MSc Program

Immobilienmanagement & Bewertung

Die approbierte Originalversion dieser Diplom/Masterarbeit ist an 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/).

Mögliche Bewertungsmethoden für Geschäftsflächen inklusive Anwendung der Zoning Methode

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

eingereicht bei
Herrn Volker Lambrecht

Ing. Harald J. Biricz, MAS

9726800

Wien, 12.04.2010

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ING. HARALD J. BIRICZ, MAS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "MÖGLICHE BEWERTUNGSMETHODEN FÜR GESCHÄFTSFLÄCHEN INKLUSIVE ANWENDUNG DER ZONING METHODE", 78 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, 12.04.2010

Unterschrift

Vorwort

In der vorliegenden Arbeit versuche ich, anhand des Geschäfts- und Bürohauses in Wien-Mariahilf, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 49, die Zoning Methode anzuwenden.
Die Auswahl des Bewertungsverfahrens das der Sachverständige anwendet, obliegt gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen. Im Rahmen dieser Masterthese will ich die verschiedenen Methoden der Verkehrswertermittlung untersuchen und darstellen. Ein zentraler Punkt ist dabei die Anwendung der Zoning Methode.

Danksagung

Bedanken möchte ich mich bei folgenden meine Arbeit unterstützenden Personen:

Herrn Volker Lambrecht, als Betreuer meiner Master These und als Lehrer bei meinen Studien an der TU – Wien im Rahmen der Universitätslehrgänge Immobilienmanagement und Bewertung.
Er hat in meiner beruflichen Laufbahn einen wesentlichen Grundstein gelegt indem er im Jahr 2002 den Kontakt zu meinem jetzigen Arbeitgeber hergestellt hat, wodurch es mir ermöglicht wurde die Immobilienbewertung hauptberuflich ausüben zu können. Das hat dazu geführt dass ich nun österreichweit und auch im CEE Raum tätig sein darf und interessante Immobilien bewerten kann.

Bei Rosa Bruckmoser, die meine Arbeit korrekturgelesen hat und mich mit manchen Tücken von Word 2007 vertraut gemacht hat.

Bei der Fa. Arealis Liegenschaftsmanagement die mir die Unterlagen wie Pläne und Zinslisten zur Verfügung gestellt hat, sowie bei meinen Vorgesetzten und Kollegen, die immer Verständnis gezeigt haben für meinen Weiterbildungsdrang und für mich eingesprungen sind wenn ich in der Firma weiterbildungsbedingt verhindert war.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung **1**
2. Warum Immobilienbewertung? **2**
2.1. Gliederung der Arbeit 3
2.2. Das Sachwertverfahren 4
2.2.1. Definition Sachwert 4
2.2.2. Anwendung Sachwertverfahren 5
2.2.3. Verfahrensablauf 5
2.2.4. Neubauwert des Gebäudes 6
2.2.5. Neubauwert der baulichen Außenanlagen 7
2.2.6. Gesamtnutzungsdauer (GND) 8
2.2.7. Restnutzungsdauer (RND) 9
2.2.8. Darstellung der Wertminderungsverläufe 10
2.3. Das Vergleichswertverfahren 11
2.3.1. Definition Vergleichswert 11
2.3.2. Anwendung 11
2.3.3. Quellen von Vergleichspreisen/Mieten 12
2.3.4. Der Bodenwert 13
2.4. Das Ertragswertverfahren 13
2.4.1. Definition 13
2.4.2. Anwendungsbereich 14
2.4.3. Rohertrag einer Liegenschaft 14
2.4.4. Grundlagen der Mietzinsberechnung 16
2.4.5. Bewirtschaftungskosten 17
2.4.6. Jahresreinertrag der Immobilie 19
2.4.7. Bodenwertverzinsung 20
2.4.8. Der Kapitalisierungszins 20
2.4.9. Vervielfältiger 22
2.5. Der Ertragswert 22
2.6. Zoning Methode 24
2.6.1. Definition der Zoning Methode 24
2.6.2. Anwendung der Zoning Methode 25
2.6.3. Nutzfläche 27
2.6.4. Markt- und Standortanalyse für Geschäftsraumimmobilien 29
2.6.5. Lage 30
3. Der Verkehrswert **32**
3.1. Definition des Verkehrswertes 32
3.2. Die Ableitung des Verkehrswertes 32
3.3. Marktanpassung 33
4. Bewertung Geschäftsraumimmobilie in Wien-Mariahilf **35**
4.1. Allgemeine Beschreibung des Gebäudes 35
4.2. Beschreibung der Geschäftsflächen 38
4.2.1. Geschäftslokal Top 1 39

4.2.2. Geschäftslokal Top 2 45
4.2.3. Geschäftslokal Top 3 48
4.2.4. Geschäftslokal Top 4 54
4.2.5. Geschäftslokal Top 5 59
4.3. Sachwertberechnung 65
4.4. Ertragswertberechnung 66
4.5. Ertragswertberechnung fiktiv nach der Zoning Methode 67
4.6. Vergleichsmieten für fiktive Mietansätze nach der Zoning Methode 68
5. Schlussfolgerung 69
Zusammenfassung 70
Literaturverzeichnis 72
Formelverzeichnis 73
Tabellenverzeichnis 73
Abbildungsverzeichnis 73

1. Einleitung

Im Rahmen dieser Arbeit setzt sich der Autor mit den verschiedenen in Österreich gängigen Bewertungsmethoden auseinander und stellt die einzelnen zur Verfügung stehenden Bewertungsmethoden (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) dar. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird auch die Zoning Methode zur Ermittlung einer fiktiven Miete untersucht.

Dazu werden fünf Geschäftslokale in Wien-Mariahilf analysiert.

Zentrale Frage: Welche Bewertungsmethode ist die Zielführendste, bzw. gibt es mehrere zielführende Methoden?

Die Arbeit soll die möglichen Bewertungsmethoden aufzeigen und erläutert die zur Verfügung stehenden Bewertungsmethoden, Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert und untersucht auch die Anwendbarkeit der „Zoning-Methode".

In der Arbeit soll jeder Bewertungsmethode ein Kapitel gewidmet werden und in den jeweiligen Kapiteln die Problematik mit der Bewertungsmethode wie zum Beispiel der Vergleichbarkeit bzw. der Auffindbarkeit von Vergleichsobjekten bei der Vergleichswert Methode ebenso erörtert werden wie der richtige Ansatz der Herstellkosten bei der Sachwertmethode bzw. die Auswahl der richtigen Parameter (Kapitalisierungszinssatz, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Abschläge für Leerstandsrisiko und nicht umlegbare Betriebskosten, usw.) bei der Ertragswertmethode.

Weiters will sich der Autor mit der Zoning Methode auseinander setzen und ein Objekt bzw. ein Geschäftslokal mit allen Methoden bewerten und erörtern welche Bewertungsmethode die „Richtige" ist bzw. untersuchen ob denn mehrere Methoden richtig sind.

2. Warum Immobilienbewertung?

Warum wollen Liegenschaftseigentümer und Investoren in regelmäßigen Abständen den (Verkehrs-) Wert ihrer Immobilien oder ihres Immobilienbestandes wissen?

Per Gesetz sind institutionelle Investoren, wie Immobilienfonds, Aktiengesellschaften und Versicherungsunternehmungen, verpflichtet, den Zeitwert ihrer Immobilien in regelmäßigen Intervallen bekannt zu geben.

Zur Feststellung eines Wertes haben Gesetzgeber, Wissenschaft und tägliche Praxis verschiedene Modelle entwickelt.

Die vorliegende Arbeit zeigt die verschiedenen Verfahren, die derzeit am österreichischen Immobilienmarkt zulässig, gebräuchlich und anerkannt sind.

Die Vergleichswertmethode, die Sachwertmethode, die Ertragswertmethode sowie die Zoning Methode als Mittel zur Findung eines fiktiven Mietansatzes bei der Ertragswertmethode. Im Rahmen der Zoning Methode soll beurteilt werden, welche spezifischen und kennzeichnenden Beurteilungskriterien den Verkehrswert einer Liegenschaft bestimmen und beeinflussen.

In dieser Arbeit sollen kurz auch die Gründe untersucht werden, warum Immobilien zu bewerten sind. Nachfolgend einige Aspekte, die im Rahmen der Arbeit aufgetaucht sind:

- Bewertung zum Zwecke des Verkaufes, Kaufes, Bilanzerstellung (Verkehrswert)
- Bewertung zum Zwecke der Darlehensgewährung (Markt- oder Beleihungswert)
- Bewertung zum Zwecke der Gebäudeversicherung (Versicherungswert)

Diese Wertbegriffe sind unterschiedlich in ihrer Bedeutung, ihrer Ermittlung und ihrer gesetzlichen Grundlagen. Weitere Gründe für eine Immobilienbewertung können sein:

- Ermittlung des Verkehrswertes zur Ableitung von Verwertungsstrategien und Verwertungskonzepten sowie
- Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund gesetzlicher Vorschriften. Hier soll beispielhaft für andere gesetzliche Regelungen auf § 81h Abs. 4 VAG[1] verweisen werden, welcher regelt, dass Versicherungsunternehmungen den

[1] Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs (o. J.), S. 1f.

Zeitwert ihrer Liegenschaften im Anhang der Bilanz auszuweisen haben. Dementsprechend sind Versicherungsunternehmen verpflichtet, alle fünf Jahre jedes einzelne bebaute oder unbebaute Grundstück zu bewerten.

2.1. Gliederung der Arbeit

Die einzelnen Bewertungsverfahren werden als Unterpunkte im zweiten Kapitel beschrieben. Der zweite Unterpunkt widmet sich dem Sachwertverfahren, die Bewertungsmethode für eigengenutzte Immobilien, oder Immobilien, bei denen die Ertragserzielung nicht im Vordergrund steht.

Das dritte Unterkapitel beschreibt das Vergleichswertverfahren; hier sollen vergleichbare Immobilien mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen verglichen werden und daraus versehen mit Zu- und Abschlägen ein Vergleichswert abgeleitet werden. Die Anwendung für das Vergleichswertverfahren kann für unbebaute Grundstücke, eigengenutzte Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, in selteneren Fällen bei Einfamilienhäusern erfolgen.

Der vierte Unterpunkt widmet sich dem Ertragswertverfahren bei ertragsorientierten Liegenschaften. Die Ermittlung des Rohertrages, der Bewirtschaftungskosten, der Wertminderung für Abnutzung sowie die Kapitalisierung des Nettoertrages und der sich daraus ergebende Ertragswert (Punkt 2.5) der Liegenschaft werden dargestellt.

Die Zoning Methode wird als sechster Unterpunkt dargestellt und als eigenständige Methode für die Ermittlung des potentiell möglichen Ertrages anhand von fünf konkreten Geschäftslokalen in Wien-Mariahilf dargestellt.

Das dritte Kapitel befasst sich mit der Ableitung des Verkehrswertes aus den oben dargestellten Wertermittlungsverfahren.

Das vierte Kapitel stellt die Bewertung der Geschäftsflächen für den Teil der Immobilie in Wien-Mariahilf, Mariahilfer Straße 49 anhand des Sachwertes und Ertragswertverfahrens dar.

Die letzten beiden (Zusammenfassung und Schlussfolgerung) geben eine abschließende Betrachtung und Perspektiven, wie die einzelnen wertbeeinflussenden Faktoren in der Liegenschaftsbewertungspraxis betrachtet werden können.

2.2. Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird im Liegenschaftsbewertungsgesetz im § 6 definiert und dient in der vorliegenden Arbeit rein zur Überprüfung des Ertragswertes.

2.2.1. Definition Sachwert

LBG § 6 (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

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

Der Sachwert ist durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes, des Wertes sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.[2]

Der Bodenwert wird als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt. Wertänderungen[3], die sich aus einer möglichen Bebauung, oder durch Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, müssen gesondert berücksichtigt werden. Entsprechende Zu- und Abschläge sind nachvollziehbar zu begründen.

Der Bauwert wird als die Summe der Werte der baulichen Anlagen bezeichnet. Es ist vom Herstellungswert auszugehen, der aus den gewöhnlichen Herstellungskosten zu

[2] § 6 (1) LBG; ÖNORM B1802, Pkt. 5.4.1

[3] § 6 (3) LBG; ÖNORM B1802, Pkt. 5.4.2

ermitteln ist. Von diesem sind die Wertminderung wegen Alters und die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden abzuziehen. Die zum Vergleich herangezogenen Raum- oder Flächenmeterpreise und Baupreisindices sind anzugeben. Die wertbestimmenden Einflüsse von allfälligen Baumängeln und Bauschäden, sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs sind zu bestimmen. Die Wahl der Abschreibungsmethode ist zu begründen. Sämtliche im Rahmen des Verfahrens angewendeten Zu- und Abschläge sind eigens ziffernmäßig auszuweisen und zu kommentieren.

Der Wert der sonstigen Bestandteile und Anlagen (Außenanlagen, besondere Ausstattungen bzw. besondere Betriebseinrichtungen) sowie des Zubehörs wird durch Erfahrungssätze oder durch die gewöhnlichen Herstellungskosten bestimmt, Einrichtungsgegenstände sind in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

2.2.2. Anwendung Sachwertverfahren

- Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie die der angeschlossenen Garagen, sofern diese nicht im Vergleichswertverfahren ermittelt werden können.
- Verwaltungs- und Repräsentationsgebäude, sofern diese über keinerlei Ertragskomponente verfügen und ein fiktiver Ansatz eines Rohertrages im Rahmen des Ertragswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichsmieten nicht möglich ist,
- Schulen, Krankenhäuser, Sanatorien, sofern ein fiktiver Ansatz eines Rohertrages im Rahmen des Ertragswertverfahren mangels geeigneter Vergleichsmieten oder Pachtentgelte nicht möglich ist,
- Eigengenutzte Gewerbe- und Industrieobjekte, wobei eine Gewichtung des Sachwertes mit dem Ertragswertswertverfahren zu erfolgen hat.

2.2.3. Verfahrensablauf

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag
– Korrektur wegen Gebäudealter
– Korrektur wegen Baumängel und Bauschäden
– Korrektur wegen sonstiger Umstände
+ Bodenwert
= Sachwert
± Marktanpassung
= Verkehrswert

Nach dem LBG sind Wertminderungen wegen Alters aufgrund altersbedingter Abnutzung, sowie weitere Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden vom Neubauwert in Abzug zu bringen. Gemäß ÖNORM B1802 sind Wertminderungen vom Neubauwert folgendermaßen abzuziehen[4]:

1. Abzug der Wertminderung infolge Alter
2. Abzug der Wertminderung infolge Baumängel und Bauschäden
3. Abzug der Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes

2.2.4. Neubauwert des Gebäudes [5]

Die Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten: dies sind jene fiktiven Kostenbestandteile, die für die Neuerrichtung des Gebäudes zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müssten. Diese Kosten sind nicht als Wiederherstellkosten zu verstehen, sondern jene Herstellkosten, die am Bewertungsstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der technischen Entwicklung aufzubringen wären und es handelt sich daher um neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten.

Die Höhe dieser gewöhnlichen Herstellkosten wird von nachfolgend angeführten Faktoren bestimmt:

- Nutzungsart, wie das Ein- oder Zweifamilienhaus, Büro- oder Geschäftsgebäude, Lagerhalle, Werkstätten,
- Art der Bauweise, wie offen, gekuppelt, geschlossen,
- Anzahl der Geschosse, Dachform, Unterkellerung,
- Grundrisskonfiguration, Größe und Ausrichtung der Räume,
- Verwendete Baustoffe, wie Holz, Stahlbeton, Trapezblech, usw.
- Konstruktionsart, wie Massivbau, Skelettbau, Holzriegelbau, vorgefertigte Teile
- Qualität der Ausstattung, wie Sanitäranlagen, Heizung, Kühlung, Lüftung, Fenster, Fußböden, Türen,
- Ausstattungsniveau, wie einfach, mittel, gut, sehr gut, luxuriös

[4] ÖNORM B1802, Pkt. 5.4.3.2 ff

[5] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 270

Für die Ermittlung der Gebäudenormalherstellungskosten werden sogenannte Nutzergruppen zusammengefasst und für diese Nutzergruppen typische Herstellungskosten ermittelt. Dabei wird das Kubikmeterverfahren oder das Quadratmeterverfahren angewendet.

Die Bezugseinheit kann entweder der Ansatz über die m² Nutzfläche sein oder der m³-Ansatz für den Bruttorauminhalt.

In der Arbeit wird der Ansatz über m² Nutzfläche gewählt.

Die Baunebenkosten sind bei den Herstellkosten in Ansatz zu bringen; darunter sind die Kosten für Planung, Bauüberwachung, Betriebskosten während der Bauzeit, Nutzungsentschädigung bei Inanspruchnahme von fremden Grundstücken für die Baustelleneinrichtung, Bauphysik, Statik, etc zu verstehen. Eventuell können auch die üblichen Finanzierungskosten die für eine Zwischenfinanzierung anfallen, dazugezählt werden. Diese Baunebenkosten werden üblicherweise als Prozentsatz der gewöhnlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zum Ansatz gebracht. Je nach Ausbaugrad, Schwierigkeitsgrad des Gebäudes können die Baunebenkosten zwischen 8 und 22 % betragen.

2.2.5. Neubauwert der baulichen Außenanlagen[6]

Zu den baulichen Außenanlagen zählen alle Baulichkeiten, die außerhalb der Gebäude und innerhalb der Grundstücksgrenze vorhanden sind. Hiezu zählen z.B. die nicht mit dem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, Terrassen, Einfriedungen, befestigte Flächen für Fußgänger, Radfahrer, Stellplätze, gestaltete Plätze, Innenhöhe, Spielplatzflächen, Sportflächen, Schwimmbecken, Biotope, besondere Gartengestaltung, seltene Pflanzen und Figuren, Skulpturen, etc. Bei der Ermittlung des Bauwertes der baulichen Außenanlagen sind nur jene Anlagen zu berücksichtigen, die nicht im Bauwert des Gebäudes miterfasst sind und können über gewöhnliche Herstellkosten oder über Erfahrungssätze durch den Ansatz von Pauschalbeträgen oder in Prozent des Bauwertes des Gebäudes erfolgen. Es wird ein Bauzeitwert ermittelt, die Alterswertminderung wird analog zu den übrigen Bauteilen angesetzt. Es wird unterstellt, dass die Restnutzungsdauer der Außenanlagen dieselbe aufweist, wie für das Gebäude, da üblicherweise den Außenanlagen eine geringere Wertrelevanz beigemessen wird. So können für die

[6] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 277

Außenanlagen prozentuelle Zuschläge in Prozent des Bauwertes von Gebäuden angesetzt werden: 0 % bis 3 % für Gehwege in einfacher und guter Ausführung, Hofflächenbefestigung, gemauerte Einfriedungen, Holz- oder Metallzäune; 3 % bis 5 % für großflächige, befahrbare Weg- und Hofflächen, Gehwegbeläge in bester Ausführung, Einfriedungen in Natur- oder Kunststein, Stützmauern.

2.2.6. Gesamtnutzungsdauer (GND)[7]

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die übliche Lebensdauer verstanden, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung bis zur Abbruchreife unterhält. Es wird dabei zwischen der technischen und wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer differenziert.

Technische Gesamtnutzungsdauer: diese hängt vom physischen Bestand der Rohbauteile, wie Fundamente, Außenwände, Decken und Treppen, von der Art der verwendeten Baustoffe, von der Konstruktion, der Güte der Bauausführung und von der Nutzungs- und Instandhaltungsintensität ab. Die tragenden Bauteile weisen oft eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren auf. Schneller alternde Bauteile und Ausbauelemente werden entsprechend der Gebäudenutzung mehrmals getauscht. Durch bautechnische Maßnahmen lässt sich die technische GND verlängern, z.B. die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die bereits seit Jahrhunderten erhalten werden und durchaus wirtschaftlichen Zwecken dienen können.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: diese wird durch jenen Zeitraum definiert, in dem das Gebäude wirtschaftlich nutzungsfähig ist und wird über den Zeitraum der Marktgängigkeit und der Zweckbestimmung des Gebäudes bestimmt. Die wirtschaftliche GND hängt je nach Nutzungsart des Gebäudes von verschiedenen Faktoren ab, die sich über längere Zeiträume verändern können (z. B. Nachnutzung Kino, Umbau in einen Supermarkt). Im Wohnungsbau sind die Grundrissanordnungen, die Lage der Räume zueinander und zur Himmelsrichtung, die Wärmedämmung, sowie die Ausstattung, wie Fußböden, Heizung, Bad, WC, Fenster, elektrotechnische Einrichtungen, etc. ein wertbestimmender Faktor für die wirtschaftliche GND.

[7] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 281

Die wirtschaftliche GND für repräsentative Einfamilienhäuser (sog. Villen), sowie für Wohn- und Geschäftsgebäude in guter städtischer Ausführung können zwischen 80 und 100 Jahren angesetzt werden. So auch in meinem Bewertungsbeispiel.

2.2.7. Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer stellt eine Anzahl an Jahren dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; es müssen die örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf Verwertbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die RND ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen. [8]

RND = GND – A[9]

Erläuterung: RND = Restnutzungsdauer der baulichen Anlage
GND = Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage
A = Alter der baulichen Anlage

Im Ertragswert werden die nachhaltig realisierbaren Miet- oder Pachterträge über die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Die Abschreibung, wird im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer im Vervielfältiger erfasst. Die Restnutzungsdauer definiert sich als der Zeitraum, über den sich eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zu einem bestimmten Zeitpunkt, wirtschaftlich noch trägt.

Verlängerung der Restnutzungsdauer[10]: durch eine umfassende Modernisierung oder Instandsetzung der baulichen Anlagen kann die RND verlängert werden. Dies sind Modernisierungen, bei denen das Gebäude hinsichtlich der tragenden Bauteile erneuert wird. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Bauteilen und Ausbauteilen führen zu keiner Verlängerung der RND, sondern nur eine durchgreifende und meist kostenintensive Baumaßnahme kann die RND verlängern. Hierbei wird die Nutzungsdauer des Objektes verlängert, da diese durchgreifende Sanierung auch einer Modernisierung gleichzusetzen ist und das Objekt daher den aktuellen Anforderungen des Marktes gerecht werden kann und einen höheren Ertrag als vor der durchgreifenden Sanierung einspielen wird.

