

Immobilienbewertung Österreich

BIENERT • FUNK (HRSG.)

Immobilienbewertung Österreich

BAMMER • BIENERT • BÖHM • BRUNAUER • FUHRMANN • FUNK • HATTINGER
HOLZAPFEL • HUBNER • KEPPERT • KUNISCH • MALLOTH • REINBERG • REITHOFER
RESSLER • ROTH • SCHEIFINGER • SCHILLER • SCHÜTZENHOFER • STEIXNER
STOCKER • TATZL • TEUFELSDORFER

3., aktualisierte und erweiterte Auflage 2014

Edition ÖVI Immobilienakademie

Copyright und Medieninhaber

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Wien 2014
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11
Telefon: +43 (1) 505 48 75, Fax: +43 (1) 505 48 75-18
E-Mail: office@ovi.at, Internet: www.ovi.at

Herausgeber und Verleger

Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11
Telefon: +43 (1) 505 32 50, Fax: +43 (1) 505 32 50-18
E-Mail: immobilienakademie@ovi.at, Internet: www.immobilienakademie.at

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Reproduktion in jedweder Form oder Verarbeitung, Speicherung, Vervielfältigung und Verbreitung unter Anwendung elektronischer Medien ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung gestattet.

Alle Informationen und Definitionen in diesem Buch wurden sorgfältig erstellt, dennoch kann keine wie immer geartete Garantie für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden. Eine Haftung für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

3. Auflage, Stand August 2014

Visuelle Konzeption, Gestaltung, Satz und Bildbearbeitung

Bernhard Jobst – visionmedia • Büro für grafische Gestaltung, Wien

Druck und Bindung

Grasl Druck und Neue Medien GmbH, Bad Vöslau

Fotocredits

Fotolia.com: vlad_imir / ehrenberg-bilder / h_lunke (Umschlag)
unbezeichnet (Seite 5)

ISBN 978-3-902266-25-5

Vorwort der Herausgeber (3. Auflage)

Es ist immer ein kühnes Unterfangen, das breite Spektrum der Immobilienbewertung in Österreich in einer umfassenden Darstellung zu präsentieren. Die Herausgeber haben dies bereits 2007 und 2009 gewagt und haben die positive Aufnahme, die das Buch in Praxis, Lehre und Wissenschaft gefunden hat, als Ansporn und Aufforderung verstanden. Die nunmehr vorliegende 3. Auflage wurde grundlegend überarbeitet und erweitert. Damit unterstreicht das Werk den hohen Status, welchen sich die Publikation in Österreich erarbeiten konnte.



Die Entwicklung, die der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren in unserem Land, aber auch anderen prosperierenden Staaten wie insbesondere Deutschland erfahren hat, kann nur als »rasant« bezeichnet werden und hat die Bewerterzene immer wieder vor überraschende Marktergebnisse und neue Herausforderungen gestellt. Unser letztes Vorwort war von der damaligen Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Auch wenn diese fundamental bei einer globalen Betrachtung gegebenenfalls noch nicht überwunden ist, so zeigt doch der heimische Immobilienmarkt ein diametral anderes Bild.

Bewerter können und dürfen stets nur den aktuellen Markt abbilden, zeitnah, nachvollziehbar und realistisch: Manchen von uns ist die Immobilienmarktentwicklung geradezu davongelaufen und die Tools, die den Bewertern zur Verfügung stehen, fassen diese rasche Entwicklung kaum mehr mit der notwendigen Präzision.

Methoden, die in der ersten und zweiten Auflage noch als zumindest in engen Grenzen mögliche Varianten dargestellt wurden, sind nunmehr vollends obsolet und es besteht allgemeiner Konsens darüber, dass ihre Anwendbarkeit nicht mehr dem Stand der Wissenschaft entspricht.

Die österreichische Immobilienbewertungslandschaft konnte in den vergangenen Jahren mit vielen positiven Veränderungen aufwarten und präsentiert sich heute deutlich professioneller als noch vor zehn Jahren. Das liegt einerseits an der vermehrten Aktivität der Universitäten und Fachhochschulen sowie an den organisierten und qualitätsvollen Ausbildungen an Akademien als auch im Rahmen von Seminarveranstaltungen. Auch trugen Datenbanken und Verbände zu einer sukzessive steigenden Transparenz und Qualifizierung bei. Die Ansprüche, die eine weltweit vernetzte Wirtschaft mit sich bringt, stellen eine erhöhte Qualität der Bewertungen außer Frage.

Dieser positiven Entwicklung, die auch noch immer von dem deutschsprachigen und angloamerikanischen Einflussbereich stark mitgeprägt ist, trägt die 3. Auflage von *Immobilienbewertung Österreich* Rechnung. Wir haben dem ursprünglichen Konzept ei-

VORWORT

ner diversifizierten Autorenschaft mit den jeweiligen Kernkompetenzen auf bestimmten Gebieten weiterhin Rechnung getragen und die damit verbundenen individuellen Sichtweisen auf das Themenfeld »Bewertung« gerne in Kauf genommen. Wir freuen uns sehr, dass wir weitere führende Köpfe mit ihrem aktuellen und spezifischen Wissen zu neuen oder tiefgreifend überarbeiteten Teilbereichen gewinnen konnten. Zu nennen sind hier unter anderem die Abschnitte zum merkantilen Minderwert, Kontaminierung, Denkmalschutz und Energieausweis. Abermals konnte aus der Gruppe der Herausgeber und Autoren heraus auch eine Normierung – diesmal der Residualwertberechnung – in Österreich im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 initiiert und in den zentralen Elementen erfolgreich mitgestaltet werden.

Wir stellen heute ein Buch vor, das den aktuellen Standard der Immobilienbewertung in Österreich abbildet, im Bewusstsein, dass es sich beim sog. »Stand der Wissenschaft« letzten Endes um einen laufenden Prozess handelt, der uns laufend in Praxis und Wissenschaft fordert. So präsentieren wir eine Momentaufnahme und stellen sie der österreichischen Bewertungspraxis, der Lehre, der Justiz und der Advokatur zur Verfügung. Damit wollen wir erneut einen Anstoß zur Weiterentwicklung der Immobilienbewertung in Österreich geben.

Unser besonderer Dank gilt dem Verlag und den aktiven wissenschaftlichen Mitarbeitern Mag.^a (FH) Sonja Ressler, CIS ImmoZert, Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA sowie allen Autorinnen und Autoren, die zum vielfältigen Spektrum von *Immobilienbewertung Österreich* in der 3. Auflage beigetragen haben.

Margret Funk und Sven Bienert

Herausgeber

Vorwort von DI Herwig Teufelsdorfer

In Zeiten großer Umbrüche und Veränderungen gewinnen beständige Werte an Bedeutung, sei es im Sinne von realen Werten in Form von Grund und Boden, Immobilien aber auch immateriellen Werten wie Professionalität, Zuverlässigkeit und Handschlagqualität. Nur die Kombination der Faktoren aus beiden Kategorien führt langfristig zum Erfolg.

Den Wert einer Immobilie zu ermitteln ist die hohe Schule der Immobilienwirtschaft, Einflussfaktoren aus der Sphäre des Objektes, des Standortes und des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes determinieren diesen. Der Cash-Flow eines Investments ist schnell strukturiert, die richtige Einschätzung der Parameter jedoch die zu Ermittlung des Wertes führen und dessen Plausibilisierung erfordern eine exzellente Ausbildung. Im Idealfall in mehreren Disziplinen, die jahrelange Beschäftigung mit Immobilien und das Beherrschen des Handwerks in Summe. Nur so ist es möglich belastbare Werte zu ermitteln die im Fall von Transaktionen in Preise münden oder im Falle der Bewertung zu Bilanzierungszwecken den Wert des Unternehmens mit definieren.

Der ÖVI liefert mit seinem Angebot an Aus- und Fortbildung, der Herausgabe von Büchern, der Definition von Standards mit und für Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur laufenden Professionalisierung der Branche. Die dritte Auflage des Buches zeigt, dass Änderungen im Umfeld Rechnung getragen wird und dieses selbst auf breiter Basis ihre Leser findet, sich als Standardwerk etabliert hat.

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS

Vorsitzender des Vorstands

ImmQu – Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft

Vorwort der Herausgeber (2. Auflage)

Die Autoren und Herausgeber von *Immobilienbewertung Österreich* haben es als Verpflichtung und Freude angesehen, bereits nach relativ kurzer Zeit eine Zweitaufgabe dieses Buches erarbeiten zu dürfen.

Seit der Erstauflage im Jahr 2007 hat sich das ökonomische Umfeld in gravierender Weise verändert. Die weltweite Wirtschaftskrise mit ihren Ursprüngen in der Finanz- und Immobilienwirtschaft verdeutlicht einmal mehr, wie wesentlich fundiertes Wissen über die sich kontinuierlich veränderten Rahmenbedingungen und Werttreiber »unserer« Branche ist – für die an der nunmehr vorliegenden Neuauflage beteiligten Immobilienbewertungsexperten ein Anstoß mehr, sich noch differenzierter und tiefer mit allen Aspekten des Faches auseinanderzusetzen.

Die zunehmende Einbindung der Immobilienmärkte in den breiteren (internationalen) Kapitalmarkt sowie die Anforderungen weltweiter Bilanzierungsvorschriften waren nur einige der Auslöser, die letztlich auch in Österreich zu einer Normierung der Discounted-Cash-Flow-Bewertungsmethode geführt haben. Eine große Anzahl von Autoren dieses Buches hat an der Erweiterung der ÖNORM B 1802 zur nunmehr veröffentlichten ÖNORM B 1802-2 mitgearbeitet. Ein entscheidender Schritt in Richtung Harmonisierung der österreichischen Bewertungsvorschriften im internationalen Kontext. Weiters konnten sich die Autoren bei der Entstehung der europäischen Bewertungsstandards (EVS 2009) sowie bei RICS – dem weltweit wichtigsten Bewertungsverband – aktiv im Rahmen von Richtlinien und Leitfäden einbringen.

