

Risikoevaluierungen vor dem Liegenschaftserwerb im Zuge von Projektentwicklungen Fallbeispiel anhand einer neuen Wohnblockerrichtung

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

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Harald Peham

Ing. Wolfgang Weis

8827696

Wien, 30.03.2017

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ING. WOLFGANG WEIS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "RISIKOEVALUIERUNGEN VOR DEM LIEGENSCHAFTSERWERB IM ZUGE VON PROJEKTENTWICKLUNGEN", 99 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 30.03.2017

Unterschrift

VORWORT

Lebenslanges Lernen ist eines der aktuellen Schlagworte unserer Zeit. Aus dieser Motivation heraus hatte ich mich als *Spätberufener* nochmals in die Studentenschaft eines postgradualen Universitätslehrgangs eingliedert, um meine bisherigen beruflichen Erfahrungen um zusätzliche theoretische Kenntnisse und übergreifende Zusammenhänge erweitern zu können. Diese nunmehr erlangte Bereicherung der Sichtweise, durchbricht die Routine des Alltagsgeschäfts und erfrischt meinen bereits langjährigen Einsatz im Beruf aufs Neue. Vor diesem Hintergrund möchte ich mit dieser Arbeit den Leser einladen, an den wertvollen Erkenntnissen vieler Berufsjahre teilzuhaben, um aus vorangegangenen Projektschwierigkeiten und -erfahrungen die Lehren für zukünftige und optimierte Projektentwicklungen ziehen zu können. Oftmals sind aus diversen Umständen zu Projektbeginn dem Entwickler Versäumnisse unterlaufen, die sich dann im Zuge der späteren Realisierung für den Abwickler als mühevoll und kostspielige Hürden offenbart haben, denen zufolge auch die Projektergebnisse nicht mehr wie prognostiziert den Erwartungen entsprechen konnten. Es soll das Bewusstsein dafür geschärft werden, dass ein optimaler Projekterfolg oftmals durch unvollständige Projektvorbereitungen verhindert wird. Ich möchte dem Leser zunächst einen grundlegenden Einblick in das Bauträgergeschäft und auf die damit verbundenen Risiken, aber insbesondere zum Zeitpunkt *VOR der Ankaufsentscheidung* vermitteln, um eine dahingehende Sensibilisierung für die Zukunft zu erreichen. Wenn, insbesondere bei innerstädtischen Lagen, auf Bestandsliegenschaften Projekte entwickelt werden, kann man die Realisierung nach Erfassung und Berücksichtigung aller Anrainergegebenheiten nahezu als *Bauen auf der grünen Wiese* betrachten und mit der entsprechenden Routine auch so kalkulieren. Demzufolge erfährt die benannte Entwicklungs- und Vorbereitungsphase *die wesentlichste* Bedeutung für den prognostizierten Projekterfolg. Anhand relevanter Detailthemen wird der Leser in weiterer Folge durch ein Projektbeispiel geleitet, das seine Ertragseinbußen genau aus dieser unvollständigen Vorbereitungsphase erlitten hat. Beispielhaft wird die bewiesene These auch durch weitere negative Projekterfahrungen im Kapitel 2.3. untermauert, um dem Leser mit geschärfter Aufmerksamkeit in dieser besonderen Projektphase eine bessere Vorbereitung seiner eigenen Projekte zu ermöglichen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Risikoevaluierung in der Immobilienwirtschaft.....	12
2.1. Risikobegriff und -bedeutung für das Immobiliengeschäft.....	12
2.2. Grundlagen des Risikomanagements.....	13
2.3. Exkurs: Beispiele für Risikobereiche.....	17
3. Aspekte des Liegenschaftserwerbs.....	21
3.1. Bewertungsanlässe und Bewertungsprozesse.....	21
3.2. Erhebung und Auswertung von Liegenschaftsfakten.....	22
3.2.1. Grundbuch.....	22
3.2.2. Grenzkataster.....	23
3.2.3. Due Diligence.....	23
3.2.4. Individuelle Untersuchungen.....	24
3.3. Verkehrswertermittlung zur Liegenschaft.....	25
3.3.1. Residualwertverfahren.....	25
3.3.2. Highest & Best Use im Neubauprojekt.....	29
3.3.3. Abgeltung von Rechten und Lasten.....	29
3.4. Grundstückssicherung vor der Ankaufsentscheidung.....	30
3.5. Kaufvertrag für den Liegenschaftserwerb.....	31
4. Feasibility Study / Machbarkeitsanalyse.....	32
4.1. Marktanalyse.....	33
4.2. Standortanalyse.....	35
4.2.1. Harte Standortfaktoren.....	37
4.2.2. Weiche Standortfaktoren.....	38
4.2.3. Makrolage.....	38
4.2.4. Mikrolage.....	42
4.3. Standort- und technische Projektbeschreibung.....	43
5. Fallstudie am Beispiel einer fehlenden Feuermauer im Altbestand.....	47
5.1. Technische Beschreibung zur gegenständlichen Problemstellung.....	47
5.2. Technische, ökonomische und rechtliche Aufgabenstellungen.....	50
5.3. Historische Hintergründe zu den Altbestandsobjekten.....	51
5.3.1. Erstmalige Bebauung am Rennweg 88 (& Aspangstraße 61).....	51
5.3.2. Eigentumsverhältnisse bzgl. ON82 bis ON92.....	53
5.3.3. Auswertung von historischen Baupläne zur ON86, 88 und 90.....	54
5.3.4. Brandschutz in der Gründerzeit.....	61

5.4.	Technische Lösungsmöglichkeiten mit zwei Varianten	64
5.4.1.	Neue Feuermauer im Nachbarbestand von Rennweg 86	65
5.4.2.	Belassen der Feuermauer am Eigengrund von Rennweg 88.....	66
5.5.	Wirtschaftliche Aspekte zur Feuermauerproblematik	71
5.5.1.	Finanzielle Aufwendungen im Umfeld der Feuermauer.....	71
5.5.2.	Abgeltung temporärer Nutzungseinschränkungen in Rennweg 86.....	72
5.5.3.	Einmalige Abschlagszahlung wegen Flächenverlust in ON86.....	72
5.5.4.	Baureifmachung vom Grundstück Rennweg 88 durch Abbruch	72
5.5.5.	Erforderliche Umplanungen durch die Projektänderung in ON88.....	73
5.5.6.	Resultierender Kostenvergleich zwischen beiden Varianten	74
5.6.	Gesetzliche Beurteilung zur Feuermauerproblematik.....	75
5.6.1.	Kaufvertrags-Analyse auf sonstige Verbindlichkeiten	76
5.6.2.	Wechselseitige Ansprüche der Eigentümer von ON86 und ON88	77
5.6.3.	Ansprüche der benachbarten Obergeschoss-Mieter	78
5.6.4.	Ansprüche des benachbarten Erdgeschoss-Lokalpächters	79
5.6.5.	Duldungspflicht für Mieter zu temporären Einschränkungen	79
5.6.6.	Verkauf von Grundstücksstreifen und Brandwand	80
6.	Schlussfolgerungen	81
	Kurzfassung.....	84
	Abkürzungsverzeichnis	85
	Literaturverzeichnis.....	87
	Internetquellen.....	89
	Tabellenverzeichnis	89
	Abbildungsverzeichnis	90
	Anhangverzeichnis	93

1. Einleitung

Im ersten Kapitel soll der Leser zunächst in den übergeordneten Kontext des allgemeinen Wohnbaus eingeführt werden, in dem diese spezielle Anforderung eingebettet ist, um die Bedeutung der rechtzeitigen und intensiven Auseinandersetzung mit den sensiblen Aufgabenstellungen zu Beginn von Projektentwicklungen im Bauträgerwesen¹ richtig einschätzen zu können.

- Thema

Das Thema *leistbarer Wohnraum in städtischen Gebieten* betrifft die Mehrheit der städtischen Bevölkerung mit der Ausbreitung der industriellen Revolution auf dem europäischen Kontinent im 19. Jahrhundert, mit dem Einsetzen des massenhaften Zuzugs von Arbeitskräften und deren Familien an die Produktionsstätten und der daraus resultierenden Verknappung der Unterkünfte. Diesbezüglich schlimmste Ausmaße städtischer Wohn-Un-Kultur² manifestierte sich durch die Praxis der *Mietbetten*³, in denen die Ruhestätten quasi im Schichtbetrieb ausgelastet waren. Einen erschütternden Vergleich der damaligen (vor 1900) Bewohneranzahl mit 75,9 je Hauseinheit zu 10,3 (1990) gibt H.-P. Gondring⁴ z.B. für Berlin an. Aber auch in unserer heutigen Zeit ergibt sich ein gesellschaftspolitisches Spannungsfeld mit ökonomischem Hintergrund zwischen Haus-/Wohnungsbesitzern einerseits und Mietern/Käufern andererseits, das nur durch entsprechende rechtliche und wirtschaftliche Regularien in Balance gehalten werden kann. Den Analysen und Grundaussagen aller privaten und öffentlichen Institutionen zufolge, wird sich in den nächsten Dekaden die Landflucht zu Lasten des weltweiten Städtewachstums⁵ noch wesentlich verschärfen. Auch in Europa und somit auch in Wien wird der Zuzug neuer Einwohner zumindest im Umfang einiger zehntausend

¹ Kallinger et al. (2015) S.2 „§ 117 (4) GewO 1994: „Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst (...)“

² Schalcher et al. (2009) S.95 „Die Kehrseite der enormen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen waren im 19. Jahrhundert verbreitete Landflucht, schlechte Wohnsituationen in den Ballungszentren, Massenarmut, Kinderarbeit, Hungersnöte, Arbeitskämpfe und Auswanderung.“

³ Csendes & Opl (2006) S.61 „(...) suchten eine Bleibe in einem Meisterhaushalt oder als Bettgeher in einem Arbeiterhaushalt - ein eigenes Untermietzimmer war oft zu teuer.“

⁴ Gondring (2013) S.5-6 „1.4.1 Die geschichtliche Ausgangssituation: (...) Diese Mietskasernen waren Massenasyile. (...)“

⁵ bpb.de (2013) „2050 werden wahrscheinlich mehr als zwei Drittel (72 Prozent, also 6,3 Milliarden) der Erdbevölkerung in Städten leben.“

Personen pro Jahr in den nächsten 30 Jahren erwartet⁶. Um diesen Ansturm mit einem leistbaren Wohnungsmarkt abfangen zu können, sind öffentliche, institutionelle und private Investoren interessiert und auch bereit, ihren Geschäftsschwerpunkten zufolge entsprechende Projekte⁷ zu entwickeln und realisieren zu lassen. Nach den Aussagen von Schäfer & Conzen (2013: S.1) gilt:

„Immobilien-Projektentwicklung ist also das Zusammenführen von Projektidee, Grundstück, Kapital und Nutzer mit dem Ziel, eine rentable Investition zu tätigen.“

Nachstehende Darstellung verbildlicht diese grundsätzlichen Zusammenhänge:

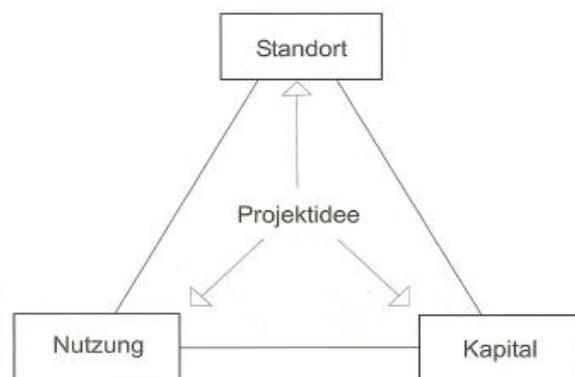


Abb. 1 / Zusammenhang Standort - Kapital – Idee / Bielefeld & Wirths (2010) S.11

Dem Grundgedanken der Projektinitiierung⁸ folgend, ist aus vorbeschriebenen Gründen die Nachfrage zur Wohnraum-Nutzung ungebrochen, demzufolge Kapital an ausgewählten Standorten investiert wird⁹, um die Projektideen¹⁰ schlussendlich realisieren und verwerten zu können. Aber trotz vorgenannter, grundsätzlich guter Nachfrage, bestimmen schlussendlich die positiven wirtschaftlichen Projektergebnisse über die Fortführung der geschäftlichen Tätigkeiten in den jeweiligen Unternehmen. Durch vielseitige Umgebungsfaktoren können die Projektentwickler

⁶ STATISTIK JOURNAL WIEN (1/2014) S.3 „(...) Denn es ist klar feststellbar: Wien wächst. Bereits im Jahr 2029 könnte die Donaumetropole die Grenze zu zwei Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern überschritten haben und in den darauffolgenden Jahren noch weiterwachsen.

⁷ Schalcher et al. (2009) S.64 „Projektentwicklung ist das interdisziplinäre Management von planungs- und baubezogenen Wertschöpfungsprozessen im Lebenszyklus der Immobilie.

⁸ ebenda „Projektentwicklung im engeren Sinne ist das Zusammenführen von Projektidee, Grundstück, Kapital und Nutzer mit dem Ziel, Mehrwert zu schaffen.“

⁹ Diederichs (2005) zitiert nach Schalcher et al (2009) S.34 „3.3 Nachhaltige Projektentwicklung: (...) Durch Projektentwicklung sind die Faktoren Standort, Projektidee und Kapital so zu kombinieren, dass (...)“

¹⁰ Girmscheid & Busch (2014) S.35 „Durch Projektentwicklungen sind die Faktoren (...) genutzt werden können.“

bzw. der Projektablauf und damit auch das wirtschaftliche Gelingen des Projekts gefördert, aber auch beeinträchtigt werden, wie folgende Abbildung zeigt:

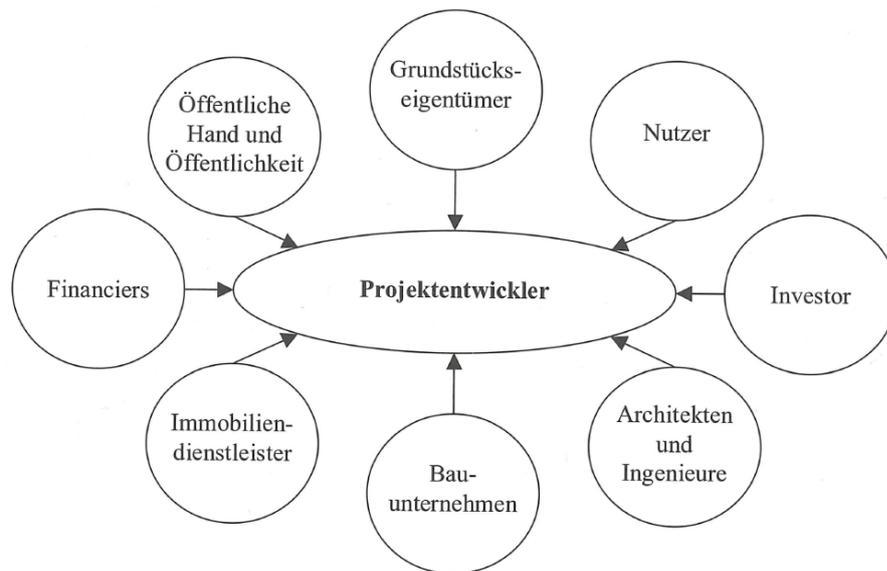


Abb. 2 / Akteure in der Projektentwicklung / Gondring (2013) S.271

Der Begriff *Projektentwicklung* wird in der einschlägigen Literatur von einigen Autoren in zweierlei Hinsicht verwendet. Die Projektentwicklung im engeren Sinne (i.e.S.) beginnt mit der Projektidee und endet mit der Ankaufsentscheidung für eine Liegenschaft, nach positiv verlaufener Machbarkeitsstudie. Dagegen endet die PE im weiteren Sinne (i.w.S.) erst mit dem Ende der Objektnutzungsdauer, wie dargestellt:

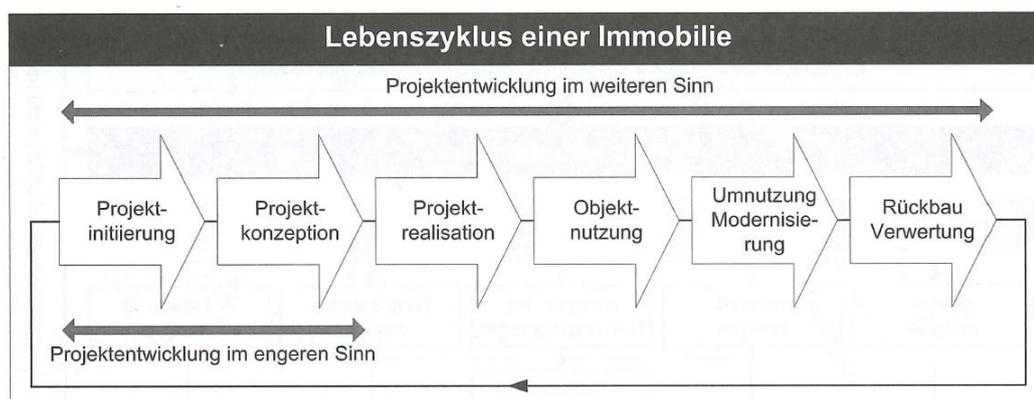


Abb. 3 / Projektentwicklung im Lebenszyklus einer Immobilie / Schalcher et al. (2009) S.23

Um die Erreichung dieser *Meilensteine* trotz möglicher Störungen aus dem Projekt-Umfeld auch permanent gewährleisten zu können, folgen den Projektideen standardisierte Abläufe mit entsprechenden Arbeitspaketen, die zu Beginn in der

Initiierung die jeweiligen Grundlagen zur Analyse umfassen, nach aussichtsreicher wirtschaftlicher Betrachtung in die Konzeption übergehen, wobei die genaueren Umgebungsparameter mit bewertet werden, bis eine gesicherte Entscheidung für oder gegen die Projektidee getroffen werden kann (*siehe unten Markierung in Rot*). Nach positiver Entscheidung folgen der Planungsprozess und die anschließende Ausführung, bis zur schlussendlichen Verwertung durch Übergabe an die Käufer oder Mieter, wie nachfolgend anschaulich gezeigt wird:



Abb. 4 / Ablauf der Projektentwicklung / Bielefeld & Wirths (2010) S.10

Soweit öffentliche Institutionen und deren nahestehenden geförderten Gesellschaften auch unter und mittels politischer Einflussnahme agieren und vom Pfad der wirtschaftlichen Optimierung zugunsten sozialpolitischer Ausrichtungen etwas abweichen können, so eng sind dagegen die privaten Investoren auf eine Erlösmaximierung¹¹ ausgerichtet, um einerseits im Wettbewerb gegeneinander bestehen und andererseits auch die eigenen Gewinnerwartungen erfüllen zu können. In gegenständlicher Arbeit wird das private Bauträgersgeschäft¹² mit dem Schwerpunkt im freifinanzierten Wohnbau, an der Schwelle von klein- zu großvolumigen Neubauobjekten aufgegriffen, um speziell im Zuge der Projektentwicklung auf Gefahrenpotentiale hinzuweisen, deren Nicht-Berücksichtigung¹³ erfahrungsgemäß unabsehbare Kostensteigerungen in der Phase der Projektrealisierung mit sich bringen und das Projektergebnis empfindlich schmälern oder sogar negativ umschlagen lassen können. Aufgrund ökologischer und ökonomischer Erfordernisse zur Stadtverdichtung wird sich ein Großteil der neuen Bauprojekte auch *innerhalb, anstatt¹⁴ und benachbart* zur historischen Bausubstanz entwickeln müssen. Demzufolge muss bei Neubauten unter vorbeschriebenen Rahmenbedingungen hinkünftig in Wien auch unter Berücksichtigung des Altbestandes geplant und gebaut werden.

- ***These***

Jedes Bauvorhaben muss in der Regel als Unikat¹⁵ angesehen werden, auch wenn es im Rahmen seiner Ausführung einen gewissen Wiederholungsfaktor zB bei (Fertigteil-)Reihenhäusern oder bei Regelgeschossen gibt, da jeder Bauplatz in seiner örtlichen Lage als einzigartig mit individuellen Vor- und Nachteilen behaftet ist. Demzufolge können auch die Begleitumstände und Rahmenbedingungen der Bauplätze, trotz optischer Gleichartigkeit, wesentlich voneinander abweichen. Genau darauf wird im Laufe dieser Arbeit beispielhaft verwiesen, da die größten

¹¹ Gondring (2013) S.269 „2.1 Grundlagen der Projektentwicklung: Die steigenden Renditeerwartungen von Investoren und die zunehmende Komplexität der Planungs- und Bauaufgaben begründen die immer stärker werdende Nachfrage nach Projektentwicklern.“

¹² Lang & Klinger (2013) S.39 „§94 GewO, reglementierte Gewerbe, 35. Immobilienreuhänder (Bauträger)“

¹³ Bielefeld & Wirths (2010) S.33 „Erfasste Risiken sind jedoch kalkulierbare Risiken, sodass sie möglichst umfassend untersucht und eingegrenzt werden sollten.“

¹⁴ Gondring (2013) S.35 „5.3 Beteiligte im Redevlopment: (...) kann durch Umbau oder Abriss erfolgen.“

¹⁵ Bielefeld & Wirths (2010) S.9 „Da es sich bei Immobilien in der Regel nicht um standardisierte und reproduzierbare Massenware, sondern um individuell auf den jeweiligen Nutzertyp (...) nur bedingt anwenden.“

Unbekannten und Unsicherheiten¹⁶ direkt mit dem Bauplatz und seinen angrenzenden Randbereichen¹⁷ in Verbindung stehen. Im Gegensatz dazu werden die Bauwerksausführungen an und für sich zunehmend standardisiert und industrialisiert, so dass sich in diesem Sektor die Kenntnisse und Erfahrungen laufend summieren und mit ausreichenden Sicherheiten gearbeitet und kalkuliert werden kann. Auch die liegenschaftsbezogenen baurechtlichen Vorgaben belassen nur noch einen geringen Spielraum zur baulichen Ausnutzbarkeit, denn die Ausreizung diesbezüglicher Grenzen wird aus ökonomischen Gründen als Standardvorgabe der meisten im direkten Wettbewerb zueinanderstehenden Bauträgergesellschaften den Architekten als eine der wesentlichsten Basisleistungen auferlegt. Insofern bietet auch der Planungsbereich nur noch wenig Überraschungspotential, da sich in dieser Disziplin ebenfalls eine weitgehende Professionalität zur Optimierung entwickelt hat. Jedoch birgt zumeist der Baugrund¹⁸ durch natürliche Vorkommen oder anthropogene Einflüsse entsprechende Einschränkungen oder Belastungen¹⁹, die es optimaler Weise VOR²⁰ der Ankaufsentscheidung über die betreffende Liegenschaft zuerst in Erfahrung zu bringen gilt, um ausreichende technische Beurteilungen und wirtschaftliche Einschätzungen für eine angemessene Kaufpreisfindung treffen zu können. Und genau in dieser Projektphase werden aus verschiedenen Gründen und Umständen auch seitens namhafter, etablierter Unternehmen mit langjährigen Projekterfahrungen durch oftmals ineffiziente oder unzureichende Bestandsanalysen Fehler²¹ gemacht bzw unnötige Risiken eingegangen, wobei eingegrenzte Risiken grundsätzlich als fester Bestandteil des Wirtschaftsleben akzeptiert werden müssen²²,

¹⁶ Girmscheid & Busch (2014) S.3 „Bauprojekte sind aufgrund ihres Unikatcharakters meist mit hohen Unsicherheiten verbunden.“

¹⁷ Bielefeld & Wirths (2010) S.5 „Die Projektentwicklung bei Bestandsgebäuden stellt gegenüber der Neubauentwicklung besondere Anforderungen an Projektentwickler und Planer.“

¹⁸ Girmscheid & Busch (2014) S.36 „Baugrund: Sowohl bei einer Projektentwicklung mit fixem Standort wie auch bei einer vorschnellen Kaufentscheidung ergeben sich für einen ausgewählten Standort Baugrundrisiken; weniger aus den allgemeinen sichtbaren topographischen Verhältnissen, sondern vielmehr aus nur durch sorgfältige Untersuchungen feststellbare Eigenschaften wie (...)“

¹⁹ Gondring (2013) S.163-194 „11 Altlasten (...)“

²⁰ Alda & Hirschner (2014) S. 104 „(...) Hierfür sollte im Zuge der Projektentwicklung vor dem Grunderwerb die Klärung der Kostentragung erfolgt sein.“

²¹ Schalcher et al (2009) S.130 „Sollte der Immobilienentwickler erst während der Realisierung des Projekts auf umweltschädigende Belastungen wie Altlasten im Baugrund oder in der bestehenden Bausubstanz stoßen, so muss davon ausgegangen werden, dass er seine Hausaufgaben bis dahin nicht vollständig erledigt hat.“

Schäfer & Conzen (2013) S.81 „Die Fehler der meisten fehlgeschlagenen Projektentwicklungen wurden nicht im Laufe einer Projektentwicklung, sondern vor der Investitionsentscheidung gemacht.“

²² Werkl Michael (2013) S.77 „Die generelle Bereitschaft von Wirtschaftsakteuren zur Übernahme von Risiko ist eine wesentliche Voraussetzung für wirtschaftliches Handeln.“

die spätestens im Zuge der Objektrealisierung negativ durchschlagen und teilweise zu enormen Kostenmehrungen führen können²³. Diese negativen Entwicklungen im Laufe der Ausführungsphase gehen dann erfahrungsgemäß immer mit Auseinandersetzungen zwischen den Vertragspartnern, zumeist der Bauherrschaft als Auftraggeber (AG) und dem Generalunternehmer als Auftragnehmer (AN) einher, wobei eine nachträgliche Risiko- und Kostenverteilung zur Schadensminimierung noch zu erreichen versucht wird. Eine diesbezüglich anschauliche Darstellung zu den Häufigkeiten und den Tendenzen von Streitursachen ist nachfolgender Darstellung zu entnehmen, wobei sich die ersten sechs gewichtigsten Themen auch aus dem direkten Zusammenhang mit nicht evaluierten Risiken ergeben können:

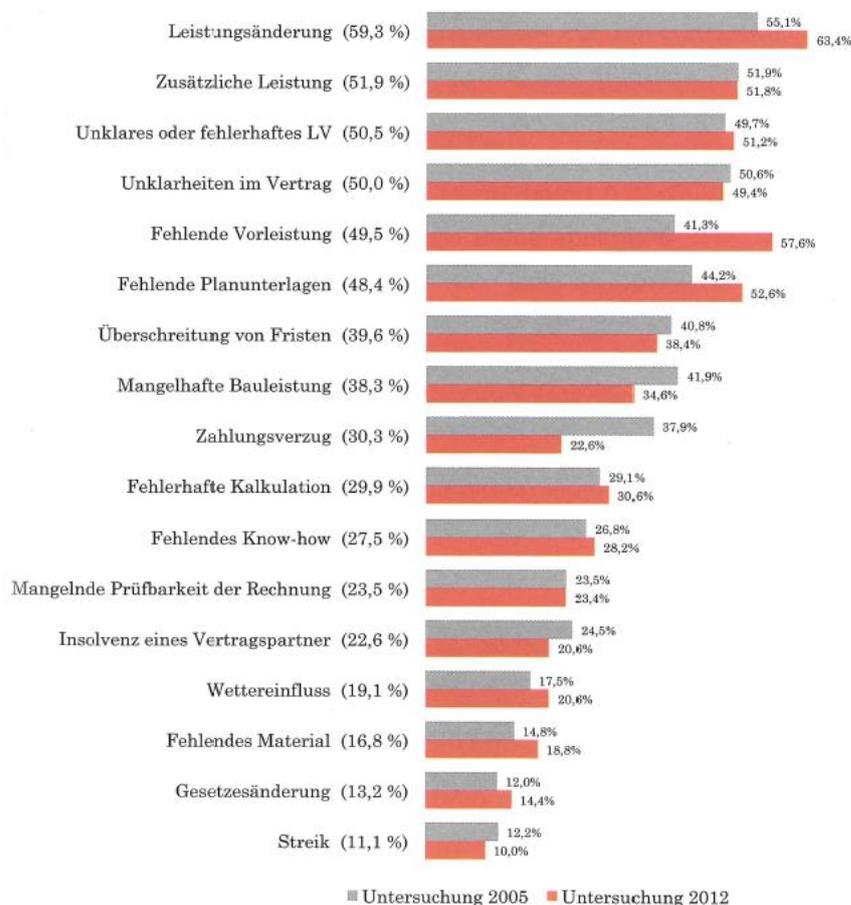


Abb. 5 / Streitursachen aus 2005, verglichen mit 2012 / Werkl Michael (2013) S.13

Maier et al. (2007) zitiert nach Urschel Oliver (2010) S.73 „Eine Nullrisiko-Strategie, also das Vermeiden jeden Risikos, würde Ihrer Meinung nach einen Stillstand bewirken, der in einer sich weiterentwickelnden Umwelt mit einem Rückschritt gleichzusetzen sei.“

²³ Werkl Michael (2013) S.77 „Unsicherheiten und die daraus notwendige Verteilung von Risiken beeinflussen maßgeblich den Projekterfolg für alle Beteiligten.“

Durch intensivierte Baugrund- bzw Bestandsanalysen, unter realistischer Kostenbewertung von ehrhaltungspflichtiger Bausubstanz, inklusive Berücksichtigung der übergeordneten behördlichen Auflagen, können die liegenschaftsimmanenten Boden- und Grundstücksrisiken konkreter festgestellt und im Projektbudget berücksichtigt werden, damit das Mehrkostenrisiko²⁴ durch unbekannte Einflüsse²⁵ möglichst eingeschränkt wird (s.Bsp. Kap.2.3). Nach Schalcher et al. (2009:S.16) heißt es dazu:

„Das Abklären der bisherigen Nutzung auf dem Baugelände und im Gebäude – von der Betriebsgeschichte über die technischen Abklärungen mit Bodenentnahmen und Analysen – gehören zu den Standardaufgaben eines jeden Immobilienentwicklers.“

- **Zielsetzung**

Im Mittelpunkt des privaten Bauträgerwesens²⁶ steht die Wertschöpfung²⁷ aus den entwickelten Projekten, die unter Anwendung einer breit gefächerten Interdisziplinarität zwischen den Fachbereichen Technologie, Ökonomie und Juristik abgesichert werden soll. Nachstehendes Schaubild gibt einen allgemeinen Aufschluss über das Berufsbild des Bauträgers:

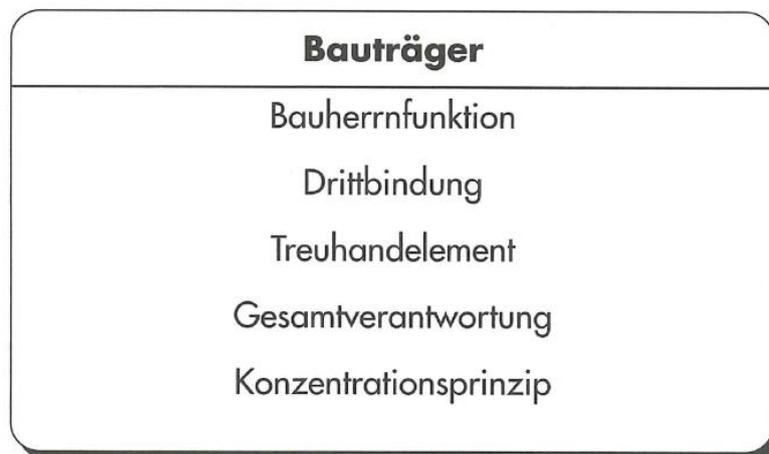


Abb. 6 / Das Fünf-Säulen-Modell / Kallinger et al. (2015) S.31

²⁴ Gondring (2013) S.308 *„Grundsätzlich gilt das mit dem Projekt verbundene Risiko zu minimieren.“*

²⁵ Girmscheid (2004) S.16 *„(...) Die Vermeidung mangelhafter Vorabklärungen (...) und nachträglicher Planungs- und Qualitätsänderungen führt zu einer erheblichen Kostensicherheit.“*

²⁶ Schalcher et al (2009) S.16 *„Der Trader-Immobilienentwickler erbringt Projektentwicklungsleistungen im engeren Sinn. (...) vermarktet oder nach ihrer Fertigstellung an einen oder mehrere Investorenverkauft.“*

²⁷ ebd. S.120 *„Das Ziel einer Immobilienentwicklung ist das Schaffen eines nachhaltigen Mehrwerts. Dieser Mehrwert muss in der Regel ökonomisch messbar sein, um ihn einerseits für den Auftraggeber fassbar zu machen, andererseits auch, um die sinnvollen Varianten gegeneinander abzuwägen. (...)“*

Dazu wird in den beauftragenden Unternehmen die Funktion des Generalisten²⁸ ausgeübt, der schwerpunktmäßig Steuerungs- und Kontrollaufgaben innehat²⁹ und die Planer und Konsulenten als Spezialisten für die erforderlichen Detailaufgaben rechtzeitig hinzuzieht³⁰. Alle Aufgabenstellungen müssen unter angemessenem Aufwand im Rahmen der Wirtschaftlichkeit³¹, aber mit der notwendigen Sorgfalt und Detailtiefe betrieben werden, um die Risiken für eine nachhaltige Störung des Projektablaufes³² und damit verbundenen Einbußen³³ oder sogar das wirtschaftliche Scheitern des Projektes minimieren zu können³⁴. Jedenfalls ist die Bedeutung einer detaillierten und effizienten Erhebung aller zur Verfügung stehender Unterlagen³⁵ und der Abgleich mit den Beständen vor Ort, inklusive Überprüfung aller Daten und Einflussfaktoren, unbedingt im Zeitraum VOR der Ankaufsentscheidung deutlich zu unterstreichen. Dadurch gelingt die Feststellung entsprechender Beeinträchtigungen (zB durch eine fehlende Feuermauer beim Nachbarn bzw Abweichungen von Altbestand zum Konsensplan) und allfällig daraus resultierender Kosten und ggfs noch die Möglichkeit, das damit verbundene Risiko auf den Verkäufer überwälzen oder zumindest entsprechende Sicherstellungen (Bankgarantien) im Liegenschafts-Kaufvertrag vereinbaren zu können. Dieser Anspruch an den Projektentwickler erscheint ob seiner logischen Konsequenzen als banal, wird jedoch im Geschäftsalltag oftmals übersehen, was schlussendlich immer zu entsprechenden Ärgernissen und Mehrkosten führt. Die gegenständliche Arbeit soll somit die Sensibilität für Risiken dieser Art im Zuge von Projektüberlegungen auf und/oder neben angrenzenden Altbestandsobjekten schärfen, um wirtschaftliche Einbußen aus diesem Titel vermeiden zu können und einen angemessenen Marktwert auch unter Berücksichtigung vorgenannter Belastungen ermitteln und begründen zu können,

²⁸ ebd. (2009) S.65 „8.6 Profil des Projektentwicklers: (...) äußerst komplexe anspruchsvolle Aufgabe. (...) *Architektur und Planung *Wirtschaft und Recht *Kommunikation und Marketing (...)“

²⁹ ebd. S.130 „(...) Die oberste Verantwortung für diesen äußerst komplexen Prozess liegt beim Immobilienentwickler. Ihm obliegt die Aufgabe, alle Projektbeteiligten auf ein Ziel zu fokussieren (...)“

³⁰ Schäfer & Conzen (2013) S.11 „(...) Der Developer muss imstande sein, die Projektbeteiligten zu motivieren.“

³¹ Bielefeld & Wirths (2010) S.33 „Die Risikoabsicherung sollte ein angemessenes Maß nicht übersteigen.“

³² Gondring (2013) S.344 „4.4.4 Der Zeitfaktor und ein effektives Terminmanagement: (...)“

³³ Girmscheid & Busch (2014) S.44 „Häufige Folgen von terminlichen Risiken sind zusätzliche Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen und /oder Konventionalstrafen.“

³⁴ Werkl Michael (2013) S.16 „Leistungsänderungen, zusätzliche Leistungen, fehlende oder unzureichende Planung und vertragliche Unklarheiten führen vornehmlich zu Streitigkeiten über die Vergütung der Bauleistung, über Mängel und die Bauzeit.“

³⁵ Schalcher et al (2009) S.95 „Das Sammeln von Grundlagen, Informationen und Dokumenten ist die unabdingbare Voraussetzung für eine erfolgreiche Immobilienprojektentwicklung.“

damit nicht in letzter Konsequenz die ursprünglich angesetzte Qualität der sichtbaren Oberflächenmaterialien und Ausstattungskomponenten den resultierenden Einsparungserfordernissen, quasi als *Notschlachtung* zum Opfer fallen muss, wie die gängige Praxis auch diese Vorgehensweise bis dato leider belegen musste.

