

Bacher/Hartel/Schedlmayer/G. Stabentheiner

Immobilien sinnvoll nutzen – statt nur besitzen

- Liegenschaftsbewertung: Theorie und Praxis
- Gesundheitsgefährdende Baustoffe
- Raumplanung: Baulandreserve als „Altlast“
- Energieeffizienz – GreenBuilding

Autorenverzeichnis:

Dipl.-Ing. **Reinhold A. Bacher**, MSc.

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker – Bundesfachgruppe Industrielle Technik

Betreiber der Ziviltechnikerkanzlei ZT-RB

E-Mail: rb@ztrb.at

Dipl.-Ing. **Georg Hartel**

Ziviltechniker – Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen

Eigentümer der GH TechConsult – Ziviltechnikerbüro

E-Mail: office@ghtechconsult.at

Dipl.-Ing. Dr. techn. **Herbert Schedlmayer**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

E-Mail: herbert.schedlmayer@raumordnung.at

Komm.Rat Prof. **Gerhard Stabentheiner**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen

Vorstand des Institutes IFRG (Institut für Finanzen und Recht der Gemeinden und Vereine)

E-Mail: gerhard@stabentheinersv.at



Dr. Walter Leiss
Generalsekretär Gemeindebund



Prof. Helmut Mödlhammer
Präsident Gemeindebund

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser!

Wenn auch der Titel dieses Heftes wie ein Schlagwort klingt, so steckt in den Worten „**Sinnvoll nutzen**“ und „**besitzen**“ doch die ganze Bandbreite wirtschaftlichen Handelns.

Die finanziellen Belastungen, die den Kommunen heute auferlegt werden, fordern geradezu heraus, in all den Bereichen nachzuschärfen, die bis dato nicht im Fokus betriebswirtschaftlicher Bedeutung standen.

Die Immobilien einer Gemeinde haben jetzt schon große Bedeutung. Da oder dort wird diese Bedeutung noch wichtiger werden, wenn Elemente der doppelten Buchhaltung angewandt werden müssen und Gebäude damit auch bewertet werden sollen. Die Frage, in welchem Ausmaß die Bewertung kommunalen Eigentums, das der Daseinsvorsorge dient, sinnvoll ist, wird derzeit in Fachkreisen und dem politischen Umfeld durchaus kontrovers diskutiert.

Dass Schulen, Kindergärten, Feuerwehrhäuser, Bauhöfe udgl für kommunale Zwecke errichtet wurden und bei diesen daher nicht von Ertragsimmobilien ausgegangen werden kann, ist verständlich und nachvollziehbar.

Bei Wohnimmobilien und bei Geschäftsimmobilien, die vermietet sind, wird sich sehr wohl die Frage des Ertragswertes stellen. Hier die richtige Balance zu finden, um einerseits die Bürger an den Ort zu binden und andererseits der Notwendigkeit Rechnung zu tragen, den Vermögenswert von Immobilien zu sichern, stellt eine schwierige Aufgabe dar. Mit diesen Fragen setzt sich der Beitrag zur Liegenschaftsbewertung auseinander.

Ein weiterer wichtiger Beitrag dieses Bandes beschäftigt sich mit den wesentlichen Problemstoffen und Wohngiften, die als gesundheitsgefährdende Baustoffe von Bedeutung

sind. Außerdem ist dem Thema Energiesparen und Energieeffizienzgesetz neben der Raumplanung (Baulandreserven als Altlasten der Raumplanung) Platz geboten.

Möge dieses Heft Leitfaden durch den mietrechtlichen Dschungel sein, vielleicht helfen, den einen oder anderen Fehler zu vermeiden und die sinnvolle Nutzung der Immobilien über das bloße Besitzen zu stellen.

Herausgeber und Mitautor dieser Ausgabe ist Prof. *Gerhard Stabentheiner*.

Er und seine Co-Autoren sind Experten auf den hier behandelten Gebieten und haben mit dieser Ausgabe einen wichtigen Beitrag geleistet, der für alle in diesen Bereichen tätigen Gemeinden Unterstützung und Beratung bieten wird.

Mit besten Grüßen

Generalsekretär Gemeindebund
Dr. Walter Leiss

Präsident Gemeindebund
Prof. Helmut Mödlhammer

Wien, Jänner 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte	7
1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz	7
1.2 Bewertungsgrundsatz	8
1.3 Verkehrswert	8
1.3.1 Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes	9
1.3.1.1 Das Sachwertverfahren	9
1.3.1.2 Das Ertragswertverfahren	10
1.3.1.3 Das Vergleichswertverfahren	10
1.3.2 Berechnung des Ertragswertes	11
1.4 Mietvertrag	11
1.4.1 Mietzins	12
1.4.1.1 Richtwertmietzins	12
1.4.1.2 Die Ausstattungskategorien	13
1.4.1.3 Hauptmietzins – Ertragswert	14
1.4.2 Befristung	16
1.4.3 Kündigungsfristen und -termine	17
1.4.4 Kündigungsschutz	18
1.4.5 Kündigung eines Mieters durch die Gemeinde als Vermieter	18
1.5 Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz	18
1.6 Lebensdauer eines Gebäudes	22
1.6.1 Übliche Gesamtnutzungsdauer	24
1.6.2 Restnutzungsdauer	26
1.6.2.1 Verlängerung der Restnutzungsdauer	26
1.6.2.2 Verkürzung der Restnutzungsdauer	27
1.7 Marktanpassung (verlorener Bauaufwand)	28
1.8 Wertminderung infolge Baumängel und Bauschäden	29
1.9 Erklärung zur Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden in der Verkehrswertermittlung	30
1.10 Berechnung des Sachwertes	32
1.11 Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	34
1.12 Singularitätsprinzip	35
1.13 Wertermittlung von Liegenschaften mit Rechten und Lasten	35
1.14 Hauptmiete – Untermiete	36
1.15 Kautions	38
1.16 Sanierung von Gemeindehäusern	40
1.17 Die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG)	41
1.18 Die Bewirtschaftungskosten	42
1.18.1 Die Betriebskosten (§ 21 MRG)	42
1.18.2 Öffentliche Abgaben	43

1.18.3	Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG)	43
1.18.4	Akontozahlung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (§ 21 Abs 3 bis 5 MRG)	43
1.19	Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke	44
1.20	Auswirkungen des Energieausweises auf den Wert der Immobilie	45
1.21	Auswirkungen energetischer Sanierungen auf die Höhe der Betriebskosten	46
1.22	Richtpreise für Wohngebäude	47
1.22.1	Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche	47
1.22.2	Richtpreise für Wohngebäude nach Brutto-Rauminhalt	49
1.23	Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswerts	50
2.	Gesundheitsgefährdende Baustoffe – Liegenschaftsbewertung unter der Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der Wohnrechtsnovelle 2006 – Kontaminierter Grund	53
2.1	Gesundheitsgefährdende Baustoffe	53
2.1.1	Allgemeines	53
2.1.2	Aktuelle rechtliche Situation	53
2.1.3	Zukünftige, wesentliche Auswirkungen der geänderten Rechtslage ..	54
2.1.4	Wesentliche Problemstoffe und Wohngifte im Überblick	55
2.1.5	Baustoffe ohne Gesundheitsgefährdungspotenzial	57
2.1.6	Sanierungsmöglichkeiten	59
2.2	Liegenschaftsbewertung unter der Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der Wohnrechtsnovelle 2006	60
2.2.1	Grundwert	60
2.2.2	Ertragswert	61
2.2.2.1	Miete	61
2.2.2.2	Kapitalisierungszinssatz	61
2.2.3	Bauwert	61
2.3	Kontaminierter Grund	62
2.3.1	Definitionen	62
2.3.2	Beurteilung des Kontaminationspotenzials	62
2.3.3	Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien	63
2.3.4	Untersuchungsmethoden	63
2.3.5	Behandlung kontaminierter Böden	64
2.3.6	Kosten und Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien	64
3.	Baulandreserven als „Altlast“ der Raumplanung in Gemeinden Niederösterreichs	67
3.1	Einleitung	67
3.2	Gesetzliche Grundlagen und Begriffe	69
3.3	Quantitative Betrachtungsweise der Baulandreserven	70
3.4	Qualitative Betrachtungsweise der Baulandreserven	72
3.5	Konsequenzen und bisherige Lösungsversuche	76
3.6	Lösungsansätze zur Verringerung der Wohnbaulandreserven	77

4. Energieeffizienzgesetz – Energiesparen – Förderungen –	
EU GreenBuilding	81
4.1 Einleitung	81
4.2 Energieeffizienzgesetz – was ist zu beachten?	81
4.3 Förderungen	85
4.3.1 Energiesparen in Gemeinden	85
4.3.2 Programm Mustersanierung 2015	86
4.4 EU-GreenBuilding-Programm	87
4.5 Zusammenfassung	89
4.6 Aktuelles – Ausblick – Ergänzung zum EEffG	89
4.6.1 Handel mit Energieeffizienzmaßnahmen	91
4.6.2 Der Marktpreis von Energieeffizienzmaßnahmen	92
4.6.3 Verpflichtung der Gemeinden aus dem EEffG heraus	93
4.6.4 Die Gemeinden als Energielieferanten	94
Autorenverzeichnis	97
Reihenübersicht	99

1. LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG GEMEINDEEIGENER OBJEKTE

Von Gerhard Stabentheiner

Verschiedene Anforderungen an Kommunen haben es mit sich gebracht, dass die Gemeinden die Bewertung ihrer Liegenschaften veranlasst haben.

Einerseits will man die Verkehrswerte der Vermögensaufstellung zuführen, um weg vom Versicherungswert (Neubauwert) zum tatsächlichen Zeitwert zu kommen, andererseits, um für allfällig geplante Ausgliederungen der Gemeindeimmobilien in gemeindeeigene Kapitalgesellschaften den Verkaufswert zu begründen.

Wie mannigfaltig auch immer die Beweggründe einer Kommune sind, die Bewertung der Liegenschaften zu veranlassen, Grundlage fast all dieser Bewertungen ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz. Der Gesetzestext ist Grundlage und Leitfaden für den Sachverständigen und listet in seinen 10 Paragraphen nicht nur den Geltungsbereich, sondern auch die Bewertungsgrundsätze und die allgemeinen Regeln für die Bewertung auf.

1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzungsordnung aus dem Jahr 1987 ersetzt und dient dazu, sowohl dem Sachverständigen als auch dem Gericht und – im eingeschränkten Umfang – der Verwaltungsbehörde als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen. Im Gesetz wurde die Arbeit des Sachverständigen und des Entscheidungsorgans bewusst nicht bis in jede Einzelheit umfassend geregelt. Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie etwa im Enteignungsverfahren. Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

Der sachliche Geltungsbereich des LBG erstreckt sich auf die Bewertung von

- ▶ Liegenschaften,
- ▶ Liegenschaftsteilen und Superädifikaten sowie
- ▶ der damit verbundenen Rechte und Lasten (so auch des Baurechts).

Im Geltungsbereich des LBG ist der Bewertungsanlass für die Höhe des zu ermittelnden Verkehrswertes ohne Bedeutung. Es macht also keinen Unterschied, ob die Liegenschaftsbewertung zB für ein Enteignungsverfahren, für einen Zivilprozess oder für ein Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse erfolgt. In allen Fällen muss sich immer ein und derselbe Verkehrswert ergeben.

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bleibt in der Regel dem Sachverständigen überlassen. Ausgenommen davon sind jene Verkehrswertermittlungen, bei denen vom Gericht oder von der Verwaltungsbehörde aus bestimmten rechtlichen Erwägungen eine Bewertungsmethode vorgegeben wird.

Zugelassen sind jene Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem: **das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren**, die im LBG auch demonstrativ angeführt werden. Es können aber auch andere, dem Stand der Wissenschaft entsprechende Wertermittlungsmethoden angewendet werden. Erforderlichenfalls muss der Sachverständige den Verkehrswert aus mehreren Verfahren ableiten.

Ergänzend zum LBG wird auf die ÖNORM B1802 verwiesen, die zwar keine gesetzliche Grundlage darstellt, jedoch wie sämtliche anderen ÖNORMEN den Stand der Technik widerspiegelt.

1.2 Bewertungsgrundsatz

Der ermittelte Verkehrswert wird im LBG als jener Preis definiert, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht bleiben. Der Verkehrswert deckt sich damit mit dem „gemeinen Wert“ nach ABGB.

1.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel im freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschließen sind; zB muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Wert einer Liegenschaft sollte dem Verkehrswert entsprechen.

In § 2 Abs 2 und 3 LBG wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Abs 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann

Abs 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

In der Erläuterung zum Gesetz wird „redlich“ so interpretiert, dass zB betrügerische Veräußerungen oder Schwarzmarktgeschäfte nicht als Maßstab herangezogen werden dürfen.

Der Verkehrswert sollte so bemessen werden, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

1.3.1 Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der **Verkehrswert** zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften werden gegenwärtig drei Wertermittlungsverfahren verwendet:

- ▶ **das Vergleichswertverfahren**
- ▶ **das Sachwertverfahren**
- ▶ **das Ertragswertverfahren**

Die drei Verfahren können als gleichrangig angesehen werden. Es ist zulässig, eine Liegenschaft nach verschiedenen Ermittlungsverfahren zu bewerten, die gewonnenen Ergebnisse zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Bemessung der Liegenschaft zu gewinnen.

Neben dem Sachwert wird sehr oft der Ertragswert ermittelt. Der Verkehrswert soll entweder aus dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwert abgeleitet werden, der aus einer Kombination aus diesen Werten abgeleitet wird. Im letztgenannten Fall werden die Werte entsprechend ihrer Bedeutung für den Verkehrswert gewichtet, sodass sie das Bewertungsergebnis stärker oder weniger stark beeinflussen.

1.3.1.1 Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen. Unter anderem bei Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern, Eigentumswohnungen, Wohnhausanlagen, Fabriksgrundstücken, Schulen, Kindergärten, Feuerwehrhäuser udgl.

Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften kann die Berechnung des Sachwertes neben dem Ertragswertverfahren durchaus sinnvoll sein.

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Für die Ermittlung des Verkehrswertes muss allerdings eine entsprechende Gewichtung der beiden Werte erfolgen.

Der **Sachwert** ist die **Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert**.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und wird dieser um die technische und wirtschaftliche Wertminderung gekürzt.

***Beispiel:** siehe Sachwertberechnung (Grafik in Kapitel 1.10)*

1.3.1.2 Das Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet sind, und für gemischt genutzte Liegenschaften (teils zu Wohn- und teils zu gewerblichen Zwecken vermietet) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Dieses Verfahren kann auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind oder leer stehen, bei denen aber eine Vermietung durchaus sinnvoll wäre, verwendet werden.

Hier wird vom Sachverständigen ein fiktiver Hauptmietzins angenommen und auf die Restnutzungsdauer des Objektes kapitalisiert.

Wird sowohl ein Ertragswert als auch ein Sachwert errechnet, so ist der Verkehrswert mit Hilfe der Gewichtung zu ermitteln.

1.3.1.3 Das Vergleichswertverfahren

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken, die wirklich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe).

Bei bebauten Liegenschaften ist dieses Verfahren in der Praxis fast nicht durchführbar, da sich die Grundstücke meist stark unterscheiden. In Frage kommen Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser und gleichartig gebaute Siedlungshäuser.

Bei bebauten Liegenschaften wird das Vergleichswertverfahren sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim klassischen Ertragswertverfahren zur Ermittlung des gebundenen Bodenwertes herangezogen.

1.3.2 Berechnung des Ertragswertes

Grundlage für die Berechnung des Ertragswertes ist der **Mietvertrag**. Im Wesentlichen unterscheiden wir Mietverträge die an das Mietrechtsgesetz (MRG) und an das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) angelehnt sind.

1.4 Mietvertrag

Der Mietvertrag ist ein Konsensualvertrag, der durch Willensübereinstimmung über den Mietgegenstand und den Mietzins zustande kommt. Schriftlichkeit ist nicht erforderlich, allerdings empfiehlt sich ein schriftlicher Vertrag nicht zuletzt aus Beweisgründen.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist für die **Befristung** von Verträgen die **Schriftlichkeit** vorgesehen; **mündlich** vereinbarte Befristungen sind **nicht** durchsetzbar. Der Vertrag gilt dann als auf **unbestimmte** Zeit abgeschlossen.

Wesentliches Merkmal des Mietvertrages ist die Überlassung einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt zum Gebrauch der Sache.

Der Mietvertrag ist ein Dauerschuld- und Dauerrechtsverhältnis, das eine langfristige Bindung der Vertragsparteien und einen fortlaufenden Leistungsaustausch zum Inhalt hat.

Der Kaufvertrag dagegen ist ein Zielschuldverhältnis.

Bei Errichtung eines Mietvertrages ist die Rechtslage bei Vertragsabschluss für die Zukunft bindend (auch nach Jahrzehnten). Es sei denn, das Gesetzesrecht sagt etwas anderes aus.

Bemerkt wird weiters, dass bei Verträgen, die im Anwendungsbereich des ABGB abgeschlossen werden, eine Vertragsautonomie gegeben ist. Bei Verträgen über Wohnungen, die im Vollenwendungsbereich des Mietrechtes stehen, ist jedoch das zwingende Recht des MRG stärker als jedwede Vereinbarung, wenn sie dem Gesetzesrecht zuwiderläuft.

Seit **1. Jänner 2002** sind die Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten Vollaussnahmen des Mietrechtsgesetzes (MRG). Das heißt, dass Mietvertragsabschlüsse und Verlängerungen der Vertragsdauer bei Einfamilienhäusern, Häusern mit zwei Wohnungen, Häusern mit einer Wohnung und einer Geschäftsräumlichkeit und Häusern mit zwei Geschäftsräumlichkeiten an keine Mindestvertragsdauer mehr gebunden sind.

In den vorgenannten Fällen besteht bei der Vertragserrichtung Vertragsautonomie.

Alles was im Mietvertrag von den Vertragsparteien niedergeschrieben wird, ist durchsetzbar, wenn es nicht gegen die guten Sitten verstößt oder beim Mietzins ein Wuchertzins vereinbart wurde.

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

1.4.1 Mietzins

Um nicht mit den vielen Teilausnahmen des Mietrechtsgesetzes (MRG) zu verwirren, wird nachstehend nur die Rechtslage bei Mietgegenständen im sogenannten Zinshaus, das auf Grund einer **vor dem 30. Juni 1953** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist oder wenn der Mietgegenstand auf Grund einer **vor dem 8. Mai 1945** erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist, beschrieben.

1.4.1.1 Richtwertmietzins

Der Hauptmietzins für Wohnungen im obgenannten Zinshaus ist der **Richtwert-(miet)zins**.

Die Höhe des Richtwertzinses ist in allen Bundesländern unterschiedlich und beträgt ab 1. 4. 2014 wie folgt:

Burgenland	€ 4,92/m ²	Steiermark	€ 7,44
Kärnten	€ 6,31	Tirol	€ 6,58
Niederösterreich	€ 5,53	Vorarlberg	€ 8,28
Oberösterreich	€ 5,84	Wien	€ 5,39
Salzburg	€ 7,45		

Die Eurobeträge verstehen sich pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Der Richtwertzins wird für die „**mietrechtliche Normwohnung**“ „verrechnet“.

Die mietrechtliche Normwohnung hat eine Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² und ist in brauchbarem Zustand. Sie hat ein Zimmer, eine Küche (Kochnische) einen Vorraum, ein WC, einen Baderaum oder eine Badenische (zeitgemäßer Standard), eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung aufzuweisen (= **Kategorie A**).

Kriterien für Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert sind im **§16 Abs 2–4 MRG** niedergeschrieben.

Die **Ausstattungskategorie B** liegt dann vor, wenn alle obgenannten Kriterien der Normwohnung erfüllt sind, mit Ausnahme der stationären Heizung oder der Etagenheizung.

Eine **Ausstattungskategorie C** liegt dann vor, wenn eine Wohnung zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügt.

Bei der Vermietung einer Wohnung der **Ausstattungskategorie B** ist vom Richtwert ein **Abschlag** von **25%**, bei der Vermietung einer Wohnung mit einer **Ausstattungskategorie C** ein **Abschlag** von **50%** vom Richtwert zu verrechnen.

Nicht in das Richtwertsystem fallen Wohnungen der **Kategorie D**, das sind solche, die entweder über keine Wasserentnahme oder über kein WC im Inneren verfügen, oder bei

denen eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

Für die letztgenannte Wohnung ist ein Kategoriemietzins zu verrechnen.

Hier unterscheidet der Gesetzgeber zwischen **brauchbarer Wohnung** (€ 1,71/m²) und **unbrauchbarer Wohnung** (€ 0,86/m²).

1.4.1.2 Die Ausstattungskategorien

Die vier Ausstattungskategorien werden – von der besten Ausstattung bis zur schlechtesten – mit „A“, „B“, „C“ und „D“ bezeichnet. Bevor man die jeweilige Umschreibung der Kategorie betrachtet, muss man sich vor Augen halten, dass der Regeltypus einer dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und damit dessen Zinsrecht unterliegenden Wohnung eine Altbauwohnung ist, die in einem so genannten „Zinshaus“ liegt. Unter „Altbauwohnung“ ist in diesem Zusammenhang eine vor Ende des Zweiten Weltkriegs errichtete Wohnung zu verstehen (vgl. § 16 Abs 1 Z 2 MRG; freilich kann das Zinsrecht des Mietrechtsgesetzes auch für eine später errichtete Wohnung zum Tragen kommen, dann aber nur dessen „Light-Variante“, nämlich die Angemessenheitsbegrenzung nach § 16 Abs 1 MRG).

Die Merkmale der Ausstattungskategorie A sind Brauchbarkeit, eine Nutzfläche von mindestens 30 m², mindestens ein Zimmer neben Küche (oder Kochnische), Vorraum, Klosett und zeitgemäßer Badegelegenheit, Beheizung durch gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung und Warmwasseraufbereitung.

Bei der Ausstattungskategorie B fehlen gegenüber der Ausstattungskategorie A die Merkmale der Mindestnutzfläche, der qualifizierten Heizungsmöglichkeit und der Warmwasseraufbereitung.

Bei der Ausstattungskategorie C sind nur Brauchbarkeit, eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren der Wohnung gefordert.

Die Kategorie D liegt also vor, wenn die Wohnung entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder eines dieser beiden Merkmale nicht brauchbar ist oder wenn es der Wohnung als solcher an der Brauchbarkeit mangelt.

Das nun des Öfteren erwähnte Merkmal der „Brauchbarkeit“ ist dann gegeben, wenn die Wohnung zum sofortigen Bewohnen geeignet ist und keine gefährlichen, nur mit größeren Aufwendungen zu behebenden Sicherheitsmängel aufweist (in der Praxis geht es meistens um nicht geerdete und daher gefährliche Elektroinstallationen). So ist etwa eine Wohnung ohne funktionierende Heizung (also auch ohne Öl- oder Kohleheizung) nicht brauchbar.

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Da der Einstufung einer Wohnung im Categoriesystem für die Frage des zulässigen Mietzinses eine so hohe Bedeutung zukommt, gibt es eine reichhaltige Judikatur zur Frage, wann ein bestimmtes Ausstattungsmerkmal als gegeben angenommen werden kann und wann nicht (zB zur „Zeitgemäßheit“ einer Badegelegenheit). Demnach muss etwa die Küche über eine ordnungsgemäße Kochgelegenheit und über ein Geschirrspülbecken mit Zu- und Abwasserleitungen verfügen.

1.4.1.3 Hauptmietzins – Ertragswert

Wahrscheinlich in Unkenntnis des Mietrechtsgesetzes (MRG), aber auch, um einen Sozialauftrag als Gemeinde zu erfüllen, werden in vielen Gemeinden Hauptmietzinse vorgeschrieben, die im unteren Drittel einer möglichen Hauptmietzinsvorschrift liegen.

Das freut zwar den oder die Mieter, leistet aber wenig Beitrag zur Erhaltung des Hauses und verärgert die Mieter, die am freien Markt Wohnungen zu ortsüblichen Hauptmietzinsen anmieten müssen.

Für die Gemeinde als Vermieter sind aber noch weitere Nachteile damit verbunden.

Wie in den vorhergehenden Absätzen angeführt, ist bei der Verkehrswertermittlung einer Immobilie der Ertragswert in den Vordergrund zu rücken. Der Ertragswert aber errechnet sich von den Hauptmietzinseinnahmen einer Immobilie. Hat die Gemeinde aber nur einen sehr niedrigen Hauptmietzins angesetzt und das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, werden der Ertragswert der Immobilie und damit der Verkehrswert niedrig sein. Es ist verständlich, dass nicht jeder Gemeindebürger den Richtwertmietzins leisten kann, besonders dann nicht, wenn die sozialen und finanziellen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind.

Um aber den Wert ihrer Immobilie zu sichern, hat die Gemeinde als Vermieter die Möglichkeit, den errechneten Richtwertzins zu verrechnen und für den Mieter einen **befristeten Abschlag vom Hauptmietzins** vorzusehen bzw den Mieter mit einem Sozialbetrag zu unterstützen.

Der Abschlag kann auf 6 Monate oder mehr befristet werden, eventuell auch mehrmals verlängert werden und hilft dem Mieter in seiner prekären Situation und kann – wenn sich die sozialen und finanziellen Verhältnisse gebessert haben – wieder ausgesetzt werden.

Dadurch wird eine Ghettoisierung verhindert, es ermöglicht auch sozial Schwächeren die Anmietung einer Wohnung in besseren Wohngebieten und der Wert der Immobilie wird erhalten.

Nachstehend sind zwei Beispiele aufgelistet. Beispiel 1 sieht einen (zu niedrigen) „Sozialmietzins“ vor. Beispiel 2 ist mit dem ortsüblichen Mietzins berechnet.

MUSTERHAUS Beispiel 1**Ertragswert:**

HMZ-Einnahmen laut beiliegender Zinsliste: monatlich	€	1.500,00
1.000,00 m² Wohnnutzfläche á € 1,50/m²		
Jahresrohertrag	€	18.000,00
abzüglich Instandhaltung 0,50 der Herstellkosten	€	3.500,00
abzüglich Mietausfallwagnis 2,00%	€	<u>360,00</u>
Jahreszins	€	14.140,00
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes 4,00%	€	<u>4.000,00</u>
Summe	€	10.140,00
Kapitalisierungszinssatz 4,00%		
Restnutzungsdauer 55 Jahre		
Faktor: 22,11		
Summe	€	224.195,40
zuzüglich Bodenwert	€	100.000,00
abzüglich Baumängel	€	<u>39.000,00</u>
Ertragswert	€	<u>285.195,40</u>

Ertragswert gerundet € 285.000,00

Gewichtung:

Bei vorgenanntem Wohnhaus handelt es sich um ein Ertragsobjekt mit unbefristeten Hauptmietverträgen. Die Gewichtung hat daher hin zum Ertragswert zu erfolgen.

Sachwert	€ 833.000,00	davon 20%	€ 166.600,00
Ertragswert:	€ 285.000,00	davon 80%	€ 228.000,00
Summe Verkehrswert			€ 394.600,00

Verkehrswert gerundet € 395.000,00

MUSTERHAUS Beispiel 2**Ertragswert:**

HMZ-Einnahmen laut beiliegender Zinsliste: monatlich	€	4.000,00
1.000,00 m² Wohnnutzfläche á € 4,00/m²		
Jahresrohertrag	€	48.000,00
abzüglich Instandhaltung 0,50 der Herstellkosten	€	3.500,00
abzüglich Mietausfallwagnis 2,00%	€	<u>960,00</u>
Jahreszins	€	43.540,00
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes 4,00%	€	<u>4.000,00</u>
Summe	€	39.540,00

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Kapitalisierungszinssatz	4,00%		
Restnutzungsdauer	55 Jahre		
Faktor:	22,11		
Summe		€	874.229,40
zuzüglich Bodenwert		€	100.000,00
abzüglich Baumängel		€	39.000,00
Ertragswert		€	935.229,40
	<u>Ertragswert gerundet</u>		<u>€ 935.000,00</u>

Gewichtung:

Bei vorgenanntem Wohnhaus handelt es sich um ein Ertragsobjekt mit unbefristeten Hauptmietverträgen. Die Gewichtung hat daher hin zum Ertragswert zu erfolgen.

Sachwert	€ 833.000,00	davon 20%	€ 166.600,00
Ertragswert:	€ 935.000,00	davon 80%	€ 748.000,00
Summe Verkehrswert			€ 914.600,00
	<u>Verkehrswert gerundet</u>		<u>€ 915.000,00</u>

Der Unterschied der beiden Ertragswerte, die nach der Gewichtung den Verkehrswert der Immobilie stark mitbestimmen, beträgt in den dargestellten Beispielen mehr als 100%.

Wie in den beiden Beispielen ebenfalls abgeführt, wird der Jahreszins der Immobilie auf die Restnutzungsdauer des Objektes kapitalisiert.

1.4.2 Befristung

Wenn eine Wohnung befristet vermietet wird, gilt eine **Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren**. Auch bei der Verlängerung des Mietverhältnisses gilt eine **Mindestverlängerungsdauer von 3 Jahren**.

Wird ein Mietvertrag zum Beispiel auf eine Vertragsdauer von **2 Jahren** abgeschlossen, gilt dieser als auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.

Bei einer erstmaligen Befristung eines Mietverhältnisses auf zumindest 3 Jahre hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu.

