

# BEFUND & GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4859/2026

der Liegenschaft

EZ 1353 | KG 12132 Stein | BG Krems an der Donau  
GSt-Nr .415

mit der Adresse

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8

1010 Wien, Am Hof 5 A  
+43 1 535 69 40 T  
office@sv-mw.at E  
www.sv-mw.at H



## Allgemeines

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8



# Verkehrswertgutachten



<b>EZ</b>	1353	<b>KG</b>	12132 Stein
<b>BG</b>	Krems an der Donau	<b>GSt-Nr</b>	.415
<b>Adresse</b>	3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8		

<b>Auftraggeber</b>	Dr. Uilla Reisch als Insolvenzverwalterin Landstraßer Hauptstraße 1a/Ebene 5 1030 Wien
<b>Zweck</b>	Vorlage im Insolvenzverfahren der Schweglerstraße 27 GmbH HG Wien, GZ 26 A 30/22 d
<b>Bewertungsstichtag</b>	12. Februar 2026
<b>Verkehrswert</b>	gerundet € 1.530.000 (rd € 1.327,00 / m <sup>2</sup> NFI)
<b>Datum Ausfertigung</b>	20. Februar 2026



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1.	Auftrag	6
1.2.	Zweck des Gutachtens	6
1.3.	Bewertungstichtag	6
1.4.	Recherchezeitraum	6
1.5.	Vollständigkeitserklärung	6
1.6.	Qualitätstichtag	7
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	7
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	8
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	8
1.10.	Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen	9
1.10.1.	Befundaufnahme am 12. Februar 2026	9
1.10.2.	Einsichtnahme am 12. Februar 2026	9
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen	10
1.11.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	10
1.11.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	14
1.11.3.	KI – Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz	16
<b>2.</b>	<b>Befund</b>	<b>17</b>
2.1.	Beschreibung der Liegenschaft	17
2.1.1.	Grundbuchauszug	17
2.1.2.	Mikrostandort der Liegenschaft	18
2.1.3.	Maße, Form und Topographie	19
2.1.4.	Flächenwidmung und Bebauung	20
2.1.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	21
2.2.	ESG	23
2.2.1.	Allgemeines	23
2.2.2.	Transitorische & physische Risiken	23
2.2.3.	Wert & Preis	25
2.2.4.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	26
2.2.5.	ESG Datenerhebung	26
2.2.5.1	HORA-Pass Abfrage	26
2.2.5.2	Altlastenatlas	27
2.2.5.3	Lärminformation	28
2.2.5.4	Senderkataster	30
2.2.5.5	Radonkarte	30
2.2.5.6	Conclusio	31
2.3.	Beschreibung der Baulichkeiten	32
2.3.1.	Gebäude	32
2.3.2.	Planmaterial	32
2.4.	Zubehör	38
2.5.	Mietvertragliche Situation & Nutzung	38
2.6.	Außenanlagen	39
2.7.	Ver- und Entsorgungsleitungen	39
<b>3.</b>	<b>Bilddokumentation vom 12.02.2026</b>	<b>40</b>



<b>4.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>46</b>
4.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	46
4.2.	Verkehrswert - Marktwert	46
4.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	46
4.2.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	47
4.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	47
4.3.	Standortbewertung	48
4.4.	Bau- und Erhaltungszustand	48
4.4.1.	Allgemeines	48
4.4.2.	Bewertung Bau- und Erhaltungszustand	49
4.5.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	50
4.5.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	50
4.5.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1	50
4.5.3.	Wertermittlungsmethodik	51
4.6.	Ertragswertverfahren gem § 5 LBG	51
4.7.	Ertragswertverfahren – ÖNORM B 1802-1	52
4.7.1.	Allgemeines	52
4.7.2.	Ermittlung	52
4.8.	Ermittlung des Ertragswertes	54
4.8.1.	Allgemeines	54
4.8.2.	Nachhaltig erzielbare Erlöse – Jahresrohertrag	56
4.8.3.	Nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten	59
4.8.4.	Vervielfältiger	61
4.8.5.	Liegenschaftszinssatz	61
4.8.6.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	63
4.8.7.	Ermittlung des Vervielfältigers	63
4.8.8.	Ertragswert	64
4.9.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	65
4.10.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	65
4.10.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	65
4.10.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	66
4.10.3.	Verkehrswert der Liegenschaft	66
<b>5.</b>	<b>Erklärungen des Sachverständigen</b>	<b>67</b>
5.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	67
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	69
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	70
5.4.	Internationale Ethikstandards - IES	70
5.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	70
5.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	71
5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	71
<b>6.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>72</b>
6.1.	Ablaufschema Ertragswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	72
6.2.	HORA-Pass Abfrage	73
<b>7.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>75</b>

## Allgemeines

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8



<b>8.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>77</b>
<b>9.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>79</b>



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag

Frau Dr. Ulla Reisch, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a, erteilt als Insolvenzverwalterin in der Insolvenzsache der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 9/1/3 schriftlich am 9. Februar 2026 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1353, KG 12132 Stein, BG Krems an der Donau, Grundstück GSt-Nr .415, mit der Adresse 3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8.

### 1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Vorlage des Gutachtens im Insolvenzverfahren der Schweglerstraße 27 GmbH des HG Wien, GZ 2 S 11/26v.

### 1.3. Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes bezieht sich auf die am 12. Februar 2026, dem Tag der Befundaufnahme bestehenden Verhältnisse.

### 1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 18. Februar 2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

### 1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet.<sup>1</sup> Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

---

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“



Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

## 1.6. Qualitätsstichtag<sup>2</sup>

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- ▮ eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- ▮ Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- ▮ Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- ▮ Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- ▮ Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- ▮ Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Verfahren GZ 2 S 11/26v des HG Wien, dem Insolvenzverwalter. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten

---

<sup>2</sup> Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

### 1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) belehrt.

Die anwesenden Personen haben jederzeit das Recht auf Auskunft nach Art 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung Art 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung nach Art 18 DSGVO, das Recht auf Widerspruch aus Art 21 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Art 20 DSGVO. Darüber hinaus haben die anwesenden Personen jederzeit das Recht Beschwerde bei der Datenschutzbehörde geltend zu machen.

Die bei der Befundaufnahme und der Erstellung der Tonaufnahmen (Diktat) anwesenden Personen wurden vom beauftragten Sachverständigen darauf hingewiesen, dass etwaige Richtigstellungen, Korrekturen oder gewünschte Änderungen des Diktates umgehend, sohin während der Erstellung der Tonaufnahme durch den beauftragten Sachverständigen, moniert werden müssen. Die anlässlich der Befundaufnahme erteilten Informationen und Auskünfte bilden uU eine Grundlage für die Erstellung des Gutachtens und fließen dann in die Wertermittlung ein.

### 1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- ||| Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- ||| Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- ||| Die Begehung der Liegenschaft am 12. Februar 2026 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Karl Herr, Geschäftsführer der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 9/1/3.
- ||| Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 12. Februar 2026.
- ||| Einsichtnahme in das Grundbuch am 11. Februar 2026.
- ||| Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 11. Februar 2026.
- ||| Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Krems auf der Homepage der Stadt Krems am 11. Februar 2026.
- ||| Die Einsichtnahme in die DKM-digitale Katastralmappe auf der Homepage des Landes Niederösterreich am 11. Februar 2026.
- ||| Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 11. Februar 2026.
- ||| Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 11. Februar 2026.



- Erhebungen auf der Homepage der Verkehrsbund-Ost Region am 11. Februar 2026.
- Einsichtnahme in den Gefährdungskataster HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria und Erstellung eines HORA Passes am 11. Februar 2026.
- Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft beim Bauamt der Stadt Krems, 3500 Krems, Bertschingerstraße 13 am 12. Februar 2026.
- Einsichtnahme in den Senderkataster des Forums Mobilkommunikation, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 37-39 am 11. Februar 2026.
- Einsichtnahme in die Radonkarte des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Innovation und Technologie am 11. Februar 2026.
- E-Mails von Frau Dr. Ulla Reisch als Insolvenzverwalterin im Insolvenzverfahren GZ 2 S 11/26v des HG Wien nach der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 9/1/3 vom 9. Februar 2026 (Auftrag, Vollmacht, Aufstellung Sanierung, Bestandspläne 2015).

## 1.10. Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen

### 1.10.1. Befundaufnahme am 12. Februar 2026

von Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Karl Herr, ehemaliger Geschäftsführer der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 9/1/3. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- Das Gebäude wurde originär von einem Immobilienentwickler 2015 gekauft und seitdem nach Rückstellung der jeweiligen Wohnungen jede Wohnung durchgreifend saniert.
- Insgesamt sind rund 50 % der Wohnungen saniert, die Allgemeinteile sind durchschnittlichen Zustandes.
- Über die Zinsliste 7/2025 hinausgehende Mietrechte gibt es nicht.

### 1.10.2. Einsichtnahme am 12. Februar 2026

in den Bauakt der Liegenschaft beim Bauamt der Stadt Krems, 3500 Krems, Bertschingerstraße 13 Es wurde in folgende Unterlagen Einsicht genommen:

- Bescheid der Stadt Krems** vom **22.10.1958**  
Baubewilligung Wellblechgarage
- Bauanzeige** vom **18.06.2015**  
Bauliche Änderungen Top 4 & Top 5
- Bauanzeige** vom **18.06.2015**  
Bauliche Änderungen Top 4 Top & 4A & Top 6 & Top 7
- Bauanzeige** vom **23.03.2017**  
Bauliche Änderungen Top 3
- Bauanzeige** vom **25.07.2017**  
Bauliche Änderungen Top 8



## 1.11. Bewertungsvoraussetzungen

### 1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- ||| Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- ||| Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- ||| Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025<sup>3</sup> (Europäische Bewertungsstandards), 9. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- ||| Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- ||| Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.<sup>4</sup>
- ||| Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.<sup>5</sup> Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- ||| Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.

<sup>3</sup> Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 9. Auflage, EVS 2025 der TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg

<sup>4</sup> Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 568

<sup>5</sup> Zit ÖNORM B 1802-1



- ||| Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- ||| Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- ||| Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- ||| Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>).
- ||| Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- ||| Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
- ||| Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- ||| Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- ||| Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- ||| Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- ||| Festgehalten wird, dass in die öffentliche digitale Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft oder nachvermessen wurden.
- ||| Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile, sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- ||| Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- ||| Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte



Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglich erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe,



- die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>6</sup>. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
  - Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
  - Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuer-beträge anteilig zu berichtigen.
  - Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen bzw nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte wertrelevante Merkmale (zB Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile usw) wird ausgeschlossen.
  - Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
  - Der Befundteil ist eine umfassende Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert haben.
  - Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.<sup>7</sup>
  - Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem

---

<sup>6</sup> Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

<sup>7</sup> ÖNORM B 1802-1 Pkt 4.4.



beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.

||| ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle, etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

||| Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.<sup>8</sup>

### 1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

||| Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten zum bedungenen Zweck und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.

||| Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.

||| Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass die Baulichkeiten weder ein Superädifikat sind, noch aus dem Titel eines Baurechtes errichtet wurden.

||| Eine Überprüfung der behördlichen Raumwidmungen der einzelnen Räumlichkeiten wurde nicht durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige geht davon aus, dass die Raumwidmung der Räume und Einheiten iS der übergebenen Unterlagen und der erteilten Informationen den behördlichen Raumwidmungen entsprechen.

||| Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

||| Anlässlich der Befundaufnahme wurden die Baulichkeiten und die Liegenschaft, soweit zugänglich, begangen. Nicht begangen wurden die vermieteten Bestandobjekte.

||| Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus der übergebenen Zinsliste 7/2025 entnommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben

---

<sup>8</sup> Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 1



- offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung der Bestandobjekte anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.
- Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht im Detail auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren allgemeine Funktionsfähigkeit zum Bewertungsstichtag wird allerdings bei der Bewertung vorausgesetzt. Etwaige Kosten um die Anlagen auf den Stand der Technik zu verbessern sind bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister über noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind allerdings unterblieben.
- Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Ein Prüfprotokoll iS der Bestimmungen der ÖNORM B 1300 wurde nicht vorgelegt. Dementsprechend konnten Kosten einer etwaigen Mängelbeseitigung nicht in Ansatz gebracht werden. Sollten nachträglich solche Mängel bekannt werden, sind deren Beseitigungskosten vom ermittelten Wert in Abzug zu bringen.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass uU vorliegende Befristungen von Mietverhältnissen gesetzeskonform vereinbart wurden und daher der Endtermin des Vertrages gegebenenfalls auch rechtlich durchsetzbar ist.
- Von Mietern gegebenenfalls hinterlegte Kautionen werden als verkehrswertneutral angesehen.
- Bei der Bewertung wird weiter mangels anderer Informationen davon ausgegangen, dass keine Mietzinsvorauszahlungen bezahlt wurden.
- Eine Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG wurde vorgelegt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ein etwaiger Saldo der Hauptmietzinsabrechnung gegebenenfalls nicht auf den Kaufpreis angerechnet wird.
- Eine Überprüfung der Höhe der laufenden Betriebskosten und sonstigen Mietbestandteile auf Marktüblichkeit wurde nicht durchgeführt. Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Betriebs-, Heiz- und sonstigen auf den Mieter überwälzbaren Kosten marktkonform sind.
- Die vereinbarten und vorgeschriebenen Hauptmietzinse werden als gesetzeskonform angesehen. Eine gesonderte Prüfung der einzelnen Mietzinsbildungsbestimmungen hat nicht stattgefunden.
- Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass mit Ausnahme der in der übermittelten Zinsliste 7/2025 angeführten Mietverhältnisse keine anderen Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache gegeben sind.



- ||| Bei Büro- oder Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Vermieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt.<sup>9</sup>
- ||| Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind oder Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.<sup>10</sup>
- ||| In die Mietverträge wurde keine Einsicht genommen. Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die vereinbarten Mieten gesetzeskonform, wertgesichert und nachhaltig erzielbar sind.
- ||| Die Liegenschaft unterliegt den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
- ||| Die Eintragungen im A2-Blatt und im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

### 1.11.3. KI – Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz

- ||| Dieses Gutachten wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erstellt und enthält personenbezogene sowie objektspezifische Informationen, die dem Schutz der Datenschutz-Grundverordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), des Datenschutzgesetz (DSG) sowie des Urheberrechtsgesetz (UrhG) unterliegen. Das Gutachten sowie sämtliche darin enthaltenen Daten, Berechnungen, Texte, Lichtbilder, Pläne, Skizzen und Anhänge sind urheberrechtlich geschützt und vertraulich.
- ||| Es ist ausdrücklich untersagt, dieses Gutachten – ganz oder auszugsweise – auf Plattformen mit Künstlicher Intelligenz (zB Chatbots, Online-Dienste oder Sprachmodelle wie ChatGPT oder vergleichbare Systeme) hochzuladen, einzugeben, zu übertragen oder anderweitig zu verarbeiten. Jede Weitergabe oder Nutzung durch Dritte, insbesondere durch automatisierte Systeme, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.
- ||| Ein Verstoß gegen diese Bestimmung stellt eine Verletzung datenschutzrechtlicher und urheberrechtlicher Bestimmungen dar und kann zivil- und strafrechtliche Konsequenzen sowie Schadenersatzforderungen nach sich ziehen. Mit der Entgegennahme des Gutachtens bestätigt der Auftraggeber die Kenntnisnahme und Anerkennung dieser Bestimmungen.