- *Fallbeispiel*

Am Beispiel einer Liegenschaft, die vor kurzem trotz einiger unerwarteter Schwierigkeiten fertig gestellt werden konnte, werden exemplarisch die Widrigkeiten aufgearbeitet, die den Bauablauf aufgehalten³⁶ und den Projekterfolg gefährdet und schlussendlich verringert haben. In 1030 Wien sollte eine bestandsfrei angekaufte Liegenschaft auf Veranlassung eines Bauträgerunternehmens neu bebaut werden, nachdem der Abbruch des Altbestandes durchgeführt und die Neuplanung eines mehrgeschossigen Wohnobjektes behördlich genehmigt wurde. Der Liegenschafts-Ankaufspreis wurde vorab nach dem Residualwertverfahren als maximal wirtschaftlich vertretbarer Betrag ermittelt und unter den Bedingungen eines üblichen Kaufvertragswerks für Liegenschaften dieser Größenordnung mit der Verkäuferin abgewickelt. Die Geschäftsführung hatte nach Kenntnis aller ausgewerteten Liegenschaftsinformationen und auf Basis der zusammengestellten Kalkulationsgrundlagen das Projekt mit den entsprechenden Kennziffern vom Aufsichtsrat freigeben lassen. Das Grundstück war vormals mit einem dreigeschossigen Wohngebäude aus der Gründerzeit-Epoche entlang dem Rennweg und einem ebenerdigen Gewerbe-Hallentrakt entlang der Aspangstraße verbaut gewesen und sollte gemäß vorangegangenen Absprachen mit den kommunalen Institutionen im Umfeld der gesamten Gebäudezeile auf die vormals höhere Bauklasse wieder zurückgestuft werden. Vor dem eigentlichen Neubaustart ist im Zuge der Abbrucharbeiten eine Problemsituation aufgrund einer unzureichenden Bestandsüberprüfung³⁷ vor der Ankaufsentscheidung zu Tage getreten, die zur Einstellung der Abbrucharbeiten und zu maßgeblichen Verzögerungen beim geplanten Neubaubeginn geführt hat, da aufgrund der sich ergebenden Erkenntnisse

³⁶ Schäfer & Conzen (2013) S.151 „Die Termintreue, also die zeitgerechte Fertigstellung des Projektes (...)“

³⁷ Gondring (2013) S.307 „2.4.7 Vorplanungskonzept (G): (...) In der Phase B sollte geprüft werden, ob noch alte Planunterlagen zur Bestandsimmobilie vorhanden sind. Ist dies der Fall, so müssen diese auf Verwendbarkeit und Aktualität anhand der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme geprüft werden.“

Schäfer & Conzen (2013) S.81 „Grundsätzlich ist eine genaue Untersuchung des Altbestandes notwendig.“

eine technisch, rechtlich und wirtschaftlich abgesicherte Problemlösung, vor Fortsetzung aller Folgearbeiten, zusammen mit den betroffenen Nachbarn gefunden und vereinbart werden musste. Neben dem schlussendlich projektbeeinträchtigenden Behördenstillstand zur Rücksetzung der Bauklasse (BKL) von III auf IV addierten sich die negativen Auswirkungen vorbeschriebener Zwangssituation zu einem maßgeblichen Erlösverlust, gegenüber der ursprünglich prognostizierten Gewinnerwartung.

- **Kapitel**aufbau****

Im folgenden *zweiten* Kapitel wird unter dem Titelthema die *Bedeutung von Risikoevaluierungen vor dem Liegenschaftserwerb im Zuge von Projektentwicklungen* erörtert, als Geschäftsbasis für eine nachfolgende risikominimierte Ausführung und eine gelingende Verwertungsphase und mit verschiedenen Beispielen unterlegt.

Im *dritten* Kapitel werden die theoretischen Grundlagen zum Liegenschaftserwerb angeführt, die es vorrangig (im Allgemeinen) zu beachten gilt. Dabei stehen die Wertermittlung und ihre zugrundeliegenden Einflussfaktoren sowie die Vor- und Kaufvertragsaspekte im Fokus.

Im *vierten* Kapitel wird auf den theoretischen Grundlagen die Befundaufnahme für die Machbarkeitsanalyse zum gegenständlichen Projekt begonnen und mit der zugehörigen Standort- und Projektbeschreibung abgeschlossen.

Im *fünften* Kapitel wird zunächst die eigentliche Problemstellung zwischen den Liegenschaften detailliert erläutert und die daraus resultierenden technischen, ökonomischen und juristischen Aufgabenstellungen und Lösungsmöglichkeiten erörtert, die es auch mit den involvierten Nachbarn zu erarbeiten galt. Des Weiteren werden die historischen Hintergründe aufgearbeitet, die zur gegenständlichen Problemstellung geführt haben und die es auch bei vergleichbaren Objekten zu untersuchen und anlassbezogen zu berücksichtigen gilt.

Im *sechsten* Kapitel werden die Schlussfolgerungen aus gegenständlicher Arbeit derart gezogen, dass die wesentlichen Problem-Ursachen nochmals wiederholt und deren Mehrkostenauswirkungen auf den Projekterfolg zusammengefasst werden.

2. Risikoevaluierung in der Immobilienwirtschaft

Die Gefährdung für den erfolgreichen Abschluss eines Bauvorhabens begleitet ein Immobilienprojekt grundsätzlich ab dem Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung, aber vor allem in dem Maße, in dem der Entwickler vorab die erforderlichen Erhebungen über die allgemeinen, aber insbesondere auch über die *spezifischen* Liegenschaftsinformationen mit der notwendigen Umsicht durchgeführt hat oder eben auch nicht. Die Realisierungsphase kann hingegen (Anm.: aus Sicht des Autors) als standardisiertes Ablaufszenario unter wiederholten Routinen angesehen werden, die durch entsprechendes Risiko-Management abgesichert werden kann. In nachstehenden Punkten werden die breitgefächerten Risikobereiche grundsätzlich vorgestellt und abschließend wird anhand von Negativbeispielen nochmals auf die standortbezogenen Risiken von besonderer Tragweite verwiesen.

2.1. Risikobegriff und -bedeutung für das Immobiliengeschäft

Grundsätzlich kann der Begriff *Risiko*³⁸ mit dem *Gegenteil von Sicherheit*³⁹ gleichgesetzt werden, wobei die zukünftigen Entwicklungen grundsätzlich positiver (Gewinn-Chance⁴⁰) oder negativer (Verluste) umschlagen können, als prognostiziert wurde. Wie bereits in der Einleitung erwähnt, unterliegen alle gewinnträchtigen Projektentwicklungen auch einer Ansammlung von Risiken, ohne die es die Erlöse aus der Mehrwertsteigerung gar nicht geben könnte. Entscheidend für den Projekterfolg ist der kontrollierte Umgang mit dem Risikopotential, wie nachstehend lt. Urschel (2010: S.65) detailliert wird:

“Auch bei direkten Immobilieninvestitionen und bei der Projektentwicklung entscheidet der Umgang mit den hiermit verbundenen erheblichen Risiken wesentlich über den Erfolg der Investition, was auch in diesen Bereichen die intensive Auseinandersetzung mit dem Risikomanagement in der Literatur erklärt.“

³⁸ Girmscheid & Busch (2014) S.60 „Der Begriff *RISIKO* umfasst alle aus Unsicherheit entstehenden Chancen und Gefahren.“

³⁹ Urschel (2010) S.72, 3.1 Definition des Begriffs Risiko (...)

⁴⁰ Schalcher et al. (2009) S.272 „Chancen und Gefahren können ohne eindeutige und bewertbare Zielvorstellungen nicht erfasst und beurteilt werden.“

2.2. Grundlagen des Risikomanagements

Nach Alda & Hirschner (2014: S.49) wird zum Begriff des Risikomanagements festgestellt: „*Ausgangspunkt und damit Kernpunkt für jede Projektentwicklung ist die Werteschätzung für das fertig gestellte Projekt. Diese Aussage zeigt bereits auf, mit wie viel zusätzlichen Unsicherheiten und Unwägbarkeiten die Ermittlung eines Projektverkehrswertes gegenüber der Wertermittlung für ein bereits bebautes Grundstück belegt ist, (...)*

Damit steht das Bauträgersgeschäft bei jeder Projektentscheidung in einem risikoreichen Spannungsfeld, zwischen großartigen Gewinnchancen und fatalen Verlusten, wobei diesbezügliche Spreizung im Ausmaß der Recherchen, Analysen und Vorbereitungen verringert werden kann⁴¹. Den Ausführungen von Gondring (2013: S.663) zufolge beginnt der Entscheidungsprozess mit der *Risikoanalyse*, gefolgt von der *Risikobewertung* und den Instrumentarien zur *Risikominimierung*. Sinngemäß führen auch Alda & Hirschner (2014: S.141) als wichtigste Aufgabe der *Risikoanalyse* innerhalb der Machbarkeitsstudie die *R.-Identifikation* und *R.-Bewertung* potentieller Risiken an. Allgemein anerkannt ist die Feststellung, dass im Immobiliengeschäft die Risiken nie vollends ausgeschlossen werden können⁴², demzufolge entsprechende Reserven berücksichtigt und Überwachungsmaßnahmen installiert werden müssen. Nach Schalcher⁴³ werden generell als *Projektrisiken* alle Abweichungen zwischen *Soll* und *Ist* im Verlauf eines Projektes von der Idee bis zur Fertigstellung bezeichnet. Die Grundlagen des *Risikomanagements*⁴⁴ beinhalten grundsätzlich neben den negativen Einflüssen einer Gefahr auch die positiven Wagnis-/Gewinn-Möglichkeiten, die ebenfalls nicht mit größter Sicherheit absehbar

⁴¹ Urschel (2010) S.32 „*Allerdings ist der Stand des Risikomanagements in den Unternehmen in der Immobilienwirtschaft noch sehr verschieden – die eingesetzten Verfahren zur Risikoerkennung, Bewertung und Steuerung schwanken zwischen Banalität und Professionalität.*“
ebd. S.37 „*(...) bewegt man sich immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. (...) In der Branche genießen Erfahrung und Intuition häufig immer noch einen höheren Stellenwert, als systematische Analysen und Fakten.*“

⁴² Gondring(2013)S.663 „*In der Projektentwicklung gibt es keinen Fall, der jegliches Risiko ausschließen lässt.*“

⁴³ Schalcher et al. (2009) S.129 „*Projektrisiken: (...)*“

⁴⁴ ebd. S.95 „*Das grundlegende Ziel des Immobilienresearchs ist die Minimierung von Gefahren bei gleichzeitiger Maximierung der gebotenen Chancen. (...), nur sind die Risiken bei einem Immobilienprojekt einiges höher angesiedelt. Dies rührt daher, dass Immobilien kein allgemeines Wirtschaftsgut sind, sondern ein sehr besonderes.*“

sind. Somit kann das Risiko im weiteren Sinne auch als Chance gewertet werden, wie nachfolgend dargestellt:

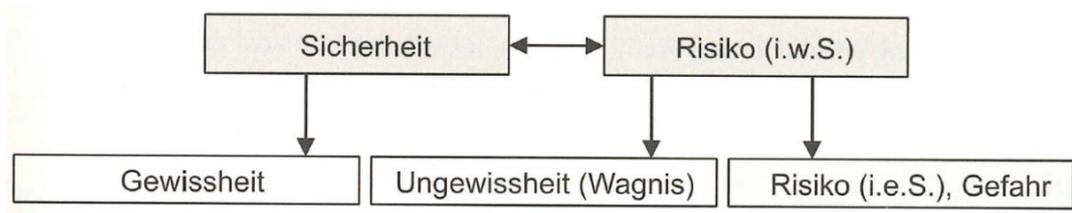


Abb. 7 / Abgrenzung des Begriffs RISIKO / Bielefeld & Wirths (2010) S.31

Eine weitere Einteilung nach Girmscheid & Busch⁴⁵ unterscheidet noch nach *internen* (spezifischen⁴⁶ - z.B. Bauwerk, Bauprozess, Beteiligte) und *externen* (systematischen⁴⁷ - z.B. Wirtschaft, Geologie, Behörden, Politik) Risikofaktoren, die untereinander und mit den Projektzielen in Wechselbeziehungen stehen, wie nachstehend abgebildet:

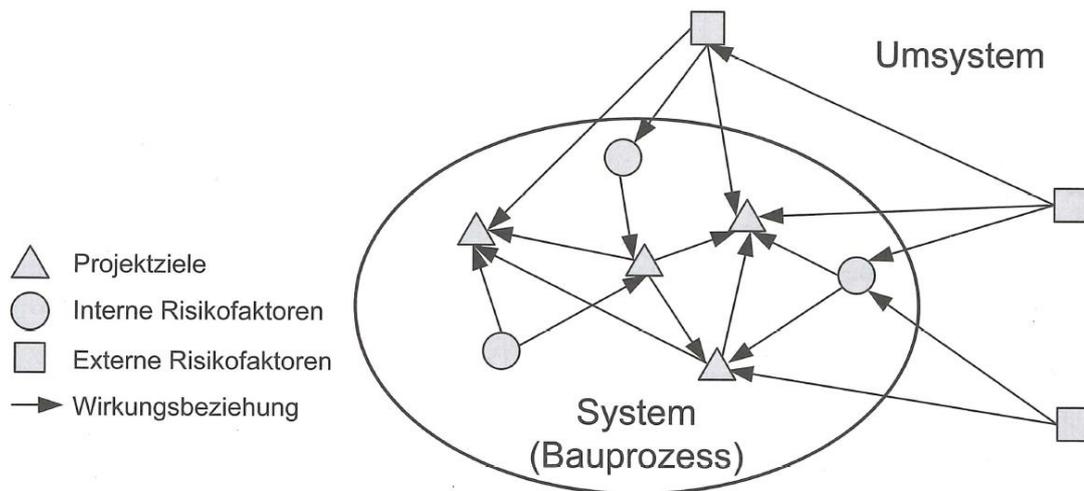


Abb. 8 / Systemorientierter Ansatz zur Erläuterung der Risikoentstehung / Girmscheid & Busch (2014) S.60

Um eine Projektentwicklung auf eine gute Basis zu stellen, bedarf es spätestens in der Phase der Konzeption einer allumfassenden⁴⁸ Risikoanalyse⁴⁹. Zur

⁴⁵ ebd. S.60 „5.4.1.1. Interne und externe Risikofaktoren: Bauprojekte sind mit (...)“

⁴⁶ Gondring (2013) S.667 „4.1.3 Risikoidentifikation: Abb. V 22: Übersicht der internen und externen Risiken bei Immobilieninvestitionen“ in Anlehnung an: Alda/Hirschner (2007), S.92

⁴⁷ ebd.

⁴⁸ Schalcher et al. (2009) S.95 „Je umfangreicher die Grundlagen, desto stabiler das Fundament auf dem entwickelt werden kann.“

differenzierten Abarbeitung der jeweiligen Aspekte wird die Vielzahl der möglichen Einflussfaktoren in thematischen Gruppen gebündelt. Einige von Bielefeld & Wirths (2010: S.32+33) benannte Risikobereiche finden sich auch zB in der systematischen Auflistung von M. Hellerforth (2001: S.8) wieder⁵⁰:

- *Entwicklungsrisiko*⁵¹ = *nicht nutzungs- oder standortadäquat*
- *Zeitrisiko* = *Objektvermarktungszeitraum überschritten*
- *Fertigstellungsrisiko* = *langer Realisierungszeitraum kann gefährden*
- *Genehmigungsrisiko*⁵² = *die Behörde bewilligt die Planung nicht*
- *Finanzierungsrisiko*⁵³ = *Kapital fehlt zu Beginn bzw. im Projektverlauf*
- *Baugrundrisiko*⁵⁴ = *Kontamination / ungünstige Bodenverhältnisse*
- *Kostenrisiko* = *Mehrkosten durch vertraglichen Lücken*
- *Kundenrisiko* = *nicht marktkonforme Projektkonzeption*

Des Weiteren können auch die Risikogruppen mit ihren Untergruppen z.B. nach Schulte & Bone-Winkel übersichtlich dargestellt werden, um durch die Detaillierung die erforderliche Tiefe zur Fülle der involvierten Themen erfassen zu können:

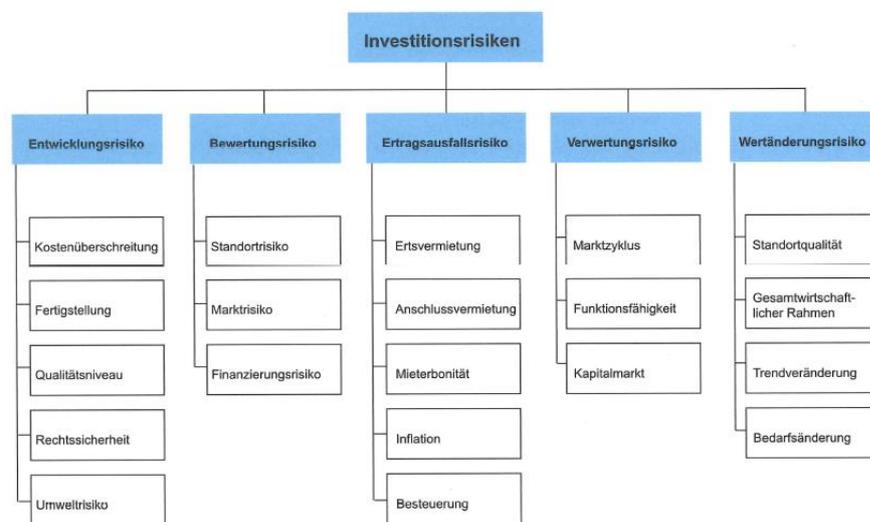


Abb. 9 / Investitionsrisiken / Schulte & Bone-Winkel (2008) zitiert nach Schalcher et al. (2009) S.132

⁴⁹ Bielefeld & Wirths (2010) S.32 „Jede Projektentwicklung birgt auf Grund der vielen prognostizierten Faktoren hohe Risiken in sich.“

⁵⁰ vgl. umfassendere Schaubilder zu int./ext. bzw un/systemat. Risiken in Anhängen A), B) und C) Seite 93 - 94

⁵¹ Girmscheid & Busch (2014) S.35 „Projektkonzeption: Um die geplante Rendite (...) stets ein Restrisiko.“

⁵² ebd. S.36 „Genehmigung: Bei der Projektentwicklung stellt sich (...) bedeuten.“

⁵³ ebd. S.36 „Projektfinanzierung: Projektentwicklungen werden (...) schlecht erweist.“

⁵⁴ ebd. S.36 „Baugrund: Sowohl bei einer (...) und Abdichtungsmaßnahmen.“

Zuletzt veranschaulicht folgendes Schaubild auch quantitativ die Gewichtung von Projektrisiken⁵⁵, wobei *Planungsfehler* und *ungenügende Voruntersuchungen* die beiden größten Unsicherheitsfaktoren darstellen und zweites wiederum auch in die frühe Phase der Risikoevaluierung fällt:

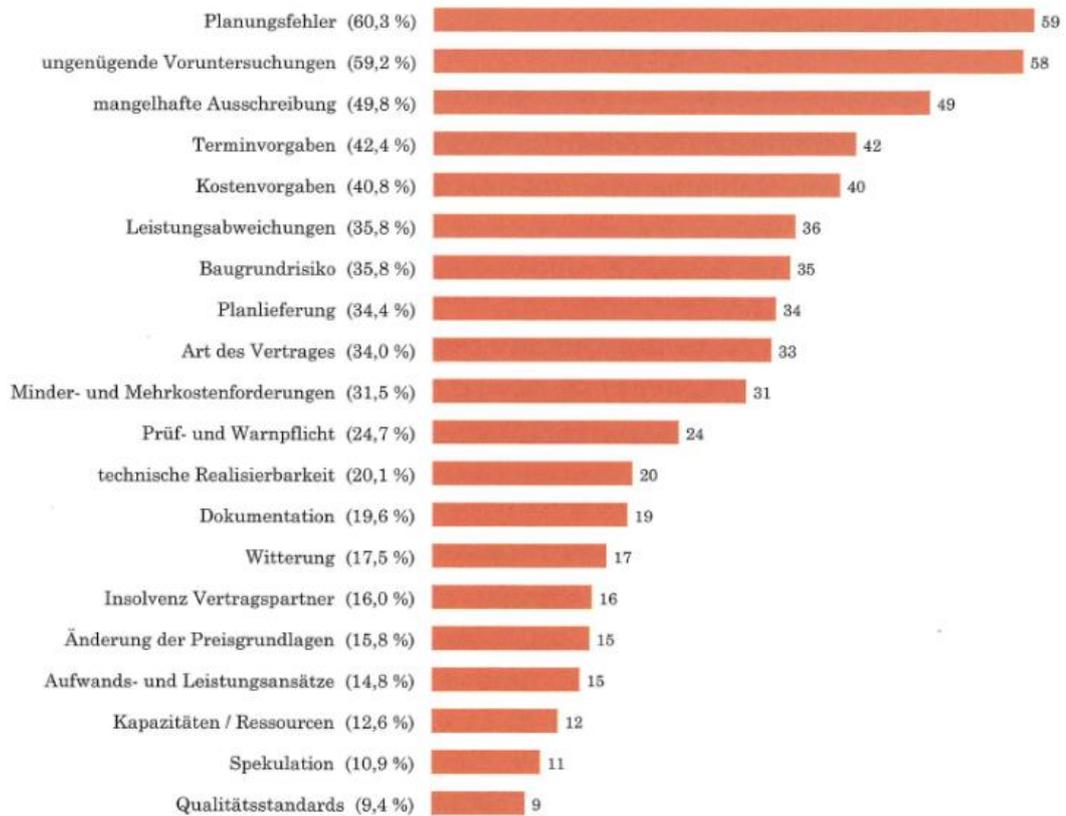


Abb. 10/ relevante Projektrisiken aus 2012, gewichtet / Werkl Michael (2013) S.18

Im gegenständlichen Fallbeispiel kommt noch das *Altbestandsrisiko* aus den angrenzenden Objekten hinzu, dass die aktuelle Problematik bedingt, welche im Ankaufsprozess nicht rechtzeitig identifiziert wurde, sondern erst im Zuge der Abbrucharbeiten zu Tage trat. In weiterer Folge dieser Arbeit werden diesbezügliche Hintergründe und Auswirkungen noch detailliert erörtert. Grundsätzlich schafft die gewissenhafte Abarbeitung bzw. laufende Berücksichtigung der vorgenannten Risikogruppen die notwendige Sensibilisierung und Aufmerksamkeit in den jeweiligen Teilbereichen, um die Fülle der möglichen Unwägbarkeiten

⁵⁵ Urschel (2010) S.31 „Hieraus ergibt sich für alle Unternehmen die Notwendigkeit, zwar Risiken einzugehen, dies aber kontrolliert zu tun und das eingegangenen Risiko stets zu steuern.“

weitestgehend einzuschränken⁵⁶ oder mit dem Liegenschaftsverkäufer aufteilen zu können.

2.3. Exkurs: Beispiele für Risikobereiche

Einen maßgeblichen Risikofaktor kann das *Baugrundrisiko* „bspw. in Form von notwendigen Verdichtungsmaßnahmen für die Bebauung oder von behördlichen Sanierungsaufträgen“ nach Artner & Kohlmaier (2014: S51) darstellen.

Diesbzgl. kann aber vor KV-Unterzeichnung eine vertragliche Risikoabwälzung oder -einschränkung⁵⁷ mit dem Verkäufer vereinbart werden.

Ein negatives Projektbeispiel sei dazu aus *1210 Wien* erwähnt, bei dem die Kontaminationen im Baugrund und entlang der Grundgrenze nach erfolgtem Aushub im Jahr 2013 das 5-fache der nicht ausreichend fundierten Annahme des Bodengutachters betrug. Ursache für die falschen Prognosen war die zu geringe Anzahl an Probeentnahmestellen, da durch den noch laufenden Geschäftsbetrieb anfangs der Projektentwicklung zu viele Zugeständnisse an den Verkäufer und Anlagenbetreiber gemacht wurden und dadurch die Hochrechnungen über das Kontaminationsvolumen viel zu gering angesetzt wurden. Somit waren auch die Verkäufer-Kautio und die Beteiligungsobergrenze für die Deponiekosten im Kaufvertrag viel zu niedrig bemessen, was Mehrkosten für den Bauträger idHv ca. € 750.000,- bei einem Projektvolumen von ca. € 25 Mio. auslöste.

Dagegen liegt das *Zeit*⁵⁸- und das *Fertigstellungsrisiko* hauptsächlich im Verantwortungsbereich des Projektentwicklers, somit man im Umkehrschluss das Motto *Fristentreue als Erfolgskomponente* hervorheben muss. Neben der Anzahl und der Höhe der preis- und kostenbestimmenden Projektfaktoren sind auch die Zeiträume von Belang, in denen die vorgenannten Positionen schlagend werden. So kann grundsätzlich phasenbezogen der gesamte Projektablauf unterteilt werden in:

⁵⁶ Bielefeld & Wirths (2010) S.33 „Risiken und Kostenveränderungen lassen sich niemals komplett abwenden.“

⁵⁷ Artner & Kohlmaier (2014) S.51 „Zur Konkretisierung der vertraglich vereinbarten Bodenqualität bieten sich vor allem drei Möglichkeiten an (...)“

⁵⁸ Werkl Michael (2013) S.16 „Bauzeitliche Auswirkungen (Bauzeitverzögerungen) bilden auch die häufigste Konsequenz aus den Konflikten.“

- *Vorlaufphase -> Proj.- Studie -> Ankaufsüberlegungen & -Verhandlungen*
- *Hauptphase I. -> Proj.-Entwicklung (i.e.S.⁵⁹) -> Liegenschaftsankauf abgeschlossen⁶⁰ & Aufwand für Planungskst. & Gebühren & LSFinanzierung*
- *Hauptphase II. -> Proj.-Abwicklung & Verwertung -> Objektrealisierung & Aufwand für Bau- & Nebenkosten-Finanzierung (Staat, Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater, Makler ...)*
- *Nachlaufphase III. -> Endabrechnung & Gewährleistungszeitraum*

Es muss als essentieller Erfolgsfaktor für den prognostizierten Projektgewinn die laufende Überwachung und Einhaltung der Terminalschiene⁶¹ als eine der wichtigsten Grunddisziplinen des Projektmanagements angesehen werden. Somit sollten bereits vor dem Liegenschaftserwerb alle störenden Umstände⁶² identifiziert werden, die in diesem Bereich ein negatives Potential aufweisen. Nachstehend zwei plakative Beispiele, die durch unzureichende technische Vorprüfungen zu Beginn der Projektentwicklungen maßgebliche Bauablaufstörung in den Gesamtprojekten verursacht haben, was entsprechende Mehrkosten zu Lasten der Projektergebnisse verursacht hat.

Einerseits gab es in *1130 Wien* im Jahr 2014 ein Sanierungsprojekt im Altbestand einer Gebäudeanlage aus den frühen 1970er Jahren, bei dem die bestehende Dachgeschoss- (Sargdeckel-) Konstruktion entgegen den Analysen bzw. Annahmen des Entwicklers nicht die erforderliche Betonüberdeckung im Sinne der aktuellen Brandschutzbestimmungen aufwies. Demzufolge musste ein bis dahin unkalkulierter Teilabbruch und die Decken-Neuherstellung in den Dachgeschossen in einem zeit- und kostenintensiven Streifenverfahren zur Aufrechterhaltung der ehemaligen Bauklassen-Höhe erfolgen, was eine Kostensteigerung für den Bauträger im Ausmaß von ca. € 350.000,- bei einem Projektvolumen von ca. € 20 Mio. auslöste.

Andererseits wurde in *1230 Wien* im Jahr 2014 in einer Schutzzone mit dem Neubau einer Wohnhausanlage mit 24 Einheiten und der Teilsanierung zur Schaffung von 3

⁵⁹ Diederichs (1999) zitiert nach Schalcher et al. (2009) S.22

⁶⁰ Girmscheid (2004) S.9 „Daher verlangen die Bauherren nach dem Kauf des Grundstücks oft eine schnelle Projektabschluss.“

⁶¹ Kallinger et al. (2015) S.74 „Der Faktor Zeit hat direkte Auswirkung auf alle wichtigen kostenwirksamen Faktoren: Zinsen - Kosten - Marktlage“

⁶² Girmscheid & Busch (2014) S.42 „Terminliche Risiken resultieren in erster Linie aus Fehlern in der Terminplanung bzw. -schätzung und aus Änderungen der Rahmenbedingungen des Projekts.“

Wohnungen begonnen, wobei die Bausubstanz der Altbestandsgebäude vorab nicht ausreichend gründlich auf ihre konstruktive Substanz analysiert worden sind. Trotzdem war die Errichtung des gesamten Neubauprojekts auf die Erhaltung und Sanierung dieser Bestandsgebäude ausgerichtet gewesen, inklusive aufwändiger Baugrubensicherungsmaßnahmen und komplizierter Bauführung, aufgrund einer trichterförmigen Liegenschaftskonfiguration.

Nach erfolgter Neubauerichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich musste die beginnende Altbestands-Sanierung im Zugangsbereich des Baufeldes wegen erheblicher Einsturzgefahr sofort wieder gestoppt und ein zeitaufwendiges Behördenverfahren zur Erlangung einer Abbruchbewilligung des völlig desolaten Gebäudes eingeleitet werden, das sich aufgrund der Sensibilität in der Schutzzone über 6 Monate erstreckte. Das zweite Altbestandsobjekt musste unter Einsatz enormer Mehrkosten durch Verzögerungen bzw. Stillstandszeiten, Umplanungen und unkalkulierte bauliche Aufwendungen schlussendlich saniert werden. Diese Gebäude-Mehrkosten, sowie die teilweise nunmehr unnötigen Baugrubensicherungsaufwendungen und die Beeinträchtigungen im Verwertungsprozess für den rückwärtigen Neubaubereich summierten sich für den Investor auf einen Verlust idHv ca. € 500.000,- bei einem Projektvolumen von ca. € 6,5 Mio.

Ein weiteres Risiko, jenseits der direkten Sphäre von Verkäufer und Erwerber, ergibt sich aus der Notwendigkeit, rechtzeitig die *behördlichen Bewilligungen* für das jeweilige Bauverfahren zu erhalten. Im gegenständlichen Fall wurde zB seitens zweier Bauträgergesellschaften im Vorfeld der Grundstücksankäufe die Projektierung mit dem Ansuchen an die Bezirksverwaltung herangetragen, eine Hochstufung des Areals von Bauklasse (fortan: BKL) III auf die bereits vormalige BKL IV, die bis zumindest Ende der 1980er Jahre in diesem Bereich gültig war, im raumplanerischen Sinne einer grundflächenoptimierten Stadtentwicklung zu unterstützen. Nachfolgend die Ansicht der möglichen Neubauten am Rennweg 88 und 90 in geschlossener Bauweise, zwischen den Bestandsobjekten Rennweg 86 und 92, im Ausmaß von sieben Hauptgeschossen plus einem Dachgeschoss, somit einer maximalen Traufhöhe von 21m über Straßenniveau:



Abb. 11 / Visualisierung BKL IV. - Neubauprojekte am Rennweg in geschlossener Bauweise / eigene Darstellung

Trotz anfänglicher Zusagen im Zeitraum der Ankaufsverhandlungen wurde schlussendlich durch die Nicht-Umsetzung der Bauklassen-Erhöhung durch die zuständigen Magistratsabteilungen bis zum Einreichverfahren und bis dato dieser Schritt verwehrt und auf potentiellen Wohnraum (= Mehrwert) im positiven Sinne der Stadtverdichtung verzichtet, obwohl im Bereich der südlich angrenzenden Aspanggründe vor wenigen Jahren ein großes Baufeld im Ausmaß der BKL IV (vgl. <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>) errichtet worden ist und politische Äußerungen sowie raumplanerische Forderungen genau diesen Weg als besten Kompromiss zur leistbaren Wohnraumschaffung mehr denn je beschreiben. Die finanziellen Einbußen aus dem Wegfall des 6. Obergeschoss (ca. 530m² WNFL à ca € 1.000,-/m² Verkaufserlös) bewegen sich in einem Bereich von über € 0,5 Mio.

3. Aspekte des Liegenschaftserwerbs

Im dritten Kapitel werden die wesentlichen Begriffe im Zusammenhang mit einer Liegenschafts-Ankaufsüberlegung für eine Projektentwicklung aufgegriffen und erläutert. Dabei wird auch auf generelle und spezifische Risiken verwiesen, die der positiven Umsetzung einer grundsätzlich guten Idee entgegenstehen könnten, um die Ausarbeitung möglichst frühzeitiger Absicherungen gegenüber allfälligen Problematiken im allgemeineren Sinne zu veranlassen.

3.1. Bewertungsanlässe und Bewertungsprozesse

Jede von einem Investor geplante Immobilientransaktion löst die Frage nach dem angemessenen Kaufpreis⁶³ aus. Naturgemäß differieren hierbei zu Beginn der Verhandlungen die Sichtweisen von Kaufinteressent und Verkäufer deutlich, aber dennoch in einer Bandbreite, die einen gewissen Spielraum für das gegenseitige Entgegenkommen ermöglicht. Andernfalls würde ein Geschäftsabschluss unter diesen Beteiligten nicht zustande kommen. In wechselseitigen Argumentationen wird versucht, den Verhandlungspartner vom jeweiligen Standpunkt zu überzeugen, um schrittweise finanzielle Zugeständnisse und vorläufige Kaufoptionen zu erreichen. Zur Gewichtung der jeweiligen Mehr- bzw. Minderpreis-Argumente können u.a. Wertgutachten beauftragt und vorgelegt werden, um fundierte Fakten in die Verhandlungen einzubringen. In der gelebten Praxis wird jedoch bei Bauträgerunternehmen, u.a. auch aus Gründen der Dringlichkeit, oftmals auf eigene Bewertungsspezialisten und Erfahrungen zurückgegriffen, um im Zuge eines Residualwertverfahrens eine vertretbare Angebotssumme ermitteln zu können. Letztendlich tragen aber auch die aktuellen und individuellen Begleitumstände beider Vertragsparteien wesentlich zur Bereitschaft einer Kaufpreiseinigung bei. Der sich demnach ergebende Kaufpreis ist jedenfalls unter der Einflussnahme spezifischer Liegenschaftsfaktoren zu bewerten, die einer neuen Projektentwicklung entgegenstehen oder diese zumindest negativ beeinflussen können. Diesbezüglich zur Verfügung stehenden öffentlichen Quellen werden in den nachfolgenden Unterkapiteln erörtert.

⁶³ Gondring (2013) S.25 „3.3 Marktpreisbildung: (...)“

3.2. Erhebung und Auswertung von Liegenschaftsfakten

Die wichtigsten Liegenschaftsinformationen mit formellem Hintergrund können über die behördlich geführten Dokumentensammlungen erhoben werden. Die seitens der MA37 (Baupolizei) geführte Verwaltung der baubewilligten Pläne und Bescheide sei in diesem Zusammenhang nur kurz erwähnt und kann mit entsprechender schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümer eingesehen und abgelichtet werden. Der Informationspflege nachfolgender Institutionen ist komplexer und wird demnach genauer erläutert.

3.2.1. Grundbuch

Als wesentliches Instrumentarium zur Absicherung und öffentlichen Verlautbarung der Eigentumsverhältnisse im Immobiliensektor dient das Grundbuch⁶⁴ (fortan: GB), in welches die Grundstücksdaten und allfällige dingliche Rechte und Lasten durch die Rechtspfleger der Grundbuchsämter in den Bezirksgerichten eingetragen werden. Des Weiteren geben Ersichtlichmachungen und Anmerkungen Aufschluss über rechtlich bedeutsame Fakten. Durch die beiden Grundsatzfestlegungen betreffend *Eintragung* und *Vertrauen* erhält das Grundbuch den besonderen Charakter des *öffentlichen Glaubens*⁶⁵, d.h. jedermann darf sich auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen verlassen. Die aktuellen Eigentumsverhältnisse sind zunächst durch Einsichtnahme in das GB festzustellen. Dabei ist auch zu überprüfen, ob es sich um einen einzelnen oder mehrere Miteigentümer handelt, in Folge ob sämtliche oder nur einige Miteigentumsanteile verkauft werden sollen, wofür wiederum das Einverständnis der verbleibenden Miteigentümer schriftlich nachzuweisen ist. Außerdem besteht noch immer die Möglichkeit, dass auch außerbücherliches Eigentum besteht, lt. Hackl-Miheljak et al. (2004: S.6) erläutert:

„Eine Liegenschaft kann bloß schuldrechtlich (auch mehrmals hintereinander) von einem Eigentümer an den nächsten übertragen werden, ohne dass diese Übertragung im Grundbuch einverleibt wird. Außerbücherliches Eigentum entsteht auch für Erben mit Rechtskraft der Einantwortung, noch vor der grundbücherlichen Eintragung.“

⁶⁴ Lang & Klinger (2013) S.269-277

⁶⁵ Gondring (2013) S.55 „Eine weitere wichtige Funktion des Grundbuchs ist dessen öffentlicher Glaube.“ ebd. S.57 „2.2 Der öffentliche Glaube des Grundbuchs: (...)“

Außerdem muss kontrolliert werden, ob ein Bestandsgebäude gegebenenfalls ggfs losgelöst vom Grundstück als eigenständiges Eigentum aufgrund einer Baurechts- oder Superädifikats-Vereinbarung besteht. Beschränkungen der Verfügungsberechtigung des Eigentümers sind im Grundbuchs-B-Blatt ersichtlich, wobei mangelnde Geschäftsfähigkeit oder Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens vorliegen können. Ergänzt werden die Informationen vom Grundbuchsauszug durch die Grundbuchsmappe⁶⁶, aus der die relevanten Grundstücks-Nummerierungen und rechtlich unverbindliche Grenzverläufe zur Orientierung entnommen werden können.