Mietverträge auf bestimmte Zeit (3 Jahre oder mehr), die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf 3 Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch das unverzichtbare und unbeschränkte Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich – unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist – zu kündigen.

Wird der Mietvertrag nach diesen 3 Jahren ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Mietverträge, die auf bestimmte Dauer abgeschlossen werden, bedürfen, um den Endtermin durchsetzen zu können, der Schriftform.

Bei einem **befristet** abgeschlossenen **Mietvertrag** ist ein **Abschlag** vom Hauptmietzins von **25%** zu verrechnen.

Dieser Abschlag sollte bei der Aufgliederung des Mietzinses angeführt werden, da er dann wegfällt, wenn das befristete Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis übergeht.

1.4.3 Kündigungsfristen und -termine

Vertraglich vereinbarte Fristen und Termine gehen – außer im Fall der Kündigung aus besonderem Anlass – den gesetzlichen (§ 560 ZPO) vor. Letztere sind indes dann zu beachten, wenn keine anders lautende Vereinbarung getroffen wurde.

Das MRG selbst enthält nur im Zusammenhang mit der dem Mieter bei bestimmten Zeitmietverträgen sowie bei der „stillschweigenden“ und der „optierten“ Verlängerung (unabdingbar) eingeräumten Aufkündigungsmöglichkeit Fristen und Termine zur Aufkündigung. Diese sind jedenfalls nicht zu Lasten des Mieters abdingbar.

In der ZPO finden sich folgende Kündigungsfristen und -termine (§ 560 Abs1 Z 2 lit d und e ZPO):

	Kündigungsfristen	Kündigungs- termine
Wohnräume	1 Monat, wenn der Mietzins monatlich oder in kürzeren Abständen zu bezahlen ist; sonst 3 Monate	
andere Objekte (Geschäftsräume, neutrale Objekte)	3 Monate	31. 3., 30. 6., 30. 9. und 31. 12.
Pachtverträge (allgemein)	6 Monate	30. 6., 31. 12.
Pachtverträge (über landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Liegenschaften)	6 Monate	31. 3., 30. 11.
Pachtverträge (über forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften)	1 Jahr	

Tabelle: Kündigungsfristen und -termine

1.4.4 Kündigungsschutz

Bei Fehlen besonderer vertraglicher Vereinbarungen ist der Mietvertrag (§ 560 ZPO) jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten, sofern Wohnzweck vereinbart, oder einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Quartalsende (31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.), sofern Geschäftszweck vereinbart, durch jeden der beiden Vertragsteile aufkündbar (die Gerichtsform der Kündigung ist nicht zwingend).

Ein für die Durchführung der zwangsweisen Räumung erforderlicher Exekutionstitel kann allerdings nur durch die gerichtliche Kündigung oder Räumungsklage erwirkt werden.

Primäre Maßnahmen zur Erlangung eines Kündigungsschutzes sind die Vereinbarung längerer Kündigungsfristen, Vereinbarungen über Kündigungstermine, Kündigungsverzicht des Vermieters oder die Befristung des Vertrages.

1.4.5 Kündigung eines Mieters durch die Gemeinde als Vermieter

Die Kündigung eines Mieters durch den Vermieter ist nur sehr schwer möglich.

Bei Eigenbedarf der Gemeinde an einem Mietobjekt gibt es im Mietrecht eine für Kommunen sehr zufriedenstellende Gesetzesstelle: In § 30 Abs 2 Z 11 MRG steht, dass der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann:

Ein wichtiger Kündigungsgrund ist es besonders, wenn ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz verschafft wird.

Ersatzbeschaffung heißt, dass die Gemeinde dem Mieter ein Mietobjekt in der Nähe des vermieteten Objektes und mit in etwa gleicher Miethöhe und Ausstattung als Ersatzobjekt zur Verfügung stellen muss.

1.5 Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz

Seitens des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wurde eine nach Objekttypen und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

- a) § 5 Abs 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) BGBl 1992/150 normiert: „Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“
- b) Der Sachverständige hat bei der Durchführung eines Ertragswertverfahrens die Wahl dieses Kapitalisierungszinssatzes zu begründen (§ 10 Abs 2 LBG).
- c) Um den Sachverständigen die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes im Einzelfall zu erleichtern und sie in ihrer Begründungspflicht zu unterstützen, hat der Hauptverband umfangreiche Erhebungen dazu angestellt, welche Kapitalverzinsung bei Investitionen in Ertragsobjekte derzeit üblicherweise erzielbar ist.

1.5 Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz

- d) Den mit der Bewertung von Ertragsliegenschaften befassten Sachverständigen wird damit ein Richtwert an die Hand gegeben, der zwar im Regelfall für die Mehrheit der Liegenschaften zutreffen wird, der jedoch gegebenenfalls im Einzelfall unter Berücksichtigung insb
- der längerfristigen Entwicklung der Sekundärmarktkredite und der Inflationsrate
 - der konjunkturellen Schwankungen der Liegenschaftspreise
 - der Branchenunterschiede bei der Bewertung von Gewerbe- und Industrieliegenschaften
 - der Marktlage usw
- anzupassen sein wird, wobei Änderungen auf 0,5%-Punkte auf- oder abzurunden wären.
- Zinssätze außerhalb des genannten Rahmens sind grundsätzlich möglich, würden aber besonders aus den Umständen des Einzelfalls zu begründen sein.
- e) Bei der Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für Liegenschaften mit gemischter Nutzung (zB Wohn- und Büroliegenschaften) wird die Bildung eines den jeweiligen Reinerträgen entsprechenden gewogenen Mittels vorgeschlagen.
- f) Durch diese Empfehlung wird nicht in das Recht jedes einzelnen Sachverständigen eingegriffen, davon abzugehen oder sich zur Erfüllung der ihm gemäß § 10 Abs 2 LBG obliegenden Pflicht jeder wissenschaftlich anerkannten Methode zur Auffindung des richtigen Kapitalisierungszinssatzes zu bedienen.
- g) Die in dieser Empfehlung enthaltenen Richtwerte werden vom Hauptverband im Bedarfsfall entsprechend angepasst werden.
- h) Nach kritischer Würdigung der Ergebnisse durch namhafte, einschlägig tätige und erfahrene Kollegen hat der Vorstand des Hauptverbandes nachstehende EMPFEHLUNG beschlossen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,5 – 3,5 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industrieliegenschaft	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften		2,0 % bis 4,0 %		

Quelle: Sachverständige, Heft 2/2015

BESCHREIBUNG DER LAGEKRITERIEN

Wohnliegenschaften

Hochwertig:

Sehr gute bzw sehr schöne Wohnanlagen in der näheren Umgebung von Großstädten mit geringen Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel, Wohnanlagen in attraktiven, landschaftlich reizvollen Fremdenverkehrsgebieten mit Ganzjahres-saison oder zwei Saisonen (Sommer-Wintersaison).

Sehr gut:

Stadtlagen mit weniger starken verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Lagen in guter bzw schöner Wohnlage in der mittleren Umgebung von Groß-, Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Gut:

Stadtlagen mit stärkeren verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Weniger gute bzw weniger schöne Wohnlagen in größerer Entfernung zu Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Mäßig:

Wohnbauten in Siedlungs- oder Einzellagen in landschaftlich reizloser Lage, Gebiete mit größeren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und den Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, zu Schulen, Ärzten und dergleichen. Wohnlagen in der näheren Umgebung von gewerblichen oder industriell genutzten Liegenschaften.

Büro- und Geschäftsliegenschaften

Hochwertig:

Sehr gute, repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit überregionaler wirtschaftlicher Bedeutung.

Sehr gut:

Gute Lagen in Zentren oder zentrumsnahen Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit überregionaler wirtschaftlicher Bedeutung oder sehr gute bis gute Lagen in kleineren Städten oder in Märkten (Bezirkshauptstädten) mit überregionaler wirtschaftlicher Bedeutung.

Gut:

Mittlere bis schlechte Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten oder mittelgroßen Städten), gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit regionaler wirtschaftlicher Bedeutung.

Mäßig:

Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen.

Einkaufsmärkte, Supermärkte

Hochwertig:

Sehr gute bis gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in Städten mit überregionaler wirtschaftlicher Bedeutung. Lagen am Rand derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).

Sehr gut:

Gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit überregionaler wirtschaftlicher Bedeutung. Lagen im Nahbereich derartiger Städte in guter Verkehrslage (gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln). Sehr gute Lage in Kleinstädten.

Gut:

Mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder mittelgroßen Städten, gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit regionaler wirtschaftlicher Bedeutung.

Mäßig:

Schlechte bis sehr schlechte Lage in allen Städten und Orten.

Gewerblich genutzte Liegenschaften und Industrieliegenschaften

Hochwertig:

Lage in der Nähe von Großstädten oder Ballungszentren mit großer wirtschaftlicher Bedeutung und in ausgezeichneten Verkehrslage (Nähe von wichtigen Bahnlinien, allenfalls mit entsprechenden Einrichtungen wie Terminals, Nähe von Autobahnanschlussstellen, Lage an einer Wasserstraße in der Nähe von Häfen). Sehr gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sehr gut:

Gute Lagen in der weiteren Umgebung von Großstädten oder in wirtschaftlich bedeutsamen Regionen in sehr guter oder guter Verkehrslage (geringe Entfernung zu den wichtigen Bahnlinien und Autobahnanschlussstellen, Lage an oder in der Nähe einer Bundesstraße oder Landstraße B). Gute bis mittlere Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Gut:

Mittlere Lagen in wirtschaftlich weniger bedeutsamen Regionen in mittlerer Verkehrslage.

Mäßig:

Schlechte bis sehr schlechte Lage (Lage in wirtschaftlichen Krisenregionen, Einzellagen in schlechter Verkehrslage).

1.6 Lebensdauer eines Gebäudes

Unter der **technischen Lebensdauer** versteht man jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude bei normaler Bauunterhaltung in seiner wesentlichen Bausubstanz voraussichtlich bestehen kann. Seine Lebensdauer hängt dabei weitgehend von der Konstruktion, der Wahl der Baustoffe, der Bauweise, der Nutzung, der laufenden Instandhaltung usw. ab. Dabei stellt die Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile die Obergrenze der Gesamtlebensdauer dar. Ein Gebäude besteht bekanntlich aus vielen verschiedenartigen Bauteilen, die mehr oder weniger schnell verschleifen. Dabei haben die tragenden Bauteile im Allgemeinen eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Bauteile (überwiegend Ausbauelemente) werden entsprechend der zu erwartenden Gesamtlebensdauer des Gebäudes zum Teil mehrmals ausgewechselt.

Werden die jeweiligen Bauteile regelmäßig dann ausgewechselt, wenn sie unbrauchbar geworden sind, ist der technischen Lebensdauer theoretisch keine Grenze gesetzt. Tatsächlich aber endet die technische Lebensdauer eines Gebäudes mit dem Verschleiß eines tragenden Bauteiles.

Technische Lebensdauer von Bauteilen eines Gebäudes

Bauteil	Jahre
Außenmauern Betonstein Ziegel	80– 100–
Decken Tramdecken Massivdecken	80– 80–
Dachkonstruktionen	80–
Rauchfangköpfe (über Dach) Ziegel verfugt/verputzt Halbklinker/Klinker	15– 25 30– 50
Dachdeckungen Pappe, zweilagig Stahlblech, feuerverzinkt Kunststoffolie Betonsteine Ziegel Schiefer	15– 30 15– 30 40– 40– 60 40– 70 70–
Dachrinnen Kunststoff Stahlblech, feuerverzinkt Zinkblech Kupferblech	15– 15– 25 30– 40 50–100
Außenputze Kunststoffputz Wärmedämmverbundsystem Grob- und Feinputz Edelputz Kellenspritzputz	15– 30 30– 40 30– 50 40– 60 40– 70
Deckenputze innen allgemein in Nassräumen	60– 80 40– 60
Innenputze allgemein in Nassräumen	60–100 40– 60
Malerarbeiten	5– 10
Tapeten	5– 20
Zementestriche schwimmend Verbund	20– 40 40– 60

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Bauteil	Jahre
Fußböden	
Textilbeläge	5– 15
Klebparkett	15– 30
Kunststoff	10– 40
Linoleum	15– 40
Ziegelpflaster	30–
Brettlboden/Parkett Hartholz	60–100
Naturstein	80–
Treppenstufen (innen)	
Weichholz	30– 50
Hartholz	40– 60
Kunst-/Betonwerkstein	60–
Naturstein hart	80–
Fenster	
Kunststoff	20– 30
Kunststoff-Aluminium	20– 40
Holz	20– 40
Holz-Aluminium	30– 50
Fensterbänke innen	
Kunststoff	20– 40
Holz	20– 50
Sohlbänke	
Kunststein	40– 60
Naturstein	60–
Innentüren	
Holz	40– 70
Stahl	60–
Armaturen	10– 30
Bade- und Brausewannen, Waschtische	20– 30
Urinale, Klosette	15– 25
Heizkessel, Gasthermen	15– 30
Heizkörper (Radiatoren)	20– 40
Leitungen	
Wasserleitungen	25– 40
Heizungsleitungen	20– 40
Elektroleitungen unter Putz	30– 60

Quelle: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁶ (2010) 72 f

1.6.1 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich

1.6 Lebensdauer eines Gebäudes

wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser – normale Bauausführung – einfache Bauausführung – Fertighäuser – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60–80 50–70 60–70 40–60
Mehrwohnhäuser – Miet- und Eigentumswohngebäude – Sozialer Wohnbau	60–80 50–70
Garagen – Garagen Massivbau – Fertiggaragen – Parkhäuser und Tiefgaragen	50–80 40–50 40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	50–70

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort – Supermärkte	30–50 20–30
Gewerbe- und Industriegebäude – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit – Lagerhallen und Logistikimmobilien – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige – Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	30–50 20–40 10–30 20–30
Hotels	20–40
Schulen	50–70
Tankstellen	10–20

Quelle: Kranewitter, *Liegenschaftsbewertung*⁶ (2010) 74 f

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

1.6.2 Restnutzungsdauer

Ein wesentlicher Faktor bei der Errechnung des Ertragswertes ist die Restnutzungsdauer des Objektes.

Die Restnutzungsdauer ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Wenn ein Gebäude seit seiner Errichtung nicht wesentlich verändert und ordnungsgemäß instand gehalten wurde, so wird die Restnutzungsdauer wie folgt ermittelt:

- übliche Gesamtnutzungsdauer
- Alter des Gebäudes
- = Restnutzungsdauer

Beispiel:

übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
– <u>Alter des Gebäudes</u>	30 Jahre
= Restnutzungsdauer	50 Jahre

Eine Abweichung von der rechnerischen Ermittlung erfolgt nur dann, wenn besondere Umstände vorliegen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer führen können. Die dann zu schätzende Restnutzungsdauer bzw. Verlängerungs- oder Verkürzungsdauer sollte in 5-Jahresabschnitten geschätzt werden. Die geschätzte Restnutzungsdauer dient beim **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des fiktiven Alters des Gebäudes.

Beim **Ertragswertverfahren** bestimmt die Restnutzungsdauer gemeinsam mit dem Kapitalisierungszinssatz die Höhe des Vervielfältigers, mit dem die Jahresreinerträge kapitalisiert werden.

1.6.2.1 Verlängerung der Restnutzungsdauer

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (zB Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer, zB durch Renovierung und Modernisierung, bedeutet, dass sich das Gebäude in einem – gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter – jüngeren Zustand präsentiert. Das Gebäude „verjüngt“ sich fiktiv um die Anzahl der Jahre der Verlängerung der Restnutzungsdauer. Das Gebäude wird mit einem ähnlichen

Gebäude vergleichbar, welches später als das zu bewertende Gebäude errichtet wurde. Das Gebäude erhält dadurch ein sogenanntes **fiktives** Baujahr.

Beispiel:

<i>Bewertungsjahr:</i>	2015
<i>Übliche Gesamtnutzungsdauer:</i>	80 Jahre
<i>Baujahr des Gebäudes:</i>	1940
<i>Verlängerung der Restnutzungsdauer:</i>	50 Jahre

Das fiktive Baujahr ist daher:

<i>tatsächliches Baujahr</i>	1940
+ <u><i>Verjüngerungsjahre durch Modernisierung</i></u>	50
= <i>fiktives Baujahr</i>	1990

Das fiktive Alter des Gebäudes beträgt:

<i>Bewertungsjahr</i>	2015
– <u><i>fiktives Baujahr</i></u>	1990
= <i>fiktives Alter des Gebäudes</i>	25 Jahre

Die Restnutzungsdauer beträgt:

<i>übliche Gesamtnutzungsdauer</i>	80 Jahre
– <u><i>fiktives Alter des Gebäudes</i></u>	25 Jahre
= <i>Restnutzungsdauer</i>	55 Jahre

Alternativ zur Schätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer kann auch die neue Restnutzungsdauer selbst geschätzt werden.

1.6.2.2 Verkürzung der Restnutzungsdauer

Zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen nicht behebbare Baumängel (zB Fundierungsmängel) und Bauschäden (zB Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behoben werden können.

Die wirtschaftliche und technische Entwicklung kann dazu führen, dass sich ein Gebäude wirtschaftlich schneller abnutzt als man auf Grund seines Alters annehmen würde. Die wirtschaftliche Überalterung tritt besonders bei alten Einfamilienhäusern, älteren Hotelgebäuden und Kaufhäusern sowie Gewerbe- und Industrieobjekten, die den heutigen betriebswirtschaftlichen und technischen Anforderungen nicht mehr genügen, auf.

Wichtig ist, dass sich die Restnutzungsdauer bei Verwendung des Gebäudes für jeden Eigentümer verkürzt, dh, dass auch bei einer anderweitigen Nutzung (Drittverwendungsfähigkeit) die volle wirtschaftliche Verwertbarkeit verloren geht.

Bei den vorher genannten Fällen ist es zweckmäßig, die voraussichtlich noch verbleibende Restnutzungsdauer oder Verkürzungsdauer zu schätzen und damit das fiktive Al-

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

ter sowie das fiktive Baujahr des Gebäudes zu ermitteln. Das Gebäude wird fiktiv „älter gemacht“ und ist dann mit einem ähnlichen Gebäude vergleichbar, welches um den Verkürzungszeitraum früher als das zu bewertende Gebäude errichtet wurde.

Unter der **wirtschaftlichen Lebensdauer** hingegen versteht man jenen Zeitraum, in dem ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Sie ist demnach dann nicht mehr gegeben, wenn die Bewirtschaftungskosten die nachhaltig erzielbaren Mieterträge übersteigen würden.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass Gebäuden ein Wert nur so lange zugemessen werden kann, wie sie den Zweck, zu dem sie bestimmt sind, erfüllen.

Gebäude, die ihren betrieblichen Zweck auch dann noch erfüllen können, wenn sich die ursprüngliche Zweckbestimmung ändert, werden als Mehrzweckgebäude bezeichnet.

Die **wirtschaftliche Lebensdauer** von Gebäuden ist somit insb abhängig von deren Verwendbarkeit und Zweckbestimmung, von ihrer Lage und ihrer Bedeutung für die Gesamtheit eines Wirtschaftskörpers und dem Verhältnis des Wertes desselben zum Wert des Gebäudes.

Die **gewöhnliche Lebensdauer** schließlich hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung eines Gebäudes ab. Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Da auch die gewöhnliche Gebäudelebensdauer nicht exakt bestimmbar ist, müssen allgemeine Erfahrungssätze – die grundsätzlich der einschlägigen Literatur entnommen werden – zu Grunde gelegt werden.

In diesen Zeitbauwerten sind sämtliche bauliche Herstellungen, wie Mauerwerk, Dachkonstruktionen, Dachdeckungen, Spenglerarbeiten, Türen, Fenster, Verglasungen, Beschläge, Fußbodenbeläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizungsanlage, bauliche Hilfsanlage usw, enthalten und entsprechend dem Bau- und Erhaltungszustand bewertet.

1.7 Marktanpassung (verlorener Bauaufwand)

Ein **Abschlag infolge Marktanpassung** ist deswegen vorzunehmen, weil bei jedem Bauwerk ein gewisser Prozentsatz der effektiven Baukosten verloren ist, dh bei einem eventuellen Verkauf nicht hereingebracht werden kann, weil jeder Ersteher eines Gebäudes bzw eines Gebäudekomplexes, der dasselbe nicht selbst errichtet hat, dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und sozusagen ein von einem anderen Bauherrn errichtetes Gebäude den betrieblichen und bautechnischen Vorstellungen nachfolgender Benützer oder Besitzer nicht zur Gänze entspricht.

Auch der **Lagefaktor** findet unter diesem Punkt Berücksichtigung. Diese Wertanpassung ist deswegen erforderlich, weil der Verkehrswert eines exakt gleichen Gebäudes in un-

terschiedlicher Lage verschieden ist. Für die beiden vorstehend genannten Faktoren wird ein Abschlag bezogen auf die Herstellkosten angesetzt.

Der letzte Wertanpassungsfaktor berücksichtigt eine allfällige **Zweckgebundenheit** sowie gegebenenfalls **unorganischen Aufbau** in der baulichen Ausführung des Gebäudes und bedingt dadurch die Einschränkung des Verwendungsbereiches einer Immobilie, wodurch eine andere Verwendungsmöglichkeit ohne Vornahme größerer Umbauten ausgeschlossen wird. Dies trifft vor allem für kommunale Objekte, wie zB Schulen, Kindergärten, Feuerwehrhäuser uva mehr zu.

Hierfür wird ein Abschlag vom Gebäudesachwert vorgenommen.

Unter Berücksichtigung obgenannter Punkte kann vom Sachverständigen ein **Abschlag** von **2,00% bis 25,00%** der Herstellkosten gerechnet werden.

1.8 Wertminderung infolge Baumängel und Bauschäden

Für die Ermittlung des Gebäudesachwertes ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung.

Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewertes bewirkt.

Dieser Umstand wird bei der **Wertminderung wegen Alters** berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert, als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustandes muss deshalb durch besondere **Abschläge** berücksichtigt werden.

Baumängel bestehen seit Baubeginn. Sie sind auf mangelhafte Bauausführung zurückzuführen. Dazu gehören zB: fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, Feuchtigkeit, unzweckmäßige Baustoffe und mangelnde statische Festigkeit.

Der **Baumangel** ist demnach eine Beeinträchtigung des Bauwerkes, die durch Fehler bei seiner Errichtung entsteht.

Der **Bauschaden** kann dagegen als Beeinträchtigung des Bauwerkes als Folge eines Baumangels oder als Ergebnis gewaltsamer äußerer Einwirkungen definiert werden.

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Ein **Bauschaden** entsteht nach Fertigstellung des Gebäudes durch äußere Einwirkungen ua auch infolge vernachlässigter Bauunterhaltung. Dazu gehören insb Erschütterungs-, Bergbau-, Kriegs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schäden an einzelnen Teilen infolge Verbrauchs.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die begrifflichen Unterschiede zwischen einem Baumangel und einem Bauschaden weniger wichtig. Hier kommt es eigentlich nur darauf an, wie sich etwaige bauliche Mängel und Schäden auf den Gebäudewert auswirken.

1.9 Erklärung zur Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden in der Verkehrswertermittlung

Baumängel: Baumängel entstehen während der Bauzeit und sind ua Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung. Zu den Baumängeln gehören zB mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und unzuverlässige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Abschlag wegen Alters (Restnutzungsdauer): (Wenn ein Abzug für Bauschäden/Baumängel vorgenommen wird, muss der Zustand nach Durchführung der Maßnahmen unterstellt werden, dh, ggf liegt theoretisch ein vollständig „neues“ Haus vor und es gibt damit eigentlich keinen Altersabschlag mehr!). Der Altersabschlag beinhaltet sowohl Nutzungsspezifika (Raumaufteilung modern/veraltet, Ausstattung zeitgemäß etc) als auch den baulichen Zustand des Gebäudes. Wenn ich schlechten Instandhaltungszustand ansetze, ist darin schon inkludiert, dass diverse Mängel vorhanden sind. Der Abschlag für Baumängel/Bauschäden beinhaltet dann (schlechte Instandhaltung, entsprechende Wertminderungskurve) – hauptsächlich, wenn überhaupt – nur mehr Baumängel. Einfach gesagt: Wenn ich unterstelle, dass ich die volle Sanierung über den Ansatz Baumängel/Bauschäden decke, dann dürfte ich im Wesentlichen, je nach Sanierungsgrad, keine reduzierte Restnutzungsdauer, sondern die volle Nutzungsdauer ansetzen.

Ansatz der Errichtungskosten: Ein entsprechend mit Baumängeln (siehe Klassifikation oben) behaftetes Gebäude wird schon im Ansatz der Errichtungskosten einen Anteil von Baumängeln enthalten. Ein entsprechend baumangelfreies Gebäude wird im Vergleich mit höheren Errichtungskosten zur Sachwertberechnung angesetzt werden.

Merkantiler Minderwert: In der Liegenschaftsbewertung kann ggf bei einzelnen Bauschäden, denen der Markt trotz Behebung Einfluss auf den Wert zumisst (zB Schädlingsbefall), über den Abzug der Kosten zur Behebung der Schäden hinaus der sogenannte „merkantile Minderwert“ zu berücksichtigen sein.

Prozentualer Abschlag für Baumängel/Bauschäden: Dieser ist **ausschließlich in Kombination** mit allen anderen Faktoren (ua Altersabminderung, Wertminderungskurve, bauliche Ausführung, Errichtungskosten, merkantiler Minderwert, Zeitwert der Sanie-

rungsmaßnahmen etc) zu sehen. Er **bildet keinesfalls** die für eine Sanierung des Gebäudes erforderlichen **Kosten ab**, dient aber unter anderem der schätzungsweisen Justierung in Kombination mit allen anderen Faktoren bzw beinhaltet auch die Einschätzung des Marktes von diversen Baumängeln/Bauschäden hinsichtlich ihres **verkehrswertbeeinflussenden** Wertes, der jedenfalls nicht notwendigerweise mit den Kosten für die Sanierung von Baumängeln/Bauschäden gleichzusetzen ist (ua merkantiler Minderwert, Bauschäden, die nicht unbedingt saniert werden müssen und ggf einen anderen verkehrswertmindernden Wert haben als die tatsächlichen Sanierungskosten).

Generell: Es ist ebenfalls abzuwägen, ob der Abschlag (damit ist die Berücksichtigung in allen oben angeführten Bereichen einer Liegenschaftsbewertung gemeint, nicht nur der Prozentsatz für den Abschlag Baumängel/Bauschäden!) überhaupt in voller Höhe der tatsächlich aufzuwendenden Mängelbeseitigungskosten vorgenommen werden soll oder – da die durchgeführten Maßnahmen hinsichtlich der Alterswertminderung das Schicksal des Gebäudes teilen – nur in Höhe des altersgeminderten Wertanteils dieser Kosten in Abzug zu bringen ist, weil die durchgeführten Maßnahmen hinsichtlich der Alterswertminderung das Schicksal des Gebäudes teilen.

Ertragswertberechnung: Insbesondere wird Vorstehendes noch gestützt durch die Methodik der Ertragswertberechnung, bei der der gleiche Abschlag für Baumängel/Bauschäden vorgenommen wird wie in der Sachwertberechnung ausschließlich als prozentualer Abschlag ausgewiesen ist, jedoch im Ansatz der Mieten, die ja ua auch den Instandhaltungszustand des Gebäudes widerspiegeln (und damit auch schon wieder einen Anteil von Baumängeln/Bauschäden enthalten), ebenfalls schon Anteile von Baumängeln/Bauschäden berücksichtigt sind.

Aus zuvor Festgestelltem ist jedenfalls klar, dass der explizit ausgewiesene, prozentuale Abschlag für Baumängel/Bauschäden **keinesfalls** mit den für die Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden erforderlichen Kosten **gleichgesetzt** werden kann bzw diese daraus definitiv **nicht abgeleitet** werden können. Insbesondere stellt **alles**, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung durchgeführt/berechnet wird (wie ua Flächen, Errichtungskosten, fiktive Mieten für Leerstehungen, Abschlag für Baumängel/Bauschäden etc), **lediglich Kenngrößen** dar, die **ausschließlich** in Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung bzw in Zusammenhang **mit dem einzelnen Gutachten** zu sehen sind und lediglich für diese herangezogen – und **aus dem Zusammenhang** mit dem jeweiligen Gutachten **gerissen keinesfalls** verwendet – werden können (wie ua neben diversen Kostenansätzen auch Nutzflächen, die jedenfalls in der Bauwertberechnung definitiv nicht unbedingt den Nutzflächen gemäß MRG oder WEG entsprechen müssen etc). Man kann ja auch nicht die angesetzten Errichtungskosten ungefiltert einfach übernehmen und davon ausgehen, dass diese die gleichen Kosten sind, die für eine Neuerrichtung des Gebäudes aufgewendet werden müssen, da hier in der Liegenschaftsbewertung ua verlorener Bauaufwand, Minderung bei Objekten im ländlichen Raum für „Nachbarschaftshilfe“, bereits vorgenommene Berücksichtigung von Baumängeln oder ggf Bauschäden etc berücksichtigt werden.

