängt. Andererseits kann ein Rechtsanwalt oder Notar, der mit Kauf- und Mietverträgen Erfahrungen hat, auch wirtschaftlich beraten und auf günstige oder nachteilige Formulierungen im Vertrag aufmerksam machen. Auf jeden Fall ist zumindest die Verwendung von im Handel erhältlichen Vertragsformularen zu empfehlen.

### *Kaufvertragserrichtung*

inklusive grundbücherlicher Durchführung: ca. 1-3 % des Kaufpreises (je nach Größenordnung des Kaufpreises und individueller Verhandlung)

Diese Prozentsätze stellen nur einen Richtwert dar, da die Kosten der Vertragserrichtung immer anhand des konkreten Einzelfalles von einem Rechtsanwalt festgelegt werden. Vielfach verrechnen Anwälte und Notare auch Pauschalbeträge (es ist zu prüfen, welche Leistungen im Honorar enthalten sind).

#### *Treuhänder*

Die Kosten für den Treuhänder richten sich nach dem Umfang des gesamten beauftragten Paketes. Üblicherweise umfasst es die Errichtung des Kaufvertrages, die Einverleibung des Eigentumsrechtes und die gesamte treuhändige Abwicklung. Die Preisgestaltung für die übernommenen Tätigkeiten im Rahmen der Gebührenordnung der Rechtsanwälte oder Notare eröffnet auch hier Spielräume.

### **1.2.3. Verfahrenskosten**

Verfahrenskosten fallen in unterschiedlichen Formen an:

#### *Beglaubigungskosten*

Sämtliche Urkunden, die Grundlage für Eintragungen ins Grundbuch sein sollen (Kaufvertrag, Schuldschein, etc.), müssen von den Vertragsparteien beglaubigt unterfertigt werden (bei Notar oder Gericht). Kosten: ca. zwischen €37,00 und €220,00.

#### *Rechtsgebühren*

Antragsformulare, Verträge, Vollmachten, etc. müssen in unterschiedlicher Höhe vergebührt werden. Urkunden im Zusammenhang mit Wohnbauförderung sind von diesen Gebühren befreit.

## *Gerichtsgebühren*

Jede Eingabe beim Grundbuchgericht um Eintragung eines Rechtes oder einer Last kostet € 39,00. Eingaben im Zusammenhang mit wohnbaugeförderten Vorhaben sind gebührenbefreit. Amtliche Grundbuchsauszüge kosten ab €8,00.

## **1.2.4. Vermittlungskosten**

Wird bei der Suche nach einer Wohnung, einem Grundstück oder einem Haus ein Makler in Anspruch genommen, muss man die anfallenden Vermittlungskosten berücksichtigen. Die im Folgenden aufgelisteten Tarife sind in der Immobilienmaklerverordnung geregelt.

### *Abschluss eines Kaufvertrages:*

Kaufpreis bis €36.336,42	4 % Provision + 20 % USt
Kaufpreis von €36.336,42 bis €48.448,51	€1.453,46 Provision + 20 % USt
Kaufpreis ab €48.448,51	3 % Provision + 20 % USt

## **1.2.5. Umsatzsteuer**

Grundsätzlich ist der Kauf von Liegenschaften unecht steuerbefreit, d. h. der Erwerber muss keine Umsatzsteuer vom Kaufpreis bezahlen, der Unternehmer als Käufer hat jedoch keine Vorsteuerabzugsmöglichkeit. Der Verkäufer der Liegenschaft hat die Möglichkeit zur „Option zur Steuerpflicht“, wodurch er den Vorsteuerabzug behält und der Käufer, wenn er Unternehmer ist, kann die Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Wird von dem Optionsrecht kein Gebrauch gemacht, ist der Grundstücksumsatz steuerfrei. Steuerrechtlicher Unternehmer kann jeder unselbständige Erwerbstätige sein, der eine Wohnung zu Anlagezwecken erwirbt oder vermietet. Hingewiesen wird, dass die Umsatzsteuer auch Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, als auch für die Eintragungsgebühr darstellt.

## 1.2.6. Planungskosten für Architekten

Beim Bau eines Eigenheimes, Wohnungsumbau oder Dachgeschoßausbau kann ein Architekt nicht nur in planlicher Hinsicht unterstützen, sondern auch durch professionelles Auswählen von Baufirmen und Überwachung der Baudurchführung Kosten einsparen.

Das Honorar für den Architekten ist unterschiedlich hoch, je nachdem, ob man den Architekt nur mit der Planung und Einreichung bei der Baubehörde oder auch mit der Umsetzung des Projektes und der Bauaufsicht beauftragt. Es sind mit folgenden Kosten (lediglich Richtwerte) zu rechnen:

- |                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| - Eigenheim, Neubau             | ca. 10 % bis 13 % der Bausumme |
| - Sanierung, Dachgeschossausbau | ca. 12 % bis 15 % der Bausumme |

## 1.3. Quellen für Immobilienangebote

Als mögliche Quellen für Immobilienangebote können beispielhaft aufgezählt werden:

1. Tageszeitungen (Kurier, Presse, Standard, etc.)
2. Wirtschaftsmagazine (Gewinn, Trend, etc.)
3. Fachzeitschriften aus dem Immobilienbereich
4. Immobilienbörsen / Berufskollegen
5. Internetdatenbanken
6. Versteigerungskataloge (Internet)
7. Eigene Recherchen (Einholen von Informationen bezüglich auffälligen Objekten)

## 1.4. Indikatoren für die Kurzanalyse von Angeboten

Auswahlkriterien:

1. Kaufpreis
2. Ertrag – korrekte Berechnung

3. Rohertrag/Reinertrag
4. Rohrendite
5. Nutzfläche des Objektes
6. Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche
7. Derzeitige Miete pro Nutzfläche und Monat / Potential
8. Mikro / Makrolage
9. Konkrete Anforderung seitens der Kunden an das Objekt

## 2. Analyse eines konkreten Immobilienangebotes

Auf Basis eines tatsächlichen Immobilienangebotes in einer Zeitung wird ein Objekt betreffend Rohrendite, Kaufpreis pro Quadratmeter und Miete pro Quadratmeter und Monat analysiert.

Kaufpreis: €2,6 Millionen

Hauptmietzins/Jahr: 93.150,00

Nutzfläche: 2.000,00 m<sup>2</sup>

Freiflächen: 180 m<sup>2</sup>

Gemischte Kategorien

**MARGARETEN:** 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche,  
180 m<sup>2</sup> Freiflächen, gemischte Kategorien,  
93.150,- p.a., VB 2,6 Mio.

a)  $€93.150,00 : €2.600.000,00 \times 100 = \sim 3,6 \%$  Rohrendite

b)  $€2.600.000,00 : 2.000 \text{ m}^2 = €1.300,00$  Kaufpreis/m<sup>2</sup>

c)  $€93.150,00 : 1.820 \text{ m}^2 : 12 = €4,27$  Miete/m<sup>2</sup>/Monat

Folgerung: Bei einem Richtwertmietzins Kat. A von € 4,91 ist ein Zinshaus im Vollanwendungsbereich des MRG bei einem Durchschnittsertrag von €4,27/m<sup>2</sup>/Monat als im Wesentlichen entwickelt einzustufen.

Auch ein Kaufpreis von €1.300.-/m<sup>2</sup> Nutzfläche ist als überdurchschnittlich zu qualifizieren. (Durchschnitt derzeit etwa €1.000.-/m<sup>2</sup>) – ist jedoch im Einzelfall zu beurteilen.

## 2.1. Überprüfung des Jahresertrages anhand der vorgelegten Zinsliste

Zinslisten enthalten üblicherweise eine Vielzahl verschiedener Positionen, die entweder ertragswirksam, nicht ertragswirksam oder eingeschränkt ertragswirksam und damit gesondert zu bewerten sind. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die häufigsten Positionen und deren Qualifikation im Hinblick auf ihre Ertragswirksamkeit:

HMZ (Hauptmietzins)	Ertrag
Friedenskronenzins	Ertrag
EVB (Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag)	Ertrag
WWAF (Wohnhauswiederaufbaufonds)	Ertrag
Neuvermietungszuschlag	Ertrag
Wertsicherung	Ertrag
Angehobener HMZ (Hauptmietzins)	Ertrag
Kategoriemietzins	Ertrag
Richtwertmietzins	Ertrag
Angemessener HMZ (Hauptmietzins)	Ertrag
Freier HMZ (Hauptmietzins)	Ertrag
Freiwillige Vereinbarung (unbefristet)	Ertrag
16/1/5 MRG (Mietrechtsgesetz)	*
16/10 MRG (Mietrechtsgesetz)	*
18 MRG (Mietrechtsgesetz)	**
Zahlscheingebühr	kein Ertrag
Manipulation	kein Ertrag
Buchungsgebühr	kein Ertrag
BK (Betriebskosten)	kein Ertrag
Müll	kein Ertrag
Wasser	kein Ertrag
Verwaltung	kein Ertrag

\*) hier ist jeweils zu untersuchen, ob es sich um einen unbefristeten oder lediglich befristeten Mehrertrag handelt. Ein unbefristeter Mehrertrag kann wie im Beispiel unten dargestellt analog dem Hauptmietzins kapitalisiert werden. Ein befristeter Mehrertrag ist für die Restlaufzeit zu berechnen und dann auf den Analysestichtag abzuzinsen. Im Falle einer Vereinbarung gemäß § 16 Abs. 10 MRG handelt es sich immer um einen befristeten Mehrertrag.

\*\*\*) hier ist zu unterscheiden, ob das Darlehen vom Käufer übernommen wird oder mit dem Kaufpreis ausgezahlt wird. Da der Mehrertrag gegenüber dem ursprünglich vereinbarten Mietzinses jedenfalls befristet ist, ist der Mehrertrag für die Restlaufzeit zu berechnen und dann auf den Analysestichtag abzuzinsen. Ein übernommenes Darlehen ist wirtschaftlich dem vereinbarten Kaufpreis dazuzuzählen.

Beispiel: Einbau neuer Fenster

**16/1/5** (unbefristet)

Einnahmen: €50.- pro Monat (wertgesichert)

Ausgaben: €600.- (8 Fenster à €600.-) x 8 = €4.800.- (Investition sofort)

€50.- x 12 Monate = € 600.-

x 20 (Faktor) (vereinfacht, 5% auf Basis ewiger Rente – all risks yield)

**€12.000,-**

**16/10** (befristet)

Einnahmen: €100.- pro Monat (10 Jahre) (wertgesichert)

Ausgaben: €600.- (8 Fenster à €600.-) x 8 = €4.800.- (Investition sofort)

€100.- x 120 Monate = €12.000.- (aufgeteilt auf die Jahre und jährlich mit 5% abgezinst auf den gegenwärtigen Wert)

1. Jahr	€1.200.-	0,952	€1.142,40
2. Jahr	€1.200.-	0,907	€1.088,40
3. Jahr	€1.200.-	0,864	€1.036,80
4. Jahr	€1.200.-	0,823	€ 987,60
5. Jahr	€1.200.-	0,784	€ 940,80
6. Jahr	€1.200.-	0,746	€ 895,20

7. Jahr	€1.200.-	0,711	€ 853,20
8. Jahr	€1.200.-	0,677	€ 812,40
9. Jahr	€1.200.-	0,645	€ 774,00
10. Jahr	€1.200.-	0,614	€ <u>736,80</u>
			<b>€9.267,60</b>

Aufgrund dieser Berechnung ist festzustellen, dass eine unbefristete Vereinbarung (€12.000,00) wirtschaftlich besser ist als eine befristete Vereinbarung (€9.267,60).

Da jedoch ein unbefristeter Mehrertrag immer bei Beendigung des Mietverhältnisses auch endet und bei Neuvermietung ohnedies eine neue (meist höhere) Miete vereinbart wird, kann im Einzelfall – nämlich dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung bereits absehbar ist – ein befristeter, aber monatlich höherer Mehrertrag dennoch wirtschaftlicher sein, als ein unbefristeter.

## 2.1.1. Tabellarische Darstellung des Ertrages anhand eines Beispiels

Stand per 1.1.2009

Liegenschaft 1030 Wien, Nähe Landstraßer Hauptstraße

Tür	Geschoß	Name	Nutzung	Kategorie	m²	Miete/m²	Miete/Monat
1-5a	EG/Keller		G	A	197	3,55	700,00
3	EG		W	C	37	6,26	231,66
7	EG		G	A	23	9,67	222,50
9	EG		G	A	24	9,36	224,60
10	1. Stock		W	A	38	8,70	330,75
11	1. Stock		W	A	64	3,08	197,12
12	1. Stock		W	C	72	1,54	110,88
13	1. Stock		W	C	47	1,03	48,41
14	2. Stock		W	A	38	7,89	300,00
15	2. Stock		W	A	64	5,78	369,65
16	2. Stock		W	A	72	6,15	443,10
17	2. Stock		W	B	47	2,31	108,57
18	3. Stock		W	A	40	7,63	305,37
19	3. Stock		W	A	66	3,08	203,28
20	3. Stock		W	C	74	1,54	113,96
21	3. Stock		W	A	49	7,14	350,00
22	4. Stock		W	A	40	6,31	252,47
23	4. Stock		W	A	66	6,10	402,72
24	4. Stock		W	C	74	1,03	76,22
25	4. Stock		W	C	49	1,54	75,46

1.181,00      4,99      5.066,72

## 2.2. Mietvertragsanalyse

Die Mietvertragsanalyse beinhaltet:

- Nutzfläche / Anzahl der Objekte
- Struktur / Einstufung nach Mietzinsbildung

### 2.2.1. Darstellung anhand eines Beispiels

a) MG 1917 – 31.12.1981 FK, EVB, angehobener HMZ

Tür	Name	Nutzung	Kategorie	m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/Monat	best	worst	Vermietung	
									ab	bis
13	A.H.	W	C	47	1,03	48,41	48,41	48,41	kein MV	unbefristet
24	H.D.	W	C	74	1,03	76,22	76,22	76,22	kein MV	unbefristet

b) 1982 – Februar 1994 Kategoriemieten 16/2 MRG

Tür	Name	Nutzung	Kategorie	m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/Monat	best	worst	Vermietung	
									ab	bis
11	H.V.	W	A	64	3,08	197,12	197,12	197,12	01.08.1989	unbefristet
12	Dr. B. T.	W	C	72	1,54	110,88	110,88	110,88	05.03.1990	unbefristet
17	Ing. F. E.	W	B	47	2,31	108,57	108,57	108,57	01.07.1988	unbefristet
19	S. H-V.	W	A	66	3,08	203,28	203,28	203,28	31.10.1988	unbefristet
20	Di G. F.	W	C	74	1,54	113,96	113,96	113,96	11.03.1970	unbefristet
25	H. C.	W	C	49	1,54	75,46	75,46	75,46	kein MV	unbefristet

c) ab 1.3.1994 16/2 MRG Richtwertmietzinse (3. WÄG)

Tür	Name	Nutzung	Kategorie	m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/Monat	best	worst	Vermietung	
									ab	bis
3	B. V.	W	C	37	6,26	231,66	231,66	65,49	11.03.2005	31.03.2010
10	F.K.	W	A	38	8,70	330,75	347,29	171,00	18.06.2006	30.06.2011
15	B. P.	W	A	64	5,78	369,65	413,95	369,65	15.03.1999	unbefristet
16	P. F.	W	A	72	6,15	443,10	443,10	324,00	01.08.2005	31.07.2010
18	L. K	W	A	40	7,63	305,37	305,37	180,00	01.02.2007	31.01.2012
21	Mag. P. T.	W	A	49	7,14	350,00	357,67	220,50	12.10.2007	31.01.2012
22	D. L.	W	A	40	6,31	252,47	252,47	180,00	15.03.2004	28.04.2014
23	J. R.	W	A	66	6,10	402,72	402,72	297,00	02.02.2004	31.01.2011

d) ab 1.1.1982 angemessener HMZ – Geschäftsflächen (Lager)

Tür	Name	Nutzung	Kategorie	m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/Monat	best	worst	Vermietung	
									ab	bis
1-5a	A. A.	G	A	197	3,55	700,00	700,00	700,00	01.07.2008	unbefristet
6,7	R. Z.	G	A	23	9,67	222,50	233,63	222,50	01.01.2008	unbefristet
8,9	H. S.	G	A	24	9,36	224,60	235,83	224,60	01.03.2007	unbefristet

## Top 1-5a

Der deutlich geringere Mietertrag bei Top 1-5a resultiert einerseits aus der hohen Gesamtnutzfläche, aber vor allem aus der Tatsache, dass 84m<sup>2</sup> der gesamt 197 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss gelegen sind.