3.2.2. Grenzkataster

Der Grenzkataster⁶⁷ dient im Zusammenspiel mit dem GB der Visualisierung der Eigentumsverhältnisse von Grundstücken, die im GB beschrieben sind. In der vom zuständigen Vermessungsamt geführten Katastralmappe werden Grenzen, Größen, Figur und die Lage von Grundstücken dargestellt. Zur Rechtssicherheit des Käufers ist es ratsam, die Umwandlung des Kaufgegenstandes in den Grenzkataster noch durch den Verkäufer zu veranlassen, um das exakte Flächenausmaß gegen zukünftige Grenzstreitigkeiten mit angrenzenden Nachbarn zu sichern. Der Vermerk durch ein G⁶⁸ neben der Grundstücksnummer am GB-Auszug versichert dem Eigentümer die unabdingbare Verbindlichkeit seines Grenzverlaufes⁶⁹.

Jede Grenzänderung hat auf Basis eines Teilungsplanes und eines Vertrages zu erfolgen, damit diese im Kataster und im Grundbuch vermerkt⁷⁰ werden kann.

3.2.3. Due Diligence

„Unter Due Diligence versteht man eine solche umfassende und gründliche Prüfung bei Immobilientransaktionen, wobei das Verfahren die Analyse der Immobilieneigenschaften und aller wertrelevanten Einflussfaktoren umfasst.“ (Seiser 2014: S.948)

⁶⁶ Artner & Kohlmaier (2014) S.49 „(...) Sie dient der Veranschaulichung der Grundstücke (...)“

⁶⁷ Lang & Klinger (2013) S.277-278 „Man unterscheidet den Grundsteuer- und den Grenzkataster. (...)“

⁶⁸ Artner & Kohlmaier (2014) S.50 „Ist ein Grundstück bereits in den Grenzkataster eingetragen, sind damit seine Grenzen verbindlich festgelegt.“

⁶⁹ Faudon et al. (2015) S.6 „(...) die Ersitzung von Teilen der im Grenzkataster eingetragenen Grundstücke ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle einer Grenzstreitigkeit die Zuständigkeit des Gerichts ausgeschlossen.“

⁷⁰ Gondring (2013) S.71 „Damit das Grundbuch immer auf dem aktuellen Stand ist, teilt das Kataster- bzw. Vermessungsamt dem entsprechenden Grundbuchamt sämtliche, das Grundbuch betreffende Änderungen mit.“

Wörtlich übersetzt bedeutet die „*gebotene bzw. angemessene Sorgfaltspflicht*“ für den Verkäufer bzw. Erwerber einer Immobilie eine strukturierte, definierte und umfängliche Betrachtung des Bewertungsgegenstandes, nach Bienert & Funk (2009: S.691). Ergänzend zu vorgenannten behördlich verwalteten Grundlagen gehören noch weitere öffentliche Aufzeichnungen und Quellen⁷¹ wie zB:

- *Verträge (Servitute, sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten)*
- *Planunterlagen und Bescheide (zB. Baupolizei MA37)*
- *öffentliches Baurecht (aktueller Flächenwidmung⁷²- und Bebauungsplan⁷³)*
- *Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas*
- *historische Aufzeichnungen im Wiener Stadtarchiv*

überprüft, um Aufschlüsse über die wichtigsten Liegenschaftseigenschaften zu erhalten und diese bei der Kaufpreisgestaltung mit berücksichtigen zu können. Neben vorgenannten Basisfakten sollte auch geklärt werden, ob etwaige Anschlussgebühren noch zu entrichten sind bzw. ob Aufwendungen für eine Bauplatzaufschließung noch anstehen, falls allfällige Anliegerleistungen noch hergestellt werden müssen.

„Damit dient die Due-Diligence über die Bewertung des Transaktionsgegenstandes hinaus auch zur Minimierung von Risiken, die aus dessen steuerlichem, rechtlichem und wirtschaftlichem Umfeld kommen.“ (Bienert & Funk 2009: S.691)

3.2.4. Individuelle Untersuchungen

Weitere Liegenschaftseigenschaften betreffen zB. den jeweiligen Baugrund⁷⁴, der durch eigens beauftragte Bodengutachten zB. mittels Schlagsondierungen, Bohrproben oder Schürfen⁷⁵ an Ort und Stelle erkundet werden kann.

Ebenfalls sind genaue Bestandsvermessungen⁷⁶, möglichst noch vor Abschluss des Kaufvertrages anzuraten, insbesondere im Bereich direkt angrenzender Bebauungen, um den direkten Abgleich⁷⁷ mit den behördlichen Vermessungsdokumenten und

⁷¹ Bielefeld & Wirths (2010) S.65 „3.2.1. Quellen von Bestandsunterlagen: (...)“

⁷² Gondring (2013) S.285 „2.2.2.2.2 Der Flächennutzungsplan: (...)“

⁷³ ebd. S.286 „2.2.2.2.3 Der Bebauungsplan: (...)“

⁷⁴ Bielefeld & Wirths (2010) S.33 „Weitere Risikobereiche im Bestand sind Baugrund- und Bausubstanzrisiken.“

⁷⁵ Gondring (2013) S.356 „5.2.1 Baugrund und Erdarbeiten: (...)“

⁷⁶ ebd. S.63-65 „Die Analyse und Bewertung des Bestandes (...) eingesetztes Baumaterial“

⁷⁷ ebd. S.67 „Vor der Erfassung der bautechnischen Eigenschaften ... verringern kann.“

Bestandsplänen tätigen zu können. Diesbezügliche Abweichungen⁷⁸ zwischen der Realität und den Bestandsunterlagen⁷⁹ können zu wesentlichen Problemstellungen und Folgekosten führen, die das Budget nachhaltig belasten, wie im weiteren Verlauf dieser Arbeit noch detailliert erörtert wird. Schlussendlich dient die Analyse aller vorgenannten Aufzeichnungen dem Zweck, die jeweiligen liegenschaftsbezogenen Fakten in die wissenschaftlich fundierte und gesetzlich genormte Verkehrswertermittlung einfließen zu lassen, die im nachfolgenden Kapitel beschrieben wird.

3.3. Verkehrswertermittlung zur Liegenschaft

In offiziellen Verfahren muss auf nationaler Ebene auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie folgt vorgegangen werden:

„Zu ermitteln ist sohin der Verkehrswert einer Liegenschaft. Dieser Begriff kann in seiner Bedeutung mit dem „ordentlichen und gemeinen Preis“ des § 305 ABGB sowie mit dem Begriff „gemeiner Wert“ des § 1332 ABGB gleichgesetzt werden.“

(Gross, Scriptum TU-Lehrgang, Immobilienmanagement und Bewertung, Bewertung von Sonderimmobilien, 8.Aufl. 2015: S.36, Pkt.2.1.)

D.h. durch Sachverständige können Verkehrswertermittlungen⁸⁰ durchgeführt werden, wobei sowohl formelle und rechtliche Ansprüche an den Gutachter, als auch an das Gutachten⁸¹ bestehen und die allgemein zur Auswahl stehenden Verfahren mit begründeten Entscheidungen für die entsprechenden Anlässe auszuwählen sind. In weiterer Folge kann dann die Verhandlungsbasis ggfs um o.g. Bewertung durch Sachverständige erweitert werden, falls diese nicht schon zu Beginn durch die Verkäuferseite eingebracht wurde.

3.3.1. Residualwertverfahren

In der gängigen Praxis werden aber vorrangig in der Ebene der Bauträgerunternehmen⁸² eigene Kaufpreisermittlungen auf Basis des Residualwertverfahrens⁸³

⁷⁸ ebd. S.65 „Auch stimmen ursprüngliche Planung und vorhandene Substanz selten in allen Punkten überein.“

⁷⁹ Bielefeld & Wirths (2010) S.65-66 „Als Quellen für Bestandsunterlagen kommen (...) aufbewahrt sein.“

⁸⁰ Bienert & Funk (2009) S.45-46 „2.1 Verkehrswert gem. LBG, (...) 2.2 Marktwert“

⁸¹ Gondring (2013) S.25 „3.3 Marktpreisbildung: (...) Er kann auch ein Wertgutachten erstellen lassen. (...)“

⁸² Alda & Hirschner (2014) S. 56 „(...) Die Residualwertmethode wird auch „Bauträgermethode“ genannt (...)“

⁸³ Bielefeld & Wirths (2010) S.29-30 „Neben den drei in der Wertermittlungsverordnung benannten (...)“

angewendet, um zügig einen Überblick über das wirtschaftliche Potential der Liegenschaft zu erlangen. Dieses läuft sinngemäß zum sogenannten Backdoor-Approach⁸⁴ ab, bei dem gleichfalls von einem prognostizierten Verwertungsergebnis (Verkaufserlös oder Rendite) der gesamte Aufwand abgezogen wird, um den Grundstückspreis oder die *Developer Fee* ermitteln zu können. Umgekehrt wird beim Frontdoor-Approach⁸⁵ mit den Gesamtherstellungskosten zuzüglich einer entsprechenden Gewinnermarge der resultierende Verkaufspreis bzw. die Monatsmiete berechnet. Nachstehende Darstellung bildet die wesentlichen Ermittlungsschritte zum Residualwertverfahren⁸⁶ ab:

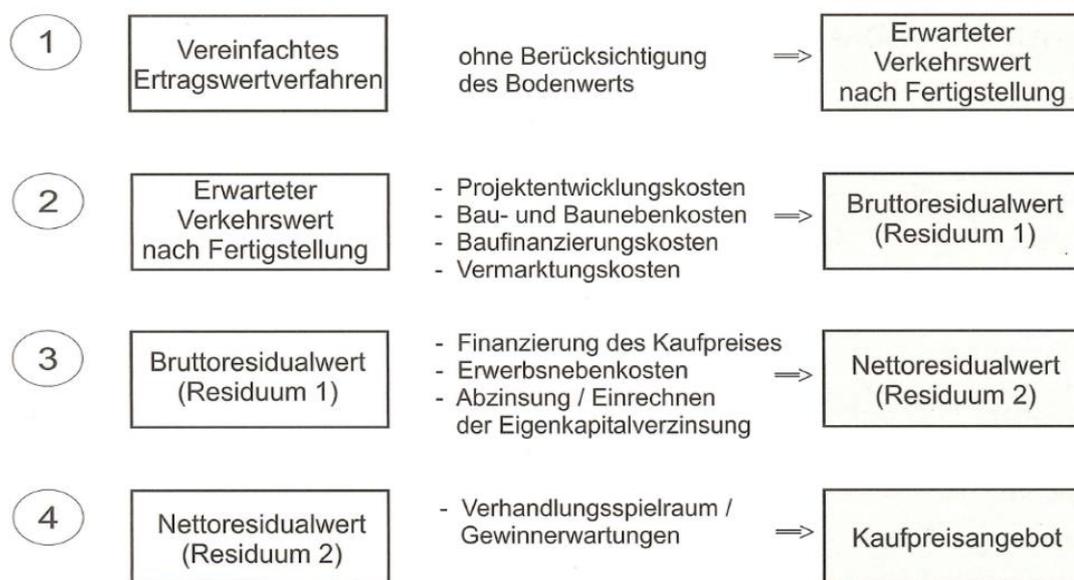


Abb. 12 / Ablauf des Residualwertverfahrens / Bielefeld & Wirths (2010) S.30

Seiser & Kainz (2014: S.864) beschreiben diesbezüglichen Ablauf wie folgt: „Dazu werden im traditionellen Residualwertverfahren nach erfolgter Abschätzung des Verkehrswertes, von diesem die Erschließungs-, Bau-, Finanzierungs- und vermarktungskosten einschließlich der Unternehmerwagnisses und –gewinnes abgezogen und allenfalls auch die Entwicklungszeit berücksichtigt.“

Der Bodenwert ist dann das Residuum, der zurückbleibenden Wert.“

⁸⁴ Gondring (2013) S.279 „Diese Methode ist vergleichbar mit der Residualwertmethode.“

⁸⁵ ebd. S.278 „Mithilfe des Frontdoor-Approach ermittelt der Projektentwickler anhand (...)“

⁸⁶ ebd. S.1018 „6.2.2 Residualwertverfahren: (...) Dabei handelt es sich um unbebautes Land mit Entwicklungspotential oder auch um Grundstücke mit abrissbereiten Gebäuden, die neu entwickelt werden sollen. (...)“

Was vorab so schlicht und kompakt beschrieben wurde, entspricht in der geschäftlichen Realität einem komplexen Prozess, aus gewissenhafter Erfassung und Berücksichtigung aller Begleitumstände (d.h. Kostenfaktoren), multipliziert mit aufbereiteten Erfahrungswerten (aus langjähriger Geschäftspraxis) und sensiblen Auf- oder Abschlagsfaktoren (nach aktuellen Marktprognosen). Dazu sind zunächst die auf Basis des baurechtlichen Rahmens resultierenden Nutzflächen aus der Bebauungsstudie nach Maßgabe der *Highest & Best Use* – Betrachtung mit den prognostizierten marktgängigen Verwertungskennzahlen zu versehen, um einen möglichst realistischen Verkaufs- oder Vermietungserlös als *Verkehrswert* abschätzen zu können. Als zweiter Schritt müssen die vorgenannten Nutzflächen auch mit den Kennzahlen aus der möglichst unternehmensinternen Kostendatenbank hinterlegt werden und durch Berücksichtigung der absehbaren Generalunternehmer-Marktlage durch allfällige Auf- oder Abschläge angepasst werden, um die Bauwerkskosten über die Bereiche 1 bis 6 gemäß ÖNORM B 1801-1 zu erhalten:

Baugliederung	Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
0 Grund	GRD				
1 Aufschließung	AUF				
2 Bauwerk-Rohbau	BWR	100 %			
3 Bauwerk-Technik	BWT				
4 Bauwerk-Ausbau	BWA				
5 Einrichtung	EIR				
6 Außenanlagen	AAN				
7 Planungsleistungen	PLL				
8 Nebenleistungen	NBL				
9 Reserven	RES				

Grafik Kostengruppierung gem. ÖNORM

Abb. 13/ Grafik Kostengruppierung gem. ÖN B 1801-1 / Kallinger (2015) S.91

Nachdem vorab mit Flächen-Kennzahlen gearbeitet werden konnte, gestaltet es sich für die Bemessung der Kostenbereiche 1, 5 und 6 etwas schwieriger, nachdem diese bereits sehr den spezifischen Projektumständen angepasst kalkuliert werden müssen. Hierbei muss fallweise zwischen Kennzahlen, Prozent-Anteilen und Pauschalbeträgen unterschieden werden.

Dieses gilt auch für die letzte Kostengruppe 7 bis 9, mit der schlussendlich die Errichtungskosten für die eigentliche Liegenschaft vervollständigt werden. Jedoch müssen neben vorgenannten Posten auch indirekt mit der zukünftigen Projektausführung in Zusammenhang stehende Kostenfaktoren erfasst und bemessen werden, um eine vollständig untermauerte Projektbewertung und -entscheidung treffen zu können. Dazu gehören zB Kosten für öffentliche Infrastruktur oder Anrainer:

- Trafostationen / Leitungs-Umverlegungen / ggfs temporäre Ersatzanlagen /
- Fahrbahnteiler / Fußgeher-Übergänge / Ampelanlagen / neue Haltestationen / Lager- und Aufstellflächen auf öffentlichem Gut oder privaten Grundstücken/
- Abänderung von Ein- und Ausfahrten bzw Umverlegungen /
- Anrainerkosten / Gartenbenützung und -instandsetzung / Kranüberfahrten / Unterfangungen / Grundwasser-Ausgleichseinbauten / Einfriedungen /

Nach Alda & Hirschner (2014: S.101) hat die Erfassung und Berücksichtigung zur Vollständigkeit aller Kostenfaktoren höchste Priorität:

„Wichtiger als die Kostenschätzungsgenauigkeit einer Kostenart ist jedoch die Erfassung aller Kostenarten.“

Schlussendlich werden beide Blöcke (Erlöse – Kosten) gegeneinander abgeglichen und noch um die Developer-Fee reduziert, um den wirtschaftlich tragbaren Brutto-Grundkostenanteil und nach Abzug aller Grunderwerbsnebenkosten das Netto-Residuum ermitteln zu können. Allerdings gilt es, sich bei diesem Verfahren immer der Sensibilität des ermittelten Wertes bewusst zu sein, da aufgrund der Hebelwirkung bei der Veränderung kleiner Parameter zu Lasten großer Ergebnisveränderungen⁸⁷ ein markantes Risiko zu Fehlbeurteilungen besteht. Mittels einer Sensitivitätsanalyse sollte sich der Projektentwickler zumindest einen Überblick über die mögliche Bandbreite der Ergebnisveränderungen verschaffen.

Bei gegenständlichem Fallbeispiel sind jedenfalls die Mehrkosten aufgrund der nicht vorab erfassten Kostenfaktoren zur Gänze in das Bauträger-Budget eingeschlagen.

⁸⁷ Seiser & Kainz (2014) S.871 „2.4 Verfahrenskritik: Diese Auswirkungen sind insbesondere deshalb so gravierend, weil der Bodenwert als Differenz zweier relativ großer Werte oft nur einen Anteil von 15-20% am Gesamtwert besitzt und Abweichungen in diesen großen Werten mit ihren absoluten Beträgen voll auf das Residuum durchschlagen.“

3.3.2. Highest & Best Use im Neubauprojekt

Um im vorgenannten Abschnitt den tatsächlichen Marktwert zum gegenwärtigen Zeitpunkt ermitteln zu können, muss grundsätzlich zwischen der Annahme einer Fortsetzung der bisherigen Objektnutzung (Existing Use), unter Berücksichtigung von allfälligen Reinvestitionen, oder einer plausiblen Neubau-Umnutzung des Areals unterschieden werden. Im zweiten Fall ist unter Berücksichtigung des Highest & Best Use eine Investition zugrunde zu legen, die nach Bienert & Funk (2009: S.475):

- *technisch durchführbar*
- *rechtlich zulässig*
- *wirtschaftlich sinnvoll ist, und*
- *in dem höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommt.*

Dh es müssen auf Basis aktueller bau- und allenfalls gewerberechtlicher Grundlagen, sowie der umgebenden ökonomischen Gegebenheiten (Verwertungsmöglichkeiten) die optimale Flächenausnutzung und maximale Höhenentwicklung am zukünftigen Bauplatz⁸⁸ angenommen werden. Dagegen können etwaige Umwidmungstendenzen (BKL; GFZ; etc.) im Zuge potentieller Behördenverfahren, gegebenenfalls initiiert durch angekündigte Veränderungen auf politischer Ebene, gar nicht oder nur mit größter Vorsicht eine Einflussnahme in vorbeschriebenen Wertgutachten auslösen, wie bereits im Unterkapitel 2.3. beispielhaft erörtert worden ist.

3.3.3. Abgeltung von Rechten und Lasten

Bei einer Kaufpreisfindung ist grundsätzlich auch auf die monetäre Berücksichtigung etwaiger am Grundstück durch Anrainerliegenschaften herrschende Rechte⁸⁹ und Lasten zu achten, die den Gebrauch aufgrund von grundbücherlich eingetragenen Dienstbarkeiten beeinträchtigen und sich somit direkt wertmindernd auf die Nutzung und Wiederverwertbarkeit der Liegenschaft auswirken können. Die Möglichkeit des Freikaufens von solchen Verpflichtungen sollte kostenmäßig ebenfalls in Kaufpreisverhandlungen mit einfließen. In gegenständlichem Fallbeispiel war ein Geh- und Fahrrecht aufgrund eines Gerichtsurteils aus dem Jahr 1955 zugunsten der

⁸⁸ Schalcher et al.(2009)S.229 „2.4. Grundstücke: 2.4.1. Wertbeeinflussende Fakten: (...) Somit bestimmen die Eignung, die Nutzungsart und das Ausmaß einer möglichen Bebauung oder Erweiterung – die sich mit dem üblichen wirtschaftlichen Aufwand realisieren lässt – den Wert eines Grundstückes.“

⁸⁹ Gondring (2013) S.51 „Dingliche Rechte sind Rechte, die gegenüber jedermann wirken. Unter einem dinglichen Recht ist das Recht einer Person zur unmittelbaren Herrschaft über eine Sache zu verstehen.“

herrschenden Liegenschaft ON88 gegenüber der *dienenden* Liegenschaft ON86 im Grundbuch angemerkt, das jedoch im Zuge der nachfolgenden Feuermauer-Verhandlungen wieder aufgegeben wurde, nachdem die Behörde eine darauf aufbauend argumentierte Fluchtweglösung aus dem EG-Innenhof von ON88 über den Innenhof und durch den Straßentrakt von ON86 verwehrt hatte.

```
***** A2 *****
1 a 7913/1955 RECHT der Durchfahrt über die EZ 1361 gem Urteil 1955-02-23
  (LGfZRS Wien 8 Cg 149/54)
2 a gelöscht
***** B *****
```

Abb. 14 / Auszug aus dem Hauptbuch vom 23.05.2012 / eig. Quelle

3.4. Grundstückssicherung vor der Ankaufsentscheidung

Um dem Projektentwickler einerseits den notwendigen Entscheidungsspielraum und eine angemessene Zeitspanne zur Entscheidungsfindung einzuräumen, aber andererseits dem Verkäufer gegenüber die Ernsthaftigkeit der Ankaufsüberlegungen zu bekunden, müssen zwischen beiden Parteien schriftliche Regelungen zur *vorab noch flexiblen* vertraglichen Bindung formuliert werden, die den notwendigen Spielraum für einen *Exit* solange gewähren, bis alle erforderlichen Erhebungen und Bewertungen abgeschlossen sind und keine Unsicherheiten oder Bedenken mehr gegen die wirtschaftliche Tragbarkeit⁹⁰ und einen Projekterfolg bestehen. Solche Regelungen können *unter aufschiebender Bedingung*⁹¹ oder *als unbedingt abgeschlossen mit entsprechendem Rücktrittsrecht* formuliert werden. Eine Sicherung des Grundstücks, aber eben noch ohne rechtswirksame Verbindlichkeit, kann vorab auch durch ein vereinbartes *Ankaufsrecht (Option)* erfolgen, bei dem z.B. ein *bindendes Verkaufsangebot des Eigentümers (Festoffert)* oder ein *Optionsvertrag* abgeschlossen werden⁹². Ein schuldrechtliches oder dingliches Vorkaufsrecht ist dagegen NICHT geeignet, da der Projektentwickler zum Einstieg in einen Kaufvertrag zu ggfs nachteiligen Konditionen des Dritten gezwungen würde bzw dieses Recht auch durch Tausch oder einen Sharedeal umgangen werden kann.

⁹⁰ Gondring (2013) S.280 „Scheint das Projekt wirtschaftlich tragbar, sollte eine Grundstückssicherung (in Form einer Kaufoption auf das Grundstück oder ein Kauf mit aufschiebenden Bedingungen) erfolgen.“

⁹¹ Alda & Hirschner (2014) S.144 ff.

⁹² ebd.

3.5. Kaufvertrag für den Liegenschaftserwerb

Für den Eigentumserwerb an Liegenschaften sind Titel (zB Kaufvertrag) und Modus (Eintragung ins GB) erforderlich. Die Intabulation gibt formelle Anforderungen vor:

Sie geschieht aufgrund einer **eintragungsfähigen Urkunde**, die folgende Voraussetzungen erfüllen muss:

- Ausfertigung in der für die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes vorgeschriebenen Form
- Anführung eines gültigen Rechtsgrundes
- Fehlen von sichtbaren Mängeln
- Bezeichnung der Parteien unter Anführen der Geburtsdaten
- Angabe von Datum und Ort der Ausfertigung

Abb. 15/ Formelle Anforderungen für Rechtsänderungen im GB / Hackl-Miheljak et al. (2004) S.103

Der Kaufvertrag, als wohl wichtigster Titel im Immobilienrecht, bedingt nach Artner & Kohlmaier (2014: S.47) folgender Mindestinhalte und Form:

- *Schriftlichkeit, Lesbarkeit und gebunden (gesiegelt)*
- *Kaufgegenstand / vollständige Liegenschaftsbezeichnung und -beschreibung*
- *Kaufpreis*
- *Lastentragung*
- *Erworbenes Recht (Eigentum)*
- *Daten der Vertragsparteien*
- *Ort und Datum der Ausfertigung*
- *beglaubigte Unterschriften (notariell oder gerichtlich)*
- *Sicherung von Leistung und Gegenleistung*
- *Übergabe und Besitzübergang*
- *Aufsandungserklärung*
- *ggfs Nebenpunkte*

Für die ungehinderte Umsetzung des Modus, die Intabulation, kann als vorbereitende Sicherung der Rechtsstellung des zukünftigen Eigentümers zB in Deutschland eine *Auflassungsvormerkung*⁹³ (nach § 883 Abs. 1 BGB) vorab im Grundbuch eingetragen oder in Österreich die Übergabe des *Original-Rangordnungsbeschlusses*⁹⁴ an den Käufer veranlasst werden. Damit können Ansprüche allfälliger Dritter, trotz möglicher weiterer Kaufvertragsabschlüsse, definitiv abgewiesen werden.

⁹³ Alda & Hirschner (2014) S.145 „Der Entwickler sollte seinen Anspruch auf Eigentumsübertragung (...)“

⁹⁴ Artner & Kohlmaier (2014) S.64 „Der Käufer einer Liegenschaft, der über das Original des Rangordnungsbeschlusses verfügt, ist daher wesentlich geschützt: (...)“

4. Feasibility Study / Machbarkeitsanalyse

In diesem Kapitel erfolgt die Befundung für gegenständliches Beispielprojekt aus der vorgetragenen Theorie und der Übergang zur Fallstudie aus Sicht der Praxis.

Gemäß den Ausführungen von Alda & Hirschner (2014: S.137) stellt die Feasibility Study *„das zentrale Instrument des Projektentwicklers dar. (...) In der Phase der Projektinitiierung bzw. Projektkonzeption kommt der Feasibility Study höchste Bedeutung zu.“*

Auch nach Schalcher werden in der Phase der Machbarkeitsstudie⁹⁵ die bis dahin erarbeiteten Lösungsansätze miteinander abgeglichen und gewertet⁹⁶, um das ökonomische Potential samt Umsetzbarkeit über die jeweilige Terminalschiene beurteilen zu können. Dadurch soll in der Projektkonzeptionsphase gemäß Abb.4 nach Bielefeld & Wirths (s.S.10) die Grundlage für eine fundierte Entscheidung über die sinnvolle Projektfortsetzung/-durchführung oder deren Einstellung geschaffen werden. Schalcher et al. (2009: S.129) äußern sich folgendermaßen dazu:

„Eine umfassende Analyse des Marktes, des Standortes, der Zielgruppe und der Konkurrenz ist eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Immobilienprojektentwicklung.“

Folgende Bereiche sollten dazu untersucht werden:

- Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit
- technische Durchführbarkeit
- Gesetzgebung
- politisches und gesellschaftliches Umfeld
- Berücksichtigung der Umwelt unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit⁹⁷

Die Untergliederung der Machbarkeitsanalysen in verschiedene Fachbereiche zur spezialisierten Betrachtung geht aus nachfolgender Abbildung hervor:

⁹⁵ Gondring (2013) S.281 *„Die Machbarkeitsstudie setzt sich aus verschiedenen detaillierten Analysen zusammen.“*

⁹⁶ Schalcher et al. (2009) S.34 *„In der Projektkreationsphase werden mittels Analyse (Grundstück, Standort, Markt und gesellschaftliche Rahmenbedingungen) die Machbarkeit und die ökonomischen Potential der Projektentwicklung geprüft.“*

⁹⁷ Schalcher et al. (2009) S.269 *„5.7 Machbarkeitsstudie (...)“*

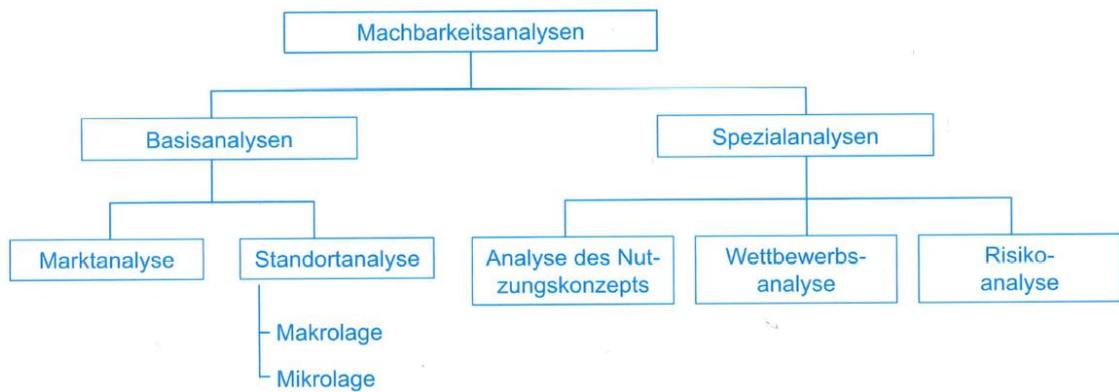


Abb. 16 / Klassische Analysen bei der Immobilienentwicklung / Schalcher et al. (2009) S.108

Die wesentlichsten⁹⁸ Teilbereiche (*Markt- und Standort-Analyse*⁹⁹) werden nachfolgend gesondert vorgestellt. Die Analyse des Nutzungskonzeptes kann dem späteren Kapitel 4.3. von Seite 49 bis 52 im Rahmen des konventionellen Investoren-Wohnbau-Projekts entnommen werden. Die Wettbewerbsanalyse wurde bereits in der Einleitung auf Seite 11 kurz angerissen und das Aufgabengebiet der Risikoanalyse wurde vorab als gesondertes Kapitel 2.2. ab Seite 19 aufgearbeitet.

4.1. Marktanalyse

Nach Alda-Hirschner (2014: S.138 ff.) erhält der Entwickler durch die Marktanalyse eine wichtige Einschätzung über die Positionierung seiner Projektidee am derzeitigen und zukünftigen Markt, im Hinblick auf gleichartige Konkurrenzprodukte und unter Abwägung seines Flächenangebots gegenüber den angestrebten Verkaufs- bzw. Vermietungspreisen, um allfällige Weichenstellungen für die weitere Planungsfortführung rechtzeitig tätigen zu können. Dabei kann nach aggregierter (schneller Überblick am Gesamtmarkt) und disaggregierter (intensiver/ teurer/ zeitaufwendiger/ zielgerichteter) Analyse unterschieden werden. Ebenfalls ist noch nach quantitativer (Flächenvergleich bzgl. Gesamt/ Leerstand/ Neubau) und qualitativer (Standort/ Flexibilität/ Funktionalität/ Bau- und Ausstattung) Durchführung zu trennen.

⁹⁸ Gondring (2013) S.281 „Den höchsten Stellenwert der Analysen besitzt zweifellos die Standort- und Marktanalyse.“

⁹⁹ ebd. S.243 „1.1.1 Grundlagen und Zielsetzung: Die Standort- und Marktanalyse kann definiert werden als objektive, methodisch orientierte, fachlich fundierte Untersuchung der wesentlichen Rahmenbedingungen für eine Immobilieninvestition.“

S.244 „Die Standort- und Marktanalyse stellt die Grundlage für eine professionelle Projektentwicklung dar.“

Gondring (2013:S.267) hat zugehörige Abläufe in nachfolgendem Schema gegliedert:

Abb. 17/ Ablauf der Marktanalyse / Gondring (2013) S.267 / s. Anhang D - s.S.95

Deutlich sichtbar ist dabei die Aufsplittung in Detailbereiche und deren gesonderte Beurteilung, sowie die nachfolgende Wieder-Zusammenführung zur abschließenden Entscheidungsfindung.

Nach Kallinger et al. (2015: S.97) bildet einen wesentlichen Bestandteil der Marktanalyse die *Zielgruppenanalyse*, die den zukünftigen potentiellen Adressaten als Käufer oder Mieter vorab bestimmen soll, damit das jeweilige Projekt auch zielgerichtet entwickelt und treffsicher vermarktet werden kann. Dazu werden systematisch drei Nutzergruppen (nach Lebensabschnitten bzw -umständen) angeführt, die die Nachfrage am Markt bestimmen:

- Zielgruppe Jugend:**
Offenheit, Flexibilität, IT-Zugang, praktischer Grundriss, cool.
- Zielgruppe Familie im Erwerbsleben:**
Behaglichkeit, Licht, Loggia oder Terrasse, genug Platz, Abstellraum, Garage, Zuhause.
- Zielgruppe Senioren:**
Bequemlichkeit, kein Split-Level, Loggia, praktisch, aber gemütlich, Nachbarschaft.

Abb. 18/ Aufstellung über Nutzergruppen / Kallinger et al. (2015) S.97

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Marktanalyse breit aufgefächerten Einflussfaktoren ausgesetzt ist, deren Berücksichtigung je nach Projektart (Wohnen, Verwaltung, Handel, Gewerbe, etc.) unterschiedliche Gewichtungen zuzuteilen sind, damit zielgerichtet für den Markt und nicht daran vorbei entwickelt wird.

4.2. Standortanalyse

Die Analyse beginnt, dem besonderen LAGE-Schwerpunkt¹⁰⁰ bei der Mehrzahl der Immobilienprojekte entsprechend, nach Alda-Hirschner (2014: S.139) bei der gewichtigen *Standortbeurteilung*¹⁰¹, da durch die *Standortgebundenheit* über den gesamten Lebenszyklus diese als essentiell einzustufen ist. Nachfolgend erweitert sich der (200m) Radius zur Beurteilung der *Mikrolage* und darüber hinaus zur Analyse der *Makrolage*, um eine gesamtheitliche Bewertung und Beurteilung zur Standortanalyse abgeben zu können.

Auch zu diesem Aufgabengebiet hat Gondring (2013: S.262) die zugehörigen Abläufe in einem Schaubild schematisch gereiht:

Abb. 19/ Ablauf der Standortanalyse / Gondring (2013) S.262 / s. Anhang E - s.S.96

Auch hierbei ist die Aufteilung in einzelne zu untersuchende Fachbereiche und deren spätere Ergebnis-Zusammenführung wieder plakativ ersichtlich.