1.10 Berechnung des Sachwertes

Die Ermittlung des **Bauwertes** des Gebäudes erfolgt auf Grund der üblichen Bewertungsansätze nach der Nutzfläche, wobei bei der Ermittlung der Neuherstellungskosten des Gebäudes die Neubaupreise in Abhängigkeit von der Gebäudeausstattung und dem Fertigstellungsgrad zum Ansatz gebracht werden.

Die Fundierungskosten und die Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten.

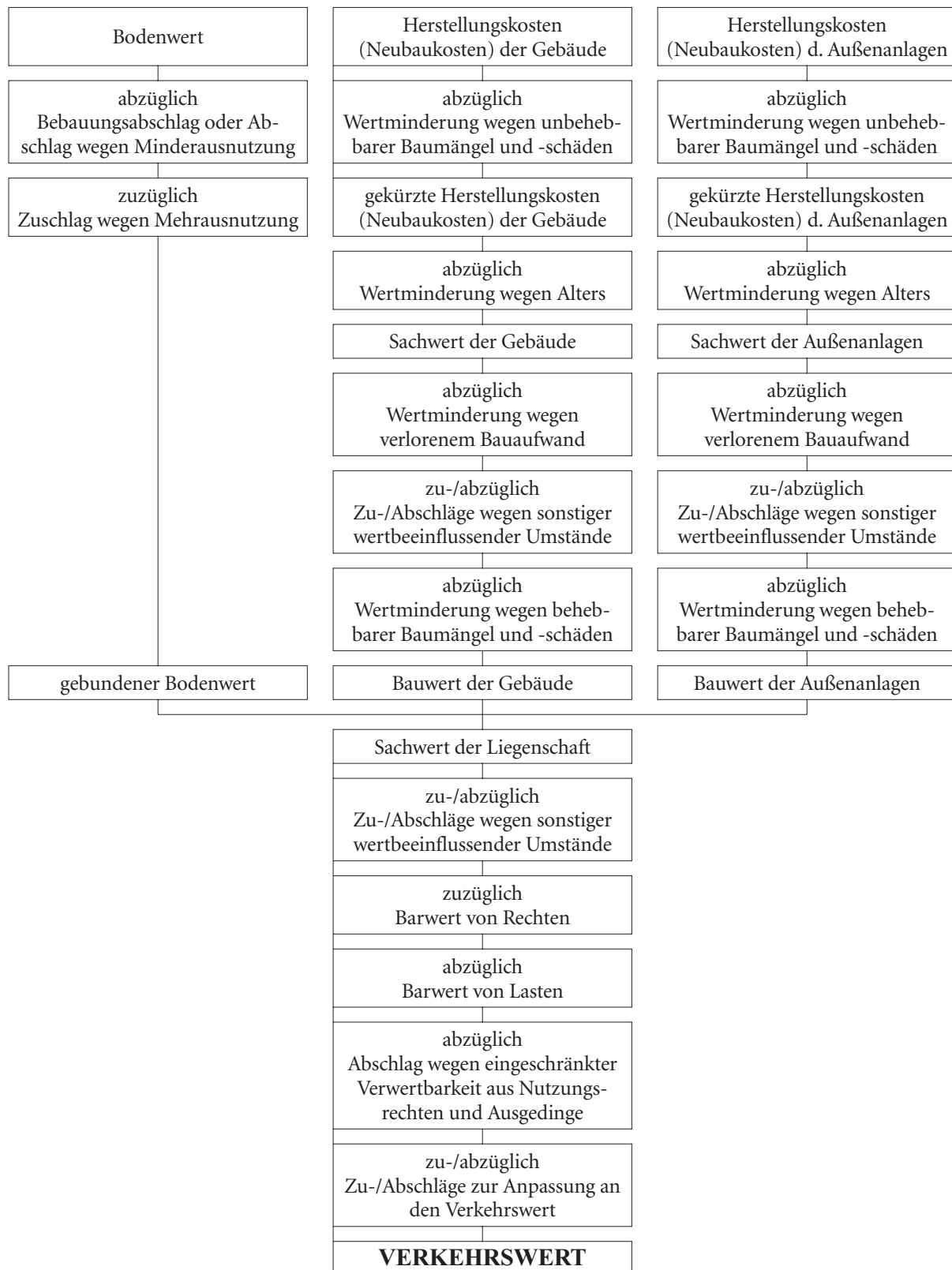
Um zum Zeitwert des Gebäudes zu gelangen, müssen vom Neuherstellungswert des Gebäudes Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden vorgenommen werden.

Die **Wertminderung wegen Baualters** wird vom ermittelten gekürzten Herstellungswert des Gebäudes in Abzug gebracht.

Vom Gebäudesachwert sind **Abschläge** wegen **besonderer wertbeeinflussender Umstände** vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischen Aufbau der Gebäude und durch einen verlorenen Bauaufwand gegeben sein.

Bei der **Abminderung infolge** des **Baualters** unterscheidet die Literatur zwischen der technischen, der allgemein **wirtschaftlichen** und der **gewöhnlichen Lebensdauer**.

1.10 Berechnung des Sachwertes



Grafik: Ablaufschema Sachwertverfahren

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

In der vorstehenden Grafik ist sehr genau aufgelistet, wie sich der Sachwert einer Liegenschaft berechnet. Sollte sowohl ein Sachwert als auch ein Ertragswert für die Berechnung des Verkehrswertes gerechnet werden, werden diese beiden Werte gewichtet, um so zum Verkehrswert zu gelangen.

Bei der Gewichtung von Sach- und Ertragswert kommt es im Wesentlichen darauf an, welcher Nutzung das jeweilige Objekt zuzuordnen ist. In diesem Zusammenhang ist die Mittelwert-Methode im Prinzip ungeeignet, da entsprechend der Nutzung dem einen oder dem anderen Wertermittlungsverfahren mehr Gewicht zu verleihen ist. So ist bei Eigenheimen, Wohnungseinheiten innerhalb einer Wohnanlage, Villen, Industrieobjekten, öffentlichen Gebäuden etc der Sachwert höher zu gewichten.

Für Renditeobjekte, bei denen sich der Verkaufswert eher am Ertragswert orientiert, wie ua Gewerbeobjekte und Miethäuser, ist der Ertragswert höher zu gewichten.

Ein arithmetischer Mittelwert macht dann Sinn, wenn die beiden Werte Sach- und Ertragswert fast ident sind.

Bei vielen Verkehrswertermittlungen wird lediglich der Bauwert und der Bodenwert bestimmt und das Ergebnis – sprich die Summe von Bauwert und Bodenwert – als Sachwert und in weiterer Folge als Verkehrswert niedergeschrieben. Hier wird oftmals außer Acht gelassen, dass die Immobilie über 10, 20 oder mehr Wohnungen verfügt und sämtliche Mietobjekte dieser Immobilie langfristig vermietet sind. In solchen Fällen wäre ein sehr wesentlicher Aspekt der Ertragswert gewesen, der auch für einen präsumtiven Erwerber des Objektes mehr Aussagekraft besitzt als der Bauwert. Es ist somit der rechnende Ertragswert jener starke Wert, der Aussagekraft hat, da ein Erwerber der Immobilie seine Rendite im Vorhinein berechnen muss.

1.11 Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert

Wenn der Vergleichs-, Sach- oder Ertragswert ermittelt wurde, muss der Gutachter prüfen, ob dieser Wert auch am Markt erzielt werden kann. Wenn notwendig, sind Wertminderungen vorzunehmen, die in der bisherigen Berechnung noch nicht erfasst sind. Eine Marktanpassung ist vor allem bei gewerblich und industriell genutzten Liegenschaften erforderlich, da eine geringe Nachfrage vielfach dazu führt, dass der ermittelte Ertrags- oder Sachwert nicht erzielbar ist. Einflussfaktoren für eine eventuell notwendige Marktanpassung sind zB ein sehr hoher Vergleichs-, Sach- oder Ertragswert, ungünstiger Standort, ungünstige Objektgröße, starke Zweckgebundenheit und Denkmalschutz.

Verkäuflichkeit	Abschlag
gut	0%
befriedigend	0–10%
eingeschränkt	10–20%
schwierig	30–40%
schlecht	50–60%

Quelle: Kranewitter, *Liegenschaftsbewertung*⁶ (2010) 206

1.12 Singularitätsprinzip

Stehen Liegenschaften (Gebäude oder Grundstücke) in unmittelbarer Nachbarschaft zu kommunalen Gebäuden wie Krankenhäusern, Schulen oder Objekten mit besonderer Infrastruktur und ist der notwendige Erwerb dieser Liegenschaft die einzige Erweiterungsmöglichkeit (Zu-/Ausbau, Zufahrt), ist ein Zuschlag zum Verkehrswert auf Grund des Singularitätsprinzips (nach G. Stabentheiner) dann gerechtfertigt, wenn die ideelle Wertzumessung sich auf wirtschaftliche Gegebenheiten gründet und sich auf den Marktwert im fraglichen Gebiet niederschlägt.

1.13 Wertermittlung von Liegenschaften mit Rechten und Lasten

Bestehende Rechte und Lasten können sich auf den Wert einer Liegenschaft erheblich auswirken. Die Rechte und Lasten müssen daher, soweit sie den Wert beeinflussen, durch den Gutachter bewertet und bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden. Solche Rechte und Lasten sind u.a. Grunddienstbarkeiten (z. B. Wegerecht, Wasserrecht, Leitungsrecht), persönliche Dienstbarkeiten (z. B. Wohnungsrecht, Fruchtgenussrecht), Reallasten (z. B. Recht auf lebenslangen Unterhalt beim Ausgedinge), Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte usw.

Besonders Bedacht zu nehmen ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaftsanteilen. Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentums zu bewerten, wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechtes im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt.

Zu berücksichtigen ist, dass der Miteigentümer über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden kann, sondern von den anderen Miteigentümern abhängig ist. Eine Veräußerbarkeit der Minderanteile ist daher nur eingeschränkt möglich.

1.14 Hauptmiete – Untermiete

Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer der Liegenschaft oder mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses geschlossen wird. Steht der Mietgegenstand im Wohnungseigentum, so wird Hauptmiete durch den Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer begründet. Wenn am Mietgegenstand Wohnungseigentum erst begründet werden soll, kommt durch den mit dem Wohnungseigentumsbewerber geschlossenen Mietvertrag Hauptmiete mit dem Eigentümer oder den Eigentümern der Liegenschaft zustande, doch geht mit der Begründung von Wohnungseigentum am Mietgegenstand die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer über.

An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist.

Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen müsste. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.

Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer anderen als den oben genannten Personen geschlossen wird. Wird das Benützungsrecht des Untervermieters aufgelöst, so hat der Untervermieter den Untermieter hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Scheinuntermiete: Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, dass ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach dem MRG zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstandes mit den sich aus diesem Bundesgesetz ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor – dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet oder bei Vorliegen eines befristeten Hauptmietvertrages die Wohnung zur Gänze untervermietet –, so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.

Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete: Die in § 2 MRG vorgenommene Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete ist deshalb von Bedeutung, weil viele Regelungen des Mietrechtsgesetzes nur für Hauptmietverträge gelten (zB die Regelungen über die Erhaltung und die nützliche Verbesserung, über den Umfang des Benützungsrechts und die Veränderung des Mietgegenstandes, über den Aufwandsersatz, über die Abtretung des Mietrechts oder über die Betriebskosten) und es hinsichtlich mancher

Fragen Sonderregelungen für Untermietverhältnisse gibt (§ 26 MRG; § 30 Abs 2 Z 12 MRG).

Für die Frage, ob ein Haupt- oder ein Untermietvertrag vorliegt, kommt es, wie oben dargestellt, darauf an, wer den Mietvertrag auf Vermieterseite geschlossen hat.

Wenn der Mietvertrag auf Vermieterseite von einer anderen Person als den oben Genannten geschlossen wird, liegt gemäß § 2 Abs 2 MRG ein **Untermietvertrag** vor.

Untermietverbote (§ 11 MRG):

§ 11. (1) *Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn*

1. *der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,*
2. *der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,*
3. *die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder*
4. *wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.*

(2) *Abs. 1 gilt nicht für eine von einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die auf Grund ihrer Satzung oder zufolge ihres tatsächlichen Geschäftsbetriebes ihre Tätigkeit auf einen bestimmten Personenkreis im Sinn des § 8 Abs. 2 Z 1 oder 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eingeschränkt hat, gemietete Wohnung.*

Untermietzins: Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Bei nur teilweiser Untervermietung des Mietgegenstandes darf der Untermietzins einen dem untervermieteten Teil entsprechenden angemessenen Betrag nicht überschreiten. Vereinbarungen über den Untermietzins sind dann unwirksam, wenn der vereinbarte Untermietzins den zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen enden die Fristen frühestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses.

Bei einem befristeten Untermietvertrag ist ein Befristungsabschlag von **25%** gemäß § 16 Abs 7 MRG vom Untermietzins in Abzug zu bringen.

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Beispiel:

Wohnung 120 m², davon vermietet 50 m² à € 4,00/m²,
Befristung des Untermietverhältnisses auf 3 Jahre

Untermietzins monatlich	€	200,00
<u>Befristungsabschlag 25%</u>	€	<u>50,00</u>
Summe	€	150,00
<u>BK akonto à € 1,50/m²</u>	€	<u>75,00</u>
Summe	€	225,00
<u>10% UST</u>	€	<u>22,50</u>
Summe	€	247,50

Beim Abschluss eines befristeten Untermietverhältnisses ist darauf zu achten, dass die Befristungsdauer zumindest 3 Jahre betragen muss. Dies gilt auch für eine Verlängerung eines Untermietverhältnisses.

Sollte das befristete Untermietverhältnis in ein unbefristetes Untermietverhältnis übergehen, so ist der Befristungsabschlag nicht mehr zu verrechnen.

Kündigung von Untermietverhältnissen: Untermietverhältnisse unterliegen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG einem schwächeren Kündigungsschutz als Hauptmietverträge, zumal im § 30 MRG ein spezieller Kündigungstatbestand für Untermietverhältnisse normiert ist:

Über die übrigen Kündigungsgründe des § 30 hinaus kann ein Untermietverhältnis seitens des Untervermieters auch dann gekündigt werden, wenn durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, insb wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt, oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht zugemutet werden kann (§ 30 Abs 2 Z 12 MRG).

Im Falle des Eigenbedarfs ist weder eine Interessenabwägung noch eine Ersatzbeschaffung erforderlich.

Der schwächere Kündigungsschutz kommt vor allem aber auch dadurch zum Ausdruck, dass im Falle der Auflösung des Hauptmietverhältnisses des Untervermieters ein gegen den Hauptmieter (= Untervermieter) erwirkter Räumungstitel auch gegen den Untermieter vollstreckt werden kann (§ 568 ZPO).

1.15 Kautio

Die Kautio steht mit dem Mietzinsrecht in einem funktionalen und praktischen Zusammenhang (ist doch der Mietzinszahlungsanspruch des Vermieters eines der beiden praktisch wichtigsten Besicherungsobjekte bei der Kautionsbestellung).

Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass der Mieter dem Vermieter eine Kaution für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche zu übergeben hat. Im praktischen Vermietungsgeschehen kommt es regelmäßig zur Vereinbarung und Übergabe einer Kaution. Gesetzliche Regelungen darüber werden in § 16 b MRG getroffen, und zwar über die Veranlagung und die Rückstellung der Kaution sowie über deren Schicksal im Fall einer Insolvenz des Vermieters. Ergänzend wird in § 37 MRG die Entscheidung über die Höhe des Rückforderungsanspruchs ins mietrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen. Durch die Kaution soll dem Vermieter ein Deckungsfonds für seine Geldansprüche eingeräumt werden, auf den er unmittelbar – also ohne vorherige Klagsführung – greifen kann, etwa wenn der Mieter seiner Mietzinszahlungspflicht nicht vollständig nachkommt oder das Mietobjekt nach Vertragsende mit Schäden zurücklässt, für die der Vermieter Schadenersatz verlangen kann.

Üblicherweise wird die Kaution durch Barzahlung, durch Überweisung auf ein Konto des Vermieters oder durch die Übergabe eines Sparbuchs geleistet. Es gibt aber auch Formen der Kautionsbestellung, die nicht mit einer Übergabe an den Vermieter verknüpft sind, wie vor allem die Bestellung einer Bankgarantie für die Ansprüche des Vermieters; bei solchen Kautionsbestellungen kommen die Regelungen des § 16 b MRG nicht zum Tragen.

Im Fall eines ihm kautionsweise übergebenen oder überwiesenen Geldbetrags hat der Vermieter die Kaution fruchtbringend zu veranlagern, und zwar entweder auf einer Spareinlage oder in einer anderen Veranlagungsform, die einer Spareinlage hinsichtlich der Verzinsung, der Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und des Schutzes durch die gesetzliche Einlagensicherung vergleichbar ist. Über die Art der Veranlagung hat der Vermieter den Mieter auf dessen Verlangen – unter Nennung des Bankinstituts sowie der Nummer der Einlage oder des Kontos – schriftlich zu informieren. Die Zinsen aus der Veranlagung gebühren bei Rückstellung der Kaution dem Mieter, sofern sie nicht zur Deckung von berechtigten Ansprüchen des Vermieters herangezogen werden.

Nach Ende des Mietvertrags hat der Vermieter dem Mieter die Kaution samt Zinsen unverzüglich nach Rückübergabe des Mietobjekts zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Mit dem Gebot „unverzüglicher“ Kautionsrückstellung wäre es nicht vereinbar, die Kaution etwa erst Wochen nach Rückstellung der Mietsache auszufolgen.

Für die Höhe der Kaution gibt es keine gesetzliche Regelung. Die Rechtsprechung zieht für den Vollenwendungsbereich des MRG – abgeleitet aus dem Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG – eine Grenze bei sechs Bruttomonatsmietzinsen; bis zu dieser Höhe werden Kautionen im Allgemeinen als zulässig angesehen, darüber hinaus nur bei einem entsprechend höheren Sicherstellungsbedürfnis im Einzelfall. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG findet die Kautionshöhe eine Grenze nur im allgemeinen Vertragsrecht, wie etwa in § 879 ABGB.

1.16 Sanierung von Gemeindehäusern

Erhaltungspflicht ist Aufgabe der Gemeinde! Der Gesetzgeber hat dem Vermieter die Erhaltungspflicht des Wohnhauses übertragen.

Die Erhaltung umfasst:

- ▶ Arbeiten die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;
- ▶ Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind;
- ▶ Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen etc, erforderlich sind;
- ▶ die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches;
- ▶ die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches.

Die Kosten dieser Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt Folgendes:

Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber auch die Arbeiten,

- ▶ die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,
- ▶ die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder

- ▶ die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.

Dem Vermieter steht es frei, eine **Vereinbarung mit den Mietern** zu schließen, die eine **Erhöhung des Hauptmietzinses** für einen gewissen Zeitraum zum Inhalt hat.

Diese Vereinbarung sollte die Höhe des aufzunehmenden Darlehens, die Laufzeit, den Tilgungsplan und die monatliche Belastung für den Mieter zum Inhalt haben. Grundlage dieser Vereinbarung ist **§ 16 Abs 10 und 11 MRG**.

Sollte keine Mietzinsreserve vorhanden sein und eine Vereinbarung über die freiwillige Erhöhung des Mietzinses mit den Mietern nicht zustande kommen, hat der Vermieter noch die Möglichkeit, ein Mietzinserhöhungsbegehren beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen. Dieses Prozedere ist jedoch mit einem erheblichen Aufwand verbunden und sollte nur als letzte Möglichkeit für die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen ins Auge gefasst werden.

Es ist sinnvoll, vor Inangriffnahme einer Erhaltungsarbeit an einem Gemeindebau Rücksprache mit einem Fachmann zu führen, um bereits im Vorfeld Kenntnis über die rechtlichen, fördertechnischen und steuerlichen Notwendigkeiten zu erhalten.

1.17 Die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG)

- a) Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes hat der Vermieter den Mietern jährlich eine Abrechnung über die Einnahmen aus dem und die Ausgaben für das Haus zu legen. Darin sind als Einnahmen vor allem die Einkünfte des Vermieters an Mietzinsen und bestimmte Pauschalbeträge für vom Vermieter selbst benützte Objekte, für leer stehende Objekte und Wohnungseigentumsobjekte, aber zB auch 25% der vom Vermieter aus der Vermietung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken erzielten Einnahmen auszuweisen. Als Ausgaben dürfen die tatsächlich aufgewendeten Kosten zur Erhaltung oder nützlichen Verbesserung des Hauses zuzüglich einer 20%igen „Investitionsprämie“, die Kosten eines für das gesamte Haus erstellten Energieausweises, unter bestimmten Voraussetzungen Zahlungen des Vermieters an Investitionersatz sowie ein pauschalierter Absetzbetrag für die Einkommensteuer- bzw Körperschaftsteuerbelastung des Vermieters in Höhe von 35% (bei Einkommensteuerpflicht des Vermieters) bzw 25% (bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters) des Überschusses angesetzt werden. Einen sich aus der Gegenüberstellung dieser Einnahmen und Ausgaben ergebenden positiven Saldo nennt man „Mietzinsreserve“, einen negativen Saldo „Mietzinsabgang“.
- b) Die Hauptmietzinsabrechnung und das allfällige Vorhandensein einer Mietzinsreserve hat ausschließlich Bedeutung im Zusammenhang mit der Frage der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie mit der daran anschließenden Frage nach einem allfälligen Recht des Vermieters zu einer Mietzinserhöhung nach

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

§ 18 ff MRG. Es handelt sich bei diesen Werten also lediglich um die Grundlage für daran anknüpfende Beurteilungen von Rechten und Pflichten der Vertragsparteien und insofern um bloße Rechengrößen. Daher ist es unrichtig, wenn in der Praxis die Mietzinsreserve häufig als ein tatsächlich vorhandener Geldbetrag angesehen wird. Dies ist eine unzutreffende Vorstellung. Der Vermieter kann über die von ihm vereinbarten Mietzinseinkünfte ohne irgendeine Beschränkung disponieren; dass sich kalkulatorisch für ein oder mehrere Kalenderjahre eine Mietzinsreserve ergibt, bedeutet nicht etwa, dass der Vermieter eine Rücklage in dieser Höhe konkret bereithalten müsste.

- c) Der Vermieter hat die Hauptmietzinsabrechnung für jedes Jahr bis spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Wenn der Vermieter diesen Pflichten nicht nachkommt, kann er dazu auf Antrag eines Hauptmieters durch gerichtliche Entscheidung oder Bescheid der Schlichtungsstelle verhalten werden. Diese Pflicht kann mit Verwaltungsstrafen erzwungen werden.

1.18 Die Bewirtschaftungskosten

1.18.1 Die Betriebskosten (§ 21 MRG)

Die Frage, welche Kosten für die Bewirtschaftung des Hauses der Vermieter auf die Mieter „überwälzen“ kann, hinsichtlich welcher Kosten also die Tragung durch die Mieter verlangt werden kann, ist im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes durch zwingendes Gesetzesrecht detailliert vorgegeben; abweichende vertragliche Vereinbarungen sind daher unwirksam. Vor allem etabliert § 21 Abs 1 MRG einen **taxativen Katalog überwälzbarer Betriebskosten**, nämlich die Kosten

- ▶ der Wasserversorgung einschließlich der Kanalbenützungsgebühren,
- ▶ der Wartung und Ablesung von Messgeräten vor allem für den Kaltwasserverbrauch,
- ▶ der Rauchfangkehrung, Kanalräumung, „Unratabfuhr“ (also vor allem Müllabfuhr, aber auch zB Taubenkotentfernung) und Schädlingsbekämpfung (dazu zählt aber nicht die Beseitigung von Schimmelbildung),
- ▶ der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses,
- ▶ der angemessenen Feuerversicherung des Hauses,
- ▶ der angemessenen Haftpflichtversicherung des Hauseigentümers und der angemessenen Leitungswasserschadenversicherung,
- ▶ – unter der Voraussetzung der Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter – der angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, insb einer Glasbruch- sowie einer Sturmschadenversicherung,
- ▶ der Auslagen für die Verwaltung in der in § 22 MRG bestimmten Höhe (nach dieser Bestimmung kann der Vermieter zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des

Hauses, einschließlich Drucksorten, Buchungsgebühren und Ähnlichem, je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche den Kategorie-A-Betrag – derzeit also € 3,43 – verlangen),

- ▶ der in § 23 MRG näher bestimmten Aufwendungen für die Hausbetreuung.

Unter **Hausbetreuung** ist die Reinhaltung und Wartung der Allgemeinflächen und Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Schneeräumung zu verstehen; vom Umfang her ist der Begriff identisch mit den Hausbesorgerarbeiten laut Rechtslage vor der Wohnrechtsnovelle 2000. Wenn der Vermieter die Hausbetreuung durch einen Dienstnehmer erledigen lässt, kann er das dem Dienstnehmer gebührende angemessene Entgelt zuzüglich Lohnnebenkosten und Materialkosten als Betriebskostenposition auf die Mieter überwälzen. Ein Geldbetrag in gleicher Höhe ist anzusetzen, wenn der Vermieter die Hausbetreuung selbst durchführt. Wenn der Vermieter zur Hausbetreuung einen Werkunternehmer bestellt, kann der angemessene Werklohn als Betriebskostenposition verrechnet werden.

1.18.2 Öffentliche Abgaben

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen auch die laufenden öffentlichen Abgaben von der Liegenschaft (in erster Linie Grundsteuer).

1.18.3 Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG)

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen neben den Betriebskosten im engeren Sinn und den öffentlichen Abgaben auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (wie etwa für einen Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage) sowie für die Betreuung von Grünanlagen. Bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen ist das Heizkostenabrechnungsgesetz zu beachten. Bei Gemeinschaftsanlagen, bei denen die Energiekosten der jeweiligen Benützung zugeordnet werden können (wie vor allem Waschmaschinen oder Saunen), können diese Energiekosten in pauschalierter Form (zB durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden.

1.18.4 Akontozahlung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (§ 21 Abs 3 bis 5 MRG)

Im praktischen Vermietungsgeschehen ist die so genannte Jahrespauschalverrechnung der Regelfall. Dabei hebt der Vermieter zur Deckung der Bewirtschaftungskosten zusätzlich zum Hauptmietzins monatlich einen gleich bleibenden Akontobetrag ein, der vom Gesamtbetrag der Bewirtschaftungskosten des Vorjahres zu errechnen ist und diesen um höchstens 10% übersteigen darf. Der Vermieter hat dann bis spätestens zum 30. Juni des Folgejahres eine Betriebskostenabrechnung (Bewirtschaftungskostenabrechnung) zu legen. Für die Art dieser Rechnungslegung gelten die gleichen Grundsätze wie für die Hauptmietzinsabrechnung. Ergibt sich aus der Abrechnung gegenüber den Akontozahlungen ein **Überschuss**, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zu-

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

rückzuerstatten; ergibt sich ein **Fehlbetrag**, haben die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Rückforderungsberechtigt und nachzahlungspflichtig ist nach der Judikatur derjenige, der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung Mieter des jeweiligen Objekts ist, dies auch dann, wenn auf Grund eines Mieterwechsels der Überschuss oder Fehlbetrag ganz oder teilweise einem Vormieter zuzurechnen wäre. Nach der Rechtsprechung zu § 21 Abs 3 MRG ist also mietrechtlich immer der aktuelle Mieter das vertragliche Gegenüber des Vermieters hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten (SZ 58/106); der interne Ausgleich zwischen Vormieter und Nachmieter, der mangels vertraglicher Vereinbarungen zwischen den Genannten nach Bereicherungsrecht durchzuführen ist, wird der Auseinandersetzung zwischen den beiden Mietern überlassen (in einer zweitinstanzlichen Entscheidung wurde ein solcher Bereicherungsanspruch eines Nachmieters gegen einen Vormieter allerdings verneint; Judikatur des OGH liegt dazu noch nicht vor). Dies wurde daraus abgeleitet, dass die monatlichen Pauschalraten (Akontozahlungen) als gesetzliche Mietzinsbestandteile qualifiziert werden, wurde aber rechtspolitisch immer wieder unter Hinweis darauf kritisiert, dass dies zu unbilligen Ergebnissen führen könne.

Neben der Jahrespauschalverrechnung ist gemäß § 21 Abs 4 MRG auch die **monatliche Einzelschreibung** der Bewirtschaftungskosten möglich. Diese Verrechnungsart ist allerdings nur bei Häusern mit sehr wenigen Mietgegenständen gebräuchlich.

Für die Forderung des Vermieters auf Abgeltung der Bewirtschaftungskosten gilt eine **einjährige Präklusivfrist**, die im Fall der Jahrespauschalverrechnung mit Ablauf des Abrechnungsjahres, in dem die Kosten gegenüber dem Vermieter fällig geworden waren, bei Einzelschreibung aber bereits mit dieser Fälligkeit beginnt.

Nochmals sei darauf hingewiesen, dass für die Abrechnung der Kosten der Beheizung und Warmwasseraufbereitung durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage in einem Haus mit mindestens vier Nutzungsobjekten das Heizkostenabrechnungsgesetz gilt.

1.19 Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke

Für die Ermittlung des Bodenwertes sind neben der Lage des Grundstückes die Widmung, die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die Anliegerleistungen von Bedeutung.

Die Bewertung nach § 4 (und § 10 Abs 1) LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken. Diese sind konkret anzuführen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben und Auf- und Abwertungen, Zu- und Abschläge zu begründen.

Diese Vorgangsweise ist bedingt durch die geringe Zahl von Grundstückstransaktionen in einem vergleichbaren Zeitraum oft nicht möglich.