[8] HV der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten SV, LV Stkm und Ktn. (2006), S. 125 ff
[9] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 284
[10] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 285

Bei einer durchgreifenden Modernisierung kann von einer Verlängerung der RND ausgegangen werden, es wird das Gebäude sozusagen verjüngt, die RND wird verlängert. Es wird ein sogenanntes fiktives Baujahr angesetzt. In meinem Beispiel hat diese Modernisierung und laufende Instandhaltung stattgefunden, es wird ein fiktives Baujahr von 1980 angesetzt.

Eine Verkürzung der RND[11] kann ebenso eintreten, wenn im Zuge der Befundung unbehebbare Baumängel oder Bauschäden entdeckt wurden und die Kosten einer Instandsetzung nicht denselben Effekt erzielen würden, so kann eine Verkürzung der RND vorgenommen werden.

2.2.8. Darstellung der Wertminderungsverläufe[12]

In der unten dargestellten Grafik sind die unterschiedlichen Wertminderungsmodelle und deren Verlauf bei einer Nutzungsdauer der baulichen Anlagen von 100 Jahren abgebildet, folgende Wertminderungen sind anwendbar:

Lineare Wertminderung	Wertminderung nach Vogels
Progressive Wertminderung nach Ross	Kubische Wertminderung n. Schindler
Parabolische Wertminderung	Wertminderung nach Girardi

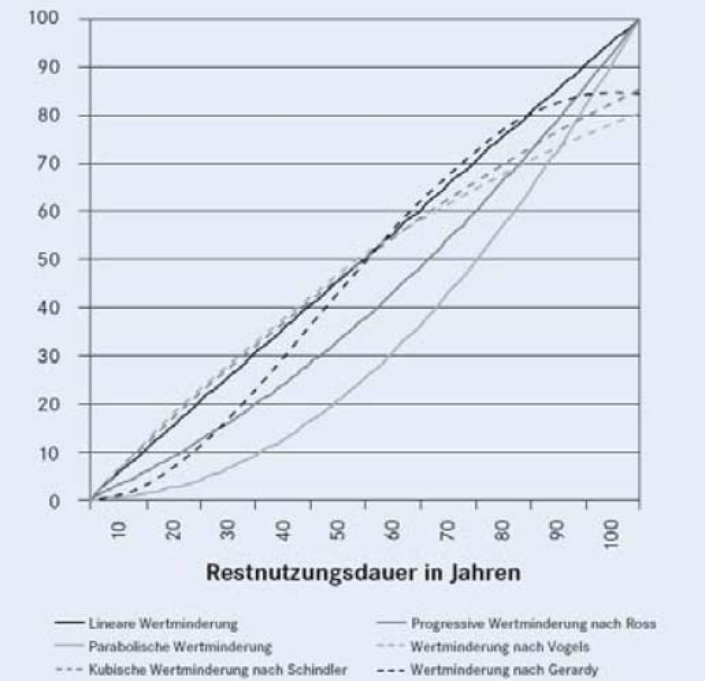


Abbildung 1: Restnutzungsdauer in Jahren

[11] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 287

[12] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 293

2.3. Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird im Liegenschaftsbewertungsgesetz im § 4 definiert und dient in der vorliegenden Arbeit zum Vergleich von vorliegenden Nettomieten und Vergleichsmieten in der näheren Umgebung (siehe Kapitel 4.6)

2.3.1. Definition Vergleichswert

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

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

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

2.3.2. Anwendung

Beim Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften oder Liegenschaftsteile als Ganzes verglichen. Es kann daher nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die zu bewertende Liegenschaft oder der zu bewertende Liegenschaftsteil mit den vergleichbaren Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen weitgehend hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände übereinstimmt. Bei der Beurteilung dieser Umstände kommt der Frage, ob der jeweilige Vergleichspreise mit oder ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zustande gekommen ist, eine wesentliche Rolle zu. Da die Beantwortung dieser Frage in der Regel unmöglich sein wird, ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Liegenschaften oder Liegenschaftsteile wohl

nur dann anwendbar, wenn einerseits ein besonders enger Vertrauensbereich des Mittelwertes aller Vergleichspreise den Schluss rechtfertigt, dass die Vergleichspreise die Marktsituation richtig darstellen und andererseits auf die Beantwortung der Frage einer im Mittelwert der Vergleichspreise enthaltenen oder nicht enthaltenen Umsatzsteuer verzichtet werden kann[13].

- unbebaute Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Reihenhäuser
- Doppelhäuser
- Luxusimmobilien
- Industriebrachen

Nur das Vergleichswertverfahren führt unmittelbar zum Verkehrswert und ist daher grundsätzlich anderen Verfahren vorzuziehen. Voraussetzung aber ist, dass

- eine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise grundsätzlich für einen Preisvergleich geeignet sind, keine Liebhaberpreise oder Gefälligkeitspreise darstellen und weder durch Notverkäufe noch durch nicht nachvollziehbare Preisbildungskomponenten determiniert sind und
- die Vergleichspreise relativ zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

2.3.3. Quellen von Vergleichspreisen/Mieten

Um Quellen für Vergleichsdaten zu finden, müssen die wertbestimmenden Lage- und Nutzungsmerkmale des Bewertungsobjektes untersucht werden; dabei sind Übereinstimmungen mit den Vergleichsobjekten und der zu bewertenden Liegenschaften auszuwählen und entsprechend einzustufen.

Mögliche Quellen können sein: Aus dem Grundbuch erhobene Kaufpreise sowie eigene Kauf und Mietpreissammlungen des Sachverständigen, Nutzung von Gutachternetzwerken.[14]

---

[13] **V**eröffentlichung: Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 1/1999

[14] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 167

2.3.4. Der Bodenwert

Der Bodenwert wird üblicherweise mittels Vergleichswertmethode ermittelt. Für den Bodenwert ist allerdings innerstädtisch nicht nur die Grundstücksgröße maßgeblich, sondern die auch die Größe der auf einem Grundstück erzielbaren Nutzfläche, die aus den Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen abgeleitet werden kann.[15]

Hat das Grundstück eine Größe, die zum Bestand des errichteten Gebäudes nicht nötig ist, und die Möglichkeit besteht, diese Fläche selbständig einer Verwertung zuzuführen, ist in diesen Fällen der Bodenwert aufzuteilen, wodurch nur der abgetrennte Teil, der für die Nutzung des Gebäudes essentiell ist, in die Vergleichswertermittlung miteinbezogen wird.[16]

Die Lagekomponente ist auch bei der Ermittlung des Grundwertes von enormer Bedeutung. „Eine gesonderte Ermittlung des Grundwertes ist nur dann sinnvoll, wenn ein Markt für unbebaute Grundstücke (oder für Abbruchgrundstücke) in vergleichbarer Lage besteht. Vergleichbare Lage bedeutet, dass sowohl die Standortqualität (Geschäfts- oder Wohnlage) als auch die Verbauungsmöglichkeit (Bauklasse, Bebaubarkeit des Grundstückes) mit dem zu bewertenden Grundstücke vergleichbar ist.“[17]

2.4. Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird im Liegenschaftsbewertungsgesetz im § 5 definiert und wird in der vorliegenden Arbeit auf zwei Varianten gerechnet und zwar einmal mit den tatsächlichen Erträgen der Mietobjekte und einmal mit den fiktiven Mietansätzen aus der Zoning Methode .

2.4.1. Definition

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

---

[15] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 189 ff

[16] Petersen (2005), S. 80.

[17] Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs (o. J.), S. 12

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, n dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richte sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

2.4.2. Anwendungsbereich

Das Ertragswertverfahren kann bei bebauten Liegenschaften, wie Wohnhäusern, Geschäfts- und Bürogebäuden und gemischt genutzten Liegenschaften angewendet werden. Diese Liegenschaften erwirtschaften Erträge durch Vermietung oder Verpachtung oder Erträge erwirtschaften können. Weiters können mit dem Ertragswertverfahren auch Managementimmobilien (z.B. Hotels, Gastronomieobjekte, Tankstellen, Kraftwerke, Mühlen, Infrastrukturobjekte, etc.) bewertet werden. Bei korrekter Anwendung des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes können hier durchaus verkehrswertnahe Ergebnisse erbracht werden.[18]

2.4.3. Rohertrag einer Liegenschaft

Der Rohertrag der Liegenschaft bildet die Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes. Für die Ermittlung des Rohertrages werden die Mietzinsliste und die einzelnen Mietverträge, die hinsichtlich ihrer enthaltenen Bestimmungen sowohl

[18] Petersen (2005), S. 72

rechtlich als auch betriebswirtschaftlich geprüft werden, herangezogen. Demnach sind ungewöhnliche Verhältnisse bei den Jahresrohmieten als auch bei den Bewirtschaftungskosten zu überprüfen und entsprechende Korrekturen vor zu nehmen.[19] Hierzu ist die übliche Miete mit ähnlichen, vergleichbaren Liegenschaften mittels Vergleichswertmethode zu schätzen, wobei insbesondere die Lage, Nutzungsart und die Größe übereinstimmen sollen.[20]

Der Jahresrohertrag umfasst alle Einnahmen, neben Miete oder Pacht auch andere Leistungen des Mieters oder Pächters, wie Baukostenzuschüsse oder Mietzinsvorauszahlungen sofern diese auf die Miete angerechnet werden. Der Jahresrohertrag einer Liegenschaft setzt sich demnach aus folgenden Punkten zusammen:

- Miet- und Pachteinnahmen, ebenso etwaige Gebühren aus der Mitbenützung von Gemeinschaftsanlagen.
- Bei eigengenutzten Objekten oder nicht vermieteten Objekten, wo eine Vermietung sinnvoll erscheint, ist ein fiktiver, marktgerechter Mietertrag zugrunde zu legen. Hier werden Mieten für vergleichbare Objekte herangezogen.
- Einkünfte aus der Vermietung von KFZ-Abstellplätzen.
- Ein zu entrichtender Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist jedenfalls zu den Mieterträgen hinzuzuzählen, da keine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters nach der neuen Rechtsordnung besteht und dieser somit eine versteckte Mietzinserhöhung darstellt.[21]
- Die Umsatzsteuer zählt nicht zum Rohertrag der Liegenschaft, auch wenn der Vermieter zur Umsatzsteuerveranlagung optiert hat und die Mieten inklusive Umsatzsteuer ausgewiesen werden.

[19] Petersen (2005), S. 61
[20] Kranewitter (2007), S. 88
[21] Kranewitter (2007), S. 89

2.4.4. Grundlagen der Mietzinsberechnung[22]

Was ist der Unterschied zwischen Miete und Pacht?

Miete und Pacht sind Bestandverträge und sind daher Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält.[23] Bestandverhältnisse kommen durch Einigung der involvierten Vertragsparteien (Bestandgeber und Bestandnehmer) über den Bestandgegenstand und das Bestandentgelt zustande.

Unter Miete wird die entgeltliche Überlassung einer unverbrauchbaren Sache zum Gebrauch auf gewisse Zeit verstanden. Bei eine Mietverhältnis besteht im Gegensatz um Pachtverhältnis keine Betriebspflicht. Kann die unverbrauchbare Sache nur durch Fleiß und Mühe benützt werden, so liegt ein Pachtvertrag vor[24].

Unterschied zwischen Haupt- und Untermiete:

Das Mietrechtsgesetz, kurz MRG, sieht darin einen wichtigen Unterschied, da es dem Untermieter eine schlechtere Rechtsposition einräumt. Der Hauptmieter eines Bestandgegenstandes hat das Recht, den Mietgegenstand unterzuvermieten.[25] Hauptmiete liegt dann vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer, dem Fruchtnutzer der Liegenschaft oder mit dem Mieter/Pächter des gesamten Hauses abgeschlossen worden ist. Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Hauptmieter abgeschlossen worden ist, der nicht Eigentümer der Liegenschaft ist. Erlischt das Mietrecht des Hauptmieters, so erlischt auch das Mietrecht des Untermieters.

Mietzins, Hauptmietzins: Unter Hauptmietzins wird das dem Vermieter zustehende Entgelt für die Zurverfügungstellung des Mietgegenstandes verstanden. Im Vollandwendungsbereich des MRG sind sämtliche Zahlungen, die nicht unter § 15 (1) Z2- Z4 MRG (Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, Anteil für besonderen Aufwendungen, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenständen, sonstige Leistungen) fallen, als Hauptmietzins anzusehen.[26]

---

[22] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 506

[23] § 1090 ABGB

[24] § 1091 ABGB

[25] § 560, ZPO

[26] OGH 26.11.199, 5.OB 120/91 (=EWr I/15/1)

Angemessener Mietzins:

Der angemessene Hauptmietzins ist nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand zu bestimmen und gilt nur im Vollanwendungsbereich des MRG.[27] Der angemessen Hauptmietzins unterscheidet sich vom freien Mietzins nicht so sehr durch die Höhe des HMZ, da in beiden Fällen das ortübliche Entgelt ausgehandelt wird, sondern dadurch, dass der angemessene HMZ einer nachträglichen behördlichen Überprüfungs- bzw. Herabsetzungsmöglichkeit unterliegt.[28] Anwendung findet der angemessene HMZ in den Fällen des § 16 (1) MRG, des § 16 (10) – (11) MRG, des § 46c MRG, sowie im Fall einer begünstigten Rückzahlung gem. RBG 1987 (Rückzahlungsbegünstigungsgesetz). In dieser Arbeit sind die Geschäftslokale dem angemessenen Hauptmietzins zuzuordnen, jedoch mit einer Besonderheit: Altmietverträge (z.B. Top 3 und Top 5).

2.4.5. Bewirtschaftungskosten[29]

Der Jahresrohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei gewöhnlicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Liegenschaft entstehen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Kosten sind somit vom Vermieter, oder dem Eigentümer zu tragen.

- Verwaltungskosten
- Nicht umlegbare Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

2.4.5.1. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen den nicht auf den Mieter umlegbaren Verwaltungsaufwand für die ordentliche Bewirtschaftung der Immobilien und werden üblicherweise in Prozentsätzen vom Jahresrohertrag angegeben.

Dazu zählen uneinbringliche Mietzinsforderungen und Rechtsberatungskosten.

---

[27] § 16 (1) MRG

[28] Immobilienbewertung Österreich (2009), S.535

[29] Immobilienbewertung Österreich (2009), S.341

2.4.5.2. Nicht umlegbare Betriebskosten

Betriebskosten, die dem Rohertrag angerechnet werden, bzw. jene Betriebskosten, die aus den laufenden Erträgnissen der Liegenschaft gedeckt werden müssen, da diese aufgrund vertraglicher oder anderer Vereinbarung nicht auf den Mieter überwälzbar sind, sind im Rahmen der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag abzuziehen. Jene Betriebskosten, die nur durchlaufende Posten sind, und beim Rohertrag hinzugerechnet wurden, sind im Rahmen der Bewirtschaftungskosten von diesem abzuziehen und somit zu neutralisieren. Auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, wie im §§ 21-24 MRG angeführt, sind hier nicht erfasst.

Nachfolgende Betriebskosten sind beim Abzug vom Rohertrag zu berücksichtigen:

- Betriebskosten von Leerstandsobjekten
- Im Falle einer Deckelung von Energiekosten für Heizung und Kühlung für den Mieter – bei Übersteigen der vereinbarten Kostenhöhe, Tragung durch den Vermieter

2.4.5.3. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten entstehen üblicherweise dadurch, dass die Objekte einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand zugeführt werden können und die wirtschaftliche Nutzungsdauer konstant erhalten bleibt -> es sind Instandhaltungsmaßnahmen daher unumgänglich. „Hierunter fallen alle Kosten, die infolge von Abnutzung, Alterung und Witterung aufgewendet werden müssen, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie zu ermöglichen.“[30] Üblicherweise sind bei älteren Gebäuden die Instandhaltungskosten höher, ebenso bei sehr mit Haustechnik ausgestatteten Gebäuden, als bei Gebäuden jüngeren Datums. Da die Instandhaltungskosten meist nur durch eine Schätzung erhoben werden können und diese auch nicht – entsprechend dem Lebenszyklus einer Immobilie – jährlich anfallen, werden die Instandhaltungskosten in der Praxis als Prozentsatz des Rohertrages ausgedrückt.

Im Ertragswertverfahren wird unterstellt, dass alljährlich auf ein fiktives Instandhaltungskonto ein Betrag eingezahlt wird, welcher sich verzinst, sodass periodische Kleinreparaturen sowie aperiodisch anfallende Großinstandhaltungsmaßnahmen während der Lebensdauer einer Immobilie von diesem Konto bezahlt

[30] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 594

werden.[31] Es hat sich gezeigt, dass in den ersten zehn Jahren einer Immobilie kaum Instandhaltungskosten anfallen und diese erst ab Beginn des 11. bis 15. Jahres finanziell bemerkbar werden. Vom 15. bis 25. Jahr steigen die Instandhaltungskosten entsprechend der eingebauten Haustechnik an, denn Heizung, Aufzug, Flachdach, und Fassade müssen erneuert werden. „Je mehr Haustechnik eingebaut ist, umso steiler ist diese Kostenkurve, deren tatsächliche Höhe sich nach der individuellen Situation des Gebäudes richtet.“[32] Generell ist zu sagen, dass diese Bau- und Erhaltungszustände, die ebenso im Rahmen der Instandhaltungskosten beurteilt werden, sich ebenso innerhalb der Restnutzungsdauer widerspiegeln.

2.4.5.4. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko des Ertragsausfalles durch Leerstand und uneinbringliche Mietrückstände einerseits und die Kosten für die Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung von Mietverträgen und Räumung andererseits. Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Rohertrages angegeben und liegt bei gewerblich genutzten Objekten üblicherweise höher als bei Wohnobjekten. Das Mietausfallwagnis muß auf die Bruttomiete, die Miete inklusive der Betriebskosten, bezogen werden, da höhere Betriebskosten nicht die Bruttomiete erhöhen, sondern die Nettomiete senken, da kein anderer Mieter bereit ist, durch Leerstände mehr Betriebskosten zu bezahlen.[33] Dies ist damit begründet, dass vermehrt in konjunkturell schwierigem Umfeld erhöhte Leerstände auftreten, die die Rückflüsse aus der Liegenschaft schmälern.

2.4.6. Jahresreinertrag der Immobilie

Der Jahresreinertrag der Immobilie ergibt sich aus der Subtraktion der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten vom Jahresrohertrag. Daraus lässt sich ableiten, dass das Ertragswertverfahren – bei Anwendung eines ungeprüften Liegenschaftszinses – nicht geeignet ist, Verkehrswerte auszuweisen. Würden hingegen aus tatsächlich bezahlten Kaufpreisen je nach Objektgruppe die tatsächlichen Liegenschaftszinsen abgeleitet, so müsste ohne weitere Marktanpassung ein wirklichkeitsnaher Verkehrswert erzielt werden können.[34]

---

[31] Petersen (2005), S. 65
[32] Brauer (Hrsg.) (1999), S. 462
[33] Petersen (2005), S. 64
[34] Petersen (2005), S. 21ff

2.4.7. Bodenwertverzinsung

Der Reinertrag teilt sich in die Komponenten Ertragsanteil für den Boden und Ertragsanteil für die baulichen Anlagen auf. Weiters wird der Grund und Boden als unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut in der Liegenschaftsbewertung eingestuft. Die aus dem Grund und Boden daraus anfallenden Reinertragsanteile können als Jahresertrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der anzuwendende Kapitalisierungszinsfuß ist identisch mit dem des Gebäudes, da Grund und Boden mit dem Gebäude dasselbe Schicksal teilen[35].

Die nachfolgende Formel soll den Verzinsungsbetrag näher veranschaulichen:

$$\text{Bodenwertverzinsungsbetrag} = \text{Bodenwert} \times \frac{p}{100} \qquad p = \text{Kapitalisierungszinsfuß}$$

Formel 1: Verzinsungsbetrag Quelle: Kranewitter, S. 92

2.4.8. Der Kapitalisierungszins

Gemäß § 10 (2) LBG ist beim Ertragswertverfahren die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen. Der Verzinsungsbetrag wird auch als die „Rentabilität“ bezeichnet und ist daher eine zentrale Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der Zinssatz drückt die Verzinsung aus, die ein Anleger für das von ihm in die jeweilige Liegenschaft eingebrachte Kapital erwarten kann. Durch die Herbeiführung der Zeitwerte in Barwerte mit Hilfe der dynamischen Investitionsrechnung wird eine große Hebelwirkung über den Zinssatz bewirkt[36]. In der Literatur finden sich umfangreiche Vorschläge zur Ableitung und Bildung des Kapitalisierungszinssatzes. Diese sind in Abhängigkeit von unterschiedlichen Risiken hinsichtlich der Art der Liegenschaft selbst, der Lage der Immobilie, Bindung der Miet- bzw. Pachterträgnisse an einen Index zur Ausschaltung des Risikos einer Geldwertänderung und der Bonität der Mieter einzustufen.
Gängige Ermittlungsmethoden des Kapitalisierungszinssatzes sind folgende

[35] Immobilienbewertung Österreich (2009), Seite 368
[36] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 351

- Liegenschaftszinssatz auf Basis des Immobilienmarktes: Hierbei sollen die Liegenschaftszinssätze die übliche Verzinsung des Ertragswertes darstellen und aus den Kaufpreisen von Vergleichsobjekten abgeleitet werden.
- Liegenschaftszinssatz auf Basis des Kapitalmarktes: Der jeweils herrschende Kapitalmarktzinssatz ist um Zu- Abschläge zu korrigieren. Zu beachten sind Inflationsabschläge, Risikokorrekturen sowie Fungibilitäts- bzw. Immobilitätszuschläge.

Ist die Nachfrage größer als das Angebot entsprechender Immobilien, ist der Kapitalisierungszinssatz zu reduzieren. Ist jedoch das Angebot größer als die Nachfrage oder gilt die Liegenschaft als schwer verkäuflich, so sind die Zinssätze zu erhöhen. Bei der Wahl des Kapitalisierungszinses ist zu beachten, dass bei Wachstumsmärkten, der Liegenschaftszins vergleichsweise niedrig sein wird, während in schlechteren Lagen, die kaum oder nur geringes Preiswachstum erwarten lassen, die Kapitalisierungszinssätze höher liegen.[37]

In der Sitzung der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen am 02.03.2010 wurde der Kapitalisierungszinssatz diskutiert und eine Anpassung an den derzeitigen Immobilienmarkt mit Schwerpunkt Wien vorgeschlagen.