Des Weiteren benennt Gondring (2013: S.258) speziell für die Wohnraum-Nutzung eine Anzahl von wesentlichen Faktoren, die für ein sicheres Verwertungsergebnis von großer Bedeutung sind, da der betreffende Interessentenkreis objektiv nach diesen allgemeinen Kriterien über eine Kauf- oder Mietentscheidung am geplanten Standort befindet:

Nutzungsart:

Standortfaktoren:

Wohnen	<ul style="list-style-type: none">- ruhige Lage- gute Anbindung an ÖPNV- nahegelegene Versorgungseinrichtungen- Kindergärten, Schulen, Hochschulen- Kultur- und Freizeitangebot- soziales Wohnumfeld- Altersstruktur
--------	--

Abb. 20/ Standortfaktoren nach Nutzungsart der Immobilie / Gondring (2013) S.258

¹⁰⁰ Schalcher et al.(2009)S.96 „In erster Linie sind Immobilien charakterisiert durch ihre Standortgebundenheit.“

¹⁰¹ Gondring (2013) S.302 „Von großer Bedeutung für deren Wert ist der Standort, dabei muss sowohl die Makrolage, die Mikrolage als auch das Grundstück selbst untersucht werden. (...).“

Kallinger bringt diesbzgl. noch eine Unterteilung hervor, die nach objektiven (allgemeiner Anschauung) und subjektiven (Einflüsse des Nutzers) Standortkriterien wie folgt differenziert:

<p>Objektive Standortkriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">• ansprechendes Umfeld• gute Verkehrsanbindung• Grünlage/Ruhelage bei Wohnbauten• Frequenzlage bei Wirtschaftsbauten• Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung• Grundstückskonfiguration• Emissionen oder Störungen aus der Nachbarschaft <p>Subjektive Standortkriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">• gute Adresse und Prestige• Ausstrahlung des Gebäudes und seiner Nachbarschaft• Genius loci• Thema und Inhalt eines Bauprojektes

Abb. 21 / Differenzierung von Standortkriterien / Kallinger et al. (2015) S.95

Den Zielsetzungen der Projektnutzung folgend, müssen die Lage-Kriterien nach Alda & Hirschner (2014: S.140) mit den örtlichen Gegebenheiten¹⁰² abgeglichen werden, um eine fundierte Bewertung zur Entscheidung¹⁰³ über die Projektrealisierung erlangen zu können. Dazu kann in zwei übergeordnete Einflussbereiche unterschieden werden, und zwar in *Harte* und *Weiche* Standortfaktoren, die nachstehend differenziert werden:

¹⁰² Schalcher et al. (2009) S.100 „*Field-Research: (...) Als elementare Grundlagen gelten: (...)*“

¹⁰³ ebd. S.96 „*Im Rahmen des Immobilienresearchs dient die Standortanalyse dazu, den jeweiligen Standort in seinen Einzelheiten zu analysieren, zu beurteilen und hinsichtlich seiner Eignung für das geplante Projekt zu evaluieren.*“

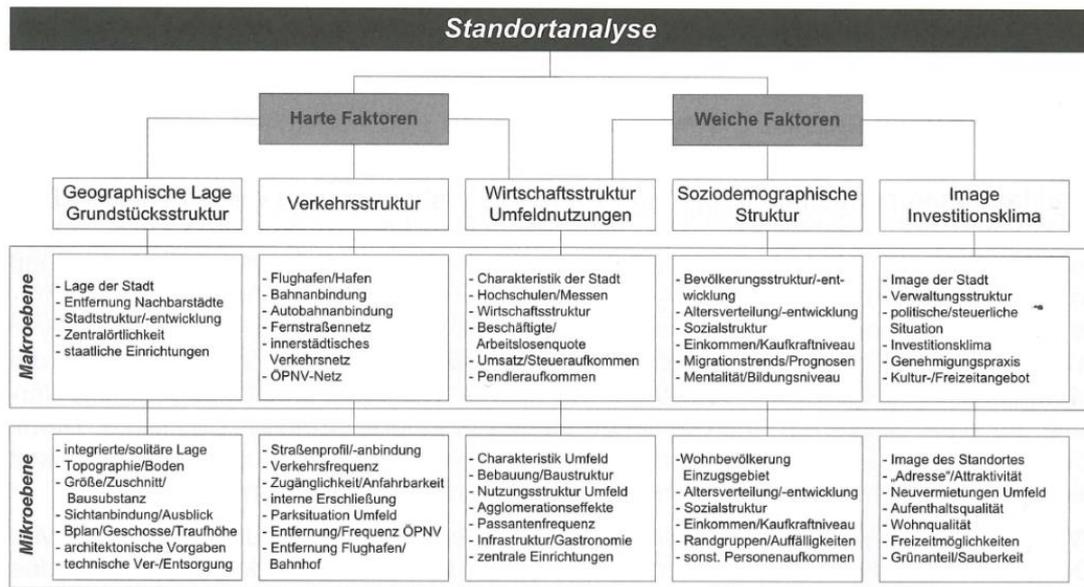


Abb. 22 / Harte und weiche Standortfaktoren / Alda & Hirschner (2014) S.140

4.2.1. Harte Standortfaktoren

„Harte Standortfaktoren sind physische oder sozioökonomische Größen, wie Verkehrsinfrastruktur, Topographie, interne Erschließung oder Bevölkerungsstruktur. Diese Merkmale sind leicht erfass- und messbar.“¹⁰⁴

Nach Bielefeld & Wirths¹⁰⁵ verstehen sich außerdem darunter:

- Technische Infrastruktur (Energie-, Kommunikations-, Versorgungsnetze)
- Kosten des Grundstücks und der Erschließung
- Kosten der Gebäudeerstellung
- Beschränkungen Umweltschutz, Grundstücksausnutzung, Markteintritt etc.
- Kosten in Relation mit staatlichen Einrichtungen
(Gebühren, Steuern, Subventionen)
- Nähe, Größe und Zugang zu Märkten
(Rohstoffe, Absatzmärkte, Arbeitskräfte etc.)

¹⁰⁴ Bienert & Funk (2009) S.194-195

¹⁰⁵ Bielefeld & Wirths (2010) S.13-14 „harte Standortfaktoren“

4.2.2. Weiche Standortfaktoren

„Die weichen Faktoren drücken die Qualität einer Lage aus. Diese sind nur bedingt messbar und ihre Erhebung ist nur mit qualitativen Methoden vor Ort durch persönliche Gespräche oder Begehungen möglich.“ (Bienert & Funk 2009: S.195)

Nach Bielefeld & Wirths¹⁰⁶ wird dabei nach zwei Einflussgrößen unterschieden, die sich nur bedingt über Kennwerte darstellen lassen. Darunter verstehen sich z.B.

personenbezogene Einflussgrößen:

- *Freizeit- und Kulturangebot im Umfeld*
 - *Verknüpfung zu Bildungseinrichtungen*
 - *Attraktivität des Wohnumfelds*
 - *Einkaufsmöglichkeiten des primären Bedarfs*
 - *Entfernung zu größeren Einkaufszentren*
- und

unternehmensbezogene Einflussgrößen:

- *Image von Standort und Region*
- *Investitionsbereitschaft der lokalen Politik*
- *regionale Netzwerke und Beziehungsgeflechte*

Nach Kallinger gewinnt in diesem Zusammenhang noch ein Schlagwort zunehmend im Immobilien-Marketingprozess an Bedeutung, um sich aus der Masse mit besonderen Projekt-Eigenschaften hervorzuheben: der *Genius loci*¹⁰⁷, die *Ausstrahlung* eines Ortes¹⁰⁸. Nachdem dieser Begriff auch als kaum objektivierbare Komponente eher im qualitativen bzw. emotionalen Bereich positioniert ist, kann seine Zuordnung als weicher Standortfaktor begründet werden.

4.2.3. Makrolage

Nach Gondring (2013: S.256) wird unter der Makrolage *„ein großräumiges Verflechtungsgebiet verstanden, welches nach Stadt, Gemeinde und Region¹⁰⁹ unterschieden werden kann. Vereinfacht ausgedrückt – der Standort wird aus der*

¹⁰⁶ Bielefeld & Wirths (2010) S.13-14 „weiche Standortfaktoren“

¹⁰⁷ Kallinger et al. (2015) S.104 „Der Begriff *Genius loci* bezeichnet eine (...)“

¹⁰⁸ ebd. S.110 „*Bauwillen und Bauziele nach bloßen ökonomischen Kriterien zu orientieren, ist heute nicht mehr genug. Ohne eine in irgendeiner Form definierten Bauideologie, die dem Projekt (...)*“

¹⁰⁹ vgl. Alda & Hirschner (2014) S.83 „3.2.1 Checkliste Makrolage (...)“

sogenannten *Vogelperspektive analysiert.*“ Alda & Hirschner (2014: S.83) führen dazu folgende Stichworte an, nach denen der Standort in Bezug zu setzen ist:

Flughafen / Bahnanschluss / Autobahnnetz / Bevölkerungsstruktur / Kaufkraft / Arbeitskräftepotential / Wirtschaftsschwerpunkte / Freizeitwert und Umgebung/ Wirtschaftsförderung / Politische Situation / Behörden

Die Liegenschaft unseres Fallbeispiels befindet sich im dritten Wiener Gemeindebezirks (Landstraße) direkt am Rennweg, in Nähe der Kreuzung mit der Landstraßer Hauptstraße.

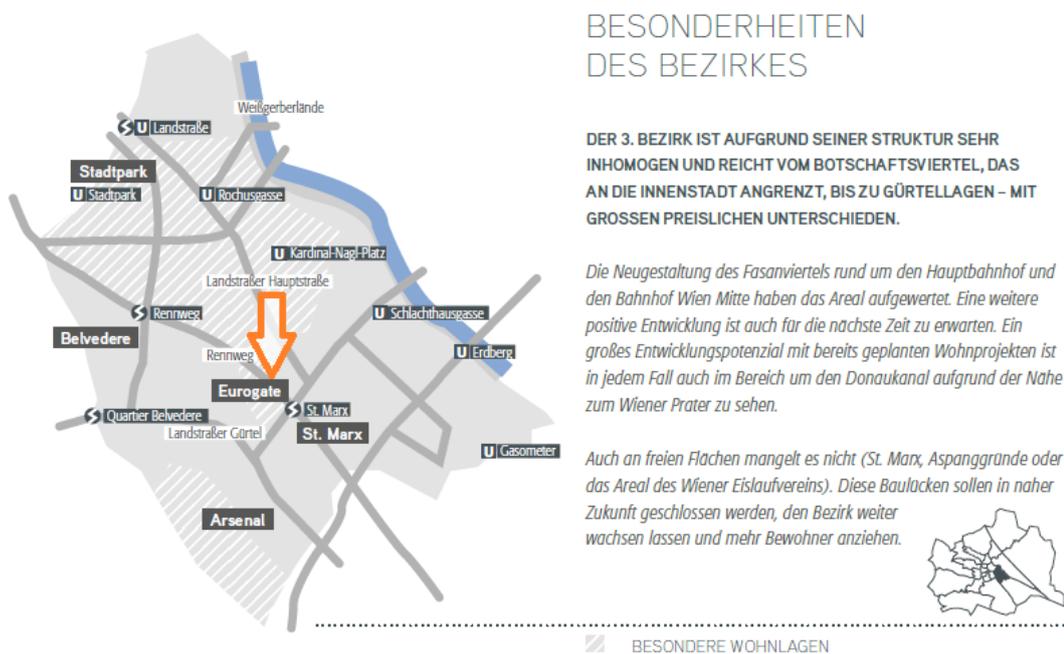


Abb. 23/ Lageplan zur Übersicht Rennweg und Umgebung im 3. Bezirk / erster Wiener Wohnungsmarktbericht aus 2016 / BUWOG & EHL

Nachfolgend werden in zwei Übersichtsplänen die öffentliche und Straßen-Verkehrsanbindung sowie die Dienstleistungs- und Nahversorgung vorgestellt:

ÜBERSICHT Verkehr

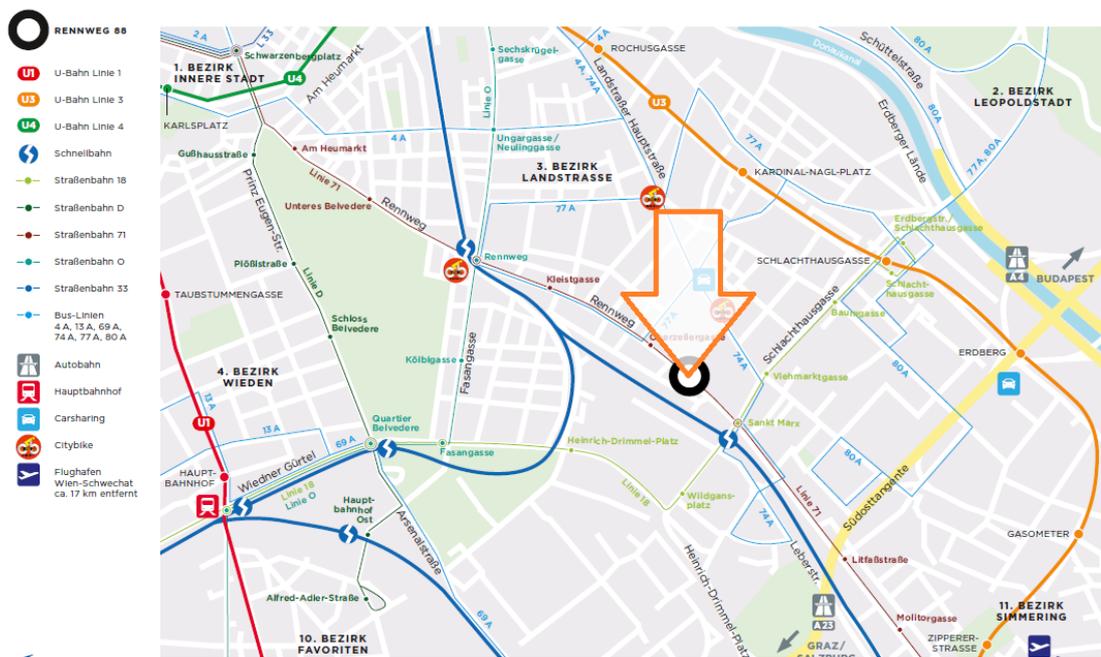


Abb. 24/ öffentliche Verkehrsanbindungen & Straßennetz / www.wien.gv.at/stadtplan

ÜBERSICHT Umgebung

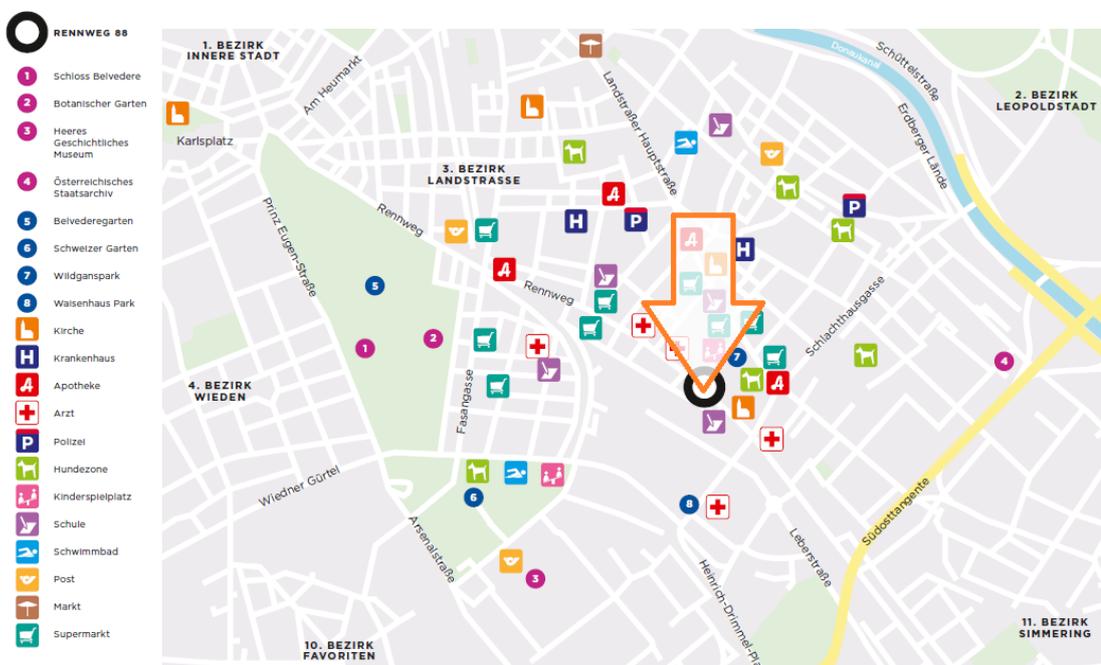


Abb. 25/ Übersicht Dienstleistungen & Nahversorgung / www.wien.gv.at/stadtplan

Aufgrund der fußläufig guten Erreichbarkeit der Landstraßer Hauptstraße mit ihrem vielfältigen Shoppingangebot und umfangreicher Nahversorgung einerseits und dem südöstlichen Stadtentwicklungsgebiet zwischen Adolf-Blamauer-Gasse und Fred-Zinnemann-Platz andererseits (vgl. Abb.27, S.42), mit geplanten Naherholungs- und Ausbildungseinrichtungen rund um den Leon-Zelmann-Park, konnte die zukünftige Wohnlage als sehr gut und zentral bewertet werden.

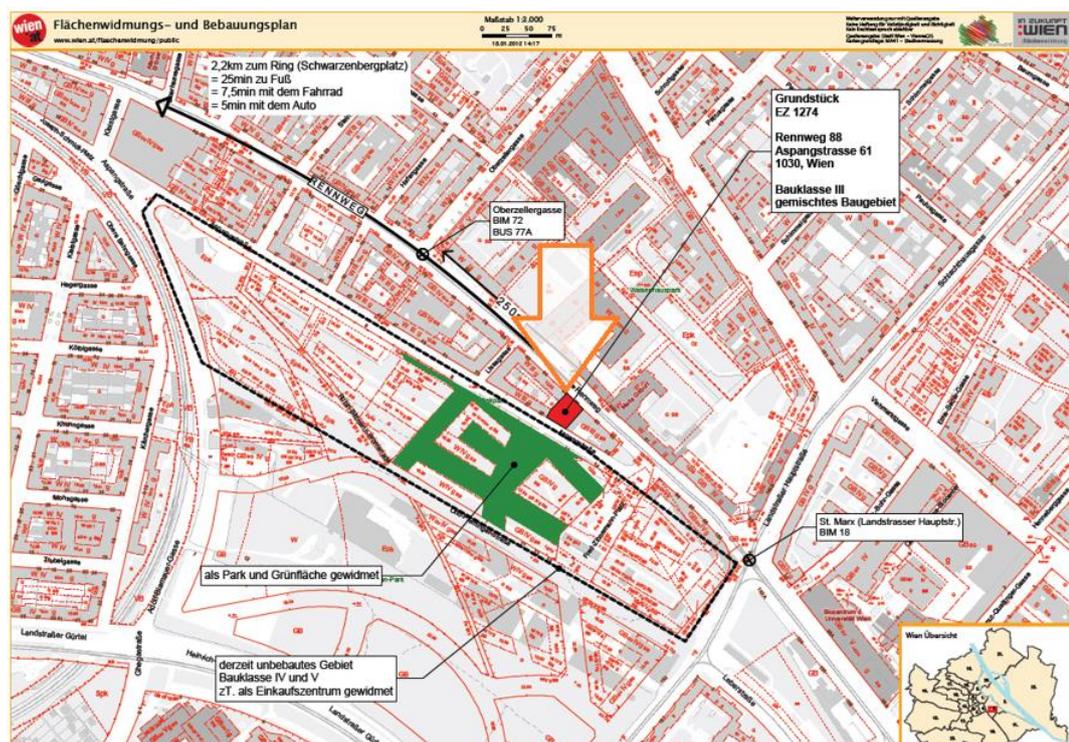


Abb. 26/ Markierung im Flächenwidmungs- & Bebauungsplan der Stadt Wien / www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Insbesondere die weitere Entwicklung des südlich angrenzenden Infrastrukturgebietes birgt für die Zukunft ein enormes Steigerungspotential für den Wertzuwachs der Liegenschaften in diesem Abschnitt des Rennweges, was im Detail durch folgende Maßnahmen der lokalen Bezirksentwicklung mitbegründet wird:

- *Umplanung Aspangstraße -> optische und ökologische Aufwertung dieses Straßenzuges durch Bepflanzungen und Straßenrückbaus*
- *Bildungscampus -> Einrichtung neuer Ausbildungsstätten*
- *Übergang Fasanviertel -> direkter barrierefreier Übergang ins Fasanviertel mit teilweiser Überplattung der Schnellbahnlinie*
- *Fred-Zinnemann-Platz -> mit Baumgruppen begrünter Platz mit Sitzinseln*

Aspanggründe / Eurogate - Übersichtsplan - Mittel- und langfristige Planung

Stand März 2015

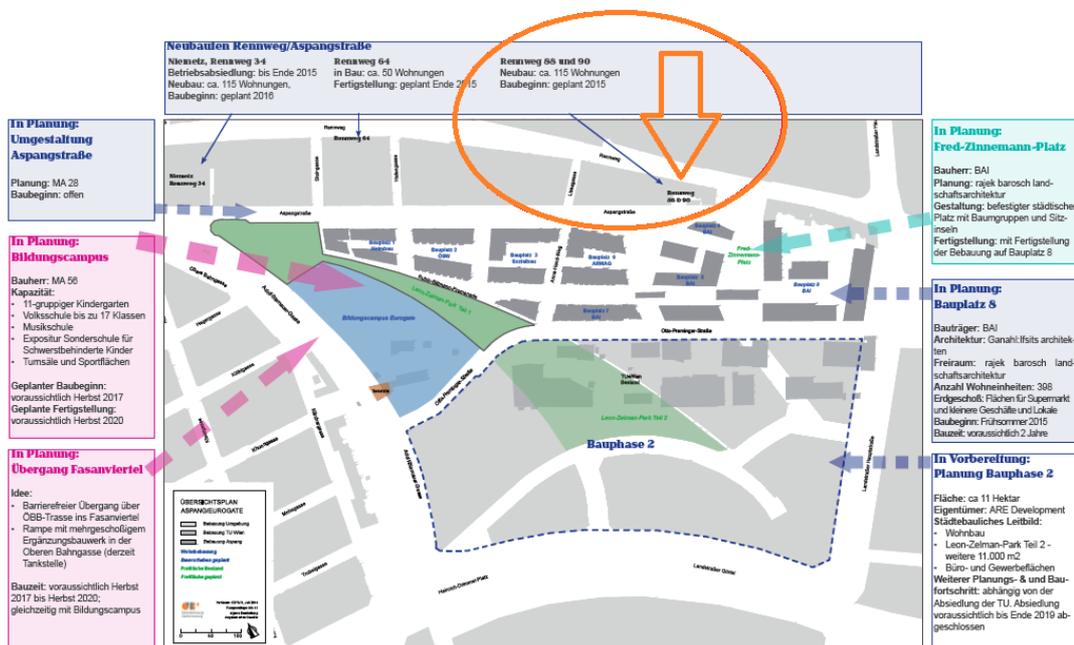


Abb. 27 / Darstellung der zukünftigen Entwicklung des südlichen Infrastrukturgebietes / http://www.gbstern.at/fileadmin/_migrated/content_uploads/ASP_Planung_mittel_lang_150311.pdf

4.2.4. Mikrolage

Die Mikrolage entspricht der direkt an die Liegenschaft angrenzenden Umgebung, in einem maximalen Radius von ca. 200m¹¹⁰ und kann auch als „Froschperspektive“¹¹¹ umschrieben werden.

Bienert & Funk (2009: S.149) listen dazu auszugswise folgende Parameter auf:

Verkehrsanbindung / Infrastruktur / Bebauungsdichten / Grünflächen / Image / Sozialstruktur / Umgebungsbebauung / Nahversorgung / Parkplatzsituation

Im Detail liegt das Grundstück am Rennweg 88, gegenüber der ehemaligen Rennweg-Kaserne (ON 89-93), ca auf Höhe der Waisenhauskirche und grenzt im Süd-Westen an die Aspangstraße mit der Orientierungsnummer (fortan ON) 61.

¹¹⁰ Gondring (2013) S.282 „Angaben zum Mikrostandort – bis ca. 200m Entfernung – können sein: (...)“

¹¹¹ Gondring (2013) S.257 „Vereinfacht ausgedrückt wird der Mikrostandort aus der Froschperspektive (detaillierte Ausschnittsbetrachtung) analysiert.“



Abb. 28 / Lageplan zum Projekt „Rennweg 88 / Aspangstraße 61“ in 1030 Wien /
© 2016 HEROLD Business Data © OpenStreetMap

Weitere Details zum Objekt und der möglichen Grundstücksausnutzung werden im nachstehenden Kapitel beschrieben.

4.3. Standort- und technische Projektbeschreibung

Alda & Hirschner (2014: S.84) führen auch hierzu folgende Stichworte an, nach denen das Grundstück zu bewerten ist:

Grundstücksgröße / Entwicklungszustand / Beschaffenheit (Topographie) / Altlasten / Baugrundverhältnisse / Bestehende Aufbauten – Nutzung / Aufwand für Freimachen und Herrichten / Eigentumsverhältnisse / Grundbuch / Erschließung / Baurecht / Auflagen / Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten

Das neue Wohnobjekt sollte nach zeitgemäßen Kriterien geplant und unter modernen Gesichtspunkten ausgestattet, an einzelne Endkunden oder an einen institutionellen Investor freifinanziert verkauft werden, da wie bereits unter Pkt. 1.1. beschrieben eine sehr gute Nachfrage für Wohnanlagen dieser Art und Lage besteht.

Aufgrund der relativ hohen Bebauungsdichte am Grundstück und der aktuellen BKL III ergab sich, nach schlussendlicher Entscheidung durch die zuständigen Behörden keine Rücksetzung auf die vormalige BKL IV durchzuführen, aber der aus einem Kompromiss begründeten Zustimmung für ein zusätzliches Geschoss (BKL III + 1), das Verwertungspotential für sechs oberirdische Geschosse, zuzüglich einem Dachgeschoss, mit insgesamt ca. 3.050m² Nutzfläche, aufgeteilt auf 59 Wohnungen und zwei Tiefgaragenebenen mit insgesamt 34 Stellplätzen.

linke Abb. 29 / Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen / Bescheid durch MA64

EINGANG
17. SEP. 2013

ma64
Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 64
Landstraße 88
A-1030 Wien
Tel: (+43) (0) 60 00 00
Fax: (+43) (0) 60 00 8880
E-Mail: post@ma64.wien.gv.at
www.wien.at/ma64

Wien, am 12.09.2013

MA 64 – 644530/2013
Wien 3., Rennweg ON 88, Aspangstraße 61
Gst. 1274 der EZ 1363
der Kat.Gem. Landstraße
Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

Bescheid

Gemäß § 9 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F., wird bekannt gegeben, dass für das oben genannte Grundstück das Plandokument 7687, Gemeinderatsbeschluss vom 05.10.2006 maßgebend ist.

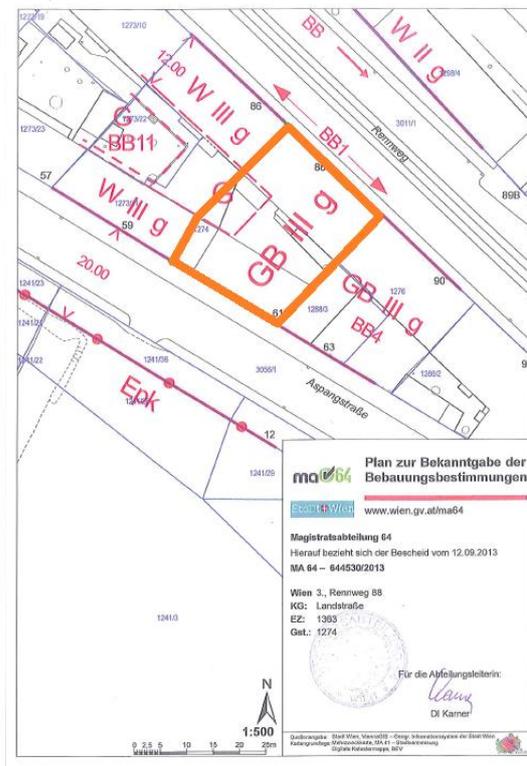
Die planlichen Bebauungsbestimmungen sind im beiliegenden Plan dargestellt, die textlichen inklusive der besonderen Bestimmungen (BB) sind dem maßgeblichen Plandokument zu entnehmen. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die angeschlossene „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend.

Es ist keine Abteilungsbeurteilung erforderlich.

Begründung

Gemäß § 9 BO können der Eigentümer oder Personen, denen ein Baurecht zusteht, für eine bestimmte Liegenschaft eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen beantragen, welche die Beschlussdaten des für die Liegenschaft im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die Angabe, ob

Parteienverkehrszeit: Dienstag 7.30 – 12.30, Donnerstag 7.30 – 15.30
Sie erreichen uns: U2/U3 Station Rathaus, Volkstheater, Straßenbahn 46, 2, Bus: 13A, 49A
DNV: 000191, Gedruckt auf recyclingfähigem Papier aus der Mülltonnage von „Reinhold Wien“



rechte Abb. 30 / Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen / Plan durch MA64

Durch die Grundstückstiefe von durchschnittlich 32m und den aktuellen Bebauungsbestimmungen ergab sich die Möglichkeit einer U-förmigen Verbauung, mit einem kleinen nordwestlich ausgerichteten Innenhof, der auch in Erdgeschosslage eine Wohnnutzung abseits des Straßenverkehrs ermöglicht. Nachfolgend wird auszugsweise die Einreichplanung zum Neubauprojekt Rennweg 88 in der BKL III+1 dargestellt, um das Objekt in seinen exemplarischen Ebenen vorzustellen:

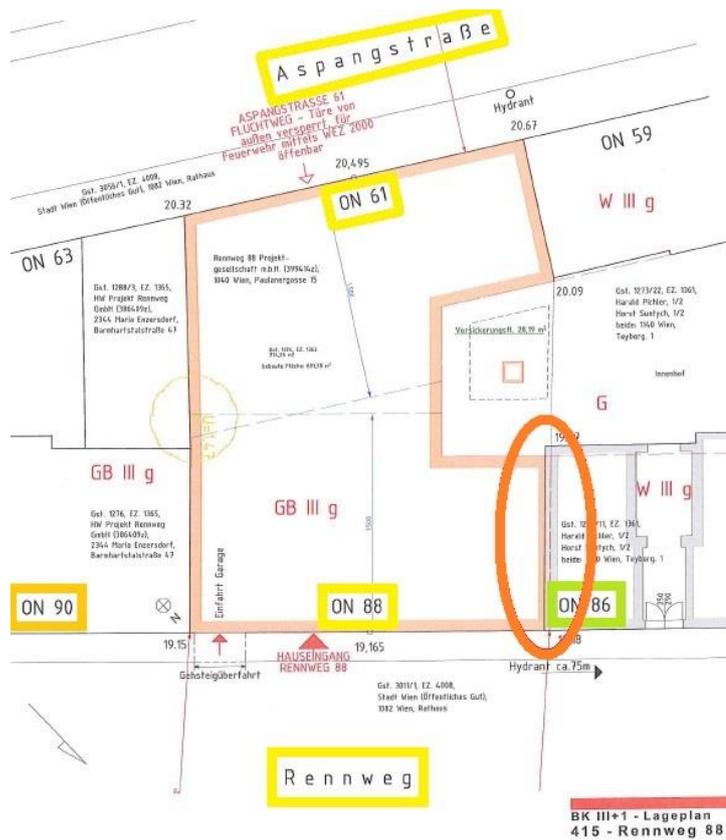
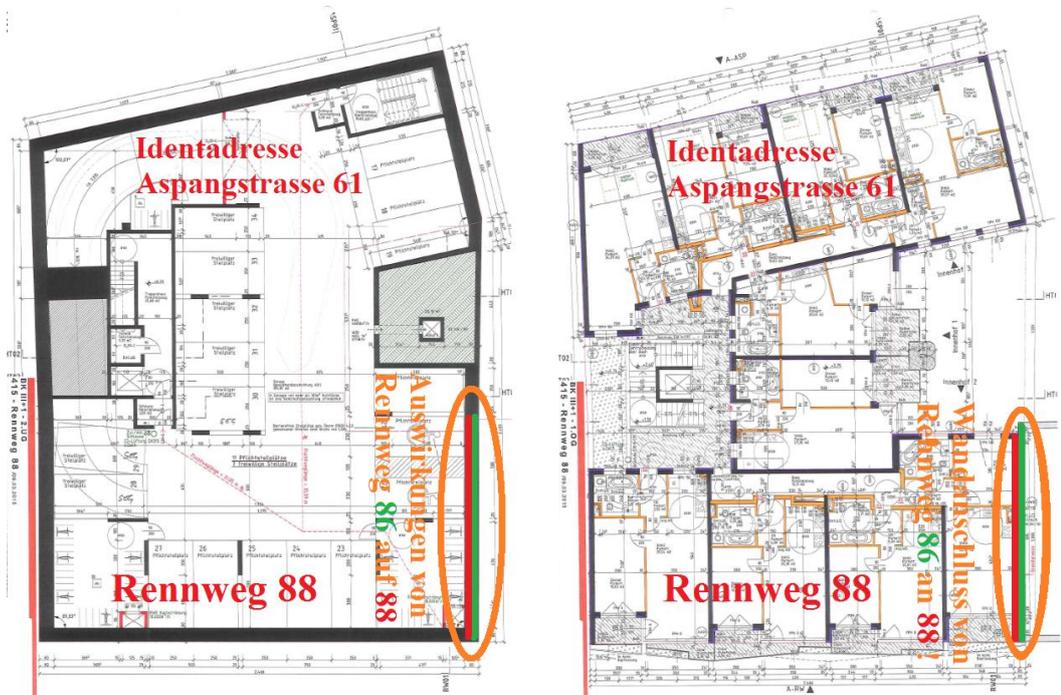


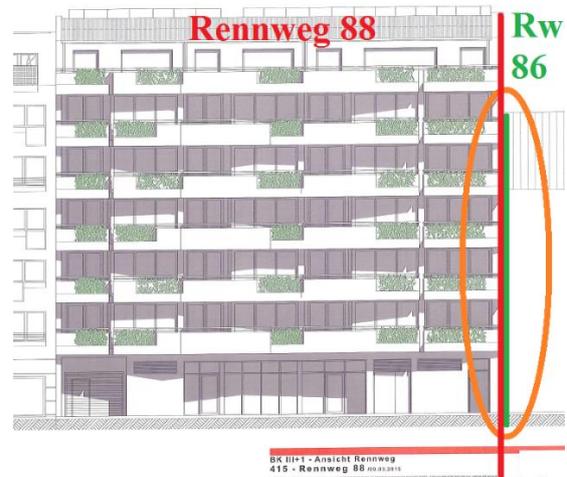
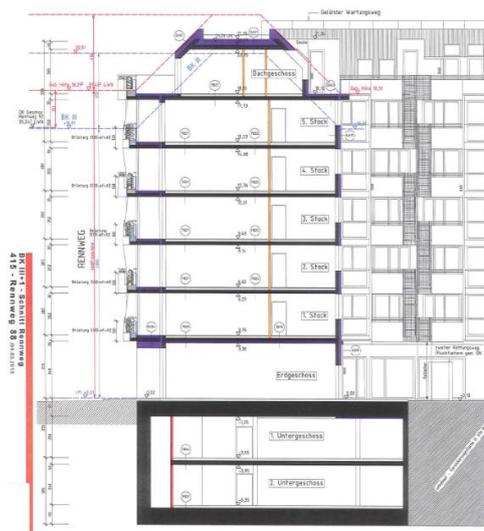
Abb. 31/ Lageplanausschnitt mit den wesentlichsten Widmungs- & Bauungsangaben / eig. Plan

linke Abb. 32 / 2. Untergeschoss mit den Stellplätzen Nr. 17 bis 34 / eig. Plan



rechte Abb. 33/ Regelgeschoss mit Feuerleiter im Hof als zweiter Rettungsweg / eig. Plan

linke Abb. 34 / Querschnitt mit Darstellung der Bauklasse III +1 / eig. Plan



rechte Abb. 35 / Ansichtsplan mit Feuermauern zum Rennweg 86 / eig. Plan

linke Abb. 36 / Visualisierung der Straßenfront und Feuermauern / eig. Visualisierung



Abb. 37 / Visualisierung vom Innenhof samt Fluchtleiter / eig. Visualisierung

Bevor jedoch die Realisierung dieses attraktiven innerstädtischen Wohnbaus begonnen werden konnte, traten ein unvorhergesehenes Problem hervor, das den Abbruch zum Stillstand brachte und den geplanten Baubeginn wesentlich verzögerte.

5. Fallstudie am Beispiel einer fehlenden Feuermauer im Altbestand

Unter vorangegangener Standort- und Projektbeschreibung wurde das projektierte Bauvorhaben bereits detailliert beschrieben und planlich dargestellt. Die Besonderheiten aus der historischen Entstehung der ehemaligen Gebäudezeile am Rennweg, als exemplarische Problemstellung, die einen standardisierten Projektablauf zum Erliegen bringt, werden nachfolgend erörtert, um die Sensibilisierung der Entwickler bei ähnlichen Projektumständen zu schärfen.

5.1. Technische Beschreibung zur gegenständlichen Problemstellung

Beide Objekte waren in geschlossener Bauweise an den beidseitigen Nachbargebäuden angebaut und sollten nach ihrem Abbruch die im Grundbuch angeführte Gesamtfläche für eine neue Bebauung freigeben.

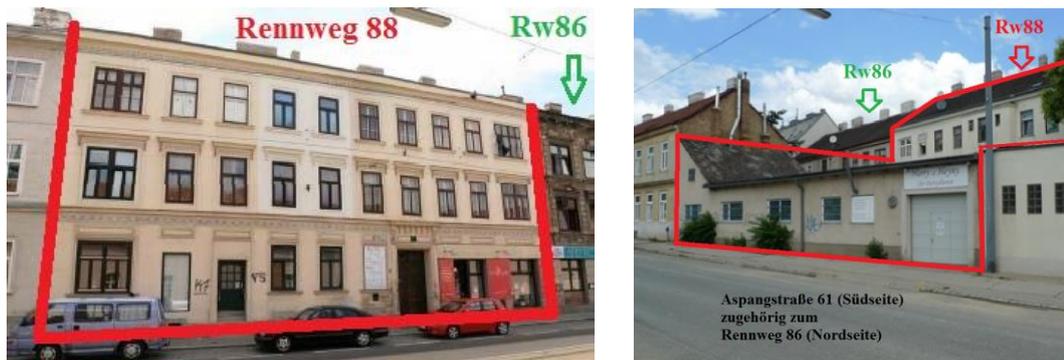
linke Abb. 38 / Luftbild von Süden mit ehemalige dreigeschossige Häuserzeile / www.bing.com/maps



rechte Abb. 39 / Detailfoto von Rw 86 & As 61 und dem verbauten Innenhof / www.bing.com/maps

Das linke Luftbild zeigt die ganze Häuserzeile entlang dem Rennweg bzw. entlang der Aspangstraße, von der nord-westseitigen Lissagasse ab ON82 beginnend bis zum südöstlich gelegenen Ziakplatz bei ON92. Die rechte Perspektive zeigt die gesamte Bestandsliegenschaft mit den seitlich angrenzenden Bebauungen von Rennweg 86 /Aspangstraße 59 und Rw90/As63. Erst im Zuge vorab erwähnter Abbrucharbeiten ist dann verspätet das Faktum zu Tage getreten, dass rennwegseitig die Häuser Nr. 88 und 86 offensichtlich nur über eine gemeinsame, einwandige Feuermauer verfügten.

linke Abb. 40 / ehemaliges Wohngebäude am Rennweg 88 mit rechtem Nachbar ON86 / eig. Foto



rechte Abb. 41 / ehemaliges Gewerbegebäude in der zugehörigen Aspangstraße 61 / eig. Foto

Bei den vorsichtigen Abbrucharbeiten in der Dachgeschossebene von ON88 im Anschlussbereich zum Objekt ON86 wurde bei stellenweiser Abtragung der Feuermauer ein direkter Einblick in den angrenzenden Nachbar-Dachboden freigelegt. Insofern mussten die weiteren Abbrucharbeiten sofort gestoppt werden, um die neu aufgetretene Problemsituation genauer analysieren zu können.

linke Abb. 42 / Abbruchgebäude am Rennweg, samt angrenzender Giebelwand zur ON86 / eig. Foto



rechte Abb. 43 / Abbruchgebäude von Aspangstr. aus betrachtet mit Giebelwand ON86 / eig. Foto

Durch Putzfreilegungen an beidseitigen Altbeständen in den unteren Geschossebenen, ausgewählten Probebohrungen durch die Feuermauer und Kontrollmessungen über beide Liegenschaftsseiten konnte schlussendlich genau ermittelt werden, wo die einschalige Feuermauer tatsächlich zwischen den beiden Gebäuden verlief. Nachfolgend erfolgte dann die Dokumentation und Markierung der gemeinsamen Feuermauer am freigelegten Mauerwerk vom Abbruchobjekt Rennweg 88.