Es muss daher die vereinfachte Form der Wertermittlung erfolgen. Diesbezüglich wird angeraten, sich am Gemeindeamt der jeweiligen Gemeinde und ggf bei einem Immo-

1.19 Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke

lienbüro zu erkundigen und auch Einsicht (so vorhanden) in die Bodenpreiskarte und in die Urkundensammlung am zuständigen Bezirksgericht zu nehmen, um ein Preisbild für den Grund unter Berücksichtigung der Lage, der Flächenwidmung, der Feststellung des Entwicklungszustandes, der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anliegerleistungen zu erhalten.

Besonderes Augenmerk ist auf eine allfällige Kontamination zu legen.

Die einzelnen zu beachtenden Punkte wurden nur stichprobenartig aufgezählt, eine Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Punkt ist aus Platzgründen in diesem Heft nicht möglich.

Nachstehend wird eine Musterbewertung eines Grundstückes angeschlossen:

Beispiel:

Gutsbestand:

Grundstücksnummer , EZ, Grundbuch,
Bezirksgericht

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von m² aus.

2. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

3. Eigentümer:

4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

5. Maße- und Form-Topografie:

6. Flächenwidmung:

7. Bebauung des Grundstückes:

8. Ver- und Entsorgung, Aufschließung:

Berechnung Grundstücksnummer.....

Grundstücksfläche m² x € = €

allfälliger Abschlag% €

Summe : €

Der Verkehrswert des Grundstückes mit der Grundstücksnummer - - EZ - -.,
Grundbuch, **Bezirksgericht**, **in**, **beträgt**
€

In Worten: (Euro)

1.20 Auswirkungen des Energieausweises auf den Wert der Immobilie

Wenn ein Verantwortlicher, der zum Ausstellen eines Energieausweises befugt ist, über seinen eigenen Tellerrand hinaussieht und mehr anbietet als nur den Ausweis über die

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

Gesamtenergieeffizienz in Ansehung der Richtlinie 2002/91/EG vom 4. 1. 2003 und wenn der Auftraggeber bereit ist, einen integralen Gebäude-Check durchführen zu lassen, dann kann dies sehr wohl der Startschuss für eine Werterhöhung der Immobilie sein.

Was sollte nun dieser Gebäude-Check beinhalten?

- ▶ Analyse des Bestands der Bau- und Haustechnik
- ▶ Vertrags-Check für Bestands- und Energielieferverträge
- ▶ Erstellung des Energieausweises gemäß Gebäuderichtlinie
- ▶ Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen inklusive Ökologie-Paket
- ▶ Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen und eventuellen Förderungsmöglichkeiten
- ▶ Aufzeigen des Einsparungspotenzials bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen
- ▶ Neuermittlung des Verkehrswertes

Auf Grundlage dieser Ergebnisse hat der Gebäudeverantwortliche folgende Instrumente als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Bewirtschaftung der Immobilie in Händen:

- ▶ ein Maßnahmenpaket hinsichtlich der sinnvollen Investitionen am Gebäude in bau- und haustechnischer Hinsicht;
- ▶ Vorschläge zur Einführung eines Energie-Managementsystems für die Immobilie zwecks laufender Kontrolle und Erkennung weiterer Schwachstellen;
- ▶ Vorschläge bzgl erforderlicher und/oder sinnvoller Abänderungen bei Bestands- und Versorgerverträgen;
- ▶ eine Auflistung der Fördermöglichkeiten im Falle der Realisierung vorgeschlagener Investitionsmaßnahmen;
- ▶ steuertechnische Randbedingungen dazu;
- ▶ das Einsparpotenzial unter Berücksichtigung der Amortisationsdauer bei Realisierung dieser Maßnahmen;
- ▶ einen Ausblick auf die Mietzinsentwicklung und Betriebskosten in Folge.

1.21 Auswirkungen energetischer Sanierungen auf die Höhe der Betriebskosten

Bei einer energetischen Sanierung eines Objektes, sei es durch Maßnahmen wie die Aufbringung eines Vollwärmeschutzes, eines Fenstertausches, Isolierung der obersten Geschoßdecke, sei es durch die Überprüfung der Heizanlage, kann der Energieverbrauch gesenkt und können damit die Kosten reduziert werden.

Eine fehlerhafte Lüftung in den einzelnen Wohnräumen, eine falsche Bedienung der Heizung und damit verbundene höhere Raumtemperaturen wirken sich negativ auf den Energieverbrauch aus. **Höhere Energiekosten bewirken höhere Betriebskosten.**

Ein präsumtiver Erwerber einer Immobilie wird nicht nur den Verkehrswert des Objektes an Hand des Bauwertes und des Ertragswertes prüfen, sondern auch eine Betriebskostenabrechnung – und da im Besonderen die Kosten für verbrauchsabhängige Energie – näher durchleuchten.

Es liegt auf der Hand, dass Objekte mit hohem Energieverbrauch schwerer zu verkaufen und noch schwerer zu vermieten sind. Dass auch dem Umweltschutz mit einer thermischen Qualität und einer Effizienz der Energiesysteme Rechnung getragen wird, ist nur ein weiterer Mosaikstein im Zusammenspiel zwischen Werterhöhung, Lebensqualität und Umweltbewusstsein.

Mit dem Energieausweis in der Hand tut man vielleicht dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG genüge. Dieser erhöht jedoch nicht den Wert einer Immobilie. Ein integraler Gebäudecheck unter Berücksichtigung nachhaltiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die von einem engagierten Fachmann angedient werden, und die Umsetzung der ausgewiesenen Baumaßnahmen durch umsichtige und wirtschaftlich orientierte Gebäudeverantwortliche kann eine Werterhöhung der Immobilie garantieren.

Die Erstellung eines langfristigen Sanierungskonzeptes unter Beiziehung ausgewiesener Fachleute könnte den Startschuss für einen zukünftigen Vermögenszuwachs geben.

1.22 Richtpreise für Wohngebäude

1.22.1 Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche

Richtpreise für Herstellungskosten (inkl Baunebenkosten) bei Mehrwohnhäusern mit üblicher Raumhöhe (2,60 m – 2,80 m)				
€ / m² Nutzfläche (inkl UST)				
Ausstattung: volle Ausstattung für Wohnzwecke				
ohne Installation – Hauptgeschoße				
	sehr einfach*	einfach**	mittel***	hoch****
Wien	901 – 1.104	1.403 – 1.604	1.604 – 1.959	1.959 – 2.427
Niederösterreich	811 – 993	1.262 – 1444	1.444 – 1.763	1.763 – 2.184
Burgenland	748 – 916	1.164 – 1.331	1.331 – 1.626	1.626 – 2.014
Oberösterreich	829 – 1.015	1.290 – 1.476	1.476 – 1.802	1.802 – 2.233

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

	sehr einfach*	einfach**	mittel***	hoch****
Salzburg	946 – 1.159	1.473 – 1.684	1.684 – 2.057	2.057 – 2.548
Tirol	946 – 1.159	1.473 – 1.684	1.684 – 2.057	2.057 – 2.548
Vorarlberg	991 – 1.214	1.543 – 1.765	1.765 – 2.155	2.155 – 2.669
Kärnten	775 – 949	1.206 – 1.380	1.380 – 1.685	1.685 – 2.087
Steiermark	811 – 993	1.262 – 1.444	1.444 – 1.763	1.763 – 2.184

Quelle: Ing. Dkfm. Peter Steppan

Abschlag für Eigenleistungsmöglichkeit (gebietsbezogen): bis 20%

(Das umsatzsteuer- und lohnkostensparende Bauen durch „Nachbarschaftshilfe“, vor allem in ländlichen Gebieten, hat auch einen Einfluss auf die Preise der Professionisten).

Aufschlag für je 25 cm größere Raumhöhe als Durchmesser 2,6 m je 5%

Keller, Garagen, Nebengebäude: rd 45 – 60% der Richtpreise für Vollausstattung

Dachgeschoße, Mansarden: rd 75 – 90% der Richtpreise für Vollausstattung

Einfamilienhäuser: rd 105 – 110% der Richtpreise für Vollausstattung

Eigentumswohnungen bei Bewertung nach Wohnfläche:

bei Berechnung aus oben angeführten Richtpreisen, wobei dann die allgemeinen Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Anlagen im Preisansatz der Wohnfläche enthalten sind:

rd 115 – 120% der Richtpreise für Vollausstattung

Geschäftsnutzung: 83% der Richtpreise (da Ansatz für UST entfällt)

* Meist für Nebengebäude ohne Heizung und wesentliche Installationen

** Mindestausstattung, aber mit automatischer Heizung

*** Durchschnittsstandard

**** Hochwertige Ausführung nach heutigen Baunormen

1.22.2 Richtpreise für Wohngebäude nach Brutto-Rauminhalt

Richtpreise für Herstellungskosten (inkl Baunebenkosten) bei Mehrwohnhäusern mit üblicher Raumhöhe (2,60 m – 2,80 m)								
€/ m ² Nutzfläche (inkl UST)								
Ausstattung: volle Ausstattung für Wohnzwecke								
ohne Installation – Hauptgeschoße								
	sehr einfach*		einfach**		mittel ***		hoch****	
	Raumhöhe Durchmesser		Raumhöhe Durchmesser		Raumhöhe Durchmesser		Raumhöhe Durchmesser	
	2,6 m	3,3 m	2,6 m	3,3 m	2,6 m	3,3 m	2,6 m	3,3 m
Wien	294	241	418	355	496	420	598	506
Niederösterreich	265	217	376	319	446	378	538	455
Burgenland	244	200	347	294	412	349	496	420
Oberösterreich	270	221	385	326	456	387	550	465
Salzburg	309	253	439	373	521	441	628	531
Tirol	309	253	439	373	521	441	628	531
Vorarlberg	323	265	460	390	546	462	658	557
Kärnten	253	207	360	305	427	361	514	435
Steiermark	265	217	376	319	446	378	538	455

Quelle: Ing. Dkfm. Peter Steppan

Abschlag für Eigenleistungsmöglichkeit (gebietsbezogen): bis 20%

(Das umsatzsteuer- und lohnkostensparende Bauen durch „Nachbarschaftshilfe“, vor allem in ländlichen Gebieten, hat auch einen Einfluss auf die Preise der Professionisten).

Aufschlag für je 25 cm größere Raumhöhe als Durchmesser 2,6 m je 5%

Keller, Garagen, Nebengebäude: rd 50 – 70% der Richtpreise für Vollaussstattung

Dachgeschoße, Mansarden: rd 80 – 95% der Richtpreise für Vollaussstattung

Dachböden (unausgebaut) rd 20% der Richtpreise für Vollaussstattung

Einfamilienhäuser: rd 105 – 110% der Richtpreise für Vollaussstattung

Geschäftsnutzung 83% der Richtpreise (da Ansatz für UST entfällt)

* Meist für Nebengebäude ohne Heizung und wesentliche Installationen

** Mindestausstattung, aber mit automatischer Heizung

*** Durchschnittsstandard

**** Hochwertige Ausführung nach heutigen Baunormen

1. Liegenschaftsbewertung gemeindeeigener Objekte

1.23 Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswerts

Kapitalisierungszinssatz in %

RND in Jahren	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0
1	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,96	1,94	1,93	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,91	2,88	2,86	2,83	2,80	2,78	2,75	2,72	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,85	3,81	3,76	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
5	4,78	4,71	4,65	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,70	5,60	5,51	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	6,60	6,47	6,35	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	7,49	7,33	7,17	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	8,36	8,16	7,97	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	9,22	8,98	8,75	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	10,07	9,79	9,51	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	10,91	10,58	10,26	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	11,73	11,35	10,98	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	12,54	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	13,34	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	14,13	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	14,91	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,86	8,54	8,28	8,02
18	15,67	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	16,43	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	17,17	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	17,90	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	18,62	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	19,33	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88

1.23 Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswerts

24	20,03	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	20,72	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	21,40	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	22,07	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	22,73	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	23,38	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	24,02	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,49	9,73
39	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,96
40	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
41	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
42	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
43	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83
44	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
45	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86
46	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
47	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
48	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08	16,79	15,65	14,64	13,83	12,92	12,19	11,93	10,93	10,39	9,90
49	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
50	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91

Literatur – und Quellenhinweise:

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage (2010)

Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage (2005)

Heiss/Stabentheiner, Die Gemeinde und ihre Immobilien (2008)

Johannes Stabentheiner, Mietrecht, 3. Auflage (2010)

Peter Wendlinger, Immobilienkennzahlen (2012)

Bacher/Klausbruckner/G. Stabentheiner/Schweyer, Energieausweis für Gemeinden (RFG 04/2010)

2. GESUNDHEITSGEFÄHRDENDE BAUSTOFFE – LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG UNTER DER BERÜCKSICHTIGUNG MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN DER WOHNRECHTSNOVELLE 2006 – KONTAMINIERTER GRUND

Von Georg Hartel

2.1 Gesundheitsgefährdende Baustoffe

2.1.1 Allgemeines

Mit dem 124. Bundesgesetz „Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006 (NR: GP XXII. RV 1183 AB 1530 S. 153, Einspr. d. BR: 1623 AB 1628 S. 160. BR: AB 7587 S. 736)“, ausgegeben am 26. Juli 2006, welches am 1. Oktober 2006 in Kraft getreten ist, wurden das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (in weiterer Folge WEG), das Mietrechtsgesetz (in weiterer Folge MRG), das Landespachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert.

Wesentliche Bedeutung für den Liegenschaftseigentümer haben unter anderem diverse unter Artikel 2 „Änderungen des MRG“ angeführte Änderungen die einen nicht zu vernachlässigenden Einfluss auf seine Immobilie haben können. Insbesondere die Änderungen hinsichtlich Erhaltung, Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten sowie Umfang des Benützungrechts sind hier von erheblicher Bedeutung, da bei Vorliegen entsprechender Unzulänglichkeiten eines Gebäudes nur durch Durchführung der zur Beseitigung notwendigen Maßnahmen ein drohender Wertverlust der Immobilie verhindert wird sowie schon frühzeitig spätere Mieterforderungen und damit eine plötzlich drohende Mieteinbuße durch Mietreduktion ausgeschlossen werden können.

2.1.2 Aktuelle rechtliche Situation

Im Sinne des vorgenannten Falls des Vorhandenseins gesundheitsgefährdender Baustoffe wesentlich sind die nachfolgend angeführten Paragraphen des MRG und deren durch die Wohnrechtsnovelle 2006 bedingte Änderungen. Die mit 1. Oktober 2006 in Kraft getretenen, entsprechend relevanten Änderungen wurden aus dem aktuellen Gesetzestext entnommen und zur Ersichtlichmachung fett gedruckt.

§ 3 MRG:

Erhaltung

§ 3. (2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfaßt:

. . . 2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden

des Hauses **oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung** handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben . . .

§ 6 MRG:

Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten

§ 6. . . . (1 a) Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinn des § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt. . . .

zB OGH 21.10.2010, 5 Ob 173/10 t

§ 8 MRG:

Umfang des Benützungsrechts

§ 8. (1) Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden **oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung des Hauses handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst . . .**

(2) . . . 2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht **zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.**

2.1.3 Zukünftige, wesentliche Auswirkungen der geänderten Rechtslage

- ▶ Die Erhaltungspflicht des Vermieters wurde auf die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen erweitert.
- ▶ Anmerkungen:
 - Dass mit der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten immer auch die Beseitigung der Schadensursachen, die hier in der Bauweise des Hauses begründet sind, bewirkt werden müsste, ist den gesetzlichen Grundlagen nicht zu entnehmen. (OGH 17. 12. 2012, 5 Ob 148/12 v)

- Weiters muss es sich um eine „erhebliche“ Gefahr für die Gesundheit der Bewohner handeln, womit nach den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gebracht werden sollte, „dass Bagatellbeeinträchtigungen, die nur bei übergroßer Sensibilität spürbar sind, nicht von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst sind“ (vgl. RV 1183 BlgNR 22. GP 35; *Stabentheiner aaO*).

► Aktuelle Judikatur (exemplarisch):

- OGH 16. 7. 2013, 5 Ob 247/12 b: Durchfeuchtete Kellerwände – Schimmelbildung
- OGH 21. 10. 2010, 5 Ob 173/10 t: Fehlerstromschutzschalter – Auslösestrom
- OGH 2. 6. 2009, 9 Ob 57/08 k: Fehlerhafte Thermensteuerung

Wichtig für den Vermieter bzw den Liegenschaftseigentümer ist es jedenfalls zu wissen, welche Teile des Gebäudes möglicherweise zukünftig als „erheblich gesundheitsgefährdend“ klassifiziert werden müssen. Die tatsächliche Begutachtung sollte in jedem Fall von einem hierfür geeigneten Ziviltechniker/ Bausachverständigen für die bauliche Substanz sowie von einem Fachmann für Gebäudetechnik für die technischen Anlagen vorgenommen werden. Wichtig für den Eigentümer bzw Verwalter ist zu erkennen, dass möglicherweise ein Problem vorliegt, die Diagnose sollte unbedingt vom Fachmann kommen.

Darüber hinaus sind schon in der Vergangenheit nach Feststellung der tatsächlichen Gesundheitsgefährdung diverse Baustoffe bzw Inhaltsstoffe von Baustoffen verboten worden. Unter anderem trifft dies für PCP-Pentachlorphenol (Inhaltsstoff in Holzschutzmitteln), Blei, Asbest, Lindan etc zu. Die positiven Auswirkungen solcher Verbote können jedenfalls nachgewiesen werden. Dies geschieht ua in Umweltprobenbanken, in denen laufend entnommene Proben wie Blut- und Urinproben analysiert werden und somit die Veränderung der Konzentration diverser Umweltgifte im menschlichen Körper festgestellt werden kann.

2.1.4 Wesentliche Problemstoffe und Wohngifte im Überblick

Der nachfolgende tabellarische Überblick bietet die Möglichkeit, allfällig vorhandene Gefahrenquellen, von denen eine Gesundheitsgefährdung ausgehen kann, zu erkennen. Darüber hinaus wurden hier mögliche Auswirkungen des Einflusses von Wohngiften angeführt, da diese oftmals nicht augenscheinlich erkannt werden können, ihre Auswirkungen jedoch sehr wohl feststellbar sind.

Problemstoff	Vorkommen	Auswirkung
Blei	Ein allfälliger Bleigehalt des Trinkwassers kann aus Bleileitungen sowohl im Gebäude als auch bei Zuleitungen, die aus Blei bestehen, resultieren.	Bei Aufnahme von Blei kommt es zu Vergiftungserscheinungen wie Müdigkeit, Herz- und Kreislaufkrankungen.
Asbest	Zu den bekanntesten Problemstoffen zählt neben Blei sicherlich auch Asbest.	Die Asbestfasern führen zunächst zu Reizungen der Augen- und

2. Liegenschaftsbewertung: Baustoffe, kontaminierter Grund

	Asbest kommt unter anderem in älteren Eternitplatten, Nachtspeicheröfen, Brandschutzverkleidungen sowie Dämmstoffen vor.	Schleimhäute. In weiterer Folge können Asbestfasern, die in die Atemwege gelangen, Krebs verursachen.
Formaldehyd	Formaldehyd ist ein farbloses, stechend riechendes, in Alkohol und Wasser lösliches Gas, das leicht polymerisierbar und kondensierbar ist. Es wird über einen längeren Zeitraum, von Spanplatten, Klebstoffen, Lacken, Farben und Isolierschäumen in die Raumluft emittiert. Anzumerken ist jedoch, dass auch offene Flammen und Zigarettenrauch zu einer Erhöhung der Formaldehydkonzentration führen.	Folge von erhöhter Formaldehydkonzentration sind Augen- und Schleimhautreizungen, Kopfschmerzen, Atembeschwerden, Erschöpfung. Weiters kann eine karzerogene Wirkung nicht ausgeschlossen werden
Isocyanate	Isocyanate sind Ausgangsstoff für Polyurethane. Sie kommen in Lacken (2-Komponentenlacke) und Farben auf Polyurethanbasis, in Parkettversiegelungen (DD-Lacke), in Klebstoffen und in Polyurethanschäumen (PUR-Schaum) für Abdichtungen (zB Fenster) vor.	Die große Reaktionsfähigkeit der Isocyanate ist verantwortlich für ihre Giftigkeit und ihre starke Reizwirkung auf die Haut und Schleimhäute sowie die Atemwege. Sie können allergische Reaktionen wie asthma- oder heuschnupfenähnliche Symptome hervorrufen. Folge einer länger andauernden Vergiftung sind Kurzatmigkeit, Hustenreiz und in der Folge Asthmaanfälle und chronische Bronchitis. Besonders bei Allergikern führen schon geringste Spuren von Diisocyanaten zu heftigen Reaktionen.
Holzschutzmittel	Hier sind insbesondere Pestizide wie Lindan und PCP (Pentachlorphenol) anzuführen. Diese sind in Mitteln, mit denen Holz imprägniert oder gestrichen wird, enthalten. PCP enthält Dioxine und Furane. Festzuhalten ist, dass seit 1990 die Produktion und Verwendung verboten sind.	Auftretende Beschwerden sind unter anderem Atemwegsprobleme, Allergien, rheumatische Erscheinungen, Kopfschmerzen, Schwindelgefühl. PCP ist weiters nachgewiesenermaßen krebserregend. Es verursacht zusätzlich Erschöpfung, Störungen der Nieren- und Leberfunktion und in Ausnahmefällen Dioxinschäden.
Lösemittel	Fallweise in Farben, Klebern und Lacken, Reinigungs- und Abbeizmitteln sowie Teppichen enthalten.	Lösemittel werden als potentiell krebserregend eingestuft. Sie verursachen trockene, gereizte Schleimhäute sowie in höheren

2.1 Gesundheitsgefährdende Baustoffe

		Konzentrationen Schwindelgefühl, Sprech- und Sehstörungen und Leberschäden.
Radon	Vorwiegend in Regionen, in denen Bergbau betrieben wird, kann Radon aus dem Untergrund durch Risse in erdberührenden Wänden sowie Fundament- und Kellerplatten in Häuser eindringen und sammelt sich an. Das radioaktive Edelgas strömt auch aus Gipsplatten, die aus Chemiegips hergestellt sind. Vor allem Phosphat-Chemiegips ist hoch radioaktiv. In der Industrie wird Phosphatgips jedoch seit längerem nicht mehr eingesetzt.	Die Schwermetallisotope lagern sich gegebenenfalls in den Bronchien ab und sind dort potenziell krebserregend. Deshalb gilt Radon heute nach dem Rauchen als häufigste Ursache für Lungenkrebs. Etwa 5–15% aller Lungenkrebsfälle sind dem Radon zuzuschreiben. Dh, dass allein in Österreich, Deutschland und der Schweiz mehrere tausend Personen pro Jahr an den Folgen des Radons sterben.
Schimmel	Schimmelbildung wird unter anderem begünstigt durch neue Wärmedämm- und Bauverordnungen, die in ihrer Umsetzung dicht schließende Fenster mit Lippendichtungen erfordern. Diese verhindern jedoch einen kontinuierlichen Luftaustausch wie bei früheren „undichten“ Fenstern. In feucht-warmen Räumen kommt es daher auf Grund der im Raum gehaltenen Feuchte zur Schimmelbildung. Besonders gefährdete Stellen sind feuchte Wände und Tapeten, Silikonfugen in Bad und Küche, Rückwände von Schränken und Sitzgarnituren, fallweise auch die Erde von Zimmerpflanzen.	Die Gefährlichkeit von Schimmel ist nicht zu unterschätzen, insbesondere da bereits ein kleiner Schimmel-Fleck der Nährboden für Millionen von Sporen ist, die über die Atemwege aufgenommen werden. Die Folge sind gereizte Schleimhäute in Augen und Atemwegen, häufige Infekte, Müdigkeit sowie längerfristig Schädigung der Atemwege.

Tabelle: Problemstoffe und Wohngifte im Überblick

Nachdem nun ein Überblick über die Baustoffe mit (potenziell) gesundheitsgefährdendem Hintergrund erfolgt ist, wird nachstehend ein grober Überblick über Baustoffe gegeben, die hinsichtlich ihres Gesundheitsgefährdungspotenzials als unbedenklich klassifiziert werden können und als „gesunder“ Ersatz für die einzelnen Einsatzbereiche anzusehen sind. Zur besseren Zuordenbarkeit sind die jeweiligen Bauteile/Bauelemente genannt, bei denen die nachstehenden Baustoffe eingesetzt werden können.

2.1.5 Baustoffe ohne Gesundheitsgefährdungspotenzial

Unter anderem können folgende Baustoffe grundsätzlich als nicht gesundheitsgefährdend und damit ohne Bedenken einsetzbar klassifiziert werden:

2. Liegenschaftsbewertung: Baustoffe, kontaminierter Grund

- ▶ **Außen-/Innenputz:** Trasskalkputz, Edelputze auf Silikatbasis, Wärmedämmputz mit Perlitzuschlag, Kalkputz, Gipsputz jeweils mit Putzträgern aus PE-Gewebe, Schilfrohmatten, Ziegeldrahtgewebe, magnesitgebundene Holzwoll-Leichtbauplatten, Korkkombiplatten.
- ▶ **Mörtel:** Mörtel aus Kalkteig + Sand, Hydraulischem Kalk + Sand, Trasskalk + Sand, Kalkzementmörtel, Wärmedämmmörtel mit Perlit oder Blähton, Gips- oder Kalkfer-tigmörtel.
- ▶ **Estrich:** Estriche auf Trasskalkbasis, Kalk-Ziegelsplittbasis, Magnesitestrich, Beton-estrich auch mit Zuschlag aus Blähbeton, Perlit.
- ▶ **Holzverkleidungen:** Holz in Form von Massivholz, Sperrholz und Spanplatten bei Verwendung emissionsfreier Bindemittel und Kleber zur Herstellung.
- ▶ **Innenwände/Ausbau:** Leichtbauplatten aus Gipskarton, Vollgipsplatten, magnesit-gebundene Holzwolle-Leichtbauplatten, Korkkombiplatten, Span- und Sperrholzplat-ten bei Herstellung unter Verwendung emissionsfreier Bindemittel und Kleber.
- ▶ **Dämmung:** Naturdämmstoffe wie Flachfasern, Kokosfasern, Korkplatten, Zellulose, Schilf, Stroh, Holzwolle-Leichtbauplatten magnesitgebunden, Schaumglas, Blähper-lit, Blähton, Blähglimmer, Silikatplatten.
- ▶ **Aufgehendes Mauerwerk:** Klinker, Mauerziegel, Leichthochlochziegel, Porenhoch-lochziegel mit Sägespänen, Stahlbeton/Leichtbeton mit wärmedämmenden Zuschlä-ge-n aus Blähton, Perlit, Holzspänen.
- ▶ **Verglasung:** Floatglas, Quarzglas, Isoliergläser.
- ▶ **Dichtungen:** Naturdichtungen wie Hanfstrick, Kokos, Rosshaar, Korkdichtmasse; Gummiprofile, PE-Schnüre, Dichtungen auf Silikonbasis, Leinölkitt, Gipsspachtel-masse aus Naturgips, Naturkrepp, Wollfilz, Kokosfilz, Polyäthylenfolie, synthetisches Vlies.
- ▶ **Abdichtungen:** Bitumenpappe, Polyäthylenfolie, Bitumen-Polypropylen-Dachbah-nen, Bitumen-Polyäthylen-Dachbahnen.
- ▶ **Bodenbeläge:** Massivholzböden, Fertigparkette nur bei Verwendung lösemittelfreier Kleber und ohne Versiegelungslacke, Linoleum, Korkböden, Teppiche aus Naturfa-sern sowie tierischen Fasern, keramische Böden.
- ▶ **Wand-/Deckenbeläge:** Kalk-, Leimfarbe, Silikat-, Naturharzwandanstriche, Wachse, Leinöllasur, Naturharzfarben, lösemittelarme Wasserlacke, Holzschutz aus Soda-Pottaschenlauge, Borate und Öle, Holzessigimprägnierung, Leinölimprägnierung, Papier- und Rauhfaser-tapeten, Naturharzkleber, Dispersionskleber, Leime.

Über die zuvor exemplarisch angeführten Baustoffe hinaus sind noch unzählige Produkte am Markt vorhanden, die der Klassifizierung „nicht gesundheitsgefährdend“ entsprechen. Die obige Auflistung ist keinesfalls als allumfassend und abschließend zu betrachten, sondern soll lediglich verdeutlichen, dass bei entsprechender Sensibilisierung für so gut

wie jeden Einsatzbereich bei der Errichtung eines Gebäudes Baustoffe existieren, die hinsichtlich Gesundheitsgefährdung mit ruhigem Gewissen verbaut werden können.

Nachdem nun Wohngifte und mit gesundheitsgefährdendem Potenzial versehene Baustoffe identifiziert wurden, ist es für den Eigentümer oder Verwalter des Objektes jedenfalls interessant zu wissen, in welcher Form eine Sanierung stattfinden kann. Es wird hier keinesfalls erforderlich sein, jede Sanierungsmöglichkeit bis ins kleinste Detail zu kennen. Allerdings sollte man als Betroffener einen groben Überblick darüber haben, mit welchem Aufwand bei der Sanierung grundsätzlich zu rechnen ist.