Die Tabelle welche in der Zeitschrift der Sachverständige im Heft 1/2009 veröffentlicht worden ist, sollte wie folgt abgeändert werden:

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 04.03.2010

Die geänderten Zahlen sind ROT eingetragen:

	Lage			
Liegenschaftsart	**hochwertig**	**sehr gut**	**gut**	**mäßig**
Wohnliegenschaft	1,5 - 3%	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %	4,5 - 6,5 %
Büroliegenschaft	3,5 -5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	6,5 - 9,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,5 - 9,0%
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	7,0 - 10,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5%	8,0 - 12,0%
Industrieliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	8,0 - 12,0%
Land - und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,0 - 4,0 % *)			

[37] Petersen (2005), S. 23

2.4.9. Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ist der Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteile der Jahresreinerträge.

Der Vervielfältiger bestimmt sich aus dem Kapitalisierungszinssatz und aus der ermittelten Restnutzungsdauer und lässt sich wie folgt errechnen:

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

Legende:
V = Vervielfältiger
q = 1 +p/100
p = Kapitalisierungszinssatz
n = Restnutzungsdauer

Formel 2: Ermittlung des Vervielfältigers Quelle: Kranewitter, S. 93

2.5. Der Ertragswert

Der Ertragswert einer Liegenschaft ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der Grund und Boden hat üblicherweise eine unendliche Nutzungsdauer, dagegen weisen die baulichen Anlagen eine endliche Nutzungsdauer auf. Somit entfallen ein Teil der Verzinsung auf den Bodenwertanteil und ein weiterer Anteil auf die Verzinsung der baulichen Anlagen. Diese Darstellung des Ertragswertverfahrens wird auch als gespaltenes Wertermittlungsverfahren bezeichnet. Wenn man auf die Spaltung der Erträge verzichtet, wird das so genannte vereinfachte Ertragswertverfahren angewendet.

Zusammenfassend soll hier noch die gesamte Formel dargestellt werden[38].

Ablaufschema:

	Jahresrohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
	Jahresreinertrag
–	Verzinsung des Bodenwerts
	Reinertragsanteil des Gebäudes
	(Kapitalisierung auf die Restnutzungsdauer)
=	Ertragswert Gebäudeteil

[38] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 333

+	Bodenwert
	Ertragswert
–	Abschläge für Renten oder sonstige Lasten
–	Abschläge / Zuschläge zur Anpassung an die Marktlage
	Verkehrswert

$$EW = \left(RE - \frac{p}{100} \times BW\right) \times V + BW$$

Erläuterung:

EW = Ertragswert

RE = Reinertrag (jährliche Roherträge, abzgl. der Bewirtschaftungskosten)

p = Kalkulationszinsfuß

i = $p/100$

V = Vervielfältiger

BW = Bodenwert

Formel 3: Berechnung des Ertragswertes

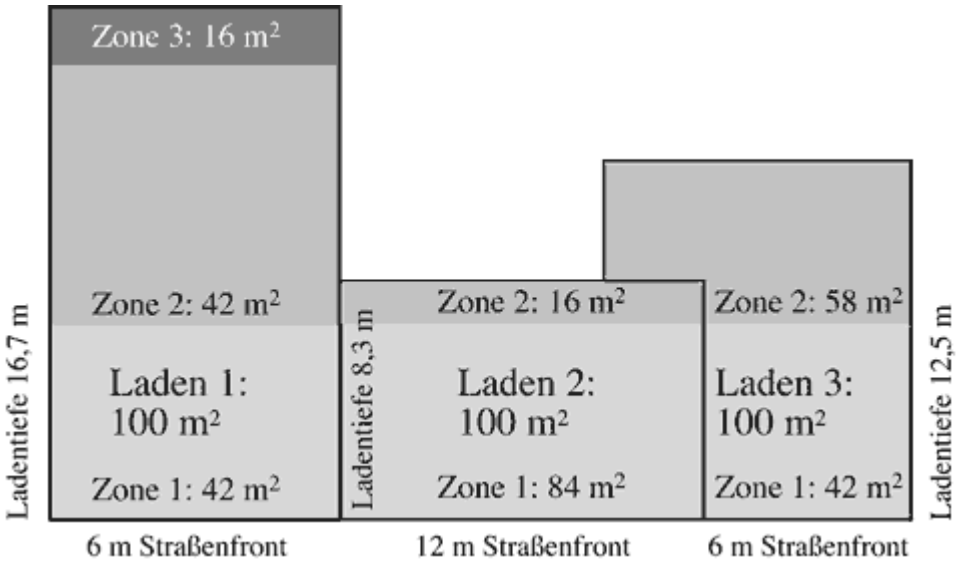
2.6. Zoning Methode

Die Zoning Methode stellt eine Weiterentwicklung des im LBG normierten Vergleichswertverfahrens für die Ermittlung des erzielbaren Bestandsentgeltes von Handelsflächen dar.

2.6.1. Definition der Zoning Methode

Die Zoning Methode kann eingesetzt werden, damit der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) MRG ermittelt werden kann. Mit dieser Methode kann auch der fiktive Mietertrag für leerstehende Geschäftsflächen ermittelt werden, da es oft sehr schwierig ist, vergleichbare Objekte für das zu bewertende Objekt zu finden.

Es wird durch die Zoning Methode die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Geschäftslokale hinsichtlich der Ladenfläche, der Ladentiefe und dem Ladenzuschnitt hergestellt. Diese Methode dient somit der Mietpreisberechnung von Standardeinzelhandelsflächen. Das Geschäftslokal wird in unterschiedliche Zonen eingeteilt und eine Staffelung der Ladentiefe in 7- bis 10 m-Schritten[39], ausgehend vom Geschäftseingang vorgenommen. Die sich so ergebenden gestaffelten Ladentiefen werden als „Zonen“ bezeichnet. Eine Spitzenmiete betrifft in aller Regel nie die gesamte Fläche eines Geschäftes, sondern nur die besonderen Verkaufsbereiche im Frontbereich, daher werden mit Hilfe der Zoning Methode die Mietflächen in mehrere Mietpreis-Zonen aufgeteilt.



Quelle: Simon, Kleiber (2005)

[39] Immobilienbewertung Österreich (2009), S 563

- Bis 7 m Ladentiefe: 100% Mietansatz bis 100 m² Nutzfläche, 90% Mietansatz über 100 m² Nutzfläche
- Von 7 bis 14 m Ladentiefe: 50% Mietansatz
- Über 14 m Ladentiefe: 25% Mietansatz

Aus Vergleichsdaten anderer Einzelhandelsflächen, die über unterschiedliche Flächenkonfigurationen verfügen, jedoch in den anderen preisbeeinflussenden Faktoren übereinstimmen, werden Bestandsentgelte pro m² Verkaufsfläche für die Zone „A“ ermittelt. = sog. Spitzenmieten. Ausgehend von diesem Wert werden für die nachfolgenden Zonen „B“ und „C“ Abschläge vom Bestandsentgelt netto der Zone „A“ vorgenommen. Die Summe aller Einzelbestandsentgelte bildet das gesamte Bestandsentgelt für die ganze Einzelhandelsfläche. Es werden bei dieser Flächenbetrachtung üblicherweise nur die Verkaufsflächen und keinerlei Nebenflächen (Lager, Sanitär, Verkehrsflächen) erfasst. Die Mietwertdifferenzen resultieren aus der Tatsache, dass der Umsatz in den verschiedenen Ladenbereichen unterschiedlich hoch ist. Das gleiche gilt auch bei einer Verteilung der Ladenfläche auf mehrere Geschosse.

2.6.2. Anwendung der Zoning Methode[40]

Angewandt wird die Zoning Methode bei der Mietpreis- und Pachtpreisberechnung von Handelsflächen, welche sich für eine Vermietung bzw. Verpachtung an Unternehmen des Einzelhandels eignen.

- Fach- und Spezialgeschäfte
- Boutiquen
- Filialen großer Handelsunternehmen

Keine Anwendung der Zoning Methode findet statt bei der Ermittlung der Mietpreise großer Einzelhandelsoutlets, Supermärkten, großen Einkaufsmärkten oder Fachmarktzentren, sowie Hypermärkten.

Üblicherweise ist bei der Bewertung von Handelsflächen auf den zu erwartenden Umsatz die Lage des Geschäftslokales von großer Relevanz. Die ermittelten Bestandsentgelte von den einzelnen Geschäftslokalen sind nur dann zum Vergleich

[40] Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 564

geeignet, wenn die Vergleichsobjekte dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich des Standortes, sowie der Bau- und Objektqualität ähnlich sind.

Nachfolgende Klassifizierung kann bei der Einteilung von Geschäftslagen angewendet werden:

Klassifizierung	Beschreibung
1a-Lage im Geschäftszentrum	Lage in Fußgängerzonen, zumeist im Kernbereich (eher nicht am Beginn und Ende der Fußgängerzone); Geschäftsstraßen mit hoher Passantenfrequenz
1b-Lage im Geschäftskern	Mittlere Kundenfrequenz und schließen üblicherweise nahtlos an die 1a-Lagen im Geschäftskern. Solche Geschäftslokale weisen oftmals hochwertige Warensortiments mit großer Sortimenttiefe auf
1c-Lage im Geschäftskern	Diese Geschäftslagen befinden sich noch im Zentrum, mit geringerer Passantenfrequenz, z.B. kleiner Nebenstraßen von Fußgängerzonen
2a-Lage im Nebenkern	Gute Geschäftslagen, z.B. Einkaufszentren außerhalb des Ortskerne oder in Nebenzentren von innerstädtischen Bereichen
2b-Lage im Nebenkern	Lage am Rande des Nebenzentrums, wie stark befahrene Straßen, Kirchen oder öffentlichen Gebäude und Verwaltungseinrichtungen und vom Nebenzentrum abgetrennt
2c-Lage im Nebenkern	Diese Lagen weisen keine direkte Verbindung zum Nebenzentrum auf; es sind meist Geschäftslokale, die der Versorgungen der unmittelbaren Wohnbevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs in Wohngebieten dienen

Quelle: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 565

Eine Frequenzlage wird nicht nur durch Passantenströme (z.B. Zugpassagiere), sondern durch die Kaufkraft der Konsumenten bestimmt.

2.6.3. Nutzfläche[41]

Der Innenraum dient der Warenpräsentation und dem Verkauf, Lagerflächen, Manipulation, Service, Personal- und Sanitärflächen. Die Gesamtnutzfläche eines Geschäftslokales wird üblicherweise in Verkaufsflächen, Verkehrsflächen, sowie Nebenflächen gegliedert:

Funktion	Beschreibung
Verkaufsfläche	Diese Fläche dient dem Verkauf, der Warenpräsentation, inkl. Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, dem Kunden zugängliche Verkaufs- und Serviceflächen. Die Freiflächen sind nicht dazuzuzählen. Probierräume, Umkleidekabinen zählen zur Verkaufsfläche, wenn baulich nicht vom Geschäftslokal getrennt
Verkehrsfläche	Verkehrswege, Ein- und Ausgänge, Treppen, Verbindungsstiegen, Lift- und Rolltreppen-anlagen = Wegfläche zur Verkaufsfläche
Nebenfläche	Personal- und Thekenflächen, Kassenanlagen, Lagerräume, Sanitäranlagen,

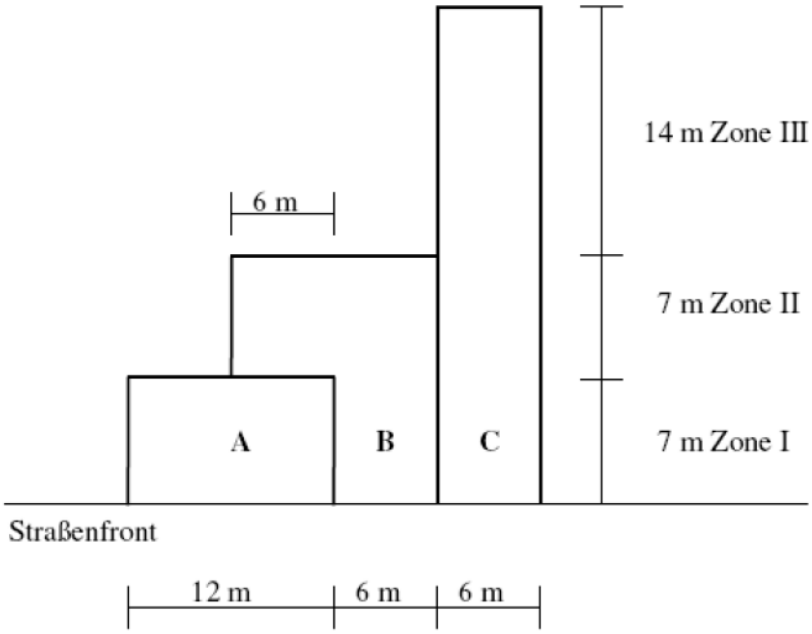
Tabelle 1: Flächendifferenzierung bei Handelsflächen

Der Einzelhandel will daher möglichst große Verkaufsflächen und sehr geringe Verkehrs- und Nebenflächen (z.B. kaum mehr Lagerräume, Anlieferung „Just-in-time“).

Ladenkonfiguration: Bei der Zoning Methode wird unterstellt, dass auf jenen Flächen des Verkaufsbereiches, welcher unmittelbar beim Eingang sich befindet, die höchsten Umsätze erzielt werden können. Der mittlere und hintere Bereich eines Geschäftslokales dient der Lagerung von Waren, für Sanitärzonen, Personalräume, Kassenbereich und kleine Büros.

[41] Immobilienbewertung Österreich (2009), S 566

Unterschiedliche Zoneneinteilung im Horizontalbereich:



Quelle: Simon, Kleiber (2005)

Zum Beispiel ist das Geschäft A zu 100 % in der Zone A, hat jedoch die geringste Nutzfläche. Das Geschäft B liegt sowohl in der Zone I und Zone II. Die Zone I hat den höchsten Anteil am Ertrag, die Zone II wird in diesem Fall mit 50 % gewichtet. Das Geschäft C ist kein idealtypsicher Zuschnitt und liegt in allen drei Zonen, wobei die Zone A mit 100 %, die Zone B mit 50 % und die Zone C mit 25 % gewichtet wird.

Geschoss	Verkaufsfläche
2. Untergeschoss	40 % bis 60 % vom Erdgeschoss
1. Untergeschoss	50 % bis 70 % vom Erdgeschoss
Erdgeschoss	100 %
1. Obergeschoss	60 % bis 80 % des Erdgeschosses
2. Obergeschoss	50 % bis 70 % des Erdgeschosses
3. Obergeschoss und darüber	40 % bis 60 % des Erdgeschosses

Tabelle 2: vertikales Zoning über mehrere Stockwerke, Quelle: Simon, Kleiber (2005)

2.6.4. Markt- und Standortanalyse für Geschäftsraumimmobilien

Eine Markt- und Standortanalyse im Geschäftsraumbereich kann folgende Komponenten beinhalten:

- Analyse der ökonomischen Rahmenbedingungen
- Analyse der Nachfrage
- Analyse des Angebotes
- Mikro-Analyse
- Konkurrenzanalyse
- Preisanalyse

Standortanalyse:[42]

Die Lebensdauer einer Geschäftsraumimmobilie kann deutlich länger sein als die des erstnutzenden Unternehmens, das möglicherweise irgendwann seine Standortentscheidung oder seinen Flächenbedarf ändert.[43] Langfristig ist darauf zu achten, dass die zentralen Makro- und Mikrostandortfaktoren stimmen, d.h. dass sie entweder bereits den Anforderungen der potentiellen Nutzer entsprechen oder eventuelle Schwachstellen durch geeignete Maßnahmen im Projektentwicklungsprozess behoben bzw. kompensiert werden können.[44] „Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) ermittelte die harten Faktoren als die wichtigsten für Nutzer von Geschäftsflächen:

- Großräumige Verkehrsanbindung,
- Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte und die Arbeitsmarktsituation,
- Raumangebot,
- Flächen- bzw. Mietkosten,
- Branchenkontakte und Agglomerationseffekte bzw. Fühlungsvorteile,
- Nähe zu Absatz- und Beschaffungsmärkten
- Es gibt keinen direkten öffentlichen Personennahverkehrs-Anschluss, die nächste U-Bahnstation ist gut 2,5 km entfernt.

[42] Schulte / Bone-Winkel (2008), S. 167ff.
[43] Schulte / Bone-Winkel (2008), S. 168
[44] Schulte / Bone-Winkel (2008), S. 16.

Geschäftsraumanalyse:[45]

- Das Angebot (Leerstand und in Projektierung oder Fertigstellung befindliche Objekte),
- Die Nachfrage (vergangenheitsbezogen ermittelt über den Flächenumsatz sowie zukunftsbezogen über den – auch aufgrund fundamentaler wirtschaftlicher Entwicklungen ausgelösten – Flächenbedarf),
- Die Mietpreise (Spitzenmieten, statistisch geschichtete und gewichtete Durchschnitte/Anteile usw.)

2.6.5. Lage

Das wichtigste Beurteilungskriterium einer Liegenschaft stellt die Lage dar. So ist es im Rahmen der Immobilienbewertung erforderlich, die Makro- und Mikrolage sind gesondert zu untersuchen. Bei der Beurteilung der Lagequalität einer Liegenschaft an sich ist jedoch anzumerken, dass sämtliche lageneutralen Faktoren zu eliminieren sind, die bereits im Rahmen der Ertragswertermittlung berücksichtigt worden sind. Beispielhaft sollen hier nur die Nutzbarkeit des Grund und Bodens oder dessen Beschaffenheit erwähnt werden, die sich auf den Bodenwert – nicht jedoch auf den Jahresreinertrag eines Grundstückes – auswirken. Ebenso sei auf den Unterschied zwischen der individuellen Lage und eventuell vorhandenen zusätzlichen Nutzungs- und Bewirtschaftungspotentialen einer Liegenschaft hingewiesen, welche eher bei der Anpassung zwischen Ertrags- und Verkehrswert berücksichtigt werden.

Folgende Einflusskriterien auf die Lage können dargestellt werden:

- das allgemeine Umfeld oder Makroumfeld wie wirtschaftliche Trends sowie allgemeine kommunale Entwicklungen,
- der regionale Markt als Ober- oder Hauptzentrum, Mittelzentrum, Unterzentrum sowie Grund- oder Kleinzentrum,
- die lokale Stadtteillage

[45] Schulte / Bone-Winkel (2008), S. 172ff.

2.6.5.1. Das Lagekriterium im weiteren Sinn

Die Lagequalität einer Immobilie ist von Faktoren, wie der Verkehrslage, der Nachbarschaft, des Images des Stadtteiles, abhängig. Umfassende Qualitätskriterien der Lage können aus der folgenden Aufzählung entnommen werden:

- Geographische Lagebeschreibung: Zuordnung nach Stadtkern, Innenstadt, Stadtrand oder Stadtumland
- Bebauung des Gebietes sowie qualitative Lagebeurteilung:
  - gutes, mittelmäßiges oder schlechtes Wohngebiet bzw. Geschäftsgebiet,
  - Gewerbegebiet oder
  - Mischgebiet
- Vorhandene Infrastruktur, wie Schulen, Krankenhäusern oder Freizeiteinrichtungen.
- Bewohner sowie soziales Milieu in Form von demographischen Merkmalen wie Alter, Geschlecht, Einkommen, Beruf
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: welche Verkehrsmittel innerhalb einer Entfernung von 250 m fußläufig erreichbar sind.
- Im Rahmen der Anbindung an den Individualverkehr ist anzugeben, ob die entsprechende Anbindung an das öffentliche Straßennetz über eine Hauptverkehrs- oder eine Nebenstraße erfolgt, sowie das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten, für die Nutzung des jeweiligen Gebäudes – sind ausreichende Abstellplätze vorhanden. Es ist auch anzuführen, ob in der näheren Umgebung freie Parkplätze und Parkgaragen - in einer Entfernung von höchstens 250 m sich befinden.

Mit einer Marktanalyse kann das der Nachfrage entsprechende Flächenangebot und der hierfür angemessene Miet- oder Kaufpreis eingeschätzt werden.[46]

[46] Schulte / Bone-Winkel, (2008), S. 147

3. Der Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im Liegenschaftsbewertungsgesetz im § 2 definiert und bildet üblicherweise die Grundlage für Transaktionsentscheidungen zwischen Käufer und Verkäufer. Der im LBG geregelte Verkehrswert gilt auch für Bewertungen im gerichtlichen Verfahren. Ausschlaggebend ist immer der Bewertungsstichtag!

3.1. Definition des Verkehrswertes

§ 2 (2) LBG: Der Verkehrswert ist der Preis, die bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

3.2. Die Ableitung des Verkehrswertes

Die Ableitung des Verkehrswertes kann gemäß LBG vom Vergleichswert, vom Sachwert, vom Ertragswert und auch alle anderen Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, erfolgen. Die ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung – für die Ableitung des Verkehrswertes anwendbar, definiert das aus dem Ergebnis der durchgeführten Bewertungsverfahren oder aus den Ergebnissen mehrerer solcher Verfahren.

Nach Abschluss der Anwendung eines oder mehrerer Bewertungsverfahren kann der Verkehrswert aus dem oder den ermittelten Ergebnissen abgeleitet werden. Die so ermittelte Zwischengröße muss noch keinen Endwert darstellen, da ev. ein bestehendes Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage noch berücksichtigt werden muss. Es ist die zentrale Anforderung an den Verkehrswert, dass dieser immer unter Berücksichtigung auf der Lage am Immobilienmarkt hergeleitet werden muss.

Gemäß § 3 (2) und § 7 (2) LBG muss der Verkehrswert der Liegenschaft – wenn es für die Wertfindung erforderlich ist – unter Berücksichtigung der Ergebnisse mehrerer Verfahren hergeleitet werden. Bei dieser Herleitung des Wertes aus den

Teilergebnissen muss dann auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Rücksicht genommen werden.