Aber nicht nur die »Krise« und (inter-)nationale Normierungen sind im Rahmen der vorliegenden Neuauflage im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung eingeflossen. Neue Beiträge entstanden auch im Bereich der Beurteilung von Nachhaltigkeit / »Green Buildings« sowie im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilienunternehmen. Vielen Branchenentwicklungen wird im vorliegenden Werk ausführlich Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde auch der Nachschlagelkatalog, das Stichwortverzeichnis, massiv erweitert.

Krisen schärfen die Überlegungen, zentrieren und fokussieren den Blick auf die essentiellen Abläufe in der Immobilienbranche und damit auch der Immobilienbewertung. Die Ermittlung, das Herausfiltern des Wertes einer Liegenschaft, ist schon lange nicht mehr mit der alten »Schätzung« zu vergleichen. Dennoch hat Wertermittlung auch heute noch etwas mit Handwerk, vielleicht sogar mit Kunsthandwerk zu tun. Können, Aktualität und Erfahrung sind gleichermaßen gefragt. Deutlicher könnte man feststellen, dass eine große Tabellenkalkulation mit hunderten von Eingangsparametern nicht »automatisch« zum richtigen Wert führen muss – Bauchgefühl und die kritische Würdigung des Ergebniswertes im Lichte der eigenen Marktkennntnis erscheinen in Zeiten deutlicher Über- und Untertreibungen im Markt wichtiger denn je.

Autoren und Herausgeber sind sich dieses Anspruches bewusst. Gerade weil die erste Auflage von *Immobilienbewertung Österreich* so gut vom Fachpublikum und der Fachpresse aufgenommen wurde, ist die Verpflichtung an den Qualitätsstandard der zweiten Auflage besonders hoch.

Die Herausgeber danken den Autoren, dem Verlag und allen jenen, die durch ihre Anregungen und ihre Ermutigung zum Gelingen der zweiten Auflage beigetragen haben.

Vorwort der Herausgeber (1. Auflage)

Das Interesse an und die Wahrnehmung von Immobilien als eigene Anlageklasse steigen seit Jahren kontinuierlich. Fast im Gleichschritt nimmt dabei auch die Integration der Immobilienmärkte in den breiteren Kapitalmarkt zu. Immobilien werden heutzutage nicht mehr nur dauerhaft »gehalten«, sie sind nicht mehr lediglich notgedrungen Teil des Produktionsprozesses und sie stellen für Privatleute nicht mehr ausschließlich die eigenen vier Wände dar. Mit Immobilien zu agieren bedeutet in unserer Gesellschaft etwa, aktiv Wertänderungsrenditen durch eine »buy-and-sell-Strategie« zu realisieren, Sale-and-Lease-back-Transaktionen durchzuführen oder Immobilienaktien als Teil einer privaten Veranlagung von Vermögen zu erwerben. Diese Beispiele des sich graduell wandelnden Verständnisses der Immobilienwirtschaft drücken sich auch in steigenden Anforderungen an verlässliche, fachlich fundierte und auf zeitnahen Marktdaten beruhenden Bewertungsgutachten aus. Simultan steigt damit auch der Bedarf an qualifizierten Experten, die sich diesen Herausforderungen stellen.

Parallel zur vorgenannten Entwicklung sind auch die normativen Anforderungen an die Professionalisierung dieses Funktionsbereiches der Immobilienökonomie kontinuierlich angestiegen. Die Auslöser hierbei sind vielfältig und heißen beispielsweise »Basel II«, »IFRS« oder »Investmentfondsgesetz« – um nur einige der Stichwörter zu nennen. Insgesamt sind die Anforderungen an die Bewertung im letzten Jahrzehnt rasant angestiegen. Österreich hat durch den beispielhaften Gesetzgebungsakt von 1992 mit dem Liegenschaftsbewertungsgesetz eine rechtliche Grundlage für die gerichtliche Gutachtenspraxis geschaffen, die durch die ÖNORM B 1802 als Standard für das Immobilienbewertungsgeschehen ergänzt wurde.

Motivation und Ausgangspunkt für das vorliegende Buch sind somit zum einen das gestiegene Interesse an der Liegenschaftsbewertung per se und zum anderen der durch die steigende Professionalisierung der Branche entstehende Informationsbedarf sowie die zunehmende wissenschaftliche Detailtiefe der heutzutage geforderten Gutachten.

VORWORT

Neben der im Mittelpunkt stehenden Verkehrswertermittlung werden in einzelnen Beiträgen auch angrenzende Bereiche der Immobilienökonomie, wie die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Projekten, die Finanzierung, die Rechnungslegung und weitere Aspekte, die mit der Bewertung von Immobilien in Verbindung stehen, thematisiert.

Das österreichische Sachverständigenwesen hat sich in Lehre und Praxis stark weiterentwickelt und im Austausch mit der anglo-amerikanischen Bewertungswissenschaft sowie der hochqualifizierten deutschen Immobilienbewertungsszene eine eigene, den Erfordernissen der österreichischen Realitätenmärkte entsprechende, Praxis ausgebildet. Auch wenn der Schwerpunkt dieser Publikation vor allem auf einer nationalen Perspektive im Einklang mit dem Liegenschaftsbewertungsgesetz liegt, ist es dennoch essentiell, den an Bedeutung gewinnenden internationalen Methoden einen angemessenen Rahmen zu bieten. Vor dem Hintergrund der Globalisierung und Harmonisierung haben bereits 50 % der institutionellen Immobilieninvestments in Österreich einen grenzüberschreitenden Charakter.

Die »Immobilie« ist in verschiedenster Hinsicht von anderen Gütern abzugrenzen, was letztlich zu sehr individuell zu beurteilenden rechtlichen und ökonomischen Besonderheiten führt, welche dem Bewertungsspezialisten ein hohes Maß an Spezialfertigkeiten und Marktkenntnis abverlangen: Makroökonomisches Grundverständnis ist ebenso Voraussetzung für fundierte Immobilienbewertung wie finanzmathematische und betriebswirtschaftliche Kenntnisse. Darüber hinaus sind auch bautechnisches und energetisches Wissen sowie praktische steuerliche Erfahrungen unbedingt notwendig.

All diese Überlegungen haben dazu geführt, dass die Herausgeber einen breiten Kreis von Autoren gebeten haben, an diesem Vorhaben, der Herausgabe eines Lehr- und Handbuches zur Immobilienbewertung österreichischer Prägung, mitzuwirken. Universitäten, Fachhochschulen, Fachakademien und Ausbildungsinstitutionen haben mehr und mehr das Fach »Immobilienbewertung« als Ausbildungsschwerpunkt in ihrem Angebotsportfolio. Ein Anspruch mehr, um hier Orientierung und breit gefächerte Fachliteratur anzubieten. Der gerichtlichen Praxis – in der auch die kontroverse Auslegung von Immobilienbewertungsgutachten Thema sein kann – soll hier ebenfalls durch dieses Buchvorhaben ergänzende Literatur angeboten werden.

Große Ansprüche fordern große Erwartungen heraus: Herausgeber und Autoren stellen sich diesen Erwartungen, sind sich der Grenzen ihres Vorhabens bewusst und wollen doch an diese Grenzen gehen. Großer Dank an alle, die ihr Wissen und ihre Fähigkeiten in das Projekt *Immobilienbewertung Österreich* eingebracht haben, jedes hochspezielle Detail bestimmt die Qualität des Ganzen.

Inhalt

Vorwort	5
Die Autoren	29

Abschnitt I

Einführung in die Immobilienbewertung

1	Bewertungsanlässe – Überblick	45
2	Wertbegriffe und Wertdefinitionen	51
2.1	Verkehrswert gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz	51
2.1.1	Sachwert	51
2.1.2	Ertragswert	51
2.1.3	Vergleichswert	52
2.2	Marktwert	52
2.2.1	Marktwert gemäß Bankwesengesetz	52
2.2.2	Marktwert gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA und des IVSC	52
2.3	Beleihungswert	53
2.3.1	Beleihungswert gemäß Bankwesengesetz	53
2.3.2	Beleihungswert gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA	53
2.3.3	Verkaufswert gemäß Hypothekendarbankengesetz	54
2.4	Preis (Price)	54
2.5	Subjektiver Wert (Worth)	54
2.6	Objektiver Wert (Value)	54
2.7	Nutzwert (im Wohnungseigentumsgesetz)	55
2.8	Zwangsverkaufs- bzw. Liquidationswert gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA	55
2.9	Fair Value nach den International Accounting Standards	55
2.10	Unternehmenswert	56
2.11	Buchwert	56
2.12	Versicherungswert	57
3	Bewertungsgegenstand	59
3.1	Eingrenzung gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz	59
3.2	Betrachtung der wirtschaftlichen Einheit	61
3.3	Besondere Fragestellungen	63

INHALT

4	Mathematische und statistische Grundlagen	65
4.1	Finanzmathematische Verfahren	65
4.1.1	Zins- und Zinseszinsrechnung	65
4.1.1.1	Grundlagen und Relevanz für die Immobilienbewertung	65
4.1.1.2	Einfache Zinsrechnung	68
4.1.1.3	Zinseszinsrechnung	69
4.1.1.4	Erweiterung: Unterjährige Verzinsung	71
4.1.2	Rentenrechnung	74
4.1.2.1	Grundlagen und Relevanz für die Immobilienbewertung	74
4.1.2.2	Nachschüssige Renten	75
4.1.2.3	Vorschüssige Renten	78
4.1.2.4	Ewige Renten	80
4.2	Verfahren der Investitionsrechnung	82
4.2.1	Überblick zu den Verfahren	82
4.2.2	Statische Investitionsrechenverfahren	84
4.2.3	Dynamische Investitionsrechenverfahren	85
4.2.3.1	Kapitalwertmethode	85
4.2.3.2	Annuitätenmethode	89
4.2.3.3	Interne Zinsfußmethode	89
4.2.4	Berücksichtigung von Unsicherheit	90
4.2.4.1	Grundlagen der unvollkommenen Information	90
4.2.4.2	Einfache Praktikerverfahren	92
4.2.4.3	Arbeiten mit Wahrscheinlichkeiten	94
4.3	Statistische Verfahren	97
4.3.1	Grundlagen der Statistik	97
4.3.2	Regressionsanalyse	99
5	Flächen- und Kubaturdefinitionen	103
5.1	Bezugsgrößen der Wertermittlung	103
5.2	Ausgewählte Richtlinien, Normen und Gesetze	105
5.2.1	ÖNORM B 1800:2013	105
5.2.1.1	Flächen	105
5.2.1.2	Kubaturen	108
5.2.2	<i>g/f</i> MF/G	110
5.2.3	MRG	112
5.2.4	WEG	113
5.2.5	WGG	114
6	Der Sachverständige im österreichischen Recht	117
6.1	Allgemeines zum Sachverständigenwesen	117
6.2	Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit des Sachverständigen	118
6.3	Zertifizierung	118
6.3.1	Allgemeines zur Zertifizierung	118