---

<sup>9</sup> § 6 Abs 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012. Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs 2 Z 4a UStG).

<sup>10</sup> Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.



## 2. BEFUND

### 2.1. Beschreibung der Liegenschaft

#### 2.1.1. Grundbuchauszug



GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein EINLAGEZAHL 1353  
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 470/2026  
\*\*\*\*\*

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.415	GST-Fläche	1416	
	Bauf.(10)	656	
	Gärten(10)	760	Kasernstraße 33 Undstraße 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 7942/1998 508/1999 RECHT des Brunnens, der Wasser- und Gasleitung sowie  
Ableitung des Kühlwassers ob Gst 132/3 für Gst .415  
b 1091/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 249  
3 a 7942/1998 347/1999 4993/2017 160/2018 7847/2020 RECHT der Wasserleitung  
ob Gst 131/1 1450/3 1456/1 1456/2 1456/3 1459/1 1459/2 für Gst .415  
b 1091/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 249  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1  
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)  
ADR: Tuchlauben 7A, Wien 1010  
a 5463/2021 IM RANG 4745/2021 Kaufvertrag 2021-07-06 Eigentumsrecht  
b 470/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23  
(2 S 11/26v HG Wien)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
4 a 5463/2021 Pfandurkunde 2021-07-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.900.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband  
eGen (FN 121834v)  
b gelöscht  
5 a 1582/2024 Pfandurkunde 2023-04-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--  
für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)  
6 a 4337/2025 Pfandurkunde 2021-07-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 580.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband  
eGen (FN 121834v)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

Abbildung 1:

GB-Auszug

## Befund

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8



Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Wenn sich ein Stern (\*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

**Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsfläche wurde auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet.**

Sind die Grundstücke nicht im Grenzkataster eingetragen und wurde die Grundstücksfläche auch nicht auf Grundlage numerischer Angabe berechnet, haben die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis daher die Genauigkeit der historischen graphischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Flächenangaben können dementsprechend um mehr als 10% nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Die Eintragungen im A2-Blatt und im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

### 2.1.2. Mikrostandort der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in der Kasernstraße Ecke Undstraße in der niederösterreichischen Stadtgemeinde Krems an der Donau. Die umliegenden Gebäude werden offenkundig überwiegend zu wohn- oder Ausbildungszwecken genutzt. In der Umgebung befinden sich mehrere Universitäten sowie Ausbildungszentren.

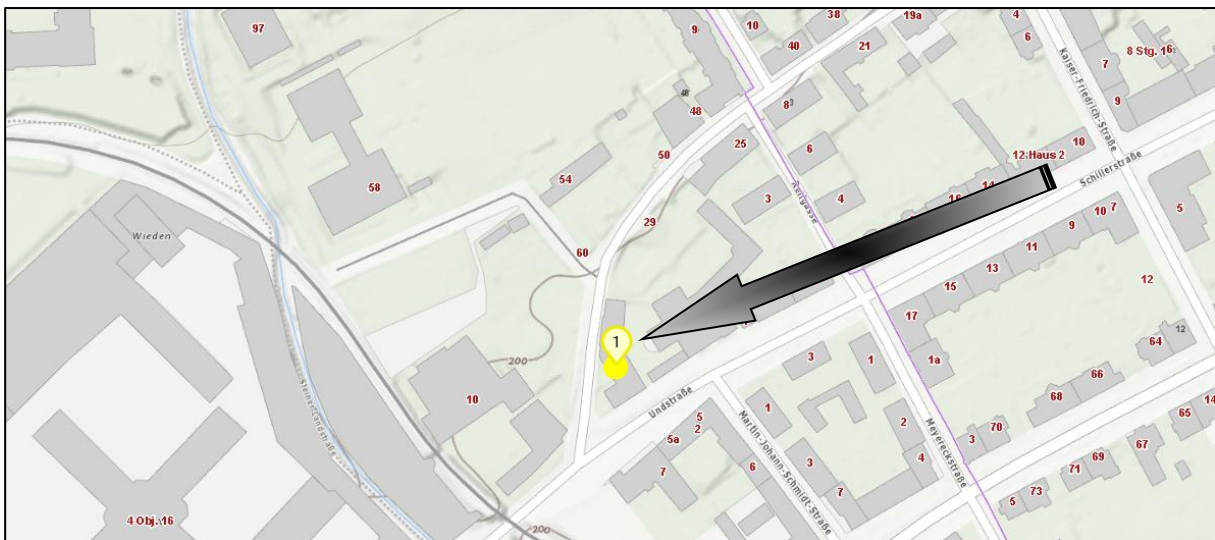


Abbildung 2:

Stadtplanausschnitt © atlas.noe.gv.at



Abbildung 3:

Orthofoto © atlas.no.e.gv.at

### 2.1.3. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft ist unförmig, dreieckig konfiguriert und soweit ersichtlich nach Süden geneigt. Die straßenseitige Liegenschaftsgrenze im Bereich der Kasernstraße misst ca 52 m und die Liegenschaftsgrenze ca 50 m. Die Liegenschaftsfläche beträgt lt Grundbuch 1.416 m<sup>2</sup> (siehe diesbezüglich Pkt 2.1.1. des Gutachtens).

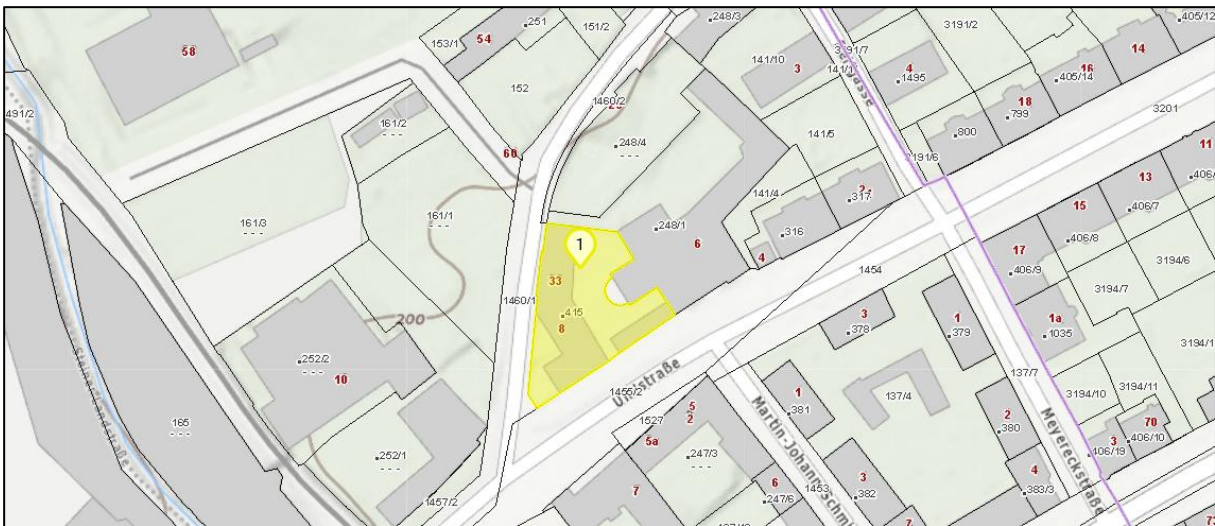


Abbildung 4:

DKM © atlas.no.e.gv.at



#### 2.1.4. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen.

Es konnte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Widmung festgestellt werden:

Für die Liegenschaft EZ 1353 KG 12132 Stein gilt:

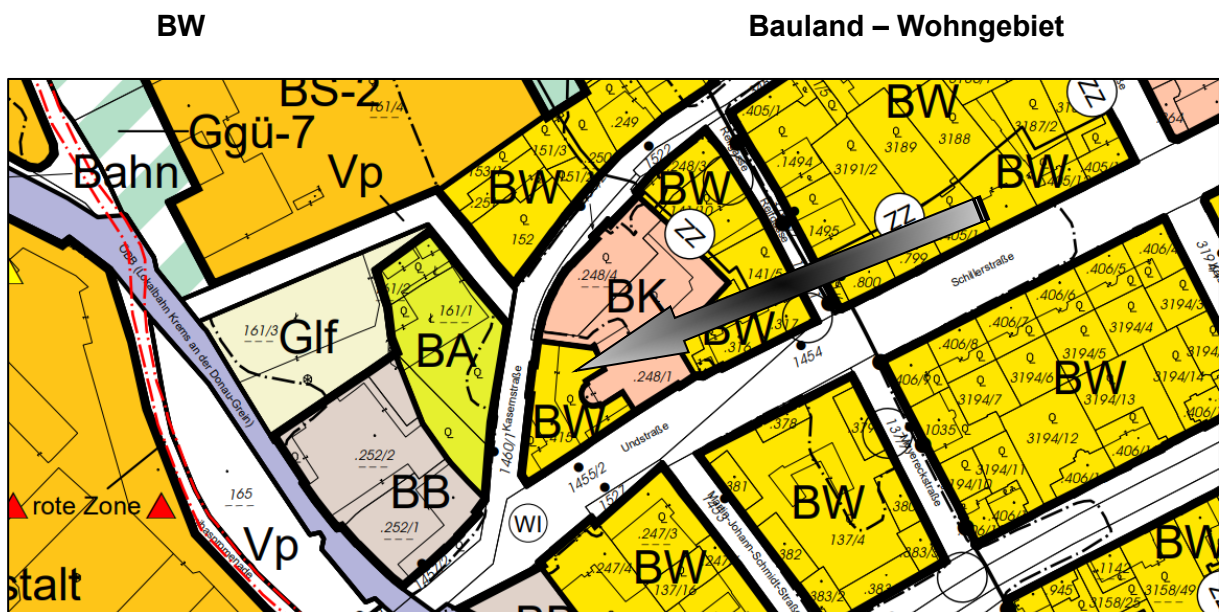


Abbildung 5:

Flächenwidmung © Stadt Krems

**BW:** Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Weiters befindet sich das Gebäude in der Schutzzone „Schillerstraße“ der Stadt Krems.

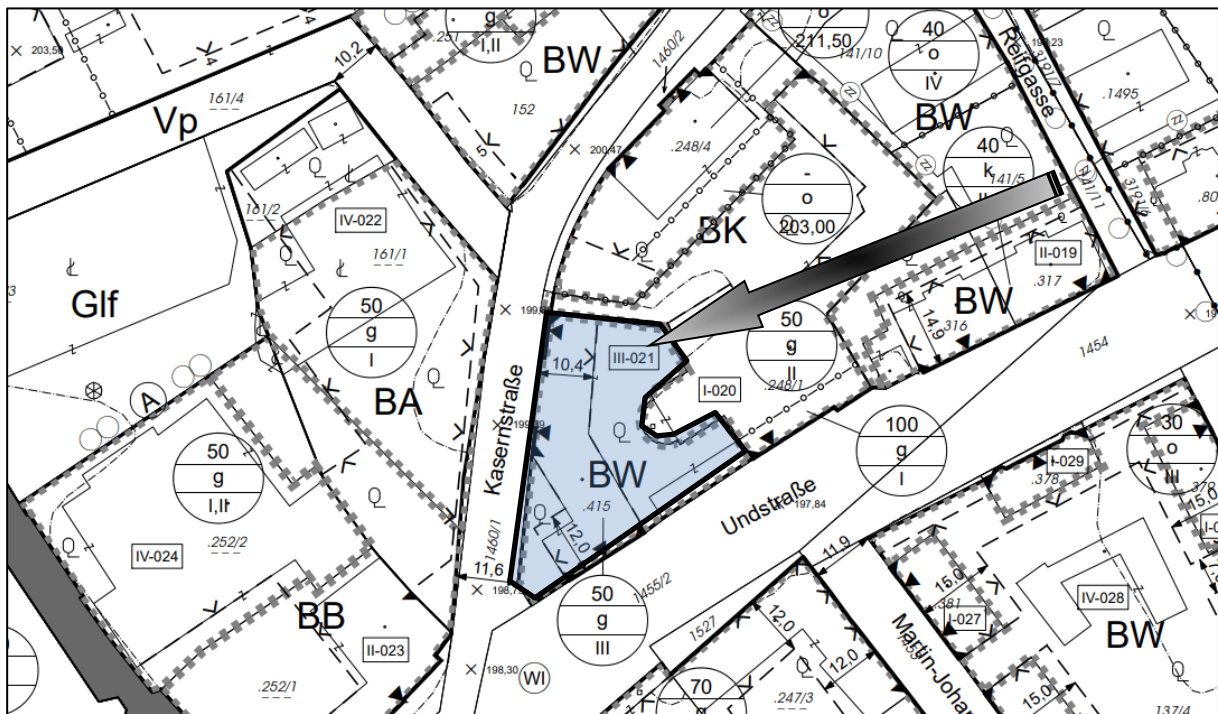


Abbildung 6:

Bebauungsplan © Stadt Krems

### Kategorie III – ortsbildprägend

Das sind vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Gebäudeteile, vor allem Fassaden, Dächer oder auch Einfriedungen mit Bedeutung für das Ortsbild. Diese sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten, bzw. wiederherzustellen. Abweichungen sind bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten möglich.

#### 2.1.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die genaue Situierung und die Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus den nachstehenden Grafiken ersichtlich.



Abbildung 7:

Öffentliche Anbindung © atlas.noe.gv.at

**Befund**  
3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8



Nachstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus der Inneren Stadt Wiens mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit der schnellsten Verbindung beträgt zur Tageszeit ca 1 Stunde und 41 Minuten.

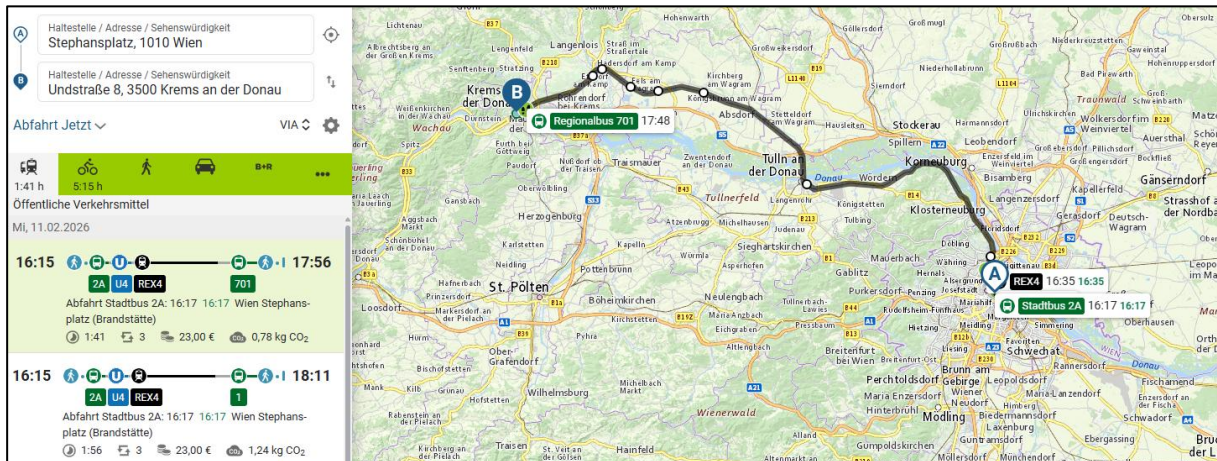


Abbildung 8:

Öffentlicher Verkehr © anachb.at

Nachstehende Grafik zeigt die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an das kommunale Straßennetz. Die höherrangigen Straßen sind über die Brünner Bundesstraße (B7) erreichbar.