Gewichtung der Teilergebnisse: bei der Bildung gewogener Mittelwerte muss darauf geachtet werden, dass die einzelnen Verfahren, also z.B. das Sachwert- und das Ertragswertverfahren eine Aussagekraft besitzen, so z.B. beim klassischen Wiener Zinshaus, wo ein Ungleichverhältnis zwischen Sachwert und Ertragswert, aufgrund der gesetzlichen Regelungen hinsichtlich Mietzinsbildung herrscht – vor allem bei einem Überwiegen von Altmietverträgen mit keinerlei Anhebungsmöglichkeiten.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert sind folgende Umstände zu berücksichtigen, was üblicherweise bei Objekten der Fall sein wird, die im Vordergrund die Ertragserzielung haben:

- Alter des Gebäudes sowie Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung und Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude
- Belastungen des Grundstückes, wie Servitute oder Reallasten
- Bodenbeschaffenheit sowie Größe und Zuschnitt des Grund und Bodens
- Immissionen in Form von Verkehrslärm

Der Verkehrswert wird zwischen dem Ertragswert, der auf den nachhaltig erzielten Erträgnissen basiert, und dem Wert liegen, der auf den tatsächlich erzielten Erträgnissen basiert, liegen, wodurch innerhalb der Marktanpassung sorgfältige Untersuchungen nach Region und Art der Immobilie erforderlich sind.[47]

3.3. Marktanpassung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes muss die Marktlage mit einfließen. Es werden z.B. Kaufpreise vergleichbarer Objekte am örtlichen Grundstücksmarkt herangezogen. Weiters soll durch eine eventuell vorgenommene Marktanpassung, die auf dem Markt zum Bewertungsstichtag herrschenden Angebots- und Nachfragestrukturen analysiert werden.

[47] Vgl. Petersen (2005), S. 17

- Die im Sachwertverfahren eingesetzten Wiederherstellkosten entsprechen nicht den aktuellen Marktgegebenheiten.
- Das Ertragsniveau der Immobilienobjekte hat sich infolge der Verschlechterung wirtschaftlicher Einflussparameter, hier ist etwa an die momentane Konjunkturlage zu denken, nachhaltig reduziert, womit eine wirtschaftliche „Entwertung“ der Immobilienobjekte vorliegt. Dies ist insofern bedeutsam, da im gewerblichen Bereich gravierende Veränderungen innerhalb kurzer Zeitspannen stattfinden. Z.B. sind Druckereigebäude aufgrund der veränderten Wettbewerbsbedingungen sehr schwer am Markt platzierbar, obwohl die technische und bauliche Ausstattung den heutigen Anforderungen entsprechen.

Es sollen auch kurzfristige Änderungen, die noch keinen Eingang in die verwendeten Marktdaten gefunden haben, bei einer Marktanpassung berücksichtigt werden. Wenn es sich tendenziell um abrupte Änderungen gehandelt hat (z.B. Finanzkrise 2008 und deren Folgewirkungen 2009), haben diese noch zuwenig Niederschlag in die verwendeten Eingangsgrößen gefunden. Einige Parameter werden unten exemplarisch angeführt;

- Höhe der Fremdkapitalzinsen
- Reduktion der Belehngrenzen der finanzierenden Banken, einhergehend mit der Erhöhung des Anteil der Eigenkapitalquote
- Baukosten allgemein
- Energiekosten, Einsatz von alternativen Energieträgern
- Eingeschränkte Verkehrsfähigkeit aufgrund der geänderten Marktbedingungen und hier vor allem im gewerblichen Sektor

Die derzeit erzielten Kaufpreise notieren oftmals unter den rechnerisch ermittelten Ergebnissen der einzelnen Wertermittlungsverfahren. Es ist daher sehr große Sorgfalt bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den einzelnen Verfahren und die Vornahme von ev. Marktanpassungen. anzuwenden.

4. Bewertung Geschäftsraumimmobilie in Wien-Mariahilf

Im nachfolgenden Kapitel wird das Gebäude, die Infrastruktur und die allgemeine Lage beschrieben.

4.1. Allgemeine Beschreibung des Gebäudes

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im 6. Wiener Gemeindebezirk, in Mariahilf im Abschnitt zwischen dem Getreidemarkt und der Kirchengasse, unweit der Neubaugasse. Die Mariahilfer Straße ist eine der bedeutendsten Einkaufsstraßen in Wien und kann als 1A-Lage eingestuft werden.

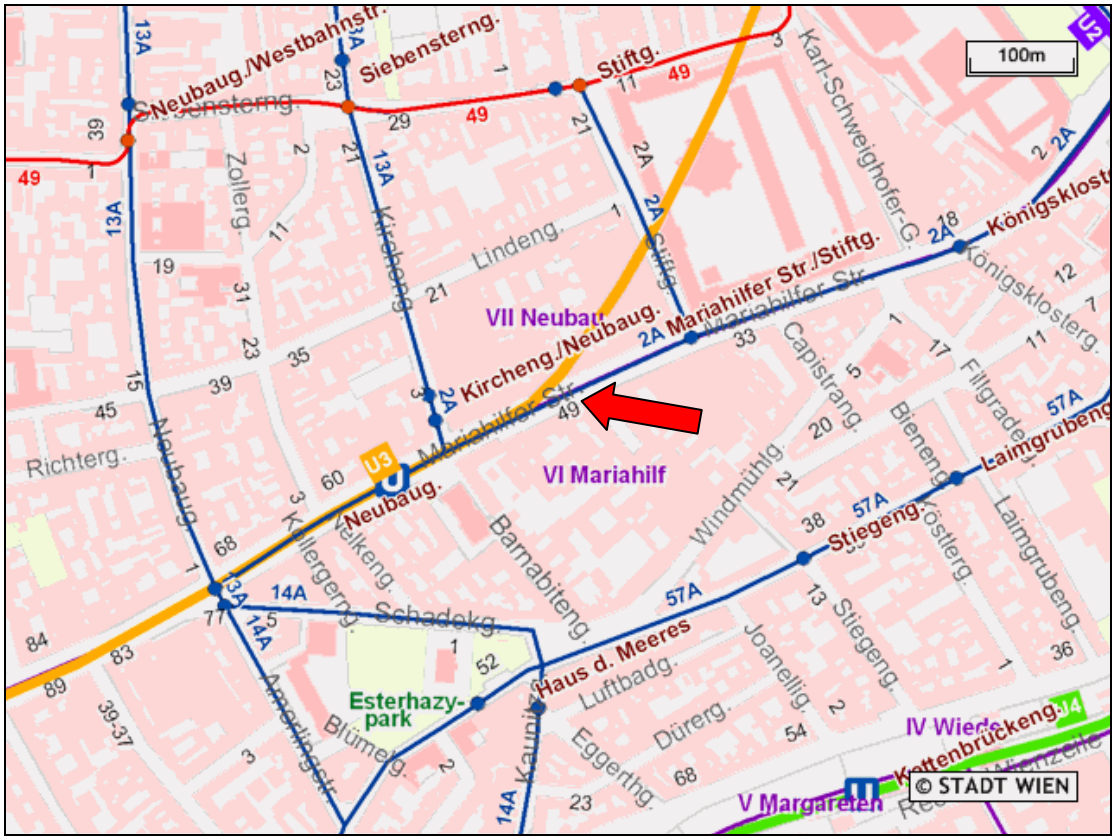


Abbildung 2: Stadtplan

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die U-Bahnlinie der Linie U3 bestens an das U-Bahnnetz in Wien gegeben. Die Station Neubaugasse weist einen Ausgang vor der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf. Dadurch ist eine sehr gute Anbindung an die City, an den Westbahnhof und an Park and Ride Anlagen in Ottakring und Erdberg auf dieser Linie gegeben – somit sind Besucher

aus den entfernteren Bezirken und der Umgebung von Wien gut angebunden. Die Autobuslinien 2A zum Schwedenplatz durch die City und 13A vom Südbahnhof zur Alserstraße weisen Stationen in der Kirchengasse auf, fußläufige Entfernung rd. 100 m. Die Anbindung an das Individualverkehrsnetz ist durch die Mariahilfer Straße vom Getreidemarkt zum Neubaugürtel und Westbahnhof bestens gegeben. Die Mariahilfer Straße als Kurzparkzone mit begrenzten Parkmöglichkeiten adaptiert worden – im Gegenzug wurden die Gehsteige überbreit für die Fußgänger erweitert. Mittlerweile sind aller Bezirke innerhalb des Gürtels in Wien parkraumbewirtschaftet – es wurde ausreichend in fußläufiger Distanz Tiefgaragen errichtet. Die nächstgelegenen Tiefgaragen sind im Museumsquartier, in der Kirchengasse in der Windmühlgasse, etc. Der Durchzugsverkehr ist in der Wienzeile, Neustiftgasse und Burggasse vorhanden, die Mariahilfer Straße dient eher dem Anrainerverkehr und der Belieferung der Geschäfte. Dieser Rückbau von einer Ausfallstraße zu einer fußgängerfreundlichen Geschäftsstraße wurde im Zuge des U-Bahnbaues der Linie U3 vor über 15 Jahren durchgeführt.

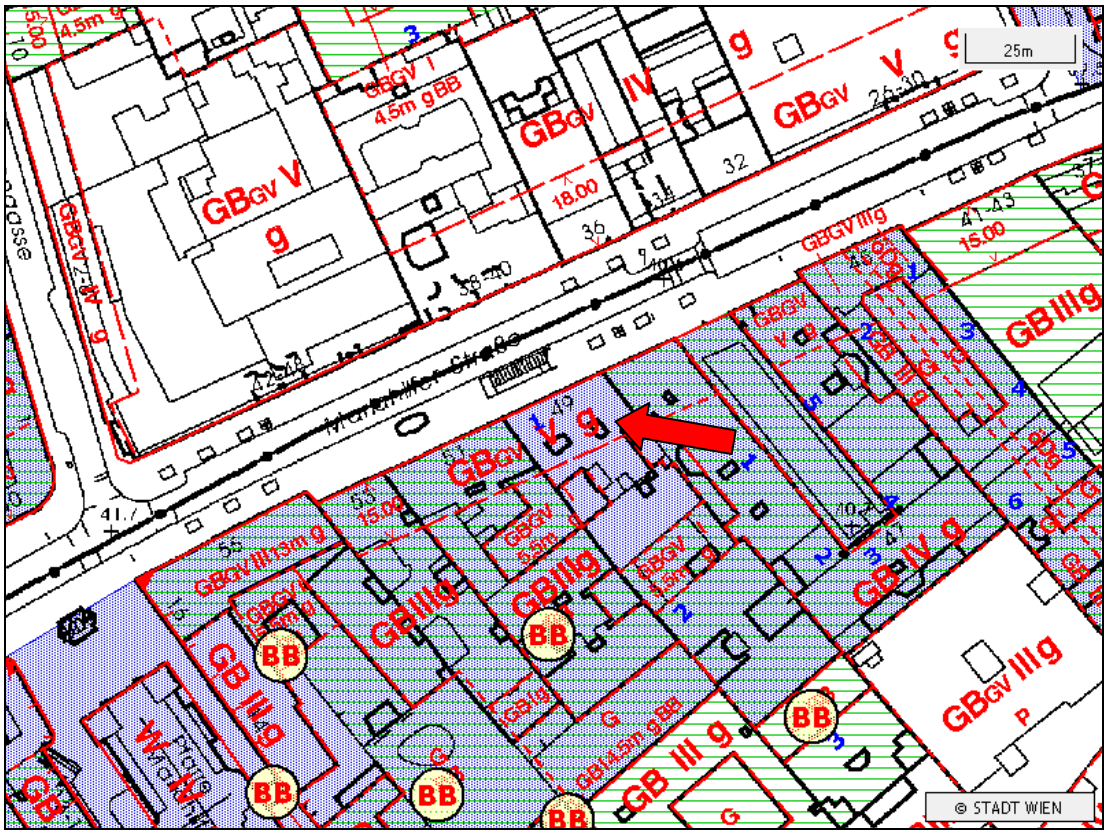


Abbildung 3: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen weisen aus: gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse V, geschlossene Bauweise, Trakttiefe 15 m; der Hoftrakt, das Stiegenhaus von Stiege I und der Trakt von Stiege II sind als GB Bauklasse III, g gewidmet, mit besonderen Bebauungsbestimmungen: die mit BB5 bezeichneten Grundflächen dürfen das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Die beiden Lichthöfe links und rechts vom Stiegenhaus und der Trakt vor Stiege II weisen GB-GV, Bauklasse I, max. 5,5 m Gebäudehöhe und geschlossene Bauweise auf. Weiters gilt Schutzzone für Stiege I und zusätzlich Wohnzone für Stiege II.

Das Gebäude wurde um 1910 als Geschäfts- und Wohnhaus von den Architekten Seidel und Schimitzek errichtet und seither laufend instandgehalten, sowie die Liftanlagen erneuert oder ergänzt, die Dacheindeckung übergangen und die Flächen laufend optimiert, um mehr vermietbare Nutzfläche zu erzielen.

Das Gebäude besteht aus drei Stiegenhäusern, mit einem Straßentrakt, Hoftrakt und Gartentrakt bis zur Windmühlgasse. Infolge des Niveauunterschiedes zwischen der Mariahilfer Straße und dem Wiental ist der Trakt in der Windmühlgasse um ein Geschoss tiefer gesetzt. Hier gilt Bauklasse III.

Bewertungsrelevant ist nur der Straßentrakt und davon insgesamt fünf Geschäftslokale. Die Erschließung der oberen und rückwärtigen Geschosse erfolgt durch den Hauseingang an der linken Gebäudeseite. Das Gebäude weist acht Geschosse auf (KG, EG 5 OGs und teilausgebautes DG) im Straßen- und Hoftrakt. Der Trakt auf Stiege II weist nur vier Obergeschosse auf.

Die Nutzung des Gebäudes umfasst Geschäftsflächen im Erdgeschoß, Kellergeschoss und 1. Obergeschoss, sowie Büros, Ordinationen und Wohnungen der Kat. A bis C auf; die gesamte Nutzfläche beträgt rd. 9.400 m², davon sind rd. 2.000 m² bewertungsrelevant.

Das Gebäude ist Ziegelmassivbauweise errichtet, mit Gewölbedecken im Kellergeschoss und Tramdecken in den Obergeschossen, sowie einer Dippelbaumdecke im Dachgeschoss. Das Dach ist teilweise als Flachdach und Satteldach ausgeführt, die Eindeckung sind Ziegel und Blech. Die Fassade ist straßenseitig gegliedert, hofseitig einfach und glatt. Die Fenster sind tlw.

Panoramafenster im Geschäftsflächenbereich, in den Obergeschossen Holzkastenfenster.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann als gut eingestuft werden, die Restnutzungsdauer wird durch die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und der Anpassung der vermietbaren Flächen an zeitgemäße Nutzungsanforderungen mit 50 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren angesetzt.

Foto 1: Straßenansicht Mariahilfer Straße Foto 2: Straßenansicht nur Geschäftslokale

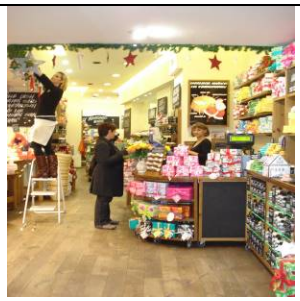
Insgesamt kann die Lage als sehr gute Geschäftslage, als gute Büro- und Wohnlage eingestuft werden.

4.2. Beschreibung der Geschäftsflächen

Im nachfolgenden Kapitel werden fünf Geschäftslokale untersucht die unterschiedliche Größen, Grundrisse, Geschoße und Nutzungen aufweisen. Die fünf Geschäftslokale werden mit den tatsächlichen Mieten analysiert und in einem zweiten Schritt mit fiktiven Mieten abgeleitet aus der Zoning Methode untersucht.

4.2.1. Geschäftslokal Top 1

Bezeichnung	Kosmetik, Firmenname „Fresh handmade Cosmetics“	Foto 3 : Eingang Top1
Branche	Verkauf von Kosmetikartikeln	
Gesamtfläche	62 und 116 m², zusammen 178 m² lt. Mietvertrag	verteilt auf das KG 141 m², EG 67 m² inkl. Passage und Auslagenflächen, lt. Plandarstellung
Mietvertrag	unbefristet, abgeschlossen am 1.11.2006	Indexiert nach VPI 1996
Gesamtmiete lt. MZL vom November 2009	8.661 EUR p.m.	Nettomiete 6.953 EUR p.m., ergibt im Mittel 39,06 EUR/m² p.m. Betriebskosten 264 EUR p.m.
Zonierung		
Zone A - EG Größe 31,07 m² Straßenfront rd. 6,20 m, davon offener Eingang rd. 1,80 m, Auslagenfronten 1,80 m und 2,50 m Tiefe rd. 7,67 m	Im EG, beginnend ab der Baufluchtlinie mit dem Eingangsbereich, sowohl für das gesamte Gebäude, als auch für das Geschäftslokal Top 1. Die offene Passage ist links und rechts durch Auslagenfenster gestaltet. Nutzung: Warenpräsentation, Verkaufsregale, Eingangsbereich	Foto 4: Auslage Top 1

Zone B - EG Größe 36,36 m²	Im EG beginnend ab rd. 8 m bis zur rückwärtigen Wand = Tiefe von 12 m, Stiegenabgang in das KG, Lastenlift. Nutzung: Kassa, Verkauf, Manipulationsfläche vor dem Lastenlift	 Foto 5: Verkaufsraum Top 1
Zone B - KG Größe 115,15	Verkaufslagerfläche im KG, erreichbar über den Stiegenabgang und Lastenlift – kein Kunden-verkehr, kein Verkauf., beginnend an der Straßenfront Mariahilfer Straße bis zum Notausgang Stiegenhaus	
Zone C - KG Größe 25,87 m²	Kellergeschoss, Fläche vor dem Lastenlift, WC, Personalgarderobe	

Berechnung

Top 1 Lush Cosmetic

Geschoss	Bezeichnung	Fläche in m²	EUR/m²	Wert in EUR	Berechnung
EG	Zone A	31,07	70,00	2.174,55	100%
EG	Zone B	36,36	35,00	1.272,44	50%
KG	Zone B	115,15	17,50	2.015,13	50%
	Zone C	25,87	8,75	226,36	50%
	Gesamtsumme	208,44		5.688,47	

Fiktiver Mietansatz: 5.688,47 EUR p.m., ergibt im Mittel 27,30 EUR/m² p.m.

<u>Anwendung der Zonierung:</u>

Die hochwertigste Fläche ist die Zone A; in dieser sind attraktive Produkte platziert, die den Kunden animieren, weiter in das Geschäft vorzudringen; im Eingangsbereich sind Kleinwaren, die sich im unteren Preissegment bewegen, jedoch Lust auf weiteres Gustieren erzeugen sollen. Die Kassa mit Telefon, Überwachungskamera ist mittig von der Zone B = rd. 10 m nach dem Passageneingangsbereich angeordnet. An der Kassa ist eine Verkaufskraft und hat somit einen Überblick über das gesamte Geschäftslokal. Eine weitere Verkaufskraft ist im Geschäftsraum der Zone B anwesend und führt Beratungsgespräche durch, schlichtet Waren ein, etc.

Das Kellerlager ist nicht öffentlich zugänglich und wird als Verkaufslager genutzt, Einstufung als Zone B im KG. Der Mietansatz erfolgt zu 50 % mit der Ausgangsbasis Zone B im EG. Dieser Ansatz wird deshalb gewählt, da das gut zugängige Verkaufslager für die optimale Nutzung im EG unumgänglich ist und Ware rasch nachgeschlichtet werden kann – nur somit ist eine optimale Flächennutzung im EG möglich. Die Nebenräume im KG, wie die Manipulationsfläche vor dem Lastenlift, das WC, die Personalgarderobe werden als Zone C eingestuft.

