



SKRIPTUM

Expert:in Immobilien- bewertung

Vorbereitung auf die Zertifizierung durch Austrian Standards

Copyright

Copyright © 2026 by eduard eLearning GmbH.

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Skriptums darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Herausgebers in irgendeiner Form – sei es durch Fotokopie, Scan, digitale Speicherung, elektronische Weitergabe oder in sonstiger Weise – vervielfältigt, verbreitet oder öffentlich zugänglich gemacht werden.

Dieses Skriptum ist ausschließlich für Teilnehmer:innen der Unternehmer-Ausbildung bestimmt und dient ausschließlich zu Schulungs- und Informationszwecken im Rahmen der Ausbildung. Trotz sorgfältiger Recherche und laufender Aktualisierung übernehmen weder Herausgeber noch Autor:innen eine Haftung für etwaige Fehler, Auslassungen oder missverständliche Interpretationen der behandelten Inhalte.

Das Skriptum stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar. Bei konkreten Fragen oder Entscheidungen in rechtlicher oder finanzieller Hinsicht wird empfohlen, eine qualifizierte Fachperson (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater) zu konsultieren.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Skript auf geschlechtsneutrale Formulierungen verzichtet. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Viel Erfolg und Freude beim Lernen!

1. Auflage: Jänner 2026

Herausgeber

eduard eLearning GmbH

Merangasse 12
8010 Graz
Österreich

Website: <https://eduard.at>

Email: hallo@eduard.at

Grundlagen.....	86
Beispiel DCF-Verfahren.....	89
9. Residualwertverfahren.....	90
Grundlagen.....	90
Beispiel Residualwertverfahren.....	92
10. Rechte und Lasten.....	95
Allgemein.....	95
Ausgewählte Rechte und Lasten.....	96
11. Beispiele.....	104
Ertragswertberechnung Zinshaus.....	104
12. Bestandsrecht.....	109
Der Bestandvertrag.....	109
Die Unterschiede zwischen Miete und Pacht.....	109
Unternehmenspacht vs. Geschäftsraummieta.....	110
Unterscheidung von Miete und Pacht in der Praxis.....	110
Rechtsfolgen der Qualifikation eines Bestandvertrages als Miete oder Pacht.....	111
Rechte und Pflichten des Bestandgebers.....	111
Rechte und Pflichten Bestandnehmer.....	111
Beendigungsgründe Bestandvertrag.....	112
Kündigungsfristen bei einer ordentlichen Kündigung des Bestandnehmers.....	112
Beispiel: Kündigungsfristen.....	113
Folgen des Eigentümerwechsels auf Bestandsverhältnisse.....	113
Verbücherung von Bestandverträgen.....	114
Folgen des Ablebens auf den Bestandvertrag.....	115
Die Bittleihe (Prekarium).....	115
13. Mietrechtsgesetz - MRG.....	116
Anwendungsbereich des MRG.....	116
Folgen der Abgrenzung zwischen Miete und Pacht.....	116
Anwendungsbereiche des MRG.....	116
Wesentliche Schutzwirkungen des MRG.....	116
Vollausnahmen des MRG.....	117
Teilanwendungsbereich des MRG.....	118
Beispiele: Anwendungsbereich des MRG.....	119
Anwendungsbereich des MRG - Prüfschema.....	123
Hauptmietverhältnis.....	124
Untermietverhältnis.....	124
Der Gesamtmietzins im Vollanwendungsbereich.....	124
Der Gesamtmietzins in der Teilanwendung und Vollausnahme.....	124
Die Ausstattungskategorien im Vollanwendungsbereich.....	125
Bedeutung der Ausstattungskategorie im Vollanwendungsbereich.....	125
Kategorieausgleich im Vollanwendungsbereich.....	125
Zeitgemäße Badegelegenheit.....	126
Rügeobliegenheit des Mieters.....	126
Mietzinsarten.....	126
Freier Mietzins.....	126

Raumhöhe von Aufenthaltsräumen.....	212
Mindestanforderungen für Wohnräume gemäß OIB-Richtlinien.....	213
Berechnung der Nutzfläche von Wohnräumen.....	213
Loggia.....	214
Fertigstellungsmeldung.....	215
Fertigstellungsanzeige.....	215
Folgen einer vorschriftswidrigen Errichtung eines Gebäudes.....	215
Anliegerleistungen.....	215
Gebäude unter Denkmalschutz.....	216
Pflichten bei Gebäuden unter Denkmalschutz.....	216
Besonderheiten bei denkmalgeschützten Gebäuden.....	217
Entschädigung bei einer Abtretungen für öffentliche Verkehrsflächen.....	217
Gebäudebestandteile.....	218
Energieausweis.....	221
17. Bauträger Praxis.....	222
Planlesen.....	222
OIB-Richtlinien.....	226

3. Aufbau eines Gutachtens

- **Aufbau eines Gutachtens**
 - **Allgemeines (§ 9 Abs 1 LBG)**
 - Zweck des Gutachtens
 - Bewertungsstichtag
 - Tag der Besichtigung der Sache
 - Bei der Besichtigung anwesende Personen
 - Die verwendeten Unterlagen
 - **Befund (§ 9 Abs 2 LBG)**
 - Beschreibung der Sache
 - Darstellung der Wertbestimmungsmerkmale
 - Darstellung der sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
 - tatsächlicher und
 - rechtlicher Art
 - **Bewertung (§ 9 Abs 3 LBG)**
 - Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahren
 - Begründung der Auswahl der Wertermittlungsverfahrens
- **Rechte und Lasten (§ 9 Abs 4 LBG)**
 - Insofern wertrelevant = darstellen
 - Begründen warum oder warum nicht wertrelevant
 - Vor- bzw Nachteil darstellen
- **Besonderheiten (§ 10 LBG)**
 - **Vergleichswertverfahren (§ 10 Abs 1 LBG)**
 - Vergleichsliegenschaften sind samt Wertbestimmungsmerkmalen zu beschreiben
 - Kaufpreise anzugeben
 - Zu- und Abschläge (Harmonisierung) durchzuführen
 - Auf- und Abwertung (Valorisierung) durchzuführen
 - Kaufpreisberichtigungen sind zu begründen
 - **Ertragswertverfahren (§ 10 Abs 2 LBG)**
 - Der **Kapitalisierungszinssatz** (Liegenschaftszinssatz) ist zu **begründen**
 - **Sachwertverfahren (§ 10 Abs 3 LBG)**
 - Angabe der Raum- oder Flächenmeterpreise, welche bei der Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen wurden
 - Angabe des verwendeten Index bei der Indexierung
 - Einfluss von Baumängeln/Bauschäden/rückgestauten Reparaturbedarfs samt Darstellung der Wertrelevanz

5. Vergleichswertverfahren

Grundlagen

- **Übersicht**
 - § 4 LBG
 - ÖNORM B 1802-1
 - Wert der Sache wird durch Vergleich ermittelt = Vergleichswert
 - Vergleichspreise = tatsächliche Kaufpreise
 - Vergleichbare Sachen = ähnliche Liegenschaften/Immobilien
 - Wertbestimmungsmerkmale (Eigenschaften) ähnlich
 - Darstellung/Beschreibung
 - Räumliche Nähe
 - Zeitliche Nähe
 - 5 Jahre

- **Bewertungsanlässe**
 - Ermittlung Verkehrswert unbebaute Liegenschaft
 - Ermittlung Bodenwert bebauter Liegenschaft
 - Im Ertragswertverfahren
 - Im Sachwertverfahren
 - Ermittlung Verkehrswert Eigentumswohnung (eigengenutzt)
 - Ermittlung Verkehrswert Parkplatz
 - Ermittlung Verkehrswert Tiefgaragenabstellplatz
 - Ermittlung Verkehrswert Garage

- **Vor-/Nachteil Vergleichswertverfahren**
 - Vorteil
 - Einfaches Verfahren
 - Hohe Akzeptanz beim Laien
 - Hohe Nachvollziehbarkeit beim Experten

 - Nachteil
 - Teilweise fehlende Vergleichsobjekte
 - Teilweise schwierige Harmonisierung/Vergleichbarkeit
 - Starke Änderungen am Markt = Unanwendbarkeit Vergleichswertverfahren
 - Zinsanstiege
 - Pandemien
 - Gesetzliche Vorgaben

Ermittlung Vergleichswert

- **Vergleichspreise**
 - **Tatsächliche Kaufpreise**
 - **redlicher Geschäftsverkehr**
 - **zeitliche Nähe** zum Bewertungsstichtag
 - **räumliche Nähe** = vergleichbares Gebiet
 - **Mind. 10 Vergleichspreise** notwendig
 - Nicht ausreichende Vergleichspreise
 - Vergleichspreise aus vergleichbaren Regionen
 - örtliche Gegebenheiten ähnlich
 - Marktsituation ähnlich
 - **Ungewöhnliche Verhältnisse** und **persönliche Umstände**
 - Vergleichspreise nur heranziehen, wenn ungewöhnlicher Einfluss "berichtigt" bzw. "rausgerechnet" werden kann
 - **Beispiel**
 - Liebhaberei (unbedingt haben wollen)
 - Prominentenvilla
 - Arrondierungskauf
 - Kauf zwischen Nachbarn über geringe Flächen zur besseren Nutzung der Liegenschaften
 - Kauf innerhalb der Familie
 - Kauf innerhalb Unternehmensgruppe
 - Gemeinde involviert
 - Insolvenz
- **Harmonisierung**
 - Abweichende Wertbestimmungsmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu beachten
 - **Zuschlag** = wenn Vergleichsimmobilie schlechter
 - Vergleichsimmobilien = private Zufahrt mit Wartungspflichten
 - Bewertungsgegenstand = öffentliche Zufahrt
 - **Abschlag** = wenn Vergleichsimmobilie besser
 - Vergleichsimmobilie = Grundstück EFH 800 m²
 - Bewertungsgegenstand = 2000 m²
 - **Vergleichbarkeit** = Wenn Summe Zu-/Abschläge nicht > +/- 20%