## 2.2.2. Bewertung des vorliegenden Beispiels

### 1. Variante – Bewertung des Objektes anhand eines branchenüblichen

#### Bewertungsschemas

Bewertungsstichtag: 1.1.2009

Ermittlung des Verkehrswertes durch Gewichtung von Sach- und Ertragswert

Nutzfläche 1.181m <sup>2</sup> x €350,00 anteiliger Grundkosten/m <sup>2</sup> =	€413.350,00
- 20 % Abschlag für Gebundenheit	€ 82.670,00
gebundener Bodenwert	€330.680,00
<hr/>	
Neuherstellungswert	
€2.300,00 x 1.181 m <sup>2</sup> Nutzfläche =	€2.716.300,00
- 15 % Abzug für verlorenen Bauaufwand	€ 407.445,00
	€2.308.855,00
<hr/>	
- Abschlag für Wertminderung wegen Alters	
Errichtungsjahr 1902	
Bestandsdauer 108 Jahre	
Gesamtbestandsdauer 160 Jahre	
Restnutzungsdauer 52 Jahre	
Abschlag 67,5 %	€1.558.477,00
Bauzeitwert des Gebäudes	€ 750.378,00
<hr/>	
Gebundener Bodenwert	€ 330.680,00
+ Bauzeitwert des Gebäudes	€ 750.378,00
<b>Sachwert</b>	<b>€1.081.058,00</b>
<hr/>	
Gerundeter Sachwert	€1.081.000,00

Wohnliegenschaft mit mindestens 5 Wohnungen mit vorhandenen Risiken 3,25 – 4 %  
Liegenschaft 3. Bezirk Nähe Landstraßer Hauptstraße

Monatsnettomieteinnahmen: €5.066,72 x 12 =	€60.800,64
- Abschlag für Mietausfallwagnis und Leerstellungsrisiko 2 % =	€ 1.216,01
	<hr/>
	€59.584,63

- Abschlag für laufende Instandhaltungskosten (diese werden mit 1,00 % des  
Neuherstellungswertes des Gebäudes angesetzt)

1,00 % von €2.716.300,00	€ 27.163,00
Jahresreinertrag	<hr/>
	~ € 32.421,63

Restnutzungsdauer 52 Jahre  
Kapitalisierungsfaktor 4 %  
Vervielfältiger 21,7476

Ertragswert	€705.092,64
Gerundeter Ertragswert	~ €705.000,00

Sachwert:	€1.081.000,00
Ertragswert:	€ 705.000,00
	<hr/>
	€ <b>893.000,00</b> Gewichtung 1:1

Durch Gewichtung von Sach- und Ertragswert (im Verhältnis 1:1) berechnet sich ein  
Verkehrswert von gerundet €890.000.-

## 2. Variante – Kurzgutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen

**EZ:** **KG:** 01006 Landstraße



**Grundbuch:** 1/1 Anteil

**Liegenschaftsart:** Mehrfamilienhaus/ Verwertung durch Vermietung/ Eckhausliegenschaft

**Flächenwidmung:** Bauklasse IV, gemischtes Baugebiet, geschlossene Bauweise, Höhenbeschränkung 18m, Gebäudtiefe 12m; Hinter der Grundstückslinie ist folgende Widmung ausgewiesen: Bauklasse I, gärtnerische Ausgestaltung, gemischtes Baugebiet, geschlossene Bauweise, Besondere Bestimmungen;

**Kulturgüterkataster:** Bautyp W3.1.- Mieth. s. d. Gründerzeit- Straßentrakter, 5 Geschoße und Keller, Bauperiode von 1848 bis 1918, Inventarisierung am 03.12.1997;

**Verdachtsflächenkataster:** Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

**Allgemeine Informationen zum Erhaltungszustand:** durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand, kein Lift, Leitungen müssen noch adaptiert werden. DG ist nicht ausgebaut, Entwicklungspotential ist in diesem Bereich aber nicht kurzfristig als realistisch einschätzbar.

### Wirtschaftliche Grundlage:

1. monatlicher Rohertrag lt. Zinsliste: 5.066,72/ € 4,29
2. nachhaltige monatliche Mieteinnahme: tatsächlicher Mietzins ist als nachhaltig zu qualifizieren
3. Restnutzungsdauer: 85 Jahre (weil durchschnittlicher Zustand, laufende Sanierung wurde erfüllt)
4. Zinssatz/Kapitalisierungsfaktor/ 5,50%/ 17,99
5. laufende Instandhaltung: 17 %
6. Leerstehung: 3% wegen Geschäftsflächen
7. Reinertrag: € 48.642,87
8. Ertragswert: € 875.079,05

<b>Ertragswertkalkulation</b>		m <sup>2</sup>
Liegenschaft		1181,00
mtl Ertrag roh	€ 5.066,72	€ 4,29
Jahresertrag (netto roh)	€ 60.800,64	
Instandhaltungskosten	€ 10.333,75	17,00%
Leerstehungsrisiko	€ 1.824,02	3,00%
Jahresreinertrag	€ 48.642,87	
Verzinsung Bodenwert	€ -	0,00%
Reinertrag	€ 48.642,87	
Kapitalisierungsfaktor	€ 17,99	
Ertragswert	€ 875.079,05	
Reparaturrückstau	0	
Ertragswert Gebäude	€ 875.079,05	€ 740,96
Ertragswert gerundet	€ 880.000,00	

**Verkehrswert:** € 880.000,00

### **Beilagen:**

- Grundbuchauszug
- Fotos

### **3. Variante – Vereinfachtes Ertragswertverfahren (vgl. international üblich)** **auf Basis des vorliegenden Ergebnisses (all risks yield - ARY)**

Definition für das vorliegende Objekt:

Jahresrohertrag: €60.800.-

Wert der Liegenschaft: €880.000.-

All risks yield: 6,9% auf Basis ewiger Rente

Vervielfältiger: 14,5

Diese vereinfachte Berechnung wird in weiterer Folge zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einzelner Entwicklungshandlungen bezüglich Mietverhältnisse dieser konkreten Liegenschaft herangezogen.

### **2.3. Festsetzung des nachhaltigen Jahresertrages (best case/worst case)**

Für die Feststellung des nachhaltigen Ertrages einer Liegenschaft ist insbesondere zwischen folgenden Mietvereinbarungen zu unterscheiden:

1. gemäß dem Markt überhöhte, dem Gesetz nicht entsprechende Mietvereinbarungen (overrent mit jederzeitigem Herabsetzungsrisiko)
2. gemäß dem Markt überhöhte, dem Gesetz entsprechende Mietvereinbarungen (overrent)
3. Miete unter dem Marktniveau (underrent)

Die Einteilung ist wichtig für die Bestimmung des nachhaltigen Ertrages der Liegenschaft.

## 2.3.1. Beispiel

Underrent: Top 1-5a

113m<sup>2</sup> Erdgeschoss: €1.017.- (€9.-/m<sup>2</sup>)

84m<sup>2</sup> Lager: € 126.- (€1,30/m<sup>2</sup>)

€1.143.- (€5,80/m<sup>2</sup> Mischpreis möglich; derzeit €3,55/m<sup>2</sup>)

Overrent: Top 3

Kein abgetrenntes Bad, Gaskonvektorheizung, Wohnung im Erdgeschoss, Kat. C

37m<sup>2</sup> x €2,46 = €91,02; derzeit €231,66

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 16 Abs. 7 MRG noch ein Befristungsabschlag zu berechnen und auszuweisen wäre.

Stand per 1.1.2009

Liegenschaft 1030 Wien, Nähe Landstraßer Hauptstraße

Tür	Geschoß	Name	Nutzung	Kategorie	m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup>	Miete/Monat	best	worst	Vermietung		Bemerkungen
										ab	bis	
1-5a	EG/Keller		G	A	197	3,55	700,00	1.143,00	700,00	01.07.2008	unbefristet	Der Marktwert liegt bei ~€9/m <sup>2</sup>
3	EG		W	C	37	6,26	231,66	231,66	91,00	11.03.2005	31.03.2010	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
7	EG		G	A	23	9,67	222,50	233,63	222,50	01.01.2008	unbefristet	Best = Inklusive Wertsicherung
9	EG		G	A	24	9,36	224,60	235,83	224,60	01.03.2007	unbefristet	Best = Inklusive Wertsicherung
10	1. Stock		W	A	38	8,70	330,75	347,29	171,00	18.06.2006	30.06.2011	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
11	1. Stock		W	A	64	3,08	197,12	197,12	197,12	01.08.1989	unbefristet	
12	1. Stock		W	C	72	1,54	110,88	110,88	110,88	05.03.1990	unbefristet	
13	1. Stock		W	C	47	1,03	48,41	48,41	48,41	kein MV	unbefristet	
14	2. Stock		W	A	38	7,89	300,00	306,57	171,00	26.04.2007	30.04.2012	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
15	2. Stock		W	A	64	5,78	369,65	413,95	369,65	15.03.1999	unbefristet	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
16	2. Stock		W	A	72	6,15	443,10	443,10	324,00	01.08.2005	31.07.2010	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
17	2. Stock		W	B	47	2,31	108,57	108,57	108,57	01.07.1988	unbefristet	
18	3. Stock		W	A	40	7,63	305,37	305,37	180,00	01.02.2007	31.01.2012	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
19	3. Stock		W	A	66	3,08	203,28	203,28	203,28	31.10.1988	unbefristet	
20	3. Stock		W	C	74	1,54	113,96	113,96	113,96	11.03.1970	unbefristet	
21	3. Stock		W	A	49	7,14	350,00	357,67	220,50	12.10.2007	31.01.2012	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
22	4. Stock		W	A	40	6,31	252,47	252,47	180,00	15.03.2004	28.04.2014	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
23	4. Stock		W	A	66	6,10	402,72	402,72	297,00	02.02.2004	31.01.2011	ca. Herabsetzung auf den Richtwert
24	4. Stock		W	C	74	1,03	76,22	76,22	76,22	kein MV	unbefristet	
25	4. Stock		W	C	49	1,54	75,46	75,46	75,46	kein MV	unbefristet	

1.181,00 4,99 5.066,72 5.607,15 4.085,15

Bei Beurteilung des WORST-CASE ist zu unterscheiden, ob man eine Herabsetzung auf das marktübliche Maß vornimmt oder eine Herabsetzung gemäß Richtwertgesetz. (auf das gesetzlich zulässige Maß)

## **2.4. Ergebnis - mögliche Entwicklungs-/Risikopotentiale**

- Mögliche Risikopotentiale stellen beispielsweise dar:

Vermietung großer Flächen an einen Mieter

Verhältnis Wohn- zu geschäftlicher Nutzung (Übergewicht geschäftlich genutzte Flächen)

Mehrere Mieter mit Naheverhältnis zum bisherigen Eigentümer

Negative Entwicklung der konkreten Lage

Bisheriger Eigentümer als Mieter

Ideal im Erdgeschoss mit erheblichen statischen Umbau (Risiko für zukünftige Dachgeschossausbau).

- Mögliche Entwicklungspotentiale stellen beispielsweise dar:

Städtebauliche Entwicklungen (z.B. bessere Verkehrseinschätzung)

Ausbaumöglichkeiten aufgrund Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Überalterung der Mieterschaft

Größtenteils originärer Zustand des Hauses

Wien wächst wieder (STEP 05 - <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung>). Die daraus resultierende Dynamik wird von der Wiener Stadtplanung gesteuert und im Stadtbild sichtbar. Doch nicht alleine das Wachstum ist Motor für Innovationen. Auch der Wandel der Gesellschaft wirkt sich auf die Lösung von Gestaltungsfragen aus.

Die Fachdienststelle für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) beschäftigt sich deshalb mit der zeitgemäßen Entwicklung des Wiener Stadtbildes. Damit will die Stadtverwaltung ein Bewusstsein für qualitätsvolle Architektur schaffen und stellt dafür ihr Fachwissen zur Verfügung. Dabei steht immer der sachliche Dialog im Vordergrund.

- Aufgabenschwerpunkte der Stadtgestaltung
  - Gutachten zur Stadtbildverträglichkeit im Rahmen von Bewilligungsverfahren
  - Stellungnahmen zu städtebaulichen Entwicklungen
  - Gestaltung des öffentlichen Raumes
  - Planung der städtischen Nutzbauten
  - Grundlagen und Studien zum Thema Stadtgestaltung

### 3. Übernahme der Liegenschaft – weitere Bearbeitung

Dieser Bearbeitungsschritt stellt eine vorwiegend administrative Tätigkeit dar, die allerdings zur Erfassung der Ausgangslage erforderlich ist und unbedingt detailliert durchgeführt werden sollte.

#### 3.1. Übernahme der Verwaltung

Die Übernahme der Verwaltung einer Liegenschaft ist ein rein administrativer Vorgang. Für den Fall der Selbstverwaltung einer erworbenen Liegenschaft stellen die im Anhang dargestellten Checklisten eine Unterstützung für die Übernahme der notwendigen Unterlagen sowie durchzuführenden Handlungen dar (siehe Anhang).

#### 3.2. Das Verwalterjahr – das Verwaltermonat

Das Verwalterjahr bzw. die einzelnen Verwaltermonate können im Hinblick auf die laufend durchzuführenden Tätigkeiten in einer Übersicht wie folgt dargestellt werden:

##### JÄNNER:

- Klientensparbücher/Kautionsparbücher **Zinsen nachtragen** lassen.
- **Jahresabschluss erstellen** und **Hauseigentümerabrechnungen** vorbereiten und durchführen.
- Durchsicht **Leerstellungen** und Liste **befristete Verträge** (Vorsicht: Klage bei Vertragsablauf innerhalb von 14 Tagen), muss monatlich, bis längstens 7 Tage vor dem Monatsende erfolgen.
- **15.1.** Fälligkeit **Lohnsteuer, Kommunalsteuer, Umsatzsteuer, Dienstgeberabgaben, Wassergebühren**
- **Bis 15.** des Monats sollte auch eine **Rückstandsliste** aller aushaftenden Mietzahlungen ausgedruckt sein, um allenfalls Kontakt mit einem Rechtsanwalt zwecks Klagseinbringung aufnehmen zu können.
- **Bis 20.** des Monats **Änderungen** an die Buchhaltung
- **Am 15.** des Monats Mahnlauf durchführen

- **L16** Formulare für Hausbesorger erstellen
  - Beginn der Vorbereitung der **Betriebskostenabrechnungen**
- 

### FEBRUAR:

- wie Jänner aber:
  - **15.2.** zusätzliche Fälligkeit **Grundsteuer, Koloniagebühr, Einkommensteuer, Körperschaftssteuer**
- 

### MÄRZ:

- wie Jänner aber:
  - **Bis 31.3.** sind alle jene **ESt-Erklärungen** von Klienten abzugeben, die durch keinen Steuerberater vertreten sind. Die Aufgabe der Erklärungen von Klienten, die durch einen Steuerberater vertreten werden, richtet sich nach der sogenannten „Quotenregelung“ beim vertretenden Steuerberater. Er wird auffordern, ihm die benötigten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, da er selbst die Erklärungen seiner Mandanten nur nach vom Finanzamt abzurufenden Quoten abgeben muss.
  - **Zahlscheine Mieter/WE für 2. Quartal**
  - **Ende März** sollte die **BK-Abrechnung** fertiggestellt sein und der im Gesetz vorgesehene Spitzenausgleich vorbereitet werden, da ansonsten die notwendigen Wohnungseigentümerabrechnungen nicht fertig werden und darüber hinaus auch langsam an die **Abhaltung der WE-Versammlungen** zu denken ist.
- 

### APRIL

- wie Jänner aber:
- **Durchführung** der quartalsweisen **HE-Abrechnung** mit Prüfung allfälliger Vorlagen gesonderter Darlehensprüfung und CHECK der durchgeführten **Routinebegehungen**

- Beginn der **Vorbereitung der WE-Abrechnungen** und **Terminisierung der WE-Versammlungen**
  - **15.4.** zusätzliche Fälligkeit **Wassergebühr**
- 

### MAI

- wie Jänner aber:
  - Bis Ende Mai sollten die **WE-Abrechnungen fertiggestellt**, ein Großteil der **WE-Versammlungen** bereits **durchgeführt** sein.
  - **15.5.** zusätzliche **Fälligkeiten wie Februar**.
  - **Klienten, die Ausländer sind, haben ihre ESt-Erklärung bis zum 31.5. beim FA Wien I abzugeben.**
- 

### JUNI

- wie Jänner aber:
  - **Zahlscheine Mieter/WE für 3. Quartal**
  - **Bis 30.6.** des Jahres müssen die **Betriebskosten-, Hauptmietzins-** und die **WE-Abrechnung** gegenüber den Bestandnehmern/WE gelegt sein und sollten (fast) alle WE-Versammlungen erledigt sein.
  - **HAUSGEMEINSCHAFTSERKLÄRUNGEN** müssen bis **zum 30.6.** beim FA einlangen.
  - **Bis 30.6. ist die USt-Jahreserklärung des Vorjahres abzugeben.**
- 

### JULI

- wie Jänner aber:
  - Durchführung der **Tätigkeiten** im Zuge der **HE-Abrechnung** wie April
  - **15.7.** zusätzliche Fälligkeit **Wassergebühren**
-

## AUGUST

- wie Jänner aber:
  - **15.8.** zusätzliche **Fälligkeiten wie Februar**
- 

## SEPTEMBER

- wie Jänner aber:
  - **Zahlscheine Mieter/WE für 4. Quartal**
- 

## OKTOBER

- wie Jänner aber:
  - Durchführung der **Tätigkeiten** im Zuge der **HE-Abrechnung** wie April
  - **15.10.** zusätzliche Fälligkeit **Wassergebühren**
  - Beginnen mit der Vorbereitung der **WE-Vorausschau**
  - **Kalkulation der Betriebskosten-Pauschalen**
- 

## NOVEMBER

- wie Jänner aber:
- **15.11.** zusätzliche **Fälligkeiten wie Februar**
- **30.11.** laufende **1/15 Anhebungsbegehren** geltend machen
- Es ist zu überprüfen bzw. mit dem Klienten zu besprechen, ob es in diesem Jahr eventuell noch sinnvoll ist, bestimmte Ausgaben zu tätigen. Als Berater ist spätestens

jetzt ein vorläufiges Jahresergebnis vom Rechnungswesen anzufordern, um das Jahr noch „steuern“ zu können, jetzt ist noch Zeit, am 31.12. ist es zu spät!