EINREICHPLAN

Der Verkaufsraum unterliegt dem § 119 A

BAULICHE ÄNDERUNG DES GESCHÄFTSPORTALES DER
~~FA. DEIM & SOHN,~~ „ ZUR BRIEFTAUBE „ IM HAUSE
1060 WIEN, MARIAHILFER STRASSE 49
EZ : 677 KG : 01009 MARIAHILF GB: INNERE STADT

BAUWERBER : ZUR BRIEFTAUBE HANDELSGES.M.B.H.- ~~JOSEF DEIM & SOHN~~
NUSSDORFERSTRASSE 20
1090 WIEN

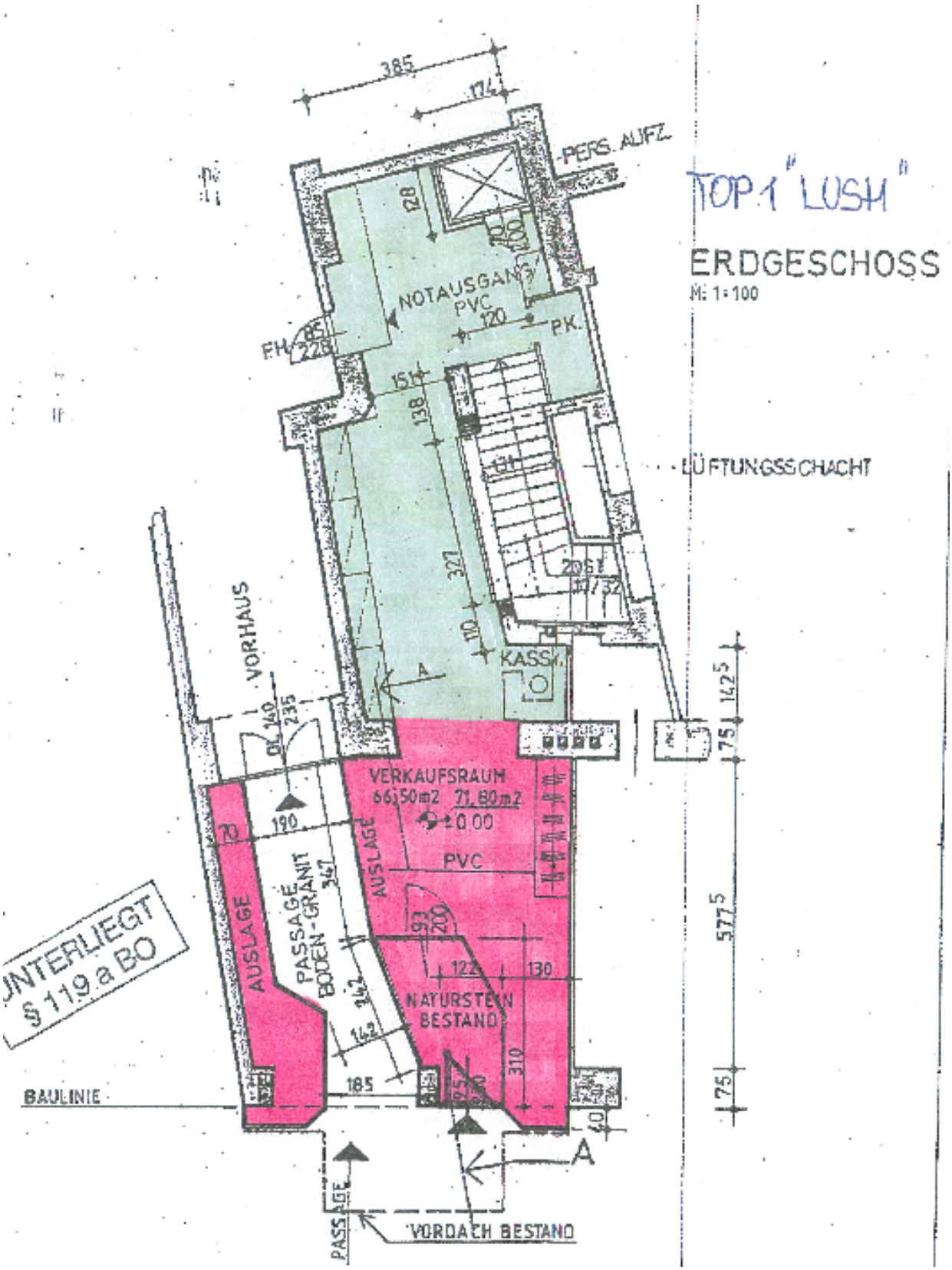
GRUNDEIGENTÜMER : **WIENER STÄDTISCHE Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft**
1010 WIEN, Schottenring 30
vertreten durch: GIV Immobilienverwaltung und -vermittlung Gesellschaft m.b.H., 1060 Wien, Schmalzhofgasse 26

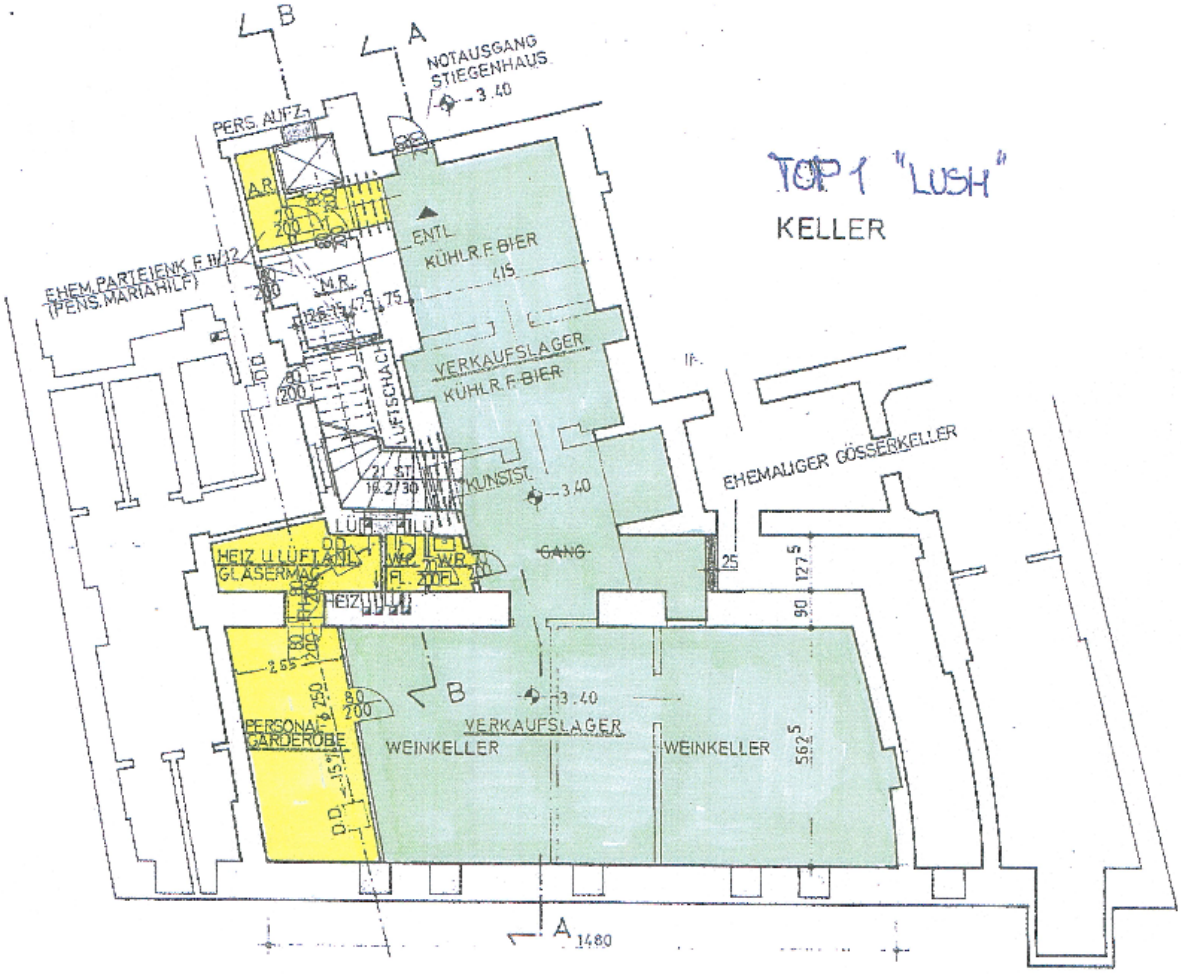
BAUFÜHRER : Artocari Bau Ges.m.b.H.
Antonigasse 19, A - 1180 Wien
Tel. u. Fax: 409 55 82
Mobil: 0699-101 92 467
0699-106 29 994

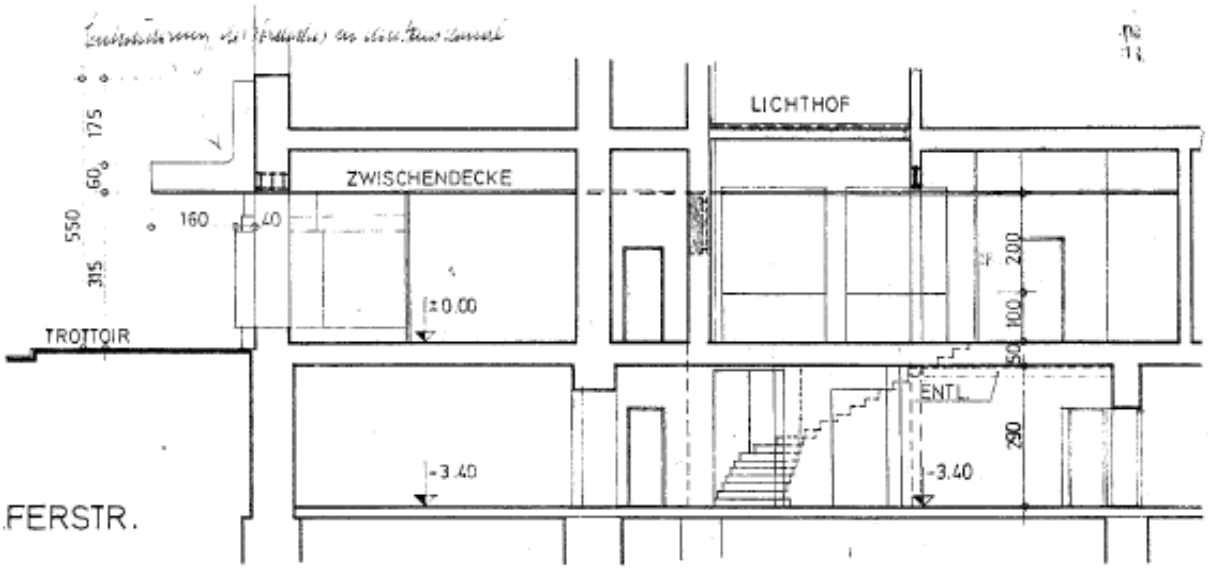
BEHÖRDE :

PLANVERFASSER : "Artocari Bau" Ges.m.b.H.
Antonigasse 19, A - 1180 Wien
Tel. u. Fax: 409 55 82
Mobil: 0699-101 92 467
0699-106 29 994

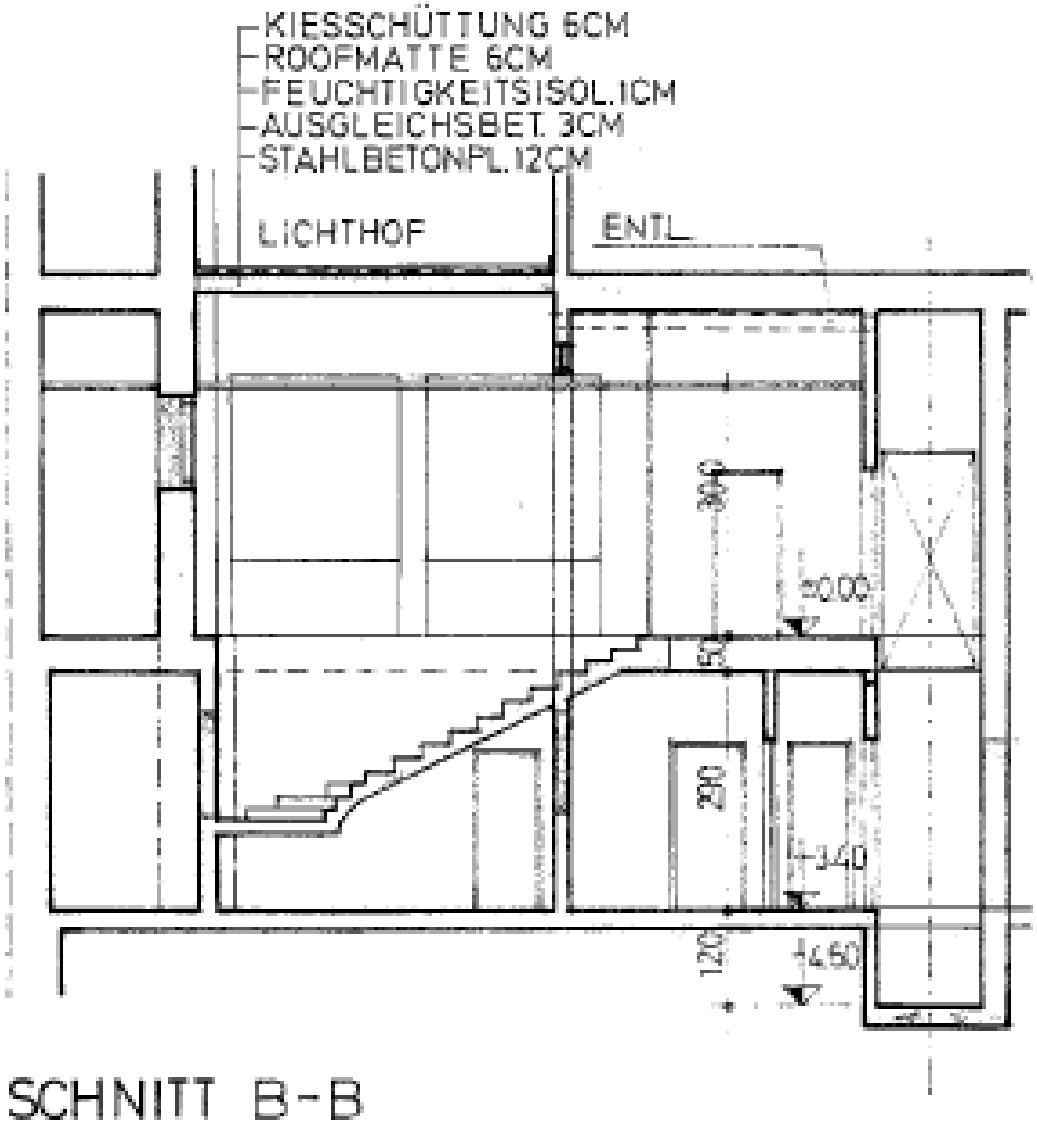
DATUM :	PLANNR :	MASZSTAB :	GEZ. / KORR.
WIEN; OKTOBER 2000	10 / 2000	M : 1 : 100	BOE


TOP 1 "LUSH"
ERDGESCHOSS
M: 1:100
PERS. AUFZ.
NOTAUSGANG
PVC
P.K.
FH
LÜFTUNGSSCHACHT
KASSA
VORHAUS
VERKAUFSRAUM
66,50m2 71,80m2
±0.00
PVC
AUSLAGE
PASSAGE BODEN-GRANIT
NATURSTEIN BESTAND
BAULINIE
PASSAGE
VORDACH BESTAND
UNTERLIEGT § 119 a BO


TOP 1 "LUSH"
KELLER
NOTAUSGANG STIEGENHAUS
-3.40
PERS. AUFZ.
A.R.
ENTL.
KÜHLR. F. BIER
EHEM. PARTEIENK. F. IV/12
(PENS. MARIAHILF)
M.R.
VERKAUFSLAGER
KÜHLR. F. BIER
LÜFTSCHACHT
KUNSTST.
EHEMALIGER GÖSSERKELLER
GANG
HEIZ. U. LÜFT. ANL.
GLASERMAG.
WC. FL.
WR. FL.
HEIZ.
PERSONAL-GARDEROBE
VERKAUFSLAGER
WEINKELLER
WEINKELLER
1480


LICHTHOF
ZWISCHENDECKE
TROTTOIR
±0.00
-3.40
ENTL.
-3.40
FERSTR.

SCHNITT A-A


KIESSCHÜTTUNG 5CM
ROOFMATTE 6CM
FEUCHTIGKEITSISOL.1CM
AUSGLEICHSBET. 3CM
STAHLBETONPL.12CM
LICHTHOF
ENTL.
300
±0.00
50
290
+340
120
+450

SCHNITT B-B

4.2.2. Geschäftslokal Top 2

Bezeichnung	Orange	
Branche	Verkauf von mobiler Tele - kommunikation und Dienstleistung	Foto 6: Auslage Top 2
Gesamtfläche	13 m² lt. Mietvertrag	15,59 m² lt. Plandarstellung
Mietvertrag	unbefristet, abgeschlossen am 1.1.2009	Indexiert nach VPI 1996
Gesamtmiete lt. MZL vom November 2009	1.427,17 EUR p.m.	Nettomiete 1.170 EUR p.m. ergibt im Mittel 90,- EUR/m² p.m.; Betriebskosten 19,31 EUR p.m.
Zonierung		
Zone A – EG Größe 12,87 m² Straßenfront 2,07 m Tiefe rd. 7,67 m	Im EG, beginnend ab der Baufluchtlinie, Eingangsbereich und kleine Auslagenfläche, direkt in den Verkaufsraum bis zur 1. Kaminwand. Nutzung: Warenpräsentation, Verkaufsraum, Eingangsbereich	
Zone B – EG Größe 2,78 m²	Im EG beginnend ab rd. 8 m, Tiefe von rd. 1,5 m; Nutzung als WC mit Waschbecken.	

Berechnung

Top 2 Orange

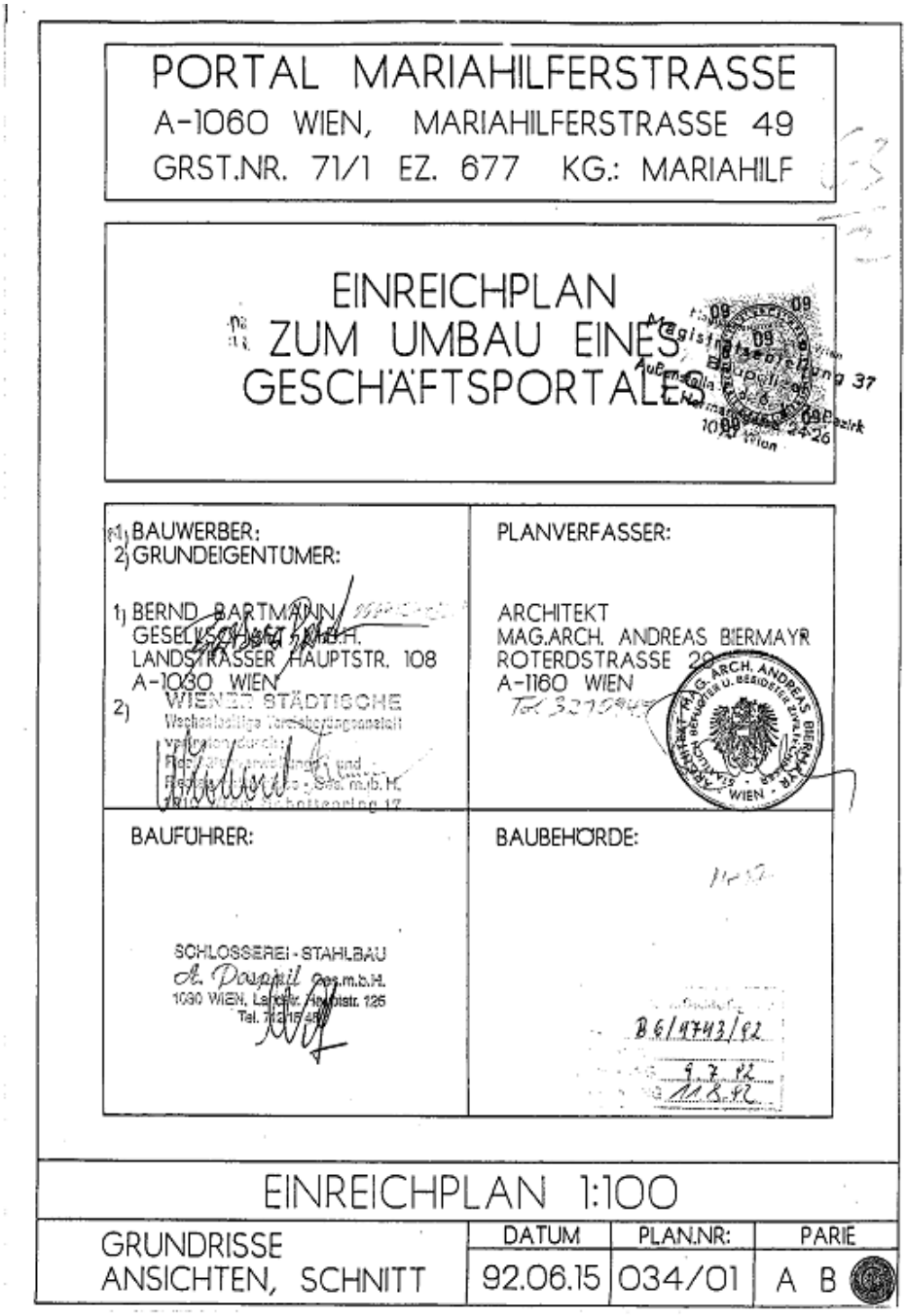
Geschoss	Bezeichnung	Fläche in m²	EUR/m²	Wert in EUR	Berechnung
EG	Zone A	12,81	70,00	896,70	100%
EG	Zone B	2,78	35,00	97,30	50%
	Gesamtsumme	15,59		994,00	

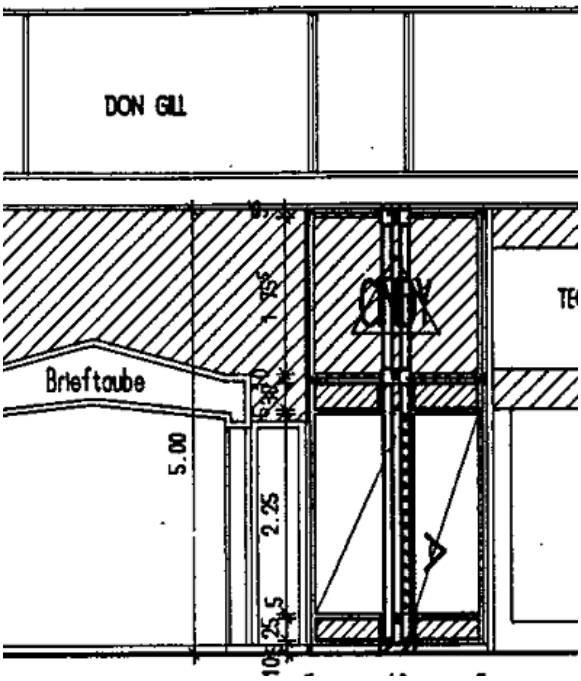
Fiktiver Mietansatz: 994,- EUR p.m., ergibt im Mittel 63,76 EUR/m² p.m.

