

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 Betriebs- kosten	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 Auswirkun- gen 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 Nieder- österreichs	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