---

## **DEZEMBER**

- wie Jänner aber:
  - Erstellung der **Urlaubsplanung** des nächsten Jahres
  - Nochmaliger **Check** allenfalls vor Jahresende noch **erforderlicher Zahlungen**.
  - Bis **23.12.** sollten alle noch zu **zahlenden Rechnungen** in der **Buchhaltung** sein.
- 

### **3.3. Betriebskostencheck**

Im Folgenden werden die einzelnen Betriebskostensparten sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach dargestellt:

- a) Zusammensetzung von Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten
- b) Verbrauchsabhängige Kosten in der jeweiligen Kostensparte
- c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung

Die Mietervereinigung Österreichs veröffentlicht auf ihrer Homepage Durchschnittswerte pro m<sup>2</sup> und Bezirk. Als Basis dient das vorliegende umfangreiche Zahlenmaterial aufgrund der Überprüfungsanträge bzw. –verfahren:

<b>Bezirk</b>	<b>BK/m<sup>2</sup></b>	<b>BK/Monat</b>
1010	€1,56	€85,80
1020	€1,57	€86,35
1030	€1,47	€80,85
1040	€1,42	€78,10
1050	€1,70	€93,50
1060	€1,47	€80,85
1070	€1,53	€84,15

1080	€1,47	€80,85
1090	€1,46	€80,30
1100	€1,74	€95,70
1110	€1,89	€103,95
1120	€1,69	€92,95
1130	€1,56	€85,80
1140	€1,67	€91,85
1150	€1,69	€92,95
1160	€1,82	€100,10
1170	€1,72	€94,60
1180	€1,47	€80,85
1190	€1,59	€87,45
1200	€1,78	€97,90
1210	€1,65	€90,75
1220	€1,62	€89,10
1230	€1,68	€92,40
Durchschnitt für Wien	€1,62	

(Quelle: Werte der Mietervereinigung Österreichs)

1. Beispiel:

49 m<sup>2</sup> im 3. Bezirk

€76,76 (netto).....€1,57/m<sup>2</sup> im konkreten Beispiel €0,10/m<sup>2</sup> teurer als der von der Mietervereinigung Österreichs ermittelte Durchschnittswert. Die deutlichen Schwankungen zwischen den Bezirken sind real nicht nachvollziehbar.

### 3.3.1. Versorgung des Hauses mit Wasser

a) Was ist darunter zu verstehen:

Unter Versorgung mit Wasser aus öffentlichen Wasserleitungen ist auch die „Entsorgung“ zu verstehen, sodass auch regelmäßig anfallende Kanalbenutzungsgebühren udgl. Betriebskosten sind; allerdings stets nur die regelmäßig anfallenden Gebühren etc., nicht die Anschlußkosten oder Reparaturen. Dazu kommen die Kosten der Dichtheitsprüfung nach den jeweiligen Vorschriften (z.B. in Wien Wasserversorgungsg 1960) oder Lieferbedingungen, soweit jene nicht im Rahmen der Verwaltung besorgt werden können,

wohl aber die Tätigkeit des Installateurs nach § 15 Abs. 4 lit. c des Wiener Wasserversorgungsg. Bei einer privaten Wasserversorgung sind hingegen auch die Kosten der Erhaltung Betriebskosten.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

1 m <sup>3</sup> Wasserbezug	€ 1,30
1 m <sup>3</sup> Abwassergebühr	<u>€ 1,78</u>
1 m <sup>3</sup> Wasserverbrauch	<u>€ 3,08</u>

1 m<sup>3</sup> Wasser = 1.000 l Wasser

Durchschnittlicher täglicher Wasserverbrauch eines Menschen ca. 200 l

WC-Spülung:	9 l	neuer Spülkasten:	6 l
Standardbadewanne:	170 l		
1 x Duschen:	50 - 80 l		

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

1 tropfender Wasserhahn kostet im Jahr (ca. 1 Liter in 20 Minuten)	ca.	€ 85,00
1 ständig rinnender Wasserhahn bzw. leicht rinnende WC-Spülung im Jahr (ca. 1 Liter in 7 Minuten)	ca.	€ 250,00
1 stark rinnender Durchlauferhitzer bzw. stark rinnende WC-Spülung im Jahr (ca. 1 Liter in 1 Minute)	ca.	€ 1.600,00

Tipp: Kontrolle der eigenen Wasserentnahmestellen

Tipp: Regelmäßiges Ablesen des Wasserzählers durch den Hausbesorger (Hausbediener) und Notieren des Standes (monatlich) oder durch den Installateur (vierteljährlich).

Tipp: Bei deutlichem Ansteigen des Verbrauches seit der letzten Ablesung Installateur sofort mit der Dichtheitsprüfung beauftragen.

### **3.3.2. Kosten der Rauchfangkehrung**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Kosten der Rauchfangkehrung sind nur insoweit Betriebskosten, als diese auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführen ist; dadurch fallen einerseits Reparaturen, insbesondere das Kaminausschleifen, nicht unter die Betriebskosten, sondern stellen einen Erhaltungsaufwand dar; andererseits sind auch sonst für den Umfang der Leistungen die jeweiligen Landesvorschriften maßgebend (Wiener KehrV).

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

Die Kehrtarife sind für Wien mittels Landesgesetzblatt geregelt.

Es wird eine Grundgebühr pro Objekt verrechnet und darüberhinaus eine Gebühr, die von den Mietern der gefegten Rauchfänge, den eingesetzten Gerätschaften und der Nennheizleistung (in kW-Leistung der Feuerstätte angegeben) abhängt. Daraus ergibt sich eine Jahresgebühr, die in Abhängigkeit der Größe des Hauses viertel-, halbjährlich oder jährlich vorgeschrieben wird.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tipp: Umsteigen von Einzelöfen auf Zentralheizung, da weniger Fänge benötigt werden, können die Kehrkosten sinken.

Tipp: Stilllegen (gleichbedeutend mit dem vollständigen Anfüllen der Fänge mit Sand) bzw. Umwidmen (z.B. als Kabelschacht für Antennenkabel) nicht mehr benötigter Fänge.

### **3.3.3. Kanalräumung**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Bei der Kanalräumung und Unratabfuhr enthält das Gesetz entgegen den Erläuterungen zur Regierungsvorlage keine zusätzlichen Einschränkungen. Damit fällt auch die Behebung von Kanalverstopfungen, von wem immer ausgeführt, unter die Kanalräumung, solange sie ohne Eingriff in die Substanz vorgenommen werden kann.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

Unterschiedliche Kosten je nach Arbeitsaufwand (Zuständige Stelle: MA 30).

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

In dieser Sparte fallen in der Praxis nur selten Betriebskosten an, da die Kosten der Behebung oft zum Teil von der Versicherung abgedeckt sind und zumeist einen Reparaturaufwand und keine Betriebskostenposition darstellen.

### **3.3.4. Unratabfuhr**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Unter Unratabfuhr fallen nicht nur Gebühren für die Müllabfuhr der Gemeinde, sondern auch die Entfernung von Bodenkram und Gerümpel, selbst Bauschutt, jedoch nur soweit die Herkunft nicht eruierbar ist; weiters die Reinigung von durch undichte Kanäle verschmutzten Kellern.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

MÜLLABFUHR:

120 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 207,48	jährlich
240 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 414,96	jährlich
770 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 1.452,36	jährlich
1.100 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 2.074,80	jährlich
2.200 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 4.149,60	jährlich
4.400 l Container bei Entleerung 1x pro Woche	€ 8.299,20	jährlich

ENTRÜMPELUNG:

1 t Sperrmüll ca.	€ 380,00
1 Mulde (20 m <sup>3</sup> ) ca.	€ 2.850,00
Abgabe am Mistplatz	gratis
1 m <sup>3</sup> /pro Tag	(nur für Privatpersonen)

Zusätzlich:

- \*) Arbeitszeit für die Entfernung des Mülls von der Liegenschaft
- \*) Entsorgungsgebühr für einzelne Gegenstände wie Kühlschrank, Waschmaschine, Fernseher, Autoreifen etc.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tipp: Mülltrennung nach dem Abfallwirtschaftsgesetz tatsächlich durchführen.

Tipp: Regelmäßige Kontrolle durch die Bewohner der Liegenschaft, ob tatsächlich alle Kübel (bzw. die Häufigkeit der Entleerung) erforderlich sind. Wenn mit weniger Kübeln regelmäßig das Auslangen gefunden werden kann, diesen Umstand der Hausverwaltung mitteilen, die dann bei der Magistratsabteilung 48 die Reduktion der Müllcontainer beantragt.

Tipp: Keine Gegenstände neben die Kübel oder sonst irgendwo im Haus (Keller, Stiegenhaus, Dachboden, Hof) abstellen. Sollte jemand beim Abstellen von Gegenständen in den allgemeinen Teilen des Hauses beobachtet werden und diese Gegenstände offenbar auch dort verbleiben, diesen Umstand der Hausverwaltung melden, die den Verursacher zur Entfernung binnen angemessener Frist auffordert. Sollten die Gegenstände nicht mehr zuordenbar

sein, dennoch die Hausverwaltung informieren, die die Entrümpelung beauftragt, damit alles sofort wieder sauber ist. Denn die Praxis zeigt „Ein schlechtes Beispiel macht Schule“ und in Kürze ist meist eine umfangreiche Entrümpelung nötig, da einige Mieter (Wohnungseigentümer) Gegenstände, die sie nicht mehr benötigen, dazustellen.

### **3.3.5. Schädlingsbekämpfung**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Schädlingsbekämpfung umfaßt nicht nur die Kosten der behördlich angeordneten Rattenvertilgung, sondern die Kosten jeglicher Schädlingsbekämpfung, ohne daß es auf behördliche Anordnung der Arbeiten ankommt.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

Gesetzlich angeordnet ist eine laufende Kontrolle der Liegenschaften, bei der nötigenfalls Köder ausgelegt werden, um einen bestehenden Befall zu bekämpfen oder um die Gefahr eines Befalls zu eruieren. Die Kosten sind nicht übermäßig und richten sich nach Stundensätzen.

Bei Schädlingsbefall ist es notwendig, im ganzen Haus punktweise ausgelegtes Fraßgift einzusetzen. Dies zumindest 2x im Abstand von ca. 4 - 6 Wochen.

Kosten pro Durchführung

und Wohnung

ca. € 130,00 netto,

für die allgemeinen Teile des Hauses

ca. € 400,00 netto.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tipp: Keine Gegenstände neben die Kübel oder sonst irgendwo im Haus (Keller, Stiegenhaus, Dachboden, Hof) abstellen, da dadurch ein etwaiger Schädlingsbefall gefördert wird.

Tipp: Sollte die oben erwähnte Schädlingsbekämpfung mittels punktweise ausgelegtem Fraßgift erfolgen, ist unbedingt Zutritt zu allen Bestandsobjekten im Haus zu gewähren, da ansonsten der gewünschte Erfolg ausbleibt!

### **3.3.6. Kosten der Beleuchtung des Hauses**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Die Kosten der Beleuchtung des Hauses umfassen nicht nur die Stromkosten, sondern auch den Aufwand für den Ersatz jener Teile der Beleuchtungsanlage, welche nach dem normalen Lauf der Dinge in bestimmten Zeitabständen bei ordnungsgemäßem Gebrauch verbraucht werden, wie von Glühbirnen und Sicherungen, soweit dies nicht auf die Schadhaftheit der Leitungen zurückgeht.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

Bei der Verrechnung der Stromkosten fallen zwei unterschiedliche Preiskomponenten an.

Zum Einen wird ein Netzgrundpreis in der Höhe von €6,60/Jahr beim MEGA HV 02-Vertrag verrechnet.

Als Verbrauchspreis wird je Kilowattstunde ein Betrag von 8,5025 Cent beim MEGA HV 02-Vertrag verrechnet.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tipp: Installation einer Zeitschaltuhr („3 Minuten Licht“).

Tipp: Verwendung von Stromsparlampen.

Tipp: Kontrolle, ob vom Stiegenhauslicht nicht eventuell Strom unzulässigerweise abgeleitet wird.

### **3.3.7. Versicherung des Hauses**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Die Prämien für die Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung sind ohne Rücksicht auf den Willen der Mieter Betriebskosten, wobei das MRG die letztere Versicherung auf „Korrosionsschäden“ ausdehnt. Freilich muss die Versicherung „angemessen“ sein, worunter die Versicherung zum Neubauwert bzw. eine zur Abdeckung der den Vermieter aus seiner gesetzlichen Haftpflicht treffenden Entschädigungsansprüche ausreichende Versicherung zu verstehen ist.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

In der Praxis wird eine sogenannte Wohnhausbündelversicherung abgeschlossen. Im Rahmen dieser Bündelversicherung werden die Sparten Feuer (einschließlich 3% der Versicherungssumme für Aufräum-, Abbruch- und Feuerlöschkosten, 3% der Versicherungssumme für bauliche Verbesserungen, 1,5% der Versicherungssumme für Entsorgung von gefährlichem Brandschutt (Sondermüll inkl. kontaminiertem Erdreich)), Leitungswasser mit Variante C bzw. D (Variante C: Korrosions-, Dichtungs- und Verstopfungsschäden, 6 m Rohrsatz an Zu- und Ableitungsrohren, Schäden an angeschlossenen Armaturen; Variante D: Schäden einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenarbeiten an Zu- u. Ableitungsrohren, Kalt- u. Warmwasserzuleitungsrohren, sowie von geschlossenen Warmwassersystemen auch außerhalb des Versicherungsgrundstück, Schäden an Regenabläufen, Kosten für Wasserverlust, Schäden an Malereien, Tapeten, textilen Wand- und Bodenbelägen bzw. solchen aus Kunststoff werden zum Neuwert ersetzt), Sturmschaden (inkl. 3% der Versicherungssumme für Aufräum- und

Abbruchkosten), Haus- und Grundstückshaftpflicht mit einer Pauschalversicherungssumme in Höhe von € 726.729,-- für Personen und Sachschäden (einschließlich erweiterter Niederschlagswasserklausel) beauftragt. Die Prämien sind abhängig von der Höhe der Versicherungssumme und betragen im Durchschnitt für eine solche Wohnhausbündelversicherung 1,8262 ‰ mit Leitungswasser Variante C, und 2,2165 ‰ mit Leitungswasser Variante D der jeweiligen Versicherungssumme.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tip: Überprüfung des angesetzten Neubauwertes (Basis für die Prämienberechnung) durch ein Sachverständigengutachten.

Tip: Sofern eine Glasbruchversicherung besteht, ist zu überlegen, ob diese bei dem bisherigen diesbezüglichen Schadensverlauf sinnvoll ist.

### 3.3.8. Öffentliche Abgaben

a) Was ist darunter zu verstehen:

Zu den öffentlichen Abgaben, die „von der Liegenschaft zu entrichten“ sind, gehört im wesentlichen nur die Grundsteuer; dazu können noch Abgaben auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften kommen, soweit sie als (laufende) Abgaben im Sinne des F-VG anzusehen sind, z.B. die „Gehsteigabgabe“ in Innsbruck.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

Grundsteuer: Gemeindeabgabe, deren Berechnung im Datenverbund zwischen Finanzamt und Stadtkasse auf Basis des Einheitswertes der Liegenschaft erfolgt. Abgeleitet vom Einheitswertbescheid wird demnach vom FA ein Grundsteuermessbescheid erlassen. Der darin ausgewiesene Steuermessbetrag wird seitens der Stadtkasse mit 5 multipliziert und quartalsweise vorgeschrieben.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tipp: Genaue Überprüfung einer etwaigen Einheitswerterhöhung der Liegenschaft. Zu einer Anhebung des Einheitswertes und somit der Grundsteuer kommt es vor allem bei Schaffung zusätzlichen Wohnraums (z. B.: Dachgeschoßausbau).

### 3.3.9. Auslagen für die Verwaltung

a) Was ist darunter zu verstehen:

Dem Vermieter wird ein Pauschalbetrag für seine Verwaltungsauslagen aller Art als Betriebskostenpost zuerkannt; dieser entsteht daher ohne Rücksicht darauf zu, ob ein Verwalter bestellt ist. Als echte Pauschale steht der Betrag ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe der Auslagen zu.

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

Verwaltungshonorar pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr €3,08 (netto)  
Mieter:

In der Praxis gängige Honorarvereinbarungen sind beispielsweise:

Verwaltungshonorar 2 ‰ des Neubauwertes der Liegenschaft abzüglich des  
Eigentümer: von den Mietern zu bezahlenden Honorars.

Verwaltungshonorar 2 ‰ des Neubauwertes der Liegenschaft zuzüglich je 5%  
Wohnungseigentümer: pro Eigentümer bei mehr als 6 Eigentümern, wobei der  
Zuschlag 50% nicht übersteigen soll.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Die obgenannten Werte sind den vormals geltenden Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienverwalter, -makler und Bauträger entnommen, die vom Fachverband für

Immobilien- und Vermögenstreuhänder bis zum Jahr 2003 erstellt und veröffentlicht wurden!

Die Abgeltung von Sonderleistungen erfolgt entweder nach dem vorweg vereinbarten Stundensatz (vormals Richtlinie) oder aufgrund eines vorweg vereinbarten (Pauschal-) Honorars.

### **3.3.10. Beitrag für Hausbesorgerarbeiten**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Zu den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten gehört nicht nur das im Verordnungsweg festgesetzte Entgelt nach § 7 HBG, sondern auch das regelmäßig in den Mindestlohntarifen festgelegte „anderweitige Entgelt“ nach § 12 HBG. Das Entgelt für außerordentliche Reinigungsarbeiten, die allen Mietern des Hauses zugängliche Räume betreffen, fällt unter die Betriebskosten. „Ersätze“ im Sinne des Gesetzes umfassen nicht nur den Materialkostenersatz nach § 8 HBG in Form eines Zuschlags zum Entgelt, sondern auch die als Ersätze konstruierten Entgelte des Vertreters des Hausbesorgers bei Krankheit, Unfall und Urlaub (§ 17 Abs. 2 HBG). Schließlich fällt auch das Strompauschale nach § 13 Abs. 3 HBG unter diesen Begriff. Auch die Kosten der für die Reinigungsarbeiten erforderlichen Gerätschaften und Materialien sowie die Kosten des Ausmalens der Hausbesorgerwohnung gehören zu den Betriebskosten. Weiters ist der Dienstgeberbeitrag zur Sozialversicherung auf die Mieter überwälzbar sowie auch die Dienstgeberbeiträge zum Ausgleichsfonds für Familienbeihilfen. Zu den sonstigen Belastungen und Abgaben gehören z.B. die MWSt für die Beistellung der Dienstwohnung. Darüberhinaus stellen die zur Abfertigung des Hausbesorgers nach den Bestimmungen des Arbeiter-Abfertigungsgesetzes aufgewendeten Beträge Betriebskosten dar.