2.1.6 Sanierungsmöglichkeiten

► Bleileitungen

Ein Austausch ist hier die einzige, nachhaltige Sanierungsmethode. Der Einsatz von am Markt angebotenen Filtersystemen ist nur bedingt zu empfehlen, da hierdurch, auch wenn gegebenenfalls die schädlichen gesundheitlichen Auswirkungen vermindert bzw. beseitigt werden können, keine nachhaltige Sanierung des gesundheitsgefährdenden Baustoffes an sich stattfindet, weil hier die Bleileitungen selbst im Gebäude verbleiben.

► Asbest

Im Wesentlichen werden zur Sanierung die Methoden Entfernen, Beschichten oder räumliche Trennung zur Anwendung kommen, wobei hier im Normalfall dem Entfernen des Asbests nach Möglichkeit unbedingt Vorrang zu geben ist.

Weitere Möglichkeiten sind beispielsweise das sogenannte Tempern, bei dem den Asbestfasern das Kristallwasser entzogen wird. Danach lassen sich die Fasern durch mechanische Beanspruchung wie etwa Mörsern leicht zerstören; oder das Einbindeverfahren, bei welchem der Asbestabfall komplett in Zement oder andere Bindemittel eingebunden und anschließend in Behältnisse eingegossen und endgelagert wird.

Entsprechende Abbruch- und Sanierungsarbeiten dürfen an oder in bestehenden Anlagen, Bauten oder Fahrzeugen, die schwach gebundene Asbestprodukte enthalten, nur von Unternehmen durchgeführt werden, die von den Behörden der jeweils zuständigen Bundesländer zur Durchführung dieser Arbeiten zugelassen worden sind.

Als bekanntes Gebäude ist hier die UNO-City in Wien zu nennen. Eine stockwerkweise Sanierung erfolgt zur Beseitigung des damals verbauten Asbests.

► PCP (Pentachlorphenol)

Eine Sanierung PCP-belasteter Räume ist jedenfalls erforderlich, um die Raumluftbelastung durch PCP-haltige Bauteile dauerhaft zu senken und ggf eine PCP-Aufnahme über direkten Hautkontakt auszuschließen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um folgende Maßnahmen:

- Beschichten und Bekleiden behandelter Bauteile,
- räumliche Trennung behandelter Bauteile,

2. Liegenschaftsbewertung: Baustoffe, kontaminierter Grund

- Entfernen von behandeltem Material,
- Entfernen oder Reinigen sekundär belasteter Materialien oder Gegenstände.

► Radon

Die Menge des einströmenden Radons hängt stark von der Durchlässigkeit des Kellerbodens, der Kellerdecke sowie von der Druckdifferenz zwischen Innenbereich und Baugrund ab.

Eine Verringerung der Radonkonzentration erreicht man durch:

Abdichten von Rissen und Fugen in Böden und Wänden, welche mit dem Untergrund in Kontakt stehen, Abdichten von Leitungszuführungen aus dem Erdreich ins Haus, Abdichten von Wänden zwischen bewohnten und unbewohnten Bereichen, einen Kellerboden aus Beton anstelle von Erde oder Kies.

► Schimmel

Bei Schimmelbefall ist an erster Stelle eine Feststellung der Ursachen der Schimmelbildung vorzunehmen. Dies erfolgt durch einen Bauphysiker im Zuge einer detaillierten Untersuchung des Gebäudes. Hierbei werden neben Messung der Raumkonditionen Wärmebrücken eruiert (schlecht oder ungedämmte Bereiche des Objektes, in denen die Bauteiloberflächentemperatur im Inneren einen Wert erreicht, bei dem das in der Raumluft enthaltene Wasser kondensiert und so ein feuchtes Milieu schafft, in dem sich Schimmel bilden kann). Je nach Ursache sind hier verschiedene „Sanierungsmaßnahmen“ vorzunehmen. Im einfachsten Fall schafft ein geändertes Lüftungsverhalten Abhilfe, welches nach Entfernen der betroffenen Wandbelagsflächen und anschließender Behandlung mit einem mit Fungiziden versehenen Anstrich zu einer dauerhaften Beseitigung und Verhinderung der Neubildung von Schimmel führt. Auch das Abrücken von Möbeln von Außenwänden kann, da diese wie eine Innendämmung ohne Dampfsperre wirken und somit Schimmelbildung zwischen Wand und Möbel ermöglichen, in einigen Fällen zur Vermeidung der Schimmelbildung führen. Schwieriger wird es beim Vorliegen von baulichen Mängeln. Hier ist eine umfassende Sanierung, beispielsweise durch Aufbringung verbesserter Wärmedämmung, oft nicht zu vermeiden.

2.2 Liegenschaftsbewertung unter der Berücksichtigung möglicher Auswirkungen der Wohnrechtsnovelle 2006

Bei der Bewertung einer Liegenschaft wird üblicherweise unter Anwendung der zuvor angeführten Wertermittlungsverfahren einerseits der Grundwert sowie andererseits der Wert der Bebauung (aus dem Bauwert oder/und dem Ertragswert) einer Liegenschaft ermittelt. Diese beiden Komponenten bilden im Wesentlichen den Wert der Liegenschaft.

2.2.1 Grundwert

Üblicherweise erfolgt die Ermittlung im Vergleichswertverfahren.

Einfluss der Wohnrechtsnovelle 2006: Die Abbruchkosten und die Entsorgung von gesundheitsgefährdenden Baustoffen, die in einigen Fällen deutlich über jenen für Baustof-

fe ohne Gesundheitsgefährdung liegen (wie ua Asbest), belasten in der Wertermittlung das Grundstück und damit den Grundwert.

2.2.2 Ertragswert

2.2.2.1 Miete

Die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes eines Gebäudes ist der tatsächlich erzielte bzw zu erzielende Ertrag einer Liegenschaft. Bei vermieteten Objekten ist dies die erzielte oder erzielbare Nettomiete. Aus der Änderung des MRG auf Grund der Wohnrechtsnovelle 2006 ist nun eine Beseitigungspflicht des Vermieters bei Vorliegen einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erwachsen, die einerseits bei ihrer Umsetzung Kosten verursacht sowie andererseits bei Vorliegen entsprechender Randbedingungen das Begehren einer Mietreduktion seitens des Mieters bedingen kann. Diese muss, wie aus der aktuellen Judikatur betreffend Wasserleitungen aus Blei zu entnehmen ist, auch gewährt werden.

2.2.2.2 Kapitalisierungszinssatz

Der Ertragswert hängt weiters vom zur Ermittlung herangezogenen Kapitalisierungszinssatz ab. Dieser beeinflusst den Ertragswert je nach verbleibender Nutzungsdauer des zu bewertenden Objektes. Abhängig ist dieser Zinssatz wiederum davon, wie sich das zu bewertende Objekt im Wert zukünftig entwickeln wird.

Einflussfaktoren auf die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes sind unter anderem Unterschiede in der Lage oder der derzeitigen Makro-Marktsituation = Risiko sowie die Art des Objektes (Industrie-, Büro-, Wohnobjekte etc). Durch die besondere Erwähnung der gesundheitsgefährdenden Materialien in den durch die Wohnrechtsnovelle 2006 geänderten Paragraphen des MRG wird gegebenenfalls zukünftig auch eine Berücksichtigung der diesbezüglichen Bauausführung und Materialzusammensetzung des zu bewertenden Gebäudes erfolgen müssen.

2.2.3 Bauwert

Der Bauwert wird auf Basis der fiktiven Neuerrichtungskosten ermittelt. Einflussfaktoren, die den Wert des Gebäudes unter anderem negativ beeinflussen, stellen allfällig vorhandene Baumängel (das sind Mängel, die bereits bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden waren) und in weiterer Folge Bauschäden (das sind Schäden, die im Lebenszyklus eines Bauwerkes auftreten) dar. Insbesondere ist auch die Beeinträchtigung durch Immissionen in der Bewertung zu berücksichtigen.

Wesentliche Bedeutung hat hier auch die von Baustoffen ausgehende Gesundheitsgefährdung Ein von gesundheitsgefährdenden Materialien „unbeeinträchtigtes“ Objekt wird, verglichen mit einem „beeinträchtigtes“ Objekt, sicherlich einen verminderten Bauwert aufweisen. In jedem Fall ist der Einfluss der Wohnrechtsnovelle in der Bauwertberechnung spürbar, und allfällige daraus abzuleitende Abschläge bei der Verwendung ge-

2. Liegenschaftsbewertung: Baustoffe, kontaminierter Grund

sundheitsgefährdender Baustoffe im Zuge der Errichtung des zu bewertenden Gebäudes werden zu berücksichtigen sein.

Zusammenfassend kann jedenfalls festgestellt werden, dass eine Berücksichtigung der Auswirkungen der Wohnrechtsnovelle und einer damit einhergehenden Sensibilisierung hinsichtlich gesundheitsgefährdender Baustoffe in der Liegenschaftsbewertung erfolgen muss.

2.3 Kontaminierter Grund

Neben den gesundheitsgefährdenden Baustoffen, deren allfälliges Vorhandensein ein Gebäude kontaminiert, ist als weiterer Faktor, bei welchem eine Kontamination zu unerwarteten Mehrkosten und Nutzungseinschränkungen führt, der Grund und Boden zu nennen. Die Feststellung, ob der Boden einer Liegenschaft kontaminiert ist oder nicht, bedarf zur definitiven Aussage umfangreicher Untersuchungen. Es wird jedoch wesentlich sein, vor der Durchführung der oft mit einem erheblichen Aufwand – und damit verbunden nicht unerheblichen Kosten – einhergehenden Untersuchung festzustellen, ob ein Gefährdungspotential vorliegt oder nicht. Nachfolgend werden nun Möglichkeiten zur Beurteilung des Kontaminationspotenzials, Verfahren zur Untersuchung möglicherweise kontaminierter Böden sowie ein Überblick über gängige Sanierungsmethoden erläutert.

2.3.1 Definitionen

Kontamination: Durch den Menschen herbeigeführte künstliche Veränderung der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken durch Materialien oder Stoffe, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Liegenschaftseigentümers führen. Nicht als Kontamination bezeichnet werden ua Lagerungen in Gebinden und Tanks, Ablagerungen, die noch keine Verbindung mit dem Boden eingegangen sind, Kriegsmaterial wie Blindgänger oÄ.

Altlast: Altablagerungen und Altbebauungen und auch durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder der Umwelt ausgehen. Achtung! Die Formulierung „Altlastenfrei nach dem Altlastensanierungsgesetz“ heißt NUR, dass im Altlastenatlas keine Kontaminierung eingetragen ist, allerdings NICHT notwendigerweise, dass der Grund auch altlastenfrei ist!

2.3.2 Beurteilung des Kontaminationspotenzials

Wichtigste Informationsstelle ist das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (www.lebensministerium.at). Der vom BMLFUW geführte Verdachtsflächenkataster bzw der Altlastenatlas geben unter anderem Auskunft darüber, ob eine Liegenschaft eine sogenannte Verdachtsfläche hinsichtlich Altablagerungen ist bzw ob auf der gegenständlichen Liegenschaft auf Grund einer früheren Nutzung ein Kontaminierungspotenzial vorhanden ist (im Verdachtsflächenkataster unter

www.umweltbundesamt.at), sowie über die Lage von Deponien und die Lage verunreinigter Betriebsgrundstücke (im Altlastenatlas unter www.umweltbundesamt.at, Wiener Altlastenstandortliste bei MA 45). Weiterer wichtiger Hinweis auf mögliche Kontamination ist eine allfällige früher vorhandene Bebauung, eventuell zu eruieren durch den Baugrundkataster, vorhandene, ehemalige Betriebsanlagengenehmigungen, Auskünfte von Nachbarn oder historische Aufnahmen, auf denen Betriebe abgebildet sind.

2.3.3 Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

Folgende gesetzlichen Grundlagen und technischen Richtlinien sind in Zusammenhang mit kontaminierten Böden unter anderem zu nennen:

- ▶ Abfallwirtschaftsgesetz des Bundes
- ▶ Bundes-Umwelthaftungsgesetz
- ▶ Baurestmassentrennverordnung
- ▶ Abfallnachweisverordnung
- ▶ Deponieverordnung
- ▶ Festsetzungs-Verordnung
- ▶ Altlastensanierungsgesetz
- ▶ ÖNORM B 2251 „Abbrucharbeiten“
- ▶ ÖNORM S 2072 „Eluatklassen“ (zurückgezogen am 1. 2. 2000, besitzt daher nur mehr „historischen“ Wert)
- ▶ Richtlinien für die Aufbereitung kontaminierter Böden und Baurestmassen

Nach der Verordnung des Bundesministeriums für Umwelt über die Ablagerung von Abfällen = DEPONIEVERORDNUNG 2008 ab 1. 3. 2008 erfolgt folgende Einteilung in die Deponieklassen: 1. Bodenaushubdeponie, 2. Interabfalldeponie, 3. Deponie für nicht gefährliche Abfälle wie a) Baurestmassen-, b) Reststoff-, c) Massenabfalldeponie, 4. Deponie für gefährliche Abfälle (Untertagedeponie)

2.3.4 Untersuchungsmethoden

- ▶ Physikalische Untersuchungen wie Gravimetrie zur Feststellung von Dichteunterschieden oder das sogenannte Bodenradar
- ▶ Mechanische Untersuchungen wie Bohrungen, Schürfe (Aushub von Bodenmaterial mittels Bagger oder Schaufel) und Rammsondierung (Eintreiben einer Rammsonde mittels eines genormten Gewichts mit konstanter Fallhöhe und Aufzeichnung der Eindringtiefe in Abhängigkeit der Schlagzahl). Die Rammsondierung dient zur Feststellung von Dichteunterschieden im Boden an Hand des Eindringwiderstandes der Rammsonde.
- ▶ Chemische Untersuchungen wie Bodenluft-, Eluat- und Trockensubstanz-Untersuchung. Eluation ist das Herauslösen von Schadstoffen durch entionisiertes Wasser

2. Liegenschaftsbewertung: Baustoffe, kontaminierter Grund

mit nachfolgender, darauf basierender Einteilung in die Eluatklassen I a, I b, II a, II b, III a, III b, wobei bei Überschreitung der Grenzwerte der Eluatklasse III b eine Behandlung des Abfalls erforderlich ist.

Die übliche Kontaminationsuntersuchung eines Baugrundes beinhaltet jedoch üblicherweise nicht nur eine, sondern die Kombination mehrerer der oben angeführten Untersuchungsmethoden, wobei die im Anlassfall anzuwendenden Verfahren basierend auf einer Verdachtsanalyse gestaffelt zum Einsatz kommen sollten.

2.3.5 Behandlung kontaminierter Böden

Grundsätzlich bieten sich vier Alternativen bei der Behandlung kontaminierter Böden an:

- ▶ Belassen vor Ort und Veranlassung einer Nutzungsbeschränkung
- ▶ Abdeckung oder Einkapselung mit weitgehend wasserundurchlässigem Material und kulturfähigem unbelasteten Boden
- ▶ Auskoffern und Verbringen auf Sondermülldeponie
- ▶ Reinigung des Bodens („in-situ“ bzw „on-site“ am Standort oder „off-site“ in dezentraler oder zentraler Anlage)

Die wesentlichen Reinigungsverfahren können grundsätzlich nach folgenden Mechanismen eingeteilt werden:

- ▶ mechanische (mechanische Schadstoffabtrennung, Verfuhr kontaminierten Materials)
- ▶ physikalische (thermische Reinigung, Absetzen durch Aufschwemmen, Bodenluftabsaugung)
- ▶ chemisch-physikalische (Adsorption, Desorption)
- ▶ chemische (Spaltung organischer Verbindungen unter der Einwirkung von überkritischem Wasser, Einsatz chemischer Oxidationsmittel)
- ▶ biologische (biologische Stofftransformation, Selektion und Anreicherung spezieller Mikroorganismen, Sukzession von Arten, Sauerstoff- und Nährstoffanreicherung)

2.3.6 Kosten und Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien

Für die Entsorgung kontaminierten Materials fallen abhängig von der Deponieklasse ungefähr folgende Kosten (Preisbasis 2013) in €/to exkl Ust an:

Bodenaushubdeponie	3,-	bis	6,-
Inertabfalldeponie (Reine Inertstoffe)	6,-	bis	15,-
Baurestmassendeponie	20,-	bis	28,-
Reststoffdeponie	60,-	bis	100,-
Massenabfalldeponie	75,-	bis	120,-
Abfallbehandlungsanlage	300,-	bis	<= 500,-

Hierzu kommen noch ungefähr folgende Kosten für den Altlastenbeitrag (ALSAG) abhängig von der Materialbeschaffenheit:

Erdaushub	9,20
Inertabfalldeponie	9,20
Baurestmassendeponie	9,20
Reststoffdeponie	20,60
Massenabfalldeponie	29,80

Aus obigen Ausführungen ist ersichtlich, dass eine Kontamination ggf einen erheblichen Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft haben kann. Wertfaktoren bei Kontamination, die ggf zu berücksichtigen sind, sind unter anderem bei der Bewertung der Entsorgungskosten Mehraufwand bei der Manipulation, Untersuchungen und Aufsicht beim Abbruch, Deponiekosten und Altlastenbeitrag. Diese Wertfaktoren können unter anderem in einen erhöhten Marktabschlag einfließen, wobei weiterhin Faktoren wie das eigentliche Nutzungspotenzial, Standortkonkurrenz sowie der Verwertungszeitraum zu berücksichtigen sind. Zusammenfassend ist zu sagen, dass generelle Abschläge nicht nachvollziehbar sind, da auch bei einer allfälligen Kontamination eine Verkehrswertermittlung immer unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren erfolgen muss und eine Kontamination unter Umständen keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert einer Liegenschaft haben kann. Eine entsprechende Berücksichtigung und Betrachtung in der Verkehrswertermittlung ist bei bekannter Kontamination jedoch unerlässlich.

3. BAULANDRESERVEN ALS „ALTLAST“ DER RAUMPLANUNG IN GEMEINDEN NIEDERÖSTERREICHS

Von Herbert Schedlmayer

3.1 Einleitung

Seit nahezu 40 Jahren ist das NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 (nach der Novelle nun Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015) nun schon Quelle und Richtschnur für alle raumplanerischen Entscheidungen auf Gemeindeebene im Bundesland Niederösterreich. Seit 1976 ist „*die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen*“¹. In der Planungseuphorie und dem Wirtschaftsboom der 70er-Jahre kam es trotz dieser rechtsverbindlichen Planungsrichtlinie dazu, dass von Gemeinden sehr große Flächen als Bauland gewidmet wurden, ohne darauf zu achten, ob diese von den jeweiligen Grundeigentümern auch tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Letztlich wurden diese Pläne vom Amt der NÖ-Landesregierung genehmigt – schließlich war man froh, dass sich Gemeinden überhaupt zu einer räumlichen Planung ihres Gemeindegebietes bekannnten.

An den Folgen dieser ungezügelten Ausweisung von Baulandflächen, insbesondere für Wohnbauland, leidet die Raumordnung in Niederösterreich bis heute. Es ist nämlich ungleich schwieriger – sowohl rechtlich als auch politisch – Baulandflächen wieder in Grünland zu widmen als neues Bauland festzulegen. Schließlich wird auch vom Obersten Gerichtshof der Bestandskraft eines Flächenwidmungsplanes ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt – egal, auf welchen (mangelhaften) Grundlagen die einstmaligen Festlegungen von Baulandwidmungen beruhen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass die meisten Gemeinden auch heute noch in ihren Flächenwidmungsplänen sehr große Flächen als Baulandreserven ausgewiesen haben, ohne diese tatsächlich einer Bebauung zuführen zu können. Die Gründe dafür sind vielfältig:

- ▶ Die Grundeigentümer sind oft nicht bereit, ihre im Bauland liegenden Grundstücke für Bauzwecke zu verkaufen, und wenn, dann oft nur zu völlig überhöhten Preisen.
- ▶ Grundeigentümer von Baugrundstücken glauben oft, Baugrundstücke für ihre Kinder und Enkel reservieren müssen, damit diese dann in ihrer Nähe bauen und sich so in der Zukunft um die Eltern oder Großeltern kümmern werden.
- ▶ Es besteht die Meinung, dass die Grundpreise ständig steigen, was ja häufig durch die Realität bestätigt wird. Daher werden Baugrundstücke gehortet.
- ▶ Auch werden Baugrundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht verkauft, weil man befürchtet, dass man die schöne Aussicht verliert oder die künftigen Nachbarn

¹ § 14 Abs. (2) Z.1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes, LGBl. 3/2015.

3. Baulandreserven – „Altlast“ der Raumplanung

zum Störfaktor werden könnten. Daher sind Gärten, die über zwei bis drei unbebaute Baugrundstücke reichen, keine Seltenheit.

Demgegenüber muss die Gemeinde jedoch die gesamte Infrastruktur, wie Straße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung, Kanal, Wasserleitung etc., bereitstellen, ohne dass dafür eine Nutzung besteht, geschweige denn Benützungsgebühren verlangt werden könnten.

Das folgende Beispiel stammt aus dem örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Ybbs aus dem Jahre 1985² und zeigt, dass die Raumordnung bereits zum damaligen Zeitpunkt mit der Problematik der Baulandreserven befasst war. Die Kosten wurden zwar noch in Schilling bezeichnet, die Größenordnung ist heute jedoch annähernd gleich.

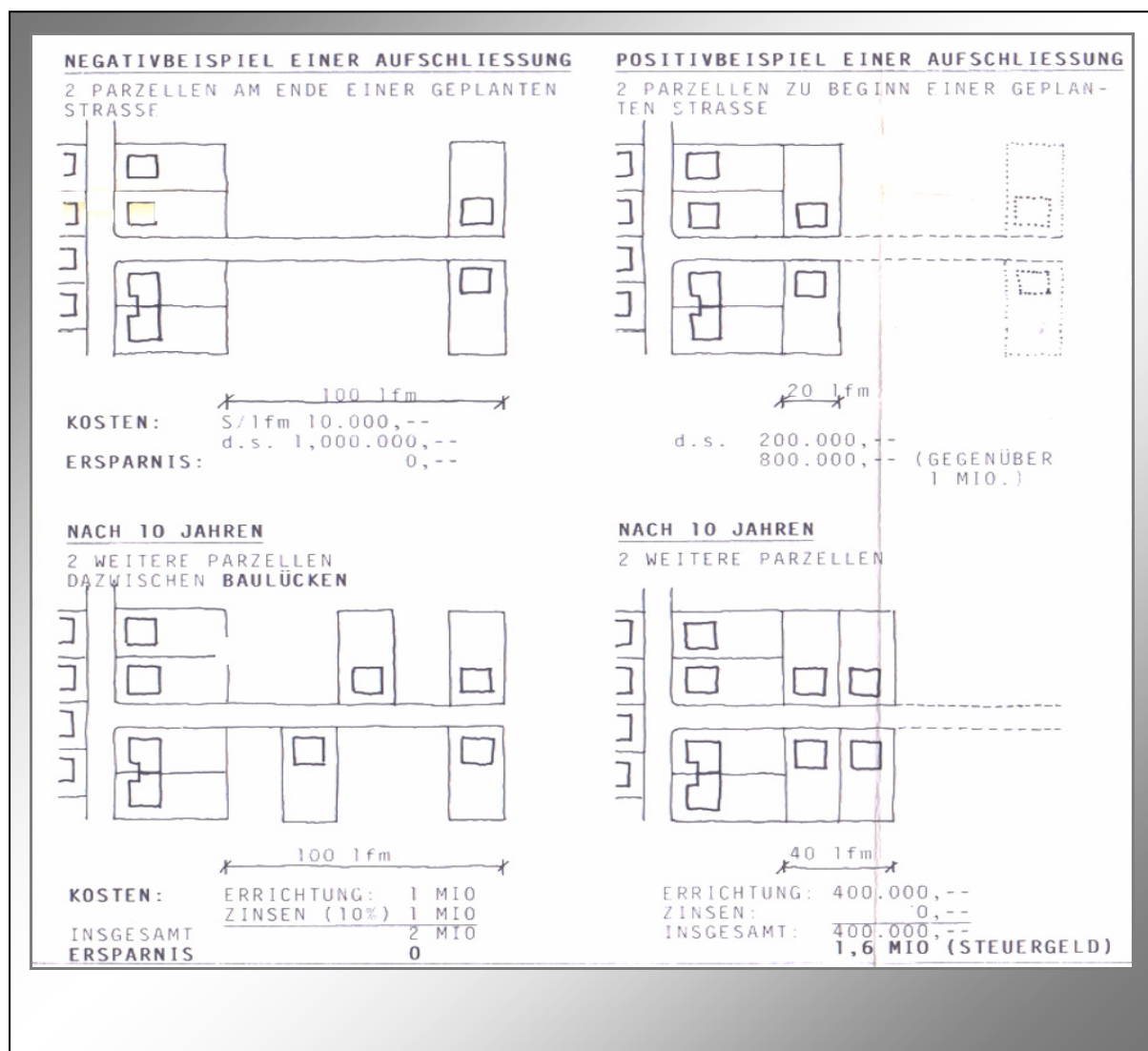


Abb. 1: Beispiel aus dem örtlichen Raumordnungsprogramm Ybbs (1985)

² Örtliches Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Ybbs 1985 – Strukturplanung, Pl. Nr. 0024/S. 1.1., verfasst von Dipl.-Ing. Dr. Herbert Schedlmayer.

Das Beispiel zeigt, dass bei einer lückenhaften Bebauung von der Gemeinde für die Erschließung in jedem Fall Vorleistungen zu erbringen sind. Diese schlagen sich im Laufe der Zeit im Zinsendienst für die zu errichtende, jedoch ungenutzte Infrastrukturinvestition nieder. Im oben gezeigten Beispiel entsprach der Zinsaufwand in 10 Jahren den Errichtungskosten. Bemerkenswerter ist es, dass man dem Problem der nicht genutzten bzw. nicht nutzbaren Baulandreserven bis heute nicht wirklich Herr werden konnte.

3.2 Gesetzliche Grundlagen und Begriffe

Nach § 13 Abs. (5) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebiets durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren: *„Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekannt zu geben ...“*.

Dazu findet sich folgender Kommentar in der Literatur³:

In der Flächenbilanz ist aufgelistet, wie viele Hektar Bauland – getrennt nach den verschiedenen Widmungsarten – in einer Katastralgemeinde oder Ortschaft des Gemeindegebietes als Bauland ausgewiesen sind und wie viele Hektar davon bebaut bzw. unbebaut sind. Die Flächenbilanz zeigt die vorhandene Baulandreserve an und ermöglicht so eine Beurteilung, ob die Planungsrichtlinie des § 14 Abs. 2 Z. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 entsprochen ist. Wird mehr Bauland ausgewiesen, als dies zur Deckung des Bedarfs in einem absehbaren Zeitraum erforderlich ist, hat die Landesregierung dem Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung die aufsichtsbehördliche Genehmigung zu versagen⁴.

Die Baulandreserven können grob in zwei Gruppen gegliedert werden: in die Wohnbaulandreserven und die Baulandreserven für Betriebs-, Industrie- und Sondergebiete⁵.

Der Baulandbedarf an Betriebs-, Industrie- und Sondergebieten hängt einerseits von der wirtschaftlichen Entwicklung und den Standortvoraussetzungen einer Gemeinde ab, andererseits von konkreten Projekten und Sondernutzungen, die in absehbarer Zeit verwirklicht werden sollen. Überdies verfügen viele Industriebetriebe über strategische Reserveflächen, die für künftige Entwicklungen bereitgehalten werden. In der Praxis der örtlichen Raumordnung sind daher – abgesehen von Einzelfällen – die Reserven für Betriebs-, Industrie- und Sondergebiete nicht das große Problem.

³ W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht – Kommentar⁸ (2013).

⁴ § 24 Abs. (11) Z. 4 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014.

⁵ Die in der folgenden Tabelle noch enthaltenen Positionen „Bauland- Einkaufszentrum“ bzw. „Bauland-Fachmarktzentrum“ sind seit Einführung der Zentrumszone obsolet geworden.

3. Baulandreserven – „Atlas“ der Raumplanung

Die Wohnbaulandreserven umfassen alle Widmungsarten des Wohnbaulandes inklusive der Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen sowie der Kerngebiete mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“. Der Baulandbedarf für das Wohnbauland⁶ kann zwar aus der Bevölkerungsentwicklung und -prognose, der Siedlungsentwicklung, der Zusammensetzung der einzelnen Wohnformen, den Haushaltsgrößen etc. errechnet werden. Bei der quantitativen Zuordnung der Flächen innerhalb der Wohnbaulandreserve ergeben sich hingegen erhebliche Schwierigkeiten.