6.3.2	Gerichtliche Zertifizierung	119
6.3.3	Personenzertifizierung nach ISO / IEC 17024	123
6.3.3.1	Allgemeines zur Personenzertifizierung	123
6.3.3.2	Ablauf des Zertifizierungsverfahrens nach ISO / IEC 17024	123
6.3.4	Zertifikate nicht akkreditierter Zertifizierungsstellen	124
6.4	Tätigkeitsbereiche des Sachverständigen für Immobilienbewertung	125
6.4.1	Privatgutachten	125
6.4.2	Gerichtsgutachten	126
6.4.2.1	Abhandlungsverfahren	126
6.4.2.2	Zwangsversteigerungsverfahren	126
6.4.2.3	Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung	127
6.4.2.4	Teilungsklage	127
6.4.2.5	Weitere Bereiche	127
6.4.3	Exkurs: Verhältnis des Gerichtsgutachtens zu anderen Beweismitteln	127
6.4.3.1	Zeugen	127
6.4.3.2	Urkunden (insbesondere Privatgutachten)	128
6.4.3.3	Augenschein	128
6.4.4	Verwaltungsverfahren	129
6.5	Das Gutachten	129
6.5.1	Allgemeines zum Gutachten	129
6.5.2	Kurzdarstellung des Aufbaus eines Gutachten	130
6.5.3	Aufbau eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens	130
6.5.4	Das Liegenschaftsbewertungsgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren	132
6.6	Honoraransprüche des Sachverständigen	133
6.6.1	Privatgutachten	133
6.6.2	Verwaltungsverfahren	134
6.6.3	Gerichtsverfahren	134
6.6.3.1	Allgemeines zum Gerichtsverfahren	134
6.6.3.2	Umfang des Gebührenanspruchs	135
6.7	Die zivilrechtliche Haftung des Sachverständigen für Schadenersatz	136
6.7.1	Allgemeines zur zivilrechtlichen Haftung des Sachverständigen	136
6.7.2	Voraussetzungen der Schadenersatzhaftung	137
6.7.3	Aufklärungspflichten des Sachverständigen	138
6.7.4	Haftung für Rat und Auskunft (§ 1300 ABGB)	139
6.7.5	Haftung für Gerichtsgutachten	139
6.7.6	Haftung des Privatgutachters	140
6.7.7	Haftung des Amtssachverständigen im Verwaltungsverfahren	141
6.7.8	Freizeichnung	141
6.8	Die strafrechtliche Haftung des Sachverständigen	142

Abschnitt II

Standardverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes

1	Idealtypischer Bewertungsprozess	147
1.1	Übersicht zum Ablauf	147
1.2	Zentrale Inhalte des Prozesses	154
1.2.1	Wahl des Bewertungsverfahrens	154
1.2.2	Unterlagenbedarf	156
1.2.3	Datenquellen	160
1.2.4	Befundaufnahme	161
1.2.5	Gutachtenaufbau	167
2	Vergleichswertverfahren	173
2.1	Grundüberlegungen zum Vergleichswert	173
2.1.1	Definition und Anwendungsbereiche	173
2.1.2	Übersicht zum Verfahrensablauf	175
2.2	Gang der Vergleichswertermittlung	177
2.2.1	Ermittlung der Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale	177
2.2.2	Suche nach Kaufpreisen bzw. Bestandsentgelten	178
2.2.2.1	Anzahl von Vergleichswerten	178
2.2.2.2	Quellen für Vergleichspreise	179
2.2.2.3	Redlicher Geschäftsverkehr	180
2.2.2.4	Zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag	181
2.2.2.5	Vergleichbare Gebiete	182
2.2.3	Qualitätssicherung der Vergleichswerte	182
2.2.3.1	Nachträgliche Überprüfung	182
2.2.3.2	Ungewöhnliche Verhältnisse	183
2.2.3.3	Persönliche Umstände	183
2.2.4	Berücksichtigung von Unterschieden durch begründete Zu- und Abschläge	184
2.2.4.1	Abweichende Eigenschaften	184
2.2.4.2	Zeitliche Schwankungen	188
2.2.5	Statistische Auswertung	189
2.2.5.1	Anwendung der Mittelwertbildung	190
2.2.5.2	Anwendung der Standardabweichung	192
2.2.5.3	Anwendung von Konfidenzintervallen	193
2.2.5.4	Anwendung von Regressionsanalysen	196
2.2.5.5	Anwendung der Korrelationsanalyse	200
2.2.5.6	Variationskoeffizient	201
2.2.6	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	204
2.2.7	Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren	204
2.3	Besondere Hinweise zu Bebauungsabschlag und Bodenwertdämpfung	205

2.4	Beurteilung von Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen	207
2.4.1	Unbebaute Liegenschaften	207
2.4.1.1	Lage	208
2.4.1.2	Art der (baulichen) Nutzung	210
2.4.1.3	Maß der baulichen Nutzung	226
2.4.1.4	Erschließungszustand des Grundstücks	231
2.4.1.5	Beschaffenheit des Grundstücks	232
2.4.1.6	Grundstücksgröße	239
2.4.1.7	Grundstückszuschnitt und Ecklage	240
2.4.1.8	Beeinträchtigungen durch Immissionen	242
2.4.2	Bebaute Liegenschaften	243
2.4.2.1	Wohnungseigentumsobjekte	243
2.4.2.2	Reihenhäuser	247
2.4.2.3	Einfamilien- und Doppelhäuser	247
2.5	Kalkulation »Werdendes Bauland«	248
2.5.1	Grundlegende Bemerkungen	248
2.5.2	Bewertungsverfahren	250
2.5.2.1	Vergleichswertverfahren	250
2.5.2.2	Einfache Bruchteilmethodik und einfache Ab- und Zuschläge	250
2.5.2.3	Diskontierungs- und Kalkulationsverfahren	253
2.5.2.4	Residualwertverfahren für werdendes Bauland	257
2.5.3	Zusammenfassung der Kriterien für die Methodenauswahl	258
2.5.4	Parameter und Kriterien für die Bewertung	259
2.5.4.1	Grundlagen Bewertungskriterien	259
2.5.4.2	Wartezeit	260
2.5.4.3	Zinssatz	262
2.5.4.4	Risiko	264
2.5.4.5	Flächenabzug	265
2.5.4.6	Erschließungskosten und -beiträge	266
2.5.5	Praktische Beispielrechnung	266
3	Sachwertverfahren	281
3.1	Grundüberlegungen zum Sachwert	281
3.1.1	Begriff und Anwendungsbereich	281
3.1.2	Übersicht zum Verfahrensablauf	284
3.2	Bodenwert	286
3.3	Neubauwert der baulichen Anlagen	287
3.3.1	Neubauwert des Gebäudes	287
3.3.1.1	Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten	287
3.3.1.2	Anpassung an den Baupreisindex	290
3.3.1.3	Abschläge bei unvollständiger Gebäudeerrichtung	292
3.3.1.4	Baunebenleistungen	293
3.3.2	Neubauwert der baulichen Außenanlagen	295

INHALT

3.3.3	Neubauwert der besonderen Betriebseinrichtungen	296
3.4	Wert des Zubehörs	297
3.5	Berücksichtigung der Umsatzsteuer	298
3.6	Gesamt- und Restnutzungsdauer	299
3.6.1	Gesamtnutzungsdauer	299
3.6.1.1	Technische Gesamtnutzungsdauer	299
3.6.1.2	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	299
3.6.2	Restnutzungsdauer	302
3.6.2.1	Verlängerung der Restnutzungsdauer	304
3.6.2.2	Verkürzung der Restnutzungsdauer	305
3.7	Wertminderung wegen Alters	306
3.7.1	Theoretisch-mathematische Wertminderungsverfahren	307
3.7.1.1	Lineare Wertminderung	307
3.7.1.2	Progressive Wertminderung nach <i>Ross</i>	307
3.7.1.3	Parabolische Wertminderung	308
3.7.2	Empirische Wertminderungsverfahren	308
3.7.2.1	Wertminderung nach <i>Gerardy</i>	309
3.7.2.2	Wertminderung nach <i>Vogels</i>	310
3.7.3	Darstellung der Wertminderungsverläufe	311
3.8	Zustandswertminderung nach <i>Heideck</i>	312
3.9	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	315
3.9.1	Begriffsabgrenzung	315
3.9.1.1	Baumangel	316
3.9.1.2	Bauschaden	317
3.9.2	Vorgehensweise bei der Bewertung	317
3.9.2.1	Wertminderung nach Erfahrungssätzen	318
3.9.2.2	Wertminderung nach Schadensbeseitigungskosten	319
3.10	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	321
3.10.1	Unwirtschaftlicher Aufbau	321
3.11	Ergebnis nach dem Sachwertverfahren	322
4	Ertragswertverfahren	329
4.1	Grundüberlegungen zum Ertragswert	329
4.1.1	Definition und Anwendungsbereiche	329
4.1.2	Übersicht zu Verfahrensablauf und -varianten	332
4.2	Rohertrag und Reinertrag	336
4.2.1	Wesen der Ertragsverhältnisse	336
4.2.2	Herleitung der Ertragsgrößen	338
4.3	Bewirtschaftungskosten	344
4.3.1	Überblick zu den Kostenpositionen	344
4.3.2	Nicht umlagefähige Betriebskosten	349
4.3.3	Instandhaltungskosten	350
4.3.4	Verwaltungskosten	354