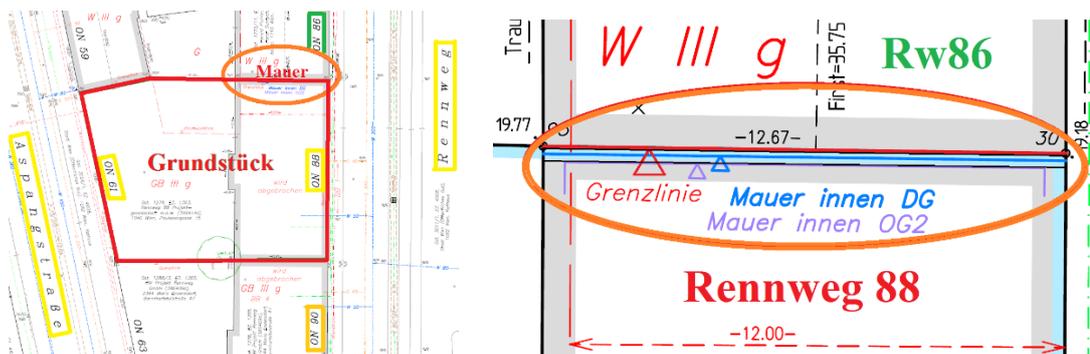
linke Abb. 44 / Aufnahme zur geschlossenen Bauweise der Häuserzeile am Rennweg / eig. Foto



rechte Abb. 45 / Detailaufnahme der einwandigen Feuermauer am Grundstück von ON88 / eig. Foto

Zeitgleich wurde eine besondere Sichtung aller Bestandsplan-Dokumente, die diesen Bereich umfassen durchgeführt, um Aufschluss auf möglicherweise falsche Planeinträge gewinnen zu können. Ebenso wurde auf Basis vorgenannter Naturaufnahmen der ursprüngliche Lageplan um die gewonnenen Erkenntnisse vervollständigt, um daraus die weiteren erforderlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Schritte ableiten zu können.

linke Abb. 46 / Aufnahme und Markierung der gemeinsamen Feuermauer zwischen ON86 und 88 durch den Geometer und Darstellung im Lage- & Höhenplan vom 16.09.2014 / eig. Plan



rechte Abb. 47 / vergrößerter Planausschnitt aus Lage- & Höhenplan vom 16.09.2014 / eig. Quelle

Die farbige eingetragenen Beschreibungen in obigem Planausschnitt bezogen sich auf die Mauerstärken des Altbestandes am Grundstück Rennweg 88, vom EG bis in das 2.OG (in lila) mit einer Wanddicke von ca. 35cm und im Dachgeschoss mit ca. 15cm (in blau). Aufgrund der gleichzeitigen Abbrucharbeiten auch auf der südöstlichen

Nachbarliegenschaft ON90, hatte sich vorbeschriebene Problemstellung auf der stadtauswärtigen Seite für die Liegenschaft ON88 erübrigt.

5.2. Technische, ökonomische und rechtliche Aufgabenstellungen

Die somit aus vorgenanntem Zusammenhang aufgetretenen Aufgabenstellungen zur Erfassung und Beurteilung der technischen, ökonomischen und rechtlichen Konsequenzen ergaben sich demnach für das Projektteam wie folgt:

- Analyse aller baurechtlichen Umstände auf jeweiligem Bauplatz
- Ableiten möglicher Verantwortlichkeiten für alle Liegenschaftseigentümer
- Verhandlung, Formulierung und Unterfertigung allfälliger vertraglicher Regelungen zur Lösung o.g. Problemstellung mit allen Involvierten

- Erfassen und Bewerten aller möglichen Mehrkosten
 - ... für das Aussetzen (Stehzeiten) der Abbrucharbeiten
 - ... für einen verspäteten Neubaubeginn
 - ... für einen verspäteten Verwertungsstart
 - ... für mögliche Forcierungskosten seitens des Generalunternehmers
 - ... für einen verspäteten Übergabetermin
 - ... für einen verlängerten Finanzierungszeitraum
 - ... für mögliche *Entschädigungszahlungen*
- + wenn *IM* Nachbarobjekt Rennweg 86 eine eigene neue Feuermauer eingebaut werden muss
 - *) an die Liegenschaftseigentümer vom Nachbarobjekt für die definitiven Nutzflächenverluste wegen reduzierter Miet- und Pachtzinseinnahmen,
 - *) an die Nutzer im Nachbarobjekt (Mieter, Pächter) für temporäre Einschränkungen ihrer Nutzungen aufgrund erforderlicher technischer Maßnahmen in deren Objekten
- + wenn die Bestands-Brandwand am Rennweg 88 bestehen bleiben muss
 - *) Erfassung der maximalen Flächenverluste über alle Geschosse und daraus resultierender Erlöseinbußen,
 - *) Erfassung möglicher Umplanungskosten und –zeiträume für das Neubauprojekt und dem ggfs daraus resultierenden Behördenverfahren

- und somit die Zusammenstellung aller vorgenannten zeitlichen Verzögerungen und daraus resultierenden Folgekosten.

Diesbzgl. Ausführungen zu den ermittelten Ergebnissen folgen im Kapitel 5.5. & 5.6. ab S.71 aus ökonomischer und juristischer Sicht in den jeweiligen Detailpunkten. Zur Fragestellung über die Ersitzung des Benützungsrechtes durch die Anrainer von ON86 an der gemeinsamen Feuermauer mussten folgende Aspekte erörtert werden:

- War der Umstand der Einwandigkeit beiden benachbarten Eigentümern bekannt? *Generell ja, da durch diverse MA37-Planeinträge dokumentiert.*
- War dieser Umstand bereits länger als über die 30-jährige Ersitzungsfrist bekannt? *Generell ja, da durch diverse MA37-Planeinträge dokumentiert.*
- Gab es einen diesbzgl. Vermerk im Grundbuch? *Nein, lt. GB-Auszug S.30*

5.3. Historische Hintergründe zu den Altbestandsobjekten

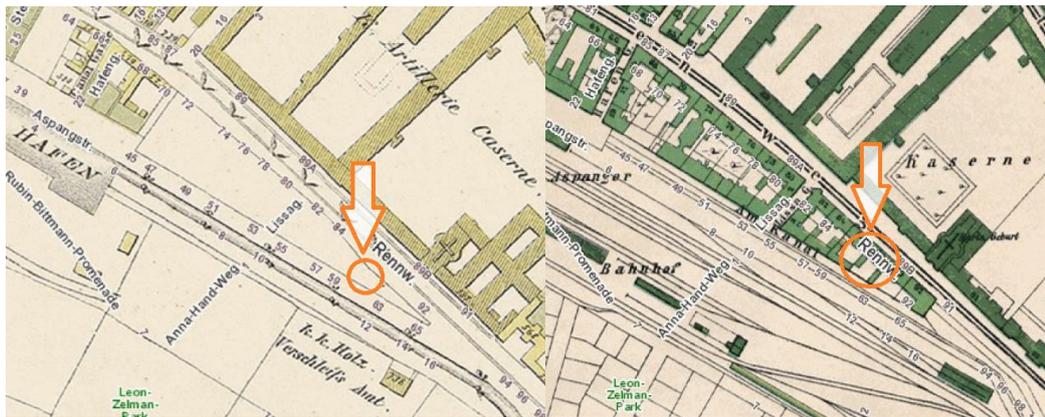
Die rechtzeitige Erhebung, Auswertung und Berücksichtigung von historischen Schriftstücken und Plandokumenten¹¹² und eine sorgsame Bestandserkundung vor Ort und *VOR* Abschluss des Kaufvertrages, hätte die gegenständliche Problemstellung beim Fallbeispiel wesentlich vereinfachen können, da somit die Hintergründe dieser baulichen Besonderheit deutlich ablesbar geworden wären und eindeutig zugeordnet hätten werden können. Und diese Ergebnisse hätten wiederum Ihre Berücksichtigung im Kaufpreis bzw. in den vertraglichen Bedingungen mit dem Verkäufer erfahren können. Inwiefern die historischen Unterlagen hätten Aufschluss geben können, wird anhand der nachfolgenden Kapitel eindeutig belegt.

5.3.1. Erstmalige Bebauung am Rennweg 88 (& Aspangstraße 61)

Den Zeitraum der erstmaligen Bebauung auf gegenständlicher Liegenschaft konnte man aus dem Abgleich historischer Stadtkarten abschätzen, denen zufolge um 1858 das noch unverbaute Areal *Rennweg 72 bis 92* südlich der k.u.k. Artilleriekaserne, beginnend ca. auf Höhe der Oberzellergasse, sowie der begrenzende Verlauf des Wiener Neustädter Kanals ersichtlich ist:

¹¹² Bielefeld & Wirths (2010) S.67 „Auswertung von Bestandsunterlagen hinsichtlich der Eigenschaften der vorhandenen Bauteile: Vor Erfassung der bautechnischen Eigenschaften eines Gebäudes oder Erfassung der Geometrie vor Ort sollten vorhandene Unterlagen gesichtet und geprüft werden.“

linke Abb. 48 / Stadtplan von 1858 – unbebaute Grundstückparzellierung vom Rennweg ON72 bis 92/



rechte Abb. 49 / Lechnerplan von 1887 - samt bereits erfolgter Verbauung entlang der ON72 bis 92 / beide Pläne von <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>

Im Vergleich dazu zeigt beiliegender Ausschnitt aus dem Lechnerplan von 1887 die unmittelbare Umgebung der nunmehr aufgebauten Häuserzeile Rennweg 72 bis 92, mit der gegenüberliegenden Waisenhauskirche im Verband der k.u.k. Artilleriekaserne und dem südwestlich gelegenen Areal vom Aspangbahnhof, dessen Trassenführung nunmehr durch Auffüllen des ehemaligen Wr. Neustädter (Transport-) Kanals erfolgen konnte. Daraus konnten sich zumindest Rückschlüsse derart ziehen lassen, dass es durch die erstmalige Wohnverbauung in den Jahren 1862 bis 1865 vormals keine gewerbliche oder industrielle Vornutzung¹¹³ auf gegenständlichem Liegenschaftsstreifen gegeben hat und somit eine Kontamination des Bodens aus diesem Arbeitsbereich als recht unwahrscheinlich angenommen werden kann. Diese Feststellung wird durch Einsichtnahme in der Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes zunächst einmal bestätigt:

Bundesland: Wien
Bezirk: Landstraße
Gemeinde: Wien, Landstraße (90301)
Katastralgemeinde: Landstraße (1006)
Grundstücksnummer: 1274
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Abb. 50 / Verdachtsflächenkataster-Auszug / www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka

¹¹³ Gondring (2013) S.175 „11.3.4.1 Historische Erkundung: (...) und sonstige Informationen über die frühere Nutzung einer Fläche.“

Ebenfalls können im Altlastenatlas des Bundesumweltamtes keine Eintragungen für die gegenständliche Grundstücksnummer 1274 aufgefunden werden.

https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten-service/map_public.xhtml

Weitere lokale Untersuchungen hätten im Zuge des Aushubs erfolgen müssen, wenn entsprechende Verunreinigungen aufgetreten wären, was aber nicht der Fall war.

5.3.2. Eigentumsverhältnisse bzgl. ON82 bis ON92

Aus den Planrecherchen zur ON88 beim Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) wäre ersichtlich gewesen, dass der gesamte Parzellenstreifen *Rennweg 82 bis 92* seinerzeit dem bekannten Stadtbaumeister Karl Kautz (* 26.07.1826 - † 10.12.1913) gehörte, (), der als damaliger Grundstückseigentümer und erstmaliger Bauwerber, Errichter und späterer Vermieter offensichtlich dort in einem Zeitfenster von mehreren Jahren eine komplette Häuserzeile aufbauen ließ. Nachfolgend ein Lageplanausschnitt als Eigentumsnachweis für K.Kautz, aus dem Original Einreich- und Bauplan von 1862 vom Altbestandsgebäude Rennweg 88, mit beiden angrenzenden Liegenschaften ON86 und ON90. Dieser Plan wurde nach Süden ausgerichtet und ist somit um ca. 150° gegenüber dem eingenordeten Lechnerplan verdreht:



Abb. 51 / Lageplan-Ausschnitt aus dem Einreich- & Bauplan von 1862 für das Objekt Rennweg 88 / Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

Aus einer kurzen Online-Recherche zum Wirken und Schaffen von K.Kautz geht hervor, dass dieses umfangreich und bedeutsam genug war, um im Wiener Architektenlexikon verewigt zu werden: www.architektenlexikon.at/de/1134.htm

Dieser Hinweis ist insofern von Bedeutung, als dass im nachfolgenden Kapitel der

nahezu unglaubliche Beweis erbracht wird, dass dieser renommierte und bekannte Stadtbaumeister in Wien zumindest eines seiner Häuser (mit der ON86) entgegen den gültigen Bauvorschriften und genehmigten Bauplänen¹¹⁴ herstellen ließ.

5.3.3. Auswertung von historischen¹¹⁵ Baupläne zur ON86, 88 und 90

Um allfällige rechtlichen Verantwortlichkeiten und wirtschaftlichen Konsequenzen zu den Liegenschaften ermitteln bzw. möglichst konkret den jeweiligen Eigentümern zuordnen zu können, hätten Recherchen bei der Baupolizei (MA37) und dem Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA8) folgende maßgebliche Feststellungen ergeben:

- Rennweg 86 (& Aspangstraße 59)

Bzgl. der EZ 1361 mit Gst.-Nr.1273/11 & 1273/22 ist ersichtlich, dass erstmaliger Einreich-/Bau-Plan vom 03.06.1864 im EG-Grundriss eine Gebäudelänge von 13°-0'-0" (= 24,65m, inklusive der eingezeichneten beidseitigen Feuermauern) und eine Trakttiefe von 6°-4'-0" (=12,64m) aufweist. Des Weiteren sieht man, dass die Untergeschossebene vollständig unterkellert dargestellt wurde. Schlussendlich ist im Lageplan rechts unten der gesamte Parzellenstreifen von Bauplatz I (ON92) bis VII (ON82) zwischen Rennweg und Aspangstraße (vormals *Kanal Strasse*) als Eigentum von Karl Kautz ausgewiesen:

Umrechnungstabelle - Historische Längenmaße in m bzw. cm							
Wiener							
Klafter	1°	entspricht	6'	entspricht	72"	entspricht	1,896484 m
Fuss	1'	entspricht	12"	entspricht		entspricht	31,6081 cm
Zoll	1"	entspricht		entspricht		entspricht	2,63401 cm
Vergleichsrechnung zu den Traktlängen und Trakttiefen von Rennweg 86, 88 und 90 :							
ON86	13°		24,65 m		6°-4'-0"		12,64 m
ON88	13°		24,65 m		6°-4'-0"		12,64 m
ON90	13°		24,65 m		6°-3'-0"		12,33 m

Tab. 1 / Umrechnungstabelle / eigene Darstellung

¹¹⁴ Schäfer & Conzen (2013) S.82 „1.2.3 Altsubstanzenerhaltung/-sanierung: (...) Zu berücksichtigen ist auch, dass bei historischen Bauten vielfach eine Abweichung der tatsächlichen Bauführung von den vorhandenen Plänen stattgefunden hat.“

¹¹⁵ Gondring (2013) S.307 „2.4.7 Vorplanungskonzept (G): (...) In der Phase B sollte geprüft werden, ob noch alte Planunterlagen zur Bestandsimmobilie vorhanden sind.“

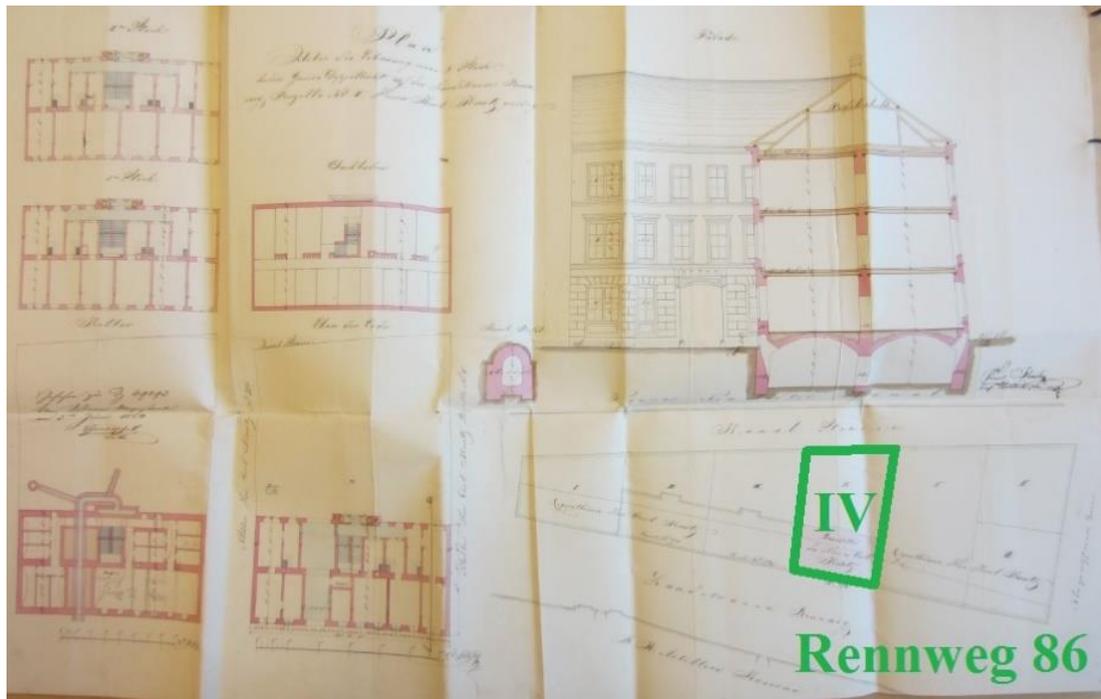
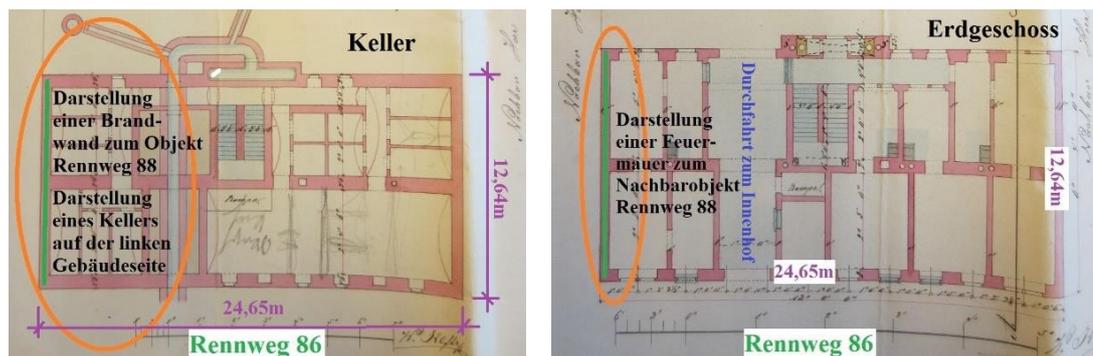


Abb. 52 / erster Einreich-/Bau-Plan vom 03.06.1864 zum Bauplatz IV, dh ON86 ersichtlich /
Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

Zur Verdeutlichung nachfolgend die beiden vergrößerten Ausschnitte von der Keller- und der Erdgeschoss-Ebene, samt eingezeichneter Feuermauer zum Gebäude Rennweg 88 und der Durchfahrt vom Rennweg in den Innenhofbereich:

linke Abb. 53 / Kellergeschoss-Grundriss vom beidseitig unterkellerten Gebäude ON86 - wurde aber lt. Abb.53 ostseitig zur ON88 hin NICHT wie geplant ausgeführt (somit Abweichung zum Konsens!) /

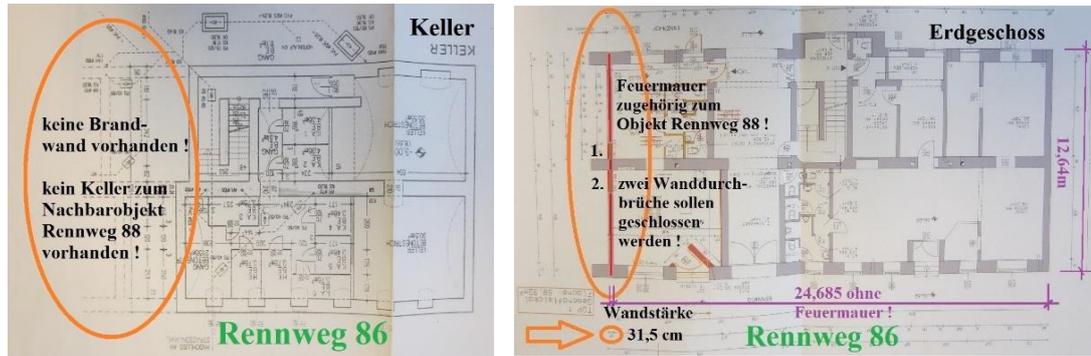


rechte Abb. 54 / EG-Grundriss vom Gebäude ON86, samt beidseitiger Feuermauern und Hofeinfahrt / beide Pläne aus Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

Im direkten Abgleich dazu hätte man einfach dem jüngsten Einreichplan vom 12.07.2007, für den Umbau des benachbarten EG-Lokales am Rennweg 86,

entnehmen können, dass nur EINE Feuermauer eingetragen und auch durch den Längenvergleich ($25,00\text{m} - 0,315\text{m} = 24,685\text{m}$) das Fehlen der im damaligen Bauplan eingezeichneten Brandwand dokumentiert ist, da diesbzgl. Maßdifferenz zwischen beiden Plänen nur 3,5cm beträgt, trotz einer 143-jährigen Zeitdifferenz!

linke Abb. 55 / KG-Grundriss vom Einreichplan aus 2005, mit nur westseitiger Unterkellerung /

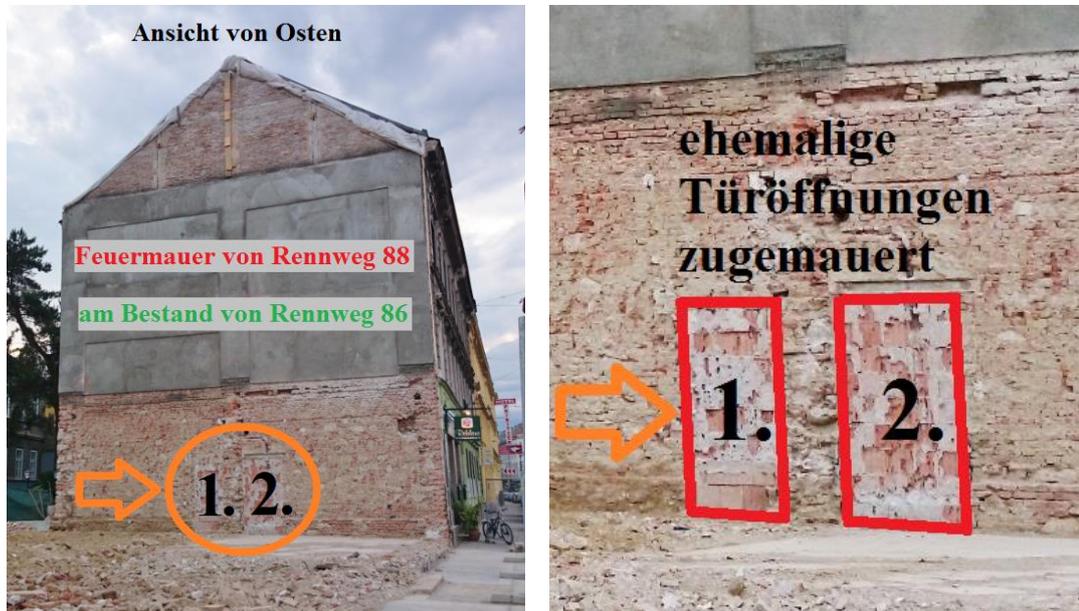


rechte Abb. 56 / EG-Grundriss-Einreichung 2007 mit nur einwandiger Feuermauer von ON88 /
beide Pläne aus MA 37 - Gebietsgruppe Süd - Kanzlei - Planarchiv / eigene Aufnahme

Im Gegensatz zum historischen Kellerplan musste vor Ort auch festgestellt werden, dass die ostseitige Unterkellerung offensichtlich nie ausgeführt worden ist¹¹⁶, was ebenfalls im Einreichplan vom 22.07.2005, im Zusammenhang mit einer baulichen Änderung und Zusammenlegung im 1.OG, dokumentiert worden ist. Außerdem wäre durch die Unterfertigung der Liegenschaftseigentümer-Hausverwaltung am Einreichplankopf vom 12.07.2007 nachweisbar gewesen, dass diese vom konsenswidrigen Zustand Ihres Objektes Kenntnis haben mussten und somit auch in diesbzgl. Verantwortung standen, diesen mangelhaften Bauzustand Ihres Gebäudes ehest möglich beheben zu lassen. Nachfolgend zeigen Fotos vom Mai 2015, als sichtbarer Beweis für die Detailtreue des Erdgeschoss-Einreichplanes aus 2007, die nunmehr kraftschlüssig mit dem Nachbargebäude Rennweg 86 verankerte, ehemalige Brandwand vom Altbestand Rennweg 88, sowie die darin befindlichen Abmauerungen der beiden ehemaligen Wanddurchbrüche, die die früheren beidseitigen Ladenlokale und Büros miteinander verbunden hatten:

¹¹⁶ Schäfer & Conzen (2013) S.82 „1.2.3 Altsubstanzhaltung/-sanierung: (...) Zu berücksichtigen ist auch, dass bei historischen Bauten vielfach eine Abweichung der tatsächlichen Bauführung von den vorhandenen Plänen stattgefunden hat.“

linke Abb. 57 / Brandwand von ON88, jetzt mit Haus ON86 kraftschlüssig verbunden / eig. Foto



rechte Abb. 58 / vergrößerter Ausschnitt der beiden zugemauerten Wanddurchbrüche / eig. Foto

Auf die Verankerungsmethode der vormals getrennten Feuermauer von Altbestand Rennweg 88 mit dem Bestandsgebäude Rennweg 86 und die Arbeitsabläufe zu deren Ausführung wird im nachfolgenden Abschnitt 5.4.2 detaillierter eingegangen.

- Rennweg 88 (& Aspangstraße 61)

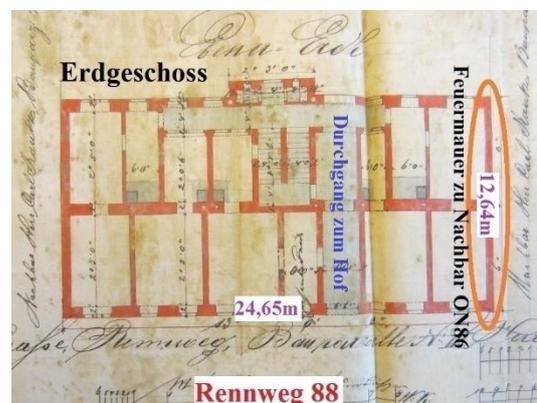
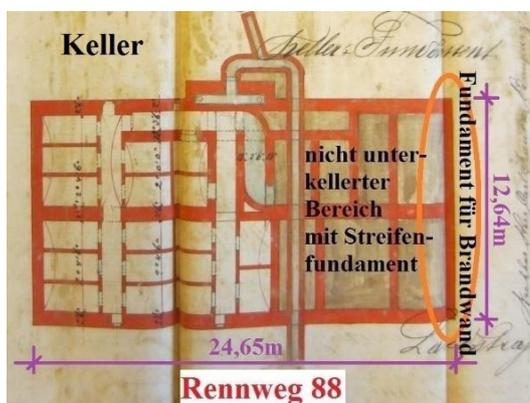
Bzgl. der EZ 1363 mit der Gst.-Nr.1274 ist dem ersten Einreich-/Bau-Plan vom 29.07.1861 mit der Az.: 74310 im EG-Grundriss ebenfalls eine Gebäudelänge von 13°-0°-0° (= 24,65m *inklusive* beidseitiger Feuermauern) und eine Trakttiefe von 6°-4°-0° (=12,64m) zu entnehmen. Allerdings beinhaltet die Untergeschossplanung keine westseitige Unterkellerung, d.h. es sind somit nur Streifenfundamente unter EG-Niveau bis zum Nachbargebäude ON86 ersichtlich. Des Weiteren ist dem Plantitel erstmalig der Hinweis auf ehemaligen *Ackergrund* zu entnehmen, was wiederum die Aussagekraft der historischen Übersichtspläne bis 1850 bestätigt:



Abb.59 / erster Einreich-/Bau-Plan vom 29.07.1861 zum Bauplatz III., d.h. ON88 ersichtlich /
Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

Zur Verdeutlichung nachfolgend die beiden vergrößerten Ausschnitte von der Keller- und der Erdgeschoss-Ebene, die einerseits nur die ostseitige Teilunterkellerung und andererseits die Nicht-Befahrbarkeit des Durchgangs aufzeigen, was auf ein übergeordnetes, streng wirtschaftliches Gesamtbaukonzept vom K.Kautz hinweist, der in möglichst vielen Belangen eine wechselseitige Doppelnutzung (gemeinsame Hofeinfahrt durch Rennweg 86) zwischen den Bauplätzen realisiert hatte:

linke Abb. 60 / KG-Grundriss vom nur ostseitig unterkellerten Gebäude ON88 /



rechte Abb. 61 / EG-Grundriss vom Gebäude ON88, samt beidseitiger Feuermauern /
beide Pläne aus Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

So wurde die Befahrbarkeit des Innenhofes von Rennweg 88, infolge der nicht vorhandenen Durchfahrtsbreite, zum Vorteil einer verbesserten EG-Flächenbilanz, durch die geplante Hofeinfahrt vom Nachbar-Bauplatz Rennweg 86 ermöglicht. Aus gleichem ökonomischen Optimierungsgedanken wurde offensichtlich auch bei der nachfolgenden Errichtung von ON86 auf den Aushub des ostseitigen Kellerbereiches verzichtet, da ansonsten aufwendige und somit kostspielige Baugrubensicherungsmaßnahmen erforderlich geworden wären, die in keiner Relation zum Keller-Raumgewinn gestanden wären. Somit wurde bewusst ENTGEGEN der bereits vorab analysierte Einreich- und Bauplanung von Rennweg 86 ausgeführt. Und zuletzt lässt sich somit auch der *bewusste VERZICHT auf eine eigene ostseitige Feuermauer am Gebäude Rennweg 86* erklären, da aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung von Rennweg 88 eine Wand vorhanden war, an die man einerseits anschließen konnte und andererseits über den freigebliebenen Grundstückstreifen noch zusätzlichen mehrstöckigen Wohnraum lukrieren konnte.

- **Rennweg 90 (& Aspangstraße 63)**

Der erste Einreich-/Bau-Plan zur EZ 1365 mit der Gst.-Nr.1276 & 1288/3 und der Az.: 70924 vom 29.07.1861, d.h. zeitgleich zur Einreichplanung von Rennweg 88, weist im EG-Grundriss ebenfalls eine Gebäudelänge von 13°-0'-0" (= 24,65m inklusive beidseitiger Feuermauern) und eine etwas geringere Trakttiefe von 6°-3'-0" (=12,33m) auf und ist auch nur einseitig im Westen unterkellert, d.h. nur mit Streifenfundamenten unter EG-Niveau bis zum Anrainer ON92, geplant worden.

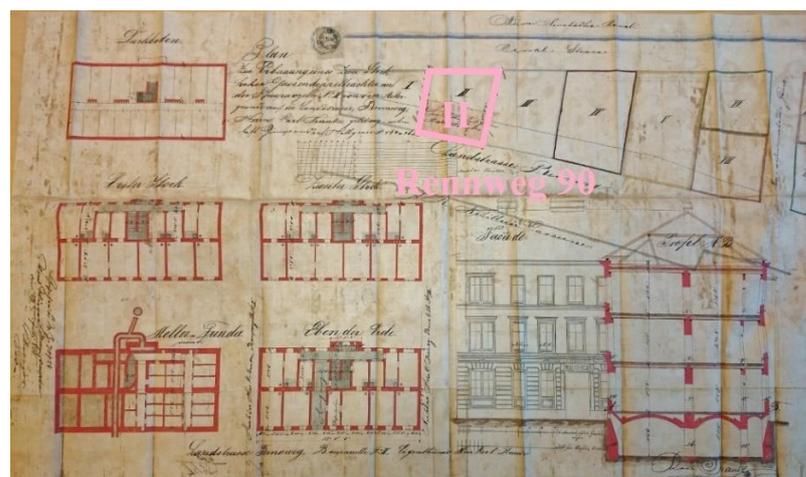
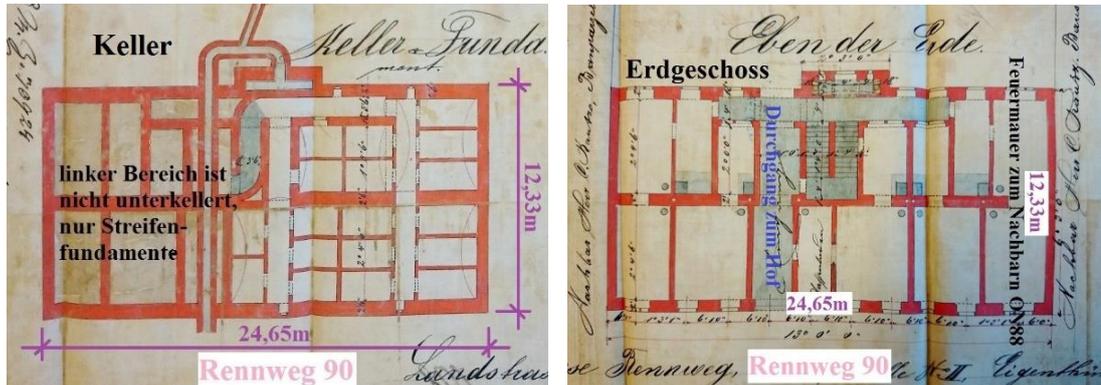


Abb. 62 / erster Einreich-/Bau-Plan vom 29.07.1861 zum Bauplatz II., d.h. ON90 ersichtlich / Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

Zur Verdeutlichung nachfolgend die beiden vergrößerten Ausschnitte von der Keller- und der Erdgeschoss-Ebene, aus denen wiederum die wirtschaftliche, nur einseitige Unterkellerung und der Durchgang zum Stiegenhaus, in hellblau unterlegt und exakt zum Rennweg 88 gespiegelt, deutlich zu erkennen ist:

linke Abb. 63 / KG-Grundriss vom nur westseitig unterkellerten Gebäude ON90 /



rechte Abb. 64 / EG-Grundriss vom Gebäude ON90, samt Durchgang zum Innenhof /

beide Pläne aus Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

- Resümee zur Historie der Häuserzeile Rennweg 86 bis 90

Charakteristisch für die strenge wirtschaftliche Optimierung der Gebäudekonstruktionen muss hervorgehoben werden, dass alle drei Häuser ON86, ON88 und ON90 nach (fast) identen Plänen vom gleichen Grundeigentümer und Bauwerber Stadtbaumeister Karl Kautz errichtet wurden. Auch die Pläne vom zweiten Stock aller drei Liegenschaften können direkt miteinander verglichen werden:

linke Abb. 65 / Vergleichsplan ON90 – 2.Stock – Traktlänge 24,65m und Traktiefe 12,33m /

mittlere Abb. 66 / Vergleichsplan ON88 – 2.Stock – Traktlänge 24,65m und Traktiefe 12,64m /



rechte Abb. 67 / Vergleichsplan ON86 – 2.Stock – Traktlänge 24,65m und Traktiefe 12,64m /

alle Pläne aus Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

Des Weiteren deutet auf den grundsätzlich im Vordergrund stehenden wirtschaftlich optimierten Grundgedanken von K.Kautz zur effizienten Umsetzung seiner Baupläne auch die Tatsache hin, dass zumindest für die beiden Liegenschaften ON88 und ON90 gleichzeitig (im Jahre 1861) eingereicht und offensichtlich auch gleichzeitig gebaut wurde, um die gegeneinander zugewandten Kellergeschosse ohne besondere Sicherungsmaßnahmen zum Gegenüber herstellen zu können. Somit scheint die Erklärung auch für das Fehlen der eigenen Brandmauer in ON86 einleuchtend, da durch vorbeschriebene Besonderheiten Stadtbaumeister Karl Kautz sogar einen doppelten Gewinn verbuchen konnte, da einerseits das teure Baumaterial und die Arbeitsleistung eingespart werden konnten und andererseits mehr Nutzfläche in den drei Hauptgeschossen zur Verfügung und Vermietung bereitstand.