3.3 Quantitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

Für die Darstellung der Flächenbilanz wird in der NÖ Planzeichenverordnung, LGBI. 8000/2-0, folgendes Formblatt vorgegeben (siehe Abb. 2):


MARKTGEMEINDE FURTH BEI GÖTTWEIG							
FLÄCHENBILANZ							
gem. § 2 Abs. 4 NÖ ROG 1976							
GESAMTE GEMEINDE							
Plannummer: 1776/F.A.1.							
Stand: 27.06.2014 vor Umwidmung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland-Reserve
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf. Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in% (D)
Bauland-Wohngebiet	90,74	61,69	29,05	4,36	0,00	0,00	32,01
Bauland-Kerngebiet	9,69	8,44	1,25	0,50	0,00	0,00	12,90
Bauland-Kerngebiet-Handelseinr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Agrargebiet	33,22	28,55	4,67	0,00	0,00	0,00	14,06
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme:	133,65	98,68	34,97	4,86	0,00	0,00	26,17
Bauland-Betriebsgebiet	12,53	5,21	7,32	0,00	0,00	0,00	58,42
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Sondergebiet	9,47	4,68	4,79	0,00	4,54	0,00	50,58
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme:	22,00	9,89	12,11	0,00	4,54	0,00	55,05
Summe:	155,65	108,57	47,08	4,86	4,54	0,00	30,25
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude			in ha:				
Verfasser:				(A)	Aufschließungszonen, gem. § 16 Abs. 4		
 schedlmayer raumplanung Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH GF Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung städtisch befugter und beeideter Ziviltechniker A-3382 Loosdorf Paratrasse 5 Telefon: 027546803 Telefax: 027546803-4 office@raumordnung.at www.raumordnung.at				(B)	befristetes Bauland, gem. § 16a Abs. 1		
				(C)	Vertragsbauland, gem. § 16a Abs. 2		
				(D)	(unbebaut/gesamt) * 100		
				Art der Ermittlung: digital auf Basis der Dkm			

Abb. 2: Formblatt Darstellung der Flächenbilanz

⁶ Nach § 1 Abs. (1) Z. 4. Bedeutet Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs. (1) Z. 1., 2, 5 und 7 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet oder Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden.

3.3 Quantitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

In der als Beispiel gewählten Gemeinde Furth bei Göttweig sind insgesamt 133,65 ha an Wohnbauland gewidmet, davon sind 98,68 ha bereits bebaut, jedoch 34,97 ha unbebaut. Das Verhältnis von bebauten zu unbebauten Wohnbaulandflächen beträgt somit ca. 74% zu 26%. Das bedeutet vereinfacht gesagt: Ein Viertel aller als Wohnbauland gewidmeten Flächen ist noch unbebaut.

Derzeit hat die Gemeinde eine Bevölkerungszahl von 2.975 Einwohnern, für den Planungshorizont 2040 hat die Bevölkerungsprognose einen Wert von 3.560 Einwohnern ergeben. In den letzten Jahrzehnten war festzustellen, dass das Bevölkerungswachstum schwächer ist als jenes der Entwicklung der Wohnungsanzahl.

Die Gründe für dieses Auseinanderklaffen von Bevölkerungswachstum und Wohnungswachstum sind:

- ▶ ein gehobenes Anspruchsniveau bei steigendem Wohlstand,
- ▶ geringere Haushaltsgößen,
- ▶ höhere m²-Anzahl der Wohnfläche pro Einwohner,
- ▶ gestiegene Anzahl an Einpersonenhaushalten.

Aus diesen Gründen muss für eine seriöse Prognose des Baulandbedarfes auch die ständig sinkende Haushaltsgröße bei gleichzeitigem Wachstum der Wohnungsgrößen herangezogen werden.

Für die Gemeinde Furth bei Göttweig wurde daher bis zum Planungshorizont 2040 der Bedarf an Wohnbauland wie folgt berechnet: Über 82% aller Wohngebäude waren Wohngebäude mit einer Wohnung, also Einfamilienhäuser. Bei etwa gleich bleibendem Anteil sind bis 2040 von prognostizierten 250 neuen Wohnungen⁷ also 82% in Einfamilienhäusern untergebracht, das sind 205 Wohngebäude. Die restlichen Wohnungen, welche immerhin noch 18 Prozent ausmachen, werden dichteren Bebauungsformen wie Reihenhäusern oder Geschoßwohnbauten zugeordnet⁸. Derzeit beanspruchen die vorhandenen Wohnungen laut Flächenbilanz etwa 90 ha Nettowohnbauland, das sind etwa 680 m² Nettowohnbauland pro Wohnung.

Zur Berechnung des Flächenbedarfs werden daher 680 m² Nettowohnbauland für eine Wohnung angenommen. Somit werden für die prognostizierten 250 Wohnungen bis zum Jahr 2040 etwa 17 ha Wohnbauland benötigt. Tatsächlich sind fast 35 ha an Wohnbauland gewidmet, das ist mehr als die doppelte Fläche, die notwendig wäre.

⁷ Diese 250 neuen Wohnungen sind für das prognostizierte Bevölkerungswachstum dann erforderlich, wenn die Gemeinde weiterhin eine Wachstumsstrategie verfolgt.

⁸ Um Flächenverbrauch oder Aufschließungskosten zu reduzieren, empfiehlt es sich, in Zukunft auf dichtere Wohnformen zu setzen.

3.4 Qualitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

Für die örtliche Raumplanung erhebt sich nun nicht nur die Frage, wie viele Hektar an Wohnbauland in Zukunft benötigt werden, sondern auch, wie viele Wohnbaulandflächen nun tatsächlich auch zur Verfügung stehen, um Wohnhäuser bzw. Wohnbauten errichten zu können.

Dazu wurden gemeinsam mit den Gemeindevertretern, die über einen sehr guten Überblick über den heimischen Grundstücksmarkt verfügen, sämtliche unbebaute Grundstücke bewertet, und zwar nach den Kategorien „verfügbar“ und „nicht verfügbar“:

Verfügbares unbebautes Wohnbauland:

- ▶ Ein Bauansuchen auf dem Grundstück ist in Arbeit.
- ▶ Ein Bauvorhaben auf dem Grundstück ist bereits bewilligt.
- ▶ Der Verkauf des Grundstückes für Wohnzwecke ist geplant.
- ▶ Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden mit Bauzwang weitergegeben.
- ▶ Die Grundstücke sind mit vertraglicher Regelung nach § 17 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gewidmet und sind in den nächsten 5 Jahren zu bebauen.

Nicht verfügbares unbebautes Wohnbauland:

- ▶ Grundstück wird nicht verkauft.
- ▶ Grundstück wird als Hausgarten, zugeordnet zu einem bebauten Grundstück, genutzt.
- ▶ Grundstück ist schwer bebaubar bzw. wird überflutet.
- ▶ Die Grundstücke werden zwar zum Verkauf angeboten, allerdings zu Preisen, die weit über dem ortsüblichen Preis liegen.
- ▶ Die Grundstücke werden für die nächste Generation gehortet und kommen daher nicht auf den Grundstücksmarkt.
- ▶ Die Grundstücke wurden als Wertanlage gekauft, es gibt keinen Bauzwang.
- ▶ Die Grundstücke wurden gekauft, um sie mit dem bereits bebauten benachbarten Grundstück zu einem großen Grundstück zu vereinigen.

Für die Wohnbaulandreserve der Gemeinde Furth bei Göttweig zeigt sich nun folgendes differenziertes Bild:

Unbebautes Wohnbauland	davon verfügbar	Anteil verfügbar	davon nicht verfügbar	Anteil nicht verfügbar
34,97 ha	2,69 ha	7,69%	32,28 ha	92,31%

Tabelle 1: Beispiel Wohnbaulandreserve Furth bei Göttweig

3.4 Qualitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

Von 34,97 ha unbebautem Wohnbauland sind nur 2,69 ha verfügbar, das sind nur 7,7% der gesamten Wohnbaulandreserve, während der überwiegende Teil, nämlich 32,28 ha oder 92%, überhaupt nicht verfügbar ist.

Dies bedeutet, dass in der Gemeinde mit 2,7 ha verfügbarer Wohnbaulandreserve lediglich ca. 40 Wohnungen errichten werden können. Für die restlichen prognostizierten 210 Wohnungen fehlen ca. 14 ha an tatsächlich verfügbaren Wohnbaulandreserven.

32,3 ha sind zwar dafür gewidmet, jedoch nicht verfügbar!

Der folgende Planausschnitt zeigt die Wohnbaulandreserven, mit Reserven für Wohngebiet, für Agrargebiet und für Kerngebiet (N steht für nicht verfügbar, V für verfügbar), sowie die bereits bebauten Flächen (dunkle Farbgebung).

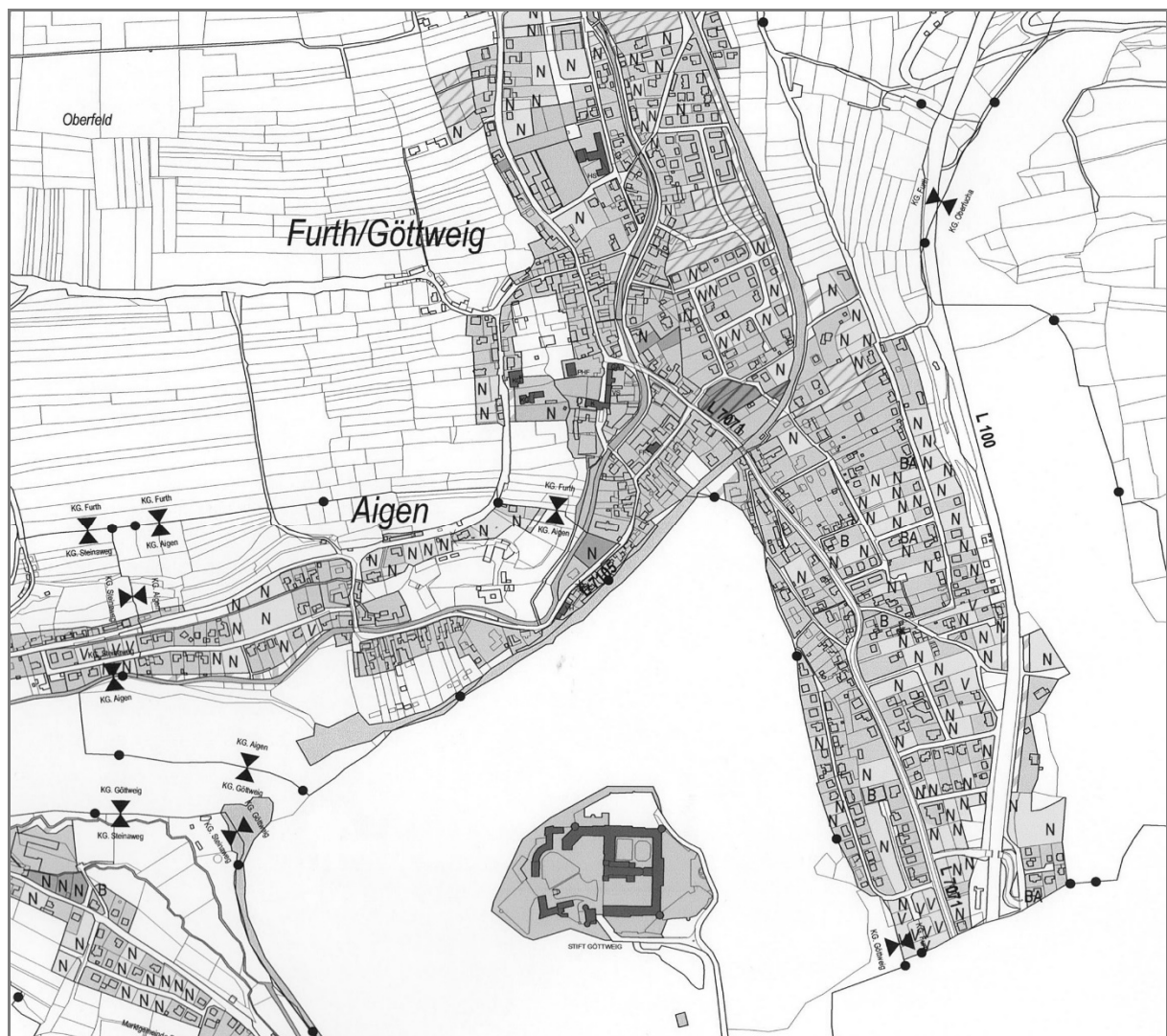


Abb. 3: Planausschnitt Wohnbaulandreserve Furth bei Göttweig

Differenziert man die nicht verfügbare Wohnbaulandreserve noch weiter, so zeigt sich folgendes Bild:

3. Baulandreserven – „Altlast“ der Raumplanung

- ▶ 150 unbebaute Bauplätze, die mit technischer Infrastruktur (Straße, Kanal, Wasser) voll aufgeschlossene sind und für die bereits Anschließungsbeiträge entrichtet wurden. Diese könnten jederzeit bebaut werden. Die Fläche beträgt etwa 12 ha;
- ▶ ca. 100 noch nicht parzellierte potentielle Baugrundstücke, für die noch nicht Anschließungsbeiträge bezahlt wurden, die jedoch neben vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegen. Die Fläche beträgt etwa 10 ha;
- ▶ noch nicht parzellierte Grundstücke, für die noch nicht Anschließungsbeiträge bezahlt wurden und für die noch Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden müssen. Diese Fläche beträgt ebenfalls etwa 10 ha.

Die Gemeinde Furth bei Göttweig ist beileibe kein Einzelfall, wie die folgende Tabelle ausgewählter Gemeinden zeigt.

Die Bandbreite des nicht verfügbaren Wohnbaulandes reicht in den untersuchten Gemeinden von ca. 62% bis zu 97%.

Gemeinde	EW	Wohnbauland insgesamt in ha	bebautes Wohnbauland in ha	Unbebautes Wohnbauland in ha	davon verfügbar in ha	verfügbar in %	davon nicht verfügbar in ha	nicht verfügbar in %
Weinburg	1311	48,08	33,57	9,66	1,27	13,15	8,39	86,85
Rohrbach (Ziersdorf)	232	200,19	147,42	5,28	0,36	6,82	4,92	93,18
Obritzberg-Rust	2288	153,91	123,11	27,4	4,18	15,26	23,22	84,74
Weiten	1103	47,56	40,25	4,55	1,32	29,01	3,23	70,99
Lengsfeld	1424	55,05	48,67	6,72	2,16	32,14	4,56	67,86
Haidershofen	3570	103,11	81,68	18,47	7,04	38,12	11,43	61,88
Marbach	1667	71,34	57,38	14,34	0,78	5,44	13,56	94,56
Ober-Grafendorf	4558	153,31	108,71	36,75	3,58	9,74	33,17	90,26
Furth/Göttweig	2975	135,17	100,37	34,97	2,69	7,69	32,28	92,31
Neidling	1492	86,27	66,55	17,69	2	11,31	15,69	88,69
St. Pantaleon-Erla	3112	103,82	74,46	29,03	0,66	2,27	28,37	97,73
Mank	3105	70,34	54,58	17,95	1,12	6,24	16,83	93,76
Zelking-Matzleinsdorf	1245	69,35	51,01	18,3	2,6	14,21	15,7	85,79
Ferschnitz	1698	84,56	67,66	20,3	6,5	32,02	13,8	67,98
Haag	5447	103,59	84,92	18,17	1,2	6,60	16,97	93,40
Weißkirchen/P.	1322	95,02	80,58	14,44	3,92	27,15	10,52	72,85

Tabelle 2: Nicht verfügbares Wohnbauland – ausgewählte Gemeinden

3.4 Qualitative Betrachtungsweise der Baulandreserven

Es dürfte auch kein Zusammenhang zwischen der Gemeindegröße und den verfügbaren bzw. nicht verfügbaren Wohnbaulandreserven bestehen. Dies zeigen die folgenden Diagramme, in denen auf der x-Achse die Gemeinden nach Größe und auf der y-Achse die verfügbaren bzw. nichtverfügbaren Wohnbaulandreserven in % der Gesamtreserven angegeben sind.

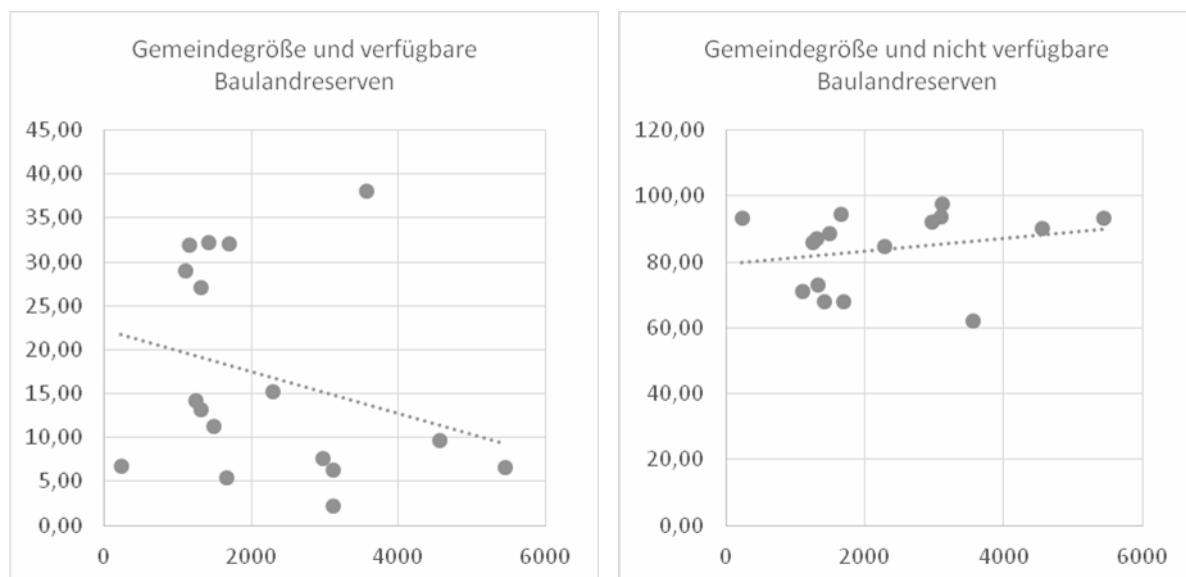


Abb. 4: Gemeindegröße – Baulandreserven

Bedauerlicherweise gibt es trotz der Bestimmung des § 13 Abs. (5)⁹ des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, die es der NÖ-Landesregierung ermöglichen würde, die Flächenbilanzen der Gemeinden abzufragen und von diesen einzufordern, bis heute keine öffentlich publizierte landesweite Flächenbilanz aller Baulandflächen, geschweige denn eine qualifizierte Flächenbilanz, in der das Wohnbauland nach verfügbaren und nicht verfügbaren Baulandreserven unterschieden werden könnte. Obwohl diese Fragestellung für die gesamte Investitionstätigkeit und das Förderwesen für infrastrukturelle Einrichtungen von enormer Bedeutung wäre, wird das Problem der Baulandreserven viel zu wenig beachtet. So weiß die Landesregierung bis heute nicht, wie viele Straßenkilometer an Anschlussstraßen trotz angrenzender Baulandwidmung unbebaut sind und wie viel an vorhandener Infrastruktur ungenutzt bleibt.

Generell ist jedenfalls festzustellen, dass die Gemeinden gut beraten sind, wenige, aber dafür möglichst verfügbare Baulandreserven in ihren Flächenwidmungsplänen auszuweisen. Künftige Siedlungsentwicklungsgebiete sollten zunächst nur im örtlichen Entwicklungskonzept als solche ausgewiesen werden. Im Flächenwidmungsplan hingegen genügt die Ausweisung als „Grünland – Freihaltefläche für die Siedlungsentwicklung“ oder allgemein als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“.

⁹ „... Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekannt zu geben.“

3.5 Konsequenzen und bisherige Lösungsversuche

Der große Überhang an nicht verfügbaren Wohnbaulandflächen zeigt, dass die öffentliche Hand bereits große Vorleistungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung erbracht hat, die privaten Grundeigentümer diese jedoch nur teilweise in Anspruch nehmen. Ein hoher Anteil der Infrastrukturinvestitionen liegt brach, weil diese nicht entsprechend ausgenutzt werden. Selbst wenn bereits Aufschließungsgebühren entrichtet wurden, so sind damit lediglich die Kosten für die Errichtung der Straße samt Gehsteig und Straßenbeleuchtung bezahlt, nicht jedoch die Kosten für die Errichtung von Kanalisation und Wasserleitungen. Da die Gebührenhaushalte für diese Einrichtungen kostendeckend sein und daher die Kosten auf alle Nutzer aufgeteilt werden müssen, finanzieren letztlich die Hauseigentümer und Wohnungsmieter all jene, die unbebaute Grundstücke horten und über Jahrzehnte nicht bebauen und auch nicht für eine Bebauung zur Verfügung stellen. Wie im Beispiel aus dem Jahre 1985 gezeigt, entstehen alleine durch den Zinsendienst laufende Kosten, welche die Gemeinden zu tragen haben. Profiteure sind letztlich all jene, deren unbebaute Grundstücke ständig und ohne eigenes Zutun im Wert steigen.

Der Landesgesetzgeber hat Mitte der Neunziger Jahre dieses Problem erkannt und mit der 6. Novelle zum NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 im Jahre 1995 eine sogenannte „**Infrastrukturabgabe**“ eingeführt. Demnach wurde allen Grundeigentümern von unbebauten Grundstücken im Wohnbauland eine Frist von 5 Jahren eingeräumt, diese Grundstücke zu bebauen. Andernfalls wäre in den darauffolgenden 10 Jahren jeweils ein Zehntel der fiktiven Aufschließungsbeiträge vorgeschrieben worden.

Dies hat zunächst dazu geführt, dass zahlreiche Anträge auf Rückwidmung von Bauland in Grünland gestellt und auch durchgeführt wurden, oft von jenen Grundeigentümern beantragt, welche kurze Zeit vorher die Gemeinde dazu gedrängt haben, Bauland neu zu widmen, weil sie in absehbarer Zeit unbedingt bauen wollten.

Im Jahre 1999, also nur 4 Jahre, nachdem sie beschlossen wurde und bevor sie überhaupt zum Tragen kommen konnte, wurde die Infrastrukturabgabe vom NÖ-Landtag mit der 8. Novelle zum NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 wieder abgeschafft. Offensichtlich war der Druck von Grundbesitzern so groß, dass man wider besseres Wissen eine sinnvolle Maßnahme zur Mobilisierung von Baulandreserven ersatzlos fallengelassen hat.

Als Ersatz wurde im NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 eine neue Bestimmung aufgenommen, die es den Gemeinden ermöglichen sollte, bei der Neuwidmung von Bauland die Aufrechterhaltung dieser Widmung entweder mit 5 Jahren zu befristen oder aber mit den Grundeigentümern Verträge abzuschließen, die eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren sicherstellen sollen¹⁰.

¹⁰ § 17 Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

(1) Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.

3.6 Lösungsansätze zur Verringerung der Wohnbaulandreserven

Diese Bestimmung ist zwar für das neu zu widmende Bauland durchaus sinnvoll, bietet jedoch keine Handhabe gegenüber den vor 1999 gewidmeten Baulandflächen, die in der Regel den Großteil der gewidmeten Baulandreserven ausmachen. Diese Reserveflächen bleiben nach wie vor völlig unangetastet!

Ein weiterer Versuch des Landtages, eine Mobilisierung von Baulandreserven herbeizuführen, ist eine Bestimmung der NÖ-Bauordnung 2014¹¹, die es ermöglicht, mit Verordnung des Gemeinderates unter bestimmten Voraussetzungen für Grundstücke eine **Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn diese durch eine Gemeindestraße, die vor dem 1. 1. 1997 errichtet wurde, erschlossen werden. Die Vorauszahlung kann bis zu 80% der fiktiven Aufschließungsbeiträge erreichen, wird jedoch kaum angewendet, weil die Berechnung und Beweisführung relativ kompliziert ist und manche Gemeinden teilweise überfordert. Außerdem werden die vor dem Stichtag 1. 1. 1997 gewidmeten und unaufgeschlossenen Baulandflächen in der Regel wieder nicht erfasst. Diese machen aber den Großteil der Reserven aus

Das im Jahre 2012 von der Bundesregierung beschlossene **Stabilitätsgesetz 2012** und die damit verbundene, landläufig als „Umwidmungssteuer“ bezeichnete Abgabe, hat keinerlei Lenkungseffekt auf die Mobilisierung der Baulandreserven gezeitigt. Es handelte sich um eine reine Geldbeschaffungsaktion des Bundes, welche lediglich die Grundstückspreise in die Höhe getrieben hat und den Gemeinden insofern geschadet hat, als sie bei der Weitergabe von Baulandflächen an bauwillige Gemeindebürger ebenfalls eine Abgabe zahlen müssen, sofern der Ankaufspreis vom Verkaufspreis differiert. Dies kann Gemeinden treffen, die vorausschauend durch frühzeitigen Ankauf landwirtschaftlicher Grundstücke eine aktive Bodenpolitik betrieben haben, um ihren Bürgern günstige Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

3.6 Lösungsansätze zur Verringerung der Wohnbaulandreserven

Die Untersuchung der Verfügbarkeit der Baulandreserven zeigt auf eindrucksvolle, aber auch erschreckende Weise auf, in welchem Dilemma die Raumordnung in Niederösterreich aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage steckt:

Auf bereits seit langer Zeit gewidmete Flächen besteht keinerlei Zugriff, weder in steuerlicher noch in abgabentechnischer Hinsicht. Diesbezügliche gesetzliche Regelungen, die bereits vorhanden waren („Infrastrukturabgabe“), wurden vom Gesetzgeber ohne Angaben von triftigen Gründen ersatzlos gestrichen. Die Gemeinden werden mit diesem Dilemma allein gelassen.

(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z. B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).

¹¹ § 38 Abs. (2) NÖ-Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015.

3. Baulandreserven – „Altlast“ der Raumplanung

Allein die Anzahl an baureifen Grundstücken, die unbebaut sind und an voll ver- und entsorgte Aufschließungsstraßen angrenzen, jedoch aus verschiedensten Gründen (Spekulation) nicht bebaut werden, dürfte in Niederösterreich in die Zehntausende gehen.

Da die Gemeinden keinerlei Zugriff auf derartige Grundstücke haben, sind sie gezwungen, neue Baulandflächen mit zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen aufzuschließen, um dem Baulandbedarf der Bevölkerung, sowohl der Ortsansässigen als auch der Ansiedlungswilligen, nachkommen zu können.

Künftige Lösungsansätze liegen daher einerseits bei den Gemeinden, andererseits bei der Bundes- und Landesgesetzgebung:

Die Gemeinden müssen auf mehreren Ebenen tätig werden:

- ▶ Bei künftigen Baulanderweiterungen sind nur optimale Flächen heranzuziehen, die einen direkten Anschluss an bestehendes Bauland aufweisen, sodass die Kosten für kommunale Infrastruktur möglichst gering gehalten und optimiert werden können.
- ▶ In Verbindung mit der Verpflichtung der Grundeigentümer, die neu als Wohnbauland zu widmenden Grundstücke in den nächsten fünf Jahren einer Bebauung zuzuführen, ergibt sich eine Perspektive für künftige Bewohner innerhalb der Gemeindegrenzen. Es dürfen daher neuen Baulandflächen nur mehr mit vertraglicher Regelung und Verpflichtung nach § 16 a des NÖ-Raumordnungsgesetzes gewidmet werden.
- ▶ Die bestehenden Baulandflächen müssen kritisch hinterfragt werden, und zwar im Hinblick auf allfällige Rückwidmungen. Entschädigungslose Rückwidmungen von Bauland in Grünland sind in vielen Fällen möglich, insbesondere, wenn sich durch neuere Erkenntnisse (z. B. Hochwasserstudien, Gefahrenrisikokarten etc.) herausstellt, dass Flächen auf Grund der Gegebenheiten ihres Standortes zur Bebauung ungeeignet sind¹². In derartigen Fällen besteht sogar eine Verpflichtung zur Rückwidmung für die Gemeinde.
- ▶ Überdies sind entschädigungslose Rückwidmungen von Bauland in Grünland möglich, wenn der Grundeigentümer keinerlei Aufwendungen im Hinblick auf die Widmung getätigt hat, wie z. B. Ankauf zu Baulandpreisen, Planungs- und Vermessungskosten etc.¹³.
- ▶ Allerdings dürfen Rückwidmungen nur dort vorgenommen werden, wo die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird¹⁴.
- ▶ Genau diese Bestimmung zeigt, dass es auf baureife Grundstücke keinerlei Zugriffsmöglichkeiten gibt, auch nicht der Rückwidmung.

¹² Vgl. § 15 Abs. (3) NÖ-Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015.

¹³ Vgl. § 27 NÖ-Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2014.

¹⁴ Vgl. § 25 Abs. (1) Z. 6 NÖ-Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015.

3.6 Lösungsansätze zur Verringerung der Wohnbaulandreserven

- Schließlich kann die Gemeinde im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungsgebiete räumlich festlegen („Bauerwartungsland“) und deren Umwidmung von Grünland auf Bauland an verschiedene Bedingungen, insbesondere die Gewährleistung der Verfügbarkeit, binden.

Der **Landesgesetzgeber** sollte sich endlich seiner Verantwortung für die Raumordnung intensiver als bisher stellen und gesetzliche Rahmenbedingungen für die Mobilisierung von ungenutzten Baulandflächen schaffen (die ja schließlich im Ansatz bereits vorhanden waren). Überdies sollte man sich endlich einen Überblick verschaffen, wie viele Baulandflächen insgesamt vorhanden und wie viele davon unbebaut und nicht verfügbar sind. Den Gemeinden wird ständig erklärt, dass sie viel zu viele Baulandreserven haben. Wie man diese jedoch abbauen kann, wird seitens des Landes nicht mitgeteilt.