Aufbau Vergleichswertverfahren

- Schematischer Aufbau Vergleichswertverfahren



Entwicklungsstufen Grundstücke

- **Widmungsarten**
 - Bauland
 - Grünland/Freiland
 - Verkehrsfläche

- **Entwicklungsstufen von Grundstücken**
 - Grünland/Freiland
 - Höherwertiges Grünland/Freiland
 - Bauerwartungsland
 - Rohbauland
 - Baureifes (vollwertiges) Bauland

- **Umwidmung absehbar**
 - Bewertung immer zum Bewertungsstichtag

 - Umwidmung absehbar
 - Lage Grundstück
 - Marktentwicklung in der Region
 - Umgebenden Grundstücke
 - Vergangene Umwidmungen
 - Örtliches Entwicklungskonzept
 - Flächenwidmungsplan
 - Revision in absehbarer Zeit?
 - Flächenverbrauch Gemeinde

- **Höherwertiges Grünland/Freiland**
 - Umwidmung zu Bauland in absehbarer Zeit nicht zu erwarten

 - Höherwertige Nutzung
 - Golfplatz
 - Sportanlage
 - Flugplatz

- **Bauerwartungsland**
 - Umwidmung in absehbarer Zeit wahrscheinlich
 - Zeitraum: 5-10 Jahre
 - Wahrscheinlichkeit prognostizieren
 - > 50%, zumeist wesentlich höher
 - bezogen auf den erwarteten Zeitrahmen

 - Vergleichspreise zur Wertermittlung zumeist nicht vorhanden

 - Ermittlung Vergleichswert Bauland
 - Bruchteil Baulandpreis (25% bis 50% in der Regel)
 - Je länger der Zeitrahmen, desto größer der Abschlag
 - Je wahrscheinlicher die Umwidmung, desto geringer der Abschlag

Beispiel: Vergleichswertverfahren

- Zu erstellen ist ein Gutachten über den Verkehrswert eines unbebauten Grundstückes
- Nachfolgend werden die Angaben dargestellt
 - Auf Basis dieser ist die Kalkulation im Vergleichswertverfahren durchzuführen und der Verkehrswert zu ermitteln
- Bewertungstichtag: 1.7.2026
- Jährliche Veränderung Grundstückspreise in der Gemeinde: 5,25 %
- Angaben Bewertungsgegenstand
 - KG: 64000 Gemeinde
 - unbebautes Grundstück
 - Grundfläche: 1.000 m²
 - Voll aufgeschlossen
 - Widmung
 - Wohnen Allgemein
 - Bebauungsdichte 0,2 bis 0,3
 - Es können also 200 bis 300 m² BGF errichtet werden
 - Zufahrt: öffentlich
 - Das Grundstück liegt zentrumsnah (Bezirkshauptstadt)
 - Es sind beträchtliche Lärmimmissionen aufgrund der Lage direkt an einer stark befahrenen Straße gegeben
- Vergleichsgrundstücke
 - Es werden im nachfolgenden Beispiel 10 Vergleichsgrundstücke dargestellt
 - Nachfolgende Wertbestimmungsmerkmale werden verwendet
 - Flächenwidmung
 - Bebauungsdichte
 - Grundstücksgröße
 - Zufahrt
 - Zentrumsnähe
 - Lärmimmissionen
 - Die tatsächlichen Kaufpreise werden dargestellt
 - Das Kaufdatum wird dargestellt

Vergleichsgrundstücke

Vergleichsgrundstücke					
	Tagebuchzahl	Katastralgemeinde	Einlagezahl	Grundstücksnummer	Grundstücksfläche
1	2432	64000 Gemeinde	43	54/1	650 m ²
2	6752	65000 Dorf	366	34, 95	800 m ²
3	4346	66000 Stadt	421	539/90	1250 m ²
4	4356	65000 Dorf	134	.49, 304	750 m ²
5	4367	65000 Dorf	433	34	950 m ²
6	2235	64000 Gemeinde	245	563/9	1050 m ²
7	7532	64000 Gemeinde	64	94/30	900 m ²
8	9744	66000 Stadt	46	.45	1100 m ²
9	3577	64000 Gemeinde	35	450, 94	990 m ²
10	8654	65000 Dorf	765	95/10	1400 m ²

- Dargestellt sind die 10 Vergleichsgrundstücke jeweils mit
 - Tagebuchzahl
 - Katastralgemeinde
 - Einlagezahl
 - Grundstücksnummer
 - Grundstücksfläche
- Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der KG 64000 Gemeinde
 - Mehrere Vergleichsgrundstücke befinden sich in anderen KGs
- Alle Vergleichsgrundstücke waren im Zeitpunkt der Veräußerung unbebaut
 - Die Grundstücksnummern mit einem "." weisen jedoch auf eine frühere Bebauung hin
- Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuch entnommen

Valorisierung

Valorisierung					
	Verkaufsdatum	Valorisierungszeitraum	Wertänderung effektiv	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
1	13.06.2023	3,05 Jahre	16,0 %	204,00 €/m ²	236,64 €/m ²
2	05.10.2024	1,74 Jahre	9,1 %	230,00 €/m ²	250,93 €/m ²
3	01.07.2025	1,00 Jahre	5,3 %	450,00 €/m ²	473,85 €/m ²
4	08.10.2021	4,73 Jahre	24,8 %	125,00 €/m ²	156,00 €/m ²
5	17.08.2024	1,87 Jahre	9,8 %	320,00 €/m ²	351,36 €/m ²
6	13.09.2024	1,80 Jahre	9,5 %	300,00 €/m ²	328,50 €/m ²
7	10.10.2025	0,72 Jahre	3,8 %	275,00 €/m ²	285,45 €/m ²
8	01.07.2022	4,00 Jahre	21,0 %	430,00 €/m ²	520,30 €/m ²
9	04.09.2023	2,82 Jahre	14,8 %	410,00 €/m ²	470,68 €/m ²
10	15.03.2024	2,30 Jahre	12,1 %	210,00 €/m ²	235,41 €/m ²

- **Verkaufsdatum:** Dargestellt sind das Datum der Verkaufs der jeweiligen Vergleichsgrundstücke
- Aus den Gemeindedaten diversen Online-Anbieter (ImmoUnited, ImmonetZT) geht hervor, dass die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt um 5,25 % gestiegen sind
 - Dieser Wert wird der Valorisierung zugrunde gelegt
- **Valorisierungszeitraum**
 - Zeitliche Differenz in Jahren zwischen dem Verkaufsdatum der Vergleichsliegenschaft und dem Bewertungsstichtag.
- **Wertänderungs effektiv**
 - Multiplikation der Durchschnittlichen Wertänderung pro Jahr und dem Valorisierungszeitraum
 - Bei Grundstück 1 beispielsweise: $5,25\% \times 3,05 \text{ Jahre} = 16,0$ (gerundet)
- **Verkaufspreis:** tatsächlicher Verkaufspreis pro m² Grundfläche zum Verkaufsdatum
- **valorisierter Verkaufspreis:** Der um die Wertänderung effektiv erhöhte Verkaufspreis.
 - Beispiel Grundstück 1: $204 \text{ €/m}^2 + (204 \text{ €/m}^2 \times 16\%) = 236,64 \text{ €/m}^2$

6. Sachwertverfahren

Grundlagen

- **Übersicht**
 - § 6 LBG
 - ÖNORM B 1802-1
 - Bewertung von eigengenutzten Immobilien
 - Ermittlung des Bodenwerts im Vergleichswertverfahren
 - **Sachwert = Bodenwert + Gebäudewert**
 - Gebäudewert
 - **Herstellungskosten Gebäude (Neubau) abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Mängel/Schäden**
 - Verkehrswert nach Marktanpassung

- **Bewertungsanlässe**
 - Verkehrswert
 - Einfamilienhaus
 - Zweifamilienhaus
 - Reihenhäuser
 - öffentlichen Gebäuden
 - Schulen/Kindergärten/Behördengebäuden
 - Krankenhäusern
 - Schlösser/Burgen
 - Luxusimmobilien
 - Spezialimmobilien (insbesondere im Industriebereich)

- **Vor-/Nachteil Sachwertverfahren**
 - Vorteil
 - Anwendbar ohne Vergleichspreise
 - Erhöhte Akzeptanz beim Laien
 - Gute Nachvollziehbarkeit beim Experten
 - Nachteil
 - Teilweise starke Marktanpassung notwendig
 - Kann Akzeptanz und Nachvollziehbarkeit verschlechtern
 - Wesentliche Änderungen am Markt = schwierige Anwendbarkeit

- **Sachwert (§ 6 Abs 1 LBG)**
 - Bodenwert
 - Bauwert der Gebäude
 - inkl. Außenanlagen
 - Wert sonstiges Bestandteile sowie
 - Zubehör

- **Bodenwert (§ 6 Abs 2 LBG)**
 - Vergleichswertverfahren
 - unbebaute Grundstücke
 - Bebauungsabschlag/-zuschlag gesondert berücksichtigen

- **Bauwert (6 Abs 3 LBG)**
 - Summe der Werte der baulichen Anlagen

 - Ausgangspunkt = **Herstellungswert/Herstellungskosten**
 - Wirtschaftliche Alterswertminderung abziehen

 - Gesonderte Berücksichtigung
 - Sonstige wertbeeinflussenden Umstände
 - Lage der Liegenschaft
 - baurechtliche Beschränkungen
 - öffentlich-rechtliche Beschränkungen
 - erhebliche Abweichungen Baukosten
 - etc.