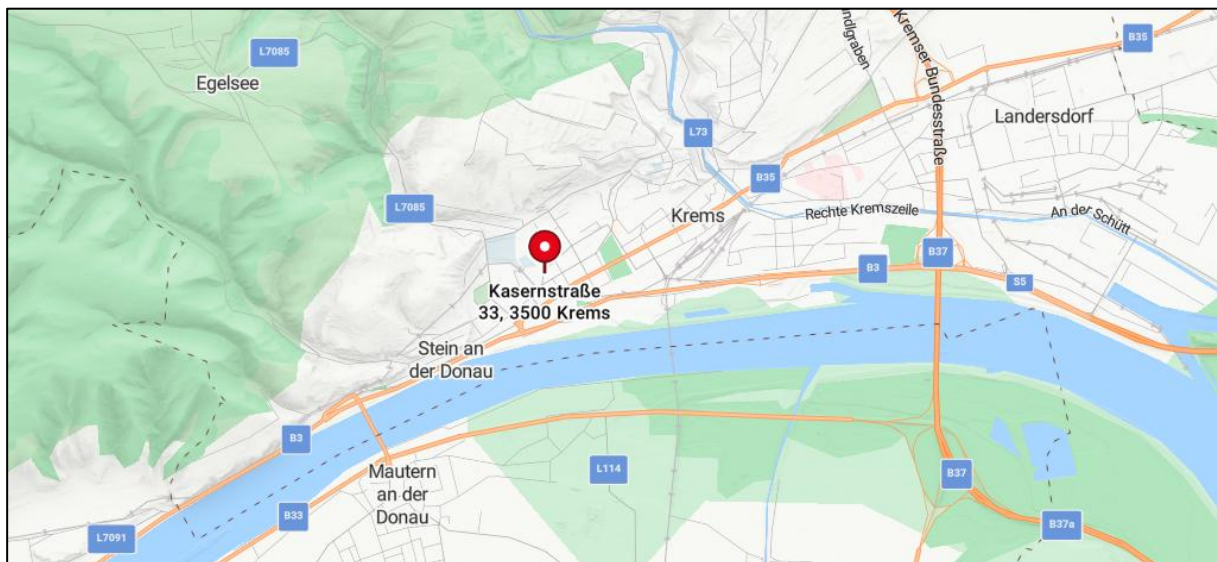


Abbildung 9:

Straßennetz © bing.com

Nachstehende Grafik zeigt die gewerbliche, öffentliche und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung:

## Befund

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8

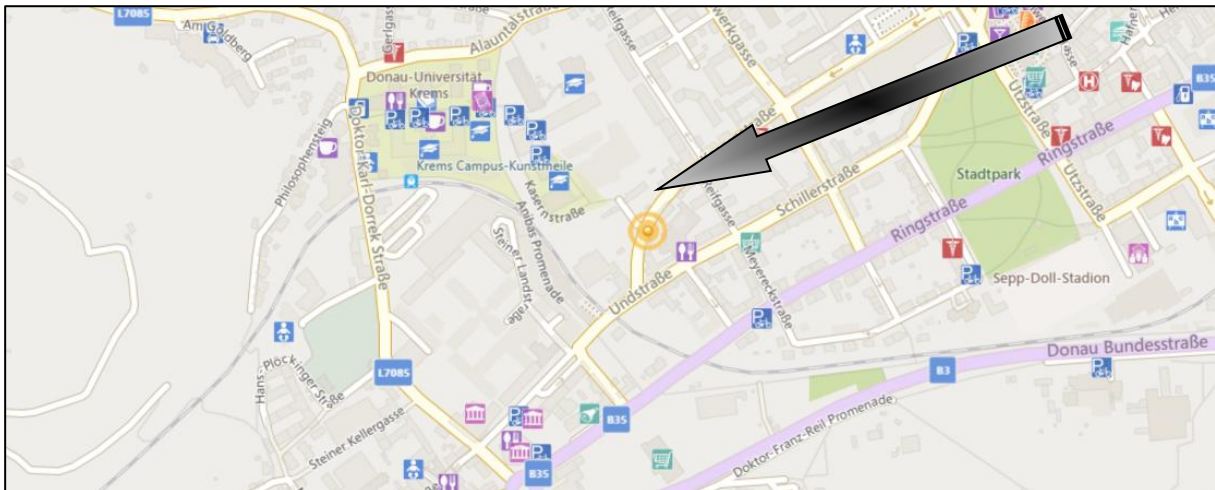


Abbildung 10:

Infrastruktur © immounited.at

## 2.2. ESG

### 2.2.1. Allgemeines

Das Pariser Klimaabkommen 2015 in Verbindung mit den von der UNO vorgegebenen Klimazielen sind Grundlage für die Berücksichtigung von Umweltschutz, gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung im globalen Wirtschaftssystem.

Diese Überlegungen finden in den letzten Jahren verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen und werden unter dem Begriff **Environmental, Social, Governance (ESG)** zusammengefasst. ESG ergänzt und erweitert somit die Corporate Social Responsibility (CSR). Darunter versteht man die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen auf freiwilliger Basis soziale Belange und Umweltbelange in ihre Unternehmenstätigkeit und in die Wechselbeziehungen mit den Interessensgruppen zu integrieren, um ethisches Bewusstsein zu zeigen und die sozialen Bedingungen zu verbessern.<sup>11</sup>

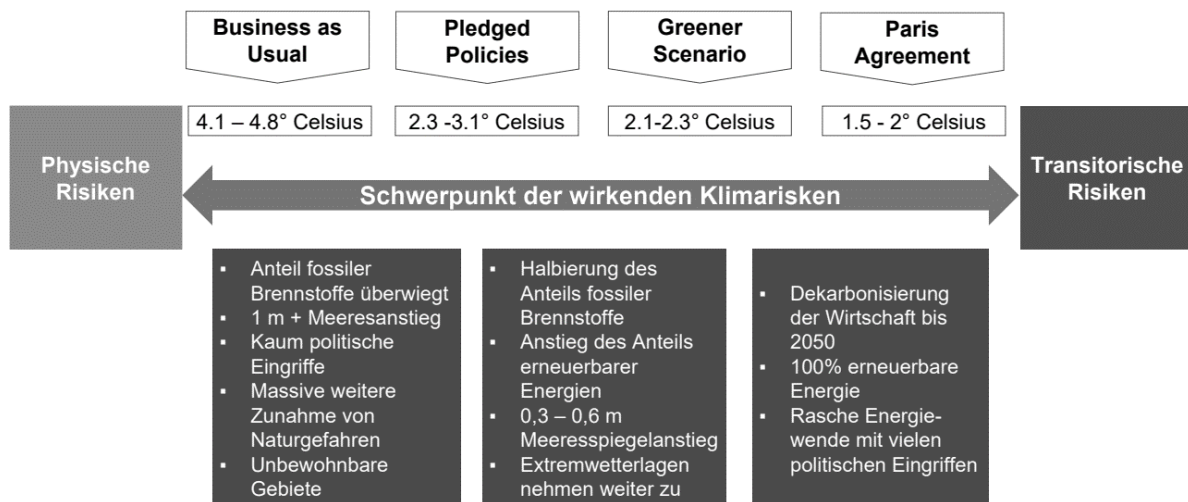
ESG-Kriterien beeinflussen auch immer mehr große Bereiche der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

### 2.2.2. Transitorische & physische Risiken

Untersucht man Klimarisiken im Immobilienbereich, werden in Abhängigkeit der Höhe der unterstellten Klimaerwärmung transitorische Klimarisiken von physischen Klimarisiken unterschieden.

---

<sup>11</sup> Vgl. EVS III der TEGoVA | 9. Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 206



Im Zentrum der Immobilienbewertung steht aktuell daher die Frage der Nachhaltigkeit und der Umwelt weit über die bisher bekannten Zertifikate wie zB LEED, DGNB, BREEAM usw hinausgehend. Aber die Marktentwicklung wird sich zukünftig nicht nur auf Environmental beschränken.

Bei der Wertermittlung besteht für den Sachverständigen die Herausforderung darin, für jeden konkreten Einzelfall ein Verständnis dafür zu entwickeln, ob die Frage der Nachhaltigkeit eine werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung hat.

Die Vielfalt an Immobilien und die wachsende Fülle an Nachhaltigkeitsthemen führen dazu, dass es keine allgemeine Checkliste geben kann, die alle Themen erschöpfend erfasst. Je nach Immobilienart kann es jedoch sinnvoll sein, einen oder mehrere der nachstehenden Punkte zu berücksichtigen.

Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:<sup>12</sup>

- ||| Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten- und Verdachtsflächen)
- ||| Umweltrisiken (HORA)
- ||| Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- ||| Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw
- ||| Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- ||| Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- ||| Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- ||| Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- ||| Wassereffizienz und Abfallmanagement

<sup>12</sup> Vgl RICS 2013



- ▮ Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden
- ▮ CO2 Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)
- ▮ Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- ▮ Risiken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- ▮ Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- ▮ Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

Dabei ist allerdings festzustellen, dass Investitionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit einer Immobilie jedoch nicht automatisch dazu führen, dass es in derselben Höhe der Investitionskosten zu einem Wertzuwachs der Immobilie kommt.

### 2.2.3. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen. Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.<sup>13</sup>

Allgemein können folgende Zusammenhänge festgestellt werden, woraus sich konkrete Handlungsempfehlungen für den Gutachter ergeben.

Bereich	Erläuterung	Priorität
› Energetisch schlechte Gebäude	Veränderungen der Eingangsparameter beziehen sich typischerweise auf: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinkende erzielbare Marktmieten</li> <li>• Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten</li> <li>• Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze</li> <li>• Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer</li> </ul>	› GutachterInnen müssen bei verstärkt die Veränderung dieser Parameter bei Objekten mit hoher Energieintensität hinterfragen.
› Redundanzen	Sachverständige müssen auf die Vermeidung von Redundanzen achten.	› Bereits bei der textlichen Erläuterung sollte klar werden, an welcher Stelle in der Bewertung eine Veränderung eingepreist wird.
› Marktbezug	Ausgehend vom grundlegenden Bewertungszugang darf nur in die Bewertung nur einfließen, was am Markt auch beobachtbar ist. Der Sachverständige muss somit auf die Marktsensibilität für transitorische Risiken eingehen. Ignorieren Marktteilnehmer bei ihrer Preisfindung diese Aspekte darf auch keine Berücksichtigung in der Bewertung stattfinden.	› Eingepreist wird nur, was ausgehend von Marktdaten belastbar ist.

Abbildung 11:

13 Vgl EVS III der TEGoVA | 9 Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 197



#### 2.2.4. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu vermeiden. Im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Im Ertragswertverfahren gem § 5 LBG bieten sich zB folgende Möglichkeiten an Risiken zu berücksichtigen:

- ||| Nachhaltige Miete
- ||| Betriebskosten
- ||| Leerstellungsaufwendungen, Vermarktungsdauer, Mietausfall
- ||| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ||| Liegenschaftszinssatz

Im Sachwertverfahren gem § 6 LBG stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- ||| Rückgestauter Reparaturaufwand / fehlende Arbeiten
- ||| Fiktives Gebäudealter
- ||| Abschlag für besonders wertbeeinflussende Umstände
- ||| Mängelbeseitigungskosten
- ||| Wahl der Alterswertminderung

#### 2.2.5. ESG Datenerhebung

##### 2.2.5.1 HORA-Pass Abfrage

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.

Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen. Der vollständige HORA Pass ist dem Beilagen Konvolut angeschlossen.

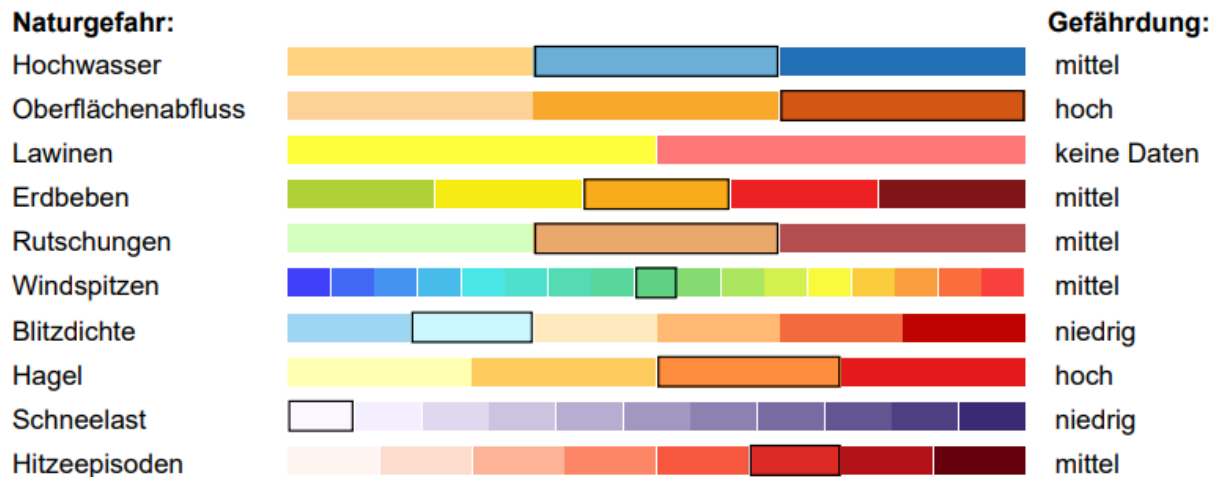


Abbildung 12:

Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen © hora.gv.at



Abbildung 13:

Auszug HORA-Pass © hora.gv.at

### 2.2.5.2 Altlastenatlas

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Altlastenflächen bekanntzugeben.

**Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt.**

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.