Die Beschränkung der Landesplanung auf regionale Raumordnungsprogramme, die nicht einmal die gesamte Landesfläche umfassen und in denen hauptsächlich landschaftliche Gegebenheiten behandelt werden („erhaltenswerte Landschaftsteile“, „regionale Grünzonen“) und einige Siedlungsgrenzen festgelegt sind, wird den definitionsgemäßen Zielen und Maßnahmen des NÖ-Raumordnungsgesetzes nicht oder nur unzureichend gerecht werden können. Da bedarf es schon stärkerer Vorgaben und Einschnitte.

Die **Bundesregierung** sollte schließlich im Zuge der Überlegungen zur Neugestaltung der Grundsteuer verstärkt die Baulandreserven einbeziehen. Immerhin stellen unbebaute Grundstücke im Bauland einen wesentlich höheren Wert dar als rein landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die als wesentlicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft anzusehen sind. Es kann auch nicht im Interesse der Landwirtschaft selbst liegen, innerhalb des bebauten Gebietes weiterhin Landwirtschaft zu betreiben. Vielmehr soll durch eine entsprechende Erleichterung die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Flächen aus den Siedlungsgebieten gefördert werden. Nötigenfalls sollte die Steuerhoheit über die Grundsteuer den Gemeinden übergeben werden, die diese mit Sicherheit wesentlich ernster nehmen werden, als dies derzeit durch die stiefmütterliche Behandlung durch den Bund geschieht.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es hoch an der Zeit ist, das Thema der Mobilisierung der Baulandreserven in Angriff zu nehmen, dies vor allem auch im Lichte der leeren Staatskassen. Schließlich zwingt der Mangel an verfügbaren Baulandflächen die Gemeinden, Wohnbauland in suboptimalen Randlagen zu widmen und dafür immer neue Aufschließungsstraßen errichten und erhalten zu müssen. Für den ökologischen Fußabdruck ist es wesentlich günstiger und sparsamer, vorhandene aufgeschlossene Bauplätze zu bebauen, als immer wieder neue Straßen, Wasserleitungen und Kanäle zu errichten, schließlich ist *„die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen“*.

Der Gesetzgeber wird allerdings vor schnellen Entscheidungen gewarnt, schließlich sind alle mit dem Grundeigentum verbundenen Gesetzesmaterien ein sehr heikles und komplexes Thema und bedürfen einer genauen Prüfung auf Verfassungskonformität.

4. ENERGIEEFFIZIENZGESETZ – ENERGIESPAREN – FÖRDERUNGEN – EU GREENBUILDING

Von Reinhold A. Bacher

4.1 Einleitung

Mit 1. Jänner 2015 trat das Energieeffizienzgesetz (kurz: EEffG) in Gesetzeskraft. Dies erfolgte in Umsetzung der am 4. Dezember 2012 in Kraft getretenen Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU der Europäischen Union. Energiesparen ist also nunmehr auch „amtlich“ verordnet, zumindest für die Republik, die Energielieferanten und sogenannte „große“ Betriebe. Wir sind dabei aber nicht auf uns alleine gestellt: Wer die Sache ernst nimmt und diverse Mindestvoraussetzungen erfüllt, kann auf dem Gebiet der Energieeinsparung für Gebäude (aber nicht nur dafür) auf eine Reihe von Förderungen zurückgreifen. Dies gilt sowohl für Betriebe als auch für Kommunen. Und wer sich dabei besonders anstrengt, kann als äußeres Zeichen seines energiesparenden Tun und Handelns sich mit seinem Gebäude in die zwischenzeitig respektable Liste der EU-GreenBuilding-Partnerschaften einreihen.

Gegenständlicher Artikel versteht sich als Servicebeitrag (mit Wissensstand Juli 2015) und soll einen kurzen Überblick zu diesen Themen geben. Im Falle von Interesse und konkretem Bedarf können über den Verfasser gerne tiefer gehende Informationen eingeholt werden.

4.2 Energieeffizienzgesetz – was ist zu beachten?

Das Bundesgesetz über die Steigerung der Energieeffizienz bei Unternehmen und dem Bund (Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEffG), wie es genau heißt, wurde im Bundesgesetzblatt vom 11. August 2014 kundgemacht und folgt damit der Verpflichtung zur nationalen Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU der Europäischen Union.

Das Ziel der EU dabei ist die 20%ige Energieeinsparung, die 20%ige Steigerung der Energieeffizienz sowie die Steigerung erneuerbarer Energien um 20% – und dies alles bis zum Jahre 2020. Das Energieeffizienzgesetz (kurz: EEffG) beinhaltet eine Vielzahl an Energieeinsparungsverpflichtungen und deren Maßnahmen in Österreich. Im Speziellen werden neben dem Bund durch den nationalen Energieeffizienz-Aktionsplan auch Energielieferanten und große energieverbrauchende Unternehmen zum Handeln verpflichtet.

Um als großes energieverbrauchendes Unternehmen im Sinne des EEffG zu gelten sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

4. Energieeffizienz

entweder

wird die Mitarbeiteranzahl von zumindest 250 erreicht, dann sind der Umsatz und die Bilanzsumme nicht relevant,

oder

es werden der Umsatz von 50 Mio Euro und die Bilanzsumme von 43 Mio Euro überschritten, dann ist die Mitarbeiteranzahl nicht relevant.

Bei Firmenbeteiligungen gilt:

Übersteigt die Eigentumsstruktur 50%, wird die gesamte Unternehmensgruppe betrachtet. Alle in Österreich ansässigen Unternehmen werden auf die Mitarbeiteranzahl, den Umsatz und die Bilanzsumme hin geprüft und als *ein* großes Unternehmen laut Energieeffizienzgesetz behandelt.

Für große energieverbrauchende Unternehmen sind die Durchführung eines erstmaligen Energieaudits gemäß EN 16247 und die anschließende Meldung an die Monitoringstelle bis 30. November 2015 gesetzlich vorgeschrieben. Ein weiteres Energieaudit muss zumindest alle 4 Jahre wiederholt werden.

Kleine und mittlere Unternehmen können nach Möglichkeit Energieberatungen zumindest alle 4 Jahre durchführen und die Daten an die Monitoringstelle melden lassen.

Alternativ sieht das Gesetz für große Unternehmen vor, ein zertifiziertes Energiemanagementsystem gemäß ISO 50001 bis spätestens 30. November 2015 im Unternehmen zu implementieren.

Hinweis: Die gesetzliche Frist zur Meldung, ob ein zertifiziertes Energiemanagementsystem gemäß ISO 50001 eingeführt werden soll, ist am 31. Jänner 2015 abgelaufen. Ist dies nicht erfolgt, muss erstmalig ein externes Energieaudit gemäß EN 16247 bis 30. November 2015 durchgeführt werden.

Hat das verpflichtete, große Unternehmen bereits ein zertifiziertes Managementsystem oder ein zertifiziertes Umweltmanagement im Unternehmen eingeführt, sollte geprüft werden, ob dieses zertifizierte Managementsystem alternativ zu einem zertifizierten Energiemanagementsystem gemäß ISO 50001 zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung ausreicht oder ob dieses möglicherweise erweitert werden kann.

Noch eins: Beim Betrieb eines zertifizierten Managementsystems entfällt die Verpflichtung zur Durchführung eines Energieaudits dennoch nicht. Wird oder wurde ein zertifiziertes, gesetzeskonformes Managementsystem eingeführt, besteht lediglich die Option, ein verpflichtendes Audit auch intern durchführen zu dürfen.

4.2 Energieeffizienzgesetz – was ist zu beachten?

Für interne Energieauditoren gelten laut Energieeffizienzgesetz dieselben Qualifikationen wie für externe Energieauditoren. Die Listung eines internen Energieauditors bei der Monitoringstelle entfällt. Die Aufrechterhaltung der Qualifikation eines internen Energieauditors setzt den Nachweis laufender Fortbildungen voraus.

Der Vorteil eines zertifizierten Energiemanagementsystems, das mittels physisch verbauter Sensoren in technischen Anlagenteilen vernetzt werden kann, liegt in der laufenden Energieverbrauchsüberwachung im gesamten Unternehmen.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass es für 10% der verpflichteten großen Unternehmen durch die Einführung eines zertifizierten Energiemanagementsystems gemäß ISO 50001 zu wesentlichen Marktvorteilen kommen wird. Dadurch werden sich für diese Betriebe die Kosten für die Einführung, zuzüglich der laufenden jährlichen Kosten, die der Betrieb eines zertifizierten Energiemanagements gemäß ISO 50001 mit sich bringt, voraussichtlich rasch amortisieren.

Energiemanagementsysteme sind im Besonderen in Produktionsbetrieben, die hohe Energieverbräuche aufweisen, von großem Nutzen. In produzierenden Unternehmen kann somit laufend der Energieverbrauch kontrolliert und durch gezielte Energieeinsparungsmaßnahmen auf den Energiekostendruck umgehend reagiert werden. Zusätzlich kann der Energieverbrauchsfluss bis auf die kleinste definierte Einheit zurückgeführt werden. Dieses kostenintensive Managementwerkzeug wird in der Industrie zukünftig sicherlich zur Stärkung der Marktposition des Unternehmens führen.

Für nicht-produzierende Unternehmen werden voraussichtlich die Kosten, die ein zertifiziertes Energiemanagementsystem gemäß ISO 50001 verursacht, den Nutzen nicht übersteigen können. Folglich ergibt sich, dass für diese nicht-produzierenden großen Unternehmen das Energieaudit gemäß EN 16247 die bessere Wahl sein wird.

Der Auditbericht mit seiner ausführlichen Zusammenfassung und Darstellung aller Energieflüsse und den damit verbundenen Kosten im Unternehmen beinhaltet detaillierte Maßnahmen und Empfehlungen zur Durchführung von Energieeinsparungen.

Das große Unternehmen ist aber gesetzlich nicht verpflichtet, die im Zuge des Audits erarbeiteten Empfehlungen und Maßnahmen auch tatsächlich umzusetzen.

Der Gesetzgeber geht vielmehr davon aus, dass das Unternehmen aufgrund von Amortisationsrechnungen, die im Zuge eines Energieaudits gemäß EN 16247 erstellt werden, freiwillig Energieeinsparungsmaßnahmen durchführen wird. Das verpflichtende, nach längstens vier Jahren abzuhaltende Folgeaudit soll überprüfen, ob und in welchem Ausmaß Energieeinsparungen durchgeführt wurden und welche Höhe an Energieeinsparungen tatsächlich eingetreten ist.

Die Monitoringstelle (www.monitoringstelle.at) hat den gesetzlichen Auftrag, die Erfassung der Energieeinsparungen zu erheben und das Ergebnis für ganz Österreich zu bilanzieren. Sie trägt auch die Verantwortung gegenüber der EU. Die tatsächlichen Einsparungen summiert tragen zur Erreichung der Verpflichtung Österreichs zum „20-20-20 Ziel“ der EU (Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU der Europäischen Union) bei.

4. Energieeffizienz

Ein Energieaudit gemäß EN 16247 umfasst alle energieverbrauchenden Unternehmensbereiche, aufgeteilt auf Gebäude, Prozesse und Transport. Energieverbrauchende Teilbereiche, wie zB ein Fuhrpark, dessen Endenergieverbrauch unter 10% gemessen am Gesamtendenergieverbrauch liegt, kann optional aus dem Energieaudit ausgenommen werden. Alle übrigen endenergieverbrauchenden Teilbereiche im großen Unternehmen sind vom Energieaudit gemäß EN 16247 zu erfassen.

Der Energieauditor muss für jeden Teilbereich (Gebäude, Prozesse und Transport) qualifiziert und berechtigt sein, Energieaudits gemäß EN 16247 durchführen zu dürfen, um gegenüber der Monitoringstelle seiner gesetzlichen Meldepflicht stellvertretend für das große Unternehmen nachkommen zu können.

Zur Durchführung eines gesetzeskonformen Energieaudits gemäß EN 16247 sind ausschließlich qualifizierte Energieauditoren berechtigt. Diese müssen bei der Monitoringstelle gemeldet und gelistet sein (www.monitoringstelle.at/index.php?id=694).

Auch der öffentlichen Hand wurde im Energieeffizienzgesetz eine Reihe von allgemeinen und besonderen Pflichten auferlegt.

Gemäß § 12 EEffG hat der Bund eine Vorbildfunktion wahrzunehmen und dafür zu sorgen, dass größere Anstrengungen zur Förderung der Endenergieeffizienz unternommen werden. Er hat beispielsweise begleitende Maßnahmen im Rahmen seiner hoheitlichen Zuständigkeiten oder bei der Realisierung von Bauprojekten des Bundes, die zur Erreichung der nationalen Ziele und Richtwerte beitragen, zu ergreifen und die Schaffung geeigneter Bedingungen und Anreize zu prüfen, damit der Endenergieverbrauch eingedämmt wird.

Darüber hinaus hat der Bund entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu treiben und im Rahmen seiner Vorbildfunktion über die von ihm gesetzten Maßnahmen und Ergebnisse zu informieren. Auch dazu bedient er sich der zuvor erwähnten Monitoringstelle.

Bei Erwerb oder Miete von Immobilien hat der Bund jenen Objekten mit geringeren Energieverbrauchswerten den Vorzug zu geben.

Gemäß § 16 EEffG sind seit dem 1. Jänner 2014 jährlich 3% der gesamten Gebäudefläche beheizter und/oder klimatisierter Gebäude, die sich im Eigentum des Staates (= Bund) befinden und von ihm genutzt werden, zu renovieren. Bis 2020 wird von Gesetz wegen eine Einsparung von 48 GWh erwartet.

Das Einsparziel soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- ▶ Energieeinsparcontracting
- ▶ Energiemanagementmaßnahmen
- ▶ Sanierungsmaßnahmen

Diesbezüglich wird der Bund auch von der BIG Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. unterstützt, die bis Ende 2020 Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebereich im Ausmaß von 125 GWh durchzuführen hat.

Öffentliche Stellen (Bund, Länder und Gemeinden) haben bis 2020 indirekt einen Energieeffizienz-Beitrag in der Höhe von kumuliert 151 PJ mittels strategischer Maßnahmen zu leisten. Die von den öffentlichen Stellen gesetzten Endenergieeffizienz-Maßnahmen sind ebenfalls durch Meldung an die Monitoringstelle nachzuweisen, sobald für die verantwortlichen Experten des Bundes ein Zugang zur internetbasierten Datenbank freigeschaltet sein wird.

4.3 Förderungen

Energieeffizienzmaßnahmen zu setzen kostet Geld. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW), abgewickelt und vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, sowie auch der Klima- und Energiefonds der österreichischen Bundesregierung bieten sowohl Betrieben, Privaten als auch Kommunen Anreize durch eine Vielzahl von Umweltförderungen.

Diese Förderinitiativen werden jedes Jahr neu aufgesetzt und stehen im Regelfall von März bis Dezember zur Einreichung zur Verfügung.

Naturgemäß ist der Fokus dieser Förderungen primär auf Betriebe abgestellt, wie man der nachstehenden Auflistung an Fördermöglichkeiten für diese entnehmen kann. Da gibt es beispielsweise Förderungen für:

- ▶ thermische Gebäudesanierung
- ▶ Neubau in energieeffizienter Bauweise
- ▶ Energiesparen in Betrieben
- ▶ Mustersanierung 2015
- ▶ LED-Systeme im Innenbereich
- ▶ Klimatisierung und Kühlung

Dem potentiellen Leserkreis dieses Beitrags geschuldet, wird aber hier auf die Fördermöglichkeiten für Kommunen näher eingegangen.

4.3.1 Energiesparen in Gemeinden

Unterstützt werden Projekte von Gemeinden, die einen effizienten Einsatz von Energie und Ressourcen oder eine Systemoptimierung erreichen und durch ihre Außenwirkung den Vorbildcharakter der öffentlichen Hand beim Klimaschutz unterstreichen.

Energiesparprojekte von Gemeinden werden in folgenden Bereichen gefördert:

- ▶ LED-Systeme im Innenbereich,
- ▶ thermische Gebäudesanierung,
- ▶ Neubau in energieeffizienter Bauweise (Gebäudeklassen A+ und A++),
- ▶ Energiesparmaßnahmen.

Die Förderungsvoraussetzungen entsprechen jenen für betriebliche Projekte. Der Förderungssatz für die Förderung aus Bundesmitteln beträgt 60% des Standard-Förderungssatzes bei betrieblichen Projekten. Für die restlichen 40% ist der Nachweis über die finanzielle Projekt-Beteiligung durch das jeweilige Bundesland vorzulegen.

Projekte von Gemeindebetrieben mit marktbestimmter Tätigkeit werden im Rahmen der betrieblichen Förderungsbereiche gefördert.

Nähere Informationen finden Sie unter: www.umweltfoerderung.at/betriebe sowie über das Serviceteam Energiesparen in Gemeinden – Beleuchtung, Energieeinsparung (T: 01/31631-723, F: 01/31631-104, E-Mail: umwelt@kommunalkredit.at).

4.3.2 Programm Mustersanierung 2015

Dieses Förderprogramm wurde vom Klima- und Energiefonds der österreichischen Bundesregierung aufgelegt.

Das Programm Mustersanierung des Klima- und Energiefonds bereitet das Feld für eine möglichst rasche Verbreitung hoher Standards mit Hilfe von Vorzeigeprojekten aus der Praxis auf, unterstützt so die österreichische Wirtschaft und stärkt die österreichische Vorreiterrolle. Ein Gebäudesektor frei von CO₂-Emissionen ist das mittelfristige Ziel des Förderprogramms.

Zielgruppen sind:

- ▶ sämtliche natürlichen und juristischen Personen zur Ausübung gewerblicher Tätigkeiten (jedoch nicht auf die Gewerbeordnung beschränkt),
- ▶ konfessionelle Einrichtungen und Vereine,
- ▶ Einrichtungen der öffentlichen Hand und Gebietskörperschaften,
- ▶ Beherbergungsbetriebe mit mehr als zehn Betten,
- ▶ Contractoren.

Zum Förderungsgegenstand:

Es können umfassende Sanierungsprojekte von betrieblich genutzten und öffentlichen Gebäuden gefördert werden. Dabei werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes des Gebäudes auf Niedrigenergiestandard und ergänzend dazu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und dem Einsatz von erneuerbaren Energien gefördert. Im konkreten werden von diesem Förderprogramm folgende Bereiche abgedeckt:

- ▶ thermisch-energetische Gebäudesanierung,
- ▶ Maßnahmen zur Anwendung erneuerbarer Energie und zur Steigerung der Energieeffizienz, wie zB die Errichtung von PV- und Biomasse-Anlagen, thermischen Solaranlagen, Wärmepumpen und der Anschluss an biogene Fernwärme.

Detailinformationen zu den Förderungsbedingungen und Antragsunterlagen finden Sie unter www.mustersanierung.at sowie wiederum im Wege des Serviceteams Energiesparen in Gemeinden – Beleuchtung, Energieeinsparung (T: 01/31631-723, F: 01/31631-104, E-Mail: umwelt@kommunalkredit.at).

Im Jahre 2015 erstreckt sich die Einreichfrist vom 11. März 2015 bis zum 23. Oktober 2015 (12 h). Wie die Förderinitiative für das Jahr 2016 aussieht und welchen Zeitraum die Einreichfrist umfasst, kann aus heutiger Sicht noch nicht gesagt werden.

4.4 EU-GreenBuilding-Programm

Wenn Sie schlussendlich entweder aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus oder motiviert durch die eine oder andere Förderinitiative Ihr Nutzgebäude besser, als es die gesetzlichen Bedingungen vorschreiben, neu errichtet oder Ihr Bestandsgebäude energieeffizient saniert haben, bietet sich unter gewissen Voraussetzungen eine europaweite „Club-Mitgliedschaft“ an.

Gebäude-Zertifizierungen sind heute in aller Munde, damit zeigt man, dass das eigene Haus besser als das Haus des Nachbarn ist. Gebäude-Zertifizierungen sind üblicherweise aufwendig und teuer.

Mit dem GreenBuilding-Status wird – anders als bei den übrigen Gebäudeeffizienz-Auszeichnungen, wie LEED und BREEAM etc – nicht das Gebäude, sondern der Gebäudeeigentümer ausgezeichnet. Es ist somit ein Marketing-Instrument, welches der Gebäudeeigentümer sicherlich in gebührender Weise vermarkten kann und sich damit von anderen, vergleichbaren Unternehmungen abhebt sowie auf eine nachhaltige Unternehmenspolitik verweist. Im Falle des Verkaufs des Gebäudes kann der EU-GreenBuilding-Status auf Basis eines entsprechenden Antrags an die EU dem neuen Eigentümer quasi „mitgegeben“ werden.

Der GreenBuilding-Status kann bei neuen Dienstleistungsgebäuden erreicht werden, wenn der Heizwärmebedarf (HWB*), der außenindizierte Kühlbedarf (KB*) und nunmehr auch der Endenergiebedarf (EEB) zumindest 25 Prozent unterhalb der länderspezifischen Bauordnung zu liegen kommen. Als Anforderung bei der Sanierung von Dienstleistungsgebäuden gilt: es muss aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Primärenergieeinsparung von mindestens 25% im Vergleich zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor der Sanierung erreicht werden.

Das Programm GreenBuilding (EU GB) ist ein freiwilliges Programm der Europäischen Kommission, durch das Eigentümer bzw Nutzer von öffentlichen wie auch privaten Dienstleistungsgebäuden dazu motiviert werden sollen, in ihren Gebäuden die Energieeffizienz zu erhöhen und erneuerbare Energien zu nutzen. Jedes Unternehmen, das bereit ist, die Ziele von GreenBuilding umzusetzen, kann daran teilnehmen.

GreenBuilding-Partner können Eigentümer von Dienstleistungsgebäuden oder Nutzer mit langfristigen Mietverträgen werden.

4. Energieeffizienz

Für die Teilnahme am GreenBuilding-Programm und die Erlangung des Partnerstatus sind die folgenden vier Schritte erforderlich:

1. Bestandsaufnahme (Audit) des Energieverbrauchs der Gebäude, die am GreenBuilding-Programm teilnehmen sollen,
2. Erstellen eines Maßnahmenplans, in dem die Schritte zur Verbesserung der Energieeffizienz beschrieben sind,
3. Zustimmung zum Maßnahmenplan durch die Österreichische GreenBuilding-Kontaktstelle; Verleihung des Partnerstatus durch die Europäische Kommission und
4. Umsetzung des Maßnahmenplans und Berichterstattung an die Österreichische GreenBuilding-Kontaktstelle und die Europäische Kommission.

Die Punkte 3. und 4. haben sich zuletzt insofern geändert, als die Europäische Kommission, bisher vertreten durch das Joint Research Centre in Ispra (Italien), mit Ende des Jahres 2014 die bisher europaweite Koordination des Programms sowie Prüfung und Vergabe der EU-GreenBuilding-Partnerschaften an die Länder-Kontaktstellen abgegeben hat.

In Österreich dafür zuständig ist nunmehr das IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie in 1090 Wien.

Äußeres Zeichen dieser Gebäude-Auszeichnung, die es ja letztendlich darstellt, ist die EU-GreenBuilding-Partnerschaftsurkunde.



Abb. 1: EU GreenBuilding Logo

Eine fachgerechte Erreichung der Energieeinsparungen bei gleichem oder verbessertem Nutzungskomfort der Gebäude erfordert qualifiziertes Personal. Die beauftragten Personen sollten mit der Auslegung und dem Betrieb der betroffenen technischen Systeme sowie mit der Nutzung der Gebäude gut vertraut sein.

Hauseigene Ingenieure sollten in der Lage sein, die vier Schritte zur Erlangung des GreenBuilding-Partnerstatus selbst durchführen zu können. Es hat sich aber insbesondere hinsichtlich der Interaktion mit den prüfenden Stellen in der Vergangenheit als sinnvoll herausgestellt, externe Fachfirmen hinzuzuziehen, vorzugsweise einen GreenBuilding-Unterstützer (GreenBuilding-Endorser – www.ibo.at/de/greenbuilding/listeunterstuetzer.htm). Es besteht allerdings keine Verpflichtung seitens der EU, externe Experten mit der Bestandsaufnahme (Audit) sowie der Erstellung des Maßnahmenplans zu beauftragen.

Wenn der Gebäudeverantwortliche in der Lage ist, die Grundlagen für die Durchführung der vier zuvor genannten Schritte auf dem Weg zur Erlangung der GreenBuilding-Partnerschaft bereitzustellen, beschränken sich die Kosten für die Honorare für die EU-GB-Kontaktstelle sowie für den die Einreichunterlagen ausarbeitenden GreenBuilding-Endorser üblicherweise auf einen mittleren einstelligen Tausend-Euro-Betrag.

„Klassische“ Gebäude-Zertifizierungen, wie LEEDS und BREEAM, deren Außenwirkung zumindest in Europa mit jener des EU GB vergleichbar ist, kosten schnell um eine Zehnerpotenz mehr.

4.5 Zusammenfassung

Energiesparen ist in aller Munde, entweder man ist kraft des neuen Energieeffizienzgesetzes verpflichtet, sich dazu Gedanken zu machen (machen zu lassen). Und/oder man tut dies freiwillig aufgrund der zahlreich angebotenen Förderprogramme. Im Falle überdurchschnittlich guter Performance der ergriffenen Maßnahmen winkt eine Gebäude-Auszeichnung (EU GreenBuilding), welche zu leistbaren Kosten mit Sicherheit zum Wohle des Gebäudeverantwortlichen genutzt werden kann.

Für all diese – entweder gesetzlich verpflichtend vorgesehenen oder freiwillig sinnvollen – Energieeffizienz-Maßnahmen stehen Fachleute zur Verfügung.

4.6 Aktuelles – Ausblick – Ergänzung zum EEffG

Seit Redaktionsschluss sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) noch Umstände hervorgekommen, welche es notwendig machen, den Beitrag aktuell zu ergänzen.

Zum einen wurde mit 30. 11. 2015 die Energieeffizienz-Richtlinienverordnung herausgegeben, welche ergänzend zum EEffG Folgendes regelt:

4. Energieeffizienz

- ▶ Geltungsbereich
- ▶ Begriffsbestimmungen
- ▶ Grundsätze der Effizienzevaluierung
- ▶ Berechnungsmodell für Endenergieeffizienz
- ▶ Grundsätze für die Erarbeitung von Effizienzmethoden und individuellen Bewertungen
- ▶ Gutachten und Studien
- ▶ Inhalte von Effizienzmethoden
- ▶ Verallgemeinerte Methoden
- ▶ Individuelle Bewertungen
- ▶ Anrechnung von Energieeffizienzmaßnahmen
- ▶ Dokumentation von Energieeffizienzmaßnahmen
- ▶ Kontrolle (durch die Monitoringstelle)

Die Richtlinienverordnung regelt ua die bisherigen Unklarheiten im Zusammenhang mit der Meldung der durchgeführten Energieaudits bzw der Einführung eines Energiemanagementsystems durch die verpflichteten großen Unternehmen im Sinne des EEffG. Es wurde nun festgelegt, dass die Monitoringstelle bis zum 31. 12. 2016 zu prüfen hat, ob die auferlegten Verpflichtungen erfüllt wurden. Damit wurde sinnvollerweise der Bearbeitungs-Rückstau auf Seiten der Energieauditoren entschärft, weil ja bis dahin die Festlegung im EEffG galt, wonach bis zum 30. 11. 2015 alle Energieaudits erledigt und bei der Monitoringstelle eingemeldet sein mussten.

Zum Zweiten haben Energielieferanten aus dem EEffG heraus – sofern sie jährlich 25 GWh oder mehr an österreichische Endenergieverbraucher absetzen – die Durchführung von Energieeffizienzmaßnahmen (in der Folge kurz: EEffM) bei ihren eigenen oder fremden Endkunden im Umfang von 0,6% ihrer Vorjahresenergieabsätze nachzuweisen.

Wer oder was sind Energielieferanten? Klar, als Erstes denken wir an unseren Stromlieferanten oder auch an den Gasversorger. Energielieferant ist aber auch das von der Gemeinde errichtete Biomasse-Heizwerk, das eine Nahwärmeversorgung betreibt. Genauso ein Energielieferant ist der Händler, bei dem wir die Pellets für unsere neue Heizung beziehen. Auch die freie Tankstelle ums Eck ist ein solcher. Ebenso das große Einkaufszentrum, das zentral den Strom einkauft und an seine Mieter weiterverkauft.

Um sich unter den 25 GWh etwas vorstellen zu können:

Ein Kleinwasserkraftwerk mit einer Generator-Leistung von mehr als 3 MW ist theoretisch in der Lage, 25 GWh elektrische Energie zu erzeugen. Auch der Mineralölhändler, der im Jahr 2,5 Mio Liter Heizöl Extraleicht verkauft, das sind 250 LKW-Tankzugladungen, verkauft Energie im Ausmaß von 25 GWh.

Für jene Energielieferanten, die jenseits dieser Grenzgröße von 25 GWh sind, besteht also eine Verpflichtung, dass eine Maßnahme gesetzt wird, die das Input-Output-Verhältnis (zB eines Gerätes oder Prozesses) verbessert und dem Energielieferanten auch mittels Nachweis zurechenbar ist. Zu einer absoluten Reduktion des Energieverbrauchs muss es dabei nicht kommen. Es werden also weder Unternehmen dazu gezwungen, ihre Produktion einzuschränken, noch werden Lieferanten dazu verpflichtet, weniger Energie abzusetzen. Es geht somit nicht um Energieeinsparmaßnahmen, sondern um den Nachweis von Energieeffizienz(steigerungs)maßnahmen.