5.3.4. Brandschutz in der Gründerzeit

Zum Verständnis des typischen Wiener Gründerzeithauses folgt eine Skizzierung über alle Geschosse, mit den damaligen standardmäßigen Bauweisen:

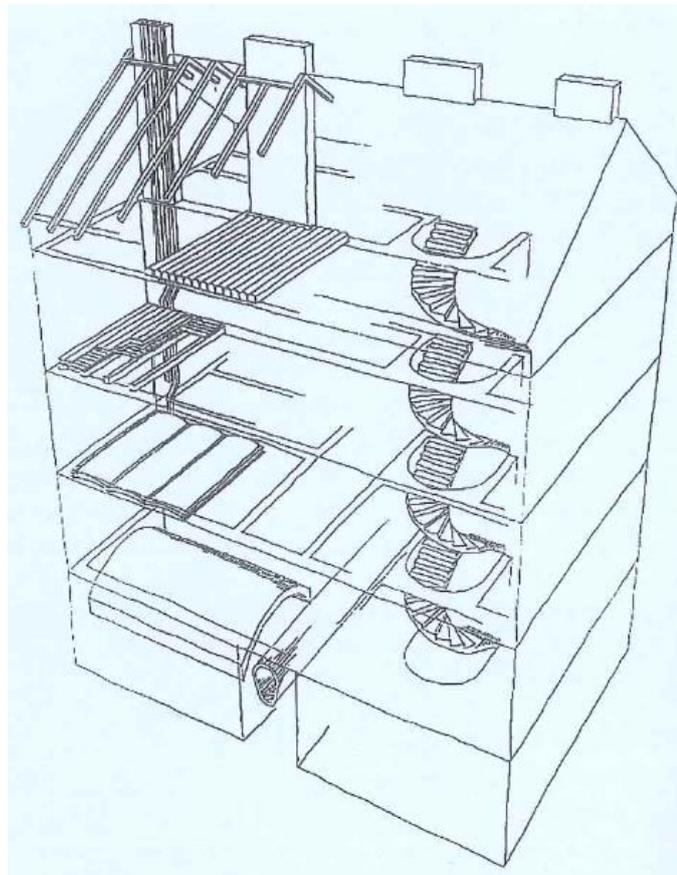


Abb. 68 / Skizze eines Gründerzeitgebäudes / Malloth (2013) S.372

Die vergleichende Einsichtnahme in zugehöriges historisches Plandokument zur gegenständlichen Liegenschaft am Rennweg 88 betreffend der Brandschutzvorkehrungen¹¹⁷ ergab, dass die tragenden Wände mit Ziegeln gemauert und die Decke über der obersten Ebene mit nebeneinandergereihten Dippelbäumen als tragende Deckenkonstruktion, samt Ziegelauflage zur Sicherung gegen allfällige Brandlasten durch abbrennende und einstürzende Dachstühle, hergestellt werden sollten.

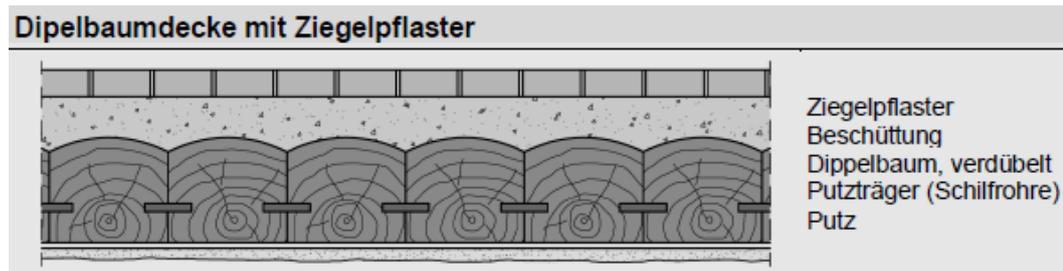


Abb. 69 / DI. Dr. A.Pech, Kurs 563, Foliensatz BK050_Decken_1_20081022, Seite 050.7.1 – 48

Die beidseitigen Feuermuerstärken¹¹⁸ sollten jedenfalls laut Planung im Höhenverlauf unverändert beibehalten werden.

Die Regelgeschossdecken wurden allerdings als leichtere und sparsamere Holztrammedenkonstruktionen und ohne jegliche Brandschutzeigenschaften ausgeführt.

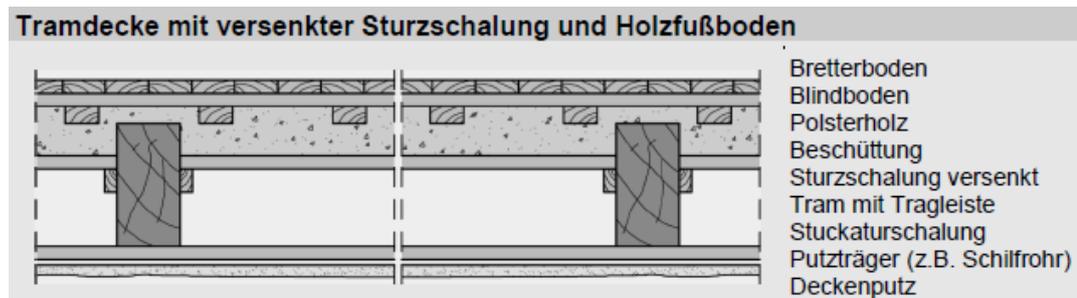


Abb. 70 / DI. Dr. A.Pech, Kurs 563, Foliensatz BK050_Decken_1_20081022, Seite 050.7.1 – 41

Die Deckenkonstruktionen über den Kellerräumen wurden zu dieser Zeit, aus Gründen des Feuchtigkeitsschutzes und gegen Schädlingsbefall, als Tonnengewölbe- oder Kappendecken ebenfalls mit Ziegelsteinen gemauert und die Hohlräume mit leichtem Schüttmaterial aufgefüllt:

¹¹⁷ Bielefeld & Wirths (2010) S.145 „(...)“; Brandschutzmängel werden in der (...) weitere Planung bewertet.“

¹¹⁸ Bielefeld & Wirths (2010) S.151 „Äußere Abschottung: Brandwände als (...) Mängel aufweist.“

TONNENGEWÖLBE

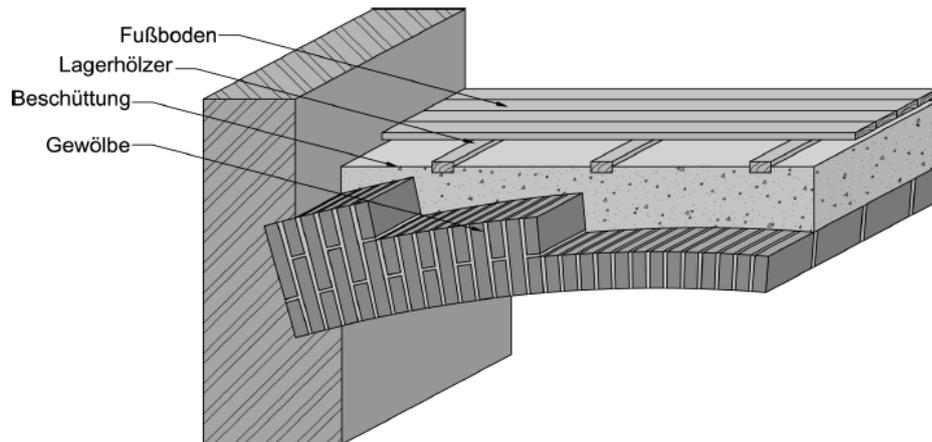
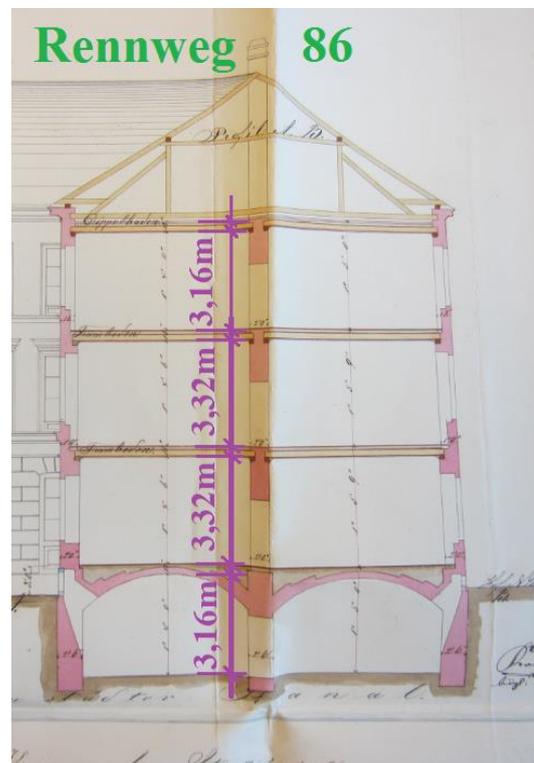
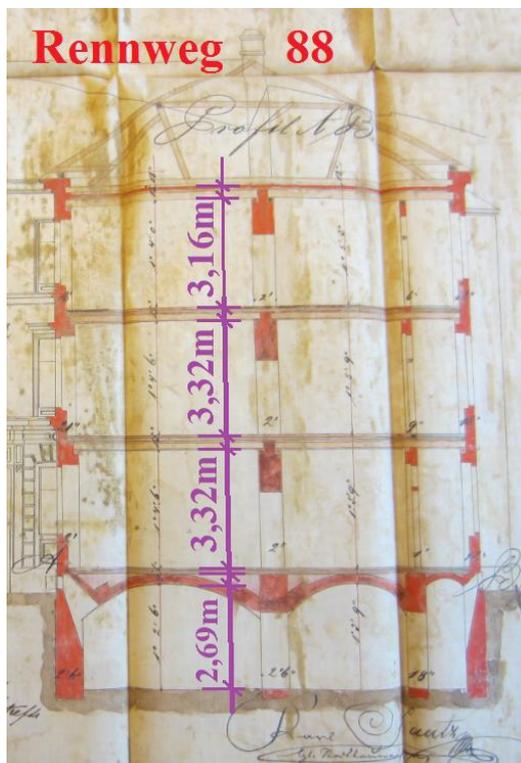


Abb. 71 / DI. Dr. A.Pech, Kurs 563, Foliensatz BK050_Decken_1_20081022, Seite 050.7.1 – 19
aus Pech-Kolbitsch-Zach, Baukonstruktionen, Band 5, Decken, 2008, Springer Wien New York

Diese Aufbauten-Vorschriften sind auch in den Querschnitten gegenständlicher Liegenschaften am Rennweg enthalten, wie nachfolgend dokumentiert ist:

linke Abb. 72 / Gebäudequerschnitt aus dem Einreich- & Bauplan von 1861 zur ON88 /



rechte Abb. 73 / Gebäudequerschnitt aus dem Einreich- & Bauplan von 1864 zur ON86 /
beide Pläne aus Wiener Stadt- & Landesarchiv (MA 8) Dokumenten-Verwahrung / eigene Aufnahme

Eine Textpassage aus Csendes‘ & Opll’s Werk zur Wiener Stadtgeschichte (2006: S.60) beschreibt die vorhergehenden Bilder auf Basis der damaligen Bauordnung:

„Eine weiter gehende Wiener Bauvorschrift entstammt dem Jahr 1840: Die Stiegen müssen bis unter das Dach von Stein hergestellt, alle Fenster mit Stein versetzt, die Böden unter dem Dache, dann in den Küchen, Magazinen, mit Ziegeln gepflastert, die Dachstühle mit Ziegeln, Schiefer oder Dachblechen eingedeckt und alle Verschalungen, Riegel- und Pfostenwände sowohl in den Wohnungen als auf den Dachböden beseitigt werden. (...)

Zusätzlich lässt sich wiederum auch eine idente Höhenentwicklung beider Gebäude, gemäß vorab beschriebener einheitlicher Planung aus offensichtlichen Einsparungsgründen (z.B. für die mehrfache Verwendung von Lehrgerüstungen, etc.), erkennen. Anbei die lichten Raumhöhen im EG und OG beider Gebäude im Ausmaß von 1°- 4‘- 6“ (= 3,32m), umgerechnet auf das aktuelle metrische System:

Umrechnungstabelle - Historische Längenmaße in m bzw. cm							
Wiener							
Klafter	1°	entspricht	6'	entspricht	72"	entspricht	1,896484 m
Fuss	1'	entspricht	12"	entspricht		entspricht	31,6081 cm
Zoll	1"	entspricht		entspricht		entspricht	2,63401 cm
Vergleichsrechnung zu den Querschnitten von Rw86 und Rw88 - lichte Raumhöhen :							
EG & OG	1°	189,65	4'	126,43	6"	15,80	331,89 cm 3,32 m
DG	1°	189,65	4'	126,43	0"	0,00	316,08 cm 3,16 m
(ON88) KG	1°	189,65	2'	63,22	6"	15,80	268,67 cm 2,69 m

Tab. 2 / Umrechnungstabelle / eigene Darstellung

5.4. Technische Lösungsmöglichkeiten mit zwei Varianten

Unter Bezugnahme auf die in Abschnitt 5.1. beschriebene bauliche Problemstellung, galt es natürlich die letztgültigen Anforderungen im Brand-, Schall- und Wärmeschutz gemäß WBO / WBTv / OIB's / TRVB's für sämtliche Planungsüberlegungen bzw. nachfolgende Ausführungen zu berücksichtigen und demzufolge auf der Liegenschaft Rennweg 86 eine eigene Feuermauer herstellen zu lassen, um den

bisherigen Baumangel¹¹⁹ (= konsensloser Bestand) seit der Errichtung im 19. Jhdt. abzustellen¹²⁰. Dh nach der übergeordneten Auflage gemäß WBO griff die OIB-Richtlinie 2¹²¹ die exakte Klassifizierung der Feuerwiderstandsklasse wie folgt auf:

Tabelle 1b: Allgemeine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen						
Gebäudeklassen (GK)		GK 1	GK 2	GK 3	GK 4	GK 5
3 brandabschnittsbildende Wände und Decken						
3.1	brandabschnittsbildende Wände an der Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze	REI 60 EI 60	REI 90 ⁽³⁾ EI 90 ⁽³⁾	REI 90 und A2 EI 90 und A2	REI 90 und A2 EI 90 und A2	REI 90 und A2 EI 90 und A2

Tab. 3 / Auszug aus OIB-Richtlinie 2 Ausgabe März 2015 / Seite 15 von 19

Demzufolge musste die neu zu errichtende Brandwand entsprechend der Gebäudekonfiguration am Rennweg 86 mit einem Fluchtwegniveau von exakt 7m (Abb.73 s.S.63) unter der Gebäudeklasse GK 4 eingestuft und mit einer Anforderung *REI 90 und A2* geplant und errichtet werden.

Unter Beachtung vorgenannter brandschutztechnischer Anforderungen musste zunächst die generelle Entscheidung unter Berücksichtigung aller Konsequenzen vorbereitet und getroffen werden, ob die Brandwand mit Grundstücksstreifen von ON88 verkauft werden sollte oder im Nachbarobjekt ON86 neu errichtet¹²² werden konnte, was in den nachfolgenden Abschnitten als Variante zur Herstellung einer Feuermauer *im* oder *am* Bestandsgebäude¹²³ beschrieben wird.

5.4.1. Neue Feuermauer *im* Nachbarbestand von Rennweg 86

Bei einer Variante *im* bewohnten bzw. bewirtschafteten Nachbarobjekt, bei dem mindestens ein Nutzflächenverlust¹²⁴ von ca. (5,28m x 0,25m x 2 =) 2,64m² pro Geschossebene auftreten würde, wäre einerseits nach Maßgabe der einschlägigen

¹¹⁹ Bielefeld & Wirths (2010) S.151 „Äußere Abschottung: Brandwände als Gebäudeabschluss (...)

¹²⁰ Lang & Klinger (2013) S.493-495 „Nachrüsten bei Veränderung des Stands der Technik. (...)

¹²¹ Lang & Klinger (2013) S.486-489 „In der OIB-RL 2 ist in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse GK1 bis GK5 geregelt, welche Brennbarkeitsklasse (A bis F) die im Haus verwendeten Baustoffe erfüllen müssen (...). Weiters wird die Feuerwiderstandsklasse einzelner Bauteile (...) ebenfalls in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse GK1 bis GK5 festgelegt. (...)

¹²² Lang & Klinger (2013) S.532 „Umbau und Erweiterung von Bestandsobjekten in Wien:(...)

¹²³ Lang & Klinger (2013) S.533 „Der Ingenieurbefund:(...)

¹²⁴ Malloth (2013) S.380 „(...) Diese würde aber auch kaum lösbare mietrechtliche Probleme durch die Verringerung der Nutzfläche, Umbau der Einbaumöbel etc. mit sich bringen.“

rechtlichen Verpflichtungen, u.a. zur möglichst schonenden Mangelbeseitigung¹²⁵ für den Nutzer, aber andererseits nach den aktuellen Auflagen (z.B. Eurocode 8 / *Erdbeben-Norm*), neben der Lastabtragung auch die erforderliche *schubsteife Scheibenwirkung*¹²⁶ zusätzlich zu vorgenannten Anforderungen herzustellen gewesen. Dazu hätte nach erstlagiger Steinwolle-Wärmedämmung zur Bestands-Feuermauer von ON88, entweder mit massiven Ziegelblöcken, Schalsteinen, Ortbeton oder Stahlfachwerken samt Brandschutzverkleidungen in Trockenbautechnik gearbeitet werden müssen, die z.B. mit dem Bestandsmauerwerk der tragenden Längswände durch lagenweises Einbohren von Steckeisen o.ä. kraftschlüssig zu verbinden bzw zu durchstoßen gewesen wären, was o.g. zumutbare Beeinträchtigungen¹²⁷ für die Mieter/Pächter entsprechend ausgereizt hätte. Insbesondere, wenn dazu noch allfällig erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen unter dem Unterlagsbeton bzw im Fundamentbereich, durch die als Gastlokal genutzte EG-Ebene aus hätten durchgeführt werden müssen, falls dieses nicht von der Baugrubenseite aus möglich gewesen wäre. Nach Überwindung aller logistischen und organisatorischer Anforderungen wären demzufolge auch die Grenzen derart gesetzt gewesen, dass alle sperrigen Materiallieferungen durch die Fenster hätten erfolgen müssen, bis hinauf in den Dachboden. Bei solch massiven Arbeiten könnte im Nachhinein nur mit einer kompletten Sanierung der betroffenen Wohnbereiche bzw Geschäftsräume gerechnet werden.

Das in vorbeschriebenen Maßnahmen noch nicht die erforderliche statische Ertüchtigung bzw Fundierung für eine spätere Aufstockung nach evtl erfolgreicher Rückwidmung von BKL III auf IV berücksichtigt worden wäre, sei der Vollständigkeit halber noch erwähnt.

5.4.2. Belassen der Feuermauer *am* Eigengrund von Rennweg 88

Die Variante unter Beibehaltung der Bestandsfeuermauer *am* Eigengrund, inklusive deren geschoßweise, kraftschlüssige Einbindung¹²⁸ in die längslaufenden Anrainer-Mittel- und Außenwände auf Nachbargrund, bot für die angrenzenden Wohn- und

¹²⁵ MRG §8 (3) „(...) daß eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist“

¹²⁶ Bielefeld & Wirths (2010) S.153 „Standesicherheit der tragenden und aussteifenden Bauteile im Brandfall:(...)“

¹²⁷ MRG §6 (1a) „(...) nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.“

¹²⁸ Lang & Klinger (2013) S.495-496 „Einwirkungen auf Bauwerke: (...)“

Lokal-Nutzungsbereiche die geringstmögliche Belastung, da bei optimalem Arbeitsverlauf nur mit Lärmbelästigungen, aber ohne sichtbare grobe Beeinträchtigungen am Bestand zu rechnen war. Somit konnte bestenfalls der Zutritt für allfällig erforderliche Ausbesserungsarbeiten nach Abschluss der konstruktiven Maueranbindung entfallen oder zumindest auf ein Minimum reduziert werden. Dagegen musste ein verzögerter Abbruchfortschritt, unterbrochen durch vorgenannte geschossweise Anbindungsarbeiten, berücksichtigt werden. Des Weiteren war die Feuermauer, mit großflächiger Baustahlmattensicherung samt Spritzbeton-Überdeckung, in Ihrer Scheibenwirkung zu ertüchtigen und entlang der vertikalen Wandstreifenverankerungen zu stabilisieren. Außerdem hatte nach Anbindung der Bestandsfeuermauer am Nachbarhaus ON86 und erfolgter Baugrubensicherung samt durchgeführtem Aushub, bei der Herstellung der neuen zweiten Brandwand auf Eigengrund von ON88 eine Trennung beider Brandwände durch nicht brennbare Steinwolle-Platteneinlage mit ca. 10cm Dämmstärke zu erfolgen, damit ein über dem Nachbarbestand verbleibender Giebelstreifen auf Eigengrund mit ausreichender Wärmedämmstärke gegenüber der Außenluft verkleidet werden konnte. Ein diesbzgl Anrecht zum Überstand einer *Schauseitenverkleidung von bis zu 7cm*, wie gegenüber öffentlichen Grundstücken lt. Wr.BO § 83 (1) c), existiert zwischen privaten Liegenschaften nicht.

Diesbezügliche GU-Mehrkosten beliefen sich auf ca. € 300,-/m² Außenwandfläche (lt. GU-Anbot vom 03.02.2015), inklusive erforderlicher Gerüstung und geschossweisem Arbeitsablauf, bei Abbruch durch Dritte gemäß Vorgaben des Statikers laut nachstehendem Besprechungsprotokoll zwischen Statiker, Baufirma und dem Generalunternehmer, wie nachstehend dokumentiert ist:

Besichtigung der Feuermauer und Abklärung der Sicherungsmaßnahmen.



Bauvorhaben Rennweg 88,

1030 Wien

Bei der Besichtigung der bestehenden Gebäudereste wurden die einzelnen Ebenen (Decke über 2.OG/ 1.OG und EG) durch das Büro Ingenieure als standsicher und für die durchzuführenden Arbeiten betretbar eingestuft.

Folgender Ablauf der Arbeiten ist vorgesehen

- 1) Schutt im Arbeitsbereich vor der Giebelwand nach unten abräumen.
- 2) Giebelwand auf Breite der bestehenden Wand aufmauern und mit Bestand verbinden.
- 3) Giebelwand im Dachgeschoss Nr. 86 an Kaminmauerwerk in den Drittelpunkten, auf Zug und Druck, mit Holz sichern.
- 4) Trennschnitt im 2.OG und Abbruch der Außenwände und Mittelmauer auf ca.2m (inkl. Fenster)
- 5) Verankerung der Feuermauer durch Nadeln DN 8mm Länge 118cm, Verankerungslänge 80cm im Abstand von 25cm. Die Nadelung erfolgt versetzt untereinander in die Mittelmauern und die beiden Außenwände. Danach wird in diesen Bereichen eine 1m Breite mit AQ60 bewehrte Spritzbetonschicht aufgebracht ca. 5cm dick. Im Bereich der bewehrten Spritzbetonschicht werden zusätzlich zu den Nadeln Steckeseisen DM 8mm (4 St/m²) zur Befestigung der Matten in die Feuermauer eingeklebt.
Im Deckenbereich erfolgt ebenfalls ein 1m breiter Streifen aus Spritzbeton jedoch keine Vernadelung.
Die verbleibenden Flächen werden mit einer 2cm dicken Spritzbetonschicht überzogen um Lose Ziegel zu sichern.
- 6) Trennschnitt im 1.OG und Abbruch auf ca.2m (inkl. Fenster)
- 7) Sicherung der Feuermauer im 1.OG wie in Punkt 5 beschreiben.
- 8) Trennschnitt im EG und Abbruch der gesummtten Gebäuderuine Nr. 88
- 9) Sicherung der Feuermauer im EG wie in Punkt 5 beschreiben.

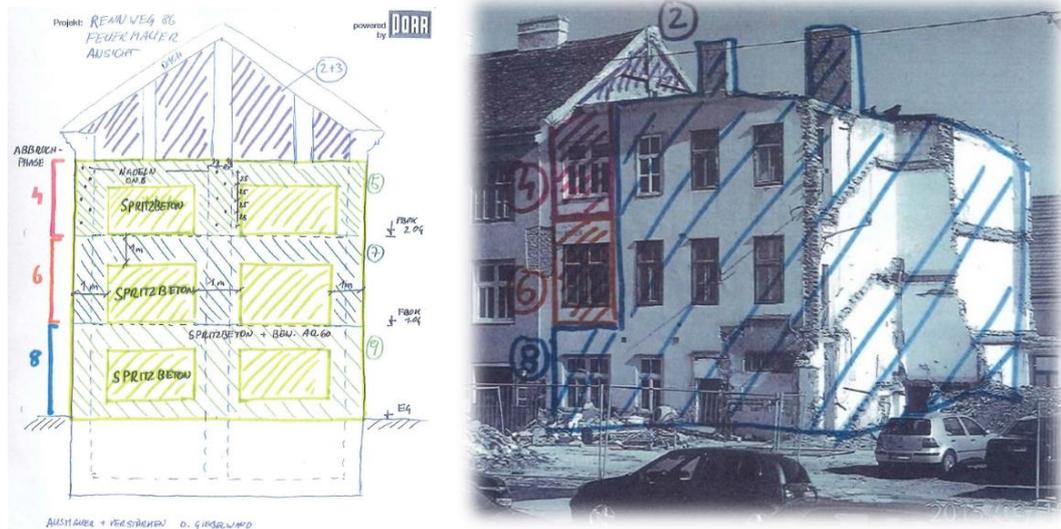
Beilagen 4 Seiten A4

26.03.2015

Abb. 74 / Besprechungsprotokoll zwischen Statiker, Baufirma und Generalunternehmer / Fa. PORR

Nachstehend die zugehörigen Skizzen zum vorab beschriebenen Arbeitsablauf, zur Feuermaueranbindung von ON88 an den Gebäudebestand von ON86, samt phasenweisem gesicherten Abbruch:

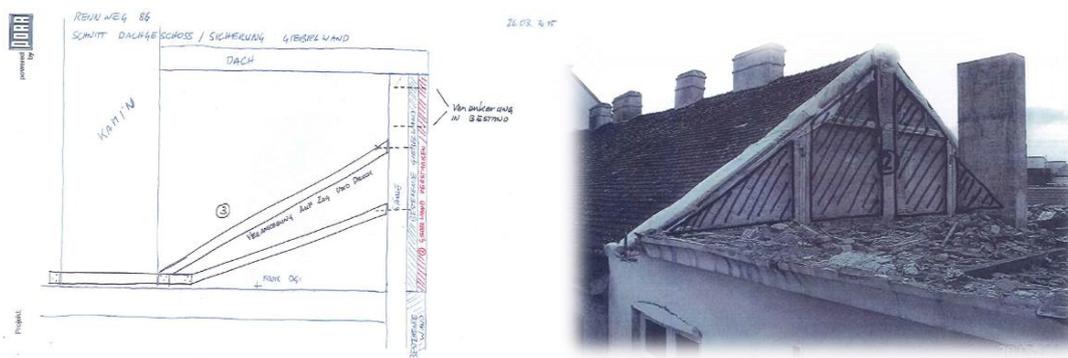
linke Abb. 75 / Skizze zum Abbruch von ON88 samt Sicherungsmaßnahmen / Fa PORR v. 26.03.2015
(vergrößerte Darstellung im Anhang F auf S.97 ersichtlich)



rechte Abb. 76 / Anmerkungen zur Abbruchfolge von ON88 / Fa PORR v. 26.03.2015

Anbei der Systemschnitt mit abspreizender Konstruktion vom Kaminfuß im Dachboden zur Stabilisierung der aufgedoppelten Feuermauer-Giebelwand in ON86:

linke Abb.77 / Systemschnitt zur Stabilisierung der Feuermauer-Giebelwand / Fa PORR v. 26.03.2015
(vergrößerte Darstellung im Anhang G auf S.98 ersichtlich)



rechte Abb. 78 / Foto zur Giebelwand mit Markierung zur Aufmauerung / Fa PORR v. 26.03.2015

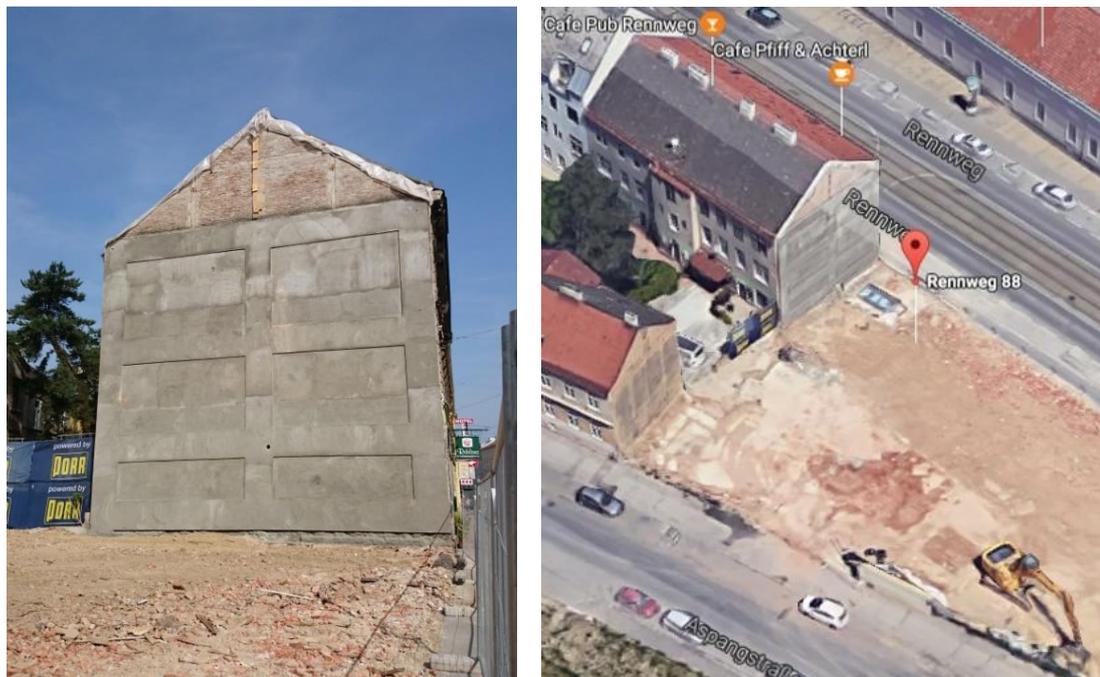
Nachstehende Fotos dokumentieren die schrittweise Ausführung gemäß vorbeschriebener Arbeitsabfolge, mit wechselseitiger Brandwandsicherung und geschosswise Gebäudetrennung, vorbereitend zum weiteren Teilabbruch des restlichen Bestandsgebäudes am Rennweg 88:

Abb. 79 / Spritzbetonsicherung auf der Feuermauer vom Bestand ON88 / eig. Foto



rechte Abb. 80 / Aufnahme der Gebäudetrennung von der Aspangstraße aus betrachtet / eig. Foto

linke Abb. 81 / Aufnahme der erhöhten Vernagelungsstreifen entlang der Außenwände / eig. Quelle



rechte Abb. 82 / Aufnahme der gesicherten und an ON86 neu verankerten Feuermauer / eig. Foto

Zuletzt verbleibt die vollständig mit dem Bestandsmauerwerk von ON86 vernagelte und mit Spritzbeton überzogene ehemalige Feuermauer von ON88, in ihrer neuen Funktion als gebäudeaussteifende und brandbeständige Feuermauer von ON86.

5.5. Wirtschaftliche Aspekte zur Feuermauerproblematik

Die Triebfeder jeglicher Geschäftstätigkeiten im Immobilienwesen liegt in der Gewinnerwirtschaftung durch Mehrwertschaffung, somit im resultierenden Guthaben zwischen Einnahmen und Ausgaben. Aus dieser Sichtweise muss nach optimierter Wirtschaftlichkeit in allen Belangen des Projektes getrachtet werden. Wie diese Maxime durch gegenständliche Problematik durchbrochen werden musste, wird in nachfolgenden Abschnitten erläutert.

5.5.1. Finanzielle Aufwendungen im Umfeld der Feuermauer

Entsprechend der beiden Beschreibungen lt. Kapitel 5.4. (Techn. Varianten) zur Herstellung einer zweiten Brandwand *im* Nachbarbestand oder *am* Eigengrund, waren auch die Mehrkosten entsprechend beider Varianten differenziert zu betrachten. Während die Materiallieferungen und Ausbauarbeiten *im* Nachbarbestand unter besonderer Sorgfalt, zur Schonung der betroffenen Wohnbereiche und Rücksichtnahme auf die Mieter, hätten durchgeführt werden müssen, lag der zu vergleichende Kostenschwerpunkt auf der Neubauseite *am* Eigengrund beim phasenweisen und händischen Teil-Abbruch, samt den begleitenden Ertüchtigungsmaßnahmen, da die eigentliche Herstellung der zweiten Feuermauer im Zuge des Neubaus als Standartleistung anzusehen war. Bei überschlägigem Variantenabgleich kam man rasch zu der Erkenntnis, dass die zwar technisch mögliche, aber aufgrund der raumweisen Einschränkung und der erforderlichen Vorlaufzeiten bis zur schriftlichen Einigung zwischen Bauherr, Nachbar-Eigentümer und deren Mieter über alle zu klärenden Bedingungen, als die schlussendlich schlechtere Variante *im* sensiblen Nachbarbestand zu werten war, die sich mit folgenden Mehrkosten (exkl. 20% Mwst.) über ca. 2 Wo. zu Buche geschlagen hätte:

- Leichtwand (Ytong), ohne kraftschlüssige Funktion zum Bestand € 250,-/m²
oder (ggfs. nach Behördenvorgabe) ca. 100m² Wandfläche als
- Massivwand bzw Stahlkonstr. (samt Brandschutzverkleidung) à € 500,-/m²
- Renovierung und Endreinigung der betroffenen 6x Räume à € 2.500,-/Zi.

ergeben iS als *baulicher Aufwand* zwischen € 32.500,- bis € 65.000,-

Die weiteren, sich noch aus dieser Variante ergebenden Mehrkosten sind gesondert in den nachfolgenden Unterkapiteln erläutert und angeführt.