4.3.5	Mietausfallwagnis	354
4.4.	Kapitalisierungszinsfuß	355
4.4.1	Herausforderungen bei der Herleitung	355
4.4.2	Immobilienwirtschaftliche Renditebegriffe	358
4.4.3	Behandlung der Inflation	361
4.4.4	Bestimmung des konkreten Zinssatzes	364
4.4.4.1	Ableitung aus dem Immobilienmarkt	364
4.4.4.2	Ableitung aus dem Kapitalmarkt	369
4.5	Bodenwertverzinsung	371
4.6	Vervielfältiger	372
4.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	375
4.7.1	Baumängel- und Bauschäden	375
4.7.2	Weitere Wertbeeinflussungen	377
4.8	Ergebnis nach dem Ertragswertverfahren	380
5	Liquidationswertverfahren	383
6	Discounted-Cash-Flow-Methode	389
6.1	Vorbemerkungen	389
6.2	Grundlegende Funktionsweise	390
6.3	Primärer Anwendungsbereich	395
6.4	Differenzierung der Cash-Flows	396
6.4.1	Periodisch anfallende Zahlungen	397
6.4.1.1	Periodische Einzahlungen	397
6.4.1.2	Periodische Auszahlungen	398
6.4.2	Aperiodisch anfallende Zahlungen	398
6.4.3	Fiktiver Veräußerungserlös	399
6.4.4	Investorspezifische Erweiterung	400
6.5	Wahl des Prognosezeitraumes	400
6.6	Wahl des Zinssatzes	401
6.6.1	Diskontierungszinssatz in der Detailprognose	401
6.6.2	Kapitalisierungszinssatz für die fiktive Veräußerung	402
6.7	Anwendbarkeit in Österreich	403
7	Residualwertverfahren	407
7.1	Einordnung des Verfahrens	407
7.2	Anwendungsbereiche und Verfahrensablauf	409
7.2.1	Grundlagen zum methodischen Ablauf	409
7.2.2	Praktische Anwendung des Verfahrens	413
7.2.3	Anwendung zur Kalkulation werdenden Baulandes	416
7.3	Kritische Beurteilung des Verfahrens	418

INHALT

8	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	421
8.1	Ungünstige Lageverhältnisse	421
8.2	Altlasten	422
8.2.1	Vorbemerkung	422
8.2.1.1	Ursachen von Kontaminationen	424
8.2.1.2	Gefährdungspotenzial durch Kontaminationen	425
8.2.2	Verdachtsflächen und Altlasten in Österreich	426
8.2.2.1	Begriffsbestimmungen	426
8.2.2.2	Verdachtsflächen in Österreich	426
8.2.2.3	Altlasten in Österreich	430
8.2.2.4	Informationsquellen	432
8.2.2.5	Untersuchungsmethoden	434
8.2.2.6	Sanierungsmethoden	436
8.2.2.7	Begriffsbestimmung Kontamination	438
8.2.2.8	Gesetzliche Bestimmungen	440
8.2.2.9	Regelwerke	442
8.2.3	Grundlagen für die Liegenschaftsbewertung	443
8.2.3.1	Liegenschaftsbewertungsgesetz	443
8.2.3.2	ÖNORM B 1802	443
8.2.3.3	Internationaler Standard	444
8.2.4	Bewertung	445
8.2.4.1	Ablaufschema	445
8.2.4.2	Kostenansätze	447
8.2.4.3	Förderung Altlastensanierung	448
8.2.4.4	Auswirkungen von Kontaminationen	449
8.2.4.5	Merkantiler Minderwert	450
8.2.5	Beispiel	451
8.2.6	Conclusio	454
8.3	Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG	455
8.3.1	Die Nachhaltigkeit von EU-Richtlinien	455
8.3.1.1	Die Umsetzung der bautechnischen Vorschriften der EU-RL 2002/91/EG	455
8.3.1.2	Die Umsetzung der zivilrechtlichen Regelungen im EAVG 2006	456
8.3.2	Die Gebäuderichtlinie 2010/31/EU und deren Umsetzung in Österreich	456
8.3.2.1	Umsetzung der bautechnischen Normen	457
8.3.2.2	Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012	457
8.3.2.3	Der Energieausweis als wertbeeinflussender Faktor?	462
8.4	Reparaturrückstau	463
8.5	Merkantiler Minderwert	464
8.6	Denkmalschutz	468
8.6.1	Allgemeine Grundlagen	468
8.6.2	Denkmalbegriff	470

8.6.2.1	Denkmaleigenschaft	470
8.6.2.2	Öffentliches Erhaltungsinteresse	471
8.6.3	Formen der Unterschutzstellung	472
8.6.3.1	Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung	472
8.6.3.2	Unterschutzstellung durch Verordnung des Bundesdenkmalamtes	473
8.6.3.3	Unterschutzstellung durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes	473
8.6.3.4	Unterschutzstellung durch Verordnung des österreichischen Staatsarchives	474
8.6.4	Wesentliche Auswirkungen der Unterschutzstellung	474
8.6.4.1	Beschränkung des Eigentumsrechts	474
8.6.4.2	Publizität	475
8.6.4.3	Instandhaltungsarbeiten	475
8.6.4.4	Veränderung	477
8.6.4.5	Zerstörung	478
8.6.4.6	Veräußerung	480
8.6.4.7	Konsequenzen ohne Bewilligung vorgenommener Maßnahmen	481
8.6.5	Beendigung der Unterschutzstellung	481
8.6.6	Denkmalschutz und Bau(ordnungs)recht	482
8.6.6.1	Teilweise fehlender Einklang	482
8.6.6.2	Ortsbildschutz und Altstadterhaltung	483
8.6.7	Grundsätze der Verkehrswertermittlung	484
8.6.7.1	Bewertungsspezifische Besonderheiten bei Denkmalschutz	484
8.6.7.2	Denkmalgeprägter Verkehrswert	486
8.6.7.3	Vorgangsweise bei denkmalschutzrechtlichen Besonderheiten	487
8.6.7.4	Auswahl des Bewertungsverfahrens	487
8.6.8	Analyse des Nutzungskonzeptes	488
8.6.8.1	Entwicklung denkmalgeschützter Liegenschaften	488
8.6.8.2	Empfohlene Vorgangsweise im Rahmen der Analyse	490
8.6.9	Vergleichswertverfahren	491
8.6.9.1	Systematik	491
8.6.9.2	Fehlende Vergleichsparameter	492
8.6.10	Sachwertverfahren	493
8.6.10.1	Systematik	493
8.6.10.2	Ermittlung des Bodenwertes	493
8.6.10.3	Gewöhnliche Herstellungskosten	496
8.6.10.4	Wertminderung wegen Alters	497
8.6.10.5	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	498
8.6.10.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	498
8.6.10.7	Verkehrswertableitung	498
8.6.11	Ertragswertverfahren	499
8.6.11.1	Systematik	499
8.6.11.2	Bodenwertermittlung und Bodenwertverzinsung	500
8.6.11.3	Nachhaltige Jahresroherträge	501

INHALT

8.6.11.4	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	502
8.6.11.5	Umbau- und Modernisierungsaufwendungen	504
8.6.11.6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	505
8.6.11.7	Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes	509
8.6.11.8	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	511
8.6.11.9	Verkehrswertableitung	514
8.6.12	Exkurs: Bewertung von Zubehör	514
9	Bewertung von Rechten und Lasten	527
9.1	Einleitung in die Bewertung von Rechten und Lasten	527
9.2	Gesetzliche Grundlage	527
9.3	Das Recht der Dienstbarkeiten – Servituten	530
9.3.1	Zum Begriff der Dienstbarkeit	530
9.3.2	Zur Behandlung von Dienstbarkeiten	530
9.3.2.1	Begründung von Dienstbarkeiten	530
9.3.2.2	Grundsätze der Dienstbarkeiten	533
9.3.2.3	Arten der Dienstbarkeiten (Servitute)	533
9.3.2.4	Bewertung der Dienstbarkeit	534
9.3.3	Grunddienstbarkeiten	535
9.3.3.1	Wegerecht	535
9.3.3.2	Leitungsrechte	538
9.3.3.3	Tunneldienstbarkeit	541
9.3.4	Persönliche Dienstbarkeiten	544
9.3.4.1	Fruchtgenuss § 509 – § 513 ABGB	544
9.3.4.2	Wohnrecht und Ausgedinge	545
9.4	Wiederkaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrecht	550
9.4.1	Wiederkaufsrecht	550
9.4.2	Rückkaufsrecht	550
9.4.3	Vorkaufsrecht	550
9.4.3.1	Grundlagen des Vorkaufsrechts	550
9.4.3.2	Berücksichtigung in der Liegenschaftsbewertung	551
9.5	Behandlung von Hypotheken	552
9.6	Superädifikat und Baurecht	552
9.6.1	Einleitung	552
9.6.2	Das Superädifikat	553
9.6.2.1	Allgemeines	553
9.6.2.2	Begründung des Superädifikates	554
9.6.2.3	Rechtskonstruktion	554
9.6.2.4	Inhalt und Umfang	555
9.6.2.5	Entgelt	555
9.6.2.6	Schicksal des Superädifikates bei Beendigung der Grundstücksnutzung	555
9.6.2.7	Belehnbarkeit	556
9.6.3	Das Baurecht	556