Ermittlung Herstellungskosten (Neubau)

- **Ermittlung Herstellungskosten**
 - Ermittlung **Neubauwert**
 - (fiktiver) Neubauwert
 - des konkreten Bewertungsgegenstandes
 - zum Bewertungsstichtag

 - Annahme = **marktübliche Herstellungskosten**
 - Richtwerte werden wiederkehrend vom SV Verband veröffentlicht
 - Wichtige Faktoren
 - Region
 - Stadt-Land-Gefälle
 - Bundesland
 - Flächen
 - Ausstattung
 - Raumhöhen
 - Objektart/Objektgröße

- Zu- und Abschläge (Basis Herstellungskosten Hauptgeschoss/Regelgeschoss)
 - Kleine, individuelle Gebäude (Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser)
 - bis zu 30 % Zuschlag
 - Großprojekte
 - Bis zu 10 % Abschlag
 - Nebengeschosse mit einfacher Ausstattung wie beispielsweise Keller
 - Abschlag zwischen 30 und 60 %
 - Garagen sowie Tiefgaragen
 - Abschlag zwischen 50 und 80 %
- **Empfehlungen Herstellungskosten SV Verband (Bürogebäude) 2025:**
 - Herstellungskosten für Hauptgeschosse pro m² Bruttogrundfläche (BGF) für mehrgeschossige Bürogebäude exklusive Umsatzsteuer liegen bei mittlerer Ausstattungsqualität bei 2.100 bis 2.800 €/m²
 - einfache Ausstattung
 - Abschlag bis zu 30 %
 - hochwertige Ausstattung
 - Zuschlag bis zu 30 %
- **Empfehlungen Herstellungskosten SV Verband (gewerblich-industrielle Gebäude) 2025:**
 - Herstellungskosten für Hauptgeschosse pro m² Bruttogrundfläche (BGF) gewerblich-industrieller Gebäude exklusive Umsatzsteuer liegen je nach Gewerbe in gehobener Ausstattungsqualität zwischen 1.100 €/m² (Abfallwirtschaft) bis 3.600 €/m² (Forschung)
 - Im Falle einer Bewertung sind die jeweils aktuellen Empfehlungen der SV Verbandes einzusehen.

Beispiel: Sachwertverfahren

- Nachfolgend wird die Bewertung eines Einfamilienhauses zum Bewertungsstichtag 01.09.2024 dargestellt
- Es sind lediglich die Kalkulationen im Sachwertverfahren durchzuführen
- Der Bodenwert wird mit € 259.000,- angenommen.

- Einfamilienhaus in der Steiermark
 - Das Haus wurde in einer gehobenen Ausstattungsqualität, in Massivbauweise ausgeführt
 - Gesamtnutzungsdauer wird mit 60 Jahren angenommen
 - Das Dachgeschoss weist erhebliche Dachschrägen aus
 - Der Keller wurde in einer einfachen Ausstattung ausgeführt
 - Baujahr 1990 (Keller und Erdgeschoss)
 - Dachgeschossausbau im Jahr 2005
 - Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden jährlich durchgeführt
 - Bauteile mit geringerer Lebenszeit (zB Fenster) wurden am Ende der Lebensdauer ausgetauscht
 - Das Haus ist insofern in einem guten Zustand
 - Notwendige Maßnahmen
 - Die Unterseiten der Balkone weisen Abplatzungen auf. Diese müssen um € 10.000,- saniert werden
 - Die asphaltierte Einfahrt zum Haus ist aufgrund eines Ausführungsfehler im Jahr 1990 teilweise brüchig. Diese muss nicht zwingend saniert werden. Im Falle einer Sanierung würden jedoch rund € 20.000,- an Kosten anfallen.
 - Im Jahr 2020 wurde eine PV-Anlage um € 15.000 installiert (20 Jahre Gesamtnutzungsdauer)
 - Nutzfläche 200 m²
 - Erdgeschoss 120 m², Raumhöhe 2,85 m
 - Obergeschoss (mit Dachschrägen) 80 m², Raumhöhe 2,70 m
 - Keller 50 m² (Haus ist teilweise unterkellert. Einfache Ausführung), Raumhöhe 2,30 m
 - Außenflächen
 - Durchschnittlich
 - Keine Garage, kein Carport
 - Garten gepflegt und einfach gehalten
 - Zufahrt zum Haus asphaltiert

8. Discounted-Cash-Flow-Verfahren

Grundlagen

- **Übersicht**

- § 3 Abs 1 LBG = Wertermittlungsmethode entspricht Stand der Wissenschaft
- ÖNORM B 1802-2
- Bewertung von Ertragsimmobilien
- International anerkannte Bewertungsmethode
- Hoher Detailgrad an Informationen benötigt
- Unterteilung in **zwei Phasen**
 - Detailprognosezeitraum (Phase 1)
 - Fiktiver Veräußerungserlös (Phase 2)

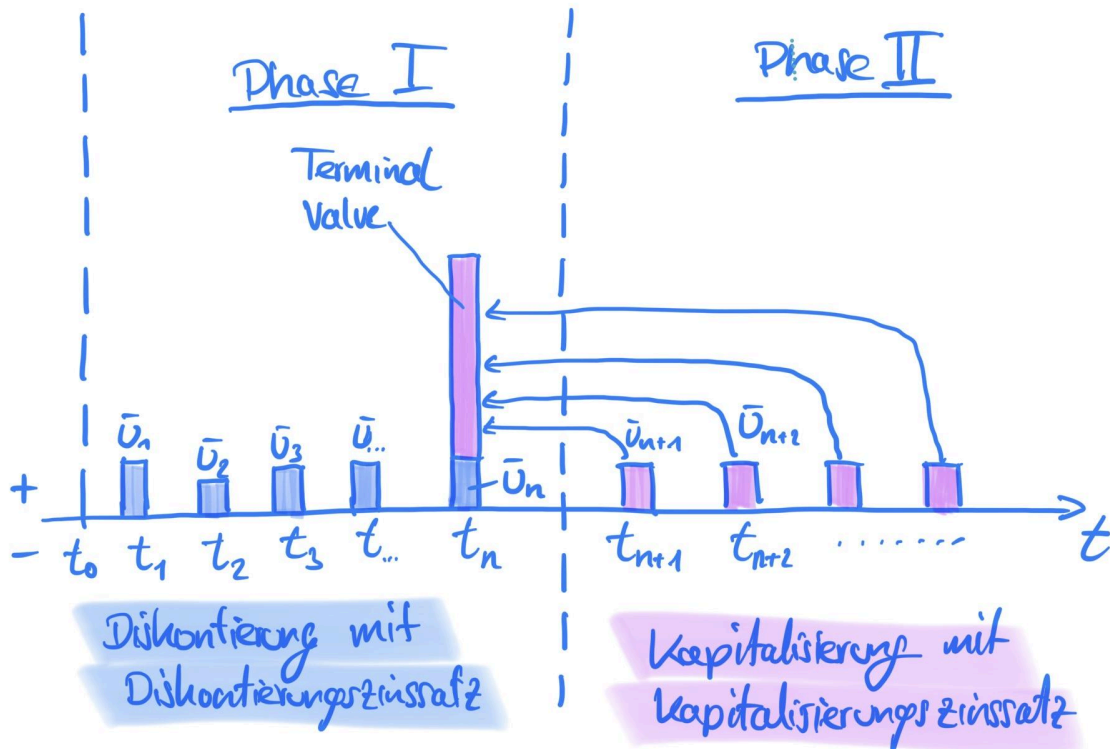
- **Bewertungsanlässe**

- Verkehrswert
 - Zinshäuser
 - Mehrparteienhäuser
 - Anlegerwohnungen
 - Gewerbeimmobilien
 - Büroimmobilien
 - Hotel
 - andere Immobilienarten, welche darauf ausgelegt sind, wiederkehrende Erträge zu erwirtschaften

- **Vor-/Nachteil DCF-Verfahren**

- Vorteil
 - Bewertung von komplexen Ertragsimmobilien möglich
 - Hohe Akzeptanz/Nachvollziehbarkeit bei Investoren
- Nachteil
 - Komplexes Verfahren
 - Detaillierte Informationen notwendig
 - Scheingenauigkeit/Komplexe Wahl der Eingangsparameter und Zinssätze

- Darstellung aus der ÖNORM B 1802-2, S. 7



- **Phase 1 (Detailprognosezeitraum)**
 - Zeitraum frei wählbar
 - In der Praxis zumeist 10 Jahre
 - Detaillierte Prognose pro Jahr über
 - Erträge
 - Bewirtschaftungskosten
 - Sanierungen
 - Leerstände
 - Inflation
 - Ermittlung des Cashflows pro Jahr
 - Abzinsung des Cashflows auf den Bewertungsstichtag

Beispiel DCF-Verfahren

	Phase 1					Phase 2
	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6
Mieterlöse Einheit 1	€ 10 300	€ 10 600	€ 10 900	€ 11 200	€ 11 500	€ 11 800
Mieterlöse Einheit 2	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000
Mieterlöse Einheit 3	€ 200	€ -	€ 1 000	€ 1 030	€ 1 060	€ 1 090
Roherträge	€ 15 500	€ 15 600	€ 16 900	€ 17 230	€ 17 560	€ 17 890
Mietausfallswagnis	€ 543	€ 546	€ 592	€ 603	€ 615	€ 626
Instandhaltungskosten	€ 3 875	€ 3 900	€ 4 225	€ 4 308	€ 4 390	€ 4 473
Verwaltungskosten	€ 310	€ 312	€ 338	€ 345	€ 351	€ 358
Sonstige Betriebskosten	€ 388	€ 390	€ 423	€ 431	€ 439	€ 447
Reinertrag	€ 10 385	€ 10 452	€ 11 323	€ 11 544	€ 11 765	€ 11 986
Sanierung		€ 17 500				
Netto-Cash-Flow Phase 1	€ 10 385	-€ 7 048	€ 11 323	€ 11 544	€ 11 765	€ 11 986
Netto-Cash-Flow Phase 2					€ 299 658	
Barwert	€ 9 962	-€ 6 485	€ 9 994	€ 9 774	€ 252 912	
Summe Barwert = Verkehrs-/Marktwert					€ 276 156	
Diskontierungszinssatz (Phase 1)	4,25%					
Kapitalisierungszinssatz (Phase 2)	4,00%					