5.5.2. Abgeltung temporärer Nutzungseinschränkungen in Rennweg 86

Einerseits müssten auch die betroffenen Mieter von ON86 mit Abgeltungszahlungen für die erlittenen Belastungen und Einschränkungen innerhalb Ihrer Wohnungen während der Umbauphase entschädigt und zumindest der beweisesicherte Zustand der Wohnungen wiederhergestellt bzw. renoviert werden. Dem Lokalpächter stünde außerdem noch ein maßgeblicher zusätzlicher Betrag als Abgeltungsanspruch für einen nachweisbaren Verdienstentgang durch die Geschäftsbeeinträchtigung innerhalb des Gastlokals während der Errichtungsphase zu:

- Mieterentschädigung pauschaliert (Unterkunft und Verpflegung) € 75,-/Tag
 - Pächterentschädigung (wie Mieter), zzgl Verdienstentgang € 175,-/Tag
- ergeben iS *Abgeltungszahlungen* für zwei Wochen idHv ca. € 7.000,-

5.5.3. Einmalige Abschlagszahlung wegen Flächenverlust in ON86

Andererseits wäre den Eigentümern von ON86 eine einmalige Abschlagszahlung wegen definitivem Flächenverlust, im Ausmaß der Brandwand-Konstruktionsstärke zuzurechnen, die auf Basis der aktuellen Wohnraummiete in den Obergeschossen bzw. der aktuellen Geschäftsraumpacht im Erdgeschoss, über einen Zeitraum von zumindest 15 bis 20 Jahren hochgerechnet werden müsste und sich beläuft auf:

- 25cm x 5,25m x 2 Räume x 4 Etagen (EG-Pacht doppelt zur Wohnungsmiete)
= ca. 10,50m² à € 5,-/Mon. x 12 Mon. x 16,5 J. => € 10.000,-

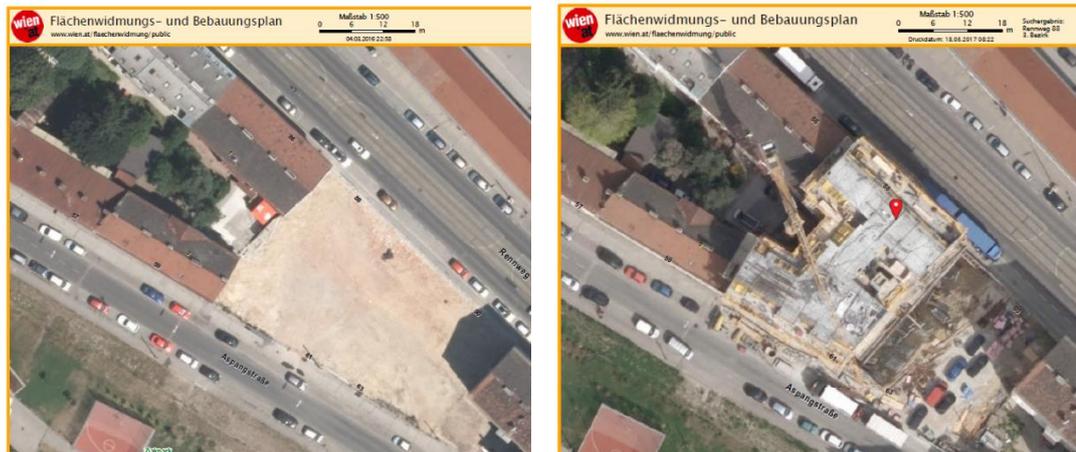
5.5.4. Baureifmachung vom Grundstück Rennweg 88 durch Abbruch

Die gewöhnlichen Abbruchkosten bei Liegenschaften mit Altbestand betragen idR 1,3% bis 1,6% der geplanten Bauwerkskosten. Mit zusätzlichen Kostensteigerungen ist jedenfalls noch zu rechnen, bei durch industrieller oder gewerblicher Vornutzung belasteten Grundstücke, bei erforderlichen händischen Abbrucharbeiten aufgrund konstruktiver Anbindungen am Nachbarbestand, bei besonderen Gebäudegeometrien oder bei behördlich auferlegten Sicherungsmaßnahmen. Der verzögerte, phasenweise Teilabbruch am Rennweg 88 mit zwischenzeitlichen Sicherungsmaßnahmen an der

ehemaligen Brandwand und der konstruktiven Anbindung in den Nachbarbestand Rennweg 86, hat das Budget mit zusätzlichen Kosten belastet: € 50.000,-

(GU-Anbot vom 08.04.2015 zur Sicherung & Anbindung der Feuermauer an ON86)

linke Abb. 83 / Bauplätze Rennweg 88 & 90 (sowie Aspangstraße 61 & 63) nach erfolgtem Abbruch:



rechte Abb. 84 / Bauplatz Rennweg 88 (sowie Aspangstraße 61) mit neuem Rohbau im Frühjahr 2016
beide Luftfotos von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Somit konnte der *ursprünglich erwartete* Gebäudezustand auf der Liegenschaft Rennweg 86 erst nach mehrmonatiger Verzögerung (von Jän. 2015 bis Juni 2015) hergestellt werden, damit die Baugrubensicherung und nachfolgender Aushub beginnen konnten. Nach einer Bauzeit von weiteren 10 Monaten stand der fast abgeschlossene Rohbau am Rennweg 88 (und Aspangstraße 61) im Frühjahr 2016 bereits in der Dachgeschossebene.

5.5.5. Erforderliche Umplanungen durch die Projektänderung in ON88

Außerdem galt es den Verlust von 4m² WNFL (bzgl BKL III+1) über alle neun Geschosse (2.UG bis DG) planlich und kostenmäßig zu erfassen, der sich insgesamt über ca. 28m² gewichtet und mit durchschnittlichem Verkaufspreis bewegte, somit einen anteiligen Ertragsverlust ergab idHv. € 28.000,-

Bei diesem Thema muss auch bedacht werden, dass die gesamten Umplanungsleistungen (Architektur, Statik, Haustechnik) nochmals mit zusätzlichen Mehrkosten behaftet sind, wenn die Feststellung von Änderungserfordernissen erst zu einem späten Zeitpunkt, zB nach erfolgter Einreichung oder bereits fertig

gestellter Ausführungsplanung erfolgt, da die betroffenen Planungsbereiche doppelt bearbeitet und vergütet werden mussten. Die erforderliche Abänderung der Raumkonzepte über alle Ebenen hinauf, hat auch weiträumige Verschiebungen bei systematischen und ausgereizten Regelraumbreiten als *Domino-Effekt* in die Gebäudetiefe erfahren und dementsprechend weiträumige Umplanungen ausgelöst. Jedenfalls muss berücksichtigt werden, dass eine durchgreifende Planänderung noch verschärfend eine Ausweitung der Behördenverfahren bzgl der ggfs bereits bewilligten Objektplanung auslösen und somit zusätzliches Potential für Anrainer-Einwendungen und nochmalige Verzögerungen schaffen kann.

5.5.6. Resultierender Kostenvergleich zwischen beiden Varianten

Zusätzlich angefallene Vorhaltekosten beim Generalunternehmer und verlängerte Grundstücks-Finanzierungskosten, tragen ebenfalls noch markant zur Ergebnisverschlechterung bei. Resümierend kann festgehalten werden, dass den nicht durch frühzeitige Faktenermittlung und Problem-Berücksichtigung erfassten, vermeidbaren Kostensteigerungen, eine ungleich höhere Gewichtung zugestanden werden muss, als den unvermeidbaren Mehrkosten. Diese hätten ggfs noch durch Vertragsverhandlungen an den Verkäufer überwältzt werden können bzw durch frühzeitiges Mitverhandeln im Zuge der GU-Auftragsvergabe noch zu deutlich wirtschaftlicheren Konditionen mitvereinbart werden können. In Summe ergeben sich somit:

theoretische Variante / neue Brandwand im Objekt Rennweg 86:	
- <i>baulicher Aufwand</i> im Objekt Rennweg 86 (obere Grenzwert)	€ 65.000,-
- <i>Abgeltungszahlungen</i> für temporäre Nutzungseinschränkungen	€ 7.000,-
- <i>einmalige Abschlagszahlung</i> wegen Flächenverlust in ON86	€ 10.000,-
ausgeführte Variante / Bestandsfeuermauer an ON86 verkaufen:	
- <i>Baukosten</i> für Sicherung und Anbindung der Brandwand	€ 50.000,-
- <i>Mehrkosten</i> für händischen und phasenweisen Abbruch	€ 12.000,-
- <i>Ertragsverlust</i> aufgrund von verlorenen Nutzflächen	€ 28.000,-
- <i>Umplanungsaufwand</i> (Architektur, Statik, Haustechnik)	€ 10.000,-
zeitgebundene Mehrkosten, abhängig von og. Varianten	
- <i>GU-Vorhaltekosten</i> für Bst.-Einrichtungen, € 5.000,- à 6 Mon. =>	€ 30.000,-
- <i>Zinsendienst</i> für Grundstücksfinanz., 6. Mon. € 4 Mio. à 3,5 % =>	€ 70.000,-

Resultierende Mehrkosten, aus vorgenannten Umständen

- <i>Deaktivierungskosten</i> optimierte Bauzeit und Baugrubensicherung	€ 25.000,-
- <i>Forcierungskosten</i> zur Reduktion des Bauzeitverzuges	<u>€ 125.000,-</u>
Ertragsverlust aus gesamter Brandwand-Problematik	€ 350.000,-

Tab. 4 / Auflistung der resultierenden Mehrkosten im Varianten-Vergleich / eig. Darstellung

5.6. Gesetzliche Beurteilung zur Feuermauerproblematik

Die in Kapitel 5.4.2. beschriebene und ausgeführte Lösung entspricht nicht nur aus technischer Sicht der einfacheren Variante, sondern auch aus juristischen Gesichtspunkten, da sich die Verhandlungen auf die beiden Nachbar-Eigentümer beschränkt haben. Dazu eine generelle Übersicht hinsichtlich möglicher Eigentümerstrukturen:

- *Alleineigentümer*¹²⁹ – natürliche oder juristische Person (Gesellschaft)
- *schlichtes Miteigentum*¹³⁰ – mehrere natürliche oder juristische Personen mit unterschiedlichen Miteigentumsanteilen
- bei *Wohnungseigentums*-Objekten:
 - Eigentümerpartnerschaft*¹³¹ – maximal zwei natürliche Personen mit je 50 % Miteigentumsanteil
 - Wohnungseigentümer*¹³² - mehrere natürliche oder juristische Personen mit unterschiedlichen Miteigentumsanteilen
 - Eigentümergeinschaft*¹³³ - erledigt selbst oder überbindet die Hausverwaltungsagenden einem Verwalter¹³⁴
 - ehem. *Stockwerkseigentum*¹³⁵ als real geteiltes Alleineigentum am Stockwerk

¹²⁹ Lang & Klinger (2013) S.260 „7.1.1. (...) Ein Alleineigentümer kann vorläufiges Wohnungseigentum (...), unter den dort umschriebenen Voraussetzungen (Wohnungseigentumsstatut ...) begründen.“

¹³⁰ s.o. S.260 „7.1.1. (...) Beim schlichten oder ideellen Miteigentum an einer Liegenschaft gehören diese und ein darauf errichtetes Gebäude mehreren Personen gemeinsam und es sind daher auch alle gemeinsam Eigentümer, d.h., jeder einzelne ist nur Miteigentümer im Verhältnis seiner grundbücherl. Miteigentumsanteile.“

¹³¹ s.o. S.261 „7.1.2. (...) siehe §13 ff WEG 2002“

¹³² s.o. S.260 „7.1.1. (...) Das Wohnungseigentum ist eine Sonderform des Miteigentums an einer Liegenschaft, beim der dem Miteigentümer (...) und das Recht darüber, ohne der Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu verfügen, zusteht. (...) ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.“

¹³³ s.o. S.261 „7.1.2. (...) Sämtliche Miteigentümer bilden die Eigentümergeinschaft, (...)“

¹³⁴ s.o. S.261 „7.1.2. (...) a) wenn ein Verwalter gem §18 Abs3 Z1 WEG 2002 bestellt ist (...)“

¹³⁵ Artner & Kohlmaier (2014) S.5 „Eine solche horizontale Teilung (...) ist seit 1859 verboten, ein bis dahin bereits bestehendes Stockwerkseigentum ist jedoch weiterhin möglich.“ S OGH 30.6.1982, 3 Ob 559/82

Insofern können sich Verhandlungen und Entscheidungsfindungen mit Anrainern, speziell durch letztgenannte WE-Konstellationen zu enorm langwierigen Prozessen ausweiten, da in Abhängigkeit der Anzahl der mitspracheberechtigten Teilnehmer die Interessenskonflikte erfahrungsgemäß eine maßgebliche Steigerung erfahren. Wenn unter diesen Umständen auch noch Mieter bzw Pächter in die Verhandlungen mit einzubeziehen sind, wird der Aufwand zur Lösungsfindung nochmals zunehmend langwieriger und erschwert. Umso mehr sollte bereits im Vorfeld eines Liegenschaftserwerbs auch das latente *Streitpotential* hinsichtlich möglicher gegnerischer Parteien erfasst und berücksichtigt werden, wobei bereits aufgefallene Diskussionspunkte möglichst noch einer Lösung durch den Vorbesitzer zugeführt werden sollten oder deren monetäre Auswirkungen in der Kaufpreisgestaltung mit einzubeziehen sind.

5.6.1. Kaufvertrags-Analyse auf sonstige Verbindlichkeiten

Im Liegenschafts-Kaufvertrag wurde ein Gewährleistungsausschluss formuliert:

(5) Im übrigen ist der Käuferin Größe und Zustand des Kaufgegenstandes bekannt und übernimmt die Verkäuferin diesbezüglich keine besondere Gewährleistung. Die verkaufende Partei haftet der kaufenden Partei nicht für Sachmängel, eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Verwendbarkeit, einen bestimmten (Bau-)Zustand und dessen konsensmäßige Ausführung oder ein spezielles (dauerhaftes) Erträgnis des Vertragsgegenstandes, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich anders angegeben. Die verkaufende Partei sichert auch keine besonderen Eigenschaften des Vertragsgegenstandes zu, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich anders angegeben. Wissenserklärungen der verkaufenden Partei beinhalten nur die positive Kenntnis gewisser tatsächlicher Umstände der verkaufenden Partei, nicht hingegen eine Erkundigungs- oder Sorgfaltspflicht („Wissenmüssen“).

Abb. 85 / Pkt. VI. Gewährleistung / Auszug aus Kaufvertrag vom 01.07.2013

Inwiefern der verkäuferseitige Haftungsausschluss trotz möglicher Kenntnis über die Einwandigkeit der Feuermauer zur ON86 einen möglichen Regressanspruch seitens des Käufers abwehren kann, hängt von der Beweiskette ab, die zumindest bis 2007 in der Erdgeschoss-Einreichung von ON86 die beiden offenen Wanddurchbrüche dokumentiert, über die die jeweiligen Hausverwaltungen nachweislich Kenntnis hatten. Nach den Ausführungen von Artner & Kohlmaier (2014: S.56) entstehen die

geschuldeten Eigenschaften jedenfalls unabhängig davon, ob eine bestimmte Eigenschaft *ausdrücklich zugesagt wird* oder *als gewöhnlich vorausgesetzt gilt*¹³⁶. Jedenfalls kann sich die Verkäuferseite nach gängiger Rechtsprechung nicht mit dem Argument der Offenkundigkeit¹³⁷ des Mangels ihrer Verantwortung entziehen.

5.6.2. Wechselseitige Ansprüche der Eigentümer von ON86 und ON88

Im Disput um die Verantwortlichkeiten zur gegenständlichen Problemsituation und der damit verbundenen Verpflichtungen zur raschen Veranlassung baulicher Maßnahmen und deren Kostentragung, wurden durch die aktuellen Eigentümer beider Liegenschaften folgende konträre Sichtweisen vertreten:

Mögliche Argumente gegen die Eigentümer von Rennweg 86:

*Konsensloser*¹³⁸ Bestand, d.h. das angrenzende Gebäude ON86 steht bis dato gemäß WBO-Auflage in Abweichung zum damals bewilligten Plan bzw. zu den letztgültigen Einreich- bzw. Bestandsplänen, da seinerzeit ohne die ostseitige Feuermauer hergestellt worden ist und dieser Mangel auch später nie behoben wurde, wobei infolge der laufenden Überbindung aller Rechte und Pflichten durch die Abfolge der Kaufverträge diesbzgl Verantwortlichkeiten weitergereicht wurden. Einer Argumentation auf *ersessenes Recht* kann man mit dem Aspekt der möglichen Freiheitsersitzung¹³⁹ begegnen, da aufgrund der Abmauerung beider Durchgänge im Jahr 2007 diesbzgl. Grundlage wieder verloren gegangen wäre, da die Benützung der ehemaligen Durchgänge seit einem Zeitraum länger als 3 Jahre unmöglich gemacht wurde. Außerdem erlischt eine nicht verbücherte und nicht offenkundige Dienstbarkeit durch den gutgläubigen lastenfreien Erwerb der belasteten Sache (Artner & Kohlmaier 2014: S.26), was bei gegenständlichem Beispiel auch der Fall war, da die Kenntnis über die gemeinsame Brandwand dem Erwerber offenkundig nicht mitgeteilt worden ist, ansonsten sich die gegenständliche Problematik nicht erst

¹³⁶ Hackl et al. 2004: S.65 „(...) Die Zusage bestimmter Eigenschaften kann auch konkludent erfolgen und schließt den Gewährleistungsausschluss in diesem Umfang aus.“

¹³⁷ ebd. S.72 „1.9.3.3 Offenkundige Mängel: (...) Augenfälligkeit bedeutet, dass der Mangel bei Anwendung des Fleißes und der Aufmerksamkeit, die im Rahmen der gewöhnlichen Fähigkeiten liegen, wahrgenommen werden kann

¹³⁸ Lang & Klinger (2013) S.59 „Gebäudeausstattung/Stand der Technik: (...) vielmehr bedarf es einer ständigen Nachrüstung nach Maßgabe der technischen Entwicklungen (= dynamische Betrachtung), sofern dies rechtlich, wirtschaftlich und technisch zumutbar ist.“

¹³⁹ Artner & Kohlmaier (2014) S.25 „In drei Jahren verjährt das Recht, wenn sich der Verpflichtete der Dienstbarkeit widersetzt (...). Für die Widersetzlichkeit genügt es, dass der Belastete ein Hindernis errichtet, (...)

im Zuge der Abbrucharbeiten herausgestellt hätte. Zuletzt sei noch auf ein vergleichbares Beispiel nach Mezera & Gartner verwiesen, bei dem auch erst nach Abbruch eines Altgebäudes die Mangelhaftigkeit der Nachbar-Feuermauer zu Tage trat und die Eigentümer in Zugzwang zur Instandsetzung¹⁴⁰ versetzte.

Mögliche Argumente gegen den Eigentümer von Rennweg 88:

Offensichtliche, gemeinsame Nutzung der Brandwand zugunsten ON86 / EZ 1361, über einen Zeitraum von mindestens 75 Jahren hindurch (Verweis auf Kap. 5.3.3. [1 & 2] ff.), in einer Zeitspanne zwischen 1919 und 1994, mit der Nutzung als Durchgang und damit verbundener Erkenntnis der Eigentümer von ON88 über die Einwandigkeit und dadurch ersessenes Recht¹⁴¹ von ON86 auf die Verwendung als gemeinsame Feuermauer.

5.6.3. Ansprüche der benachbarten Obergeschoss-Mieter

Sollten sich die Liegenschaftseigentümer auf die Errichtung einer eigenen Brandwand *INNERHALB* der Räumlichkeiten des Bestandsgebäudes Rennweg 86 entschieden haben, wären die darin wohnenden Mieter jedenfalls monetär zu entschädigen¹⁴². Einerseits bestünde für die betroffenen Wohnungsmieter nach dem MRG und dem ABGB Anspruch auf die fortwährende anteilige Reduktion der Raummiete entsprechend der reduzierten Grundfläche¹⁴³. Andererseits könnten sie zusätzliche Abgeltungsansprüche für die auferlegten Belastungen und Einschränkungen¹⁴⁴ im Zeitraum der Ergänzungsphase¹⁴⁵ geltend machen.

¹⁴⁰ Mezera & Gartner (2014) S.134-136 „(...) Die Eigentümer haften ihren Mietern, eine Wohnungseigentümergeinschaft haftet den betroffenen Wohnungseigentümern für den Zustand der schadhaften Feuermauer bzw. die Auswirkungen in den betroffenen Wohnungen.“

¹⁴¹ Artner & Kohlmaier (2014) S.22 „(...) Zur Ersitzung einer Dienstbarkeit an einer Liegenschaft ist nicht nur der Wille des Besitzers notwendig, ein Recht auszuüben, sondern es ist auch erforderlich, dass der Grundeigentümer erkennbar, wie die Erfüllung einer Verpflichtung, leistet oder duldet.“

¹⁴² Gondring (2013) S.619 „16.5.3 Mietminderung: (...) Ist ein Mangel gegeben, tritt die Minderung automatisch ein, ohne dass es einer Zustimmung des Vermieters bedarf. Das heißt, der Mieter ist berechtigt, nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten.“

¹⁴³ Lang & Klinger (2013) S.206 „6.3.10. Exkurs: Mietzinsminderung, 6.3.10.1. Bedingener Gebrauch: Mietzinsminderungsansprüche setzen voraus, dass das Bestandsobjekt zum bedingenen Gebrauch nicht oder nur eingeschränkt tauglich ist. (...) sowie zum Schutz vor Störungen verpflichtet.“

¹⁴⁴ Lang & Klinger (2013) S.207 „6.3.10.2. Benützungrecht: (...) In diesem Fall gewährt die Eingriffshaftung des § 8 Abs.3 MRG dem Bestandnehmer einen verschuldensunabhängigen Anspruch auf angemessene Entschädigung für Beeinträchtigungen, die dieser durch die eingeschränkte Benutzbarkeit des Bestandobjektes erleidet. (...)“

¹⁴⁵ Gondring (2013) S.619 „16.5.3 Mietminderung: (...) Zur Berechnung der Mietminderung ist dabei immer auf den Zeitraum abzustellen, in dem die objektive Gebrauchstauglichkeit der Mietsache tatsächlich gemindert ist.“

5.6.4. Ansprüche des benachbarten Erdgeschoss-Lokalpächters

Schwerwiegender wäre zudem das Gastlokal im EG betroffen, da es in seiner Geschäftstätigkeit massiv gestört würde. Ob und wie die Entschädigungsleistungen den Gewinnverlust vollends ausgleichen könnten oder müssten, obliegt der Ermittlung und dem Anerkenntnis der Berechnungsbasis, die bereits ausreichend Diskussionsstoff beinhalten würde. Grundsätzlich wäre aber die sinngemäße Anwendung bzgl. vorgenanntem Kapitel 5.6.3. zur Abgeltung von Belastungen, die auch in diesem Fall zu dauerhaften (durch Nutzflächenverlust) und temporären (durch Störung des Lokalbetriebes) Einbußen¹⁴⁶ führen, auf Basis des ABGB als Mindestleistung anzunehmen. Somit käme hierbei auch eine anteilige, dauerhafte Reduktion der Geschäftsraumpacht, sowie ein kumulierter, zusätzlicher Abgeltungsanspruch für den Zeitraum während der Bauphase zum Tragen.

5.6.5. Duldungspflicht für Mieter zu temporären Einschränkungen

Sollten die Wohnungsmieter oder der Lokalpächter trotz schriftlich zugestanderener monetärer Abgeltungen gemäß Kapitel 5.5.2. und 5.5.3. nicht gewillt sein, ihre Zustimmungen zur Durchführung der erforderlichen baulichen Ergänzungsmaßnahmen in den betreffenden Einzelräumen zwecks nachträglicher Herstellung des konsensgemäßen Bauzustandes zu erteilen, so müsste die Verlautbarung einer übergeordneten behördlichen Erlaubnis schlussendlich über den Rechtsweg beantragt und ggfs erstritten werden. Außerdem würden sich noch zusätzlich die rechtlichen Vorgaben zur konsensgemäßen Bauausführung mit der Anforderung zur Berücksichtigung des aktuellen Stands der Technik ab Erkenntnis wesentlicher bautechnischer Versäumnisse mit der Sicherungspflicht der Eigentümer zum Wohle der Gesundheit¹⁴⁷ und des Hab und Guts ihrer Mieter/Pächter in diesen rechtlichen Disput einbringen. Inwiefern einem Rechtsanspruch der Mieter/Pächter auf eine alternative Lösung außerhalb¹⁴⁸ derer Miet-/Pachtgegenstände gegenüber dem aktuell

¹⁴⁶ Lang & Klinger (2013) S.206 „6.3.10. Exkurs: Mietzinsminderung, 6.3.10.1. Bedungener Gebrauch: (...) Bei Geschäftsräumlichkeiten orientiert sich der bedungene Gebrauch an dem ursprünglich geschuldeten Zustand, der sich entweder aus dem Vertrag oder der Verkehrssitte ergibt, (...)“

¹⁴⁷ Lang & Klinger (2013) S.207 „6.3.10.2. Benützungrecht: (...), sofern der Eingriff der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten bzw. der Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung dient und die Vorteile der konkreten Maßnahme überwiegen.“

¹⁴⁸ Lang & Klinger (2013) S.196 „Die Pflicht [Anm. des Autors: Das Recht] des Mieters ist dahin eingeschränkt, dass es sich hierbei um wirklich notwendige Maßnahmen des Hauseigentümers handeln muss, sowie dass dies die einzige Möglichkeit ist, das Haus und dessen Bewohner vor Nachteilen zu bewahren.“

nicht im Eigentum der Vermieter stehenden Bereich (Feuermauer vom Nachbarn ON88) stattgegeben werden könnte, wäre individuell und unter der Interessenabwägung aller Beteiligten gerichtlich abzuwägen. Jedenfalls besteht Klarheit darüber, dass die Verfahrensabläufe und die damit in Verbindung stehenden Zeiträume bis zu einer Urteilsfindung auch das gegenständliche Neubauprojekt am Rennweg 88 langfristig blockieren würden. Insofern könnte durch die Mieter/Pächter, unter Verweis auf die zustehenden Rechtsmittel, ein großer zeitlicher und damit auch wirtschaftlicher Druck auf den Investor von ON88 ausgeübt werden.

5.6.6. Verkauf von Grundstücksstreifen und Brandwand

Das Ergebnis der Verhandlungen und die Einigung zwischen den jeweiligen Liegenschaftseigentümern von Rennweg 86 und 88 wurde schlussendlich im Rahmen eines schriftlichen Kaufvertrages über den betreffenden Grundstücksstreifen samt der darauf stehenden Bestands-Feuermauer als Nachweis des Eigentumsübergangs von ON88 an ON86 dokumentiert und unterfertigt.

Voraussetzung dafür war die Erstellung des Geometer-Teilungsplans¹⁴⁹ vom 07.04.2015, in dem die Trennstück-Fläche-Nr.3 mit exakt 4m² aus der Liegenschaft ON88 (EZ.1363, Gst.1274) der ON86 (EZ.1361, Gst.1273/11) zugeteilt wurde:

Abb. 86 / Ausschnitt aus dem Vermessungsplan / Teilungsplan vom 07.04.2015

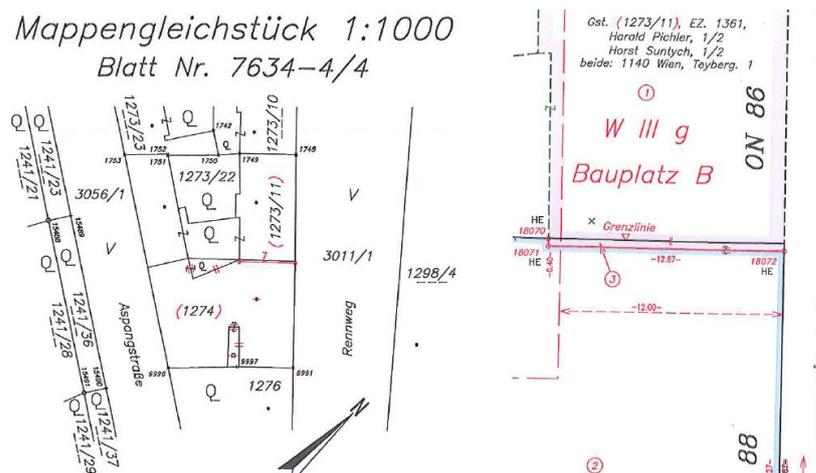


Abb. 87 / vergrößerter Ausschnitt zum Grundstücksverkauf / Teilungsplan vom 07.04.2015

¹⁴⁹ Gondring (2013) S.47 „1.2. Veränderung des Grundstücks: (...) Zur Durchführung einer Grundstücksteilung sind eine Teilungserklärung, eine katastermäßige Vermessung der Teilgrundstücke in selbstständige Grundstücke (...) im Grundbuch erforderlich.“

6. Schlussfolgerungen

Abschließend kann nach den Ausführungen zu Beginn dieser Arbeit festgehalten werden, dass einerseits das Marktpotential zur Wohnraumschaffung zumindest für Wien und die unmittelbare Umgebung in den nächsten Dekaden als aussichtsreich vorhanden erscheint und dass andererseits in diesem Segment dem freifinanzierten Wohnbau durch private Bauträgerunternehmen eine wesentliche Bedeutung zukommt. Zur erfolgreichen Abwicklung dieser Projekte bedingt es jedoch einer besonderen Aufmerksamkeit speziell in der Entwicklungsphase, um die Grundlagen-schaffung vorbereitend für die Liegenschafts-Ankaufsentscheidung auf einer allumfassenden Basis zu gründen. Generell sind die Besonderheiten von Liegenschaften im Zuge einer Due Diligence über alle Fachbereiche zu extrahieren und in den Focus zu stellen, da die Grunddisziplinen des Bauträgergeschäfts generell nach zielgerichteten Standard-Routinen abgearbeitet werden müssen, um den wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen.

Eine Nicht-Beachtung von auffälligen, aber vor allem auch von unauffälligen Besonderheiten, gegenüber den vorgenannten Standards und die Vernachlässigung der erforderlichen Sorgfalt, kann den prognostizierten Projekterfolg empfindlich schmälern oder schlimmstenfalls in ein Verlustergebnis umschlagen lassen. Diverse Negativ-Beispiele aus verschiedenen Projektumständen wurden bereits im Kapitel 2.3./ S.18+S.19 angeführt, wobei sich dort die Ertragsverluste zB aus dem Titel der Terminüberschreitungen und aufgrund unvorhergesehener baulicher Mehrleistungen zwischen 1,75% (€ 0,35 Mio.) und 7,7% (€ 0,50 Mio.) vom Projektvolumen bewegten. Und das, obwohl diese technischen Problemfälle im Zuge einer detaillierten Bestandsüberprüfung unter geringem technischen Untersuchungsaufwand vor der Ankaufsentscheidung (zur Einbeziehung der Verkäufer) oder zumindest vor der Werkvertragsunterfertigung (zur Einbeziehung des Generalunternehmers) hätten festgestellt werden können, wie sich in gegenständlichem Fallbeispiel beim Rennweg 88 ebenfalls herausgestellt hat.

Zu den oftmaligen Unsicherheiten beim Ankauf von noch in Betrieb befindlichen Liegenschaften, zählt auch das latente Bodenrisiko, das aufgrund von eingeschränkten Untersuchungsmöglichkeiten, ggfs zur Schonung der noch

laufenden Geschäftstätigkeit, nicht systematisch ermittelt werden kann. Diesbezügliches Verlust-Beispiel im Kapitel 2.3./ S.17 resultierte exakt aus vorbeschriebenem Umstand und führte dem Bauträger einen Ertragsverlust idHv 3% (€ 0,75 Mio.) zu. Diesbezüglich sollten entsprechende Kaufvertrags-Formulierungen die Verkäufer in eine potentielle Risikoaufteilung mit einbinden, wie vorab zB unter Kapitel 1./ S.9 und Kapitel 2.2./ S.17 beschrieben wurde.

Allerdings muss auch festgehalten werden, dass entsprechend den Ausführungen aus Kapitel 2.1./ S.12, ein vollständiger Risikoausschluss im Immobiliengeschäft aus Gründen der angemessenen Kosten-Nutzen-Rechnung nie erfolgen kann, sondern nur eine möglichst weitgehende Erfassung und Steuerung erstrebt werden sollte, da die Ungewissheit unter positiver Auslegung auch die attraktiven Chancen zur Mehrwert-schaffung bieten kann. Aber es müssen zumindest alle vorhandenen Möglichkeiten genutzt werden, die einer umfassenden Bestands- und Plan-Analyse durch direkte Besichtigung, Vermessung, Planvergleich, etc dienlich sein können, um ggfs vorhandene Problemstellungen möglichst noch VOR dem Grundstücks-Ankauf feststellen zu können und somit im Zuge der Realisierung aufkommende schwerwiegende Bauablaufstörungen vermeiden zu können. Diese Frühzeitigkeit ermöglicht den notwendigen Spielraum, den der Entwickler benötigt, um frei vom Entscheidungsdruck mögliche Varianten mit den Vertragspartnern auch optimal aushandeln zu können. Diesbezügliche Zeiträume können gemäß Kapitel 3.4./ S.30 durch entsprechende vorvertragliche Regelungen abgesichert werden.

Auf gegenständliches Fallbeispiel bezogen, würde die theoretische Möglichkeit einer Feuermauer-Errichtung im Nachbarbestand von Rennweg 86 langwierige Verhandlungen mit den Eigentümern, Mietern und Pächter bedeuten, bis zu deren schlussendlichen Herstellung der vollständige Bestands-abbruch und damit der gesamte Bauablauf aufgehalten wäre. Die juristische Komplexität steigt jedenfalls markant, nach Anzahl der involvierten Parteien.

Die verzögerte Feststellung von Problemstellungen, wie zB der fehlenden Brandwand im Rennweg 86 und die nachträgliche Notwendigkeit zur Berücksichtigung in der Ausführung, treiben dann allerdings die resultierenden Kosten wesentlich in die Höhe. Neben den im Fallbeispiel direkt der fehlenden Feuermauer

zuordenbaren Kosten (Sicherung und Einbindung, erschwerter Abbruch, Nutzflächenverlust, Umplanungserfordernis) idHv € 100.000,- schlagen sich auch die zeitgebundenen Kosten (Baustelleneinrichtung, Grundstücks-Finanzierung) idHv. 100.000,- sowie die vertraglich begründeten Kosten (Deaktivierung von Einsparungspositionen wegen Terminverzug, Forcierungsmaßnahmen) idHv. € 150.000,- in einem Gesamtvolumen von € 350.000,- zu Buche. Wenn man hier auch noch den Ertragsverlust aus der erwarteten, aber nicht erfolgten BKL-Erhöhung im Ausmaß von ca. € 500.000,- berücksichtigt (vgl Kapitel 2.3./ S.19+S.20), summiert sich der gesamte Fehlbetrag auf € 850.000,- somit 6,1% vom Projektvolumen, dh in einer deutlich spürbaren Größenordnung.

Unter den beschriebenen Umständen kommt man trotz vorgenanntem Ergebnis bei Problemstellungen vorbeschriebener Art und Auswirkung zu der Erkenntnis, dass die Wahl der Eigengrund-Variante im gegenständlichen Fall die bessere, weil schnellere Ausführung war, ohne sich auf langwierige Verhandlungen im Nachbar-Mieter-Pächter-Verhältnis einlassen zu müssen. Die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Dritten aus besonderen Projektumständen ist demnach nur sinnvoll und möglich, wenn großzügige Zeiträume zB im Rahmen einer noch erforderlichen Grundstücksumwidmung bis zum Planungsbeginn zur Verfügung stehen. In allen anderen Fällen kann der Faktor Zeit zu einem großen Verlust führen, der aber durch eine sorgfältige und rechtzeitige Due Diligence deutlich reduziert werden kann, da aufgrund frühzeitig gewonnener Erkenntnisse die Projektentwicklung und die Planung zielgerichtet ablaufen können.

Resümierend muss festgehalten werden, dass im professionellen Immobiliengeschäft, zusätzlich zu den vorab angeführten Belastungen für das Projektbudget, auch beim ggfs notwendigen Erstreiten von Kostenzuteilungen an die Nachbarn, aufgrund der langwierigen Zeitspannen nur scheinbare Gewinne erzielbar sind, da der Faktor Zeit die entscheidende Rolle ab der Liegenschafts-Ankaufsentscheidung spielt, zumindest wenn der Bauablauf durch entsprechende technische oder rechtliche Blockaden aufgehalten ist. Demzufolge wurde *„Die Bedeutung von Risikoevaluierungen VOR dem Liegenschaftserwerb im Zuge von Projektentwicklungen“*, zitiert nach dem Arbeitstitel gegenständlicher Ausarbeitung, beispielhaft erläutert und nachgewiesen.

Kurzfassung

In gegenständlicher Arbeit wurde im Kontext der aktuellen Immobilienwirtschaft, samt kurzem Rückblick auf deren historischen Ursprung und der sich abzeichnenden zukünftigen Ausbreitung in städtischen Ballungsgebieten und deren nächstem Umfeld zu Lasten der ländlichen Abwanderungsgebiete, in der *Einleitung* das Geschäftsfeld des Bauträgerwesens mit den Schwerpunktthemen Projektentwicklung und Realisierung im Kerngeschäft für den prosperierenden freifinanzierten Wohnungsmarkt beschrieben. Insbesondere die rechtzeitige und vollständige Erfassung und Berücksichtigung aller kostenrelevanter Detailpunkte aus den projektspezifischen Begleitumständen der jeweiligen Liegenschaften VOR der definitiven Ankaufsentscheidung, unter dem Überbegriff der *Risikoevaluierung*, wurde als die wesentlichste Grundlage einer Projektvorbereitung zur gesicherten Entscheidungsfindung für den erwarteten Erfolg in den Fokus gestellt und anschließend mit negativen Projektbeispielen zufolge von Versäumnissen zu og. Prämisse untermauert. Desweiteren sind die *Aspekte des Liegenschaftserwerbs* durch Ausarbeitungen zu den allgemeinen Bewertungsanlässen, Grundlagen und Verfahren erläutert worden und um die Hintergründe zur Grundstückssicherung während der Durchführung einer Due Diligence und den Mindestanforderungen eines abschließenden Liegenschaftskaufvertrages nach Inhalt und Form ergänzt worden. Der theoretische Part erfuhr anschließend im Zuge der Aufzählungen und Veranschaulichungen durch praxisbezogene Abbildungen zum Kapitel *Feasibility Study* die fließende Überleitung zum praktischen Fallbeispiel der neuen Wohnblockerrichtung am Rennweg 88, durch Einbringung der zugehörigen Detailanalysen und Darstellungen im Rahmen der untergliederten Standortanalyse. Diese wurde außerdem durch eine ausführliche und bebilderte Beschreibung des ausgewählten Projekts vervollständigt. Im fünften und letzten Kapitel über die detaillierte Analyse der beispielhaften *Feuermauer-Problematik* wurden die auslösenden historischen Hintergründe, die gegenwärtigen technischen Lösungsvarianten und deren wirtschaftliche Auswirkungen auf Basis der zugehörigen rechtlichen Grundlagen vorgestellt.