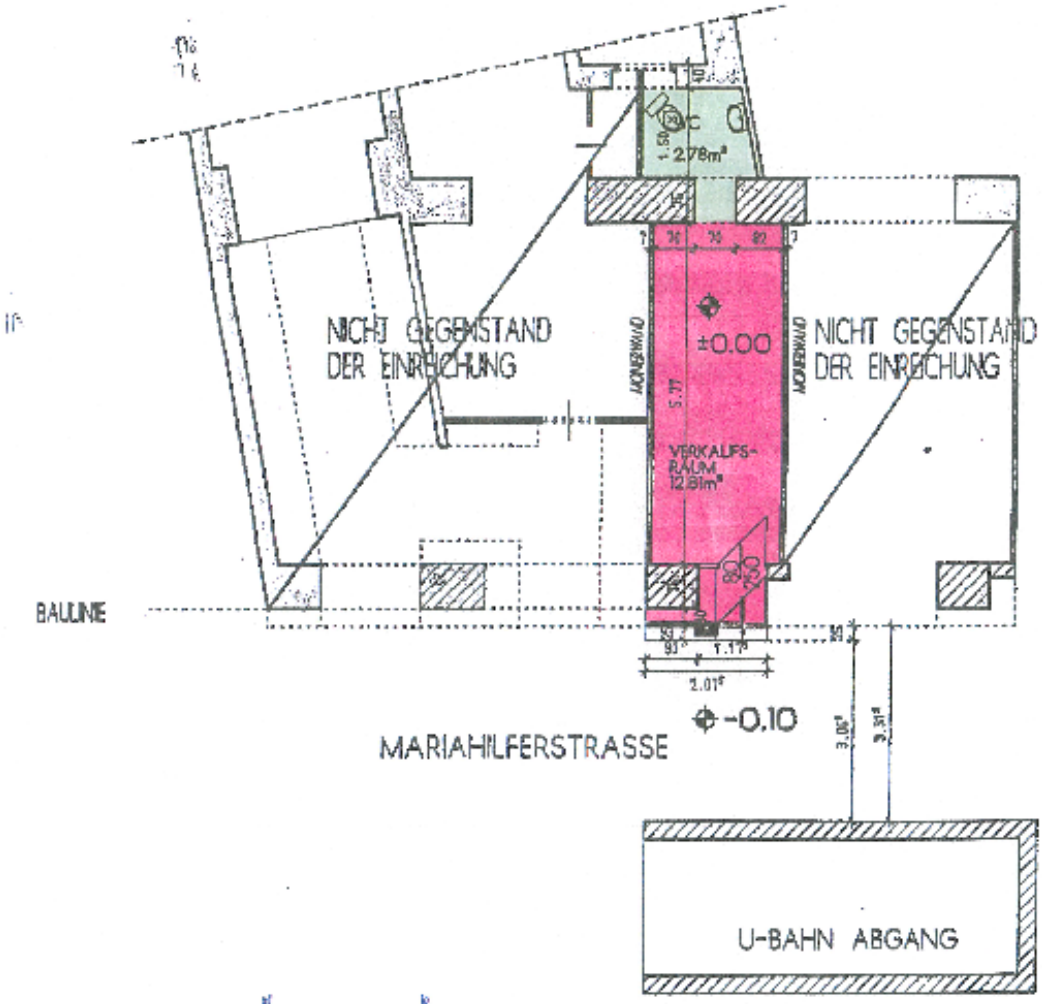
Anwendung der Zonierung:

Das Geschäftslokal besteht fast zur Gänze aus der Zone A und dient dem Verkauf von Telekommunikationsprodukten und Dienstleistungen. Die Auslagenfront ist einfach gehalten, keine besonderen werbewirksamen Maßnahmen erkennbar.

Durch die Kaminwand getrennt und mittels Türe abgeschlossen ist das WC und wird als Zone B eingestuft.







TOP 2 "ORANGE"

ERDGESCHOSSGRUNDRISS

4.2.3. Geschäftslokal Top 3

Bezeichnung	"Spiral" Werkzeuge, Maschinen, Technik"; Inhaber Michael Reis	Foto 7: Ansicht Top 3
Branche	Verkauf Hartwaren, Werkzeugen, Zubehör, Kleinteilen, und elektr. Geräten	
Gesamtfläche	101 m² lt. Mietzinsliste	100 m² lt. Plandarstellung, verteilt auf das EG und Galerie im Obergeschoss
Mietvertrag	unbefristet, abgeschlossen am 1.3.1970	Indexiert nach VPI 1966, 10 % Schwelle
Gesamtmiete	1.182 EUR p.m.	Nettomiete 897 EUR p.m. (ergibt im Mittel 12 EUR/m² p.m.); Betriebskosten 87,63 EUR p.m.
Zonierung		
Zone A – EG Größe 25,40 m² Straßenfront 3,20 m Tiefe rd. 7,67 m	Im EG, beginnend ab dem Eingangsbereich, der rd. 3,9 m zurückversetzt ist von der vorderen Baufluchtlinie bis auf eine Tiefe von 3 m. Die Passage beginnt an der Baufluchtlinie, der Eingangsbereich ist mittig, die beiden Auslagen dienen der Warenpräsentation. Nutzung: Verkaufsraum, Warenpräsentation, Eingangsbereich	Foto 8. Eingang Top 3

Zone B – EG Größe 45,60 m² Tiefe rd. 11,11 m	Im EG beginnend ab 7,6 m bis zur rückwärtigen Wand, Tiefe rd. 11 m. Rechts im rückwärtigen Bereich ist der Stiegenaufgang zur Galerie; anschließend an diesen Stiegenaufgang bis zur Zone A ist der Kassenbereich. Rechts hinter dem Kassenbereich ist das WC vorhanden. Nutzung als Verkaufsraum und Lager.	
Zone C- OG Größe 28,65 m²	Galeriefläche, erreichbar über die Stiegen in der Zone B, reicht von der rechten Wand bis zur Hälfte des Verkaufsraumes. Nutzung als Lager.	

Berechnung:

Top3	Spiral Werkzeugladen				
Geschoss	Bezeichnung	Fläche in m²	EUR/m²	Wert in EUR	Berechnung
EG	Zone A	25,40	70,00	1778,00	100%
EG	Zone B	45,60	35,00	1596,00	50%
Galerie	Zone C	28,65	17,50	501,38	25%
	Gesamtsumme	99,65		3875,38	

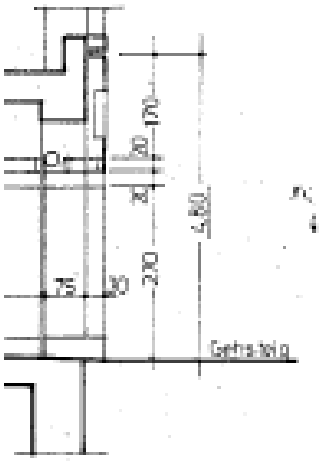
Fiktiver Mietansatz: 3.875,38 EUR p.m., ergibt im Mittel 38,89 EUR/m² p.m.

<u>Anwendung der Zonierung:</u>

Die hochwertigste Fläche ist die Zone A; in dieser sind ansprechende und meist kleinteilige Produkte platziert, die den Kunden animieren, weiter in das Geschäft vorzudringen. Die Kassa mit Telefon, Überwachungskamera ist mittig von der Zone B angeordnet. An der Kassa ist eine Verkaufskraft und hat somit einen Überblick über das gesamte Geschäftslokal. Eine weitere Verkaufskraft ist im Geschäftsraum der Zone B anwesend und führt Beratungsgespräche durch, schlichtet Waren ein, etc. Die Galerie ist üblicherweise öffentlich nicht zugänglich und wird als Verkaufslager genutzt, Einstufung als Zone C. Der Mietansatz erfolgt zu 25 % mit der Ausgangsbasis der Zone A im EG.

Pläne:

M. Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
E.Z. _____ Bezirk _____
Archivstück



EINREICHSPLAN EINER GALERIE
ZU LAGERSTELLAGEN FÜR FA.
„SPIRAL" WERKZEUGE, MASCHINEN
REIHS & CO.
DETAILVERKAUF „TECHNIK MODERN"
MARIAHILFERSTRASSE 49, 1060 WIEN
E.Z. 677, KAT.GEM. MARIAHILF

Magistratsabt. ...
Bau-, Raum- und Grundpolizei
Bez. 1 – 9 und 20

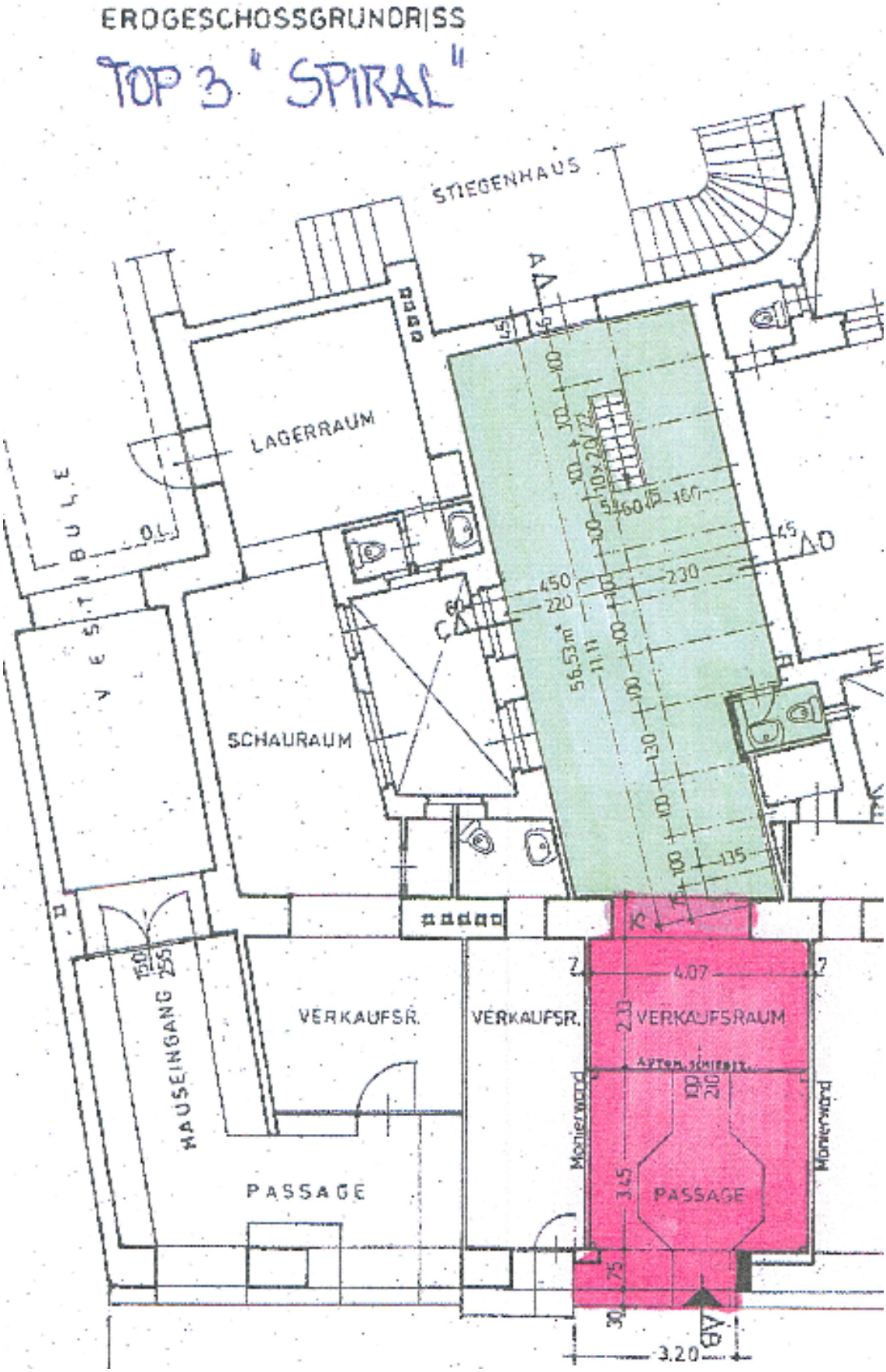
Hierauf befindet sich der Bescheid
MA 36 6-Mariahilferstr. 49/1976
Wien, 30. März 1976
Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Wantoch
Oberbaurat

spiral MASCHINEN, WERKZEUGE
ERLACHPLATZ
DER GUMPENDORFERSTRASSE
1160 WIEN
REIHS & CO. - TEL. 62 92 71

ERWIN SCHNEIDER
Schlosser u. Kfz.-Mechaniker
Groß Rußbach 23, N.Ö.
Telefon 22

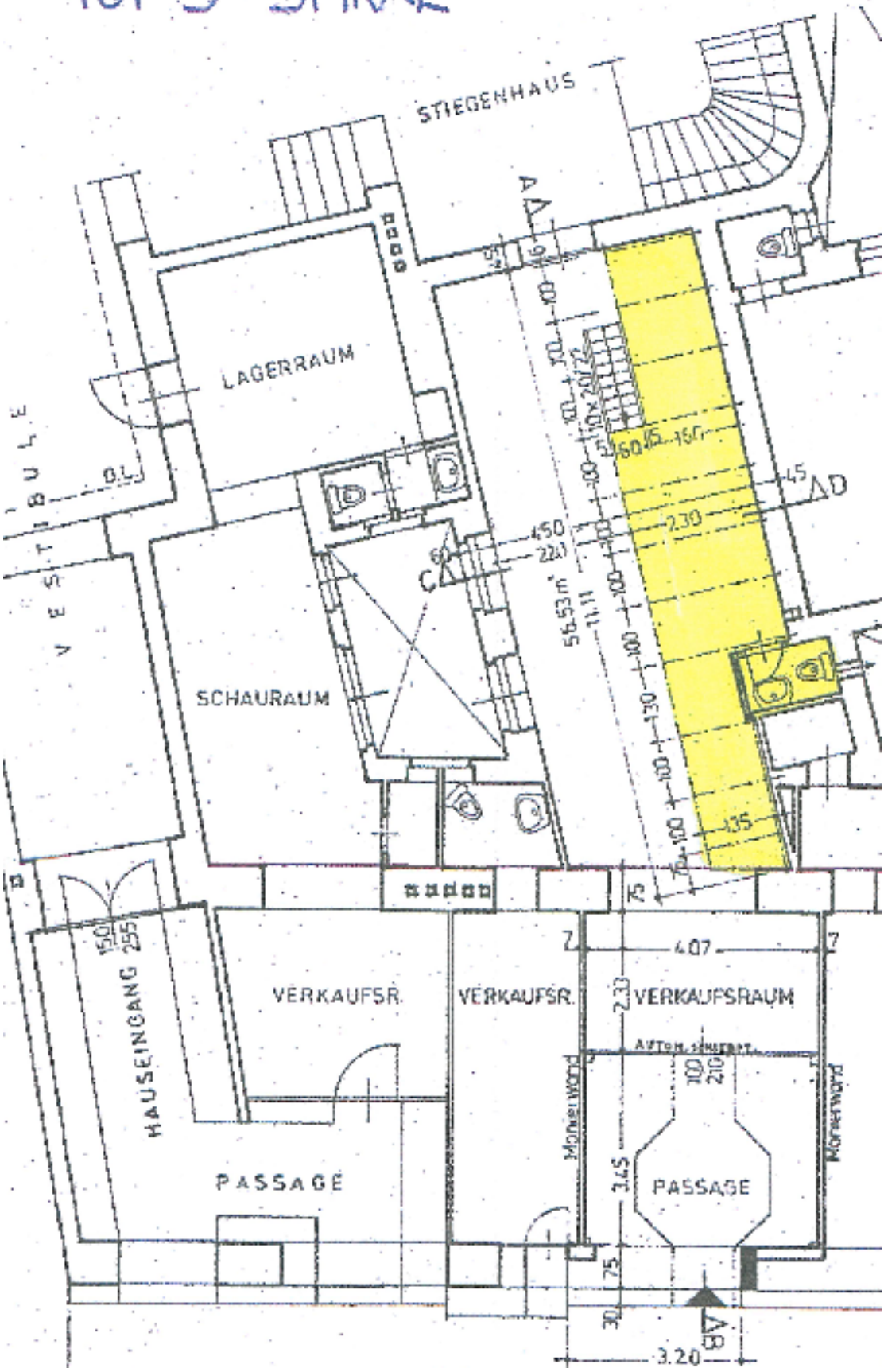
AUFTRAG NR. 381	
PLAN NR. 2002	
DATUM : 1976-02-09	
MASSTAB 1:100	
ARCHITEKT HEINZ WANTOCH STAATLICH BEFÄHIGTER U. BEREDETER BAUTECHNIKER GERICHTLICH BEEIDETER SACHVERSTÄNDIGER FAVORITENSTR. 106 - 1100 WIEN - 64 11 55	

C


ERDGESCHOSSGRUNDRISS
TOP 3 "SPIRAL"
STIEGENHAUS
LAGERRAUM
VESTIBULE
SCHAURAUM
HAUSEINGANG
VERKAUFSR.
VERKAUFSR.
VERKAUFSRAUM
PASSAGE
PASSAGE
Mauerwerk
Mauerwerk
56.53m²
4.07
3.45
3.20

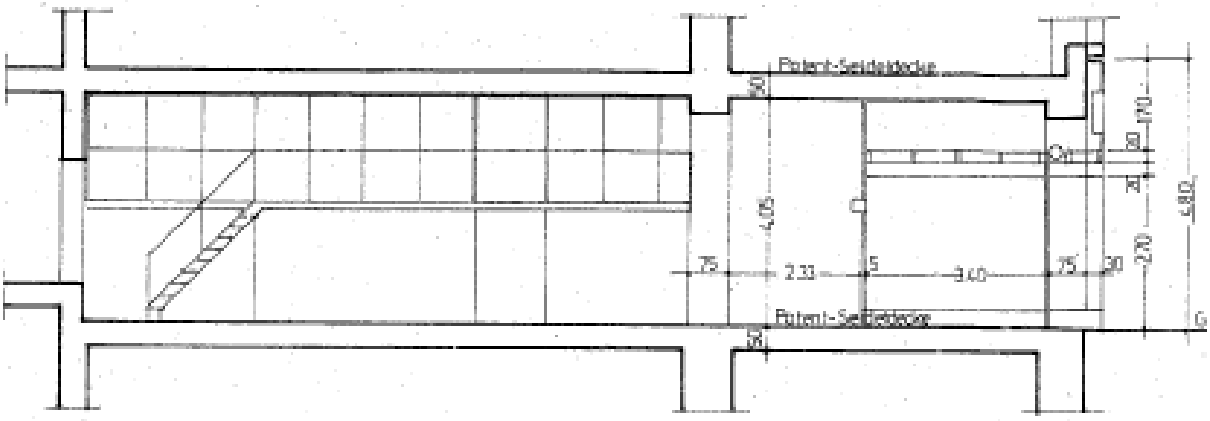
GALERIE
~~ERDGESCHOSSGRUNDRISS~~

TOP 3 SPIRAL



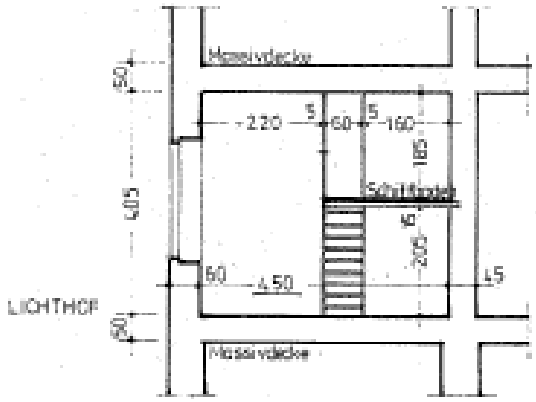
M. A
Plan- und Sc
E.Z.
Archi

LÄNGSSCHNITT A-B



QUERSCHNITT C-D

EIGENTÜMER



BAUWERBER

spiral
REHIS & CO.

4.2.4. Geschäftslokal Top 4

Bezeichnung	"GDH" Handels GmbH, Sport Eybl	 Foto 9: Eingang Top 4
Branche	Verkauf von Sportartikel, Schuhen und Zubehör	
Gesamtfläche	359 m²	Verteilt auf das EG und 1. Obergeschoss
Mietvertrag	Unbefristet, abgeschlossen am 1.7.2002	Indexiert nach VPI 1996, Basismonat März 2002
Gesamtmiete	18.639,88 EUR p.m.	Nettomiete 15.000 EUR p.m. (ergibt im Mittel 41,78 EUR/m² p.m.); Betriebskosten 533,23 EUR p.m.
Zonierung		
Zone A – EG Größe 25,40 m² Straßenfront 3,20 m Tiefe rd. 7,67 m	Im EG, beginnend ab der Baufluchtlinie bis zur ersten Kaminwand. Nutzung als Verkaufsraum.	 Foto 10: Eingang Top 4 innen
Zone B – EG	Im EG beginnend ab rd. 8 m bis zur rückwärtigen Wand. Nutzung als Lager	

Zone A- 1.OG Größe 104,24 m² Straßenfront rd. m Tiefe rd. m	Verkaufsraum im 1.OG, erreichbar über eine freitragende Treppe samt Brücke. Offene Sicht vom Eingangsbereich in den Verkaufsraum im 1.OG. An der rechten Seite ist der Kassenbereich vorhanden.	 Foto 11: Galerie Obergeschoß
Zone B- 1.OG Größe 104 m²	1. Obergeschoss, umfasst die Nebenräume, wie Umkleide-kabinen, Verkaufsräume ab der Tiefe von 7,6 m bis zur rückwärtigen Wand.	 Foto 12: Verkauf OG
Zone C- 1.OG Größe 56,40 m²	1. Obergeschoss, umfasst die Nebenräume, wie Lager, Personalgarderobe, Sanitärräume, Büro.	

Berechnung:

Top 4	Sport Eybl				
Geschoss	Bezeichnung	Fläche in m²	EUR/m²	Wert in EUR	Berechnung
EG	Zone A	40,92	70,00	2864,40	100%
EG	Zone B	8,06	35,00	282,10	50%
1.OG	Zone A	104,24	56,00	5837,44	80%
1.OG	Zone B	104,00	28,00	2912,00	50%
1.OG	Zone C	56,40	14,00	789,60	25%
	Gesamtsumme	313,62		12685,54	

Fiktiver Mietansatz: 12.685,54 EUR p.m., ergibt im Mittel 40,45 EUR/m² p.m.

<u>Anwendung der Zonierung:</u>

Die hochwertigste Fläche ist die Zone A im Erdgeschoss, da dieser der Eingangsbereich ist und als hochwertige Verkaufsfläche genutzt werden kann, Die Nebenräume im Erdgeschoss sind die Abstellräume nach der Kaminwand und dienen nicht dem Verkauf und werden d.h. als Zone B eingestuft.

Im 1. Obergeschoss, dass die größte Nutzfläche darstellt, wird der hochwertige Verkaufsraum samt Galerie und Brücke als Zone A eingestuft, mit 80 % Ansatz von der Zone A im Erdgeschoss. Die Zone B im 1. Obergeschoss, beginnend nach der Kaminwand, mit den Umkleidekabinen und Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr so einsichtig, wie die Zone A, wird als Zone B eingestuft, mit 50 % Ansatz von der Zone A im 1. Obergeschoss. Als Zone C werden die betriebsnotwendigen Nebenflächen, wie Personal, Sanitärräume, Büro, etc. eingestuft.