- **Ertragsobjekt mit 5 jährigem Detailprognosezeitraum (Phase 1)**
 - Mieterlöse jedes Jahr indexiert
 - Einheit 3
 - Jahr 1 an Altmietler vermietet
 - Jahr 2 Leerstand und Sanierung
 - Jahr 3 Neuvermietung
 - Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrags angenommen
 - Mietausfallswagnis 3,5 %
 - Instandhaltungen 25 %
 - Verwaltungskosten 2 %
 - Sonstige Betriebskosten 2,5 %
 - Sanierung Einheit 3 im Jahr 2 mit € 17.500,- als Abfluss
 - Bildung des Netto-Cash-Flows pro Jahr in Phase 1
 - Abzinsung auf den Bewertungsstichtag
 - $\text{Netto-Cash-Flow } 1 / (1 + \text{Diskontierungszinssatz})^{\text{Jahr}}$
 - zB Jahr 3 = € 11.323,- / $1,0425^3$ = € 9.994,-

- **fiktiver Veräußerungserlös (Phase 2)**
 - Berechnung einer ewigen Rente mit dem Kapitalisierungszinssatz und dem Jahresreinertrag aus dem Jahr 6
 - $€ 11.986 / 0,04 = € 299.658,-$
 - Abzinsung des Cashflows des Jahres 5 (operativer Cashflow und fiktiver Veräußerungserlös) auf den Bewertungsstichtag mit dem Diskontierungszinssatz
 - $(€ 11.765,- + € 299.658,-) / (1,0425)^5 = € 252.912,-$

- **Verkehrswert** = Summe der Barwerte Phase 1 und Phase 2

11. Beispiele

Ertragswertberechnung Zinshaus

- **Ausgangsdaten**
 - Zinshaus in Graz
 - Gute Lage
 - Bewertungsstichtag 1.1.2025
 - Besichtigung hat an diesem Tag stattgefunden
 - Baujahr 1900
 - Dachgeschossausbau 2020
 - Bodenwert im Vergleichswertverfahren bereits ermittelt
 - € 434.000,-
 - Allgemeiner Zustand Gebäude
 - Mittelmäßig bis Gut
 - Hohe Nachfrage nach Wohnungen in der direkten Umgebung
 - Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 55 Jahre
 - Raumhöhe 2,84 m
- **Mietzinsbildung**
 - Vollanwendungsbereich MRG Regelschosse
 - Wohnen
 - Grundsätzlich bei Neuvermietung nach dem Richtwertmietzins
 - Höhe Steiermark: 9,21 €/m²
 - Eventuell Kategoriemietzinse oder Friedenszinse vorhanden
 - Gewerbe
 - Angemessener Mietzins
 - Teilanwendungsbereich MRG Dachgeschoss
 - freier Mietzins

- **Zinsliste Eigentümer**

Stock	Top	Status	Nutzung	Nutzfläche	Befristung	Wertsicherung	Miete/Monat	Miete €/m²	Jahresrohertrag
EG	1	Vermietet	Wohnen	35 m²	31.12.2028	VPI 2020	280,00 €	8,00	3 360,00 €
EG	2	Vermietet	Wohnen	70 m²	30.06.2027	VPI 2015	600,00 €	8,57	7 200,00 €
EG	4	Vermietet	Wohnen	35 m²	unbefristet	VPI 2000	350,00 €	10,00	4 200,00 €
1.OG	5	Vermietet	Wohnen	35 m²	30.06.2018	VPI 2015	250,00 €	7,14	3 000,00 €
1.OG	6	Vermietet	Wohnen	73 m²	30.06.2026	VPI 2020	550,00 €	7,53	6 600,00 €
1.OG	7	Vermietet	Wohnen	35 m²	unbefristet	Friedenszins	75,00 €	2,14	900,00 €
2.OG	8	Vermietet	Wohnen	36 m²	30.03.2027	VPI 2020	280,00 €	7,78	3 360,00 €
2.OG	9	Vermietet	Wohnen	75 m²	30.06.2026	Richtwert	600,00 €	8,00	7 200,00 €
2.OG	10	Vermietet	Wohnen	45 m²	31.12.2025	VPI 2020	700,00 €	15,56	8 400,00 €
3.OG	11	Leer	Wohnen	55 m²	-	-	550,00 €	10,00	6 600,00 €
3.OG	12	Vermietet	Wohnen	31 m²	31.12.2028	VPI 2020	340,00 €	10,97	4 080,00 €
3.OG	13	Vermietet	Wohnen	35 m²	30.11.2029	VPI 2020	360,00 €	10,29	4 320,00 €
				560 m²			4 935,00 €	€ 8,81	59 220,00 €

- **Allgemein**

- alle Einheiten da?
- Top 3?
- Vergleich Flächen pro Geschoss
 - 2. OG 156 m²
 - Ausreißer!
 - Plausibel?
 - Mehr Allgemeinfläche?
 - DG geringere Fläche = Plausibel

- **Top 2**

- Befristungsabschlag im MV überprüfen

- **Top 4**

- Miete überhöht?
 - MV prüfen
 - Zustand Wohnung prüfen

- **Top 2 und 3** zusammengelegt?

- Top 3 in Mietzinsliste nicht vorhanden
- Rechtskonforme Zusammenlegung

- **Top 5**

- Befristung bis 30.06.2018
- Prüfung, ob hier schriftlich verlängert wurde
 - wenn nicht = unbefristetes MV

- **Top 7**

- Unbefristete Vermietung
- Friedenszins
- Anhebung auf $\frac{2}{3}$ Kat. A Mietzins möglich
- Wohnung musste im Anmietungszeitpunkt Kat. A aufweisen

- **Top 9**

- Wertsicherung nach Richtwert

- **Top 10**

- Überhöhter Mietzins?
- Overrent Situation?

Neuherstellungskosten (Basis Bewirtschaftungskosten)

Herstellungskosten			
Herstellungskosten pro m ² (Regelgeschoss)			
Gebietsfaktor	Stadt	Stadt/Land	Land
	100 %	93 %	85 %
normale Ausstattungskategorie	2 100 €/m ²	1 953 €/m ²	1 785 €/m ²
normale bis gehobene Ausstattungskategorie	2 450 €/m ²	2 279 €/m ²	2 083 €/m ²
Gehobene Ausstattungskategorie	2 800 €/m ²	2 604 €/m ²	2 380 €/m ²
Herstellungskosten für normal bis gehobene Ausstattungskategorie			2 279 €/m ²
Raumhöhe Herstellungskosten Ausgangsbasis	2,70 m		
Raumhöhe Regelgeschoss Bewertungsobjekt	2,84 m		
Interpolierte Herstellungskosten auf Basis Raumhöhe pro m ²			2 397 €/m ²
Herstellungskosten pro Geschoss			
	m ²	Zu-/Abschlag	
Keller	140,00 m ²	- 40 %	201 362 €
Regelgeschosse	439,00 m ²		1 052 358 €
Obergeschoss	121,00 m ²	- 10 %	261 052 €
Herstellungskosten indexiert			
Baupreisindex 2020 Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt			
Ausgangswert	1. Quartal 2024	136,9	
Vergleichswert	3. Quartal 2024	136,5	
Indexierung		-0,29 %	-4 426 €
Herstellungskosten bauliche Anlagen			1 510 346 €
Außenanlagen Pauschal	5%		75 517 €
Herstellungskosten gesamt gerundet			1 586 000 €

Ableitung Liegenschaftszinssatz

Auswahl Liegenschaftszinssatz				
Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen				
Lage	Hochwert	Sehr gut	Gut	Mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Auswahl Bandbreite				
Liegenschaftsart	Wohnliegenschaft			
Lage	Gute Lage			
Bandbreite	2,50 %	4,50 %		
Risikoabstufungen innerhalb Bandbreite				
Risiko	Risikoabstufung in %	Aufschlag auf Zinssatz	Liegenschaftszinssatz	
Sehr gering	0,0%	0,00%	2,50%	
	12,5%	0,25%	2,75%	
gering	25,0%	0,50%	3,00%	
	37,5%	0,75%	3,25%	
durchschnittlich	50,0%	1,00%	3,50%	
	62,5%	1,25%	3,75%	
hoch	75,0%	1,50%	4,00%	
	87,5%	1,75%	4,25%	
sehr hoch	100,0%	2,00%	4,50%	
Risikobeurteilung				
Risiko Bewertungsgegenstand	gering			
Liegenschaftszinssatz				3,00 %

- Gute Lage
- Hohe Nachfrage nach Wohnungen
- Durchschnittsmiete unter dem Richtwert (und unter der Marktmiete)
- Annahme: geringes Risiko innerhalb der Bandbreite

12. Bestandsrecht

Der Bestandvertrag

- Unter einem Bestandvertrag versteht man entweder einen **Miet- oder Pachtvertrag**
- Der Bestandvertrag begründet ein **Dauerschuldverhältnis**
- Er regelt die Gebrauchsüberlassung unverbrauchbarer Sachen oder Teile davon auf gewisse Zeit gegen Zahlung eines Entgelts
- Wesentlich für das Vorliegen eines Bestandvertrages sind somit:
 - die **entgeltliche Gebrauchsüberlassung**
 - einer **unverbrauchbaren Sache**
 - **auf (gewisse) Zeit** = kann **unbefristet oder befristet** abgeschlossen werden
- Der Bestandvertrag ist ein **Konsensualvertrag**
 - Der Vertrag kommt bereits durch übereinstimmende Willenseinigung der Vertragsparteien zu Stande
 - Vertragsparteien müssen sich lediglich über die wesentlichen Geschäftseigenschaften einigen, wobei dies im Falle des Bestandvertrages das **Bestandobjekt** und der **Bestandzins** sind
 - Das Bestandobjekt muss **bestimmt bzw. bestimmbar** sein und es muss sich um eine unverbrauchbare Sache handeln (z.B. Wohnung, Haus, Grundstück)
 - Der Bestandzins muss **bestimmt oder bestimmbar** sein
- Die Einhaltung von Formvorschriften ist **nicht** erforderlich

