



Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS CIS ImmoZert  
www.lba-cvc.at, www.meine-immobilie.co.at

## Wohnungsbewertung

Die Bewertung von Eigentumswohnungen stellt in vielen Fällen eine sehr komplexe Materie dar, die umfangreiche Kenntnisse und Recherchen des Sachverständigen erfordert. Dies wird vom Markt bei weitem nicht leistungsgerecht gewürdigt – gibt es Verbesserungsmöglichkeiten?

Co-Autor: DDipl.-Ing. Hans Georg Leitinger BSc, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, akademischer Experte für Immobilienbewertung, E-Mail: hans.leitinger@a1.net

Bei keiner anderen Immobilie ist die Relation zwischen Komplexität und Aufwand der Bewertung und letztendlich einem meist geringen Verkehrswert so verzerrt wie bei einer Eigentumswohnung. Es wird im Folgenden bewusst nicht auf die Wahl des richtigen Bewertungsverfahrens und auf Ablaufschemata eingegangen, da sich die einschlägige Literatur diesem Bereich ausführlich widmet.

### Befundaufnahme

Die Befundaufnahme gestaltet sich bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu größeren Immobilien relativ einfach, da nur das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt mit den zugehörigen Zubehörflächen, wie zB Kellerabteil oder Gartenfläche und die Allgemeinflächen der Liegenschaft, zu besichtigen sind. Aufgrund der – im Vergleich zu anderen Objekten – geringen zu besichtigenden Nutzfläche und des häufig ähnlich anzutreffenden Bau- und Erhaltungszustands innerhalb einer Wohnung gestaltet sich der Ablauf bei der Befundaufnahme in vielen Fällen standardisiert.

### Bau- und Erhaltungszustand

Die Herausforderung bei der Ermittlung des Wohnungswerts ist es, den Konnex zum **Bau- und Erhaltungszustand** des gesamten Gebäudes herzustellen. Die Beschreibung des Bau- und Erhaltungszustands hat für das Wohnungseigentumsobjekt selbst und für die Allgemeinteile der Liegenschaft, wie zB allgemein zugängliche Verkehrsflächen, Fassade, Dach, allgemein genutzte Außenanlagen etc, getrennt zu erfolgen. Besonders bei älteren Gebäuden können häufig erhebliche Unterschiede zwischen dem Bau- und Erhaltungszustand des Wohnungseigentumsobjekts an sich und den allgemeinen Gebäudeteilen auftreten. Dies liegt daran, dass

für die Erhaltung der allgemeinen Teile die Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich ist und für die Erhaltung des Wohnungsinneren der Wohnungseigentümer selbst.

Wurden notwendige Erhaltungsarbeiten im Zeitraum vor dem Bewertungsstichtag unterlassen, ist ein **rückgestauter Reparaturbedarf** in der Bewertung zu berücksichtigen. Dessen Höhe ist in der Kalkulation des Sachverständigen nach Maßgabe des Zustands der Wohnung bzw der Allgemeinteile festzulegen.

Die **laufenden Erhaltungskosten** sind bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens von Bedeutung. Sie werden in Abhängigkeit des Gebäudealters, der vertraglichen Vereinbarung zur Übernahme von Erhaltungsinvestitionen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und der Ausstattung des Gebäudes, wie zB dem Vorhandensein eines Aufzugs, bemessen. Aktuelle Studien belegen, dass sich die laufenden Erhaltungskosten von Wohngebäuden bei ordentlicher Bewirtschaftung ungefähr je zur Hälfte auf die Wohnungssanierung und auf die Erhaltung allgemeiner Gebäudeteile (Fassade, Dach etc) aufteilen.

### Vermietete Eigentumswohnungen

Die Bewertung von vermieteten Eigentumswohnungen bringt weitere Überlegungen mit sich. Hier ist die **Angemessenheit der Vertragsmiete** im Vergleich zur Marktüblichkeit bzw den gesetzlichen Höchstgrenzen in Verbindung mit der Mietvertragsdauer zu prüfen. Liegt die Vertragsmiete unter der am Markt bei Neuvermietung erzielbaren Miete, so stellt sich die Frage, ob ein Mietsteigerungspotenzial vorliegt. Es ist zu prüfen, ob eine Anhebung niedriger Hauptmietzinse gem § 45 MRG oder eine Mietzinsanhebung nach Ablauf einer Befristung bzw nach dem Ableben des Mieters (gem §§ 12, 14

und 46 MRG) zu erwarten ist. Hierbei sind Kenntnisse über das Alter des Mieters sowie das Vorhandensein von Eintrittsberechtigten erforderlich. Zu berücksichtigen sind auch die erforderlichen Sanierungskosten der Wohnung, die nach Beendigung des Mietverhältnisses allenfalls der Wohnungseigentümer zu tragen hat.

Neben der Ableitung des Ertragswerts bei vermieteten Eigentumswohnungen nach der oben dargestellten Überlegung stellt sich die Frage, ob am Immobilienmarkt auch eine Nachfragesituation nach bereits vermieteten Wohnungen als Kapitalveranlagung gegeben ist.

### Zusammenfassung

Die Erstellung von Bewertungsgutachten für Eigentumswohnungen ist einerseits durch umfangreiche Rechercharbeiten – wie das Überprüfen von Jahresabrechnung, Monatsvorschreibung, Zinsliste, Nutzwertgutachten, Energieausweis, Bauzustandsgutachten etc – geprägt, andererseits wird die Kenntnis in den Materien des WEG, ABGB, MRG und WGG an den Sachverständigen vorausgesetzt. Die Einschätzung (Würdigung) des Markts (Auftraggebers) für die Erstattung derartiger Gutachten liegt allerdings – auch bedingt durch die relativ geringen Werte – weit unter den tatsächlich anfallenden Aufwendungen.

### Fazit

Generell sollte eine hohe Sensibilität bei der Bewertung von Eigentumswohnungen in Anbetracht der komplexen Struktur gegeben sein, denn letztendlich kann nur eine Aufklärung des Auftraggebers über die Anforderungen an die Bewertung zu einer leistungsgerechten Würdigung eines qualitativ hochwertigen Gutachtens führen.

ZLB 2014/32