9.6.3.1	Allgemeines zum Baurecht	556
9.6.3.2	Begründung	556
9.6.3.3	Rechtskonstruktion	557
9.6.3.4	Inhalt und Umfang	557
9.6.3.5	Entgelt	557
9.6.3.6	Schicksal des Baurechtsgebäudes bei Beendigung	558
9.6.3.7	Belehnbarkeit	558
9.6.4	Gegenüberstellung von Superädifikat und Baurecht	558
9.6.5	Bewertung von Superädifikat und Baurecht	559
9.6.5.1	Vorbemerkungen	559
9.6.5.2	Bewertung des Baurechtes	560
9.6.5.3	Bewertung der Baurechtseinlage	561
9.6.5.4	Bewertung der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft	562
10	Ableitung des Verkehrswertes	565
10.1	Überblick zur Vorgehensweise	565
10.2	Zusammenführung von Teilergebnissen	566
10.3	Berücksichtigung der Marktlage	567
10.4	Genauigkeit der Resultate	569

Abschnitt III

Internationale Immobilienbewertungsaspekte

1	Internationale Bewertungsverfahren	573
1.1	Verändertes Immobilienmarktgeschehen	573
1.2	Internationale Standards und Organisationen	577
1.2.1	Überblick zu den Strukturen	577
1.2.2	International Valuation Standards Council (IVSC)	579
1.2.3	The European Group of Valuers' Association (TEGoVA)	581
1.2.4	The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	583
1.2.5	Appraisal Foundation	586
1.2.6	Appraisal Institute	587
1.3	Parallelen zu nationalen Methoden	587
1.4	»Highest-and-Best-Use« als Leitlinie	592
1.5	International übliche Wertbegriffe	595
1.5.1	Marktwert (Bases of Value – Market Value [MV])	595
1.5.2	Andere Bewertungsbegriffe (Bases of Value – other than Market Value)	598
1.6	Renditebegriffe im internationalen Umfeld	603
1.6.1	Vorbemerkungen zu den internationalen Renditebegriffen	603
1.6.2	All Risks Yield	604

INHALT

1.7	Verwendete Bewertungsverfahren	606
1.7.1	Vergleichswertverfahren – Direct Value Comparison Method	606
1.7.2	Sachwertverfahren – Replacement Cost Method	610
1.7.3	Ertragsorientierte Verfahren – Income Methods	613
1.7.3.1	Ertragswertverfahren – Direct Capitalization	614
2	Nachhaltigkeit im Rahmen der Immobilienbewertung	629
2.1	Hintergrund und Ursache	629
2.1.1	Vorbemerkungen	629
2.1.2	Herkunft und Bedeutung des Nachhaltigkeitsbegriffes	630
2.1.3	»Green Building« – Begriffsbestimmung	632
2.1.4	Nachhaltigkeit vs. Energieeffizienz	633
2.2	Green Value Terminologie	633
2.2.1	Definition des »Green Value«	633
2.2.2	Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude	634
2.2.3	Empirische Evidenz zur Werthaltigkeit nachhaltiger Gebäude	635
2.3	Konzepte zur Bewertung nachhaltiger Gebäude	640
2.3.1	Immobilienbewertung im Kontext nachhaltiger Gebäude	640
2.3.2	Herausforderung und Perspektive	642

Abschnitt IV

Österreichspezifische Bewertungsaspekte

1	Feststellung und Ermittlung von Mietzinsen und	
	Nutzungsentgelten	649
1.1	Grundlagen der Mietzinsberechnung	649
1.1.1	Miete versus Pacht	649
1.1.2	Hauptmiete versus Untermiete	650
1.1.3	Hauptmietzins, Mietzins und Bruttomietzins	651
1.1.4	Befristungsabschlag	651
1.2	Formen des Hauptmietzinses	652
1.2.1	Kategoriemietzins	654
1.2.1.1	Grundlagen und Anwendungsbereich	654
1.2.1.2	Wohnrechtliche Ausstattungskategorien	654
1.2.1.3	Kategoriebeträge	655
1.2.2	Richtwertmietzins	656
1.2.2.1	Grundlagen und Anwendungsbereich	656
1.2.2.2	Ermittlung des Richtwerts	657
1.2.2.3	Ermittlung des Richtwertmietzinses	660
1.2.3	Angemessener Mietzins	685

1.2.3.1	Grundlagen und Anwendungsbereich	685
1.2.3.2	Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses	685
1.2.3.3	Exkurs: Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit	695
1.2.4	Freier Mietzins	697
1.2.5	Hauptmietzins für Wohnungen der Ausstattungskategorie D	697
1.2.6	Exkurs: Wertbeständigkeit des Mietzinses	698
1.2.7	Höhe und Bestandteile des Untermietzinses	699
1.2.7.1	Abgeschlossene Untermietverträge vor dem 1. März 1994	699
1.2.7.2	Gänzliche Untervermietung nach dem 1. März 1994	699
1.2.7.3	Teilweise Untervermietung nach dem 1. März 1994	700
1.2.7.4	Abschlag bei Befristung seit dem 1. Juli 2000	700
1.2.8	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände	701
1.3	Arten von Nutzungsentgelten	702
1.3.1	Angemessenes Pachtentgelt gem. LPG	702
1.3.2	Das Nutzungsentgelt im WGG	704
1.3.2.1	Grundlagen des Nutzungsentgelts im WGG	704
1.3.2.2	Laufendes Nutzungsentgelt für die Gebrauchsüberlassung	705
1.3.2.3	Finanzierungsbeitrag	714
1.3.2.4	Exkurs: Mietzinsbildung nach Verkauf	715
1.3.3	Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz und Wohnbauförderung	715
1.3.3.1	Mietzinsbildung entsprechend der Bestimmungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes	715
1.3.3.2	Mietzinsbildung entsprechend der Bestimmungen der Wohnbauförderungsgesetze	721
1.4	Methoden zur Ermittlung von Miet- und Pachtentgelten bei Geschäftslokalen	724
1.4.1	Zoning Method	724
1.4.1.1	Lageklassifizierung und Standortfaktoren	725
1.4.1.2	Nutzflächen	727
1.4.1.3	Ladenkonfiguration	728
1.4.1.4	Zonentiefe	730
1.4.1.5	Grundrisse	731
1.4.1.6	Halfing Back	732
1.4.2	Faktorenmethode	736
1.4.2.1	Ermittlung von Vergleichswerten	736
1.4.2.2	Nutzflächenanalyse	736
1.4.2.3	Faktorenuordnung und Faktorenermittlung	737
1.4.2.4	Ermittlung des Bestandsentgeltes	738
2	Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses	753
2.1	Begriffsdefinition	753
2.2	Besonderheiten bei der Befundaufnahme	754
2.2.1	Bautechnische Befundaufnahme	754

INHALT

2.2.2	Wirtschaftliche Befundaufnahme	757
2.3	Bewertung	758
2.3.1	Sachwertverfahren	759
2.3.1.1	Bodenwert	759
2.3.1.2	Bauwert	760
2.3.2	Ertragswertverfahren	760
2.3.2.1	Roherträge	760
2.3.2.2	Bewirtschaftungskosten	768
2.3.2.3	Vervielfältiger	772
2.3.3	Ermittlung des Verkehrswertes des österreichischen Mietzinshauses ...	777
2.3.3.1	Ableitung Verkehrswert	777
2.3.3.2	Umgang mit negativen Ertragswerten	778
2.3.3.3	Anwendung der Term-and-Reversion-Method sowie der Layer Method ..	779
2.3.3.4	Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Method	779
2.3.3.5	Marktanpassung	780
2.3.4	Sonderthemen zur Bewertung von österreichischen Mietzinshäusern ...	783
2.3.4.1	Bewertung eines Mietzinshauses mit § 18 MRG-Verfahren	783
2.3.4.2	Bewertung von Miteigentumsanteilen	784
2.3.4.3	Bewertung von Nebengebäuden	785
3	Die Ermittlung des Schattenwertes einer Mietwohnung	789
3.1	Schattenwert	789
3.2	Rechtlicher Hintergrund	789
3.3	Grundüberlegungen in der Bewertung	790
3.3.1	Zeitpunkt der Ermittlung des Schattenwertes	791
3.3.2	Festlegung des Vergleichsobjektes	791
3.3.3	Ermittlung des Hauptmietzinses	792
3.3.4	Ermittlung der Hauptmietzinsdifferenz	792
3.3.5	Analyse der Betriebs- und Instandhaltungskostentragung	793
3.3.6	Analyse der Laufzeit	793
3.3.7	Ermittlung des Zinssatzes	795
3.3.8	Ableitung des Schattenwertes	796
3.4	Exkurs: Leibrentenbetrachtung und Unterjährigkeit der Mietzinsszahlungen	797
4	Der Nutzwert im Wohnungseigentum	801
4.1	Allgemeines	801
4.2	Definition Nutzwert	801
4.3	Wohnungseigentumsobjekte / Allgemeine Teile	801
4.3.1	Allgemeine Teile	802
4.3.2	Wohnung	802
4.3.3	Sonstige selbständige Räumlichkeit	802
4.3.4	Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug	803

4.4	Die Berechnung des Nutzwertes	803
4.5	Die Berechnung der Nutzfläche	804
4.5.1	Definition der Nutzfläche gem. WEG	804
4.5.2	Ausgewählte Nutzflächenbeispiele	805
4.6	Zubehör	806
4.6.1	Definition des Zubehörs gem. WEG	806
4.6.2	Ausgewählte Zubehörobjekte	806
4.7	Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002	808
4.7.1	Allgemeines	808
4.7.2	Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten	809
4.7.3	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	811
4.7.4	Zubehörobjekte	811

Abschnitt V

Immobilien im Rahmen der Finanzierung und Bewertung aus Sicht des Kapitalmarktes

1	Immobilienbewertung im Rahmen der Finanzierung	815
1.1	Einleitung in die Immobilienbewertung im Rahmen der Finanzierung	815
1.2	Beleihungswertermittlung	817
1.2.1	Beleihungswert – Wertbegriffe und gesetzliche Grundlagen	817
1.2.1.1	Gesetzliche Grundlagen – Österreich	817
1.2.1.2	(Gesetzliche) Grundlagen – International	818
1.2.2	Standards zur Beleihungswertermittlung	819
1.2.2.1	Europäische Bewertungsstandards (zum Thema Beleihungswert)	819
1.2.2.2	Deutsche Beleihungswertermittlungsverordnung	822
1.3	Aktueller Stand der Beleihungswertermittlung	826
2	Portfoliobewertung	831
2.1	Einführung in die Portfoliobewertung	831
2.2	Arten von Portfoliobewertungen	832
2.2.1	Aggregierte Einzelbewertung	832
2.2.2	Paketbewertung	833
2.2.3	Massenbewertung	834
2.2.4	Desktopbewertung	835
2.3	Marktwert eines Portfolios	836
2.3.1	Marktanpassung	836
2.3.2	Qualitätssicherung	837