EINREICHPLAN

BESTANDSPLAN ZUM EINREICHPLAN VOM 22 12 1999

A B C D

ZUR BAULICHEN ABÄNDERUNG
EINES GESCHÄFTSLOKALS
MARIAHILFERSTR.49. 1060 WIEN

VERGEBÜHRT
gem. § 14
in V. m. § 3 Abs. 2
Gebührengesetz 1957

GST. NR.: 71/1,71/2,71/3 EZ.:677 KG.: MARIAHILF

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

MA 37/6 – MARIAHILFERSTR. 49/

Wien, - 1 Aug 2000

BAUWERBER
DON GIL TEXTILHANDEL AG
1231 WIEN, ZETSCHEGASSE 15

WIENER STÄDTISCHE
ALLGEMEINE VERSICHERUNGS AG
1010 WIEN, SCHOTTENRING 30

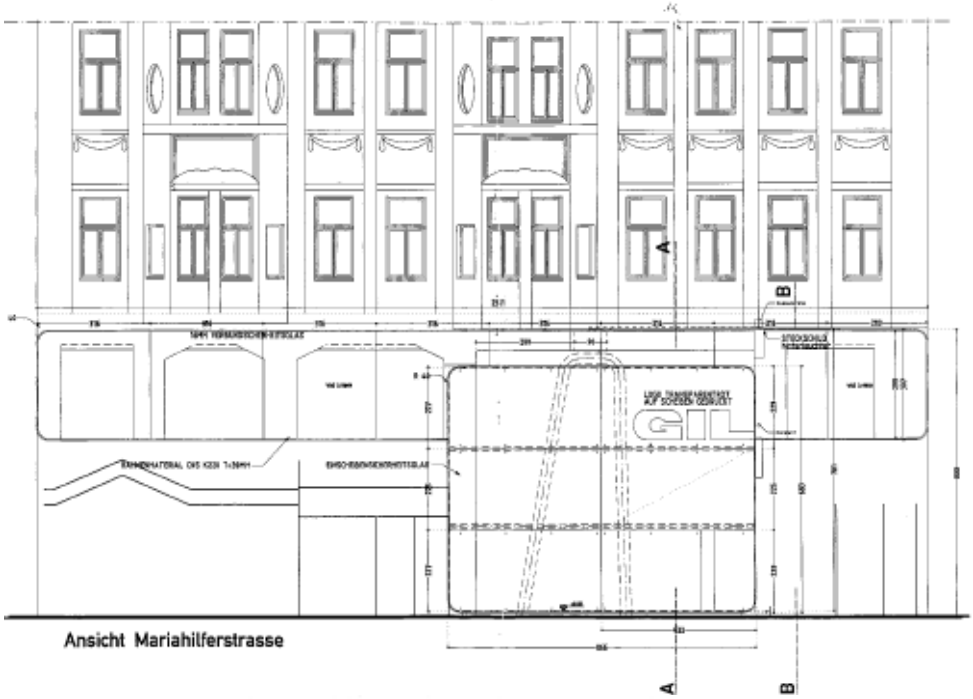
WERKRAUM ZT OEG
1060 WIEN, MARIAHILFERSTR. 49

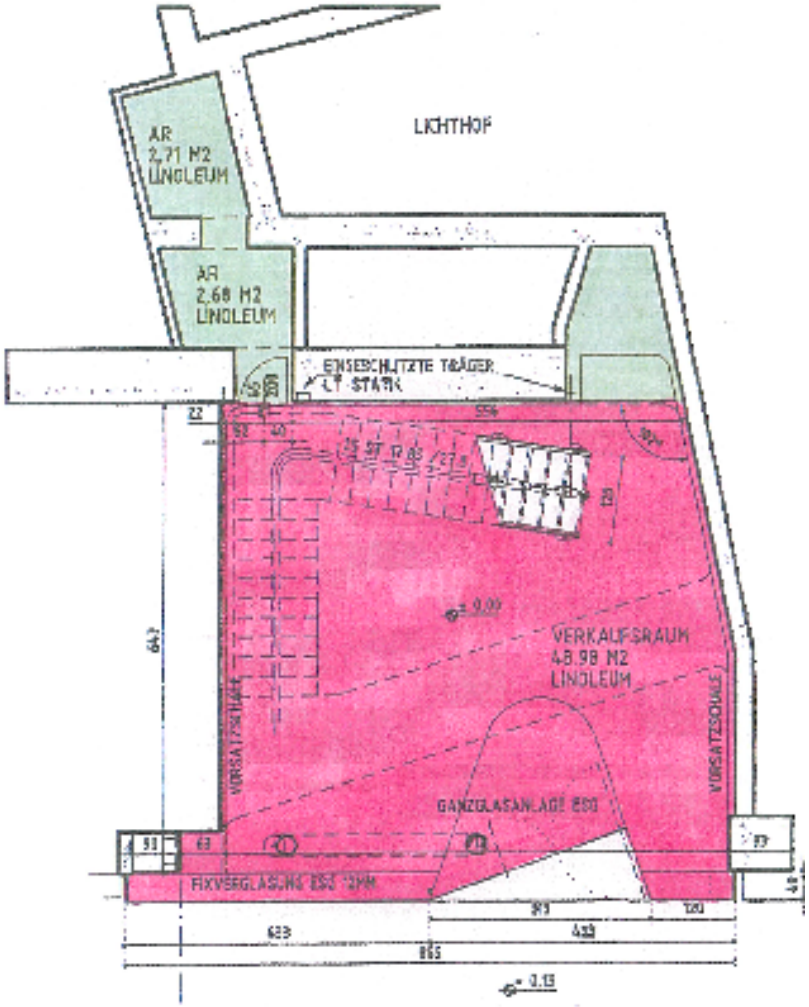
PLANINHALT
GRUNDRISSE: SCHNITTE:
ANSICHT: LAGEPLAN

GRÖSSE
DIN A1
840x594mm

MASSSTAB
1:100; 1:1000

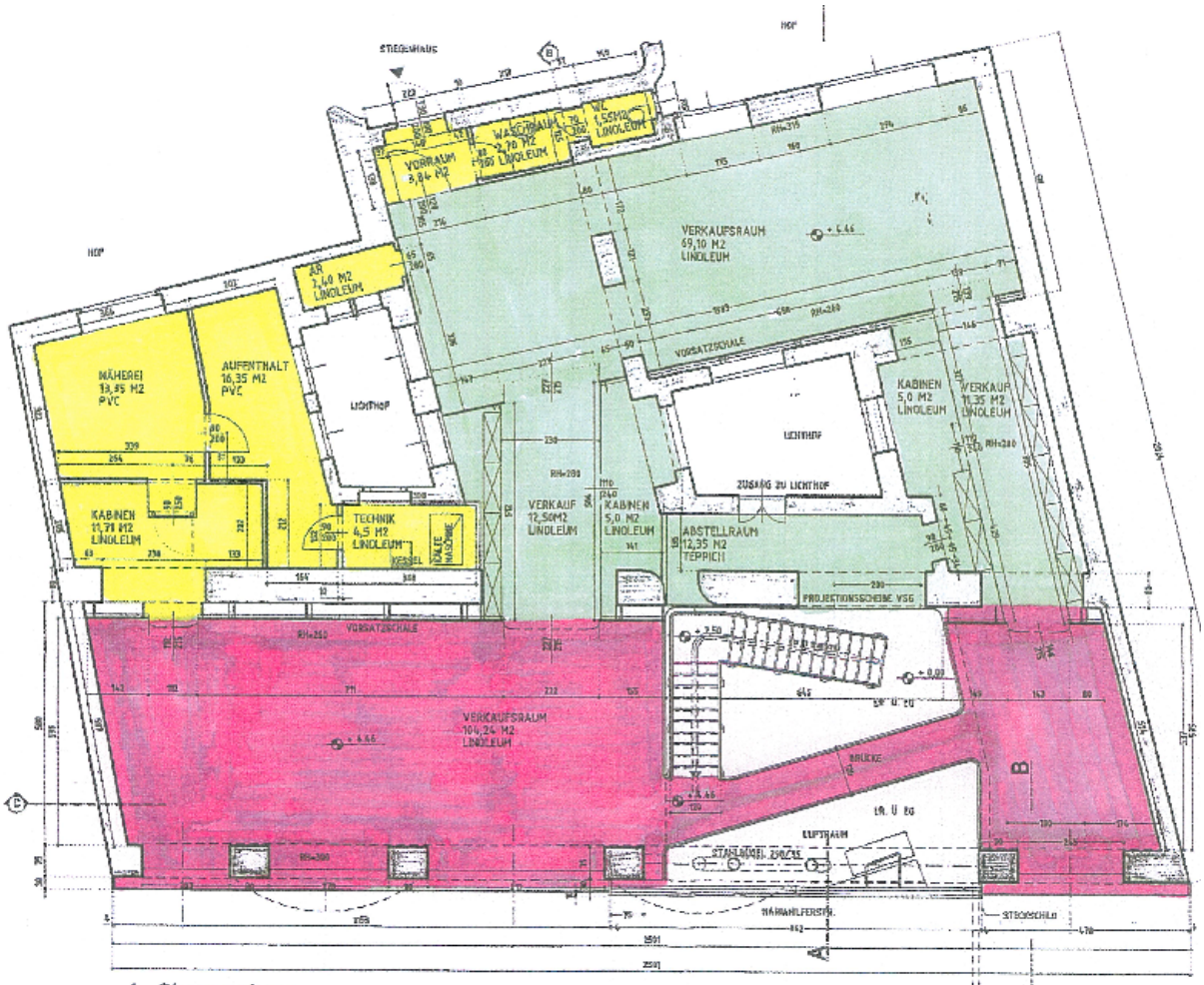
DATUM
25 04 2000





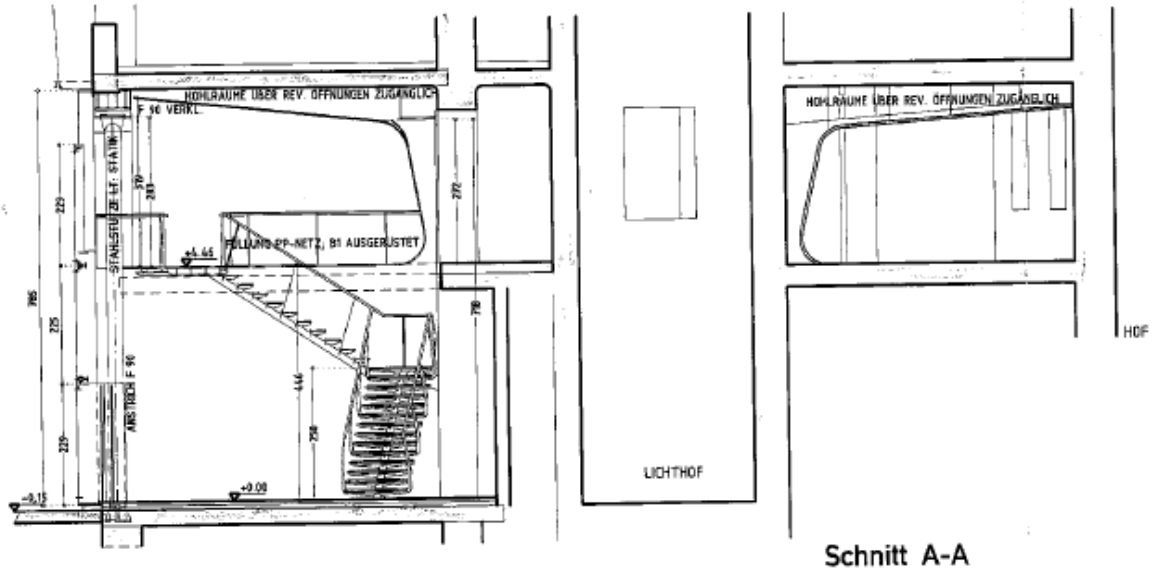
Erdgeschoss

TOP 4 'SPORT EYBEL'



1. Obergeschoss

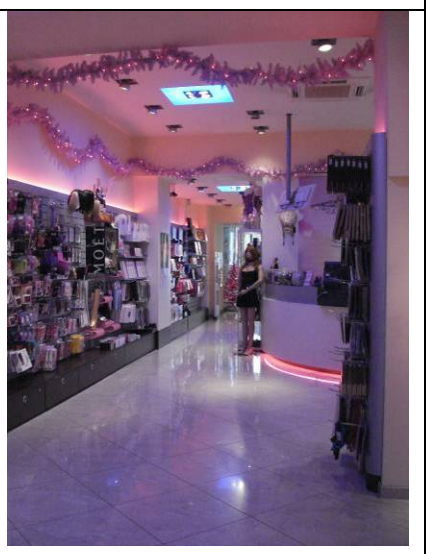
TOP 4 "SPORT EYBEL"



Schnitt A-A

MARIAHILFERSTR.

4.2.5. Geschäftslokal Top 5

Bezeichnung	"Aloisa Schmidt GmbH	
Branche	Verkauf von Erotikartikel, Kino, Videokabinen	
Gesamtfläche	1.330 m², lt. MZL November 2009	Verteilt auf das EG und Kellergeschoss
Mietvertrag	Unbefristet, abgeschlossen am 1.1.1979	Indexiert nach VPI 1976, Basismonat Jänner 1979
Gesamtmiete	7.805 EUR p.m.	Nettomiete 4.528,49 EUR p.m.; (ergibt im Mittel 3,40 EUR/m² p.m.); Betriebskosten 1.975,56 EUR p.m.
Zonierung		
Zone A – EG Größe 45,73 m² Straßenfront 5,00 m Tiefe 14,45 m	Im EG, beginnend ab dem Eingangsbereich, der rd. 6,9 m zurückversetzt ist von der vorderen Baufluchtlinie bis auf eine Tiefe von 14,45 m. Nutzung: Eingangsbereich, Auslagenbereich, Kassa, Überwachungsbereich.	 Foto 13: Eingang Top 5
Zone B –EG Größe 100,24 m²	Im EG beginnend ab 14,45 m bis zur rückwärtigen Wand = 16,85 m. Nutzung: Warenpräsentation	 Foto 14: Eingang von innen

Zone C - EG Größe 373,77 m²	Im EG beginnend ab rd. 32 m ab der Baufluchtlinie bis zu einer Tiefe von rd. 25,5 m Nutzung: Videokabinen, Sexkino	 Foto 15: Eingang Videokabinen
Zone D - EG Größe 178,03 m²	Im EG beginnend ab rd. 58 m ab der Baufluchtlinie bis zu einer Tiefe von rd. 11,6 m Nutzung: Lager, Sozialräume, WC	 Foto16: Videoauswahl
Zone A – KG Größe 187,48 m²	Kellergeschoss, beginnend ab dem Stiegenaustritt bis zu 20 m Tiefe Nutzung: Verkaufsraum, Schau-raum und Kassa	 Foto 17: Verkaufsraum KG
Zone B – KG Größe 124,68 m²	Anschließend an Zone A mit einer Tief von rd. 11 m Nutzung: Verkauf und Schauraum	 Foto 18: Verkauf rückwärts KG
Zone C – KG Größe 40,80	Anschließend an Zone B, Tiefe rd. 3,5 m Nutzung: Büro und Sanitärräume GF Leitung	
Zone D – KG Größe 280,26 m²	Rund um Zone A, B und C, genutzt als Warenlager, Personal und Sanitärräume.	

Berechnung:

Top 5 - Fa. Spartacus					
Geschoss	Bezeichnung	Fläche in m²	EUR/m²	Wert in EUR	Berechnung
EG	Zone A	45,73	70,00	3201,10	100%
EG	Zone B	100,24	35,00	3508,40	50%
	Zone C	373,77	17,50	6540,98	25%
	Zone D	178,03	10,50	1869,32	15%
KG	Zone A	187,48	35,00	6561,80	50%
KG	Zone B	124,68	17,50	2181,90	50%
	Zone C	40,80	8,75	357,00	25%
	Zone D	280,26	3,50	980,91	10%
	Gesamtsumme	1330,99		24220,49	

Fiktiver Mietansatz: 24.220,49 EUR p.m., ergibt im Mittel 18,20 EUR/m² p.m.

<u>Anwendung der Zonierung:</u>

Die hochwertigste Fläche ist die Zone A; in dieser sind die Kassa und kleine, handliche Produkte platziert.

An der Kassa ist eine Verkaufskraft und hat somit einen Überblick über das gesamte Geschäftslokal. Eine weitere Verkaufskraft ist im Geschäftsraum der Zone B anwesend und führt Beratungsgespräche durch, schlichtet Waren ein, etc.

Die Videokabinen und das SEX Kino im hinteren Bereich des Erdgeschoßes sind in der Zone C eingestuft Der Mietansatz erfolgt zu 25 % mit der Ausgangsbasis Zone A im EG.

Anschließend an die Zone C sind die Lagerflächen im EG untergebracht und werden mit 15 % von der Zone A im EG angesetzt.

Im Kellergeschoss wird der Bereich unmittelbar beim Treppenabgang, welcher sehr ansprechend ausgestaltet ist, als Zone A eingestuft, mit einem Ansatz von 50 % vom EG –Bereich der Zone A. Hier ist auch eine weitere Kassa untergebracht und dient dem Verkauf von Sado-Maso Lederartikeln. Anschließend an die Zone A im KG ist die Zone B mit weiterem Verkauf vorhanden. Das Büro im KG ist als Zone C untergebracht und wird mit 25 % von der Zone A im KG angesetzt. Die Zone D im KG sind als Lager und Nebenräume genutzt und werden mit 10 % der Zone A im KG eingestuft.

EINREICHPLAN

GESCHÄFTSUMBAU SEX WORLD

A-1060 WIEN, MARIAHILFERSTRASSE 49

EZ 677 KG MARIAHILF

GRUNDSTÜCKE Nr. 71/1, 71/2, 71/3

VERGEBÜHRT gem. § 14 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Gebührengesetz 1957

GRUNDEIGENTÜMER	vertreten durch: GIV Immobilienverwaltung und -vermittlung Gesellschaft m.b.H. 1060 Wien, Amalzhofg. 26 WIENER STÄDTISCHEN WECHSELSEITIGEN VERSICHERUNGSANSTALT A-1010 WIEN, SCHOTTENRING 30
BAUWERBER	ALOISIA SCHMIDT Ges.m.b.H A-1060 WIEN, MARIAHILFERSTRASSE 49
BAUFÜHRER	SCHLÖGEL - BAU Innenausbau - Trockenbau A-1100 Wien, Quellenstr. 209/18 Tel.: 604 15 55 Mobil: 0676/727 30 12 Fax: 641 47 14

PLANVERFASSER

ZT

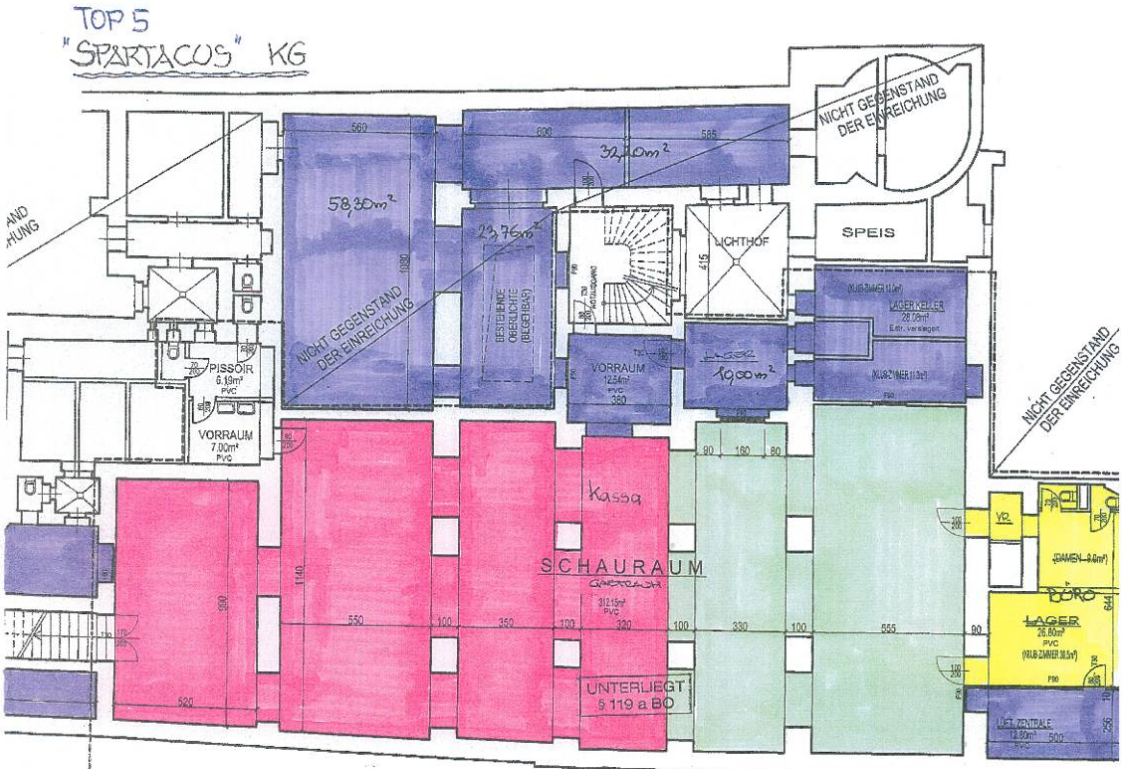
DIPL.ING. REINHARD KLESTIL
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
A-2380 PERCHTOLDSDORF WIEN FRANZ SIEGELGASSE 1
TEL. 0222/ 869 71 84 TELEFAX. 0222/865 21 63