Der Vermieter kann grundsätzlich jene Beträge als Betriebskosten anrechnen, die die Mieter auch im Fall der Verrichtung der Arbeiten durch einen vom Vermieter bestellten Hausbesorger zu entrichten hätten, nach ständiger Rechtsprechung, sogar auch die fiktiven Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die tatsächlichen Kosten des Vermieters höher oder niedriger sind als diese fiktiven Kosten.

b) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tipp: Kein neuerlicher Abschluß eines Hausbesorgerdienstvertrages. Nur Hausbedienung, d. h. leistungsbezogenes Entgelt statt gesetzlich geregelter Entgelt und eingeschränkter Kündigungsschutz im Vergleich zum Hausbesorgerdienstverhältnis.

### **3.3.11. Anteil an besonderen Aufwendungen (Gemeinschaftsanlagen)**

a) Was ist darunter zu verstehen:

Im Gegensatz zu Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen nur auf die Benützer, genauer gesagt auf die „zur Benützung Berechtigten“, aufgeteilt. Derart „Berechtigte“ sind nicht ohne weiteres alle Mieter, die nicht von der Benützung ausgeschlossen sind, sondern nur solche, die durch Vereinbarung, sei es im Mietvertrag oder gesondert, ausdrücklich oder konkludent zur Benützung der konkreten Anlage berechtigt sind. Die Verteilung der Kosten des Betriebes zwischen den „zur Benützung Berechtigten“ erfolgt - vom Sonderfall der Verbrauchs(anteils)messung abgesehen - „nach den Grundsätzen des § 17 MRG“, also mangels rechtswirksamer Vereinbarung im Verhältnis der Nutzflächen (bei Wohnungseigentum im Verhältnis der Nutzwerte).

b) Konkrete Verbrauchswerte und Kosten (Wien):

Die unterschiedlichen Gemeinschaftsanlagen verursachen Kosten unterschiedlichen Ausmaßes:

Eine zentrale Wärmeversorgung des Hauses ist mittlerweile in Bezug auf die Verrechnung durch das HeizkostenG geregelt. Bezüglich eines Personenliftes - ein häufiger Fall einer Gemeinschaftsanlage - ist es reine Vereinbarungssache, wer wieviel bezahlt. Betreffend der laufenden Angelegenheiten wird oftmals ein Wartungsvertrag abgeschlossen.

c) Praktische Tipps zur Kosteneinsparung:

Tipp: Je geschlossener die Gemeinschaft von der Gemeinschaftsanlage profitiert, desto geringer sind die Kosten pro Kopf.

### 3.3.12. Beispiel einer Liegenschaft im 7. Bezirk:

Die Bedeutung der Höhe der Betriebskosten für den Vermieter bei Neuvermietung wird anhand eines konkreten Beispiels einer Wohnung im 7. Bezirk in einer größeren Wohnhausanlage dargestellt.

BK-Aufwand durchschnittlich pro m<sup>2</sup> und Monat: €1,37

Erwirkte Reduktionen:

Müllabfuhr - €6.418,96

Versicherung - €5.903,42

BK-Aufwand durchschnittlich pro m<sup>2</sup> und Monat: €1,25

Beispiel: 3 Zimmer, 75m<sup>2</sup>, Altbauwohnung

Marktmiete brutto: €750.-

vor erwirkter Reduktion: Betriebskosten - €102,75; Hauptmietzins - €647,25

nach erwirkter Reduktion: Betriebskosten - €93,75; Hauptmietzins - €656,25

wirtschaftliche Auswirkung für den Eigentümer:

HMZ Differenz/Monat

€9.- x 12 = €118.- x 18,18 (ARY 5,5% wg. nachgefragter Lage – 7. Bezirk) = **€2.145.-**

**Wertsteigerung der Immobilie**

## 3.4. Überprüfung der Nutzflächen

Nutzflächenbegriff gemäß § 17 Abs. 2 MRG: „Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer



# Zinsliste nach Übernahme des Objektes

09.09.98

## Zinsliste September 1998

Edv-Nr	Top Nr.	G / A	Nutzfläche:	Zahlungsart:		
1	1-2		80,00 m <sup>2</sup>	Zahlschein		
M						
Hauptmietzins B			2.431,37	20,00	486,27	2.917,64
Betriebskosten Q	5,0967 %		1.528,99	20,00	305,80	1.834,79
Wasserkonto B			1.000,00	20,00	200,00	1.200,00
Müllkonto B			1.600,00	20,00	320,00	1.920,00
Summe Netto			6.560,36		1.312,07	Brutto 7.872,43

# Plan des Bestandsobjektes bei Übernahme



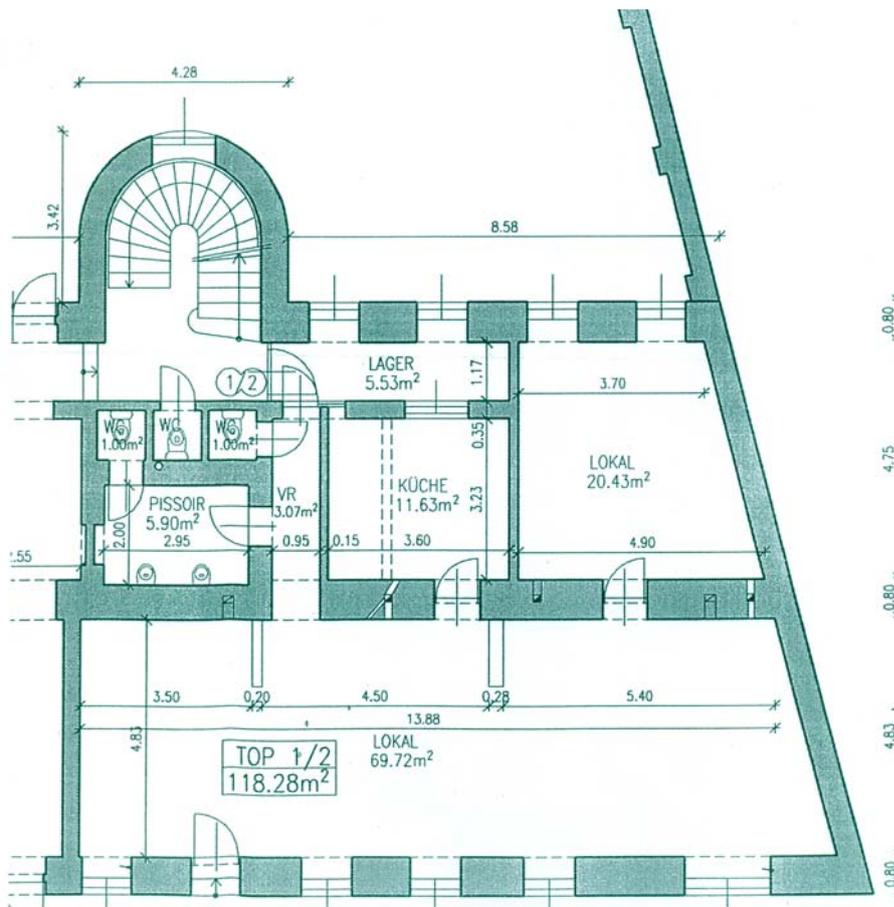
Zinsliste nach Überprüfung/Anpassung der Nutzflächen und Mietzinsanhebung gemäß § 12a MRG

04.01.99

Zinsliste Jänner 1999

Edv-Nr. <b>I</b>	Top Nr. <b>I-2</b>	G / A	Nutzfläche: <b>118,28 m<sup>2</sup></b>	Zahlungsart: <b>Zahlschein</b>	
<b>I</b>	<b>H</b>				
Hauptmietzins B		7,096,80	20,00	1.419,36	8.516,16
Betriebskosten Q	7,4079 %	2.222,37	20,00	444,47	2.666,84
Wasserakonto B		1.000,00	20,00	200,00	1.200,00
Müllakonto B		1.600,00	20,00	320,00	1.920,00
Summe Netto		11.919,17		2.383,83	Brutto <b>14.303,00</b>

Plan des Bestandsobjektes nach Überprüfung der Nutzfläche



Bei Überprüfung der Nutzflächen wurde festgestellt, dass der Lichthof seitens des Geschäftslokalmieters mit WC Anlagen verbaut wurde.

Dazwischen lag eine Mietzinserhöhung gemäß § 12a MRG von vorher ATS 30,39/m<sup>2</sup>/Monat auf ATS 60.-/m<sup>2</sup>/Monat. Wäre die Flächendifferenz nicht aufgefallen, wäre die Miete auf ATS 4.800.- statt auf ATS 7.096,80 angehoben worden.

Wirtschaftliche Auswirkung (vereinfacht)

ATS 7.096,80 – ATS 4.800,00 = ATS 2.296,80 : 13,7603 = €166,91

€ 166,91 x 12 x 14,29 (ARY 7% wg. mäßiger Lage im 20. Bezirk) = **€ 28.622**

**Wertsteigerung der Immobilie**

### **3.5. Vorbereitung der Hausbegehung**

Tätigkeiten zur Vorbereitung einer Hausbegehung:

- Mietvertragsanalyse: wer ist Mieter, Zusatzrechte, Nutzungsumfang
- Einstufung des Objektes bei Vermietung
- Planunterlagen (konsensmäßiger Zustand)
- Meldeauskunft gemäß § 20 MeldeG
- Rückprüfung mittels Zentralmeldeamtsabfrage, bei Verdachtsmomenten der Nichtbenützung bzw. Untervermietung
- Herold CD / Amtliches Telefonbuch (auch vergangene Perioden) allenfalls außerhalb Wiens
- Geburtsdaten

### **3.6. Durchführung der Hausbegehung**

Tätigkeiten im Zuge einer Hausbegehung:

- Stimmen Nutzungsverhältnisse der Wohnung? (Bewohnter Eindruck, Temperatur, Energieverbräuche, Schlafgelegenheiten, Zeugen)
- Kategoriefeststellung zum Zeitpunkt der Begehung (Ausstattung, § 10 MRG-Forderung in Zukunft)

- Prüfung konsensmäßiger Zustand (Veränderungen/Verbesserungen durch Mieter)
- Wer wohnt in der Wohnung? Vergleich mit Mietvertrag, Meldedaten, sonstigen Daten
- Vergleich mit Telefonnummern, Geburtsdaten
- Freundliches Gesprächsklima aufbauen / der Mieter als Partner -> charakterliche Einstufung – wo sind die Gegner / Mitstreiter für die Zukunft
- Eventuelle Fragen im Hinblick auf die weitere Entwicklung
  - Freiwillige Vereinbarungen (Bad, Heizung, Fenster) -> Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung nach Befristungsablauf bei Nachbarmietverhältnis
  - Interesse an Kauf (WE-Begründung)
  - Möglichkeit Ersatzwohnung/Geldleistung bei Aussiedlung

### **3.7. Auswertung der Hausbegehung**

Auswertung der bei der Hausbegehung gewonnenen Erkenntnisse:

- Mietverhältnisse, die rechtlich in Ordnung sind, allerdings völlig statisch
- Mietverhältnisse, die rechtliche Mängel aufweisen -> Handlungsmöglichkeiten bis zur Kündigung
- Mietverhältnisse mit gesprächsbereiten Mietern – Änderungen grundsätzlich möglich.

## **4. Weitere Analyse des Objektes – Festlegung der Bearbeitungsstrategie**

Dieser Entwicklungsschritt beeinflusst wesentlich den Erfolg des Immobilienprojektes und erfordert am meisten „Know-How“. Im Folgenden werden Ertragssteigerungen durch Ausschöpfung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei Wohnungs- und Geschäftsraummieten aufgezeigt, weiters Ertragssteigerungen durch Nutzungs- und Widmungsänderungen sowie Schaffung neuer Nutzflächen. Als weitere Bearbeitungsstrategien werden die Parifizierung des Zinshauses und Abverkauf einzelner Einheiten sowie geförderte und ungeförderte Sanierungsvarianten dargestellt.

### **4.1. Ertragssteigerung durch Ausschöpfung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei Wohnmieten**

Oftmals wird in der Praxis trotz der zahlreichen Mietzinsbeschränkungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes aus Unwissenheit oder Unachtsamkeit dennoch seitens des Vermieters nicht der gesetzlich höchst zulässige Hauptmietzins vorgeschrieben.

#### **4.1.1. Anpassung der Quadratmetersätze bei größerer Nutzfläche (angehobener HMZ, Kategoriemieten)**

Überall, wo die Basis zur Mietzinsberechnung die Nutzfläche ist (Kategoriemietzins, angehobener Hauptmietzins), dort verändert sich die Vorschreibung direkt mit der Feststellung einer abweichenden Nutzfläche. Siehe Beispiel Punkt 3.4.

## 4.1.2. Erstmalige Vorschreibung eines angehobenen Hauptmietzinses

Insbesondere nicht indexierte Altmietzinse unterschreiten durch den Zeitablauf die Schwelle des angehobenen Hauptmietzinses und bieten dadurch eine Anhebungsmöglichkeit gemäß § 45 MRG.

Beispiel: Liegenschaft im 20. Bezirk, Geschäftslokal, Mietvertragsbeginn 1.9.1979

Vorschreibung zum Zeitpunkt des Mietvertragabschlusses €18,95

Wertsicherung im Mietvertrag wurde nicht vereinbart

Anhebung gemäß § 45 MRG (Basis: Kat. A)

$30,76\text{m}^2 \times €2,04 = €62,75$

$€ 43,80 \times 12 \times 14,29$  (ARY 7% wegen mäßiger Lage im 20. Bezirk) = **€ 7.511.-**

**Wertsteigerung der Immobilie**

## 4.1.3. Anpassung der Höhe des angehobenen Hauptmietzinses sowie des Kategoriemietzinses

Sowohl angehobener Hauptmietzins als auch Kategoriemietzinse unterliegen der gesetzlichen Wertsicherung gemäß § 45 MRG. Im Folgenden werden die Valorisationen der letzten ca. 20 Jahre dargestellt.

### Kategorie-Mietzins

	Euro	Euro	Euro						
Kategorie	Aktuell	1.10.2006	1.7.2004	1.7.2001	1.5.1998	1.1.1995	1.3.1994	1.2.1992	1.12.1988
gorie	ab	bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis
	1.10.2008	30.9.2008	30.9.2006	30.6.2004	30.6.2001	30.4.1998	31.12.1994	28.2.1994	31.1.1992
A	3,08	2,91	2,77	2,64	2,51	2,38	2,15	2,15	1,95
B	2,31	2,19	2,08	1,98	1,88	1,79	1,61	1,61	1,47
C	1,54	1,46	1,39	1,32	1,25	1,19	1,08	1,08	0,97
D	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,60	0,54	0,54	0,49

## Wertbeständigkeit des Mietzinses gemäß § 45 Mietrechtsgesetz

Kategorie	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	Aktuell ab 1.10.2008	1.10.2006 bis 30.9.2008	1.7.2004 bis 30.9.2006	1.7.2001 bis 30.6.2004	1.5.1998 bis 30.6.2001	1.1.1995 bis 30.4.1998	1.3.1994 bis 31.12.1994	1.2.1992 bis 28.2.1994	1.12.1988 bis 31.1.1992
A	2,04	1,93	1,84	1,75	1,67	1,58	1,43	1,43	1,30
B	1,54	1,46	1,39	1,32	1,25	1,19	1,08	1,08	0,98
C	1,03	0,97	0,92	0,88	0,84	0,80	0,72	0,72	0,65
D	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,60	0,54	0,36	0,32

### 4.1.4. Vorschreibung der Wertsicherung bei Richtwertmieten und angemessenen Hauptmietzinsen

Die Richtwerte vermindern oder erhöhen sich jährlich (zweijährlich) in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index im Jahres-(Zweijahres)abstand gegenüber dem Zeitpunkt der neuerlichen Festsetzung der Richtwerte errechnet.

*Wertsicherung bei Richtwertmieten anhand eines konkreten Beispiels:*

# Mietvertrag

Top Nr. 17

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Parteienvertreter – Immobilienreuhänder (Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr. .... Selbstberechnete Gebühr: .....
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Die Vergebührung dieses Vertrages wurde von der Immobilienkanzlei</p><p>mit € <u>76,29</u></p><p>berechnet, unter der lfd. Nr. <u>117/06</u></p><p>erfaßt und an das Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern Wien abgelührt. /o</p><p style="text-align: right;">(Unterschrift)</p></div>		Datum, Unterschrift:

Zwischen P. GmbH  
als Vermieter

vertreten durch Hausverwaltung Dr. R.  
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

Frau E. S. Pensionistin, 26-12-1938 geboren,

derzeitige Anschrift Wien, H. Straße 2 Top 9  
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

## § 1 Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause Wien  
H. strasse Nr. 2 Stiege ..... Stock ..... Tür 17

bestehend aus Zimmer(n), Kabinett(en), Küche (Kochnische), Baderaum (Badegelegenheit), Vorraum, Klosett, Abstellraum

WAMA-Anschluss mit Waschmaschine im VZ, 1 Wohnküche zzgl. Kellerabteil

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung/ Gasetagenheizung heizung

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand.

Sie entspricht (§15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A

Die Nutzfläche beträgt rd. 30,23 m<sup>2</sup>

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtW)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

Aufzug - .....

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

## § 2 Vertragsdauer

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am 1. August 2006 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolge

Für das erste Jahr des Mietverhältnisses verzichtet der Mieter von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

oder

2-Befristeter Mietvertrag  
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... ohne Kündigung.  
Der Mieter hat ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auf Lösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: Lt. MRG

§ 3 Mietzins

- 1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus
  - dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 165,17
  - (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)
  - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters Euro .....
  - dem gesetzmäßigen Anteil an:
    - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
    - besonderen Aufwendungen
    - Heizkosten, Warmwasserkosten
    - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro .....
<u>25% Befristungsabschlag</u>	<u>Euro .....</u>
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro .....

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß §16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß §16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:  
Als maßgebende Umstände wurde die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt, sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses)..... Nähe Freizeit- und Erholungsgebiet Donau  
gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung; Schulen, Kindergärten, div. Ärzte (KH Lorenz Böhler)  
und Apotheke in unmittelbarer Nähe, gute Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung.....

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem de Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil.

- An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist
  - gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... zu entrichten
  - gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... bis Euro ..... zu entrichten.