Die Unterschiede zwischen Miete und Pacht

- Vorweg ist festzuhalten, dass die Abgrenzung des Miet- vom Pachtvertrag eine sehr diffizile Frage von wesentlicher Bedeutung bildet, zumal daran gravierende Rechtsfolgen knüpfen
- Die Frage, ob ein Miet- oder Pachtvertrag vorliegt, sollte daher – insbesondere bei der Inbestandgabe von Geschäftsräumlichkeiten – jedenfalls im **Einzelfall** geprüft werden
- Wesentlich für die Frage, ob ein Miet- oder ein Pachtvertrag vorliegt, sind die dem Vertragspartner bei Vertragsabschluss **ingeräumten Befugnisse**
- Weiteres wesentliches Kriterium ist der **Zweck des Rechtsgeschäfts** bzw. die **wirtschaftliche Bedeutung**
- Ganz allgemein kann festgehalten werden:
 - **Miete:**
 - Miete = **entgeltliche** Überlassung einer **nicht verbrauchbaren Sache** zum **bloßen Gebrauch**
 - **Beispiel:** Entgeltliche Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken
 - **Pacht:**
 - Pacht = **entgeltliche** Überlassung einer **nicht verbrauchbaren Sache** zuzüglich der **Befugnis des Bestandnehmers zur Fruchtziehung**
 - **Beispiele:** Entgeltliche Überlassung einer Wiese zur Grasnutzung; Pacht eines Ackers zur Bestellung/Bewirtschaftung; Entgeltliche Überlassung eines Speiselokals mitsamt Einrichtung, Kundenstock, Gewerbeberechtigung, usw.
- Die **Bezeichnung des Vertrages** durch die Vertragsparteien ist grundsätzlich **nicht** relevant
- Auch ein als Mietvertrag bezeichneter Vertrag kann ein Pachtvertrag sein und ebenso umgekehrt
- Weist ein Bestandvertrag sowohl Elemente eines Miet- als auch eines Pachtvertrages auf, dann liegt im Sinne des sogenannten Absorptionsprinzips entweder ein Miet- oder ein Pachtvertrag vor, je nachdem ob die **Elemente eines Miet- oder eines Pachtvertrages überwiegen**

13. Mietrechtsgesetz - MRG

Anwendungsbereich des MRG

- Die Miete von:
 - **Räumlichkeiten die zu Wohn- und/oder Geschäftszwecken dienen - dazu zählen:**
 - Wohnungen
 - Einzelne Wohnungsteile, sofern diese von anderen Wohnungsteilen räumlich abgegrenzt sind (Räume, WG-Zimmer, etc.)
 - Geschäftsräumlichkeiten aller Art
 - **Zusätzlich fallen auch unter das MRG, sofern sie mit Wohn- oder Geschäftsräumen mitgemietet sind:**
 - Unbebaute Flächen (Hausgärten, KFZ-Abstellplatz, etc.)
 - Neutrale Objekte (Garage, Hobbyraum, Weinkeller, etc.)
 - Bewegliche Sachen (Möbel, etc.)
- **ACHTUNG:** Unbebaute Flächen, neutrale Objekte und bewegliche Sachen unterliegen **nur dann** dem MRG, wenn sie mit dem Wohn- oder Geschäftsraum **mitvermietet** werden
- Werden sie **gesondert vermietet**, gilt für diese **nicht das MRG** sondern das **ABGB**

Folgen der Abgrenzung zwischen Miete und Pacht

- Unterschiedliche Rechtsfolgen:
 - **Miete = MRG**
 - Sofern keine Vollaussnahme des MRG vorliegt
 - **Pacht = ABGB**
 - Pachtverträge unterliegen nicht dem MRG
 - Weder gesetzliche Zinsbildungs- noch Kündigungsbestimmungen des MRG
- Bereiche des ABGB die auch im Vollen Anwendungsbereich des MRG gültig sind
 - Mietzinsminderung § 1096 ABGB
 - Anspruch auf Ersatzleistungen § 1097 ABGB
 - Rückgabe des Mietgegenstandes § 1109 ABGB
 - Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund §§ 1117 / 1118 ABGB

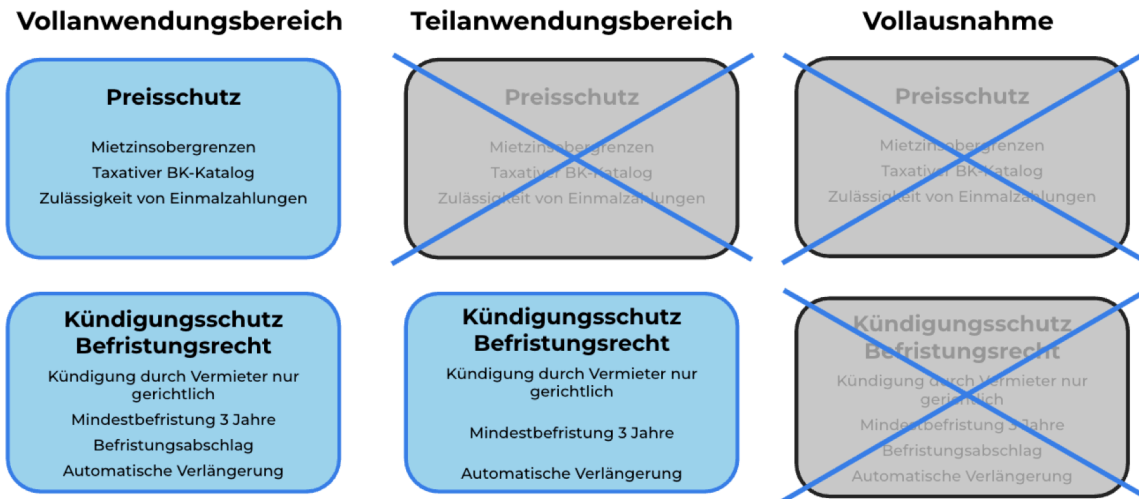
Anwendungsbereiche des MRG

- Vollen Anwendungsbereich = 100% MRG
- Teilanwendungsbereich = Teilweise MRG
- Vollaussnahme = 0% MRG → ABGB

Wesentliche Schutzwirkungen des MRG

- Die Schutzwirkungen des MRG unterscheiden sich im Wesentlichen in zwei Kategorien:
 - **Preisschutz**
 - Beschränkung des Mietzinses (Mietzinsobergrenzen)
 - Taxativer Betriebskostenkatalog
 - Regelung über Zulässigkeit von Einmalzahlungen
 - **Kündigungsschutz / Befristungsrecht**
 - Kündigung durch den Vermieter nur gerichtlich und aus wichtigem Grund
 - Mindestbefristung von 3 Jahren bei Wohnräumlichkeiten
 - Befristungsabschlag im Vollen Anwendungsbereich iHv 25% des HMZ
 - Automatische Verlängerung von befristeten Mietverträgen

- Abhängig vom jeweiligen Anwendungsbereich des MRG gelten unterschiedliche Schutzwirkungen
 - **Vollanwendungsbereich:**
 - Preisschutz
 - Kündigungsschutz / Befristungsrecht
 - **Teilanwendungsbereich:**
 - **KEIN** Preisschutz
 - Kündigungsschutz / Befristungsrecht (**kein** Befristungsabschlag)
 - **Vollausnahme:**
 - **KEIN** Preisschutz
 - **KEIN** Kündigungsschutz / Befristungsrecht



Vollausnahmen des MRG

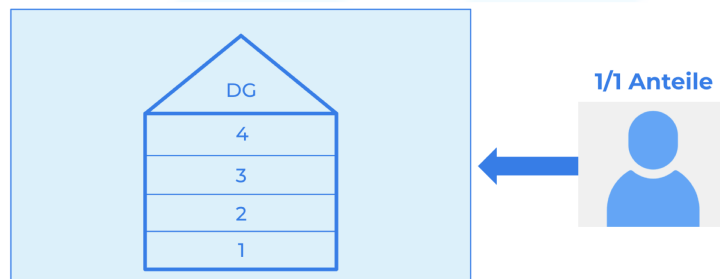
- Bei Vollausnahme finden die **Bestimmungen des MRG keine Anwendung**
- Die **Vollausnahmen des MRG werden taxativ (aufzählend) in § 1 Abs 2 MRG gelistet:**
 1. Mietgegenstände, die **im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens** vermietet werden
 2. **Mietgegenstände, die als Heim genutzt werden** (Studentenheim, Altersheim, o.ä.)
 3. **Vermietung von karitativen oder humanitären Organisationen** (Caritas, o.ä.)
 - Vermietung von Wohnraum im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens
 4. **Dienst-, Natural oder Werkwohnungen** die im Zuge eines Dienstverhältnisses übergeben wurden
 5. **Geschäftsräumlichkeiten** bei **max. Befristung von 6 Monaten** (z.B. Pop-Up-Store)
 6. **Wohnungen der Kat. A oder B** bei **max. Befristung von 6 Monaten** und **vorübergehender beruflich bedingter Nutzung als Zweitwohnung**
 - Philharmonikerwohnung, Wohnung eines Montagearbeiters, o.ä.
 7. **Freizeit- oder Ferienwohnungen** (die zum Zweck der Erholung angemietet werden)
 8. **Ein- oder Zweiobjekthäuser:** Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten (Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus, etc.)
 - **ACHTUNG:** Nachträgliche DG-Innenausbauten zählen nicht als neue Einheit! Es darf keine Aufstockung oder Veränderung der Kubatur erfolgen (!)
 - Das MRG zielt immer auf den **Grundbuchskörper** ab! Es dürfen daher **maximal 2 Objekte auf einer Einlagezahl** vorhanden sein
 9. **Räumlichkeiten die verpachtet oder verliehen werden**
 10. **Miete von Flächen:** in den Geltungsbereich des MRG fällt nur die Miete von Räumen - die Miete von unbebauten Flächen fällt nicht darunter