Nachstehend die Abfrage des Altlastenatlas:

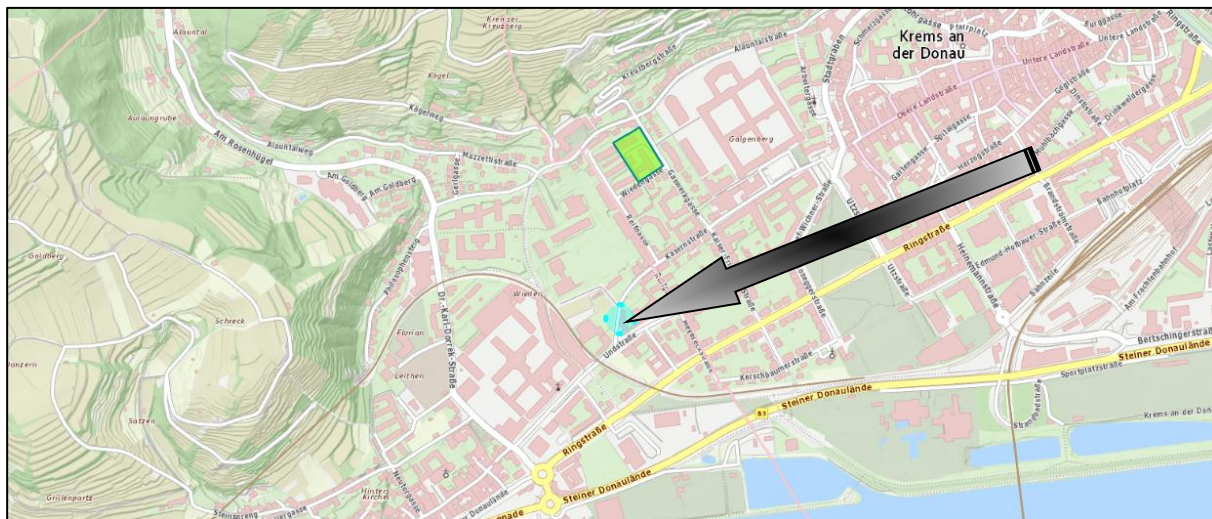


Abbildung 14:

Abfrage Altlastenatlas

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.





Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.

### 2.2.5.3 Lärminformation

Strategische Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus veröffentlicht.

Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

-  Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
-  Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
-  Flugverkehr
-  Industrie (IPPC)

## Befund

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8



Aktuelle Karten für Lärm liegen unter anderem für Wien/Niederösterreich vor. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärm Zone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt.

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022. Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.<sup>14</sup>



Abbildung 15:

Auszug Straßenlärmkataster © lärm.info.at

Für die Liegenschaft sind keine Werte in der Lärmkarte erfasst. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Undstraße Ecke Kasernstraße, wobei die Kasernstraße tendenziell wenig befahren ist. Deshalb ist von einer geringen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auszugehen. Hinsichtlich des Schienenverkehrs, des Flugverkehrs sowie der Lärmbelastung durch Industrieanlagen sind gemäß der Lärmkartierung ebenfalls keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei ist allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

Die strategischen Lärmkarten sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der

<sup>14</sup> Homepage des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

## Befund

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8



Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

### 2.2.5.4 Senderkataster

Im Senderkataster Austria finden Sie die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten. Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen.<sup>15</sup>

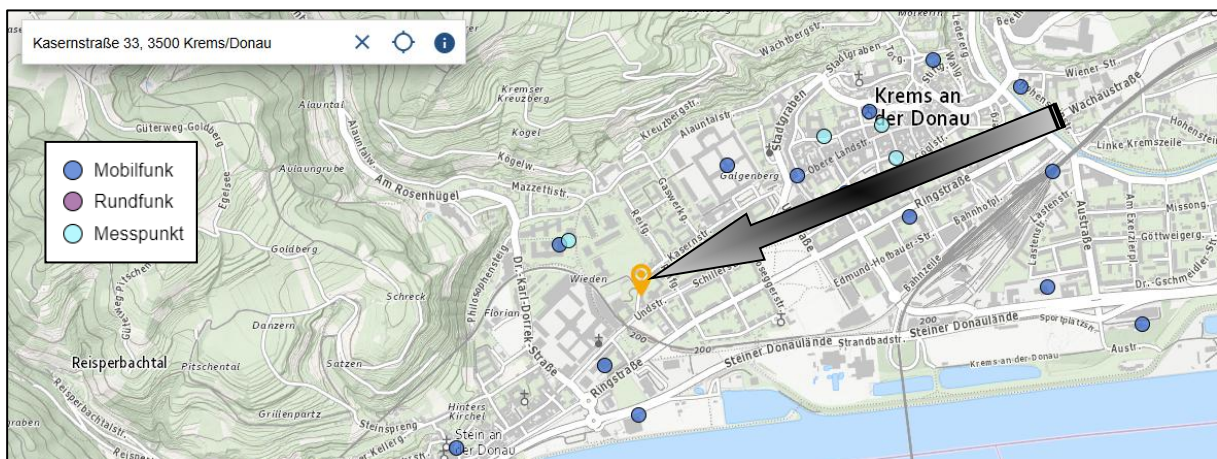


Abbildung 16:

Auszug Senderkataster © senderkataster.at

### 2.2.5.5 Radonkarte<sup>16</sup>

Auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen wurden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete festgelegt. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

<sup>15</sup> BM für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

<sup>16</sup> BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden. Im Sinne des Gesundheitsschutzes ist es daher sinnvoll, solche Gebiete zu identifizieren und dort entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um dem Gesundheitsschutz entsprechend Rechnung zu tragen, wurde eine großangelegte, österreichweite Messkampagne zu Radon in Innenräumen (ÖNRAP 2) durchgeführt. Neben der Messung der Radonkonzentration wurden bautechnische Angaben zum Gebäude über einen Fragebogen erhoben. Anders als beim Vorläuferprojekt ÖNRAP erfolgten die Messungen in dieser Kampagne geografisch basiert durch systematische Auswahl. Im Rahmen dieser neuen Messkampagne wurden circa 50.000 Messungen in ganz Österreich durchgeführt. Auf Basis der dadurch erhobenen Messergebnisse und Daten wurden mit wissenschaftlichen Methoden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete ermittelt.

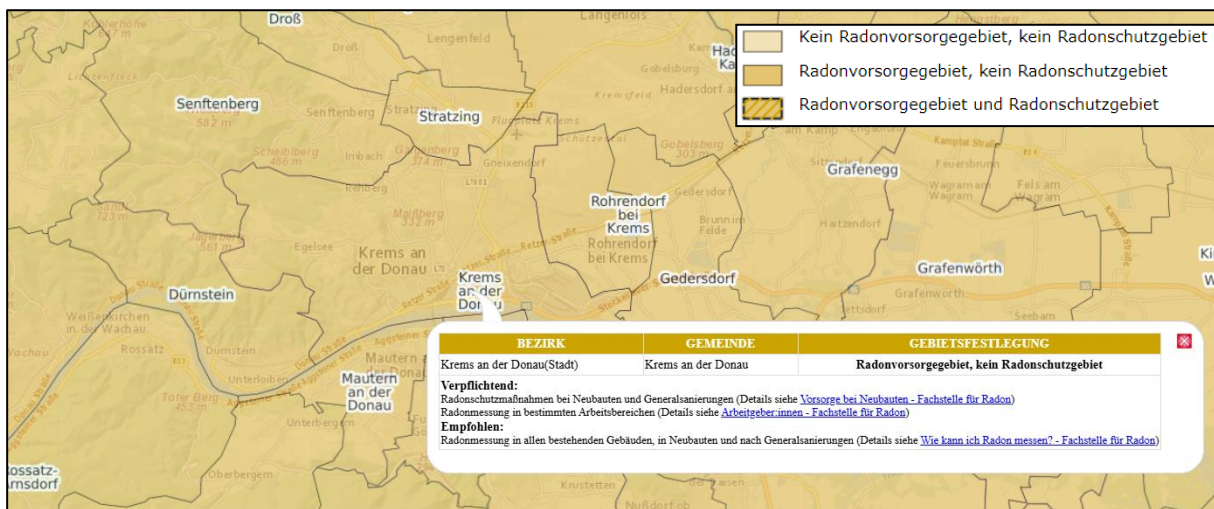


Abbildung 17:

Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at

### 2.2.5.6 Conclusio

Inwieweit sich ein Gutachten auf das Thema der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bezieht ist davon abhängig, ob diese Themen einen direkten und messbaren Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substantziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen



Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht.

Bewertungsgegenständlich ist ein Zinshaus in Krems an der Donau, Niederösterreich. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit nicht evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

Im Zug der Befundaufnahme könnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.

## **2.3. Beschreibung der Baulichkeiten**

### **2.3.1. Gebäude**

Das Gebäude ist unförmig konfiguriert, 4-geschossig (EG, 1.-3. OG) voll unterkellert und in massiver Bauweise errichtet worden. Die straßenseitige Fassadenfläche ist einfach verputzt und nicht gegliedert. Die Spenglerarbeiten im Bereich des Daches und die Regenwasserablaufrohre bestehen aus verzinktem Eisenblech.

Die Hauseingangstüre ist aus Kunststoff, weiß, zweiflügelig und einem Isolierglaseinsatz verglast. Der Boden im Hauseingangsbereich ist mit Fliesen belegt, ein zweiseitiger Handlauf aus Holz und Metall ist vorhanden. Eine Gegensprechanlage und eine Postkastenanlage sind vorhanden. Wände, Decken und Untersichten des Stiegenhauses und des Eingangsbereiches sind verputzt und gemalt.

### **2.3.2. Planmaterial**

Im Zuge der Einsichtnahme bei der Stadtgemeinde Krems konnte festgestellt werden, dass keine Einreichpläne bzw. Bestandspläne für das Gebäude im Bauakt abgelegt sind. Seitens des Auftraggebers wurde jedoch ein Bestandsplan aus dem Jahr 2015 übergeben:

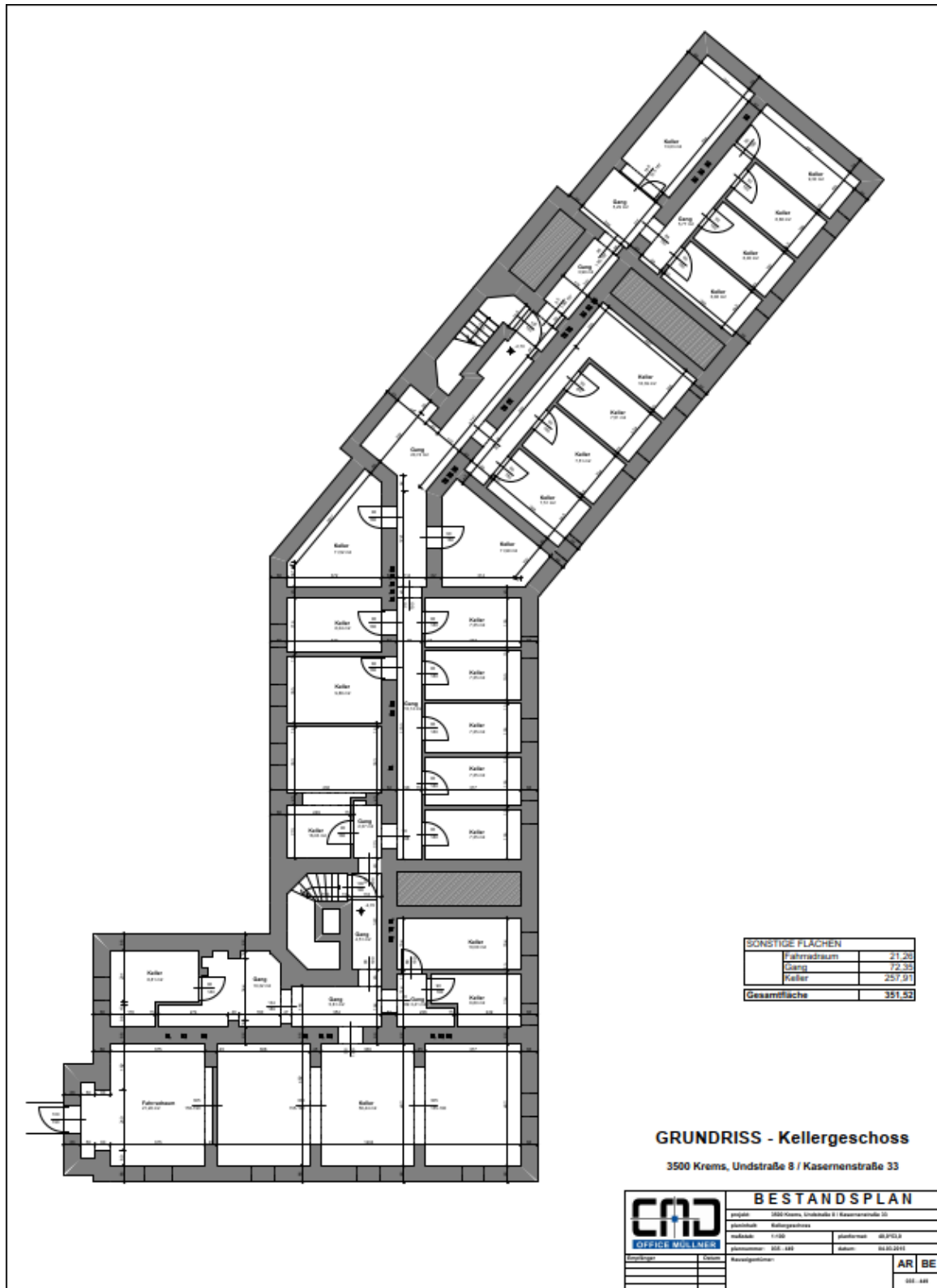


Abbildung 18:

Grundriss – Keller



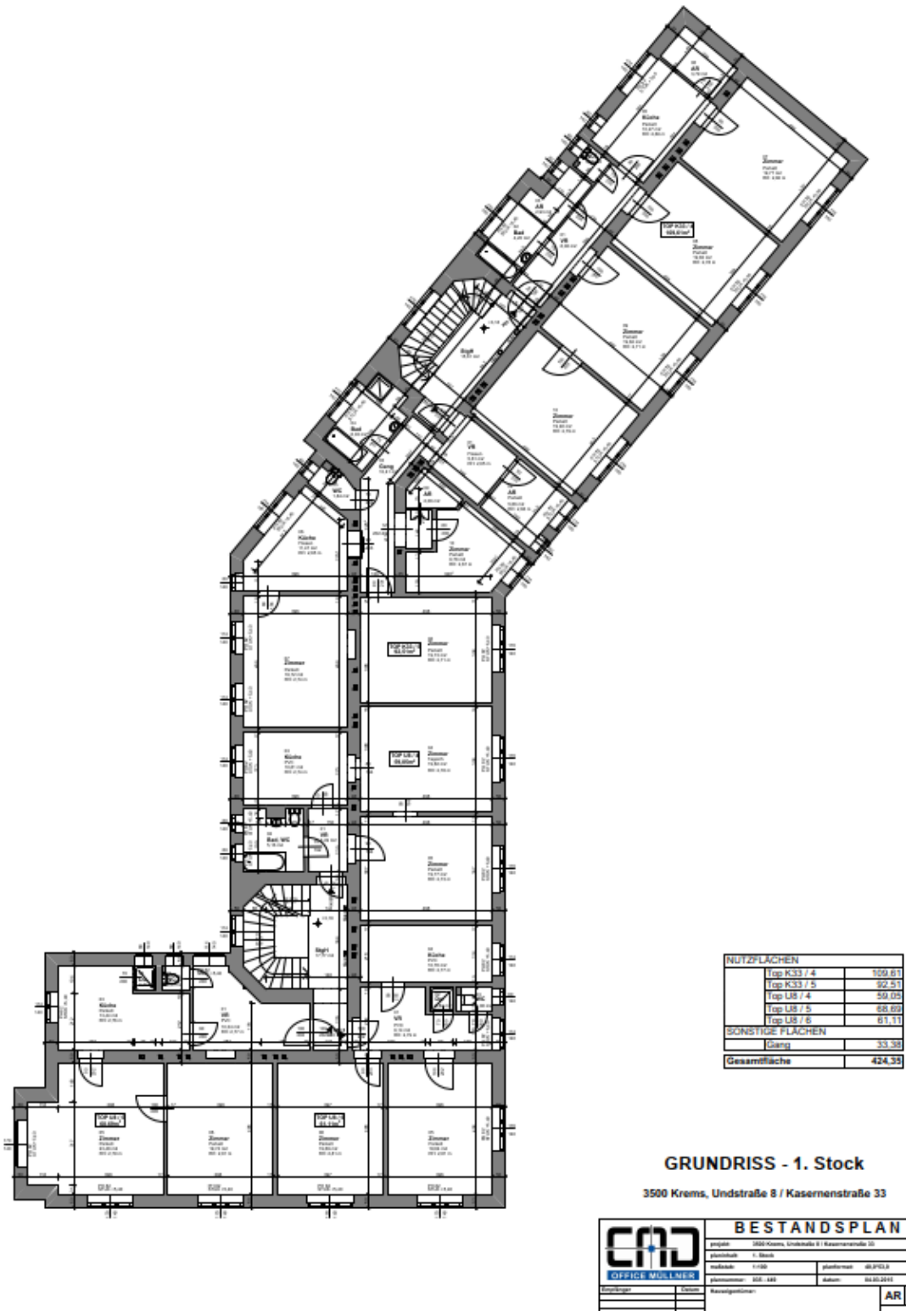


Abbildung 20:

Grundriss – 1. Stock

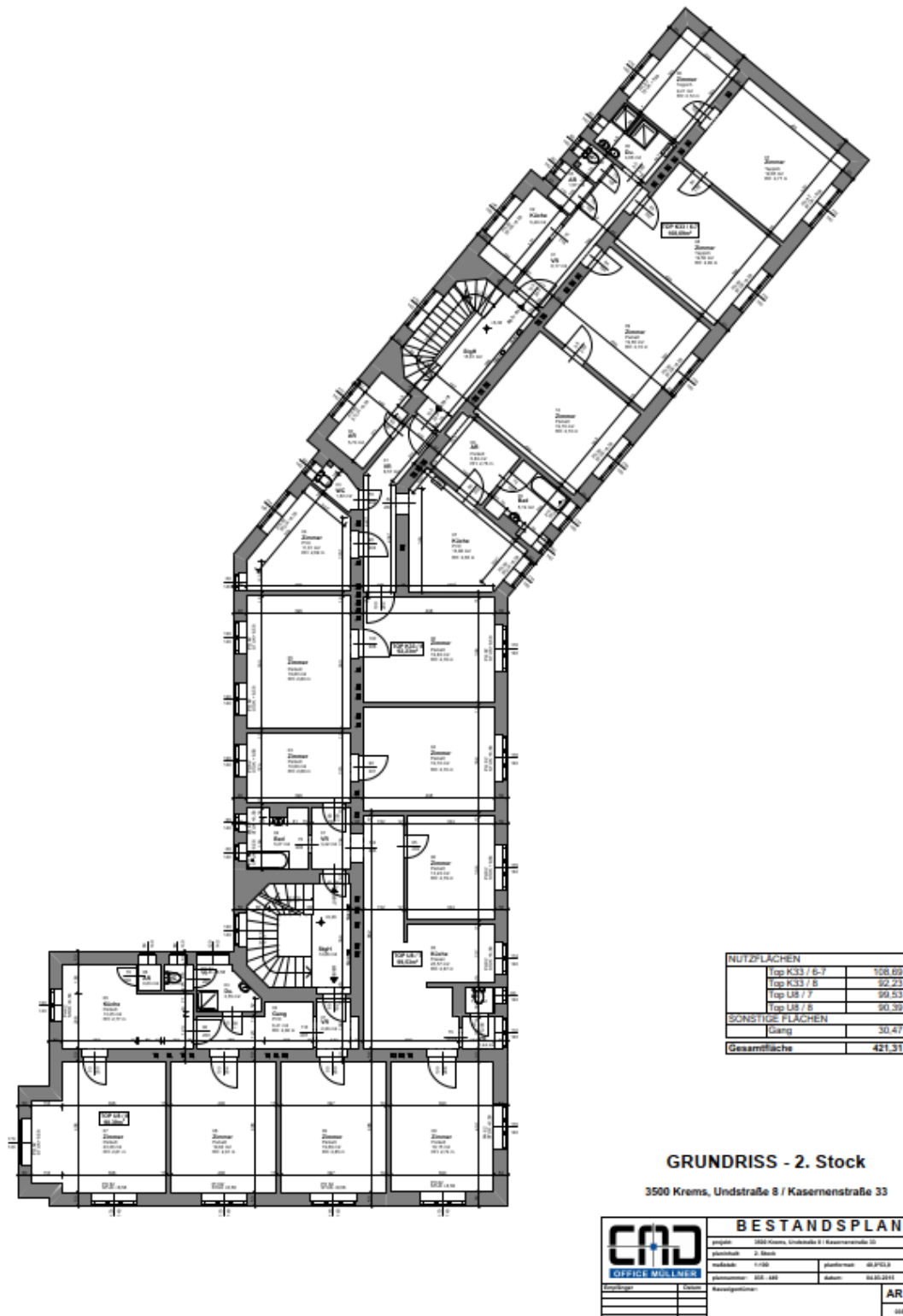


Abbildung 21:

Grundriss – 2. Stock

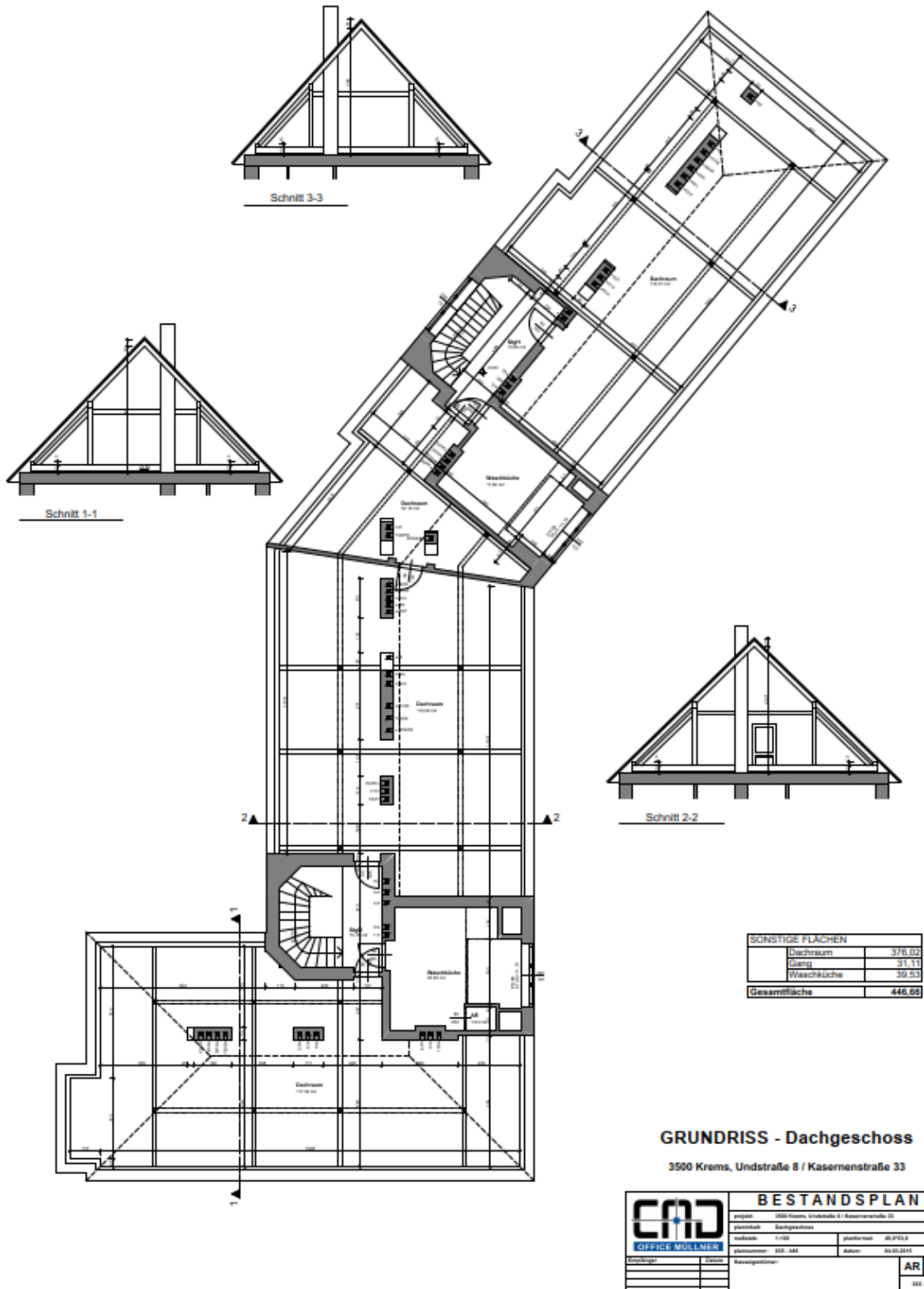


Abbildung 22:

Grundriß – DG



## 2.4. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung, landwirtschaftliche Gerätschaften und dgl. in und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

## 2.5. Mietvertragliche Situation & Nutzung

Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass mit Ausnahme der in der übermittelten Zinsliste 7/2025 angeführten Mietverhältnisse keine anderen Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache gegeben sind.

Die nachstehende Zinsliste wurde am 11.02.2026 per E-Mail übermittelt.

Name/Firma/Leerstehung	Nutzung	Etage	Top	Kat gem § 15 a MRG	NFL lt Zinsliste	Fläche vermietet	Fläche Leerstand
Leerstehung	Wohnung		1/1		49,68 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	49,68 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		1/2		60,97 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	60,97 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		1/3		68,68 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	68,68 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		1/4		59,26 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	59,26 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		1/5		68,01 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	68,01 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		1/6		61,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	61,10 m <sup>2</sup>
Republik Österreich	Wohnung		1/7		102,94 m <sup>2</sup>	102,94 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		1/8		91,17 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	91,17 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		2/1		59,83 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	59,83 m <sup>2</sup>
Puckl Manfred	Wohnung		2/2		68,01 m <sup>2</sup>	68,01 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		2/3		55,38 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	55,38 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		2/4		70,11 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	70,11 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		2/4a		38,68 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	38,68 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		2/5		94,63 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	94,63 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		2/6		70,06 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	70,06 m <sup>2</sup>
Leerstehung	Wohnung		2/7		38,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	38,51 m <sup>2</sup>
Gutmann Margit u Uwe	Wohnung		2/8		93,31 m <sup>2</sup>	93,31 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>1150,33 m<sup>2</sup></b>	<b>264,26 m<sup>2</sup></b>	<b>886,07 m<sup>2</sup></b>
Republik Österreich	Stellplatz		PL. 6		1	1	0
<b>Summe</b>					<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Abbildung 23:

Zinsliste per 7/2025



Nachstehend eine tabellarische Aufgliederung der Nutzungsarten und der Leerstandsquoten.

Nutzungen	NFL It Zinsliste	Vermietet		Leerstand	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Geschäftslokal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Wohnung</b>	1150,33 m <sup>2</sup>	264,26 m <sup>2</sup>	22,97%	886,07 m <sup>2</sup>	77,03%
<b>Lager</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Ordination</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Büro</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Abstellraum</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Sonstiges</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Summe</b>	<b>1150,33 m<sup>2</sup></b>	<b>264,26 m<sup>2</sup></b>	<b>22,97%</b>	<b>886,07 m<sup>2</sup></b>	<b>77,03%</b>

Abbildung 24:

Nutzungsverteilung & Leerstands Raten

## 2.6. Außenanlagen

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Kasernstraße sowie über die Undstraße. Die unbebauten Flächen im Innenhof sind kleinflächig begrünt und bewachsen. Die Einfriedung der Liegenschaft gegenüber der Nachbarliegenschaft ist teilweise eine Mauer, teilweise ergibt sich diese durch die Bebauung der Nachbarliegenschaft.

## 2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Strom, Kanal, Gas.



### 3. BILDDOKUMENTATION VOM 12.02.2026



Foto 1: Gebäude | Außenansicht



Foto 2: Gebäude | Außenansicht



Foto 3: Gebäude | Außenansicht



Foto 4: Gebäude | Außenansicht



Foto 5: Gebäude | Außenansicht



Foto 6: Gebäude | Außenansicht



Foto 7: Garagenboxen | Außenansicht



Foto 8: Innenhof | Außenansicht



Foto 9: Gebäude | Eingangsbereich



Foto 10: Gebäude | Treppenhaus



Foto 11: Gebäude | Treppenhaus



Foto 12: Wohnung | Stg 1 Top 6



Foto 13: Wohnung | Stg 1 Top 6



Foto 14: Wohnung | Stg 1 Top 6



Foto 15: Wohnung | Stg 1 Top 6



Foto 16: Wohnung | Stg 1 Top 6

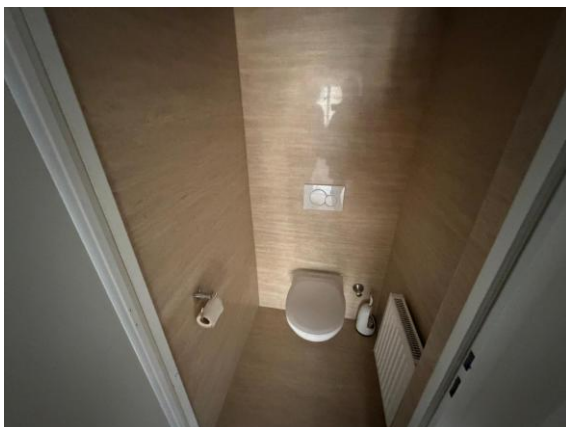


Foto 17: Wohnung | Stg 1 Top 6



Foto 18: Wohnung | Stg 1 Top 6



Foto 19: Wohnung | Stg 2 Top 4A



Foto 20: Wohnung | Stg 2 Top 4A



Foto 21: Wohnung | Stg 2 Top 4A



Foto 22: Wohnung | Stg 2 Top 4A



Foto 23: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 24: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 25: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 26: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 27: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 28: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 29: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 30: Wohnung | Stg 1 Top 5



Foto 31: Wohnung | Stg 1 Top 1



Foto 32: Wohnung | Stg 1 Top 1



Foto 33: Wohnung | Stg 1 Top 1



Foto 34: Wohnung | Stg 1 Top 1



## 4. GUTACHTEN

### 4.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1<sup>17</sup>

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

### 4.2. Verkehrswert - Marktwert

#### 4.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

**§ 2 Abs 1 LBG** *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

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

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

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.<sup>18</sup> Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens

---

<sup>17</sup> ÖNORM B1802-1

<sup>18</sup> § 2 Abs 2 LBG



ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.<sup>19</sup>

#### 4.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1<sup>20</sup>

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

#### 4.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

---

<sup>19</sup> § 2 Abs 3 LBG  
<sup>20</sup> ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



### 4.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse und der gewerblichen / sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes. Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die durchgeführte Befundaufnahme und die weiteren Erhebungen im Zuge der Erstellung des Befundteiles des Gutachtens.