INHALT

3	Markt- und Objektrating	839
3.1	Einführung in das Markt- und Objektrating	839
3.2	Europäisches Markt- und Objektrating	840
3.2.1	Definitionen	840
3.2.1.1	Ratingdefinition für Bestandsobjekte	840
3.2.1.2	Ratingdefinition für Projekte	840
3.2.2	Ratingsystem	841
3.2.2.1	Kriteriengruppen	842
3.2.2.2	Messstandards	847
3.2.2.3	Grundgewichtung und dynamische Gewichtung	848
3.2.2.4	Ratingergebnis	852
3.3	Einsatzgebiete des Markt- und Objektratings	854
3.4	Ausblick	855
4	Immobilien Due Diligence	857
4.1	Einführung in die Immobilien Due Diligence	857
4.2	Zum Ursprung und der Begrifflichkeit der Due Diligence	857
4.3	Arten und Komponenten einer Due Diligence	858
4.4	Vorgehensweise im Rahmen einer Due Diligence aus Sicht des Kaufinteressenten	859
4.5	Wesentliche Inhalte der vier Due-Diligence-Komponenten	861
4.5.1	Allgemeine Inhalte	861
4.5.2	Technik	861
4.5.3	Wirtschaftlichkeit	862
4.5.4	Recht	863
4.5.5	Steuern	864

Abschnitt VI

Immobilien im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung für steuerliche Zwecke

1	Die Bilanzierung von Immobilien im Rahmen des Jahresabschlusses	867
1.1	Die gesetzlichen Vorschriften zur Bilanzierung von Immobilien im Rahmen der Jahresabschlusserstellung in Österreich	867
1.1.1	Die Bilanzierung von Immobilien nach den Bestimmungen des UGB	868
1.1.1.1	Die Bilanzierung von Immobilien als Anlagevermögen	869
1.1.1.2	Die Bilanzierung von Immobilien als Umlaufvermögen	877
1.1.2	Die Bilanzierung von Immobilien nach international anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen	880

1.1.2.1	IAS 2 – Immobilien als Vorratsvermögen	881
1.1.2.2	IAS 16 – Immobilien des Anlagevermögens zur Eigennutzung	883
1.1.2.3	IAS 40 – Immobilien des Anlagevermögens als Finanzinvestitionen	890
1.2	Anforderungen und Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien ...	898
1.2.1	Im Bereich der Bilanzierung nach den Bestimmungen des UGB	898
1.2.2	Im Bereich der Bilanzierung nach international anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen	900
2	Immobilienbewertungen für ertragsteuerliche Zwecke	903
2.1	Steuerlich relevante Wertmaßstäbe	903
2.1.1	Anschaffungs- oder Herstellungskosten	904
2.1.2	Gemeiner Wert	904
2.1.2.1	Anwendungsbereich und Definition	904
2.1.2.2	Berücksichtigung der Umsatzsteuer	905
2.1.3	Fiktive Anschaffungskosten	908
2.1.3.1	Anwendungsbereich und Definition	908
2.1.3.2	Anschaffungsnebenkosten	909
2.1.4	Teilwert	910
2.1.4.1	Anwendungsbereich und Definition	910
2.1.4.2	Anschaffungsnebenkosten	911
2.1.4.3	Betriebsbezogener Mehrwert	911
2.1.4.4	Umsatzsteuer	913
2.1.5	Abschließende Darstellung	913
2.1.6	Wahl der Bewertungsmethode	914
2.2	Nachweis der Fremdüblichkeit	915
2.3	Aufteilung von Wertmaßstäben auf Grund und Gebäude	916
2.3.1	Zulässige Methoden	916
2.3.2	Verhältnismethode	917
2.4	Nutzungsdaurgutachten	917
2.4.1	Technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer	917
2.4.2	Bauweise und Bauzustand	919
2.5	Gutachten im Abgabenverfahren	921
2.5.1	Beweismittel – freie Beweiswürdigung	921
2.5.2	Gegengutachten – Sachverständigenbeweis	922
2.6	Zusammenfassende Feststellungen	923

Abschnitt VII

Bewertung von Immobiliengesellschaften

1	Hintergrund der Betrachtung	931
2	Grundlagen der Unternehmensbewertung	933
2.1	Unterscheidung der Bewertungsmethoden	933
2.2	Net Asset Value (NAV)	936
2.3	DCF-Entity-Ansatz	939
2.3.1	Grundlegender Bewertungsansatz	939
2.3.2	Herleitung der Einzahlungsüberschüsse	940
2.3.3	Herleitung von Zinssätzen	942
2.3.4	(Vereinfachtes) Bewertungsbeispiel	949
	Abkürzungsverzeichnis	953
	Stichwortverzeichnis	960
	Anhang	1008
	Wertminderungstabellen	1008
	Sterbetafel 2010 / 2012 für Österreich	1030
	Vervielfältigertabellen	1036

Die Autoren

Dr. Otto Bammer, FRICS

Fachhochschul-Professor FH Wien, Vorstand am Institut für Immobilienwirtschaft.

Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien, Promotion 1984.

Diverse leitende Tätigkeiten im Banken- und Bauträgerbereich. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Aufbau und Leitung des FH-Studienganges »Immobilienwirtschaft« der Wirtschaftskammer Wien (ab 2001). Forschungsschwerpunkt: Themenaspekte im Bereich Recht und Bewertung.

Prof. Dr. Sven Bienert, MRICS, REV

Geschäftsführer IRE | BS Institut, Regensburg.

Prof. Dr. Sven Bienert, MRICS, REV schloss nach einer Ausbildung zum Bankkaufmann zunächst das Studium zum Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Immobilienwirt (Diplom-VWA) und drei Jahre später das Studium der Betriebswirtschaftslehre als Diplom-Kaufmann an der Universität Lüneburg ab. Seine Dissertation verfasste er an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg am Lehrstuhl von Prof. Francke zum Thema »Auswirkungen der neuen Eigenkapitalrichtlinien für Banken (Basel II) auf die Projektfinanzierung in der Immobilienwirtschaft«. Prof. Bienert war u. a. viele Jahre in der Finanz- und Immobilienwirtschaft für internationale Beratungshäuser tätig. Seit April 2010 leitet er das Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE | BS Institut der Universität Regensburg, bekleidet dort einen Lehrstuhl und ist seit April 2013 Geschäftsführer des IRE | BS Instituts. Parallel war er als Managing Director der Probus Real Estate GmbH (ca. 2,1 Mrd. Assets under management) mit Sitz in Wien bis 2013 tätig. Er ist Herausgeber und Autor diverser immobilienwirtschaftlicher Fachbücher und Träger zahlreicher Forschungspreise. Darüber hinaus ist Prof. Bienert als Sachverständiger und Berater aktiv. Er engagiert sich zudem bei unterschiedlichen Branchenverbänden im Vorstand und in zahlreichen Gremien, wie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.), dem Urban Land Institute (ULI), der Austrian Association of Real Estate Experts (ARE), dem Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (ImmQu) sowie der Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. (DVFA).

DIE AUTOREN

DI Werner Böhm

Geschäftsführer Wiener Stadtwerke WIPARK Garagen GmbH.

Studium »Raumplanung, Raumordnung und Städtebau« an der TU-Wien.

Geprüfter Makler, Immobilienverwalter und Bauträger. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Umfassende Vortrags- und Autorentätigkeit zu den Themen Nutzwertberechnung und Immobilienbewertung.

DI (FH) Mag. Dr. Wolfgang A. Brunauer

Risikoanalyst bei der UniCredit Bank Austria AG.

Doktorat der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften an der LFU Innsbruck (2010), davor Diplomstudium »Facility Management« an der FH Kufstein Tirol (2000–2004), Diplomstudium Volkswirtschaft (2004–2009) sowie Diplomstudium techn. Mathematik (2004–2006) an der LFU Innsbruck.

Seit 2012 Analyst bei der UniCredit Bank Austria AG mit Schwerpunkt hedonische Preismodellierung und Kreditrisikoanalyse, davor Research Analyst bei der Immobilien Rating GmbH (2008–2012) und Forschungsassistent an der FH Kufstein Tirol (2005–2008). Umfassende Forschungstätigkeit in den Bereichen semiparametrische geoadditve Regression und räumlich-ökonometrische Modelle. Ausgezeichnet mit dem Best Paper Award in der Kategorie Appraisal Studies (2011) und dem Gerald Brown Memorial Award (2007) der ERES, dem GEFMA Förderpreis (2006) und dem DVP Förderpreis (2006), sowie dem IFMA Ausbildungspreis (2005).

Zahlreiche Veröffentlichungen, u. a. in *Urban Studies* (2013), *Annals of the Association of American Geographers* (2013), *Jahrbuch für Regionalwissenschaft* (2013), *Statistical Modelling* (2013), *Energy and Buildings* (2011), *Appraisal Journal* (2011), *Journal of Real Estate Finance and Economics* (2010), *Journal of Property Investment and Finance* (2007) und *Journal of Building Appraisal* (2007).

Prof. (FH) Dr. Margret Funk, MRICS, REV, CIPS

Immobilientreuhänderin (Geschäftsfelder: Immobilienvermittlung, Immobilienbewertung, Immobilienberatung). Ehrenpräsidentin der Maklervereinigung »Confédération Européenne de l'Immobilier« (CEI).

Studium der Rechtswissenschaften.