14. Wohnungseigentumsgesetz - WEG

Eigentumsformen

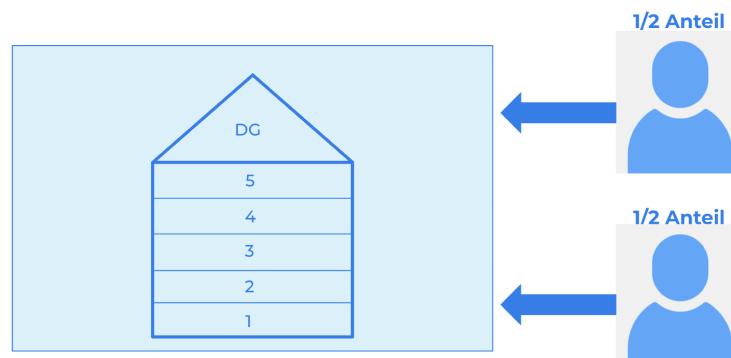
- **Alleineigentum**

- Von Alleineigentum spricht man dann, wenn eine Liegenschaft im Eigentum einer einzelnen Person steht
- Der Alleineigentümer hat das Recht, über die Liegenschaft zu verfügen und kann sie somit belasten oder veräußern
- Ein Alleineigentümer kann die Liegenschaft (grds. ohne Einbeziehung Dritter):
 - Verpfänden
 - Veräußern
 - In Bestand geben (vermieten/verpachten)
 - Verändern (umbauen/Widmung verändern)

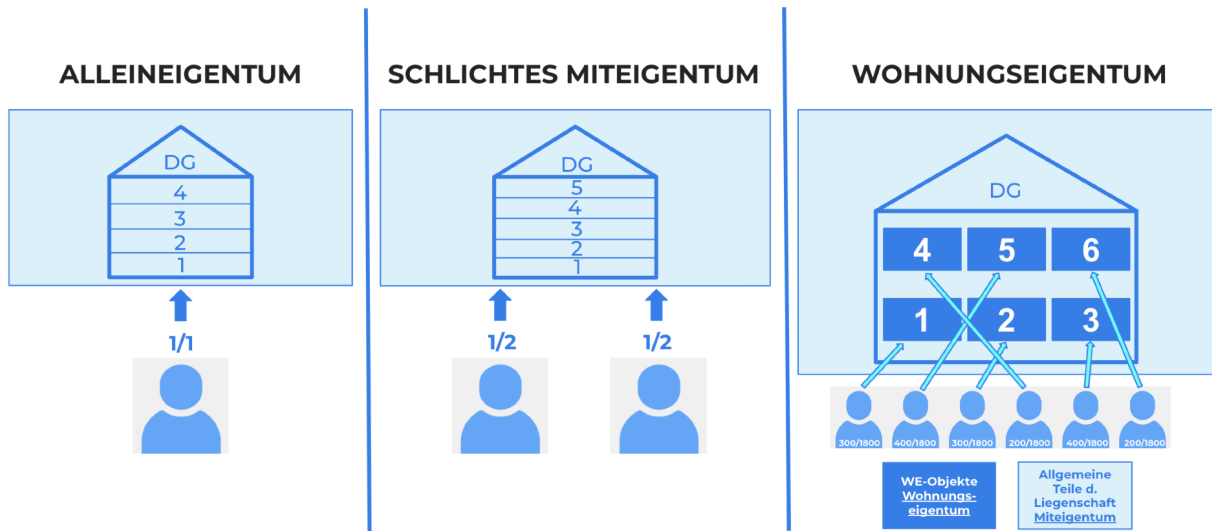


- **Schlichtes Miteigentum**

- Im schlichten Miteigentum steht eine Liegenschaft, wenn das Eigentum mehreren Personen ungeteilt zukommt
- Jeder (Mit-)Eigentümer ist an der Liegenschaft quotenmäßig (z.B. zu je 1/3-Anteilen) beteiligt
- Die Liegenschaft selbst ist nicht geteilt, sondern nur die **Rechte an der Liegenschaft**
- Jeder (Mit-)Eigentümer ist ein vollständiger Eigentümer seines Anteiles an der Liegenschaft
- Der (Mit-)Eigentümer kann über seine Anteile/Rechte frei verfügen und kann sie daher verpfänden, veräußern oder daran anderweitige Rechte einräumen
- Über die gesamte Liegenschaft kann der (Mit-)Eigentümer hingegen **nicht alleine verfügen**
 - Der (Mit-)Eigentümer kann die Liegenschaft somit weder zur Gänze veräußern, sie umbauen oder anderweitige Rechte (z.B. Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte) daran einräumen
- Schlichtes Miteigentum verschafft schlichtem (Mit-)Eigentümer **keine gesicherte Rechtsposition**
 - (Mit-)Eigentümer muss grundsätzlich jederzeit mit einer Teilungsklage eines anderen (Mit-)Eigentümers rechnen



• **Vergleich der Eigentumsformen**



Unterschiede zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum

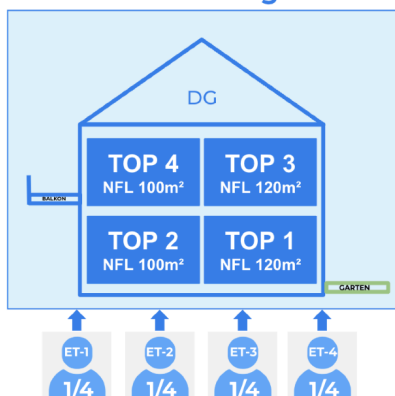
• **Schlichtes Miteigentum**

- Der **(schlichte) Miteigentümer** hat grundsätzlich **kein** **ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht**
 - Jeder Miteigentümer ist zur Benützung der gemeinsamen Sache berechtigt, sofern hierdurch keine faktische Beeinträchtigung der weiteren Miteigentümer erfolgt
- Der **(schlichte) Miteigentümer** ist **im Ausmaß der ausgewiesenen Anteile** an der Liegenschaft beteiligt
- Es kann eine **einvernehmliche Benützungsvereinbarung** abgeschlossen werden
 - Diese ist aber grundsätzlich auflösbar
- Es besteht die jederzeitige Möglichkeit einer **Teilungsklage**

• **Wohnungseigentum**

- Der **Wohnungseigentümer** hat hinsichtlich des ihm zugeordneten Wohnungseigentumsobjektes ein **ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht**
- Der **Wohnungseigentümer** ist **im Ausmaß der Miteigentumsanteile** an der Liegenschaft beteiligt
- Es erfolgt eine **klare Zuordnung** der einzelnen WE-Objekte
 - Grundsätzlich untrenn- bzw. unteilbar
- Eine **Teilungsklage** ist **nicht möglich**

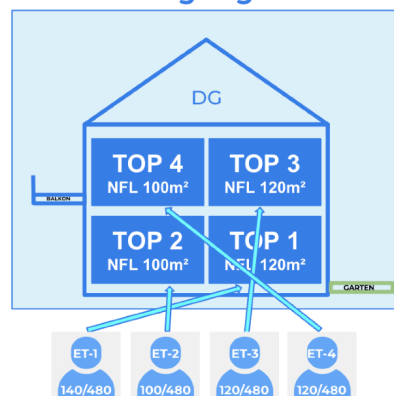
Schlichtes Miteigentum



Anteile:

- ET-1: ¼ Anteil
- ET-2: ¼ Anteil
- ET-3: ¼ Anteil
- ET-4: ¼ Anteil

Wohnungseigentum



Anteile:

- ET-1: 140/480
- ET-2: 100/480
- ET-3: 120/480
- ET-4: 120/480

15. Grundbuch

Das Grundbuch

- **Gesetzesgrundlage = Allgemeines Grundbuchsgesetz (GBG)**
- **Grundbuch = Öffentliches Buch**
 - Zur Sichtbarmachung von **Rechtsverhältnissen** die am **unbeweglichen** Vermögen (Grund und Boden) bestehen
 - Erforderliche Publizität wird gewährleistet
 - Liegenschaften haben besondere wirtschaftliche Bedeutung → Höheres Maß an Verkehrssicherheit
- **Öffentlich zugänglich = Jeder kann in das Grundbuch Einsicht nehmen**
 - Und daraus Grundbuchauszug anfordern
- **Wird von den Bezirksgerichten geführt**
 - Zuständig ist immer jenes BG in dessen Sprengel das Grundstück gelegen ist
- **Im Grundbuch ersichtlich sind:**
 - Eigentümer
 - Belastungen
 - Dienstbarkeiten
 - Anhängige Verfahren (Zivilverfahren, Exekutionsverfahren, etc.)
 - etc.

Der Kataster

- **Wird von Vermessungsämtern geführt**
- **Eine Darstellung aller Grundstücke in Österreich**
- **Unterscheidung in**
 - **Grundsteuerkataster**
 - **Grenzsteuerkataster**
- **Der Kataster besteht aus**
 - **Grundstücksverzeichnis** (Grundstücksnummer, Benützungsort, Flächenausmaße)
 - **Koordinatenverzeichnis** (zur Lagebestimmung der Festpunkte und Grundstücksgrenzen)
 - **Katastralmappe** (zeichnerische Darstellung der Grundstücke)
 - **Technische Unterlagen** für die Ersichtlichmachungen
 - **Technische Unterlagen** zur Lagebestimmung der Festpunkte
 - **Grenzen der Grundstücke**
- **Der Kataster bildet die Basis für das Grundbuch**

Der Grenzkataster

- **Grenzkataster = Zum verbindlichen Nachweis von Grundstücksgrenzen bestimmt**
 - **Rechtsverbindliche** Grenzverläufe
 - Für die Aufnahme in den Grenzkataster muss das Grundstück durch einen **Vermessungstechniker** vermessen werden
 - Das Verfahren nennt man **“Grenzverhandlung”** (Unter Beiziehung der Nachbarn)
 - Grenzpunkte werden unter Anwesenheit aller beteiligten Nachbarn festgelegt
 - Durch die Aufnahme eines Grundstückes in den Grenzkataster ist eine **Ersitzung nicht mehr möglich**