Hat also ein Energielieferant im Jahr 2014 beispielsweise 40 GWh an österreichische Endenergieverbraucher abgesetzt, so hat er im Jahr 2015 (erst dann beginnt laut Gesetz auch die Lieferantenverpflichtung zu laufen) Maßnahmen im Umfang von 0,24 GWh (oder 240 MWh oder 240.000 kWh) zu initiieren, wobei 40% der Maßnahmen bei Haushalten (im Sinne des Wohnraums oder des privaten Mobilitätsbereichs) oder im öffentlichen Verkehr zu setzen sind.

Erfüllen die Energielieferanten ihre Verpflichtung nicht, so können sie alternativ auch eine Ausgleichszahlung mit schuldbefreiender Wirkung leisten, die in einen Topf zur Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen fließt.

Aus diesem Umstand heraus entwickelte sich in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 ein neues Geschäftsfeld, welches im nächsten Kapitel vorgestellt wird.

4.6.1 Handel mit Energieeffizienzmaßnahmen

Haben Sie nicht auch in letzter Zeit Energieeffizienzmaßnahmen gesetzt? Denken Sie dabei an:

- ▶ Kesseltausch
- ▶ neue Warmwasserbereitung
- ▶ Kältemaschinen und Klimatisierung
- ▶ LED-Beleuchtung
- ▶ Umwälzpumpen
- ▶ thermische Solaranlagen
- ▶ Photovoltaikanlagen

Das EEffG bietet die Möglichkeit, Energieeffizienzmaßnahmen zu verkaufen, denn reale Energieeinsparungen, die Sie als Maßnahme umgesetzt haben, sind für verpflichtete Energielieferanten von großem Wert und können gehandelt werden. Warum?

Verpflichtete Energielieferanten haben von Gesetz wegen die Möglichkeit, derartige Maßnahmen selbst zu setzen und/oder bereits umgesetzte Maßnahmen von Dritten käuflich zu erwerben. Denn: Kann das Ausmaß der vom Gesetz vorgegebenen Maßnahmen nicht erreicht werden, kommt es zu den erwähnten, durchaus empfindlich hohen Ausgleichszahlungen, welche von den Energielieferanten direkt zu leisten sind. Für

4. Energieeffizienz

jede nicht erreichte kWh Energieeffizienzmaßnahme sind 20 Cent zu leisten (§ 21 Abs 2 EEffG). Bei dem vorerwähnten Beispiel von 240.000 kWh wären dies immerhin € 48.000,-. Deswegen sind Energielieferanten interessiert, im Bedarfsfalle zusätzliche Energieeffizienzmaßnahmen am Markt einzukaufen.

Diese einzu- bzw zu verkaufenden Energieeffizienzmaßnahmen müssen naturgemäß, da sie ja keine dingliche Sache darstellen, für die Prüforgane (wiederum die Monitoringstelle) entsprechend nachvollzieh- und nachprüfbar aufbereitet werden, da ja beide Seiten die Gewähr haben wollen, dass die Maßnahme letztlich „hält“.

Je nach Komplexität und Größe der Maßnahme sind daher gründliche Nachweise zu liefern (Umfang, Inhalt und Formvorschrift sind in der Energieeffizienz-Richtlinienverordnung festgelegt), welche beim Tausch einer Gastherme entsprechend einfacher ausfallen werden als beim energetisch optimierten Hotel-Neubau in GreenBuilding-Qualität.

Beispiel 1: *Sie haben in Ihrer Wohnhausanlage den alten 300-kW-Gaskessel gegen einen neuen 250-kW-Gasbrennwertkessel getauscht und sparen mit dieser Maßnahme gegenüber dem Altgerät Energie ein. Diese Energieeffizienzmaßnahme hat einen Marktwert und Sie dürfen diese abtreten bzw verkaufen.*

Beispiel 2: *Sie errichten ein Betriebsgebäude und unterschreiten die Auflagen der Bauordnung hinsichtlich Energieverbrauch, dann kann diese Energieeinsparung als individuelle Energieeffizienzmaßnahme berechnet, dokumentiert und danach zum Marktwert abgetreten bzw verkauft werden.*

Beispiel 3: *Sie installieren erstmalig eine Raumkühlung für Ihre Büroräume. Eine normierte fiktive Raumkühlung wird mit Ihrer neu errichteten Anlage verglichen und diese fiktive Energieeinsparung dokumentiert. Die Energieeffizienzmaßnahme können Sie zum Marktwert abtreten bzw verkaufen.*

Aber: Es gibt eine grundsätzliche Einschränkung, die den Handel einer EEffM verhindert: Es darf für diese Maßnahme keine Förderung beantragt oder ausbezahlt worden sein.

4.6.2 Der Marktpreis von Energieeffizienzmaßnahmen

Der erste Testlauf für den Handel mit EEffM ist mit 14. 2. 2016 Geschichte. Bis zu diesem Datum konnten die in den Jahren 2014 und 2015 gesetzten EEffM dokumentiert, verkauft und bei der Monitoringstelle eingemeldet werden. Aus der eigenen Beschäftigung mit diesem Thema (und der Dokumentation und Verkaufsaufbereitung von EEffM

im Ausmaß von 5 GWh) konnte ein durchschnittlicher Marktpreis von 5 Cent/kWh zzgl USt beobachtet werden, wobei die erzielten Verkaufspreise zum Ende der „Deadline“ 14. 2. 2016 hin von 6 Cent auf 4 Cent sanken. Möglicherweise lag dies an dem Umstand, dass im ersten Jahr der Einführung des EEffG und dieser Handelsmöglichkeit ausnahmsweise Maßnahmen aus zwei Jahren (2014 und 2015) auf den Markt gebracht werden konnten und damit das Angebot offensichtlich größer als die Nachfrage war.

Ab 2016 können nur die im laufenden Jahr gesetzten EEffM dokumentiert, verkauft und bis zum 14. 2. des Folgejahres bei der Monitoringstelle eingemeldet werden. Möglicherweise führt das Verhältnis zwischen dadurch geringerem Angebot und zumindest gleich bleibender Nachfrage zu höheren Verkaufspreisen.

Es haben sich zwischenzeitlich auch einige – meist Internet-basierende – Handelsplattformen gebildet, welche das Bindeglied zwischen Kaufinteressenten und Verkäufer sein wollen.

4.6.3 Verpflichtung der Gemeinden aus dem EEffG heraus

Gemäß EEffG haben Öffentliche Stellen bis 2020 indirekt einen Energieeffizienz-Beitrag in der Höhe von kumuliert 151 PJ (das sind 42.000 GWh) mittels strategischer Maßnahmen zu leisten. Welche Auswirkungen hat dies auf die Gemeinden? Was sind „strategische Maßnahmen“? Zur Beantwortung war ein von RA Dr. *Wallnöfer* in Innsbruck gehaltenen Vortrag [7] von Nutzen.

Die Website der Monitoringstelle sagt:

„Strategische Maßnahmen sind meist staatliche, förmlich eingerichtete und verwirklichte Regulierungs-, Finanz-, Fiskal-, Fakultativ- oder Informationsinstrumente zur Schaffung eines unterstützenden Rahmens oder Auflagen oder Anreize für Marktteilnehmer, damit sie Energiedienstleistungen erbringen und kaufen und weitere energieeffizienzverbessernde Maßnahmen ergreifen.“

Strategische Maßnahmen werden insbesondere vom Bund, Bundesländern und Gemeinden gesetzt und umfassen beispielsweise Steuern (z. B. MöSt, Elektrizitätsabgabe), staatliche Förderprogramme (z. B. UFI, Programm thermische Sanierung, KLIEN) oder Informationskampagnen durch die öffentliche Hand.“

Wallnöfer meint, dass über die zuvor beschriebenen, strategischen Maßnahmen hinaus für die Gemeinden (noch) kein obligatorischer Handlungsbedarf besteht (zB Energieeffizienzmaßnahmen bei der Gemeinde-Straßenbeleuchtung oder thermische Maßnahmen bei gemeindeeigenen Gebäuden).

Das würde bedeuten, dass auch Gemeinden, welche Energieeffizienzmaßnahmen gesetzt und dafür keine Förderungsmittel in Anspruch genommen haben, diese nach entsprechender Aufbereitung am Markt verkaufen könnten, was dem Gemeindebudget gut täte.

Es gibt aber angeblich bereits Tendenzen zur Miteinbeziehung der Gemeinden durch Bund oder Länder, um die per EEffG gesetzte Aufgabe zu stemmen. Eine diesbezügliche

che Nachfrage beim BMWFW (im September 2015) ergab allerdings die schriftliche Antwort: Ja, Gemeinden dürfen ihre Energieeffizienzmaßnahmen verkaufen.

4.6.4 Die Gemeinden als Energielieferanten

Es gibt auch den Fall, dass Gemeinden selbst Energielieferanten sind. Denn:

Ein Energielieferant ist jede „*natürliche oder juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft, die entgeltlich Energie an Endenergieverbraucher [. . .] [in Österreich] abgibt*“ (§ 5 Abs 1 Z 11 EEffG).

Wenn Gemeinden also jährlich 25 GWh oder mehr an österreichische Endenergieverbraucher absetzen, dann sind sie genauso wie die zuvor beschriebenen Energielieferanten zu behandeln und haben durchgeführte Energieeffizienzmaßnahmen bei ihren eigenen oder fremden Endkunden im Umfang von 0,6% ihrer Vorjahresenergieabsätze nachzuweisen und bei Bedarf zuzukaufen, wenn sie nicht „Strafe“ zahlen wollen.

Dies gilt natürlich auch für die in ausgegliederten Rechtsträgern befindlichen Gemeindeanlagen zur Versorgung der Bevölkerung. Denken Sie an die diversen „Stadtwerke“, die nicht nur Gas/Wasser/Heizungs- und Elektro-Installationsunternehmen, sondern auch Energieversorger sind.

Wenn die Gemeinde als Energielieferant allerdings unter den 25 GWh jährlich bleibt, besteht die 0,6%-Verpflichtung nicht. Wenn diese selbst Energieeffizienzmaßnahmen gesetzt hat, könnte sie diese wiederum verkaufen.

Komplex und ökonomisch noch nicht zu Ende gedacht ist nachstehendes Beispiel: Die Gemeinde oder ihr ausgegliederter Rechtsträger ist verpflichteter Energielieferant und benötigt zusätzliche EEffM, die Gemeinde selbst hat einen Kesseltausch ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln durchgeführt, kann diese Maßnahme – weil sie ja laut Gesetz derzeit (noch) nicht verpflichtet ist, diese Maßnahme dem Bund abzuliefern – also verkaufen.

Soll die Gemeinde nun diese EEffM dem Energielieferanten „Gemeinde“ schenken? Oder verkaufen? Und wenn ja, günstig oder teuer? Oder doch am freien Markt verkaufen? Da gibt es für die Zukunft noch einige Überlegungen anzustellen und durchzudenken.

Quellenhinweise:

[1] Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz von Gebäuden, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:315:0001:0056:DE:PDF>

[2] Bundesgesetz über die Steigerung der Energieeffizienz bei Unternehmen und dem Bund (Bundes-Energieeffizienzgesetz – EEffG), StF: BGBl. I Nr. 72/2014

[3] Website der Kommunalkredit Public Consulting GmbH:

<https://www.umweltfoerderung.at/gemeinden.html>

[4] GreenBuilding Partnerleitfaden, herausgegeben vom IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie, Alserbachstraße 5/8, 1090 Wien

[5] *Bacher/Grieb/Hartel/Heiss/Stabentheiner*, Die Gemeinde als Vermieter, RFG Schriftenreihe 2/2007

[6] *Heiss/Stabentheiner* (Co-Autoren *Bacher/Grieb/Hartel/Koller/Riedmüller*), Die Gemeinde und ihre Immobilien (2008)

[7] „Energieeffizienzgesetz: Auswirkungen auf *Gemeinden*“. Vortrag von RA MMag. Dr. *Eduard Wallnöfer* am 19. 8. 2015

AUTORENVERZEICHNIS

Dipl.-Ing. **Reinhold A. Bacher**, MSc.

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker – Bundesfachgruppe Industrielle Technik.

Er betreibt seit 1990 die Ziviltechniker-Kanzlei ZT-RB in Wien mit Zweigniederlassung in Salzburg.

Ursprünglich als Ingenieurbüro für die Gebäudetechnik-Planung und -Bauaufsicht gegründet, erweiterte sich die Kernkompetenz des Büros um die Geschäftsfelder Energieausweis-Erstellung, Energiekosten-Optimierung, GreenBuilding-Zertifizierung, Energieeffizienzmaßnahmen.

Bacher ist registrierter Auditor gem § 17 EEffG zur Durchführung von Energieaudits gem § 9 EEffG.

Gutachterliche Expertisen auf dem Gebiet der Technischen Gebäudeausrüstung/Gebäudetechnik.

Zahlreiche, auch internationale Vortragstätigkeiten sowie Publikationen, insbesondere auf dem Gebiet Energieausweis/EU-Gebäuderichtlinie, GreenBuilding und Energieeffizienzgesetz.

Vortragender im Institut IFRG (Institut für Finanzen und Recht der Gemeinden und Vereine).

Co-Autor des Buches „Die Gemeinde und ihre Immobilien“ (2008).

Verfasser zahlreicher Fachaufsätze zu einschlägigen Themen (ua im Rahmen der RFG-Schriftenreihe).

Website: www.ztrb.at, E-Mail: rb@ztrb.at

Dipl.-Ing. **Georg Hartel**

Ziviltechniker – Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

Eigentümer der GH TechConsult – Ziviltechnikerbüro.

Vortragender ua bei: IIR – Institute for International Research, Kommunalakademie NÖ.

Ingenieurleistungen auf dem Fachgebiet der wirtschaftlichen Ingenieurleistungen wie ua Projektsteuerung, Projektmanagement, Bauherrenvertretung, begleitende Kontrolle.

Projekte vom Einfamilienhaus bis zum Großprojekt (ua Projektleitung Generalsanierung Parlament, Bauherrenvertretung Generalsanierung Stadtpalais Liechtenstein, begleitende Kontrolle Restfertigstellung AKH Wien).

Gutachterliche Expertisen in den Fachgebieten Liegenschaftsbewertung – Verkehrswertermittlung, Nutzwertgutachten – Parifizierung, Baufortschrittmeldungen – BTVG.

E-Mail: office@ghtechconsult.at

Dipl.-Ing. Dr. techn. **Herbert Schedlmayer**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung.

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker.

Geschäftsführer der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH.

Beratung und Betreuung zahlreicher Gemeinden in NÖ in der Örtlichen Raumplanung, Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, Siedlungsplanung und -konzepte, Gutachter in UVP-Verfahren.

E-Mail: herbert.schedlmayer@raumordnung.at

Komm.Rat Prof. **Gerhard Stabentheiner**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.

Vorstand des Institutes IFRG (Institut für Finanzen und Recht der Gemeinden und Vereine)

Erstellung von Verkehrswertgutachten für Wohn- und Bürohäuser, Schulen, Kindergärten, gemischt genutzte Liegenschaften, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, Grundstücken und Sportanlagen.

Beratung ua der öffentlichen Hand in mietrechtlichen Angelegenheiten.

Vorträge und Aufsätze zu mietrechtlichen Themen und Bewertungsfragen.

Autor des Buches „Mietrecht und Gemeinde“, das auf Gemeindebedürfnisse zugeschnitten ist.

Mitherausgeber des Buches „Die Gemeinde und ihre Immobilien“ (2008)

Verfasser zahlreicher Aufsätze zu mietrechtlichen Themen (NÖ Gemeinde, Kommunal und RFG-Schriftenreihe)

Vortragender im österreichischen (Bundes-)Rechnungshof

E-Mail: gerhard@stabentheinersv.at

SCHRIFTENREIHE RFG

RECHT & FINANZEN FÜR GEMEINDEN

2003	
Band 3/2003 Flotzinger/Leiss Gemeindeabgaben im Insolvenzverfahren IV 32 Seiten. EUR 9,80 ISBN 978-3-214-14475-3	Band 5/2004 Schmied Facility Management 64 Seiten. EUR 14,80 ISBN 978-3-214-14482-1
Band 4/2003 Becker/Jäger/Kirowitz/Suárez/Trenker Lenkungseffekte von Abgaben auf Handymasten 54 Seiten. EUR 15,20 ISBN 978-3-214-14476-0	Band 6/2004 Österr. Gemeindebund Katastrophenschutz – Katastrophenbewältigung 94 Seiten. EUR 22,80 ISBN 978-3-214-14481-4
2004	2005
Band 5/2003 Hink/Mödlhammer/Platzer (Hrsg) Auswirkungen des Regierungsprogramms auf die Gemeinden 126 Seiten. EUR 28,- ISBN 978-3-214-14477-8	Band 1/2005 Hink/Leininger-Westerburg/Rupp E-Government – Leitfaden für Bürgermeister und Gemeindebedienstete 64 Seiten. EUR 14,80 ISBN 978-3-214-14483-8
Band 1/2004 Achatz/Oberleitner Besteuerung und Rechnungslegung der Vereine 76 Seiten. EUR 18,80 ISBN 978-3-214-14473-9	Band 2/2005 Heiss/Dietmar Pilz Kosten- und Leistungsrechnung der Siedlungswasserwirtschaft 78 Seiten. EUR 19,80 ISBN 978-3-214-14484-5
Band 2/2004 Huber/Noor/Trieb/Reifberger Die Gemeinden und ihre straßenpolizeilichen Aufgaben 88 Seiten. EUR 21,- ISBN 978-3-214-14474-6	Band 3–4/2005 Mitterbacher/Schrittwieser Kommunales Abgabenstrafrecht 196 Seiten. EUR 38,- ISBN 978-3-214-14487-6
Band 3/2004 Colcuc-Simek/Mader/Skala/Viehauser/Zimmer Herausforderung Siedlungswasserwirtschaft 80 Seiten. EUR 18,80 ISBN 978-3-214-14478-4	Band 5/2005 Achatz/Hacker-Ostermann/Heiss/Pilz Betriebsprüfung in der Gemeinde 95 Seiten. EUR 24,- ISBN 978-3-214-14486-9
Band 4/2004 Kerschner/Wagner/Weiß Umweltrecht für Gemeinden 172 Seiten. EUR 36,- ISBN 978-3-214-14479-0	2006
	Band 1–2/2006 Sachs/Hahn Das neue Bundesvergaberecht 2006 – Leitfaden für Länder und Gemeinden 162 Seiten. EUR 36,- ISBN 978-3-214-14485-2

Reihenübersicht

<p>Band 3/2006 Kommunalnet E-Government Solutions GmbH Handbuch Kommunalnet 84 Seiten. EUR 19,80 ISBN 978-3-214-14488-3</p>	<p>Band 5/2007 Reinhard Haider Umsetzung von E-Government 72 Seiten. EUR 18,80 ISBN 978-3-214-18821-4</p>
<p>Band 4.a/2006 Mugler/Fink/Loidl Gestaltung günstiger Rahmenbedingungen für Klein- und Mittelbetriebe im ländlichen Raum 52 Seiten. EUR 13,80 ISBN 978-3-214-14489-0</p>	<p>2008</p>
<p>Band 4.b/2006 Österreichischer Gemeindebund (Hrsg) Zukunft ländliche Gemeinde Diskussionsbeiträge zum Österreichischen Gemeindetag 2006 108 Seiten. EUR 26,- ISBN 978-3-214-14490-6</p>	<p>Band 1 –2/2008 Sachs/Hahn Das neue Bundesvergaberecht 2006 – Leitfaden für Länder und Gemeinden. 2. Auflage 164 Seiten. EUR 38,- ISBN 978-3-214-14498-2</p>
<p>Band 5/2006 Mazal (Hrsg) Zur sozialen Stellung von Gemeindefachkräften 126 Seiten. EUR 28,80 ISBN 978-3-214-14491-3</p>	<p>Band 3/2008 Achatz/Brassloff/Brenner/Schauer Kommunale KG-Modelle und Rechnungsabschlüsse auf dem Prüfstand 52 Seiten. EUR 14,80 ISBN 978-3-214-14499-9</p>
<p>2007</p>	<p>Band 4/2008 Mugler/Loidl/Fink/Lang/Teodorowicz Gemeindeentwicklung in Zentraleuropa 48 Seiten. EUR 12,50 ISBN 978-3-214-00542-9</p>
<p>Band 1/2007 Aicher-Hadler Die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Bürgermeisters 52 Seiten. EUR 14,- ISBN 978-3-214-14480-7</p>	<p>2009</p>
<p>Band 2/2007 Bacher/Grieb/Hartel/Heiss/Stabentheiner Die Gemeinde als Vermieterin 116 Seiten. EUR 24,80 ISBN 978-3-214-14494-4</p>	<p>Band 1/2009 Lukas Held Haushaltsführung und Verantwortlichkeit der Gemeindeorgane 124 Seiten. EUR 28,- ISBN 978-3-214-14500-2</p>
<p>Band 3/2007 Hofinger/Hinteregger Genossenschaften – eine Perspektive für Kommunen 38 Seiten. EUR 9,90 ISBN 978-3-214-14495-1</p>	<p>Band 2/2009 Hoffer/M. Huber/Noor/Reifberger/Rettenbacher/ M. Schneider Die Gemeinde und ihre straßenpolizeilichen Aufgaben. 2. Auflage 96 Seiten. EUR 22,80 ISBN 978-3-214-14501-9</p>
<p>Band 4/2007 Handler/Mazal/Weber Kommunale Sommergespräche 2007 76 Seiten. EUR 18,80 ISBN 978-3-214-14497-5</p>	<p>Band 3/2009 Günther Löwenstein Die finanzstrafrechtliche Verantwortung der Gemeinde 48 Seiten. EUR 9,90 ISBN 978-3-214-14502-6</p>
	<p>Band 4/2009 Alfred Riedl Richtlinien für Finanzgeschäfte der Gemeinden 24 Seiten. EUR 4,90 ISBN 978-3-214-14503-3</p>

<p>Band 5/2009 Gabriele Aicher-Hadler Verantwortlichkeit bei Amtsmissbrauch und Korruption. 2. Auflage 52 Seiten. EUR 14,60 ISBN 978-3-214-14504-0</p>	<p>Band 2/2011 Matschek Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ) 120 Seiten. EUR 28,- ISBN 978-3-214-14512-5</p>
<p>Band 6/2009 A. Enzinger/M. Papst Mittelfristige Finanzplanung in Gemeinden 104 Seiten. EUR 26,- ISBN 978-3-214-14505-7</p>	<p>Band 3/2011 Steindl/Wiese Optimales Krisenmanagement für Gemeinden 120 Seiten. EUR 28,- ISBN 978-3-214-14513-2</p>
2010	<p>Band 4/2011 Klug Einführung in das kommunale Haushalts- und Rechnungswesen 36 Seiten. EUR 7,90 ISBN 978-3-214-14514-9</p>
<p>Band 1/2010 Bacher/Heiss/Klausbruckner/G. Stabentheiner/Schweyer Energieausweis für Gemeinden 88 Seiten. EUR 18,80 ISBN 978-3-214-14506-4</p>	<p>Band 5/2011 Breuss/Pilz/Pletz/Pözl/Strohriegl/Teuschler Haushaltskonsolidierung in wirtschaftlich schwierigen Zeiten 88 Seiten. EUR 20,- ISBN 978-3-214-14515-6</p>
<p>Band 2/2010 Weber/Kahl/Trixner Verpflichtendes Vorschul- oder Kindergartenjahr 80 Seiten. EUR 16,80 ISBN 978-3-214-14507-1</p>	2012
<p>Band 3/2010 Postgeschäftsstellenbeirat (Hrsg) Von der Postliberalisierung zur Postgeschäftsstelle 64 Seiten. EUR 14,80 ISBN 978-3-214-14508-8</p>	<p>Band 1 –2/2012 Sachs/Hahn-Trettnak Das neue Bundesvergaberecht 2006, 3. Auflage 158 Seiten. EUR 38,- ISBN 978-3-214-14516-3</p>
<p>Band 4/2010 Hink/Rupp/Parycek E-Government in Gemeinden 56 Seiten. EUR 12,80 ISBN 978-3-214-14509-5</p>	<p>Band 3/2012 Jauk/Kronberger Gender Budgeting 67 Seiten. EUR 16,80 ISBN 978-3-214-14517-0</p>
<p>Band 5/2010 Hofbauer//Kamhuber/Krammer/Mühlberger/Ninaus/Pilz/Rathgeber/Ritz/Veigl Leitfaden zum Kommunalsteuerrecht 124 Seiten. EUR 28,60 ISBN 978-3-214-14510-1</p>	2013
2011	<p>Band 1/2013 Aicher-Hadler Verantwortlichkeit bei Amtsmissbrauch und Korruption, 3. Auflage 64 Seiten. EUR 14,80 ISBN 978-3-214-14518-7</p>
<p>Band 1/2011 Zechner Strategische Kommunikationspolitik als Erfolgsfaktor für Gemeinden 44 Seiten. EUR 9,80 ISBN 978-3-214-14511-8</p>	<p>Band 2/2013 Achatz/Oberleitner Besteuerung und Rechnungslegung der Vereine, 2. Auflage 64 Seiten. EUR 14,80 ISBN 978-3-214-14472-2</p>

Reihenübersicht

<p>Band 3/2013 Eckschlager Rechte und Pflichten der Gemeindevertreter 74 Seiten. EUR 16,80 ISBN 978-3-214-14519-4</p>	2015
<p>Band 4/2013 Mathis Standort-, Gemeinde- und Regionalentwicklung 70 Seiten. EUR 16,80 ISBN 978-3-214-14520-0</p>	<p>Band 1/2015 Flotzinger/Leiss Gemeindeabgaben im Insolvenzverfahren, 2. Auflage 32 Seiten. EUR 7,80 ISBN 978-3-214-03823-6</p>
<p>Band 5 – 6/2013 Kerschner/Wagner/Weiß Umweltrecht für Gemeinden, 2. Auflage 124 Seiten. EUR 28,80 ISBN 978-3-214-14521-7</p>	<p>Band 2/2015 Nestler/Freudhofmeier/Geiger/Prucher Besteuerung von Gemeindemandataren 98 Seiten. EUR 22,80 ISBN 978-3-214-03824-3</p>
2014	<p>Band 3/2015 Promberger/Mayr/Ohnewas Analyse der Gemeindefinanzen vor dem Hintergrund eines aufgabenorientierten Finanzausgleichs 88 Seiten. EUR 20,80 ISBN 978-3-214-03825-0</p>
<p>Band 1 – 2/2014 Sachs/Trettnak-Hahn Das neue Bundesvergaberecht, 4. Auflage 120 Seiten. EUR 28,80 ISBN 978-3-214-02557-1</p>	<p>Band 4/2015 KWG (Hrsg), Bork/Egg/Giese/Hütter/Poier Direkte Demokratie und Partizipation in den österreichischen Gemeinden 90 Seiten. EUR 20,80 ISBN 978-3-214-03826-7</p>
<p>Band 3/2014 Steinkellner/Zheden Prozessanalyse zur Einführung des Elektronischen Akts in der Gemeindeverwaltung 80 Seiten. EUR 18,80 ISBN 978-3-214-02558-8</p>	<p>Band 5/2015 Hödl/Rohrer/Zechner Open Data und Open Innovation in Gemeinden 62 Seiten. EUR 14,80 ISBN 978-3-214-03827-4</p>
<p>Band 4 – 5/2014 Parycek/Kustor/Reichstädter/Rinnerbauer E-Government auf kommunaler Ebene Ein rechtlich-technischer Leitfaden zur Umsetzung von E-Government 128 Seiten. EUR 30,80 ISBN 978-3-214-02559-5</p>	2016
	<p>Band 1/2016 Bacher/Hartel/Schedlmayer/G. Stabentheiner Immobilien sinnvoll nutzen – statt nur besitzen 104 Seiten. EUR 22,80 ISBN 978-3-214-03828-1</p>

Impressum: Schriftenreihe des Österreichischen Gemeindebundes

Medieninhaber (Verleger): MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH; A-1010 Wien, Kohlmarkt 16. FN 124 181 w, HG Wien. **Gesellschafter, deren Anteil 25% übersteigt: in der**

Manz GmbH: MANZ Gesellschaft m.b.H., Wien, Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften aller Art und Wolters Kluwer International Holding B.V., Amsterdam, Beteiligung an Unternehmen.

Verlagsadresse: A-1015 Wien, Johannesgasse 23.

Geschäftsführung: Mag. Susanne Stein (Geschäftsführerin) sowie Prokurist Dr. Wolfgang Pichler (Verlagsleitung).

Herausgeber: Dr. Walter Leiss, Mag. Alois Steinbichler.

Schriftleitung und Redaktion: Univ.-Prof. Dr. Markus Achatz,

LAbg. Bgm. Mag. Alfred Riedl, Mag. Dr. Peter Pilz. **Verlagsredaktion:** MMag. Franziska Koberwein

E-Mail: oesterreichischer@gemeindebund.gv.at; kommunal@kommunalkredit.at; verlag@manz.at

Internet: www.gemeindebund.at; www.kommunalkredit.at; www.manz.at

Hersteller: Novographic Druck G.m.b.H., 1230 Wien. **ISBN** 978-3-214-03828-1

