

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 auszuschneiden 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 Wucherzins 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 Gemeindegänger 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%	€ 360,00
Jahreszins	€	14.140,00
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes 4,00%	€	4.000,00
Summe	€	10.140,00
Kapitalisierungszinssatz	4,00%	
Restnutzungsdauer	55 Jahre	
Faktor:	22,11	
Summe	€	224.195,40
zuzüglich Bodenwert	€	100.000,00
abzüglich Baumängel	€	39.000,00
Ertragswert	€	285.195,40

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%	€ 960,00
Jahreszins	€	43.540,00
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes 4,00%	€	4.000,00
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.