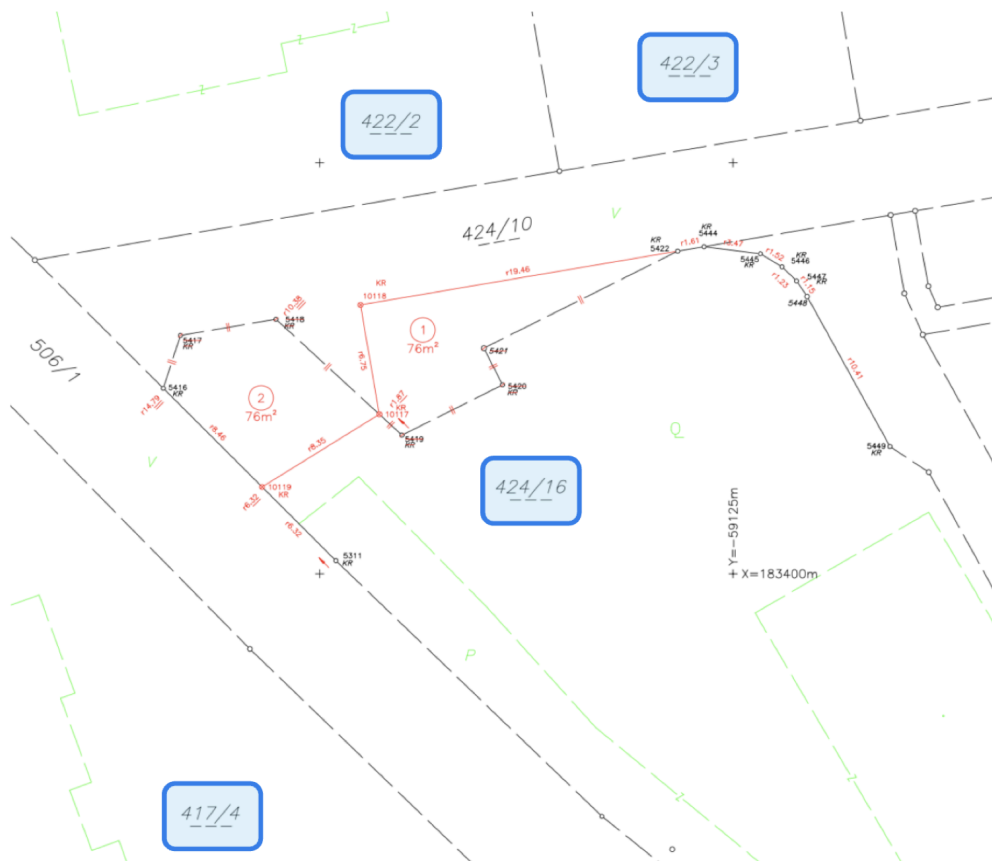
- In den **Grenzkataster** eingetragenes Grundstück ist im **A1-Blatt** mit einem **“G”** neben der Grundstücksnummer zu erkennen
- In der **digitalen Katastralmappe** sind Grundstücke des Grenzkatasters so zu erkennen, dass die Grundstücksnummer durch eine **unterbrochene Unterstreichung** gekennzeichnet ist
- **Sind alle Grundstücke im Grenzkataster eingetragen?**
 - **NEIN** - Dazu ist eine **Vermessung vor Ort** und eine **Grenzverhandlung** notwendig
 - In Österreich sind rund **15% der Grundstücke im Grenzkataster** erfasst
 - Stand 2017: 10,2 Mio. Grundstücke in AUT und davon 1,6 Mio. im Grenzkataster
- **Im Grundbuch werden Grundstücke die im Grenzkataster eingetragen sind im A1-Blatt wie folgt gekennzeichnet:**

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
424/16  G GST-Fläche             (* 1608) Änderung in Vorbereitung
        Bauf.(10)                300
        Gärten(10)               1099
        Sonst(10)                209  Karl-Heinrich-Waggerl-Gasse 2
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

- In der digitalen Katastralmappe (DKM) werden Grundstücke die im Grenzkataster eingetragen sind mit einer **unterbrochenen Unterstreichung** gekennzeichnet:

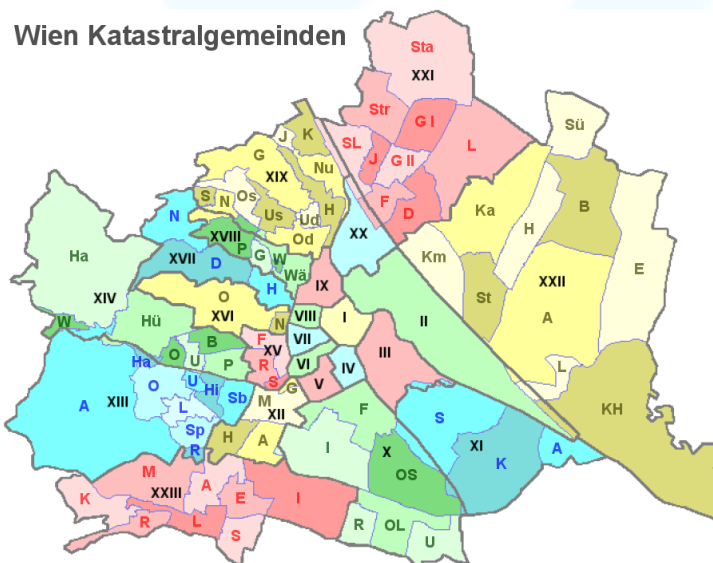


Der Grundsteuerkataster

- **Grundsteuerkataster = Naturgrenzen**
 - **Nicht rechtsverbindlich**
 - Wichtige Unterscheidung zu Grenzkataster = **Ersitzung ist möglich**
- **Wird je Katastralgemeinde angelegt**
- **Dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften**
- **Enthält:**
 - Benützungsorten
 - Flächenausmaß
 - Sonstige Angaben zur leichten Kenntlichmachung der Grundstücke

Die Katastralgemeinde

- **Katastralgemeinde = KG**
 - Namen und eine 5-stellige Nummer
- **Jener geografische Teil der im Kataster bzw. Grenzkataster mit einem eigenen Namen bezeichnet werden (KG)**
 - Meist Teil einer politischen Gemeinde
- **Es gibt keine Norm für die Größe einer Katastralgemeinde**
- **Wien ist in 89 Katastralgemeinden unterteilt:**



Digitale Katastralmappe

- **Digitale Katastralmappe = DKM**
 - Wird auch Grundbuchsmappe genannt
- **Grafische Darstellung des Katasters**
 - Dient der Veranschaulichung der Lage der Grundstücke
- **Lage von Grundstücken im österreichischen Landesvermessungs-System (Gauß-Krüger)**
- **In der DKM sind folgende Inhalte zu finden:**
 - Grundstücksnummern (Hinweis auf Grenzkataster: _ _ _)
 - Grundstücksgrenzen
 - Grenzpunkte

16. Bauordnung und Bautechnik

Flächenwidmungsplan

- **Flächenwidmungsplan - Allgemein**
 - Im Flächenwidmungsplan wird die **zulässige Nutzung** einzelner Grundstücke geregelt
 - Die gesetzliche Grundlage für den Flächenwidmungsplan bildet die **Bauordnung für Wien**
 - Der Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist in einem Plandokument zusammengefasst
 - Bestehend aus Plan und Textteil
 - Abrufbar bei der zuständigen Behörde in Wien oder digital im Internet
 - [Flächenwidmungs- und Bebauungsplan](#)
 - **Flächenwidmung = Zulässige Nutzung**
 - **Flächenwidmungsplan = Verordnung**
 - Es werden verschiedene Widmungskategorien gemäß § 4 Wiener BO unterschieden
 - **Grünland**
 - **Verkehrsbänder**
 - **Bauland**
 - **Sondergebiete**
 - Innerhalb der genannten Widmungskategorien bestehen wiederum verschiedene Widmungen
 - Unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke
 - z.B. die Widmungskategorie **Bauland** gliedert sich in die Widmungen:
 - Wohngebiete
 - Gartensiedlungsgebiete
 - Gemischte Gebiete
 - Industriegebiete

Bebauungsplan

- **Bebauungsplan - Allgemein**
 - Beim Bebauungsplan handelt es sich - wie beim Flächenwidmungsplan - um eine **Verordnung**
 - Der Bebauungsplan regelt die **bauliche Ausnutzbarkeit** einer Grundfläche
 - Bebauungsbedingungen einzelner Grundstücke
 - In welcher Weise die vom Flächenwidmungsplan erfassten Grundflächen bebaut werden dürfen
 - Das Vorliegen eines Bebauungsplanes ist idR Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung
 - **Im Bebauungsplan ist unter anderem folgendes ersichtlich:**
 - Flächenwidmung
 - Fluchtlinien
 - Bauklassen
 - Bauweise
 - Zonen (Schutzzone, Wohnzone, etc.)
 - Bebauungspläne werden immer für ein **Planungsgebiet** erstellt, welche eine **eigene Plannummer** besitzen
 - Das Planungsgebiet umfasst stets mehrere Grundstücke, bzw. ein ganzes Gebiet
 - Die Bebauungsplangültigkeit endet mit dem Planbereich bzw. Ende des Plandokumentes
 - Wird ein **neuer Bebauungsplan** für ein Gebiet erstellt, kann von der Stadt Wien eine **Bausperre** erlassen werden (§ 8 WBO), welche jedoch stets **zeitlich befristet** sein muss

Flächenwidmungsplan - Änderungen

- Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werden durch die Stadtplaner:innen der Stadt Wien als **Entwurf** vorbereitet
 - Zuständige Magistratsabteilung: **MA 21**
- Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Entwurfes ist eine **Umweltprüfung** erforderlich
- Der Entwurf ist dem **Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung** vorzulegen
- **Entwurf, Gutachten** (Fachbeirat) und (falls vorhanden) der **Umweltbericht** werden öffentlich aufgelegt
 - Interessierte können Einsicht nehmen & Stellungnahme abgeben
 - Änderungswünsche werden (sofern möglich) eingearbeitet
- Der **Gemeinderat der Stadt Wien** beschließt den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Durch **Kundmachung** wird der Plan **rechtswirksam**
- **Wann wird ein bestehender Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan geändert?**
 - Aus eigener **Initiative der Behörden**
 - z.B. aufgrund Bevölkerungsentwicklung
 - Auf **Anfrage durch Grundstückseigentümer**
 - Falls eine Anfrage nach Prüfung der Behörde gerechtfertigt ist