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt- oder Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 25:

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

### 4.4. Bau- und Erhaltungszustand

#### 4.4.1. Allgemeines

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf



vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

#### 4.4.2. Bewertung Bau- und Erhaltungszustand

Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen soweit ersichtlich weitgehend in einem mittelmäßigem, weitgehend dem Alter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden die laufenden Instandhaltungsarbeiten, aber auch partiell Instandsetzungsarbeiten veranlasst. Informationen über durchgeführte Instandsetzungsarbeiten liegen dem beauftragten Sachverständigen nicht vor. Diese Aussage wird auf Basis von Erfahrungswerten gemacht. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Rückgestauter Reparaturaufwand ist prima facie partiell gegeben.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Stiegenhaus							
Eingangsbereich							
Gemeinschaftsräume							
Außenanlagen							
Sonstiges							

Abbildung 26:

Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

#### **Sehr gut**

Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.

#### **Gut**

Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere



Reparaturen sind nötig.

#### ||| **Mittel**

Von Reparaturrückstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

#### ||| **Schlecht**

Von Reparaturrückstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.

#### ||| **Sehr schlecht**

Von Reparaturrückstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.

## 4.5. Wahl der Wertermittlungsmethodik

### 4.5.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

**§ 3 Abs 1 LBG** *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

**§ 3 Abs 2 LBG** *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

### 4.5.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gem ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gem ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Technik entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden



Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

#### 4.5.3. Wertermittlungsmethodik

Das bewertungsgegenständliche Zinshaus wird vom Markt **als reine Investmentliegenschaft** gesehen. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren. Die Ertragserzielung steht im Mittelpunkt, nicht der Wiederbeschaffungswert. Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes wird aus diesem Grund folgend das **Ertragswertverfahren gem § 5 LBG** angewandt.

Aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten bei der Umsetzung (Schutzzone), dem kleinen Volumen und der aktuellen niedrigen Nachfrage nach hochwertigen DG-Wohnungen in Krems wird bei der Bewertung kein

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

#### 4.6. Ertragswertverfahren gem § 5 LBG

Das Ertragswertverfahren ist legal im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

**§ 5 Abs 1 LBG** *Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

**§ 5 Abs 2 LBG** *Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige*



*Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

**§ 5 Abs 3 LBG** *Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

**§ 5 Abs 4 LBG** *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

**§ 10 Abs 2 LBG** *Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.*

#### 4.7. Ertragswertverfahren – ÖNORM B 1802-1<sup>21</sup>

##### 4.7.1. Allgemeines

Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese primär Ertragszwecken dienen oder dienen können. Dabei ergibt sich dieser Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

##### 4.7.2. Ermittlung

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft zu erzielen sind (Rohertrag). Der Ertrag ist als Gebäude- und Bodenertrag getrennt zu ermitteln. Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist gegebenenfalls auf wertrelevante Liquidationserlöse bzw. Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr. Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

**Ertragswert = (Reinertrag der Liegenschaft — Bodenwertverzinsung) × Vervielfältiger +  
Bodenwert**

---

<sup>21</sup> ÖNORM B1802-1 Pkt 6.5.



Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (zB persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.

In begründeten Fällen kann eine Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft unterbleiben, zB bei hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder bei geringem Bodenwert.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen. Dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte, statistische Daten herangezogen werden.

Bei einer Ertragswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

#### **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie zB Miete und sonstige Vergütungen. Bei Leerstehungen, Eigennutzungen und dgl sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die Erträge eines auf dieser Liegenschaft betriebenen Unternehmens nicht zu berücksichtigen. Bei Verpachtung ist nur das im Pachtzins enthaltene Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft anzusetzen.

Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrüblicher Sorgfalt erkennbar, dass Nutzungen den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen, so ist dieser Umstand bei der Prüfung der nachhaltigen Erträge zu berücksichtigen.

#### **Bewirtschaftungsaufwand**

Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist. Soweit sich der Bewirtschaftungsaufwand nicht ermitteln lässt, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

#### **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung aufgrund eines nicht dauerhaften Leerstands, der Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten. Dauerhafter Leerstand ist gesondert zu berücksichtigen.



## **Zinssätze**

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Die Methode zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes hat das Geschehen am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag abzubilden und ist zu begründen. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Der Kapitalisierungszinssatz (für den Beleihungswert) ist aus der regional maßgeblichen, langfristigen Marktentwicklung abzuleiten bzw begründet anzusetzen. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Zinssatz gewählt werden.

Zur Ermittlung des Individualwertes ist der Kapitalisierungszinssatz (für den Individualwert) heranzuziehen.

## **Kapitalisierungsfaktor (Rentenbarwertfaktor)**





Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrags ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rente. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Das Ablaufschema des Ertragswertverfahrens gem § 5 LBG ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen (siehe dazu Pkt 6.1. des Gutachtens).

## **4.8. Ermittlung des Ertragswertes**

### **4.8.1. Allgemeines**

Bei einer Ertragswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

-  **die nachhaltig erzielbaren Erlöse (Rohertrag)**
-  **die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten**
-  **der Kapitalisierungszinssatz**
-  **der Vervielfältiger unter Berücksichtigung der begrenzten Nutzungsdauer des Gebäudes und der unbegrenzten Nutzungsdauer des Bodens.<sup>22</sup>**

---

<sup>22</sup> Sommer/Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für Praxis, Band I, 3.4/Seite 3 f.



Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht ein Verfahren vor, das diesen Wert ermitteln lässt. Zunächst wird der jährliche Überschuss der Erlöse (Rohertrag) über die Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Dies ist der Jahresreinertrag des gesamten Objekts.

Ausgangspunkt des angewandten Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes. Es wird davon ausgegangen, dass Investoren den notwendigen Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der laufenden Instandsetzungsarbeiten sowie der Verwaltungskosten, Leerstellungskosten und Rechtsverfolgungskosten pauschal ermitteln. Ebenfalls berücksichtigt wird ein potenzielles Mietausfallswagnis als Prozentsatz vom Jahresrohertrag.

Dieser Jahresreinertrag wird auf einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Der Bodenanteil ist nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der dafür notwendige Bodenwert ist vorab schon ermittelt. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig. Von der gesonderten Verzinsung des Bodenwertes kann bei längerer Restnutzungsdauer der Baulichkeiten abgesehen werden. Zu beachten ist jedoch, dass nur der Teil des Bodens berücksichtigt werden darf, der unmittelbar mit der Verursachung des Ertrags im Zusammenhang steht. Ein übergroßes Grundstück darf nicht insgesamt mit seinem Boden angesetzt werden, wenn Teile davon anderweitig genutzt werden können.

Der Gebäudeanteil, mit Jahresreinertrag des Gebäudes bezeichnet, wird dann als Rente (jährlicher Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer) zugunsten des Eigentümers des Gebäudes aufgefasst. Der heutige Wert dieser Rente, finanzmathematisch nennt man ihn Barwert, ist dann der Ertragswert des Gebäudes. Das Gebäude ist also die Summe aller seiner Erlösüberschüsse, bezogen auf heute, wert.

Der Reinertrag wird sodann zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen bzw der Liegenschaft. Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.

Mittels des Kapitalisierungszinssatzes und der Restnutzungsdauer wird die Abschreibung ermittelt. Der Kapitalisierungszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und dem Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Kapitalisierungszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen.

Die Einflussfaktoren auf den Kapitalisierungszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- ||| Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (zB Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.).
- ||| Marktbezogene Einflussfaktoren (zB Wohnungsangebot bzw. -Nachfrage und dgl.).
- ||| Objektbezogene Einflussfaktoren (zB Grundstücksart und dgl.).



Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist auch das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen, als gewerblich oder industriell genutzte.

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.<sup>23</sup>

#### 4.8.2. Nachhaltig erzielbare Erlöse – Jahresrohertrag

Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die vereinbarten Mieten gesetzeskonform und nachhaltig erzielbar sind. Die Mieten wurden aus der bereitgestellten Zinsliste 07/2025 entnommen.

Für gegebenenfalls leerstehende Bestandobjekte wird ein fiktiver, nachhaltig erzielbarer und gesetzes- und marktkonformer Hauptmietzins in Ansatz gebracht. Sind Sanierungsarbeiten im Bestandobjekt nötig, um nachhaltig einen marktkonformen Mietzins zu erzielen, werden die damit verbundenen Kosten aufwandsmäßig in Ansatz gebracht.

Term								
Daten Auftraggeber								
Top	Nutzungsart	NFL lt Zinsliste	Mieter/ Nutzer	Befristung / Kündigungs- verzicht / Annahme	Restlaufzeit Term in Jahren	Anmerkung Restlaufzeit	aktueller HMZ pm	aktueller Ertrag/m <sup>2</sup> NFI pm
1/1	Wohnung	49,68 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
1/2	Wohnung	60,97 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Sanierung + Vermarktung		€ -
1/3	Wohnung	68,68 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Sanierung + Vermarktung		€ -
1/4	Wohnung	59,26 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
1/5	Wohnung	68,01 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
1/6	Wohnung	61,10 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
1/7	Wohnung	102,94 m <sup>2</sup>	Republik Österreich	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 264,65	€ 2,57
1/8	Wohnung	91,17 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
2/1	Wohnung	59,83 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
2/2	Wohnung	68,01 m <sup>2</sup>	Puckl Manfred	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 122,20	€ 1,80
2/3	Wohnung	55,38 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
2/4	Wohnung	70,11 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -
2/4a	Wohnung	38,68 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€ -

<sup>23</sup> Ross – Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Seite 276 f.



2/5	Wohnung	94,63 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Sanierung + Vermarktung		€	-
2/6	Wohnung	70,06 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Sanierung + Vermarktung		€	-
2/7	Wohnung	38,51 m <sup>2</sup>	Leerstehung		1,0	Vermarktung		€	-
2/8	Wohnung	93,31 m <sup>2</sup>	Gutmann Margit u Uwe	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 338,95	€	3,63
PL. 6	Stellplatz	6	Republik Österreich	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 32,52	€	5,42
<b>NFI</b>		<b>1150,33 m<sup>2</sup></b>	<b>Monatlich</b>				<b>€ 758,32</b>		
<b>Units</b>		<b>6</b>	<b>Jährlich</b>				<b>€ 9 099,84</b>		

Abbildung 27:

Zinserträge

		Kosten Instandsetzung / Folgevermietung					Reversion	
		Diskontierungszinssatz 2,00 %					Marktmiete	
Top	Kat gem § 15a MBG	NFI lt Zinsliste	Investition /m <sup>2</sup> oder Unit	Investitions-kosten	Barwertfaktor	Investition zum Stichtag	Nachhaltige Marktmiete/m <sup>2</sup> oder Unit pm	Nachhaltige Marktmiete pm
1/1		49,68 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 422
1/2		60,97 m <sup>2</sup>	€ 1 000	€ 60 970,00	0,9804	€ 59 775	€ 8,50	€ 518
1/3		68,68 m <sup>2</sup>	€ 1 000	€ 68 680,00	0,9804	€ 67 333	€ 8,50	€ 584
1/4		59,26 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 504
1/5		68,01 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 578
1/6		61,10 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 519
1/7		102,94 m <sup>2</sup>	€ 1 000	€ 102 940,00	0,7430	€ 76 486	€ 8,00	€ 824
1/8		91,17 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 775
2/1		59,83 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 509
2/2		68,01 m <sup>2</sup>	€ 1 000	€ 68 010,00	0,7430	€ 50 532	€ 8,50	€ 578
2/3		55,38 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 471
2/4		70,11 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 596
2/4a		38,68 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 329
2/5		94,63 m <sup>2</sup>	€ 1 000	€ 94 630,00	0,9804	€ 92 775	€ 8,00	€ 757
2/6		70,06 m <sup>2</sup>	€ 1 000	€ 70 060,00	0,9804	€ 68 686	€ 8,50	€ 596
2/7		38,51 m <sup>2</sup>	€ -	€ -	0,9804	€ -	€ 8,50	€ 327
2/8		93,31 m <sup>2</sup>	€ 1 000	€ 93 310,00	0,7430	€ 69 331	€ 8,00	€ 746
PL. 6		6	€ -	€ -	0,7430	€ -	€ 10,00	€ 60
<b>Monatlich</b>						<b>€ 484 918</b>	<b>€</b>	<b>9 692</b>
<b>Jährlich</b>							<b>€</b>	<b>116 308</b>
<b>NFI</b>		<b>1150,33 m<sup>2</sup></b>						
<b>Units</b>		<b>6</b>						

Abbildung 28:

Investitionskosten & nachhaltige Mieten



Die bestehende Underrent-Situation stellt sich daher wie folgt dar:

Term										
	Underrent									
Top	Underrent pm	Underrent pa	Diskontierungs- zinssatz Underrent in %	QN	Q	Barwertfaktor	Barwert Underrent	Dauer in Jahren		
1/1	€ 422	€ 5 067	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 4 919,77	1,0		
1/2	€ 518	€ 6 219	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 6 037,81	1,0		
1/3	€ 584	€ 7 005	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 6 801,32	1,0		
1/4	€ 504	€ 6 045	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 5 868,47	1,0		
1/5	€ 578	€ 6 937	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 6 734,97	1,0		
1/6	€ 519	€ 6 232	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 6 050,68	1,0		
1/7	€ 559	€ 6 706	3,00	1,56	1,03	11,94	€ 80 061,05	15,0		
1/8	€ 775	€ 9 299	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 9 028,49	1,0		
2/1	€ 509	€ 6 103	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 5 924,91	1,0		
2/2	€ 456	€ 5 471	3,00	1,56	1,03	11,94	€ 65 307,91	15,0		
2/3	€ 471	€ 5 649	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 5 484,23	1,0		
2/4	€ 596	€ 7 151	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 6 942,93	1,0		
2/4a	€ 329	€ 3 945	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 3 830,45	1,0		
2/5	€ 757	€ 9 084	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 8 819,88	1,0		
2/6	€ 596	€ 7 146	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 6 937,98	1,0		
2/7	€ 327	€ 3 928	3,00	1,03	1,03	0,97	€ 3 813,61	1,0		
2/8	€ 408	€ 4 890	3,00	1,56	1,03	11,94	€ 58 380,80	15,0		
PL. 6	€ 27	€ 330	3,00	1,56	1,03	11,94	€ 3 936,65	15,0		
<b>Monatlich</b>	<b>€ 8 934</b>									
<b>Jährlich</b>		<b>€ 107 209</b>								
<b>Barwert</b>							<b>€ 294 882</b>			

Abbildung 29:

Underrent-Situation

Ertragswert der Liegenschaft	
<b>Rohrertrag</b>	
Aktueller HMZ p.a.	€ 9 100
Sonstige Erträge p.a.	€ -
Fiktiver HMZ Leerstehung p.a.	€ -
<b>Rohrertrag vereinbart p.a.</b>	<b>€ 9 100</b>
HMZ Overrented	€ -
HMZ Underrented	€ 107 209
<b>Rohrertrag nachhaltig berichtet p.a.</b>	<b>€ 116 308</b>

Abbildung 30:

Jahresrohertrag



#### 4.8.3. Nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die angegebenen gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten Rohertrag, nur im Falle der Instandhaltungskosten auf den Neuherstellungswert der Baulichkeiten beziehen.