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen. Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS. Recognized European Valuer – REV. Certified International Property Specialist – CIPS. Vorstandsmitglied des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI). Leiterin des Lenkungsgremiums der ImmoZert Zertifizierungsgesellschaft m. b. H. Mitglied des Fachgruppenausschusses Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, WKO. Ständiger Vorsitz des Bewertungsteams der SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m. b. H. Präsidentin / Obfrau Salon Real – Frauen in der Immobilienwirtschaft. Fachhochschulprofessorin an der Fachhochschule Wiener Neustadt, Fachbereich Immobilienmanagement. Lektorin an der Technischen Universität Wien sowie an der Fachhochschule Wien. Umfassende Vortrags- und Seminartätigkeit.

Herausgeberin und Autorin von Fachliteratur, u. a.

- FUNK / KOHLMAIER / KOTHBAUER / VOLK: *Immobilien Lexikon Österreich*. Wien: Edition ÖVI, 2003.
- BIENERT / FUNK: *Immobilienbewertung Österreich*. 2. Auflage. Wien: Edition ÖVI, 2009.

Mag. Karin Fuhrmann

Partnerin bei TPA Horwath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH, Wien.

Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien.

Mitglied des Fachsenats für Steuerrecht der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Mitglied des wissenschaftlichen Beirates beim Lehrgang »International Real Estate Valuation« Donau-Universität Krems. Umfassende Vortrags- und Publikationstätigkeit im Bereich Steuern und Immobilien.

DIE AUTOREN

Mag. (FH) DI Hubert Hattinger

Geschäftsführer Salzburger Landesliegenschaften (SLL) seit 2006.

Studium der Landschaftsplanung, Universität für Bodenkultur, Wien (Schwerpunkt: »Städtebau / Raumplanung«), Abschluss 1992. Studium »Immobilienwirtschaft und Facility Management«, FH Kufstein (2000 – 2004).

Mitarbeit in einem Wiener Büro für Landschaftsplanung, freiberufliche Tätigkeit und Gutachtertätigkeit im Bereich Raum- und Landschaftsplanung. Sachbearbeiter und Fachexperte beim Land Salzburg, Referat Örtliche Raumplanung (1993 – 2006).

MMag. Anton Holzapfel

Geschäftsführer Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft,
ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH und ImmoZert GmbH, Wien.

Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Wien und Bologna.
Studium Orgel Konzertfach an der Musikuniversität Wien (www.antonholzapfel.at).

Seit 1996 im Österreichischen Verband der Immobilitreuhänder (jetzt Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft) tätig, zunächst als Assistent von Dr. Peter Rustler, ab 1997 als Geschäftsführer des Verbandes. 2003 Gründung und seither Geschäftsführung der ÖVI Immobilienakademie, seit 2009 auch jene der ImmoZert GmbH. Als Lobbying-Experte des ÖVI ist Anton Holzapfel in verschiedenen nationalen und internationalen Expertengremien vertreten. Vorsitzender des Komitees 1140 im Austrian Standard Institute (Personenzertifizierung Mitarbeiter von Immobilienunternehmen). Mitwirkung an der Erarbeitung der europäischen Norm EN 15033. Regelmäßige Vortragstätigkeiten an Fachhochschulen, der Donau-Universität Krems und der Technischen Universität Wien.

Autoren- und Herausgebertätigkeiten, u. a.

- *Der Energieausweis in der Praxis*. Wien: Edition ÖVI, 2009.
- *Maklerrecht Österreich*. Wien: Edition ÖVI, 2011.
- DIRNBACHER: *MRG 2013*. Wien: Edition ÖVI, 2013.
- *immolex*

Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner, MRICS, REV

Geschäftsführender Gesellschafter der Hölzl & Hubner Immobilien GmbH, Salzburg.

Studium der Rechts- und Staatswissenschaften. Post Graduate Studium »Immobilienwirtschaft und Facility Management«, FH Kufstein.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Chartered Surveyor (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS). Recognized European Valuer – REV. Mitglied der Zertifizierungskommission am Landesgericht Salzburg. Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Salzburg.

* * *

Prof. Mag. Dr. Thomas Keppert

Selbständiger Wirtschaftsprüfer und Immobilientreuhänder (Immobilienverwalter).

Studium der Volkswirtschaft an der Universität Wien.

Steuerberater und Prokurist in der Kanzlei Dynamo WT GesmbH (1981–1986). Prüfungsleiter bei KPMG Alpen-Treuhand WT GmbH (1986–1988). Mitglied des Fachsenates für Steuerrecht der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Stellvertretender Vorsitzender des Fachsenates für Steuerrecht der Kammer der Wirtschaftstreuhänder. Obmann der Fachgruppe Steuer- und Rechnungswesen im Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – Landesverband für Wien, Niederösterreich und Burgenland. Quality Review-Prüfer des Instituts Österreichischer Wirtschaftsprüfer. Fachmännischer Laienrichter am Obersten Gerichtshof in Arbeits- und Sozialrechtssachen (Senat 8, 9 und 10). Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger auf **alle** Fachgebiete der Fachgruppe Steuer- und Rechnungswesen. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger auf fünf Fachgebiete der Fachgruppe Immobilien.

Umfassende Publikationstätigkeit zu Themen der steuerrechtlichen Aspekte im Immobilienbereich, u. a. mehr als 20 Beiträge in der Österreichischen Steuerzeitung und mehr als 90 Beiträge in der Steuer- und Wirtschaftskartei. Herausgeber, u. a.

- FUCHS / KEPPERT: *Grundfragen des Kridastrafrechts*. Wien: Linde Verlag, 2001.
- DELLINGER / KEPPERT: *Eigenkapitalersatzrecht*. Wien: Linde Verlag, 2004.

* * *

DIE AUTOREN

Mag. Manfred Kunisch

Selbständiger Steuerberater und Senior Manager bei TPA Horwath Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH.

Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien.

Umfassende Vortrags- und Autorentätigkeit zu Themen der Immobilienbesteuerung. Vortragender u. a. an der Donau-Universität Krems und der Liegenschaftsbewertungs-Akademie (LBA).

Prof. Mag. Thomas Malloth, MRICS

Gesellschafter der Dr. Gerhard Stingl Hausverwaltung GmbH.

Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger. Langjährige Tätigkeit im ÖVI als Präsident und Vizepräsident (1996–2005). Lehrbeauftragter an der FH Wiener Neustadt und Visiting Professor der Donau-Universität Krems. Lehrbeauftragter der Technischen Universität Wien seit 1995. Fachverbandsobmann der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Publikationen und Fachbeiträge, u. a.

- *Immobilienmanagement*. 5. Auflage. Wien: Edition ÖVI, 2013.
- KARST / MALLOTH / TROJAN: *Sanieren in Wien*. Wien: Edition ÖVI, 2003.

DI (FH) Michael P. Reinberg, PhD, CRE, FRICS, REV

Geschäftsführer der Immobilienreuehandgesellschaft Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH und der DIRECT-CONSULT Immobilien GmbH.

Studium an der Fachhochschule Rosenheim. Hochschullehrgang »Technik und Recht im Liegenschaftsmanagement« an der TU Wien. Intensivstudium »Immobilienökonomie« und »Internationale Immobilienbewertung« an der European Business School. MBA Kurs »Portfoliomanagement« am EURO Institut für Immobilien Management. Dissertation am Lehrstuhl »Ökonomie und Unternehmerführung« an der Hochschule der Rechtswissenschaften zu Bratislava (Paneuropäische Hochschule PEH).

Dozent an der Fachhochschule der Wirtschaftskammer Wien. Vortragender an diversen Hochschulen und Akademien. Counselor of Real Estate (CRE). Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Recognised European Valuer (REV). Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen. Immobilienreuehändler (Makler, Verwalter, Bauträger). Diverse Führungsfunktionen in Unternehmen mit dem Schwerpunkt Analysis, Advisery, Consulting, Valuation. Mitglied bei nationalen und internationalen Verbänden.

Diverse Publikationen in Fachzeitschriften.

Mag. Markus Reithofer, MSc, MRICS, CIS ImmoZert, CIPS

Immobilienreuehändler, Geschäftsführender Gesellschafter der Reithofer Immobilienbewertung GmbH, Wissenschaftlicher Lehrgangsleiter des Befähigungslehrganges für Immobilienmakler und Immobilienverwalter am Wifi Wien. Lektor an der Technischen Universität Wien, FH Wien und FH Wiener Neustadt.

Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien (1996 – 2002). Universitätslehrgang »Technik und Recht im Liegenschaftsmanagement« an der TU Wien. Postgradualer Universitätslehrgang »Immobilienmanagement und Bewertung« an der TU Wien (2003 – 2005).

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien. Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors und zertifizierter Immobilien-Sachverständiger bei der ImmoZert GmbH.

DIE AUTOREN

Mag. (FH) Sonja Ressler, CIS ImmoZert

Sachverständige für Immobilienbewertung in Kooperation mit
MOBILE Sachverständigen GmbH (GF Dr. Margret Funk).

Studium an der Fachhochschule Wiener Neustadt für Wirtschaft und Technik, Studiengang »Wirtschaftsberatende Berufe« (Vertiefungen: Immobilienmanagement und Vermögens- und Finanzberatung) von 1998–2002. Auszeichnung der Diplomarbeit »Internationale Bewertungsstandards von Büroimmobilien auf Basis der österreichischen Liegenschaftsbewertung« mit dem ÖVI Forschungspreis, Publikation in der Edition ÖVI.

Selbständige Sachverständige bzw. Mitarbeiterin Liegenschaftsbewertung. Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien. Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung nach ISO 17024 – CIS ImmoZert.

Vortragende für Immobilienbewertung an der FH Wr. Neustadt sowie beim ÖVI.

DI Martin Matthias Roth, FRICS, REV, CIS HypZert (F/R)

Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH der Immobilienbewertungs- und
-analysegesellschaft der Bank Austria UniCredit Group.

Studium der Architektur (1987).