- 3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.
- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Statistik Austria monatlich verlaublichten Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaublichte Indexzahl 121. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jeder Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

Hauptmietzins bei Anmietung der Wohnung €165,17

Wertsicherung im April 2007: €165,17/153,1\*155,2 = €167,43 neue Vorschreibung

Wertsicherung im April 2008: €167,43/155,2\*158,6 = €171,05 neue Vorschreibung

Wertsicherung im April 2010: €171,05/158,6\*164,5 = €177,41 neue Vorschreibung

Bei angemessenen Hauptmietzinsen gemäß § 16 Abs. 1 MRG wird üblicherweise eine Wertsicherung vereinbart durch Festsetzen des Ausgangspunktes (VPI – Wert eines bestimmten Monats) und einer Schwankungsgrenze.

*Wertsicherung bei angemessenen Hauptmietzinsen*

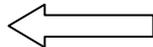
Beispiel: Geschäftsraum Top 4, 41 m<sup>2</sup>, Miete ATS 970,00, Mietvertrag abgeschlossen im Dezember 1987, VPI 76, Index Dezember 1987 beträgt 158,3.

Falsche Berechnung:

Februar 2010  $255,5 : 158,3 = 1,61$

$$970,00 \times 1,61 = 1.561,70 \quad \text{SO NICHT !!}$$

Korrekte Berechnung:



März 1991 – Index 174,3

a)  $158,3 \times 1,1 = 174,13$

b)  $174,3 : 158,3 = 1,1011$

c)  $970 \times 1,1011 = 1.068,07$

August 1993 – Index 192,0

a)  $174,3 \times 1,1 = 191,73$

b)  $192,0 : 174,3 = 1,1015$

c)  $1.068,07 \times 1,1015 = 1.176,48$

Februar 2000 – Index 212,0

b)  $192,0 \times 1,1 = 211,20$

c)  $212,0 : 192,0 = 1,1042$

d)  $1.176,48 \times 1,1042 = 1.299,07$

November 2004 – Index 233,40

a)  $212,0 \times 1,1 = 233,20$

b)  $233,4 : 212,0 = 1,1009$

c)  $1.299,07 \times 1,1009 = 1.430,15$

Die derzeit (April 2010) vorzuschreibende Miete (ab Mai 2010) beträgt € 103,93 (= ATS 1.430,15)

Derzeit – Index 255,50

$$a) 233,4 \times 1,1 = 256,74$$

Der nächste Wertsicherungssprung tritt erst bei Erreichen bzw. Überschreiten des Wertes 256,8 (VPI 76) ein.

## **4.2. Ertragssteigerung durch Ausschöpfung der rechtlichen Rahmenbedingungen bei Geschäftsraummieten**

Als rechtlich relevante Tatbestände zur Mietzinsanhebung bei Geschäftsraummieten kommen die Unternehmensveräußerung sowie die Änderung der wesentlichen Einflussmöglichkeiten bei juristischen Personen in Frage. Eine Sonderform stellt die 15-tel Anhebung, die abhängig vom das Unternehmen übernehmenden Personenkreis ist, dar.

### **4.2.1. (Dem Eigentümer nicht angezeigte)**

#### **Unternehmensveräußerung**

In Fällen, bei denen keine Anzeige der Unternehmensveräußerung stattgefunden hat (§ 12a MRG) bzw. bei denen die Sechs-Monats-Frist seit Anzeige noch nicht abgelaufen ist, ist eine Anhebung des Mietzinses auf das angemessene Maß möglich.

Beispiel:

Im Jänner 2010 ist durch behördliche Zustellung aufgefallen, dass der Antragsteller der Betriebsanlagengenehmigung jemand anderer ist als der bisherige Hauptmieter des Geschäftslokals.

Im Jänner 2010 wird mit dem Hauptmieter korrespondiert und herausgefunden, dass bereits ab 1.7.2009 das Unternehmen im Lokal von einem neuen Einzelunternehmer betrieben wird.

Derzeitige Vorschreibung €9,36/m<sup>2</sup> (24m<sup>2</sup>)

Angemessen €12.-/m<sup>2</sup> (24m<sup>2</sup>)

Mietdifferenz pro Monat: € 63,36 x 12 x 21,7476 = **€ 16.535.- Wertsteigerung der**

#### **Immobilie**

Bisherige Vorschreibung €224,60 netto

Neue Vorschreibung €288,00 netto

Nachverrechnung der Differenz von 1. Juli 2009 bis 31. Jänner 2010: €63,40 x 7 = €443,80

Einmalsertrag

## 4.2.2. (Dem Eigentümer nicht angezeigte) Änderung der wesentlichen Einflussmöglichkeiten bei einer juristischen Person

Dieser Sachverhalt führt ebenso wie oben angeführt zu einer Anhebungsmöglichkeit der Hauptmiete auf das angemessene Maß.

Als prominentes Beispiel sind hier die Filialen der Bank AUSTRIA (Übernahme der CA durch Bank Austria, Übernahme durch Uni Credit) zu nennen. Die Bekanntgabe der Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ist damals bei beiden Veränderungen vom Konzern vorgenommen worden.

## 4.2.3. 15-tel Anhebung

Im Fall eines Unternehmensübergangs nach dem Tod des Geschäftsraummieters an dessen Rechtsnachfolger, darf die Hauptmiete nur in 15 Jahresschritten an das angemessene Maß angepasst werden (§ 46a Abs. 2 MRG).

Zinshaus im 9. Bezirk

Beispiel einer Ordination, die vom Sohn des bisherigen Mieters fortgeführt wurde.

1/15	€32,87 x 12 =	€394,44 x 0,952 =	€375,51	
2/15	€65,74 x 12 =	€788,88 x 0,907 =	€715,51	€1.091,02
3/15	€98,61 x 12 =	€1.183,32 x 0,864 =	€1.022,39	€2.113,41
4/15	€131,48 x 12 =	€1.577,76 x 0,823 =	€1.298,50	€3.411,91
5/15	€164,35 x 12 =	€1.972,20 x 0,784 =	€1.546,20	€4.958,11
6/15	€197,22 x 12 =	€2.366,64 x 0,746 =	€1.765,51	€6.723,62
7/15	€230,09 x 12 =	€2.761,08 x 0,711 =	€1.963,13	€8.686,75
8/15	€262,96 x 12 =	€3.155,52 x 0,677 =	€2.136,29	€10.823,04
9/15	€295,83 x 12 =	€3.549,96 x 0,645 =	€2.289,72	€13.112,76
10/15	€328,70 x 12 =	€3.944,40 x 0,614 =	€2.421,86	€15.534,62
11/15	€361,57 x 12 =	€4.338,84 x 0,585 =	€2.538,22	€18.072,84
12/15	€394,44 x 12 =	€4.733,28 x 0,557 =	€2.636,44	€20.709,28
13/15	€427,31 x 12 =	€5.127,72 x 0,530 =	€2.717,39	€23.426,67
14/15	€460,18 x 12 =	€5.522,16 x 0,505 =	€2.788,69	€26.215,36
15/15	€493,05 x 12 =	€5.916,60 x 20 (vereinfachter Faktor) x 0,481 =	€56.917,69	€83.133,05

In diesem Beispiel wird in den Jahren 1 bis 14 der jährliche Mehrertrag auf die Gegenwart mit Zinssatz 5% abgezinst und im Jahr 15 die Ertragssteigerung mit Zinssatz 5% auf Basis ewiger

Rente kapitalisiert und auf die Gegenwart abgezinst. Die Summe der Jahresbeträge bildet die Wertsteigerung von gesamt €83.133.-

Über die dargestellten Sachverhalte hinaus besteht auch die Möglichkeit der nachträglichen Sanierung von gespaltenen Mietverhältnissen (§ 46a Abs. 5 MRG).

### **4.3. Nutzungs- und Widmungsänderungen**

Oft sind Nutzungs- bzw. Widmungsänderungen in der Praxis erforderlich, um für manche Flächen überhaupt wieder einen Ertrag zu lukrieren.

#### **4.3.1. Nicht verwertbare Erdgeschoß-/Souterrainflächen**

Im klassischen Zinshaus weisen Erdgeschoss- bzw. Souterrainflächen meist eine erhöhte Mauerfeuchte und damit ein problematisches Raumklima auf. Um diese Flächen einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, sind oftmals bauliche Maßnahmen erforderlich.

Beispiel:

Zinshaus im 9. Bezirk

Ehemalige Hausbesorgerwohnung wird in einen Kinderwagen-/Fahrradabstellraum und in ein kleines Lager umgebaut.

Bei 8 Wohnungen gibt es nun einen Zuschlag 1,14 % zum Richtwert für den Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Richtwertmietzinse im Jahr €42.253,68; davon 1,14 % = €481,69 (wobei die einzelnen Mehrerträge nur im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen oder neuer Mietverhältnisse entstehen.)

Mietertrag für das Lager €291,36 pro Jahr

Vorher 17 m<sup>2</sup> Kategorie D unbrauchbar (€157,08/Jahr Mietertrag) jedoch nicht zu vermieten.

Ertragssteigerung € 481,69 + € 291,36 - € 157,08 = € 615,97 x 18,18 (ARY 5,5% wegen nachgefragter Lage im 9. Bezirk) = €11.198.-

Die Umbaukosten waren sehr gering mit rund €3.000,00

Ertragssteigerung ~ € 11.200.- abzüglich Umbaukosten ~ € 3.000.- = € **8.200.-**

**Wertsteigerung der Immobilie**

### 4.3.2. Nicht verwertbare (große) Büroflächen

In Zeiten eines Überangebots von etwa 300.000 m<sup>2</sup> Büroflächen, sind abgenutzte Büroflächen in durchschnittlicher Lage wenig nachgefragt. Die Überlegung einer alternativen Nutzung ist erforderlich.

Beispiel: Zinshaus im 9. Bezirk

2. Stock; Büro; komplett abgenutzt -> Umbau in Wohnungen, da Vermietung als großes Büro nicht mehr möglich ist.

Ursprünglich 1 Einheit - 253 m<sup>2</sup> (nicht vermietbar)

Neu: 3 Einheiten (Wohnungen)

Monatlicher Nettoertrag:

Top 15 €608,00 x 12 x 18,18 (ARY 5,5%) = €136.641,00

Top 16 €495,00 x 12 x 18,18 (ARY 5,5%) = €113.929,00

Top 17-18 €637,00 x 12 x 18,18 (ARY 5,5%) = €138.968,00  
€389.538,00

Investitionen:

Top 15-18: ~ €68.000,00

Monatlicher Nettoertrag vor Investition:

€3,12 x 253 m<sup>2</sup> = €789,36 x 12 x 18,18 (ARY 5,5% wegen nachgefragter Lage – 9. Bezirk)  
= €172.207.-

€389.538,00 - €68.000,00 - €172.207,00 = **€149.331,00 Wertsteigerung der Immobilie**

Zu beachten ist allerdings, dass mit derartigen Maßnahmen die Verpflichtung zur Zahlung einer Ausgleichsabgabe gemäß Wiener Garagengesetz ausgelöst werden kann – dies ist im Einzelfall zu prüfen.

### 4.3.3. Nutzbarmachung unattraktiver Kellerflächen

Eine Adaptierung unattraktiver Flächen kann zu einer Erhöhung der Erträge durch Schaffung von Zuschlägen bzw. Verhinderung von Abschlägen zum Richtwert führen; dies unter der Voraussetzung, dass vorher keine nutzbaren Kellerabteile vorhanden waren und wiederum auch nur für neu abgeschlossene Mietverträge.

Beispiel: Zinshaus im 9. Bezirk

10 Kellerabteile

Investition €600.-

Differenz (Abschlag bei Fehlen eines Kellerabteils): 2,5 % des Richtwertes

€4,91 - 2,5 % = €4,79 (Minderertrag bei Fehlen von 2,5% = 12 Cent/m<sup>2</sup>)

#### **4.3.4. Nutzbarmachung brachliegender Hof-/Gartenflächen**

Die Vermietung reiner Flächen ist außerhalb des Anwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes (vergleiche § 1 MRG) möglich und erhöht ebenso den Ertrag.

Beispiel: Zinshaus im 3. Bezirk (Nähe Landstraßer Hauptstraße)

Ausschließliche Nutzung eines teilweise begrünten Innenhofes

€50.-/Monat x 12 = €600.-

x 21,7476 (Faktor)

**€13.049.- Wertsteigerung der Immobilie**

#### **4.3.5. Nutzung allgemeiner Flächen zu Werbezwecken**

Bei geeigneter Lage bieten sich vorstehende oder das Nachbarobjekt überragende Feuermauern bzw. Dachflächen für Werbezwecke an.

Beispiel: Zinshaus im 21. Bezirk

Beispiel: vorstehende Feuermauer

€1.036,28 /Jahr

x 8,33 (ARY 12 % - aufgrund erhöhter Unsicherheit im Hinblick auf die Nachhaltigkeit dieses Ertrages)

**€8.632,00 Wertsteigerung der Immobilie**

#### **4.3.6. Nutzung allgemeiner Flächen für Mobilfunkantennenanlagen**

In der Zeit des Ausweitens der Mobilfunknetze wurden zahlreiche Hauseigentümer sogar aktiv kontaktiert.

Beispiel: Zinshaus im 3. Bezirk

Zwei Antennen

Kleine Anlage: €213,20 x 12 = €2.558,40

x 8,33 (ARY 12 % - aufgrund erhöhter Unsicherheit im Hinblick auf die Nachhaltigkeit dieses Ertrages)

**€21.311,00 Wertsteigerung der Immobilie**

Große Anlage: €957,13 x 12 = €11.485,56

x 8,33 (ARY 12 % - aufgrund erhöhter Unsicherheit im Hinblick auf die Nachhaltigkeit dieses Ertrages)

**€95.675,00 Wertsteigerung der Immobilie**

#### **4.3.7. Beispiele weiterer Nutzungen von Allgemeinflächen zur Ertragssteigerung (Automaten, Postkästen, Werbung auf Postkästen, Verkauf von Besichtigungsmöglichkeiten zu Referenzzwecken,etc.)**

Kreative Nutzungen in allgemeinen Bereichen können zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft beitragen:

Beispiel: Zinshaus im 20. Bezirk

Automat € 4,36/Monat x 12 x 6,67 (ARY 15 % - aufgrund besonderer Unsicherheit bezüglich Nachhaltigkeit des Ertrages) = **€349,00 Wertsteigerung der Immobilie**

Postkasten € 3,63/Monat x 12 x 6,67 (ARY 15 % - aufgrund besonderer Unsicherheit bezüglich Nachhaltigkeit des Ertrages) = **€291,00 Wertsteigerung der Immobilie**

Betreffend Verkauf von Besichtigungsmöglichkeiten zu Referenzzwecken ist festzuhalten, dass sich dadurch der laufende Ertrag in der Regel nicht erhöht, jedoch die durchzuführende Maßnahme günstiger wird, i.d.R. Wertsteigerung durch Reduktion des finanziellen Aufwandes.

Beispiel: Anbringung einer in Österreich neuen Emulsion zur Verhinderung des weiteren Aufsteigens von Mauerfeuchte. Die Maßnahme wird kostenlos durchgeführt, dafür darf das Objekt in Referenzlisten samt Fotos angeführt werden und von Interessenten besichtigt werden.

#### **4.3.8. Ersatzleistungen dritter Personen (Wärmedämmfassade des Nachbarn, Zustimmung zu Veränderungen bei Parteistellung im Verfahren, Ersatzleistung bei U-Bahnbau)**

Ersatzleistungen bilden einen einmaligen, außerordentlichen Ertrag, wobei bei der Bewertung zu berücksichtigen ist, in wie weit bzw. wenn in welchem Ausmaß durch die von dritter Seite gesetzten Maßnahmen auch eine Entwertung der Liegenschaft einhergeht.

Beispiel: 3. Bezirk Ersatzleistung für Grundabtretung für eine Wärmedämmfassade  
Für die Aufbringung einer Wärmedämmung auf der Fassade wurde vom Nachbarn ein Kostenersatz für den durch die Aufbringung der Wärmedämmung verbauten Grund gefordert.  
 $0,10 \text{ m} \times 30 \text{ Laufmeter} = 3 \text{ m}^2$   
 $€1.200,00/\text{m}^2 \times 3 \text{ m}^2 = €3.600,00$  (Einmalzahlung)

Abgeltungen von Einschränkungen der subjektiv-öffentlichen Rechte gemäß Bauordnung durch den Liegenschaftsnachbarn:

Oft kann der Verzicht auf die Geltendmachung der subjektiv-öffentlichen Rechte mit einem deutlichen Wertverlust der Liegenschaft verbunden sein. Wertsteigernd kann es nur werden, wenn die Abgeltung die konkrete Wertminderung betraglich übersteigt.

Ersatzleistungen für Schäden, die durch den U-Bahn Bau entstanden sind, sind meistens kein Ertrag, sondern ausschließlich eine Leistung aus dem Titel des Schadenersatzes. Gegenleistungen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der Liegenschaft durch Verbauung in 15 Meter Tiefe bzw. insbesondere für das im U-Bahn-Betrieb entstehende Magnetfeld sind in Österreich derzeit kaum erzielbar.

Beispiel: 2. Bezirk

Der Zeitwertersatz gemäß Gutachten des Sachverständigen war an die Mieter weiterzugeben (zur Beseitigung von kausalen Rissbildungen, Gängigmachung von Fenstern und Türen).

## 4.4. Schaffung neuer Nutzflächen

Generell ist die Vergrößerung von Nutzflächen als wertsteigernd einzustufen.