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung/en
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
Anm.	Anmerkung/en
Aufl.	Auflage
BKL	Bauklasse/n
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
gem.	gemäß
ggfs.	gegebenenfalls
Jhdt.	Jahrhundert
i.e.S.	im engeren Sinne
i.d.h.V.	in der Höhe von
i.S.	in Summe
i.w.S.	im weiteren Sinne
Kap.	Kapitel

lt.	laut
m, m ² , m ³	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter
Nr.	Nummer/n
o.ä.	oder ähnlich/e
o.g.	oben genannte
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ON	Orientierungsnummer/n
p.a.	per anno
S.	Seite/n
s.	siehe
sog.	sogenannte
s.o., s.u.	siehe oben, siehe unten
Tab.	Tabelle/n
u.ä.	und ähnlichen/m
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
vs.	versus
WBO	Wiener Bauordnung
WBTV	Wiener Bautechnikverordnung
WE	Wohnungseigentum
z.B.	zum Beispiel
zit.	zitiert (nach)

Literaturverzeichnis

- Alda & Hirschner** (2014): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft, Grundlagen für die Praxis, 5.Aufl., Springer Vieweg, Wiesbaden
- Artner & Kohlmaier** (2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde, Wien
- Bielefeld & Wirths** (2010): Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand, 1.Aufl., Vieweg+Teubner, Wiesbaden
- Bienert & Funk** (2009): Immobilienbewertung Österreich, 2.Aufl., ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien
- Csendes & Opll** (2006): Wien, Geschichte einer Stadt, Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart, Böhlau, Wien
- Diederichs C.J.** (2005): Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute, Springer
- Faudon & Malai & Trenner** (2015): Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, 3.Aufl., Manz, Wien
- Girmscheid Gerhard** (2004): Projektabwicklung in der Bauwirtschaft, Wege zur Win-Win-Situation für Auftraggeber und Auftragnehmer, Springer Berlin, vdf Zürich
- Girmscheid & Busch** (2014): Projektrisikomanagement in der Bauwirtschaft, 2.Aufl., Beuth, Berlin
- Gondring Hans-Peter** (2013): Immobilienwirtschaft: Handbuch für Studium und Praxis, 3.Aufl., Franz Vahlen, München
- Hackl-Miheljak & Holzapfel & Kohlmaier** (2004): Der Liegenschafts Kauf: Vertragsrecht – Grundbuchsrecht – Maklerrecht in Judikatur und Praxis, 2.Aufl., ÖVI Immobilienakademie, Wien
- Hellerforth Michaela** (2001): Der Weg zu erfolgreichen Immobilienprojekten durch Risikobegrenzung und Risikomanagement, RKW, Eschborn
- Kallinger & Gartner & Stingl** (2015): Bauträger und Projektentwickler, Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten; 7.Aufl., Manz, Wien

- Kranewitter Heimo** (2010): Liegenschaftsbewertung, 6.Aufl., Manz, Wien
- Lang & Klinger** (Hrsg. 2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, Linde, Wien
- Maier et al. (2007)**: Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen, Ein Leitfaden für Theorie und Praxis, 3.Aufl., Knapp, Frankfurt/Main
- Malloth et al.** (2013): Immobilienmanagement Österreich, 5.Aufl., ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien
- Mezera & Gartner** (2014) Handbuch Baumängel und Bauschäden, rechtlicher Überblick und Darstellung der häufigsten Mängel, Linde, Wien
- Schalcher et al.** (2009): Immobilienmanagement, Handbuch für Immobilienentwicklung Bauherrenberatung Immobilienbewirtschaftung, Hrsg. Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB, Schulthess, Zürich
- Schäfer & Conzen** (2013): Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung, Aquisition*Konzeption*Realisierung*Vermarktung, 3.Aufl., C.H. Beck, München
- Schulte & Bone-Winkel** (2008): Handbuch Immobilien-Projekt-Entwicklung, Immobilien Manager, Köln
- Seiser & Kainz** (2014): Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2.Aufl., Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz
- Urschel Oliver** (2010): Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft, Ein Beitrag zur Verbesserung der Risikoanalyse und -bewertung, 4. Band, KIT Scientific Publishing, Karlsruhe
- Werkl Michael** (2013): Risiko- und Nutzenverhalten in der Bauwirtschaft, Eine entscheidungstheoretische Betrachtung im institutionenökonomischen Kontext, Diss., Heft 34, Techn. Univ. Graz, Graz

Internetquellen

www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka

secure.umweltbundesamt.at/altlasten-service/map_public.xhtml

www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

www.gbstern.at/fileadmin/_migrated/content_uploads/ASP_Planung_mittel_lang_150311.pdf

www.herold.at/gelbe-seiten/wien--3-landstrasse/was_gastronomie--u-hotelbetriebsgesellschaften/karte/

www.wien.gv.at/kulturportal/public/

www.architektenlexikon.at/de/1134.htm

www.wien.gv.at/statistik/pdf/wien-waechst.pdf

www.bpb.de/gesellschaft/migration/168594/wachstum-der-staedte

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 / Umrechnungstabelle / eigene Darstellung	54
Tab. 2 / Umrechnungstabelle / eigene Darstellung	64
Tab. 3 / Auszug aus OIB-Richtlinie 2 Ausgabe März 2015 / Seite 15 von 19	65
Tab. 4 / Auflistung der resultierenden Mehrkosten im Varianten-Vergleich	75

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 / Zusammenhang Standort - Kapital – Idee / Bielefeld & Wirths (2010) S.11.....	2
Abb. 2 / Akteure in der Projektentwicklung / Gondring (2013) S.271.....	3
Abb. 3 / Projektentwicklung im Lebenszyklus einer Immobilie / Schalcher et al. (2009).....	3
Abb. 4 / Ablauf der Projektentwicklung / Bielefeld & Wirths (2010) S.10.....	4
Abb. 5 / Streitursachen aus 2005, verglichen mit 2012 / Werkl Michael (2013) S.13.....	7
Abb. 6 / Das Fünf-Säulen-Modell / Kallinger et al. (2015) S.31.....	8
Abb. 7 / Abgrenzung des Begriffs RISIKO / Bielefeld & Wirths (2010) S.31.....	14
Abb. 8 / Systemorientierter Ansatz zur Erläuterung der Risikoentstehung / G&B (2014) ...	14
Abb. 9 / Investitionsrisiken / Schulte & Bone-Winkel (2008) zit. Schalcher et al. (2009)...	15
Abb. 10 / relevante Projektrisiken aus 2012, gewichtet / Werkl Michael (2013) S.18.....	16
Abb. 11 / Visualisierung BKL IV. - Neubauprojekte am Rennweg in geschl. Bauweise	20
Abb. 12 / Ablauf des Residualwertverfahrens / Bielefeld & Wirths (2010) S.30.....	26
Abb. 13 / Grafik Kostengruppierung gem. ÖN B 1801-1 / Kallinger (2015) S.91.....	27
Abb. 14 / Auszug aus dem Hauptbuch vom 23.05.2012 / eig. Quelle.....	30
Abb. 15 / Formelle Anforderungen für Rechtsänderungen im GB / Hackl-M. (2004).....	31
Abb. 16 / Klassische Analysen bei der Immobilienentwicklung / Schalcher et al. (2009)...	33
Abb. 17 / Ablauf der Marktanalyse / Gondring (2013) S.267 / s.S.100 Anhang D.....	34
Abb. 18 / Aufstellung über Nutzergruppen / Kallinger et al. (2015) S.97.....	34
Abb. 19 / Ablauf der Standortanalyse / Gondring (2013) S.262 / s.S.101 Anhang E.....	35
Abb. 20 / Standortfaktoren nach Nutzungsart der Immobilie / Gondring (2013) S.258.....	35
Abb. 21 / Differenzierung von Standortkriterien / Kallinger et al. (2015) S.95.....	36
Abb. 22 / Harte und weiche Standortfaktoren / Alda & Hirschner (2014) S.140.....	37
Abb. 23 / Lageplan zur Übersicht Rennweg und Umgebung im 3.Bezirk / BUWOG.....	39
Abb. 24 / öffentliche Verkehrsverbindungen & Straßennetz / www.wien.gv.at/stadtplan	40
Abb. 25 / Übersicht Dienstleistungen & Nahversorgung / www.wien.gv.at/stadtplan	40
Abb. 26 / Markierung im Flächenwidmungs- & Bebauungsplan der Stadt Wien.....	41
Abb. 27 / Darstellung der zukünftigen Entwicklung des südlichen Infrastrukturgebietes ...	42
Abb. 28 / Lageplan zum Projekt „Rennweg 88 / Aspangstraße 61“ in 1030 Wien.....	43
Abb. 29 / Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen / Bescheid durch MA64.....	44
Abb. 30 / Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen / Plan durch MA64.....	44
Abb. 31 / Lageplanausschnitt mit den wesentlichsten Widmungs- & Bauungsangaben ..	45
Abb. 32 / 2.Untergeschoss mit den Stellplätzen Nr.17 bis 34 / eig. Plan.....	45
Abb. 33 / Regelgeschoss mit Feuerleiter im Hof als zweiter Rettungsweg.....	45
Abb. 34 / Querschnitt mit Darstellung der Bauklasse III +1 / eig. Plan.....	46

Abb. 35 / Ansichtsplan mit Feuermauern zum Rennweg 86 / eig. Plan	46
Abb. 36 / Visualisierung der Straßenfront und Feuermauern / eig. Visualisierung.....	46
Abb. 37 / Visualisierung vom Innenhof samt Fluchtleiter / eig. Visualisierung	46
Abb. 38 / Luftbild von Süden mit ehemalige dreigeschossige Häuserzeile	47
Abb. 39 / Detailfoto von Rw 86 & As 61 und dem verbauten Innenhof	47
Abb. 40 / ehemaliges Wohngebäude am Rennweg 88 mit rechtem Nachbar ON86	48
Abb. 41 / ehemaliges Gewerbegebäude in der zugehörigen Aspangstraße 61 / eig. Foto	48
Abb. 42 / Abbruchgebäude am Rennweg, samt angrenzender Giebelwand zur ON86.....	48
Abb. 43 / Abbruchgebäude von Aspangstr. aus betrachtet mit Giebelwand ON86	48
Abb. 44 / Aufnahme zur geschlossenen Bauweise der Häuserzeile am Rennweg	49
Abb. 45 / Detailaufnahme der einwandigen Feuermauer am Grundstk. ON88	49
Abb. 46 / Aufnahme und Markierung der gemeinsamen Feuermauer zwischen 86+88	49
Abb. 47 / vergrößerter Planausschnitt aus Lage- & Höhenplan vom 16.09.2014.....	49
Abb. 48 / Stadtplan von 1858 – unbebaute Grundstückparzellierung von ON72 bis 92.....	52
Abb. 49 / Lechnerplan von 1887 - samt bereits erfolgter Verbauung entlang ON72-92	52
Abb. 50 / Verdachtsflächenkataster-Auszug / www.umweltbundesamt.at	52
Abb. 51 / Lageplan-Ausschnitt aus dem Einreich-& Bauplan von 1862 für ON88	53
Abb. 52 / erster Einreich-/Bau-Plan vom 03.06.1864 zum Bauplatz IV. ON86	55
Abb. 53 / Kellergeschoss-Grundriss vom beidseitig unterkellerten Gebäude ON86.....	55
Abb. 54 / EG-Grundriss vom Gebäude ON86, samt beidseitiger Feuermauern	55
Abb. 55 / KG-Grundriss vom Einreichplan aus 2005, mit westseitiger Unterkellerung	56
Abb. 56 / EG-Grundriss-Einreichung 2007 mit einwandiger Feuermauer	56
Abb. 57 / Brandwand von ON88 mit Haus ON86 kraftschlüssig verbunden	57
Abb. 58 / vergrößerter Ausschnitt der beiden zugemauerten Wanddurchbrüche	57
Abb. 59 / erster Einreich-/Bau-Plan vom 29.07.1861 zum Bauplatz III. ON88	58
Abb. 60 / KG-Grundriss vom nur ostseitig unterkellerten Gebäude ON88	58
Abb. 61 / EG-Grundriss vom Gebäude ON88, samt beidseitiger Feuermauern	58
Abb. 62 / erster Einreich-/Bau-Plan vom 29.07.1861 zum Bauplatz II. ON90	59
Abb. 63 / KG-Grundriss vom nur westseitig unterkellerten Gebäude ON90	60
Abb. 64 / EG-Grundriss vom Gebäude ON90, samt Durchgang zum Innenhof.....	60
Abb. 65 / Vergleichsplan ON90 – 2.Stock – Traktlänge 24,65m und Traktiefe 12,33m.....	60
Abb. 66 / Vergleichsplan ON88 – 2.Stock – Traktlänge 24,65m und Traktiefe 12,64m	60
Abb. 67 / Vergleichsplan ON86 – 2.Stock – Traktlänge 24,65m und Traktiefe 12,64m	60
Abb. 68 / Skizze eines Gründerzeitgebäudes / Malloth (2013) S.372	61
Abb. 69 / DI. Dr. A.Pech, Kurs 563, Foliensatz BK050_Decken_1_20081022.....	62
Abb. 70 / DI. Dr. A.Pech, Kurs 563, Foliensatz BK050_Decken_1_20081022.....	62

Abb. 71 / DI. Dr. A.Pech, Kurs 563, Foliensatz BK050_Decken_1_20081022.....	63
Abb. 72 / Gebäudequerschnitt aus dem Einreich- & Bauplan von 1861 zur ON88	63
Abb. 73 / Gebäudequerschnitt aus dem Einreich- & Bauplan von 1864 zur ON86	63
Abb. 74 / Besprechungsprotokoll zwischen Statiker, Baufirma und Generalunternehmer ..	68
Abb. 75 / Skizze zum Abbruch von ON88 samt Sicherungsmaßnahmen.....	69
Abb. 76 / Anmerkungen zur Abbruchfolge von ON88 / Fa PORR v. 26.03.2015.....	69
Abb. 77 / Systemschnitt zur Stabilisierung der Feuermauer-Giebelwand / Fa PORR	69
Abb. 78 / Foto zur Giebelwand mit Markierung zur Aufmauerung / Fa PORR	69
Abb. 79 / Spritzbetonsicherung auf der Feuermauer vom Bestand ON88 / eig. Foto	70
Abb. 80 / Aufnahme der Gebäudetrennung von der Aspangstraße aus betrachtet	70
Abb. 81 / Aufnahme der erhöhten Vernagelungsstreifen entlang der Außenwände.....	70
Abb. 82 / Aufnahme der gesicherten und an ON86 neu verankerten Feuermauer.....	70
Abb. 83 / Bauplätze Rennweg 88 & 90 (sowie Aspangstraße 61 & 63) nach Abbruch.....	73
Abb. 84 / Bauplatz Rennweg 88 (sowie Aspangstraße 61) mit neuem Rohbau	73
Abb. 85 / Pkt. VI. Gewährleistung / Auszug aus Kaufvertrag vom 01.07.2013	76
Abb. 86 / Ausschnitt aus dem Vermessungsplan / Teilungsplan vom 07.04.2015.....	80
Abb. 87 / vergrößerter Ausschnitt zum Grundstücksverkauf / Teilungsplan 07.04.2015	80

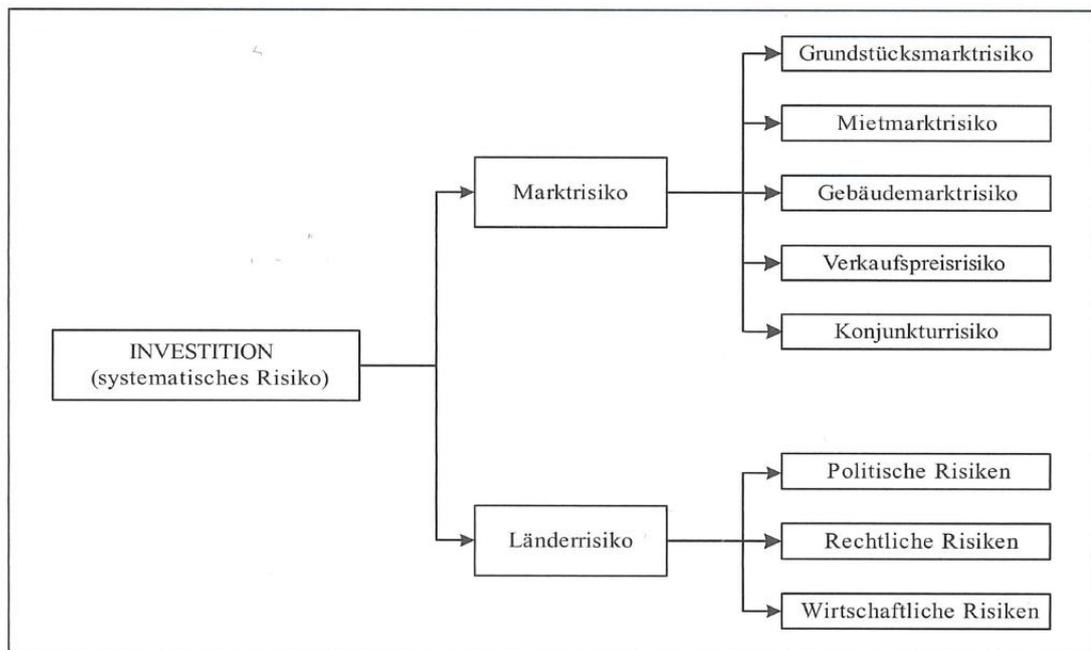
Anhangverzeichnis

Anh. A / Übersicht der Risiken bei Immobilieninvestitionen nach Gondring	93
Anh. B / Systematische Risiken bei einer Immo.-Invest. nach Gondring	94
Anh. C / Unsystematische Risiken bei einer Immo.-Invest. nach Gondring	94
Anh. D / Abb.17 / s.S.39 / Ablauf der Marktanalyse nach Gondring	95
Anh. E / Abb.19 / s.S.40/ Ablauf der Standortanalyse nach Gondring	96
Anh. F / Abb.75 / s.S.74 / Skizze zur Abbruchfolge von ON88	97
Anh. G / Abb.77 / s.S.74 / Systemschnitt Feuermauer-Giebelwand	98
Anh. H / Fassadenaufnahme im Herbst 2016 vom Rennweg 88 / eig. Foto	99

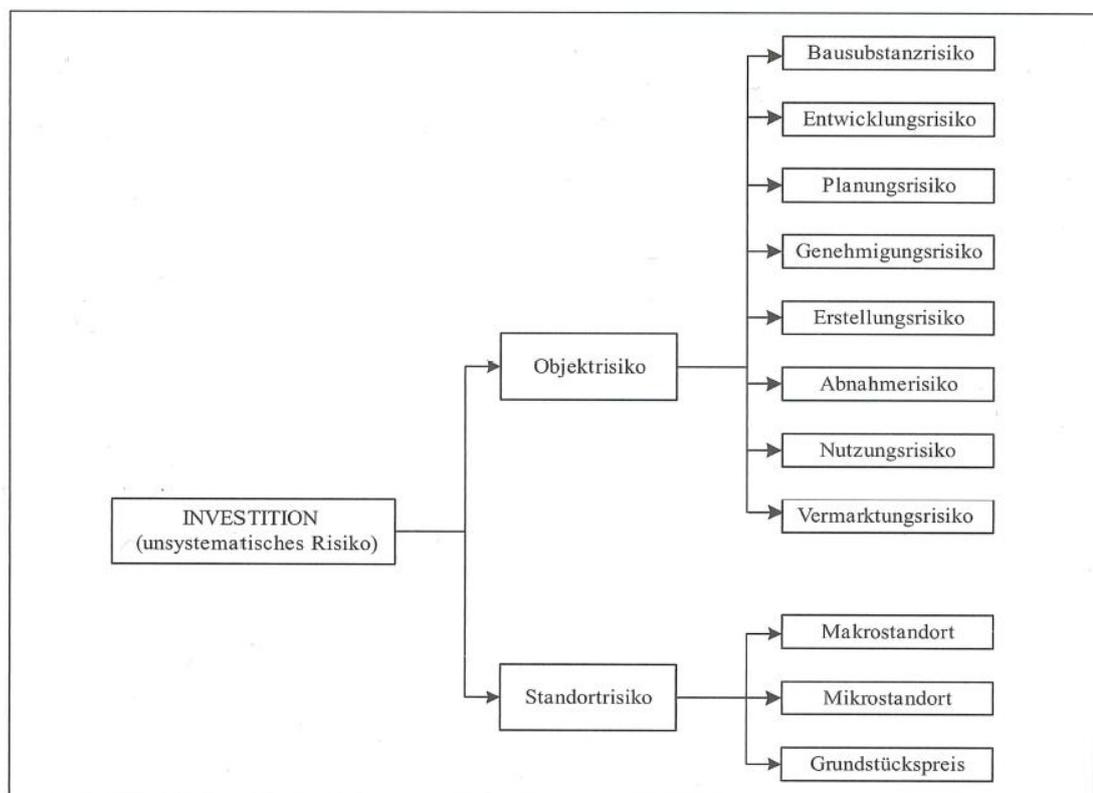
Anhang A / Übersicht der Risiken bei Immobilieninvest. / Gondring (2013) S.667

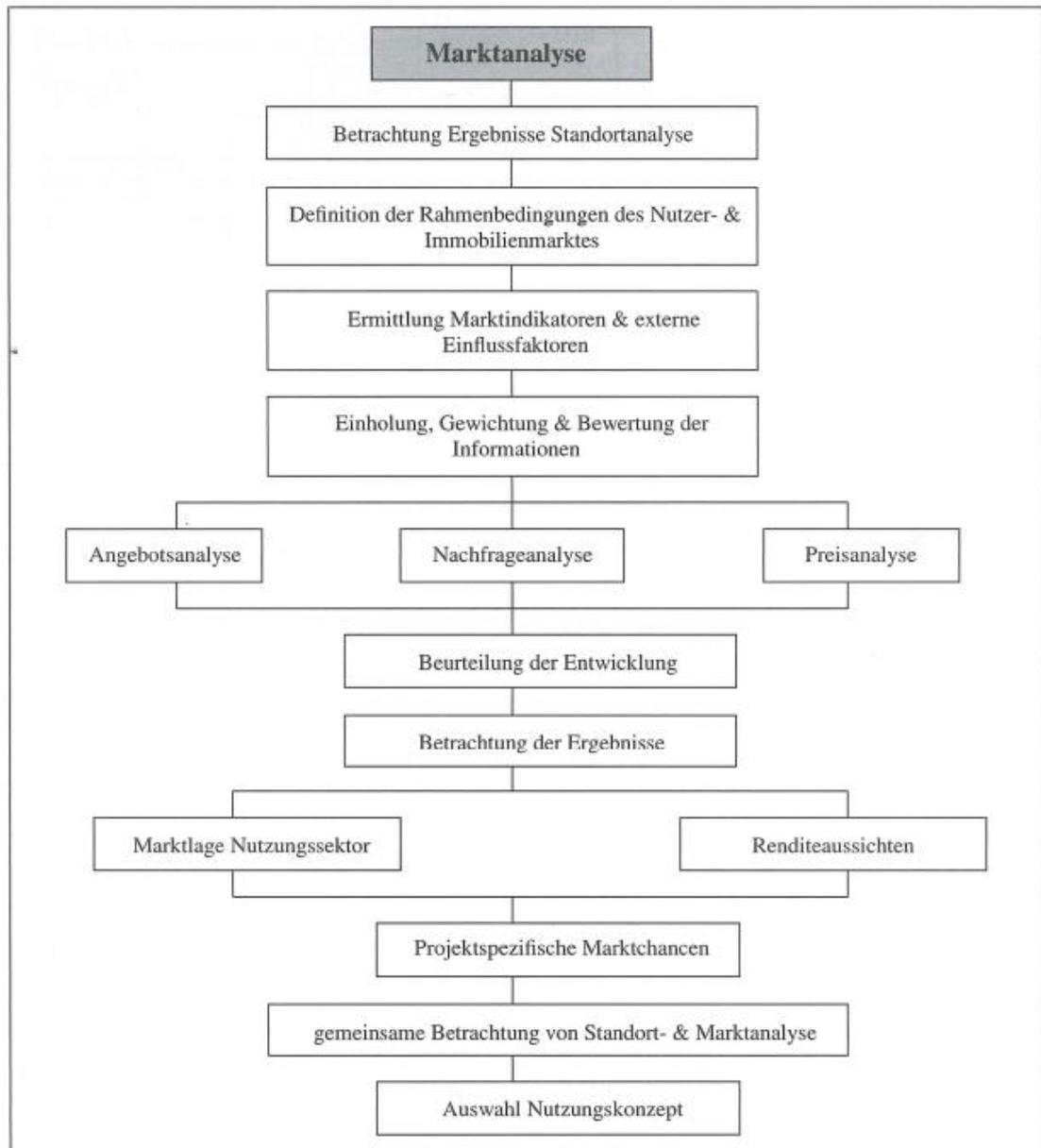
Interne Risiken (spezifisch)	Externe Risiken (systematisch)
Finanzierungsrisiken	Immobilien-Marktrisiko
Qualitätsrisiko	Höhere Gewalt, Untergangsrisiko
Fertigstellungsrisiko	Standortrisiko
Kostenüberschreitungsrisiko	Steuerrisiko
Wertänderungsrisiko	Währungsrisiko
Baugrundrisiko	Zinsänderungsrisiko
Refinanzierungsrisiko	Genehmigungsrisiko
Vermietungsrisiko	Entwicklungsrisiko
Verkaufsrisiko	Politische Risiken
...	...

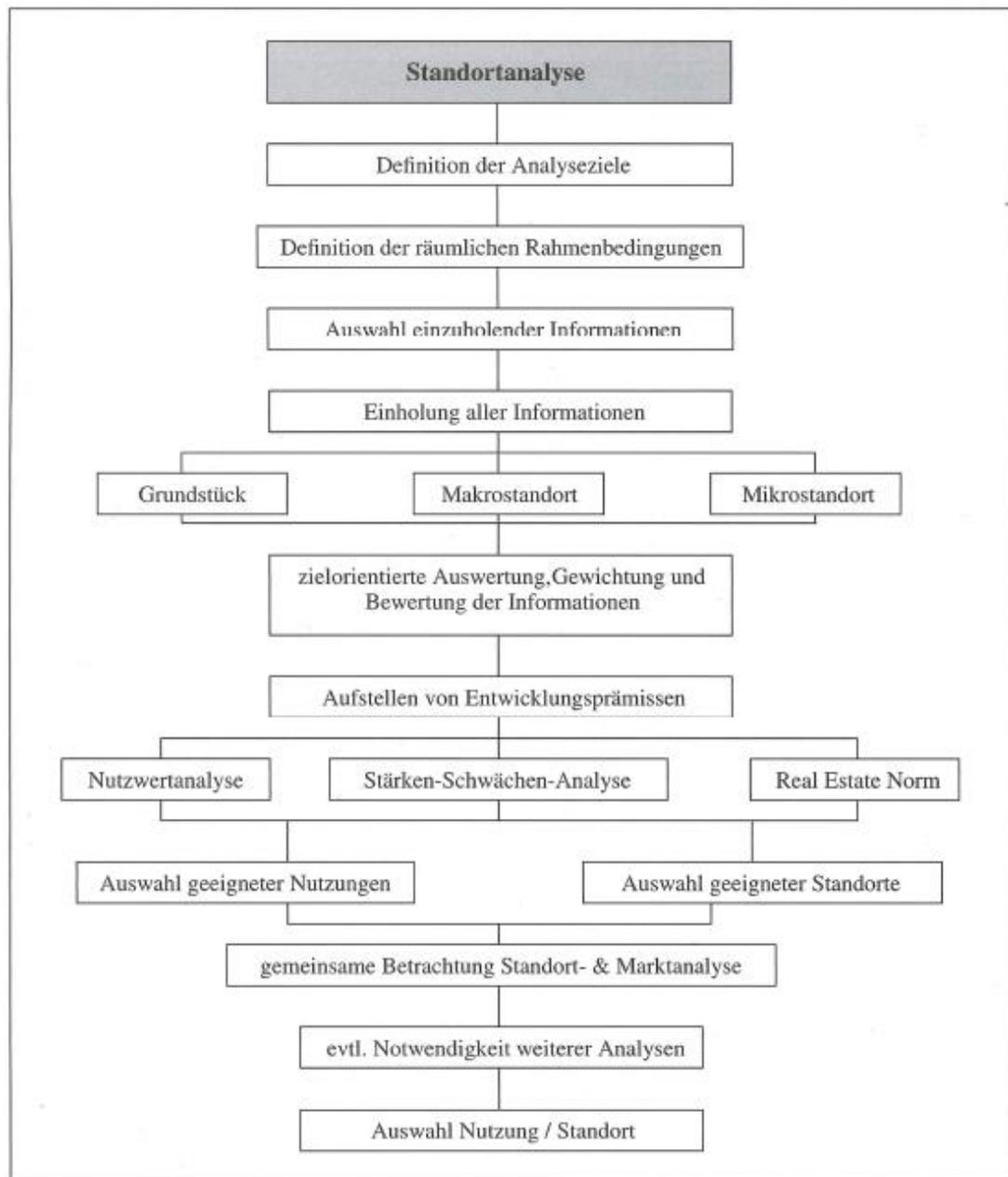
Anhang B / Systematische Risiken bei einer Immo.Invest. /Gondring (2013) S.294



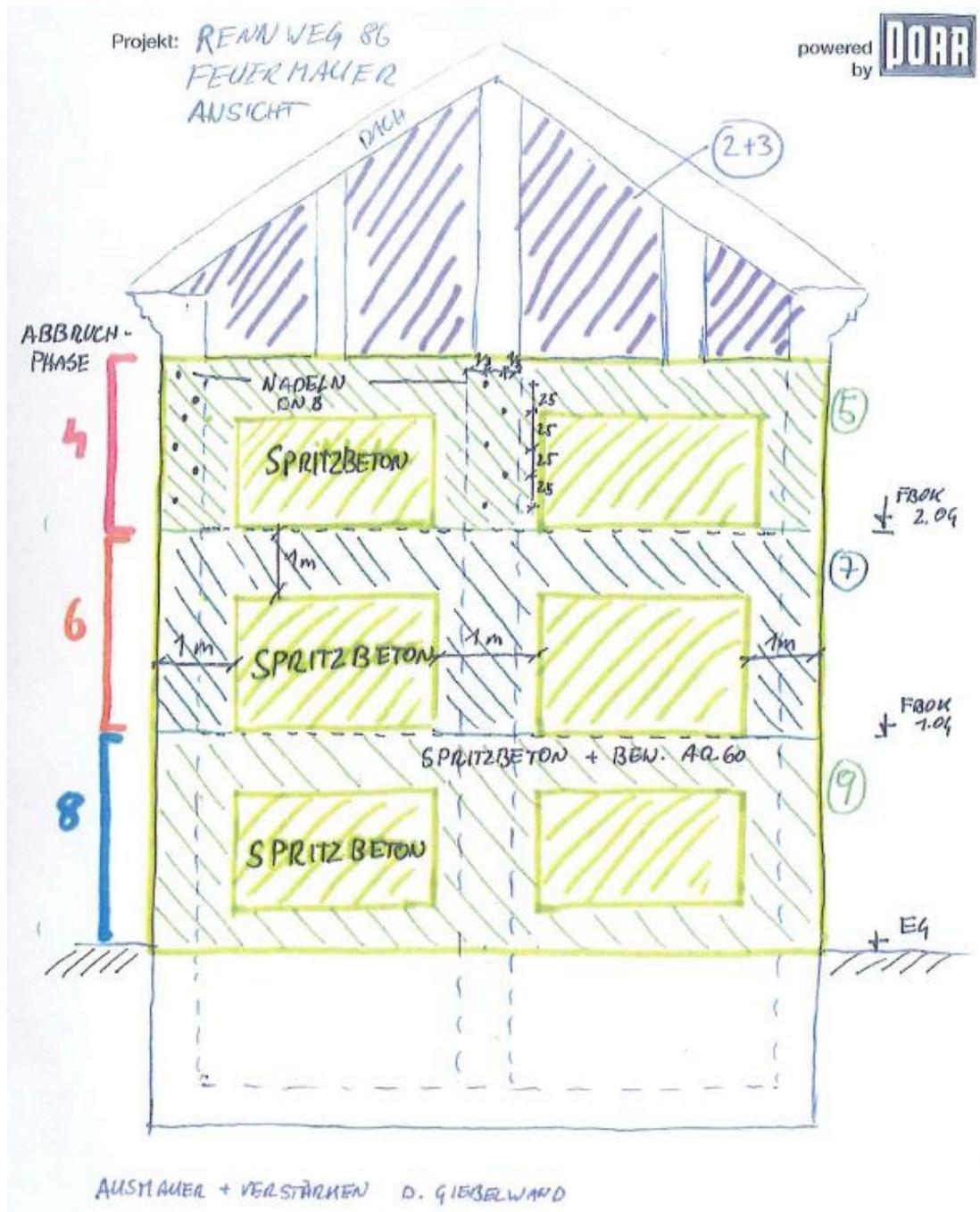
Anhang C / Unsystematische Risiken bei einer Immo.Invest. /Gondring (2013) S.295





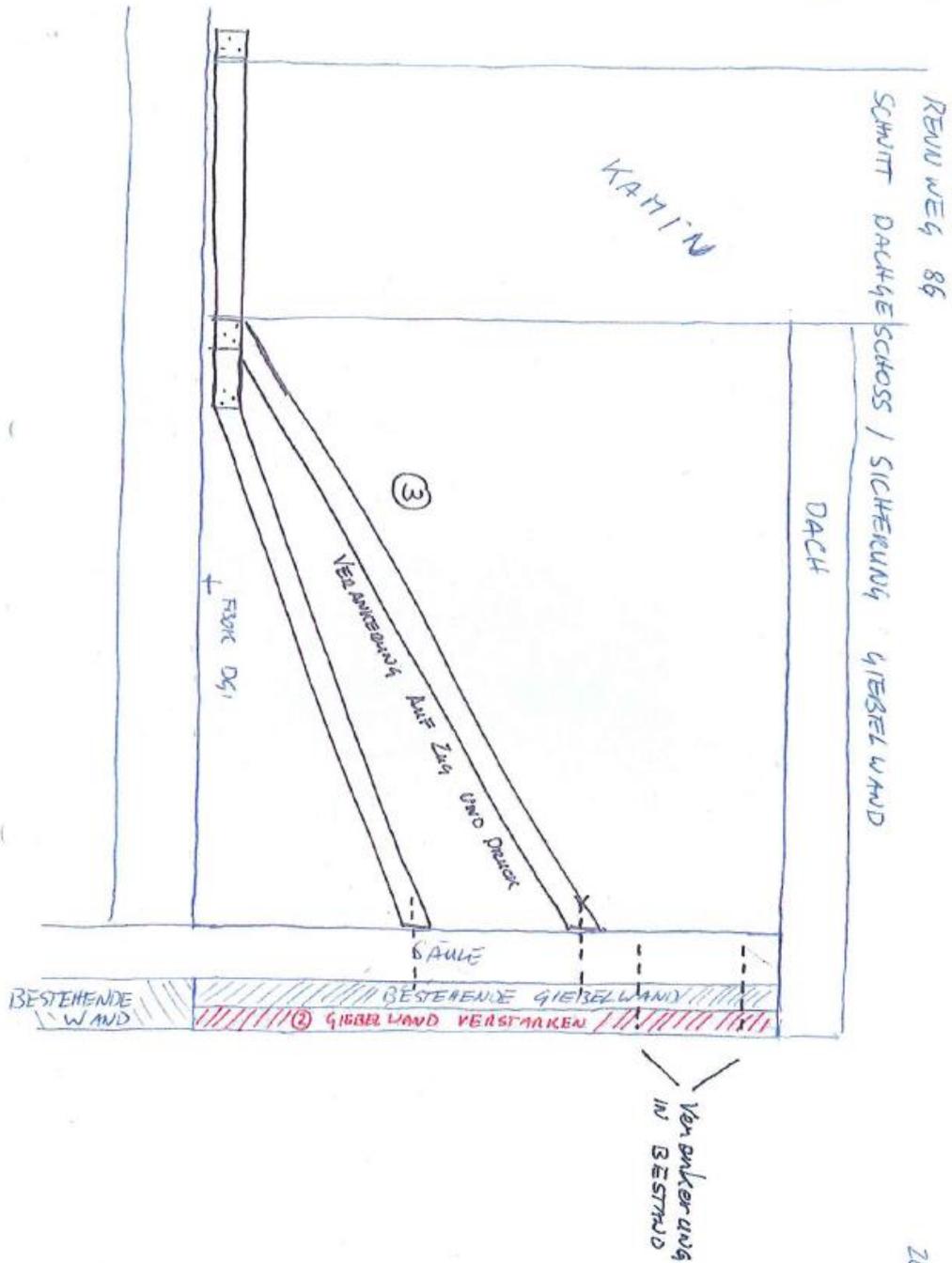


Anhang F / Abb.75 – s.S.69 / Skizze zur Abbruchfolge von ON88 samt
Sicherungsmaßnahmen / Firma PORR vom 26.03.2015



Anhang G / Abb.77 – s.S.69 / Systemschnitt zur Stabilisierung der Feuermauer-
Giebelwand / Fa PORR v. 26.03.2015

Projekt:



26.03.2015

Anhang H / Fassadenaufnahme im Herbst 2016 vom Rennweg 88 / eig. Foto