Flächenwidmungsverfahren - Ablauf

- **Erarbeitung Stadtentwicklungsplan – STEP (alle 10 Jahre)**
 - Der STEP legt die langfristigen Ziele und Perspektiven der Stadtentwicklung fest
- **Erarbeitung Flächenwidmungsplan**
 - Der Flächenwidmungsplan wandelt diese Zielsetzungen in rechtsverbindliche Vorgaben um
 - Der Flächenwidmungsplan wird als Verordnung vom Gemeinderat beschlossen
- **Öffentliche Auflage Flächenwidmungsplan (6 Wochen)**
 - In der öffentlichen Auflage können Einwendungen eingebracht werden
- **Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat**
 - Nach Klärung aller Einwendungen
 - 2/3 Mehrheit des Gemeinderats notwendig

Exkurs - Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

- **Ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)** ist ein zentrales Planungsinstrument in den **Bundesländern Österreichs**, das die langfristige räumliche Entwicklung einer Gemeinde regelt
- Es dient dazu, die **strategischen Ziele und Leitlinien für die Raumordnung** festzulegen und hilft, die **Nutzung von Flächen** in der Gemeinde zu steuern
- Das Konzept ist rechtlich verankert und wird im Rahmen des Örtlichen Raumordnungsprogramms von der Gemeinde beschlossen und von der Landesregierung genehmigt
- **Generell verfolgt das ÖEK folgende Hauptziele:**
 - **Raumordnung:** Es legt fest, wie die Gemeinde in verschiedenen Bereichen, wie Siedlungsentwicklung, Freiraumgestaltung, Verkehr und Infrastruktur, in den nächsten 10 bis 15 Jahren wachsen soll
 - **Nachvollziehbare Entscheidungen:** Das ÖEK bietet eine klare Entscheidungsgrundlage für künftige Planungen und Genehmigungsverfahren und sorgt für Transparenz bei der weiteren Entwicklung

Widmungskategorien

- **Grünland**
 - Wald- und Wiesengürtel
 - Parkanlagen
 - etc.
- **Verkehrsbänder**
- **Bauland**
 - Wohngebiete
 - Gartensiedlungsgebiete
 - Gemischte Baugebiete
 - Industriegebiete
- **Sondergebiete**
 - Lagerplätze
 - Märkte

Widmungen im Bauland

- **W** = Wohngebiete
- **WGV** = Wohngebiet – Geschäftsviertel
- **WGF** = Wohngebiet – geförderter Wohnbau
- **GS** = Gartensiedlungsgebiet
- **GSGM** = Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage
- **GB** = Gemischtes Baugebiet
- **GBGV** = Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel
- **GBGF** = Gemischtes Baugebiet – geförderter Wohnbau
- **GBBG** = Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet
- **IG** = Industriegebiet
- **Zulässige Bauten nach Widmungskategorie**
 - **W = Wohngebiete**
 - Wohngebäude
 - Bauwerke die **religiösen, kulturellen** oder **sozialen** Zwecken oder der **öffentlichen Verwaltung** dienen
 - Gewerbebetriebe dürfen nur dann errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Nachbarschaft **nicht beeinträchtigt** wird (Lärm, Abgase, Geruch, o.ä.)
 - **WGV = Wohngebiet - Geschäftsviertel**
 - Grundsätzlich dieselben Bauwerke wie im Wohngebiet
 - Wohnungen müssen jedoch mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände bzw. der Verkehrsfläche liegen
 - Das **Erdgeschoss** darf nur zu **Geschäftszwecken** genutzt werden
 - **GS = Gartensiedlungsgebiet**
 - Wohngebäude und Bauwerke mit Geschäftsräumen für Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen
 - Im Gartensiedlungsgebiet darf die bebaute Fläche **maximal 50 m²** betragen (sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt)
 - Die Gebäudehöhe **darf 5,50 m nicht überschreiten** (sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt)
 - **GB = Gemischtes Baugebiet**
 - Mischung aus Wohnungen und Gewerbebetrieben
 - Gewerbebetriebe dürfen die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen

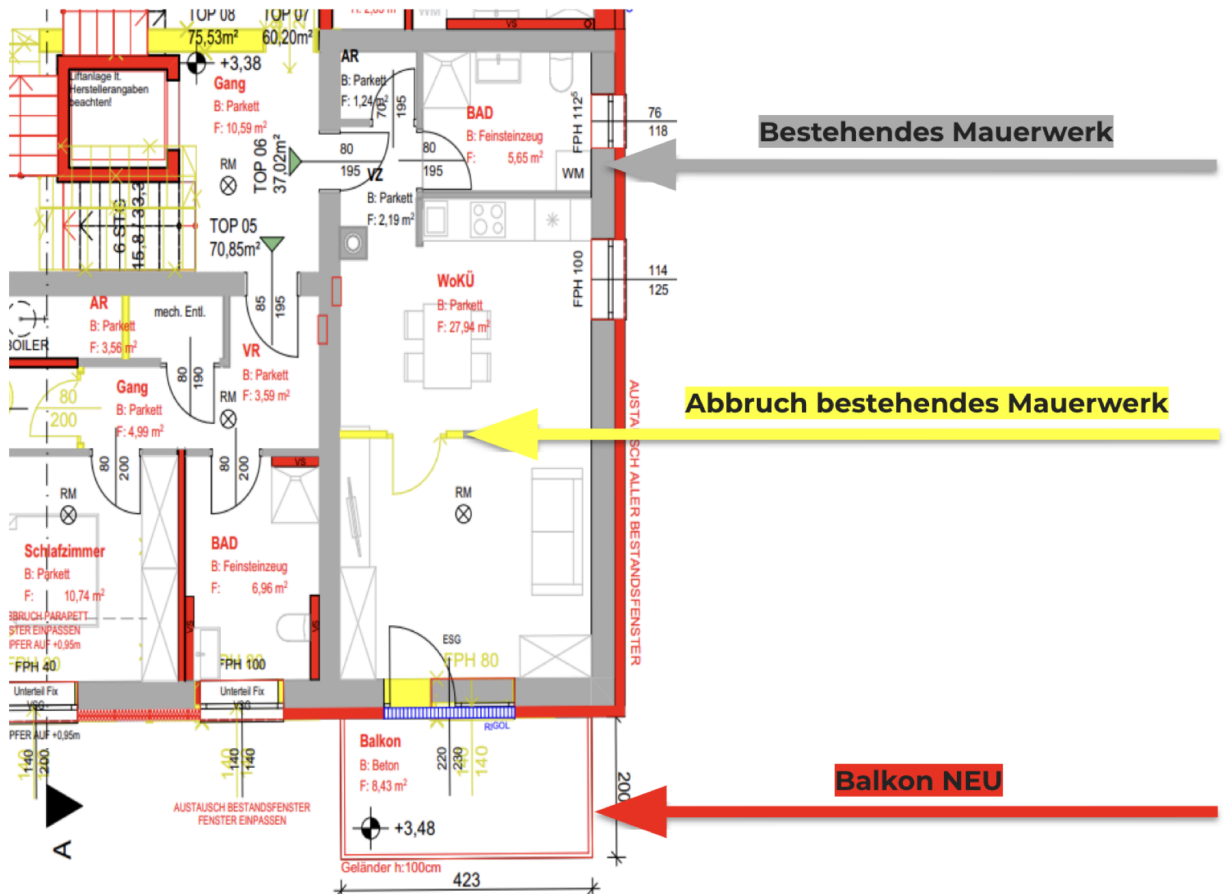
- Positionspläne
- Einrichtungspläne
- Lagepläne
- Haustechnikpläne
- Baubestandspläne – Bestandspläne
- Bauaufnahmepläne
- Parifizierungspläne
- Werkstattpläne

Der Einreichplan

- Der Einreichplan ist **Teil der Unterlagen** um eine **Baubewilligung** von der Behörde einzuholen
- **Einreichplan = Zeichnerische Darstellung des Bauvorhabens**
- Der Einreichplan kann als **rechtliche Aufarbeitung** des Entwurfes gesehen werden
- Sobald der Entwurf vom Bauherren freigegeben wurde und mit der Behörde vorabgestimmt wurde, kann der Einreichplan erstellt werden
- Bei einem Einreichplan kommt es im Gegensatz zum Entwurf, weniger auf die optische Qualität an, sondern eher auf den **rechtlichen Inhalt**
- **Inhalt:**
 - Nordpfeil
 - Grundstücksnummern, Einlagezahlen, Katastralgemeinde
 - Flächenausmaß des Bauplatzes (Bauloses)
 - Abstandsflächen
 - Höhenlagen
 - Darstellung der bestehenden, neu zu errichtenden und abzutragenden Bauteile
 - Legende
 - Sämtliche Ansichten

- **Farbliche Darstellung von Bauteilen im Einreichplan**

- Bestehende Bauteile = **GRAU**
- Abzutragende Bauteile = **GELB**
- Neue Bauteile (Ziegel) = **ROT**
- Beton = **GRÜN**
- Stahlbeton = **SCHWARZ**
- Stahl = **BLAU**
- Holz = **BRAUN**
- Andere Baustoffe = **gesondert auszuweisen**



Raumhöhe von Aufenthaltsräumen

- Grundlage: **OIB Richtlinie 3 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**
- Wohnungen und Arbeitsräume, in denen nur Arbeiten mit **geringer körperlicher Belastung** durchgeführt werden
 - **Min. 2,50 m lichte Raumhöhe**
- Bei Gebäuden mit **maximal 3 Wohneinheiten** und bei **Reihenhäusern**
 - **Min. 2,40 m lichte Raumhöhe**
- Bei Aufenthaltsräumen mit Dachschrägen müssen die **Mindestraumhöhen über der Hälfte der Fußbodenfläche** eingehalten werden
 - Fußbodenflächen mit einer **Raumhöhe von weniger als 1,50 m** werden dabei **nicht berücksichtigt**



eduard

Die Kursplattform.