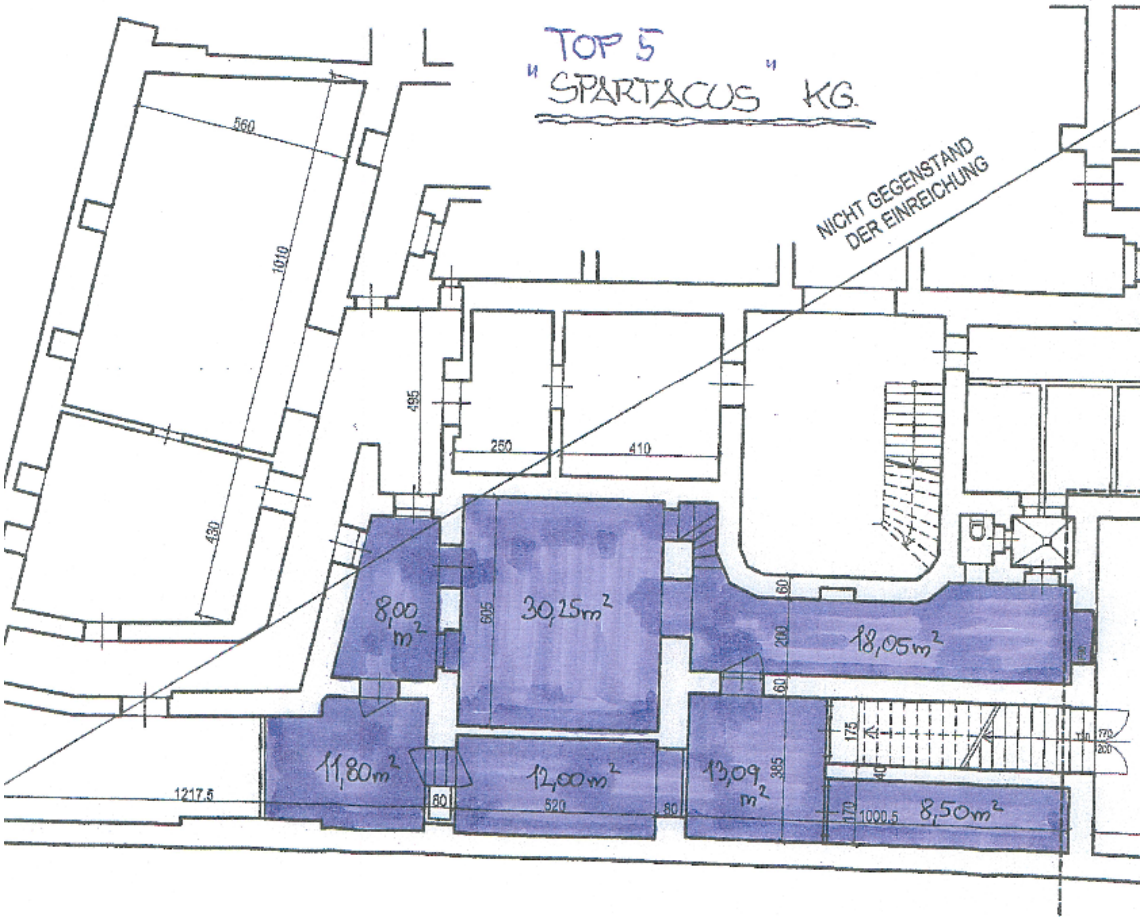
DIPL.ING. REINHARD KLESTIL ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN PERCHTOLDSDORF

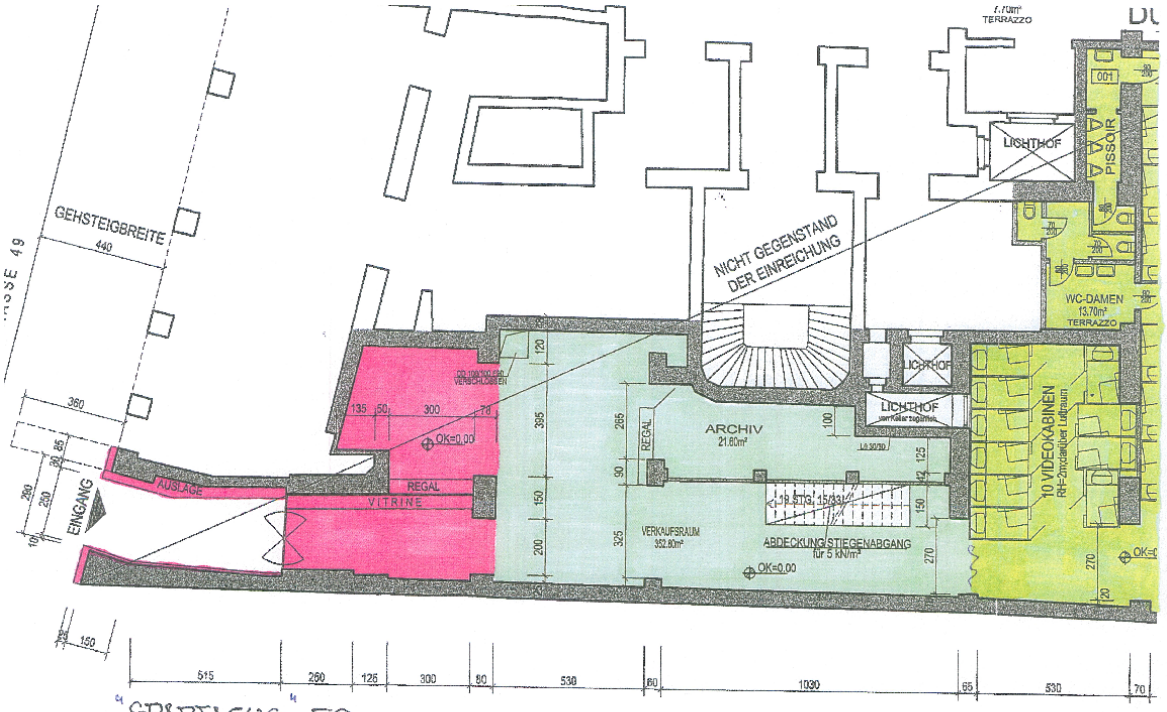
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

PROJEKTNR. 9544	BEARBEITET Maschek	DATUM JUNI 2000
PLANGRÖSSE 0.40 m²	GEZEICHNET Uhlir	MASSTAB 1:100

PLANNR.: EG-02 INDEX -

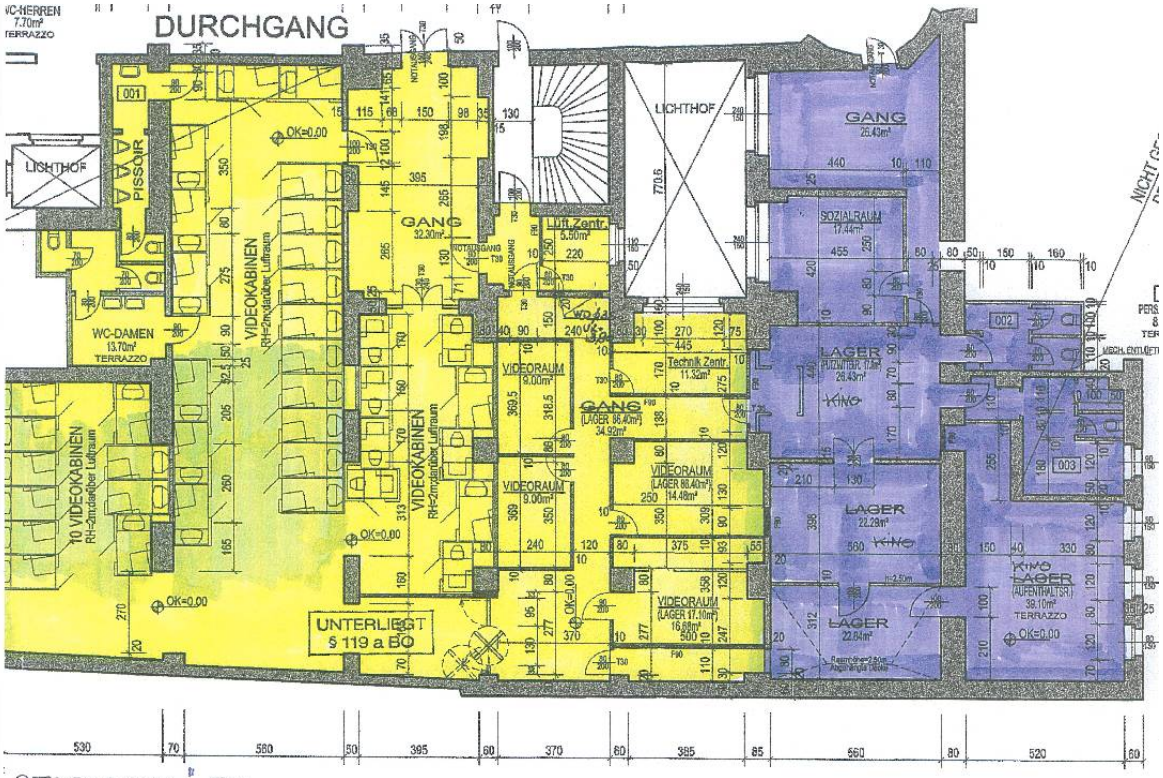

TOP 5
"SPARTACUS" KG
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
58,30m²
32,40m²
23,76m²
LICHTHOF
SPEIS
PISSOIR
VORRAUM
7.00m²
PVC
VORRAUM
12,54m²
19,00m²
Kassa
SCHAURAUM
UNTERLIEGT
5.119 a BO
LAGER
26,80m²
PVC
BÜRO


TOP 5
"SPARTACUS" KG.
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
8,00 m²
30,25m²
18,05m²
11,80m²
12,00m²
13,09 m²
8,50m²
1217,5
1000,5



"SPARTACUS" EG

TOP 5



SPARTACUS" EG

TOP 5

4.3. Sachwertberechnung

Die Nutzfläche wurde anhand der Planunterlagen, wie oben beschrieben ermittelt.

Nutzflächen	Top 1	208,44	m²
	Top 2	15,59	m²
	Top 3	99,65	m²
	Top 4	313,62	m²
	Top 5	1330,99	m²
	Summe	1968,29	m²

Der Bodenwert wurde ermittelt:

Nutzfläche lt. Plandarstellungen	1.968,29	m²
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche	1.200,00	EUR/m² Nfl.
anteiliger Grundpreis der gegenständlichen Tops 1-5	2.361.948,36	EUR
Summe Bodenwert	2.361.900,00	**EUR**

1968,29	m²	Nutzfläche
2.000,00	EUR	Baukosten pro m² Nfl.
15%		Baunebenkosten

Neubauwert	3.936.580,60	EUR
Baunebenkosten	590.487,09	EUR
Summe Herstellkosten	4.527.067,69	EUR

10%	lineare Alterswertminderung	452.707,-	EUR
Summe Bauzeitwert		4.074.361,-	EUR

Sachwertermittlung

Bodenwert	2.361.900,00	EUR
Bauzeitwert	4.074.400,00	EUR
Summe Sachwert	**6.436.300,00**	**EUR**

4.4. Ertragswertberechnung

Die monatlichen Mieteinnahmen wurden der Mietzinsliste vom November 2009 entnommen.

Miete p.m.	EUR
Top 1	6.953,19
Top 2	1.170,00
Top 3	1.211,06
Top 4	15.000,00
Top 5	4.528,49
Summe	28.862,74 EUR p.m.

Der Jahresrohertrag wurde mit 346.352,88 EUR ermittelt.

5,0%	BWK, Leerstandsrisiko	-17.317,64	EUR
1,0%	Instandhaltung	-45.270,68	EUR
abzüglich Bodenwertverzinsung		-94.477,93	EUR
Reinertrag der baulichen Anlage		189.286,62	EUR

50 Jahre Restnutzungsdauer

4,0 % Liegenschaftszinssatz

ergibt einen Vervielfältiger von **21,4822**

kapitalisierte Reinertrag d. baul. Anlage	4.066.290,22	EUR
zuzüglich Bodenwert	2.361.900,00	EUR
Ertragswert	6.428.000,00	EUR

4.5. Ertragswertberechnung fiktiv nach der Zoning Methode

Die fiktiven monatlichen Mieteinnahmen wurden anhand der dargestellten Zoning Methode ermittelt

Miete p.m.	EUR
Top 1	5.688,47
Top 2	994,00
Top 3	3.875,37
Top 4	12.685,54
Top 5	24.220,49
Summe	47.463,88 EUR p.m.

Jahresrohertrag 569.566,54 EUR

Jahresreinertrag 388.419,98 EUR

Ableitung des Ertragswertes aus dem vereinfachten Verfahren, ohne Ansatz des Bodenwertes:

kapitalisierte Reinertrag d. baul. Anlage	8.609.405,27	EUR
Ertragswert	8.609.405,27	EUR

Alle anderen Parameter sind unverändert.

4.6. Vergleichsmieten für fiktive Mietansätze nach der Zoning Methode

- Das Geschäftslokal mit der Adresse 1070, Mariahilfer Straße 45, Größe rd. 7 m² Verkaufsraum und rd. 6 m² Lager, insgesamt rd. 13 m², Nutzung als Juweliergeschäft. Nettomiete pro Monat: 71,46 EUR pro m² .

- Geschäftslokal mit der Adresse 1060, Mariahilfer Straße 17, Textilverkauf, Größe rd. 472 m², verteilt auf EG und OG.
  Nettomiete pro Monat: 66,08 EUR pro m².

- Geschäftslokal mit der Adresse 1070, Mariahilfer Straße 47, Größe rd. 2.108 m², verteilt auf KG, EG und 1.OG, Nutzung als Schuhgeschäft, Nettomiete pro Monat: 113,53 EUR pro m² - anzumerken ist, dass diese Miethöhe bei der Schlichtungsstelle vom Mieter bekämpft wird und eine Herabstufung auf rd. 65 EUR pro m² zu erwarten ist.

- Geschäftslokal mit der Adresse 1060, Mariahilfer Straße 37, Größe rd. 3.350 m², verteilt auf KG, EG und 1.OG, Nutzung als Schuhgeschäft, Nettomiete pro Monat: 34,25 EUR pro m².

- Laut Mietenerhebung der MA25 beträgt die Miete auf Basis 2009 für gegenständliche Adressen rd. 60 bis 85 EUR pro m² auf die Geschäftsfläche bezogen.

Der gewählte fiktive Mietansatz für die Zone A im Erdgeschossbereich in der Höhe von 70 EUR pro m² Geschäftsfläche erscheint aufgrund oben angeführter Vergleichsmieten im plausiblen Bereich zu sein.

5. Schlussfolgerung

Warum wurde die Zoning Methode gewählt? Diese Arbeit wollte untersuchen, wie weit eine Unterteilung in die einzelnen Zonierungen möglich ist, um die fiktiven Mietansätze auf Basis von Vergleichsmieten darstellen zu können. Weiters sollte untersucht werden, ob diese Methode auch für große Geschäftslokale, wie in meinem Beispiel Top 5 mit rd. 1.330 m² Nutzfläche, mittels der Zoning Methode darstellen zu können. Hier ist eine Einstufung auf die tatsächliche Geschäftstätigkeit, auf die Nachhaltigkeit der Mieten und auf eine Wiedervermietbarkeit im Falle eines Mieterwechsels vonnöten. Es könnte im Falle einer Wiedervermietung passieren, dass die Erdgeschossflächen zwar zu einer gemäß der Zoning Methode ermittelten Miete vermietet werden, die Kellerflächen jedoch unvermietet bleiben und die anfallenden Betriebskosten durch den Vermieter zu tragen sind, was wiederum die gesamte Mieteinnahme bezogen auf dieses Lokal reduziert.

Die Zoning Methode ist für die Verifizierung der Marktmieten und der Anwendung im Ertragswertverfahren eine durchaus brauchbare Methode und ist auch im LBG als wissenschaftlich anerkannte Methode verwendbar.

Die Zoning Methode ist eine gute Methode, die Vergleichbarkeit von einzelnen Flächen darzustellen.

Zusammenfassung

Diese Masterthese beschäftigt sich mit der Anwendung der Zoning Methode zur Ermittlung eines fiktiven Mietzinses für Geschäftslokale in einem gemischt genutzten Objekt in Wien-Mariahilf. Es wurden fünf Geschäftslokale untersucht, die unterschiedliche Größen, Grundrisse, Ebenen, Geschäftsbereiche und Nutzergruppen ansprechen. Geschäftslokal 1 ist im Erdgeschoss und Kellergeschoss situiert, dabei ist der Verkauf im Erdgeschoss angesiedelt, das Kellergeschoss dient als Lager für die Verkaufsware, Sanitärräume und Personalräume. Zum Transport der Ware vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss ist ein eigener Lastenlift errichtet worden, der nur von diesem Lokal genutzt wird. Der fiktive Mietansatz ist um 18 % unter der tatsächlich bezahlten Miete. Geschäftslokal 2 ist nur im Erdgeschoss angesiedelt und bietet Telekommunikationsdienstleistung an. Durch aktuelle Vergleiche in ganz Wien sind solche Mieter aus der Telekommunikationsbranche bereit, an sehr guten Standorten weit über den Branchendurchschnitt liegende Mieten zu bezahlen – wichtig ist nur eine hohe Fußgängerfrequenz und eine einprägsame Wiedererkennung des Firmenlogos. Der fiktive Mietansatz ist um 15 % unter der tatsächlich bezahlten Miete. Geschäftslokal 3 ist im Erdgeschoss und im Zwischengeschoss angesiedelt, weist einen Altmietvertrag auf, der bereits aufgrund eines wirtschaftlichen Machtwechsels bereits auf den branchenüblichen Mietzins angehoben worden ist. In diesem Fall wurde die Nachhaltigkeit der Ertragskraft dieser Branche berücksichtigt und entsprechend moderat für das Geschäftslokal eingestuft, jedoch für diese Branche als brauchbar und erwirtschaftbar (Verkauf von Werkzeugen in einer Einkaufsstraße und nicht in Form eines Werkzeugsupermarktes oder Baumarktes). Die tatsächlich bezahlte Miete ist um 77 % unter dem fiktiven Mietansatz. Geschäftslokal 4 ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss angesiedelt. Durch umfangreiche bauliche Maßnahmen, die der Mieter in der Vergangenheit durchführte, ist die Verkaufsfläche im 1. Obergeschoss sowohl von der Straße bereits einsichtig und auch nach Eintreten in den Verkaufsraum im Erdgeschoss durch die Galerie- und Brückenlösung sehr gut sichtbar. Es wurde in diesem Fall die Zonierung der Erdgeschoss und Obergeschossflächen beide Male in Zone A aufgeteilt, um der hochwertigen Ausgestaltung auch im 1. Obergeschoss als Verkaufsfläche gerecht zu werden. Der Verkauf von Sportartikel und Schuhen ist durch diese Lösung optimal

gelungen und der tatsächlich bezahlte Mietzins ist um 15 % höher, als der ermittelte fiktive Mietansatz. Geschäftslokal 5 ist im Erdgeschoss und im Kellergeschoss angesiedelt, wobei der überwiegende Teil der Verkaufsflächen sich im rückwärtigen Bereich im Erdgeschoss und im Kellergeschoss befinden. Dieses Geschäftslokal weist einen Altmietvertrag auf mit einer entsprechend moderaten Miete. Hier ist die Zoning Methode kaum anwendbar, da die tatsächlich bezahlte Miete um 80 % unter der fiktiven Miete ist. In diesem Objekt ist jedoch sehr klar erkennbar, dass im Bereich des Kellergeschosses die Zoning Methode mit 10 % und 25 % Ansatz von der Zone A im Kellerschoss nicht ansetzbar ist; wobei die Zone A im Kellergeschoss (umfasst Kassa und Produkte aus dem Erotikbereich und Videokassetten), sowie die Eintrittsbereich für die Videokabinen. Diese Zone A im Kellergeschoss wurde bereits nur mit 50 % von der Zone A im Erdgeschoss angesetzt. Bei allen vier Geschäftslokalen, die Nutzflächen von 15 m² bis 313 m² aufweisen, ist die Zoning Methode eine sehr taugliche Methode, um die Mietansätze zu verifizieren. In einem Fall (Geschäftslokal 3) ist das österreichische Mietrechtsgesetz mit seiner strikten Anwendung des angemessenen, branchenüblichen Mietzinses ein Hemmschuh für den Vermieter, auf Marktmieten zu kommen, andererseits jedoch für eine Durchmischung der Branchen auf einer Einkaufsstraße wiederum von Vorteil. Durch diese Angemessenheitsprüfung ist auch die Chance vorhanden, dass alteingesessene Mieter im Wandel der Zeit und nach Übergabe an Eintrittsberechtigte eine erwirtschaftbare Miete leistbar ist und dadurch Branchen, die sonst in Nebenlagen verdrängt werden würden, sich auch in Toplagen behaupten können. Durch dieses Branchenvielfalt ist die Nachhaltigkeit der Mieterträgnisse für den Vermieter durchaus gegeben, was sich auch in einem fast nicht wahrnehmbaren Mietausfall darstellt und in sehr marginalen Ausgaben für Instandhaltung, da die Mieter größtenteils die Adaptierungsarbeiten in Eigenregie durchgeführt haben. Weiters ist durch die Innenhofüberbauung eine optimale Nutzflächengestaltung erfolgt, die Nebenflächen konnten in diese Bereiche verlegt werden, oder wie in Top 4 = Sportartikelhändler, sogar als hochwertige Nebenverkaufsfläche umgestaltet werden. Der Verkehrswert, abgeleitet aus dem Ertragswert ist durch die vereinnahmten Marktmieten in der Bandbreite, wobei für die beiden Altmietverträge noch Ertragssteigerungspotential vorhanden ist. Dieser Umstand wurde im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

Literaturverzeichnis

Brauer, Kerry-U. (1999): Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagement, Projektentwicklung. Verlag Dr. Th. Gabler, Wiesbaden

Bienert, Sven; Funk, Margret (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI,

Bienert, Sven (2006): Bewertung von Spezialimmobilien, Gabler Verlag,

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav (1994): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrswert-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 2. Auflage, Bundesanzeiger,

Kranewitter, Heimo (2007): Liegenschaftsbewertung 5. Auflage, Manz-Verlag

Petersen, Hauke(2001): Marktorientierte Immobilienbewertung; Grundlagen. 5. Auflage, Boorberg Verlag, Stuttgart – München – Hannover – Berlin – Weimar – Dresden,

Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan; (2008): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. 3. Auflage, Müller Verlag, Köln

Stabentheiner, Johannes; (2002): Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz-Verlag,

Des Weiteren wurde Gebrauch gemacht von folgenden Gesetzen, Normen und Zeitschriften:

ABGB in der gültigen Fassung

Zivilprozessordnung

Mietrechtsgesetz in der gültigen Fassung

OGH Entscheidung vom 26.11.1999

Österreichisches Normungsinstitut, ÖNORM B1802

Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 1/1999

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Restnutzungsdauer in Jahren 10
Abbildung 2: Stadtplan 35
Abbildung 3: Flächenwidmungs und Bebauungsplan 35

Formelverzeichnis

Formel 1: Verzinsungsbetrag 20
Formel 2: Ermittlung des Vervielfältigers 22
Formel 3: Berechnung des Ertragswertes 23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächendifferenzierung bei Handelsflächen 20
Tabelle 2: Vertikales Zoning 28