Die **Kosten der beauftragten Immobilienverwaltung** für ao Leistungen wie zB die Erstellung der Jahresabrechnung, die Bauaufsicht im Zuge von Sanierungsmaßnahmen usw werden mit einem Pauschalbetrag in Ansatz gebracht. **Steuerberatungskosten** werden mit einem Pauschalbetrag von € 2.500,00 angenommen.

Die **Betriebskosten** werden als zur Gänze auf die Mieter überwälzbar angesehen.

Die **Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten** werden unter Berücksichtigung des aktuellen Bau- und Erhaltungszustandes und der Nutzung mit 0,8 % der Neuherstellungskosten der Baulichkeiten als Aufwand angesetzt – das entspricht € 20,00 / m<sup>2</sup> NFL pa netto. Darin enthalten sind auch Sanierungsarbeiten rückgestellter Bestandobjekte.

Das **Mietausfallswagnis** wird im Hinblick auf die überwiegende Wohnnutzung der Baulichkeiten und die Miethöhe mit 2,00 % vom Jahresrohertrag angesetzt.

Die **Leerstellungskosten** sind die vom Vermieter zu tragenden Betriebskosten bis zur Neuvermietung des Bestandobjektes.

Andere Bewirtschaftungskosten werden nicht in Ansatz gebracht.

<b>Bewirtschaftungskosten Berechnungsannahmen</b>			
Verwaltungskosten	€	2,17 /m <sup>2</sup>	€ 2 500
Steuerberatungskosten	€	2,17 /m <sup>2</sup>	€ 2 500
Maklerprovisionen	€	- /m <sup>2</sup>	
<b>Summe Verwaltungskosten</b>			<b>€ 5 000</b>
Nicht überwälzbare Betriebskosten	€	- /m <sup>2</sup>	€ -
NHK	€	2 500 /m <sup>2</sup> 1150,33 m <sup>2</sup>	€ 2 875 825
Instandhaltungskosten % NHK	€	20,00 /m <sup>2</sup>	0,80%
Mietausfallswagnis - uneinbringliche Mieten	€	2,77 /m <sup>2</sup>	2,00%
Leerstellungsaufwand Betriebskosten	€	1,25 /m <sup>2</sup> BK pm netto	€ 2,60
		/m <sup>2</sup> Nutzfläche	4%
Rechtsverfolgungskosten pauschal	€	2,17 /m <sup>2</sup>	€ 2 500

Abbildung 31:

Berechnungsannahmen Bewirtschaftungskosten

<b>Bewirtschaftungskosten</b>	
Summe Verwaltungskosten	€ 5 000
Nicht überwälzbare Betriebskosten	€ -
Instandhaltungskosten	€ 23 007
Mietausfallswagnis - uneinbringliche Mieten	€ 3 044



Leerstehungsaufwand Betriebskosten	€	1 436
Rechtsverfolgungskosten	€	2 500
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>€</b>	<b>34 986</b>

Abbildung 32:

Bewirtschaftungskosten pa

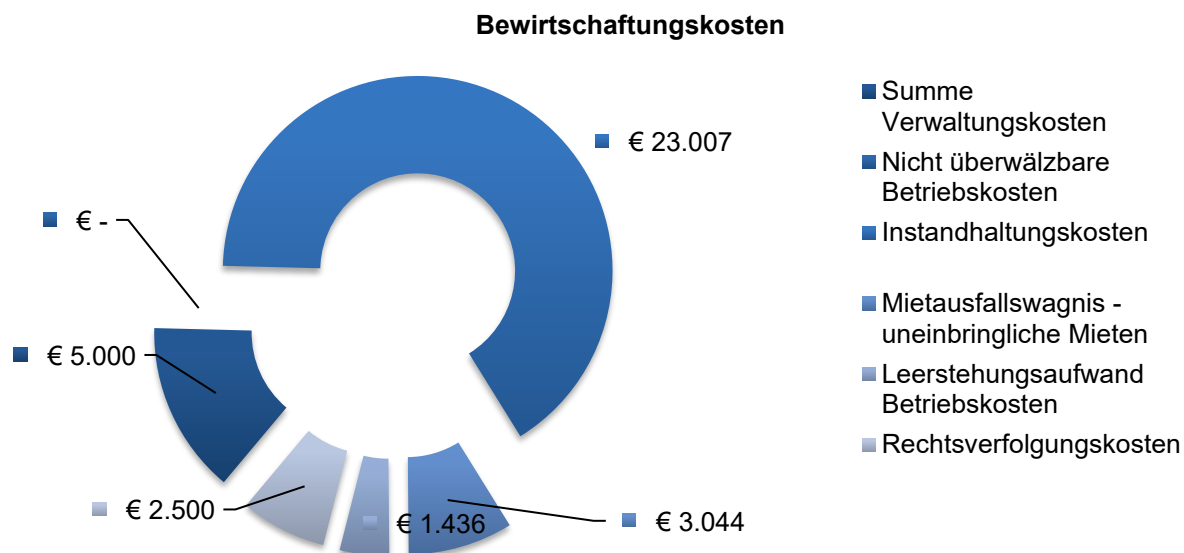


Abbildung 33:

Bewirtschaftungskosten Grafik

<b>Kennzahlen Bewirtschaftungskosten</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten/m<sup>2</sup> NFI pa gerundet</b>	€	<b>30,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Bewirtschaftungskosten/% nachhaltiger Jahresrohertrag</b>		<b>30,10%</b>

Abbildung 34:

Kennzahlen Bewirtschaftungskosten

Der jährliche Liegenschaftsreinertrag errechnet sich unter Berücksichtigung der obigen Annahmen wie folgt:

<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	
<b>Rohrertrag</b>	
Aktueller HMZ p.a.	€ 9 100
Sonstige Erträge p.a.	€ -
Fiktiver HMZ Leerstehung p.a.	€ -
<b>Rohrertrag vereinbart p.a.</b>	€ 9 100
HMZ Overrented	€ -
HMZ Underrented	€ 107 209
<b>Rohrertrag nachhaltig berichtet p.a.</b>	€ <b>116 308</b>
Bewirtschaftungskosten	-€ 34 986
<b>Liegenschaftsreinertrag</b>	€ <b>81 322</b>

Abbildung 35:

Liegenschaftsreinertrag



#### 4.8.4. Vervielfältiger

Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt den Jahresertrag einer Zeitrente dar. Der Gebäudeertragswert wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Mieten werden im Allgemeinen monatlich im Voraus bezahlt, sodass man annehmen könnte, dass für die Ermittlung des Gebäudeertragswerts der Barwert einer monatlich vorschüssig zahlbaren Zeitrente heranzuziehen wäre.

Dabei ist aber zu bedenken, dass nicht der monatlich vereinnahmte Rohertrag identisch mit einer Rentenrate ist, sondern der sich ergebende Reinertrag einer Jahresabschlussrechnung. Somit ist es durchaus sachgerecht, den jährlichen Reinertrag mit der Rate einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Zeitrente gleichzusetzen.

Im Reinertrag der baulichen Anlagen sollen sowohl der jährliche Abschreibungsbetrag für den Gebäudezeitwert als auch die Verzinsung des Gebäudezeitwerts Deckung finden. Die verzinst anzulegende Erneuerungsrücklage ist so zu bemessen, dass zu jedem Bewertungsstichtag der jeweilige Bauwert des Gebäudes bis zum Ende der Nutzungsdauer angespart werden kann. Zu Beginn der Restnutzungsdauer ist der Betrag für die Erneuerungsrücklage noch gering, da aufgrund des noch großen Gebäudezeitwerts der Reinertrag noch fast in voller Höhe für die Verzinsung benötigt wird. Mit fortschreitendem Alter des Gebäudes werden durch die Abnutzung der Zeitwert und damit auch der Verzinsungsbetrag geringer.

Die jährlichen Rücklagenbeträge werden dagegen mit abnehmender Restnutzungsdauer des Gebäudes größer. Der Reinertrag der baulichen Anlagen verlagert sich somit allmählich von den Verzinsungsbeträgen des Gebäudekapitals auf die Rücklagenbeträge für den anzusammelnden Gebäudezeitwert.

#### 4.8.5. Liegenschaftszinssatz

##### **Publikation Edlauer/Muhr/Reinberg – Immolex 06-2012<sup>24</sup>**

*Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigen zu begründen. Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan.*

*Die Begründung des Zinssatzes bedeutet aber noch lange keine Ableitung desselben aus dem Marktgeschehen.*

*Dafür hat sich bis jetzt im Wesentlichen die Methode der Ableitung aus dem Kapitalmarktzinssatz alternativer sicherer Veranlagungsformen etabliert.*

---

<sup>24</sup> Auszug aus „Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes gem § 5 LBG“ – Immolex 06 2012 Seite 170 ff



*Der Sachverständige hat aber die Möglichkeit aus öffentlich zugänglichen Quellen Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten, in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe zu ermitteln. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 4 LBG zur Ermittlung der Bruttoanfangsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Bruttoanfangsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.*

*Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite. Diese ist aus öffentlich zugänglichen Urkunden ersichtlich und somit aus dem Markt ableitbar. Der Immobiliensachverständige ist daher angehalten, den Liegenschaftszinssatz retrograd aus vergleichend erhobenen Bruttoanfangsrenditen darzustellen. In diesem Fall wird er auch keine Schwierigkeiten bei der Begründung des von ihm gewählten Liegenschaftszinssatzes haben. Der Liegenschaftszinssatz ist nur mehr als Rechengröße im Ertragswertverfahren zu verstehen und tritt somit hinter die dominierende Bruttoanfangsrendite.*

Grundlage der Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes und der jährlichen Bruttorendite sind die durchgeführten Markterhebungen und eigenes Datenmaterial. Zur Ableitung der marktkonformen Bruttoanfangsrendite des Bewertungsgegenstandes unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der wertbestimmenden Faktoren der Vergleichstransaktion nachstehende wertrelevante Überlegungen.

Die Bandbreite der Bruttoanfangsrenditen für Zinshäuser im Krems an der Donau liegen aktuell in einer **Bandbreite zwischen 4,50 % - 7,00 % pa**. Die ergibt sich einerseits aus den aktuellen Marktberichten und der vom beauftragten Sachverständigen durchgeführten Befragung von Investoren und sachverständigen Kollegen.

Die **Bruttorendite des Bewertungsobjektes** wird auf Basis der durchgeführten Recherche folgend mit **rd 5,50 %** angenommen. Diese Bruttorendite entspricht einem retrograd abgeleiteten **Liegenschaftszinssatz von 3,00%**, was in der aktuellen Marktlage plausibel erscheint.

<b>Gebäudeertragswert</b>	
Liegenschaftszinssatz	3,00 %

Abbildung 36: Liegenschaftszinssatz

Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird in der Folge zu einem angemessenen und marktkonformen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert.



#### 4.8.6. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Zwischen dem Zeitpunkt der Bauwerksfertigstellung und dem Wertermittlungsstichtag verliert das Gebäude an Wert. Je älter ein Gebäude wird, desto höher ist der Wertverlust. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass ein Gebäude im Laufe der Zeit einer ständigen Abnutzung unterliegt. Darüber hinaus wird die Nutzung eines älteren Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher<sup>25</sup>. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) der baulichen Anlagen und wird methodisch mit einem Prozentsatz ausgedrückt. Bei der Bestimmung der Alterswertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen) oder von einer sich im zunehmenden Alter verändernden (progressiv oder degressiv) Wertminderung ausgegangen werden.

Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder aber haben unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, ist bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die verlängerte oder verkürzte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung des Bau und Erhaltungszustandes sowie der Tatsache, dass sich das Gebäude in einer Schutzzone befindet, sowie des mietrechtlichen Kündigungsschutzes wird folgend von einer **Restnutzungsdauer (nach Sanierung der Allgemeinteile bzw Bestandobjekte) des Gebäudes von 80 Jahren** ausgegangen.

Unter Berücksichtigung des der angenommenen Restnutzungsdauer der Baulichkeiten von 80 Jahren wird eine gesonderte **Bodenwertverzinsung** nicht in Ansatz gebracht.

#### 4.8.7. Ermittlung des Vervielfältigers

Unter der Annahme einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Baulichkeiten von 80 Jahren und eines Kapitalisierungszinssatzes von 3,00% ergibt sich ein Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von 30,20.

<b>Ermittlung des Vervielfältigers</b>	
Liegenschaftszinssatz	3,00
Restnutzungsdauer in Jahren	80
<b>Vervielfältiger</b>	<b>30,20</b>

Abbildung 37: Vervielfältiger

<sup>25</sup> Bernhard Metzger – Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken – Seite 16ff.



#### 4.8.8. Ertragswert

Für die Berechnung des Ertragswertes der Baulichkeiten ist es nötig, uU Mängelbeseitigungskosten zu berücksichtigen, andererseits Sanierungskosten für die marktkonforme Vermietung der leerstehenden Bestandobjekte. Da sich die Allgemeinteile des Gebäudes ebenfalls in einem mittelmäßig bis partiell schlechten Zustand befinden werden für diesen rückgestauten Reparaturbedarf Kosten in Höhe von rd. €150.000,00 berücksichtigt.