Möglichkeiten der Nutzflächensteigerung sind beispielsweise:

### 4.4.1. An- bzw. Zubau

Das Beispiel dient der Erweiterung eines Standortes einer Filialkette im 18. Bezirk (Nähe Kutschkermarkt/Gertrudkirche)



Im konkreten Fall besteht die Widmung „gemischtes Baugebiet“ – Geschäftsviertel, Bauklasse I

Es werden ca. 20 m<sup>2</sup> durch einen Zubau geschaffen. Investitionskosten ~ €35.000,00 für das Erdgeschoss und ~ €5.000,00 im Kellergeschoss, im Keller werden etwa 10 m<sup>2</sup> zusätzlich durch eine Treppe vom Erdgeschoss erschlossen und die bisherige Kellerfläche wird attraktiver.

derzeitige Vorschreibung 58 m<sup>2</sup> x €1,5 für Kellerfläche = €87,00

Vorschreibung nach dem Zubau: 58 m<sup>2</sup> x €3,00 für Kellerfläche=€174,00 (Steigerung:€87,-)

+ 10m<sup>2</sup> Keller x €3,00=€30,00

20 x €24, 25 (Durchschnittsmiete im Erdgeschoss) = €485,00 + €87,00 + €30,00 = €602,00

€602,00 x 12 x 16,67 (ARY 6 % wegen sehr nachgefragter Lage – allerdings Gewerbemieter)  
= **€120.400,00 Wertsteigerung der Immobilie**

#### **4.4.2. Dachgeschosßausbau**

Der Dachgeschosßausbau ist in den letzten Jahren durch diverse Bestimmungen, insbesondere auch durch Umsetzung der Erdbebennorm vielfach unwirtschaftlich geworden.

Beispiel: Liegenschaft im 20. Bezirk

Erträge durch den Dachgeschosßausbau €2.891,40 x 12 x 14,29 (ARY 7 % wegen mäßiger Lage im 20. Bezirk) = €495.817,00

Investitionskosten: € 2.000,00/m<sup>2</sup> ausgebaute Wohnfläche inklusive Leitungserweiterung, Terrassenflächen, Stiegenhaussanierung und Fassadensanierung, der Aufzug war allerdings bereits mit ausreichend Ausstiegsstellen vorhanden.

659,15 m<sup>2</sup> x €2.000,00 = €1.318.300,00

Diese gesetzte Maßnahme wird sich auf nahe Zukunft gesehen nicht amortisieren können.

#### **4.4.3. Tiefbau (Tiefgarage)**

Hierzu ist zu bemerken, dass es eher fraglich ist, ob sich so eine Investition rechnet. Hier ist jedenfalls der Einzelfall zu beurteilen. Als bekanntes Beispiel ist hier die Zufahrt zur LUGNER CITY vom Gürtel aus zu nennen.

### **4.5. Parifizierung des Zinshauses**

An sämtlichen Einheiten wird Wohnungseigentum begründet, damit diese einzeln verkauft werden können. Wirtschaftlich sinnvoll ist diese Vorgangsweise, wenn bereits oder zukünftig eine größere Anzahl von Einheiten bestandsfrei wird bzw. ist.

#### **4.5.1. Abverkauf bestandsfreier Einheiten ohne Sanierung**

Eine Verwertungsvariante stellt der Abverkauf von Bestandseinheiten unmittelbar nach Freiwerdung dar.

Beispiel: Liegenschaft im 20. Bezirk

Kauf der Liegenschaft im Jahr 1998 um ~ €300.000,00 für 1.611 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Verkauf einer Einheit um €872,07/m<sup>2</sup> ohne Sanierung

Aktuelle Preise für (Alt)Eigentumswohnungen können den folgenden Tabellen entnommen werden:

Gebrauchte Eigentumswohnungen												
WIEN	einfacher Wohnwert €/m <sup>2</sup>			mittlerer Wohnwert €/m <sup>2</sup>			guter Wohnwert €/m <sup>2</sup>			sehr guter Wohnwert €/m <sup>2</sup>		
	Bezirk	PS 2008	PS 2009	+/- %	PS 2008	PS 2009	+/- %	PS 2008	PS 2009	+/- %	PS 2008	PS 2009
Wien 1.,Innere Stadt	2.100,0	2.186,8	4,1	2.700,0	2.732,7	1,2	3.225,0	3.314,5	2,8	4.600,0	4.668,3	1,5
Wien 2.,Leopoldstadt	1.215,6	1.145,4	-5,8	1.384,4	1.421,6	2,7	1.674,2	1.699,0	1,5	2.148,4	2.116,6	-1,4
Wien 3.,Landstraße	1.140,6	1.156,4	1,4	1.461,1	1.472,3	0,8	1.860,9	1.858,5	-0,1	2.118,9	2.272,5	7,2
Wien 4.,Wieden	1.216,4	1.298,6	6,8	1.435,5	1.504,4	4,8	1.809,9	1.875,0	3,6	2.098,3	2.143,3	2,1
Wien 5.,Margareten	1.157,2	1.141,7	-1,4	1.408,1	1.438,6	2,2	1.776,3	1.800,5	1,4	1.958,3	2.076,6	6,0
Wien 6.,Mariahilf	1.210,0	1.246,3	3,0	1.543,3	1.513,7	-1,9	1.840,0	1.831,7	-0,5	2.250,0	2.305,0	2,4
Wien 7.,Neubau	1.238,8	1.382,0	11,6	1.545,0	1.547,9	0,2	1.782,5	1.815,0	1,8	2.207,5	2.306,7	4,4
Wien 8.,Josefstadt	1.212,5	1.286,7	6,1	1.599,8	1.533,3	-4,2	2.037,5	2.022,0	-0,8	2.300,0	2.312,5	0,5
Wien 9.,Alsergrund	1.284,3	1.292,5	0,6	1.543,8	1.525,0	-1,2	1.848,9	1.965,2	6,3	2.366,5	2.425,0	2,5
Wien 10.,Favoriten	959,3	929,3	-3,1	1.142,6	1.142,9	0,0	1.397,3	1.355,9	-3,0	1.688,1	1.677,8	-0,6
Wien 11.,Simmering	975,0	941,7	-3,4	1.164,8	1.137,9	-2,3	1.380,0	1.396,4	1,2	1.640,0	1.675,0	2,1
Wien 12.,Meidling	1.053,8	1.036,4	-1,7	1.237,5	1.252,4	1,2	1.538,4	1.520,0	-1,2	1.849,0	1.923,3	4,0
Wien 13.,Hietzing	1.450,4	1.422,0	-2,0	1.721,4	1.681,0	-2,3	2.138,6	2.157,5	0,9	2.673,8	2.693,6	0,7
Wien 14.,Penzing	1.133,1	1.207,4	6,6	1.424,1	1.386,7	-2,6	1.710,0	1.674,6	-2,1	2.015,0	2.150,0	6,7
Wien 15.,Rudolfsheim	987,5	972,0	-1,6	1.209,0	1.176,8	-2,7	1.520,0	1.498,9	-1,4	1.690,0	1.751,7	3,7
Wien 16.,Ottakring	1.035,2	1.018,5	-1,6	1.250,0	1.226,7	-1,9	1.503,2	1.533,8	2,0	1.886,7	1.883,1	-0,2
Wien 17.,Hernals	1.117,1	1.103,3	-1,2	1.371,3	1.444,0	5,3	1.710,7	1.844,2	7,8	2.175,0	2.337,5	7,5
Wien 18.,Währing	1.458,2	1.450,0	-0,6	1.825,9	1.808,6	-0,9	2.164,0	2.257,1	4,3	2.609,1	2.873,5	10,1
Wien 19.,Döbling	1.537,0	1.540,9	0,3	1.818,5	1.837,9	1,1	2.323,0	2.487,3	7,1	3.020,5	3.125,0	3,5
Wien 20.,Brigittenau	921,0	912,5	-0,9	1.229,8	1.179,3	-4,1	1.471,5	1.479,3	0,5	1.753,2	1.769,4	0,9
Wien 21.,Floridsdorf	958,3	967,3	0,9	1.174,4	1.183,9	0,8	1.365,8	1.400,8	2,6	1.625,6	1.646,9	1,3
Wien 22.,Donaustadt	908,3	971,6	7,0	1.178,6	1.185,6	0,6	1.394,3	1.415,3	1,5	1.695,0	1.727,9	1,9
Wien 23.,Liesing	1.150,0	1.079,3	-6,1	1.340,0	1.375,0	2,6	1.735,7	1.712,5	-1,3	2.048,7	2.025,0	-1,1

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2009: Gebrauchte Eigentumswohnungen Wien

Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche 4. Quartal 2009		
Bezirk	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
Wien 1.,Innere Stadt	€ 7.519 ↘	14,7 →
Wien 2.,Leopoldstadt	€ 3.007 ↑	9,7 →
Wien 3.,Landstraße	€ 2.999 →	10,1 ↗
Wien 4.,Wieden	€ 3.042 →	10,9 ↗
Wien 5.,Margareten	€ 2.520 ↑	10,1 →
Wien 6.,Mariahilf	€ 3.106 ↘	10,3 →
Wien 7.,Neubau	€ 3.615 ↑	10,1 →
Wien 8.,Josefstadt	€ 3.130 ↑	10,9 ↑
Wien 9.,Alsergrund	€ 3.504 ↑	10,3 ↑
Wien 10.,Favoriten	€ 1.733 →	8,7 →
Wien 11.,Simmering	€ 1.591 ↘	7,8 →
Wien 12.,Meidling	€ 2.054 ↗	8,8 →
Wien 13.,Hietzing	€ 3.485 ↑	11,0 →
Wien 14.,Penzing	€ 2.610 ↑	8,8 →
Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 2.091 ↑	8,5 →
Wien 16.,Ottakring	€ 2.226 ↗	8,3 →
Wien 17.,Hernals	€ 2.211 →	9,2 ↑
Wien 18.,Währing	€ 3.408 ↓	10,8 →
Wien 19.,Döbling	€ 3.929 ↑	12,0 →
Wien 20.,Brigittenau	€ 2.130 ↑	9,0 ↘
Wien 21.,Floridsdorf	€ 2.294 ↑	9,1 →
Wien 22.,Donaustadt	€ 2.600 ↑	10,8 ↑
Wien 23.,Liesing	€ 2.625 ↑	9,9 →
Wien	€ 2.567 ↑	10,3 →

QUELLE: WWW.IMMOBILIEN.NET, 8.808 MIET- UND 10.479 EIGENTUMSWOHUNGEN, DIE IM VIERTEN QUARTAL 2009 ÜBER WWW.IMMOBILIEN.NET IM ANGEBOIT STANDEN. ANGEBOITSPREISE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE IM MEDIAN. DIE PFEILE ZEIGEN DIE VERÄNDERUNG IM VERGLEICH ZUM DRITTEN QUARTAL 2009: GRÜN: MEHR ALS +5%, ROT: MEHR ALS -5%, GELB: WAAGRECHT: WENIGER ALS ±3%

Am günstigsten  
wohnt man in Simme-

## **4.5.2. Abverkauf bestandsfreier Einheiten nach Sanierung**

Eine wesentlich bearbeitungsintensivere Variante stellt die Sanierung einer freien Wohnung/eines freien Lokals und Verkauf erst nach Fertigstellung dar.

Als Beispiel dient dieselbe Liegenschaft im 20. Bezirk:

Kaufpreis (1998) ca. € 185,00/m<sup>2</sup> + Investitionen € 500,00/m<sup>2</sup> + Leerstellungskosten, Gebühren, Finanzierungskosten €100,00/m<sup>2</sup> = €785,00/m<sup>2</sup>

Verkauf einer Einheit um ~ €1.300,00/m<sup>2</sup> nach Sanierung

## **4.5.3. Umgang mit dem verbleibenden Wohnungseigentumsanteil**

Nach Parifizierung und Abverkauf der bestandsfreien Einheiten in unsaniertem oder saniertem Zustand verbleibt üblicherweise eine Anzahl von Eigentumsobjekten zumeist mit Altmietern („Rumpfhaus“), die wirtschaftlich für den Immobilienentwickler meist nicht mehr interessant sind.

Für den Umgang mit diesen Objekten gibt es drei Varianten:

1. Variante:

Die verbleibenden Wohnungseigentumsanteile werden behalten und es wird gewartet bis eine Einheit bestandsfrei wird. Dies stellt jedoch eine Bindung des eingesetzten Kapitals dar und ergibt einen laufenden Aufwand.

2. Variante:

Die verbleibenden Bestandseinheiten werden gleich (günstig) an die bisherigen Mieter oder einzelne Investoren verkauft.

3. Variante:

Die verbleibenden Bestandseinheiten werden als Paket an einen Investor veräußert.

## **4.6. (Geförderte) Sanierungsverfahren im Überblick**

Grob genommen besteht der Vorteil der geförderten Sanierung aus einem nicht rückzahlbaren Zuschuss (Einmalzuschuss, Annuitätenzuschuss). Der Nachteil besteht darin, dass ein sehr aufwendiges Behördenverfahren notwendig ist. De facto erzielt die Hausinhabung die nächsten 10-15 Jahre keine Erträge. Voraussetzung für die geförderte Sanierung ist, dass die

Bank zustimmt, da der Sanierungskredit üblicherweise im 1. Rang im Lastenblatt einzutragen ist (wird nur bei ausreichender Bonität möglich sein).

Eine THEWOSAN-Sanierung spielt beim Wiener Zinshaus generell eine untergeordnete Rolle. An dieser Stelle wird allerdings auf die OIB-Richtlinien verwiesen, wonach bei Sanierungen von mehr als 25 % verpflichtend energetisch zu verbessern ist.

#### 4.6.1. § 18 MRG Sanierung ohne Förderung

Werden die Sanierungskosten durch Mietzinse in der Höhe der Richtwerte Basis Kategorie B ohne Zu- und Abschläge gedeckt, kann die Maßnahme ohne Förderung durchgeführt werden. Werden allerdings im Aufteilungszeitraum höhere Mietzinse benötigt, muss eine Förderung beantragt werden.

Beispiel für eine § 18 MRG Berechnung:

Kosten der Erhaltungsarbeiten	289.762,39
+ 5 % Bauüberwachung	14.488,12
- abzüglich HMZ-Aktivum	- 18.050,28
Ergibt	286.200,23
zuzüglich 9 % Geldbeschaffungskosten	+ 25.758,02
<b>Gesamterfordernis</b>	<b>311.958,25</b>

Es wird in diesem Fall keine Förderung gewährt.

Das monatliche Deckungserfordernis beträgt bei einem Verteilungszeitraum auf 10 Jahre (Erhaltungsarbeiten), Verzinsung 4,07 %, halbjährlich antizipativ (da keine Förderung), Verzinsungsfaktor 0,1231

**Monatliches Deckungserfordernis** 3.200,17

$$311.958,25 \times 0,1231 = 38.402,06/12 = \text{monatlich } 3.200,17$$

welches nach den Bestimmungen des § 18 Abs. 2 und 3 MRG aufzuteilen ist:

**abzüglich der Summe der monatlichen**

**Richtwertmietzinse** (§ 18 Abs. 2 MRG) - 2.616,93

---

verbleibt ein Betrag von 583,24

**zuzüglich ein Pauschalbetrag für laufende Ausgaben**

gemäß § 18 Abs. 1 Z 5 MRG (0,20 x 1.173,55)

234,71

---

ergibt ein monatliches Zusatzerfordernis von

**817,95**

---

Das monatliche Zusatzerfordernis wird gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs. 3 MRG nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt.

817,95/1.173,55 ergibt neben der Anhebung auf den anrechenbaren Hauptmietzins (Basis: Kategorie) eine ansprechende weitere Erhöhung pro m<sup>2</sup> und Monat von €0,70.

Der **erhöhte Hauptmietzins pro m<sup>2</sup>** und Monat beträgt demnach für:

Kategorie „A“	4,91	+ 0,70	= 5,61
Kategorie „B“	3,68	+ 0,70	= 4,38
Kategorie „C“	2,46	+ 0,70	= 3,16
Kategorie „D“	0,77	+ 0,70	= 1,47
(unbrauchbar)			

#### **4.6.2. § 18 MRG Sanierung mit Förderung**

Nach der Analyse sollte auch geprüft werden, ob für die gegenständliche Liegenschaft eventuell die Inanspruchnahme von Förderungen in Frage kommt. Die häufigsten Förderungen sind:

- Gefördertes § 18 MRG-Verfahren
- Sockelsanierung des Hauses
- Geförderte Einzelmaßnahmen (Lifteinbau, DG-Ausbau) – oft in Verbindung mit Sockelsanierung
- THEWOSAN-Sanierung: Energetische Verbesserung zumeist der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Bauten (im Bereich des klassischen Zinshauses wenig praktische Bedeutung).

### 4.6.3. Sockelsanierung

Im Objekt muss es vorwiegend Wohnungen der Kategorien C und D geben und mindestens 1/3 der Wohnungen muss im Standard angehoben werden.

#### BEISPIEL 1:

Erläuterung:

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf den maximal förderbaren Sanierungskosten und sind als Beispiel zu verstehen. (Die tatsächlichen Sanierungskosten für ein konkretes Wohnhaus werden durch die öffentliche Ausschreibung ermittelt.)

Annahme:

- Wiener Wohnhaus mit durchschnittlichem Sanierungsbedarf, 15 Wohneinheiten und 2 Geschäftslokalen
- Es überwiegen Wohnungen der **Kategorie D** (mind. 8 Wohnungen).
- Die **vermietbare Nutzfläche** (Wohnungen und Geschäfte) beträgt **1000 m<sup>2</sup>**.
- Es wird eine vorhandene **Hauptmietzinsreserve (Aktivum)** von **10.000 €** angenommen.

Dem Beispiel zugrunde gelegt ist die Annahme einer überwiegenden **Fremdfinanzierung**, das bedeutet für das Jahr 2005 eine Aufzinsung von **4,18% (Verzinsungsfaktor 0,0908)**.