Zivilingenieur für Hochbau (1992). Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen und Immobilienbewertung (1995). Zertifizierung durch HypZert zum Immobiliensachverständigen für Beleihungswertermittlung (1998) und Immobilienanalysten für Markt- und Objektrating (2004); HypZert is approved by RICS, approved by TEGoVA. Associated Member of the Appraisal Institute (USA) (2004–2011). Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2009). Recognised European Valuer (TEGoVA) (2010). Projektleiter in verschiedenen Architekturbüros (1988–1992). Fachtätigkeit in Immobilienleasing- und Finanzunternehmen (Begleitende Projektkontrolle »Kongresszentrum und Casino Baden«, Immobilienbewertungen für Ankaufsentscheidungen) (1992–1995). Schoellerbank (HVB-Konzern) – Immobilienbewertung und -consulting (1995–2001). Umfassende Vortragstätigkeit zum Thema Immobilienbewertung (Markt- und Beleihungswertermittlung), Projektmanagement und -controlling, Immobilienportfoliomanagement und internationalen Bewertungsmethoden. Lektor an der Donau-Universität Krems, der Technischen Universität Wien und der LiegenschaftsbewertungsAkademie (LBA). Mitglied der Redaktion der »Österreichischen Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung« (Verlag Manz).

Fachbeiträge zum Thema Immobilienbewertung und Immobilieninvestmentfond, u. a.

- *Internationale Aspekte der Immobilienbewertung*. In: HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS (HRSG.): *Der Sachverständige*. Heft 2/2003. Wien, 2003.
- *Liegenschaftsbewertung*. In: RAINER (HRSG.): *Handbuch des Miet- und Wohnrechts*. Kapitel 22. Wien, 2011.
- *Nachhaltigkeit = Werthaltigkeit (?)* In: *Immolex*. 10/2013.

Ing. Johann Karl Scheifinger, MRICS

Geschäftsführer SCHEIFINGER Immobilien e. U.

Bauleiter Spezialtiefbau; Fa. Austrobohr und Fa. GKN Keller (1981–1985). Leiter der technischen Abteilung des WWFF Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (1985–1993). Geschäftsführer der ISTE – Infrastruktur Errichtungsgesellschaft m. b. H. (1993–2001). Eintragung in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (1996). Selbstständige Berufstätigkeit (seit 2002). Immobilientreuhänder – Bauträger (2002). Immobilientreuhänder – Immobilienmakler (2004). Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Fachgebiet 94.10, 94.17 u. 94.85. Mitglied des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs und des Landesverbandes für Wien, Niederösterreich und Burgenland seit 1996. Mitglied des Österreichischen Vereins für Altlastenmanagement (2004) – Mitglied des Vorstands (2005). Mitglied des Fachnormenausschusses bei Austrian Standards Institute (2005–2012). Mitglied der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (2009). Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (2011). Gründungsvorstand des Club Real Immobiliensachverständige (2014). Vortragstätigkeit an der Donau-Universität Krems und der ARS – Akademie für Recht, Steuern und Wirtschaft.

Veröffentlichungen:

- *Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien*. In: *Der Sachverständige*. Heft 4/2008.
- *Bewertung kontaminierter Liegenschaften*. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*. Heft 5/2012.
- *Risikofaktor Kontamination*. In: *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*. Heft 5/2012.

DIE AUTOREN

Prof. Dr. Jürgen Schiller

Geschäftsführer der Liegenschaftsbewertungsakademie (LBA-CVC GmbH), Graz.

Studium der Rechtswissenschaften an der Karl-Franzens-Universität Graz.

Ernennung zum Richter (1968). Am Oberlandesgericht Graz in der Rechtsprechung in zivilen Rechtsmittelsenaten und in allen Sparten der Justizverwaltung tätig. Senatspräsident des Oberlandesgerichtes Graz (1991). Präsident des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz (1996 – 2006). Langjährige Vortrags- und Seminartätigkeit in der Aus- und Fortbildung von Sachverständigen, insbesondere zum Thema Liegenschaftsbewertung. Mitbegründer der LBA-CVC GmbH. Mitarbeit bei der Schaffung der ÖNORM B 1802 sowie der ÖNORM B 1802-2. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung. Mitarbeit bei Auslandsprojekten des Center of Legal Competence, Wien. Fachbuchautor.

Mag.(FH) Christian Schützenhofer

Manager im Geschäftsfeld »Real Estate Advisory« bei der KPMG Financial Advisory Services GmbH, Linz.

Diplomstudium Facility Management an der Fachhochschule Kufstein Tirol (2003 – 2007).

Betreuung von Beratungsmandaten im Umfeld immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen mit Tätigkeitsschwerpunkten im Bereich der nationalen sowie internationalen Immobilienbewertung und anderer immobilienbezogener Beratungsleistungen (bspw. Due-Diligence, Transaktionsbegleitung etc.). Mitwirkung im Normungsausschuss für Immobilienbewertung sowie Publikationen und Fachartikel zu Themen der Immobilienbewertung.

DI (FH) David Steixner

PRISMA Zentrum für Standort und Regionalentwicklung, Innsbruck.

Diplomstudium »Facility Management« (FM) an der FH Kufstein und an der Hogeschool Zuyd in den Niederlanden (2001 – 2005).

Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Immobilien Benchmarking Institut (IBI) und Vortragender an der FH Kufstein (2005 – 2009). Forschungsschwerpunkte: Energieausweis, Immobilien Benchmarking, Lebenszykluskosten von Immobilien. Real Estate Manager bei der IVG Austria AG (2009 – 2012). Projektleiter bei der PRISMA Zentrum für Standort und Regionalentwicklung (seit 2012). Tätigkeitsbereich: Projektentwicklung Wohnen und Gewerbe.

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA

Immobilienbewertung BIG Bundesimmobiliengesellschaft m. b. H.

Studium an der Fachhochschule Wiener Neustadt für Wirtschaft und Technik, Studiengang »Wirtschaftsberatende Berufe« (Vertiefungen: Immobilienmanagement und Vermögens- und Finanzberatung) in den Jahren 2000 – 2004. Auszeichnung der Diplomarbeit »Kriterien für die Beurteilung und Bewertung neu errichteter Büroimmobilien in Wien« mit dem ÖVI Forschungspreis. MBA in General Management.

Berufserfahrung im Immobilienbereich seit 2002 (Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group, BAWAG P.S.K. Immobilien AG). Stellvertretender Leiter des Fachbereichs Immobilienmanagement an der Fachhochschule Wiener Neustadt bis zum Jahr 2013 mit den Forschungsschwerpunkten Immobilienbewertung, Immobiliencontrolling, Immobilienfinanzierung, Immobilienportfoliomanagement, Real Estate Investment Management, Real Estate Asset Management sowie Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Diverse erhaltene Forschungspreise. Seit 2013 Lektor an österreichischen Hochschulen und Weiterbildungseinrichtungen insbesondere zu den Themen Real Estate Investment Management, Immobilienportfoliomanagement, Immobilienbewertung, Real Estate Asset Management sowie Mietzinse und Nutzungsentgelte.

Publikationstätigkeit zum Thema Immobilien, u. a.

- STOCKER: *Kriterien für die Beurteilung und Bewertung neu errichteter Büroimmobilien in Wien*. In: *Forschungspreis 2004*. Wien: Edition ÖVI Immobilienakademie, 2004.
- FUNK / STOCKER: *Die Zoning Method und ihre Anwendung bei der Bewertung von Geschäftsflächen in Österreich*. In: HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS (HRSG.): *Der Sachverständige*. Heft 4/2006, S. 199 – S. 207. Wien, 2006.

DIE AUTOREN

- FUNK / STOCKER: *Immobilienmanagement und Immobilienberatung*. In: FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNEN, BAUEN UND PLANEN (HRSG.): *wbfö – Wohnbauforschung in Österreich. Mitteilungen der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen*. Heft 2/2007, S. 33 – S. 34. Wien, 2007.
- SIMON / STOCKER: *Immobilienberatung in Österreich: Eine empirische Studie zur Angebotsstruktur für die Immobilienberatung in Österreich*. In: EGGER / HÄFKE-SCHÖNTHALER / HASENZANGL / STOCKER (HRSG.): *Wirtschaftsberatung in Österreich: Markt und Branche, Struktur und Entwicklungen 2007/2008*. S. 193 – S. 254. Wien: facultas.wuv Universitätsverlag, 2008.
- TROFER / STOCKER: *Den Marktwert von Parkhäusern ermitteln*. In: *Parken aktuell*. Heft Dezember 2009. S. 10 – S. 13.
- STOCKER: *Die Berücksichtigung mietrechtlicher Besonderheiten bei der Marktwertermittlung österreichischer Mietzinshäuser*. In: FACHHOCHSCHULSTUDIENGÄNGE BURGENLAND (HRSG.): *4. Forschungsforum der österreichischen Fachhochschulen*. Tagungsband. S. 172 – S. 178. Eisenstadt, 2010.
- STOCKER / TROFER: *Parkhäuser und Tiefgaragen: Herausforderungen für die Immobilienbewertung*. In: *ZLB Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*. Heft 4/2010. S. 65.
- STOCKER: *Nachhaltigkeit in der Immobilienentwicklung: Eine empirische Studie*. In: FACHHOCHSCHULSTUDIENGÄNGE BURGENLAND (HRSG.): *Nachhaltige Gebäude: Ansprüche – Anforderungen – Herausforderungen*. Tagungsband. S. 15 – S. 22. Pinkafeld: e-nova, 2012.
- STOCKER: *Ausgewählte Nutzungseffekte von Green Buildings: Eine empirische Studie*. In: FACHHOCHSCHULE VORARLBERG (HRSG.): *7. FORSCHUNGSFORUM DER ÖSTERREICHISCHEN FACHHOCHSCHULEN*. Tagungsband. S. 399 – S. 405. Dornbirn, 2013.
- STOCKER: *Bauträger unter der Lupe*. In: *OIZ Österreichische Immobilienzeitung*. Heft 04/2013. S. 44 – S. 45.
- KOVACS / STOCKER: *Um- und Nachnutzungen: Bewertung von Erwartungshaltungen?* In: *ZLB Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung*. Heft 3/2014. S. 45.