Der Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>		
<b>Rohertrag</b>		
Aktueller HMZ p.a.	€	9 100
Sonstige Erträge p.a.	€	-
Fiktiver HMZ Leerstehung p.a.	€	-
<b>Rohertrag vereinbart p.a.</b>	€	9 100
HMZ Overrented	€	-
HMZ Underrented	€	107 209
<b>Rohertrag nachhaltig berichtigt p.a.</b>	€	<b>116 308</b>
Bewirtschaftungskosten	-€	34 986
<b>Liegenschaftsreinertrag</b>	€	<b>81 322</b>
Verzinsung des Bodenwertes	€	-
<b>Liegenschaftsreinertrag</b>	€	<b>81 322</b>
Vervielfältiger	30,20	
<b>Ertragswert</b>	€	<b>2 455 992</b>
Rückgestauter Reparaturbedarf - Allgemeinteile	-€	150 000
Instandhaltung/Instandsetzung für Folgevermietung	-€	484 918
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	€	-
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	€	<b>1 821 075</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>		
Bodenwert	€	-
Ertragswert der Liegenschaft	€	1 821 075
Barwert Overrent	€	-
Barwert Underrent	-€	294 882
Zubehör	€	-
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>	€	<b>1 526 193</b>
<b>Ertragswert gerundet</b>		
	€	<b>1 530 000</b>

Abbildung 38:

Ertragswert der Liegenschaft



#### 4.9. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Ertragswert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	0,00%
Objektgröße	0,00%
Zweckgebundenheit	0,00%
Standort	0,00%
Denkmalschutz	0,00%
<b>Wertminderung und Werterhöhung %</b>	<b>0,00%</b>

Abbildung 39:

Anpassung an den Verkehrswert

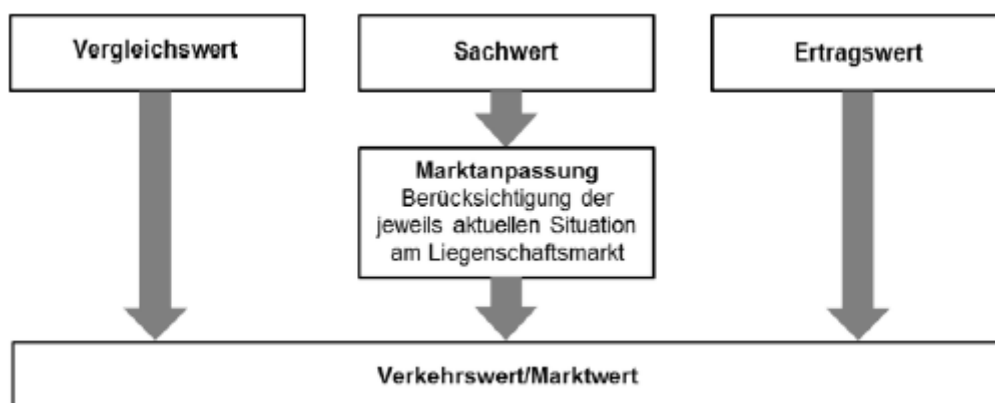


Abbildung 40:

ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

#### 4.10. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

##### 4.10.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

*Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.<sup>26</sup>*

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values<sup>27</sup> der Europäischen Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem

<sup>26</sup> § 2 Abs 2 und 3 LBG

<sup>27</sup> EVS 1 der Europäischen Bewertungsstandards 2020 – 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Edlauer/Hubner/Muhr/Reinberg



*eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

#### 4.10.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1<sup>28</sup>

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

#### 4.10.3. Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1353, KG 12132 Stein, BG Krems an der Donau, Grundstück GSt-Nr .415, mit der Adresse 3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8 wird mit

**Stichtag 12. Februar 2025**

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

**€ 1.530.000,00**  
**(in Worten: Euro eine Millionen fünfhundertdreißigtausend)**

---

<sup>28</sup> ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



## 5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

### 5.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage<sup>29</sup>

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

#### **EVS 3 Allgemeines**

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.

#### **EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter**

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilien spezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.

---

<sup>29</sup> Vgl EVS 2025 der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

### ||| **EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt**

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenkonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

### ||| **EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter**

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres



Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.

Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

## 5.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst,



Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.

Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er von dem Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

### **5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99<sup>30</sup>**

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

### **5.4. Internationale Ethikstandards - IES**

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

### **5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO**

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

---

30 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



## 5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

## 5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Herr Patrick Fischmann erstellt zu haben.

Wien, am 20. Februar 2026



**SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert  
Recognised European Valuer  
Universitätslektor



## 6. BEILAGEN

### 6.1. Ablaufschema Ertragswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

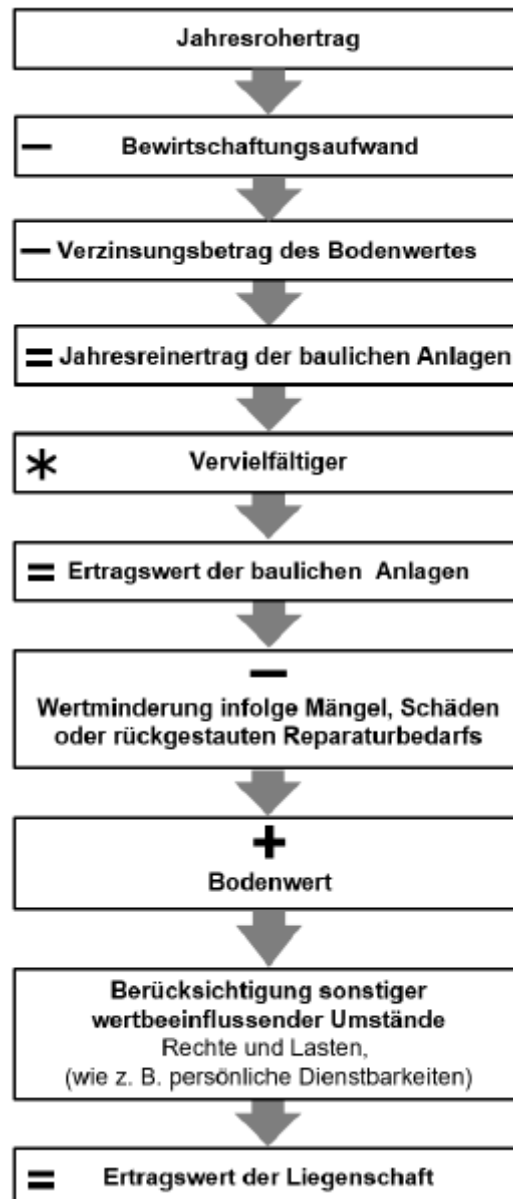


Abbildung 41:

Ablaufschema Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802-1



## 6.2. HORA-Pass Abfrage

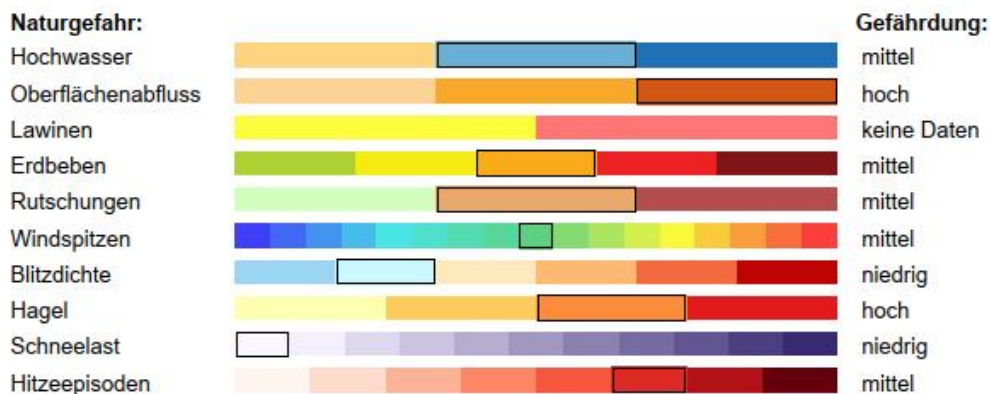
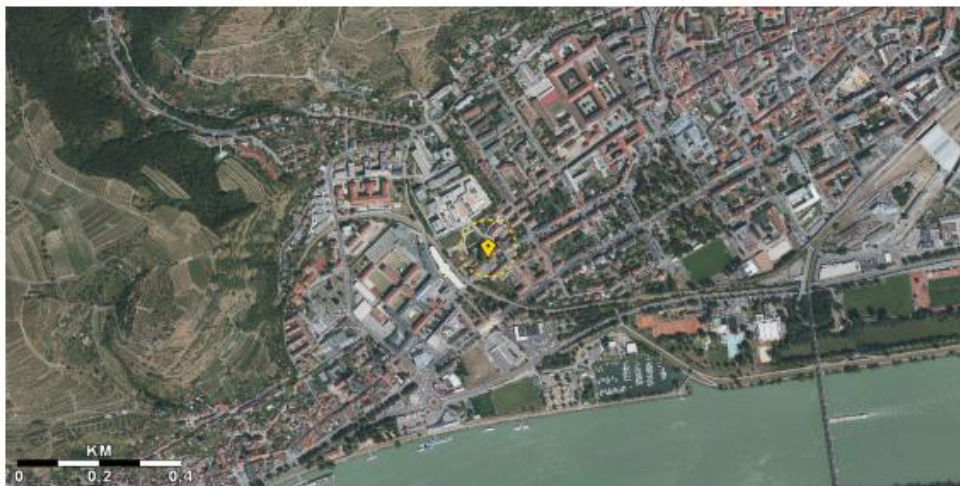
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

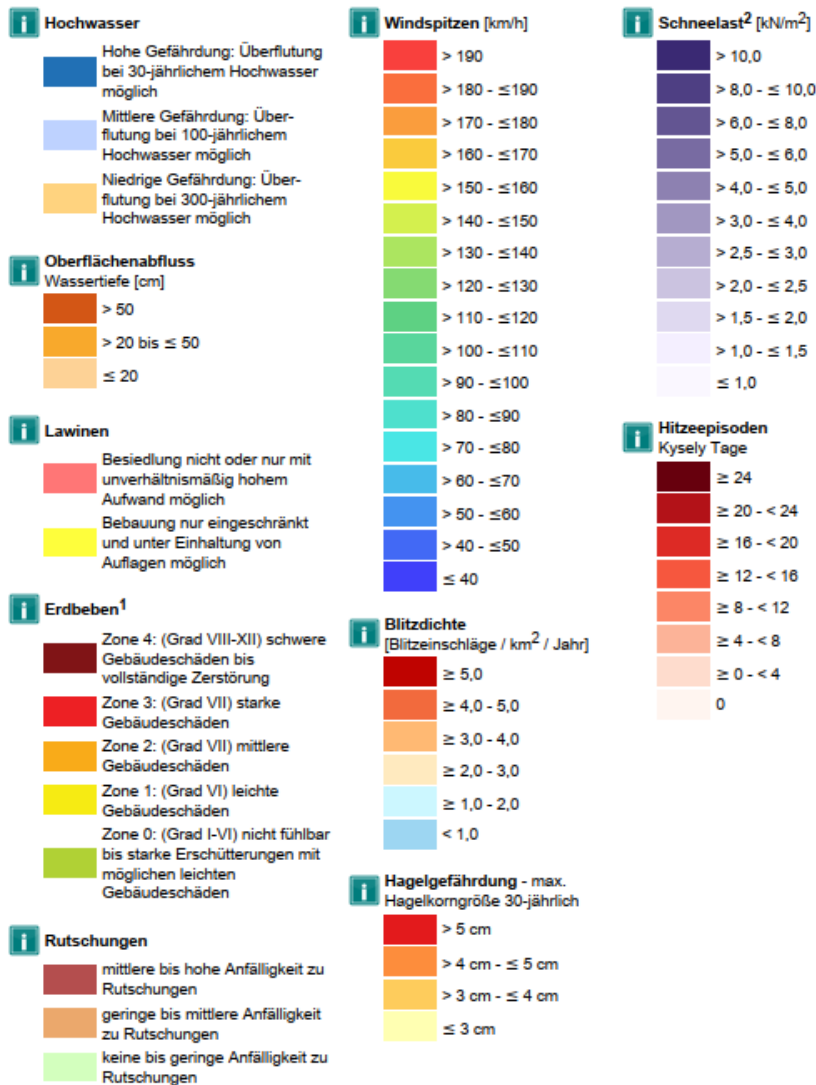
Adresse: Kasernstraße 33, 3500 Krems an der Donau  
Seehöhe: 199 m  
Auswerteradius: 70 m  
Geogr. Koordinaten: 48,40666° N | 15,59020° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.





**Legende und weiterführende Informationen**



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1  
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 42:

HORA-Pass Abfrage



## 7. LITERATURVERZEICHNIS

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**  
Manz Verlag – Stabentheiner
- Liegenschaftsbewertung**  
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
- EVS Europäische Bewertungs-standards 2020**  
TEGoVA 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg
- Sachverständige und ihre Gutachten**  
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
- Immobilienbewertung Österreich**  
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
- WEG Österreich idIF**  
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
- MRG – Praxishandbuch idIF**  
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
- Handbuch Immobilienbewirtschaftung**  
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl
- Fachlexikon Immobilienwirtschaft**  
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**  
Luchterhand Verlag – Dröge
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**  
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
- Lexikon der Immobilienwertermittlung**  
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
- Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**  
Diplomica Verlag – Heinrich
- Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**  
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll
- Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**  
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler
- Der Immobilienmarkt**  
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr
- Der Mietzins**  
Linde Verlag – Karaschek / Strafella
- Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**  
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
- Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**  
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock
- Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**  
Linde Verlag – Wendlinger
- Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**  
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
- Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis**  
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**  
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**  
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber



-  **Der Wert von Immobilien**  
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**  
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**  
Werner Verlag – Sommer / Kröll
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**  
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Handbuch zum Nachbarrecht**  
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
-  **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**  
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
-  **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**  
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine**  
Linde Verlag – Brey / Pelinka
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ÖNORM EN 16775:2015-12**  
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



## 8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

### A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

### B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

### C

ca	circa
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

### D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cash Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

### E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

### F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

### G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

### H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

### I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmwertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

### K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

### L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFI	Liegenschaftsfläche

### M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz

## Abkürzungsverzeichnis

3500 Krems, Kasernstraße 33 ident Undstraße 8



### N

---

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

### O

---

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

### P

---

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

### R

---

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

### S

---

S	Seite
---	-------

Str	Straße
SV	SachverständigerT
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

### U

---

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

### V

---

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

### W

---

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

### Z

---

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



## 9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug	17
Abbildung 2:	Stadtplanausschnitt	18
Abbildung 3:	Orthofoto	19
Abbildung 4:	DKM	19
Abbildung 5:	Flächenwidmung	20
Abbildung 6:	Bebauungsplan	21
Abbildung 7:	Öffentliche Anbindung	21
Abbildung 8:	Öffentlicher Verkehr	22
Abbildung 9:	Straßennetz	22
Abbildung 10:	Infrastruktur	23
Abbildung 11:	ESG & Gutachten	25
Abbildung 12:	Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen	27
Abbildung 13:	Auszug HORA-Pass © hora.gv.at	27
Abbildung 14:	Abfrage Altlastenatlas	28
Abbildung 15:	Auszug Straßenlärmkataster	29
Abbildung 16:	Auszug Senderkataster © senderkataster.at	30
Abbildung 17:	Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at	31
Abbildung 18:	Grundriss – Keller	33
Abbildung 19:	Grundriss – Erdgeschoss	34
Abbildung 20:	Grundriss – 1. Stock	35
Abbildung 21:	Grundriss – 2. Stock	36
Abbildung 22:	Grundriss – DG	37
Abbildung 23:	Zinsliste per 7/2025	38
Abbildung 24:	Nutzungsverteilung & Leerstands Raten	39
Abbildung 25:	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	48
Abbildung 26:	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile	49
Abbildung 27:	Zinserträge	57
Abbildung 28:	Investitionskosten & nachhaltige Mieten	57
Abbildung 29:	Underrent-Situation	58
Abbildung 30:	Jahresrohertrag	58
Abbildung 31:	Berechnungsannahmen Bewirtschaftungskosten	59
Abbildung 32:	Bewirtschaftungskosten pa	60
Abbildung 33:	Bewirtschaftungskosten Grafik	60
Abbildung 34:	Kennzahlen Bewirtschaftungskosten	60
Abbildung 35:	Liegenschaftsreinertrag	60
Abbildung 36:	Liegenschaftszinssatz	62
Abbildung 37:	Vervielfältiger	63
Abbildung 38:	Ertragswert der Liegenschaft	64
Abbildung 39:	Anpassung an den Verkehrswert	65
Abbildung 40:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	65
Abbildung 41:	Ablaufschema Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802-1	72
Abbildung 42:	HORA-Pass Abfrage	74