#### BERECHNUNG FÖRDERBARE KOSTEN:

- hausseitige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten  
 $€600 \times 1000 \text{ m}^2 = €600.000,--$
  - Wohnungsverbesserungen  
 $€580 \times 200 \text{ m}^2 = €116.000,--$
  - Lokalverbesserungen  
 $€300 \times 100 \text{ m}^2 = €30.000,--$
- förderbare Gesamtherstellungskosten: €746.000,--**

#### FINANZIERUNG:

**Gem. § 3 Abs. 2 SanVO LGBl. 16/1997 idF LGBl. 17/2005**

**für Objekt der überwiegenden Kategorie D:**

Landesdarlehen:	25,00 vH
Annuitätenzuschuss auf 15 Jahre (abgemindert lt. § 3 Abs. 5)	7,00 vH
da derzeit gültiger Zinssatz für Bankdarlehen:	4,18 vH
Derzeit gültiger Zinssatz für Landesdarlehen:	1,00 vH

## KOSTENAUFTEILUNG

### (Schätzung auf Basis der förderbaren Kosten):

Reine Baukosten:	€590.000,00
Nebenkosten:	
Bauverwaltung	€59.000,00
Baubetreuung	€92.000,00
Sonstiges	€15.000,00
HMZ-Saldo (Aktivum)	- €10.000,00
<b>Gesamtsanierungskosten (gerundet):</b>	<b>€746.000,00</b>

### Juni 2005 SOCKELSANIERUNG 38 FÖRDERUNGSSUMFANG:

#### **Förderungsdarlehen des Landes 25,00 vH €186.500,00**

Aufzunehmendes Darlehen	€559.500,00
	746.000,00

#### Jährlicher Kapitaldienst:

Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0720)	€13.428,00
---	------------

Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0908)	€50.802,60
---	------------

Summe: €64.230,60 x 15 Jahre =	€963.459,00
--------------------------------	-------------

#### **Annuitätenzuschuss des Landes**

auf 15 Jahre je 7,0 vH €39.165,00 x 15 Jahre =	<b>€587.475,00</b>
--	--------------------

#### Leistung des Förderungswerbers

auf 15 Jahre je €25.065,60 x 15 Jahre =	€375.984,00
---	-------------

Daraus resultiert eine durchschnittliche **monatliche Rückzahlung pro m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 15 Jahre von €2,09.**

Quelle: Wohnfonds\_Wien

## BEISPIEL 2:

Ergänzend zu der im Beispiel 1 angeführten Sockelsanierung werden umfangreiche ökologische Maßnahmen durchgeführt, die dazu führen, dass der 1,6-fache Wert des Niedrigenergiehauses unterschritten wird.

### BERECHNUNG FÖRDERBARE KOSTEN:

· Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gesamt  
(für allgemeine Teile des Hauses, Wohnungen  
und Lokale):

€746.000,00

· **Zusätzliche Kosten für besondere  
ökologische Maßnahmen (Schätzung):**

€70.000,00

**förderbare Gesamtherstellungskosten:**

**€816.000,00**

## **FÖRDERUNGSSUMFANG:**

### **nichtrückzahlbarer Beitrag gem. § 3 Abs. 5 SanVO**

<b>€40,-- x 1000 m<sup>2</sup> =</b>	<b>€40.000,00</b>
Förderbarer Restbetrag:	€776.000,00
<b>Förderungsdarlehen des Landes 25,00 vH:</b>	<b>€194.000,00</b>
Aufzunehmendes Darlehen:	€582.000,00
Jährlicher Kapitaldienst:	
Landesdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0720)	€13.968,00
Bankdarlehen (Verzinsungsfaktor 0,0908)	€52.845,60
Summe: €66.813,60 x 15 Jahre =	€1.002.204,00
<b>Annuitätenzuschuss des Landes</b>	
auf 15 Jahre je 7,0 vH €40.740,00 x 15 Jahre =	<b>€611.100,00</b>
Leistung des Förderungswerbers	
auf 15 Jahre je €26.073,60 x 15 Jahre =	€391.104,99

Daraus resultiert eine durchschnittliche **monatliche Rückzahlung pro m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 15 Jahre von €2,17.**

Quelle: Wohnfonds\_Wien

Das bedeutet, dass ein zusätzliches Investitionsvolumen von €70.000,-- für ökologische Maßnahmen in diesem Fall eine Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Rückzahlung von lediglich €0,08 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Folge hat.

## **4.6.4. Sockelsanierung mit gefördertem Dachgeschoßausbau und Lifteinbau**

Dies stellt im Moment die Maßnahme mit der maximalen Förderung seitens der Stadt Wien dar, ist allerdings vom Investitionsvolumen betrachtet die umfangreichste der geförderten Sanierungsvarianten.

## **5. Umsetzung der festgelegten Bearbeitungsstrategie**

Aus dem theoretischen Wissen und den Beispielen ist für das konkrete Objekt die jeweilige Strategie zu erarbeiten. Grundsätzlich ist je nach den Gegebenheiten des konkreten Objektes zwischen folgenden Bearbeitungsvarianten zu unterscheiden:

- Kurzfristige Weiterveräußerung des Objektes mit Gewinn
- Parifizierung des Objektes und Abverkauf der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte  
(Kapitel 4.5)
- Langfristiges Entwickeln der Liegenschaft und deren Wert durch Steigerung des Ertrages  
(Kapitel 4.1. bis 4.4.)
- Durchführung einer behördlichen (geförderten) Sanierung (Kapitel 4.6.)

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht enthalten, die die Bearbeitungsschritte eines Wiener Zinshauses sowohl im zeitlichen Ablauf, als auch im inhaltlichen Zusammenhang darstellt.

### **5.1. Regelmäßige Evaluierung des Bearbeitungserfolges**

Bekanntlicherweise weicht die Praxis oft von der Theorie ab. Dies erfordert, dass regelmäßige, periodische Berechnungen zu den gesetzten Maßnahmen durchgeführt und dabei die Abweichungen zum prognostizierten Verlauf festgestellt werden. Verläuft ein Projekt im Rahmen der Prognose oder sogar über den Erwartungen, liegt darin die Bestätigung für den bestrittenen Weg. Führen allerdings projektspezifische innere Umstände zu negativen Entwicklungen, so sind deren Ursachen zu analysieren und – wenn (noch) möglich – deren wirtschaftliche Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Derartige objektspezifische innere Umstände können zum Beispiel sein:

- ein von der statistischen Häufigkeit deutlich abweichender Mieterwechsel im Projekt.
- eine (oftmals aus Vorgängen vor dem Erwerb der Liegenschaft resultierende) grundlegende Abwehrhaltung der Mieterschaft gegenüber sämtlichen Vorschlägen des Hauseigentümers

- eine Häufung von Überprüfungs- bzw. Herabsetzungsverfahren bei der Schlichtungsstelle/Außerstreitgericht
- ein Bestehen von Nebenabreden nicht ungewöhnlichen Inhalts, an die der Erwerber allerdings auch bei Unkenntnis gebunden ist
- das Auftreten baulicher, kostenintensiver bzw. statischer Mängel, die beim Ankauf nicht erkennbar waren

Das Auftreten derartiger Umstände, wie beispielhaft oben aufgezählt, kann zu einer erheblichen Verlängerung der Projektdauer, zu einem deutlich geringeren Projektgewinn oder aber zur Änderung der ursprünglich eingeschlagenen Bearbeitungsstrategie führen.

## **5.2. Adaptierung der Bearbeitungsstrategie bei geänderten Rahmenbedingungen**

Nicht nur projektspezifische innere Umstände können zu gravierenden Abweichungen vom prognostizierten und angestrebten Projektverlauf führen, sondern auch veränderte äußere Faktoren, die Rahmenbedingungen für (gleichartige) Immobilieninvestitionen darstellen.

Derartige äußere Faktoren oder geänderte Rahmenbedingungen können zum Beispiel sein:

- Veränderung gesetzlicher Regelungen, Beispiele aus der Vergangenheit:
  - Schaffung von Assanierungsgebieten
  - Auswirkungen der Erdbebennorm auf geplante Dachgeschossausbauten
  - Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
  - Änderungen/Erhöhungen von Abgaben (z.B. Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz)
  - Änderungen technischer Bestimmungen z.B. ÖVE-Bestimmungen bezüglich elektrischer Versorgung, Wiener Aufzugsgesetz, OIB-Richtlinien, etc.
  - nachträgliche Eingriffe in die Wirtschaftlichkeit gesetzter Maßnahmen durch mietrechtliche Änderungen z.B.
    1. Inflationsänderungsgesetz 2009: Aussetzung der Wertanpassung,

2. nachträgliche Limitierung von mit erheblichen Eigenmittel im Standard angehobener Wohnungen auf Richtwertmietzins statt angemessener Hauptmietzins nach Ablauf von 20 Jahren (§ 46 c MRG).
- Erweiterung der Instandhaltungsverpflichtung des Eigentümers bei unveränderter Miethöhe z.B.
    1. Erweiterung des § 3 MRG durch die Wohnrechtsnovelle 2006
    2. Klauselentscheidungen des OGH 2008, 2009
- Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: Auch wenn der Zinshausmarkt durch die Wirtschaftskrise 2007 bis jetzt weitestgehend verschont geblieben sein dürfte, weil es dadurch offenbar sogar zu einer verstärkten Tendenz zu Investitionen in Realitäten gekommen ist, ist demnach in absehbarer Zeit mit einem Abnehmen der Anzahl der Transaktionen auf diesem Sektor und damit in weiterer Folge mit Stagnation bzw. Absinken der Kaufpreise zu rechnen. Derartige Zyklen waren auf dem Zinshausmarkt in den letzten Jahrzehnten bereits mehrfach zu beobachten.

Änderungen der Marktgegebenheiten gehen mit geänderten Renditeerwartungen der Käufergruppe einher. Dies wiederum führt zu einer Erhöhung von Kapitalisierungszinssätzen in der Bewertung der Immobilien und damit zu geringeren Werten.

Eine Änderung der äußeren Umstände (gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen) werden im Ergebnis ebenso wie Änderungen der inneren, projektspezifischen Umstände zu einem deutlich geringeren Projektgewinn, zu einer längeren Projektdauer oder aber auch zur Änderung der ursprünglich eingeschlagenen Bearbeitungsstrategie führen. Auch hier wird der Eigentümer versuchen, durch rasche Analyse und Reaktion auf die geänderten Umstände negative wirtschaftliche Auswirkungen möglichst gering zu halten.

### **5.3. Realisierung des Projektgewinnes**

Wie generell in der Wirtschaft kommt auch bei Immobilienprojekten der Grundsatz „Erst ein realisierter Gewinn ist ein Gewinn“ zur Anwendung. Auch eine rechnerisch korrekt ermittelte Wertsteigerung kann bei Eintritt von den Immobilienwert negativ beeinflussenden Faktoren, wie in den Kapiteln 5.1. und 5.2. dargestellt, rasch wieder verloren gehen bzw. sogar im Veräußerungsfall einen bereits scheinbar vorhandenen, aber nicht realisierten Gewinn in einen Verlust umwandeln. Für die Praxis bedeutet dies, dass der professionelle Immobilienentwickler nicht nur die entsprechenden oben dargestellten Maßnahmen setzt,

sondern für seinen wirtschaftlichen Erfolg auch die Zeitachse, und somit der richtige Kauf- und Verkaufszeitpunkt eine erhebliche Rolle spielt. Dies wird am Beispiel eines Zinshauses im 20. Bezirk (mäßige Lage) gezeigt:

- Status August 1998:

Kaufpreis €297.959,00 (ATS 4,1 Mio.)

Nutzfläche: 1.611 m<sup>2</sup>

Jahresertrag: €23.111,00

Kaufpreis/m<sup>2</sup>: €185,00/m<sup>2</sup>

Ertrag/m<sup>2</sup>/Monat: €1,20/m<sup>2</sup>/Monat

Marktwert des Objektes im August 1998: €420.000,00 (ARY 5,5 % zwar mäßige Lage, aber Berücksichtigung des Potentials)

- Aktive Bewirtschaftung des Objektes dargestellt mittels einer Cash-Flow-Berechnung (siehe folgende Seiten)

- Status Dezember 1999:

Ertrag/m<sup>2</sup>/Monat: €2,39/m<sup>2</sup>/Monat

Jahresertrag: €46.233,00

Marktwert des Objektes im Dezember 1999: €711.300 (ARY 6,5%, da mittlerweile ein Teil des Potentials erschöpft ist)

- Darstellung des Projektgewinns:

Ausgangspunkt der vereinfachten Berechnung des Projektgewinnes ist der im Dezember 1999 erzielbare Kaufpreis. Von diesem werden dann die noch aushaftenden Kredite sowie das derzeitige Passivum gemäß der Cash-Flow-Berechnung in Abzug gebracht. Das Ergebnis stellt in groben Zügen den Projektgewinn vor Steuern dar.

Möglicher Kaufpreis 12/1999:	€711.300,00
Abzüglich ca. aushaftender Saldo Ankaufsdarlehen:	- €323.000,00
Abzüglich ca. aushaftender Saldo Sanierungsdarlehen:	- €99.000,00
Abzüglich Passivum (Cash-Flow)	- <u>€23.068,10</u>
Projektgewinn vor Steuern	€266.231,90

In der folgenden Cash-Flow-Berechnung werden die Zahlungsflüsse von September 1998 bis Dezember 1999 dargestellt. Bei den Zugängen befinden sich im September 1998 die zugezählten Kreditsummen (auf 25 Jahre finanziert), sowie die monatlichen Mieteinnahmen (pauschal valorisiert mit Jahreswechsel 1998-1999). Als Mehrerträge wirken Mietzinsanhebungen gemäß § 12 a MRG, freiwillige Vereinbarungen mit Mietern gemäß § 16 Abs. 1 Ziffer 5 MRG, eine Abschlussprämie für die Neuversicherung sowie zusätzliche Erträge bei Neuvermietungen nach Sanierungen sowie Vermietung einer Werbefläche. Bei den Abgängen finden sich zunächst der Kaufpreis und Kaufnebenkosten, weiters die monatlichen Annuitäten für die Kredite sowie die Ausgaben für die baulichen Maßnahmen.

## Cash-Flow-Berechnung

	Datum	Zugänge	Zinssatz	Abgänge	Rahmen offen
zugezählte Kreditsumme	9/1998	327.028,00			
Kaufpreis	9/1998			297.959,00	
Mieteinnahmen	9/1998	1.925,00			
Annuität	9/1998		5,75%	2.023,00	
<b>Status Ende September 1998</b>		<b>328.953,00</b>		<b>299.982,00</b>	<b>28.971,00</b>
Mieteinnahmen	10/1998	1.925,00			
Annuität	10/1998		5,75%	2.023,00	
<b>Status Ende Oktober 1998</b>		<b>330.878,00</b>		<b>302.005,00</b>	<b>28.873,00</b>
Grunderwerbsteuer	11/1998	-		10.429,00	
Eigentumseinverleibung	11/1998	-		2.980,00	
Vertragserrichtung	11/1998	-		4.469,00	
Eintragungsgebühr Pfandrecht	11/1998	-		4.317,00	
Kreditsteuer	11/1998	-		2.616,00	
Bearbeitungsgebühr Bank	11/1998			1.635,00	
Maklergebühr	11/1998			8.939,00	
Mieteinnahmen	11/1998	1.925,00			
Annuität	11/1998		5,75%	2.023,00	
<b>Status Ende November 1998</b>		<b>332.803,00</b>		<b>339.413,00</b>	<b>- 6.610,00</b>
Mieteinnahmen	12/1998				

		1.925,00			
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	12/1998	423,00			
Annuität	12/1998		5,75%	2.023,00	
<b>Status Ende Dezember 1998</b>		<b>335.151,00</b>		<b>341.436,00</b>	<b>- 6.285,00</b>
zugezählte Kreditsumme	1/1999	100.000,00			
Eintragungsgebühr Pfandrecht	1/1999			1.320,00	
Kreditsteuer	1/1999			800,00	
Fensterkauf f. Tausch Top 22,23,39,40	1/1999			5.800,00	
Mieteinnahmen (indexiert)	1/1999	2.030,00			
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	1/1999	423,00			
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	1/1999	43,60			
Annuität	1/1999		5,75%	2.059,00	
Annuität 2. Kredit	1/1999		5,75%	618,00	
<b>Status Ende Jänner 1999</b>		<b>437.647,60</b>		<b>352.033,00</b>	<b>85.614,60</b>
Mieteinnahmen	2/1999	2.030,00			
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	2/1999	423,00			
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	2/1999	43,60			
Annuität	2/1999		5,75%	2.059,00	
Annuität 2. Kredit	2/1999		5,75%	618,00	
<b>Status Ende Februar 1999</b>		<b>440.144,21</b>		<b>354.710,00</b>	<b>85.434,21</b>
Mieteinnahmen	3/1999	2.030,00			
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	3/1999	423,00			
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	3/1999	43,60			
Abschlussprämie Versicherung	3/1999	3.600,00			
Baukosten Top 34+35,36+37	3/1999			41.000,00	
Annuität	3/1999		5,75%	2.059,00	
Annuität 2. Kredit	3/1999		5,75%	618,00	
<b>Status Ende März 1999</b>		<b>446.240,81</b>		<b>399.005,00</b>	<b>47.235,81</b>
Mieteinnahmen	4/1999	2.030,00			
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	4/1999	423,00			
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	4/1999	43,60			

Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	4/1999	517,18		
Annuität	4/1999		5,75%	2.059,00
Annuität 2. Kredit	4/1999		5,75%	618,00
<b>Status Ende April 1999</b>		<b>449.254,60</b>		<b>401.682,00</b>
				<b>47.572,60</b>
Baukosten Top 8 (Leerstehung)	5/1999			15.300,00
Mieteinnahmen	5/1999	2.030,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	5/1999	423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	5/1999	43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	5/1999	517,18		
Annuität	5/1999		5,75%	2.677,00
<b>Status Ende Mai 1999</b>		<b>452.268,39</b>		<b>419.659,00</b>
				<b>32.609,39</b>
Baukosten Top 15 (Leerstehung)	6/1999			21.500,00
Mieteinnahmen	6/1999	2.030,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	6/1999	423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	6/1999	43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	6/1999	517,18		
Mehrertrag Top 8	6/1999	130,00		
Annuität	6/1999		5,75%	2.677,00
<b>Status Ende Juni 1999</b>		<b>455.412,17</b>		<b>443.836,00</b>
				<b>11.576,17</b>
Attika Reparatur	7/1999			3.600,00
Mieteinnahmen	7/1999	2.030,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	7/1999	423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	7/1999	43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	7/1999	517,18		
Mehrertrag Top 8	7/1999	130,00		
Mehrertrag Top 15	7/1999	185,00		
Annuität	7/1999		5,75%	2.677,00
<b>Status Ende Juli 1999</b>		<b>458.740,96</b>		<b>450.113,00</b>
				<b>8.627,96</b>
Mieteinnahmen	8/1999	2.030,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	8/1999			

		423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	8/1999	43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	8/1999	517,18		
Mehrertrag Top 8	8/1999	130,00		
Mehrertrag Top 15	8/1999	185,00		
Mietertrag Gang WC	8/1999	4,00		
Annuität	8/1999		5,75%	2.677,00
<b>Status Ende August 1999</b>		<b>462.073,75</b>		<b>452.790,00</b> <b>9.283,75</b>

Mieteinnahmen	9/1999	2.030,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	9/1999	423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	9/1999	43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	9/1999	517,18		
Mehrertrag Top 8	9/1999	130,00		
Mehrertrag Top 15	9/1999	185,00		
Mietertrag Gang WC	9/1999	4,00		
Annuität	9/1999		5,75%	2.677,00
<b>Status Ende September 1999</b>		<b>465.406,53</b>		<b>455.467,00</b> <b>9.939,53</b>

Mieteinnahmen	10/1999	2.030,00		
Werbeeinnahmen Feuermauer	10/1999	210,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	10/1999	423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	10/1999	43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	10/1999	517,18		
Mehrertrag Top 8	10/1999	130,00		
Mehrertrag Top 15	10/1999	185,00		
Mietertrag Gang WC	10/1999	4,00		
Annuität	10/1999		5,75%	2.677,00
<b>Status Ende Oktober 1999</b>		<b>468.949,32</b>		<b>458.144,00</b> <b>10.805,32</b>

Baukosten Top 17, 21 Leerstellungsk.	11/1999			35.800,00
Mieteinnahmen	11/1999	2.030,00		
Werbeeinnahmen Feuermauer	11/1999	210,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	11/1999	423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	11/1999			

		43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	11/1999	517,18		
Mehrertrag Top 8	11/1999	130,00		
Mehrertrag Top 15	11/1999	185,00		
Mietertrag Gang WC	11/1999	4,00		
Annuität	11/1999	5,75%	2.677,00	
<b>Status Ende November 1999</b>		<b>472.492,11</b>	<b>496.621,00</b> -	<b>24.128,89</b>
Leerstehung Top 33	12/1999		115,00	
Mieteinnahmen	12/1999	2.030,00		
Werbeeinnahmen Feuermauer	12/1999	210,00		
Mietzinsanhebung Lokal H. GmbH.	12/1999	423,00		
Fenstertausch 16/1/5 - 22,23,39,40	12/1999	43,60		
Mieteinnahmen Top 34+35,36+37	12/1999	517,18		
Mehrertrag Top 8	12/1999	130,00		
Mehrertrag Top 15	12/1999	185,00		
Mietertrag Gang WC	12/1999	4,00		
Mehrertrag Top 17, 21	12/1999	310,00		
Annuität	12/1999	5,75%	2.677,00	
<b>Status Ende Dezember 1999</b>		<b>476.344,90</b>	<b>499.413,00</b> -	<b>23.068,10</b>
<b>Ertrag pro Monat 12/1999</b>				<b>3.852,78</b>

## **6. Conclusio**

In der vorliegenden Arbeit werden die Entwicklungsschritte zur ertrags- und wertsteigernden Bewirtschaftung eines Zinshauses systematisch dargestellt und zusätzlich mit zahlreichen Berechnungsbeispielen praxisrelevant aufbereitet.

Anhand der herausgearbeiteten Entwicklungsschritte lassen sich die vielschichtigen Tätigkeiten des Immobilienentwicklers im Bereich des Zinshauses systematisieren und damit auch evaluieren. In diesem Zusammenhang wird auf das Übersichtsschema (Anhang) verwiesen.

## Kurzfassung

Es wird der Versuch unternommen, Vorgänge der aktiven Bewirtschaftung eines Wiener Zinshauses zu standardisieren.

Die Vermögensveranlagung in Immobilien erfreut sich seit Jahrzehnten großer Beliebtheit, da Immobilien zwar wie alle Anlageformen Wertschwankungen erfahren, aber wie Vergangenheit und Gegenwart zeigt, Krisen vergleichsweise gut überstehen und auf lange Sicht ihren Wert konstant steigern. Als Ausgangspunkt ist festzustellen, was sich der Kunde von der Immobilieninvestition verspricht und welche Immobilie als Veranlagungsform für den konkreten Kunden in Frage kommt bzw. seinen Wünschen am ehesten gerecht wird.

Die Arbeit setzt sich im Besonderen mit dem Investment des Wiener Zinshauses auseinander und soll mögliche Bearbeitungs- und Entwicklungsstrategien auch anhand konkreter Beispiele darstellen.

Die Problemstellung wird dargestellt von der Phase der Kaufentscheidung samt der Analyse des konkreten Immobilienangebotes, der Übernahme der Liegenschaft und die weitere Bearbeitung bis zur weiteren Analyse des Objektes samt Festlegung der Bearbeitungsstrategie. Die letzte Phase besteht in der Umsetzung der festgelegten Bearbeitungsstrategie, die schlussendlich zur Realisierung des Projektgewinnes führen sollte.

Die zentrale Aufgabe bildet der Versuch, die aktive und damit ertrags- und wertsteigernde Bewirtschaftung eines Zinshauses systematisch darzustellen. Dabei wird eine Ertragssteigerung durch Ausschöpfung der rechtlichen Rahmenbedingungen sowohl bei Wohnungsmieten als auch bei Geschäftsraummiets angestrebt. Ebenso wird die Entwicklung einer Liegenschaft durch Nutzungs- und Widmungsänderungen, Schaffung neuer Nutzflächen, Parifizierung des Zinshauses mit Abverkauf von einzelnen Einheiten bzw. Umsetzung von (geförderten) Sanierungsverfahren in Erwägung gezogen.

Die diversen Analyse- und Bearbeitungsschritte werden einerseits anhand konkreter Beispiele und andererseits mittels Checklisten zusammengefasst.

Aktive Bearbeitungsschritte lassen sich zum Großteil standardisieren. Methodisch wird der jeweilige Entwicklungsschritt beschrieben und im Anschluss als Beispiel dargestellt. Der zu Beginn konkret angesetzte Kapitalisierungsfaktor (bzw. ein praxisbezogener davon abweichender Kapitalisierungsfaktor bei anderen Objekten) wird zur Durchrechnung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme herangezogen.

Die in dieser Arbeit herausgearbeiteten Checklisten und in der Praxis sich wiederholenden Fallbeispiele sollen die materielle Grundlage (Handbuch) für ein Zinshausinvestitionsprogramm liefern, sodass der Autor die Erkenntnisse der Öffentlichkeit im Rahmen von Seminaren bzw. Lehrveranstaltungen an Universitäten und Fachhochschulen realitätsnah und in Form eines interaktiven Systems näher bringen kann.

Schlagworte: (Wiener) Zinshaus, Bewirtschaftung, Ertragssteigerung, Rendite, Development

# Literaturverzeichnis

ERSTE BANK BROSCHÜRE – *wohn<sup>2</sup>*

MALLOTH, PROFESSOR MAG. THOMAS (2002): *Einführung in die Hausverwaltung – Vortragsskriptum*

WÜRTH, HELMUT; ZINGHER, MADELEINE; KOVANYI, PETER (2009): *Miet- und Wohnrecht, 22. Auflage*

DIRNBACHER, DR. WOLFGANG (2009): *MRG idF der WRN 2009*

BIENERT, SVEN; FUNK, MARGRET (2009): *Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage*

TRESTLER, ALEXANDRA (2001): *Qualitätsmanagement und Qualitätssicherung EN ISO 9000 ff für Immobilienbewirtschaftung betreffend Gründerzeit-Mietwohngrundstücke (Teil I-III), Immolex*

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN; WEYERS, GUSTAV (2002): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beteiligungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB., 4. Auflage*

# Anhang

## Checkliste: Interne Organisation

### a) Unterlagen Hausakt:

- Hauseigentümer
- Grundbuch
- Finanzamt
- Wienstrom/Wiengas
- MA 6 / Stadtkasse
- Rauchfangkehrer, MA 37, MA 30
- Darlehen / Bank
- Mieter / Schli
- Divers

### b) BK-Ordner:

- Hauptmietzinsbelege
- Betriebskostenbelege
- Sonstige Abrechnungen
- Erteilte Abbuchungsaufträge
- Erhaltene Abbuchungsaufträge
- Zinslisten
- Buchungsblätter

### c) Sonstige Ordner:

- Kontoauszugsordner
- Betriebskosten-Order
- Mietvertragsakten
- Evidenzmappe 10./20. (Gewährleistungsfrist, Rückmeldung)
- Klagsordner
- Vollmachtsordner
- Versicherungsabwicklungen
- Planmappe
- Schlüsselhänger

## **Checkliste: Verwaltungsübernahme Dokumente und Belege**

Liegenschaft:

EZ:

KG:

Verwaltung ab:

Hauseigentümer:

### **a) Diverse Unterlagen:**

Wiener Gebietskrankenkasse, KontoNr

Stadtkasse (Grundbesitzabgaben)

MA 4, Ref. 6 (Wassergebühren)

Wiener Stadtwerke OZ

Finanzamt EW-AZ (Einheitswertbescheid samt Erklärung)

WWF-Darlehen (Tilgungspläne)

Hypotheken

Rauchfangkehrer

Schädlingsbekämpfung

Aufzug (Wartungsverträge)

Versicherungspolizze

Hausbesorgerakte (Dienstvertrag, Lohnkonto, Krankenkassenmeldungen,

Beschäftigungsgenehmigungen, Befreiungsschein bei Ausländern)

Baupläne samt baubehördlichen Bescheiden

Gebührenbescheide betreffend Grundsteuer

Müllabfuhrgebühren

Bescheide über Grundsteuerbefreiung bei Neubauten

Wohnungseigentumsvertrag

Nutzwertfeststellung

Grundbuchsauszug

Aushang an die Mieter, etc.

## **b) Grundlagen für die Mietzinsabrechnung:**

- Mietzinsliste
- Bescheide betreffend Mietzinsbildung (Entscheidungen gem. § 18 MRG)
- Dokumente über Friedenskronenzinse
- Nutzflächenaufstellung (Grundlagen für Betriebskostenschlüssel mit Angabe der Ausstattungskategorie)
- Mietverträge (samt Vereinbarungen und Korrespondenz)

## **c) Unterlagen betreffend Einkommensteuer**

- Feststellungsbescheide samt Erklärungen und Beiblättern zur ESt bei Hausgemeinschaften.
- Bei Alleineigentümern die Beiblätter aus den Vorjahren (sind wesentlich für die Berechnung der Afa, sonstige Abschreibungen etc.)

## **d) Unterlagen betreffend Umsatzsteuer**

- Bescheide samt Erklärungen

## **e) Hauptmietzinsabrechnung**

- der letzten 10 Jahre samt Belegen
- Bei Eigentumswechsel verbleiben Originalrechnungen im Hinblick auf die steuerliche Aufbewahrungsfrist beim Voreigentümer. Zum Zwecke der mietrechtlichen Verrechnungspflicht sollten Kopien angefertigt werden.
- Überprüfung der vorgelegten HMZ-Abrechnung gemäß § 20 MRG

## **f) Betriebskostenabrechnung**

- Samt Belegen, soweit für die laufende Verrechnung erforderlich, jedenfalls aber der letzten 3 Jahre samt Belegkopien
- Betriebskostencheck wegen Neuvermietungen

## **Checkliste: Verständigungsschreiben der Hausverwaltung von der Übernahme der Verwaltung**

- Stadtkasse des zuständigen Bezirksamtes unter Angabe der Einlagezahl und Vorlage der Vollmacht.
- Lagefinanzamt bei welchem die Hausgemeinschaftserklärungen abgegeben werden, unter Angabe der Steuernummer und Vorlage der Vollmacht.
- Wohnsitzfinanzamt des Hauseigentümers, wenn für diesen die steuerliche Vertretung besorgt wird (mit Vollmachtsvorlage)
- Für Alleineigentümer wird die steuerliche Vertretung in der Regel von Steuerberatern besorgt, mit welchen das Einvernehmen insbesondere wegen laufender Umsatzsteuerverrechnung, Lohnsteuerabfuhr für den Hausbesorger und jährlicher Einkommensteuerverrechnung herzustellen ist.
- Stadtwerke betreffend Strom- und Gasverrechnung unter Angabe der jeweiligen Ordnungsnummer.
- Zuständige Gebietskrankenkasse unter Anführung des Namens und der Kontonummer des Hausbesorgers.
- Versicherungsanstalten, bei welchen das Haus gegen Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserschäden, eventuell Glas- und Sturmschäden versichert ist, unter Anführung der Polizzennummern. Im Falle eines Eigentumswechsels können bestehende Versicherungsverträge vom neuen

Eigentümer gekündigt werden (Frist ein Monat nach Grundbucheintragung).

- Professionisten und Kontrahenten wie Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfer, Aufzugsfirma, Reinigungsfirma, usw.
- Erfolgt die Übernahme der Verwaltung aus Anlass eines Eigentümerwechsels, so ist dieser gesondert anzuzeigen.
- Die Verständigung der Mieter bzw. Wohnungseigentümer sollte individuell erfolgen, eventuell mit Information über den künftigen Modus der Mietzinsvorschreibung, Sprechstundenzeiten, etc.

## Checkliste: Erledigungsliste für die Verwaltungsübernahme

Hauskürzel:

Sachbearbeiter:

### Tätigkeit

Erstinformation kanzleiintern

Vollmacht (Verwaltungsvertrag) in Ordner

Kontoeröffnung / Buchhaltungsordner

Erstellung des Hausaktes

Information HE über Prüfung Hausakt soweit erforderlich

Durchsicht aller bestehenden Verträge wie Wartungen etc.

Durchsicht aller Mietverträge und Erstellung der Erstvorschreibung, Mieterakte

Zinsliste angelegt und noch einmal geprüft

Versand Erstvorschreibung alle Bestandnehmer (bei der ersten Vorschreibung persönlich adressiert)

Anlage HE in Klientenbuchhaltung / Abschöpfungsauftrag

Übernahmeschreiben an alle Bestandnehmer

Übernahmeschreiben an alle Behörden

Übernahmeschreiben an alle sonst Beteiligten wie Bank, Professionisten

Prüfung Versicherung (Deckungsumfang)

Vergabe Wasserzählerüberprüfung und Prüfbericht

Erstbegehung des Hauses und aller Bestandobjekte

Klärung HB und Winterdienstes

Kontrolle gärtnerische Ausgestaltung

Prüfung steuerliche Handhabung USt und ESt

Abrechnung der Vorverwaltung geprüft und eingebucht (HE ,BK, sonstige Abrechnungen)  
HMZ-Abrechnung 10-jährig und BK 3-jährig mit Belegen von Vorverwaltung  
Klärung allfälliger Sanierungsnotwendigkeiten

**Betriebs- / Bewirtschaftungskostencheck**

# Checkliste: Hausdatenblatt

## *HAUSDATENBLATT*

LIEGENSCHAFT: \_\_\_\_\_

HAUSBEZEICHNUNG: \_\_\_\_\_ Verwaltungsbeginn: \_\_\_\_\_

DISPONENT: \_\_\_\_\_ o WE o Althaus o gem. Objekt

EZ: \_\_\_\_\_ KAT. GEM.: \_\_\_\_\_ GRUNDBUCH: \_\_\_\_\_

HV-Kontonummer: \_\_\_\_\_ BLZ: \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER: \_\_\_\_\_ Anteile: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Anteile: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Anteile: \_\_\_\_\_

STEUERNUMMER: \_\_\_\_\_

HE-Kontonummer: \_\_\_\_\_ BLZ: \_\_\_\_\_

KAUFPREIS: \_\_\_\_\_ STICHTAG: \_\_\_\_\_

BELASTUNGEN: \_\_\_\_\_

VORVERWALTUNG: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

STEUERBERATER: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

RECHTSANWALT: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Hausverwaltungsvollmachten

Prozeßvollmachten

HV-Schreiben und HV-Schild

Grundbuchsauszug vom

Infoanlage

Kündigung Vorverw. am

ZMA

Pol. Meldeamtsanfrage

Mietverträge geprüft

Baufträge

§ 18 MRG

Sonstige Bemerkungen

## Checkliste: Verständigungen

### VERSTÄNDIGUNGEN

WIENER GEBIETSKRANKENKASSE

1100 Wien, Wienerbergstraße 15 - 19, Konto Nr.: \_\_\_\_\_ EZA

HAUSBESORGERAKT angelegt

---

WIENER STADTWERKE, Gas- und Stromverrechnung:

1090 Wien, Spitalgasse 5 - 9      Ordnungszahl: \_\_\_\_\_ EZA

---

STADTKASSE FÜR DEN \_\_\_\_\_ BEZIRK, (Vollmacht)      EZA

Magistratsabteilung 4, Referat 6,

Wassergebühren: \_\_\_\_\_ EZA

Magistratsabteilung 6, Rechnungsamt,

Grundbesitzabgabe: \_\_\_\_\_ EZA

---

FINANZAMT FÜR DEN \_\_\_\_\_ BEZIRK, (Vollmacht)

UVAs und STEUERBEIBLÄTTER an: \_\_\_\_\_

---

VERSICHERUNG \_\_\_\_\_

VERSICHERUNGSAKT angelegt

---

RAUCHFANGKEHRER: \_\_\_\_\_ EZA

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG: \_\_\_\_\_ EZA

HYPOTHEKARGLÄUBIGER: \_\_\_\_\_ EZA

SONSTIGE FIRMEN:

\_\_\_\_\_ EZA

\_\_\_\_\_ EZA

Hausbegehung am: \_\_\_\_\_ Aktenvermerk: \_\_\_\_\_

Hausvertrauensmann: \_\_\_\_\_

Top Nr. \_\_\_\_\_ Tel: \_\_\_\_\_

# Grafische Darstellung: Umsetzung der festgelegten Bearbeitungsstrategie

