

BEFUND & GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT

der Liegenschaft

GSt-Nr. 1295/61 1295/71 | EZ 3358 | KG 4018 Leobersdorf | BG Baden

mit der Adresse

2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 u 11

1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 26 T
mw@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H





Verkehrswertgutachten



EZ	3358	KG	4018 Leobersdorf
BG	Baden	GSt-Nr	1295/61 & 1295/71
Adresse	2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 u 11		

Auftraggeber Mag Leopold Riess als Insolvenzverwalter
1080 Wien, Zeltgasse 3/13
Insolvenz: BC – BauCommerce GmbH (FN 513501z)

Zweck Feststellung des Verkehrswertes im Insolvenzverfahren der
BC-BauCommerce GmbH, 1100 Wien, Himbergerstraße7/2

Bewertungsstichtag 13. März 2026

Verkehrswert¹ EUR 1.550.000,00

Datum der Ausfertigung 14. März 2026

¹ Verkehrswert unter der Annahme der Bestandfreiheit und Kontaminationsfreiheit



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	1
1.1.	Auftrag bzw. Auftraggeber	1
1.2.	Zweck des Gutachtens	1
1.3.	Bewertungsstichtag	1
1.4.	Recherchezeitraum	1
1.5.	Vollständigkeitserklärung	2
1.6.	Qualitätsstichtag	2
1.7.	Weitergabe und Vervielfältigung	3
1.8.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.9.	Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen	4
1.10.	Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages	4
1.10.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	4
1.10.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	9
2.	Befund	10
2.1.	Grundbuchauszug	11
2.2.	Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung	13
2.2.1.	Makrostandort	13
2.2.2.	Mikrostandort	14
2.2.3.	Maße, Form und Topografie	16
2.2.4.	Geländeneigung	17
2.2.5.	Flächenwidmung	17
2.3.	Umweltrisiken und Umwelteinflüsse	18
2.3.1.	Altlastenatlas	18
2.3.2.	Erdbebengefährdung	19
2.3.3.	Schutzgebiete und Biodiversität	20
2.3.4.	Hochwasser - Überflutungsflächen	20
2.3.5.	Gefahrenzonenplan	22
2.3.6.	Wasserschutz-/Wasserschongebiet	22
2.3.7.	Radonkarte	23
2.3.8.	Sendekataster	24
2.3.9.	Lärminformation	25
2.4.	ESG	28
2.4.1.	Allgemeines	28
2.4.2.	Transitorische & physische Risiken	29
2.4.3.	Wert & Preis	30
2.4.4.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	31
2.4.5.	Conclusio	31
2.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	31
3.	Bilddokumentation vom 13.03.2026	36
4.	Gutachten (Wertermittlung)	38
4.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	38
4.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	39
4.3.	Verfahren	39



4.3.1.	Vergleichswertverfahren	39
4.3.2.	Sachwertverfahren	42
4.3.3.	Ertragswertverfahren	43
4.3.4.	Sonstige Wertermittlungsmethoden	45
4.4.	Verfahrenswahl	46
4.5.	Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG	46
4.5.1.	Vergleichswerterhebungen	46
4.5.2.	Festsetzung des Vergleichswertes	49
4.5.3.	Ermittlung des Bodenwertes	49
4.5.4.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	50
4.6.	Verkehrswert § 2 LBG	51
4.6.1.	Verkehrswertdefinition	51
4.6.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	51
4.6.3.	Verkehrswert der Liegenschaft	52
5.	Erklärungen des Sachverständigen	53
5.1.	Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	53
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	55
5.3.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	56
5.4.	Höchstpersönlichkeitserklärung	56
6.	Beilagen	57
7.	Literaturverzeichnis	58
8.	Abkürzungsverzeichnis	60
9.	Abbildungsverzeichnis	62



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag bzw. Auftraggeber

Herr RA Mag Leopold Riess, 1080 Wien, Zeltgasse 3/13 erteilt als Insolvenzverwalter am 12. März 2026 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3358, KG 4018 Leobersdorf, BG Baden, mit der Adresse 2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 und 11.

Die ggst. Grundstücksflächen sind im Flächenwidmungsplan mit dem Vermerk „Verdachtsfläche“ ausgewiesen. In der Wertermittlung wird angenommen, dass diese Grundstücksflächen nicht mit einer Altlast belastet sind und auch keine Bestandverhältnisse (Verpachtung der Flächen) vorliegen. Es wird somit unter der Annahme der Kontaminations- und Bestandfreiheit bewertet.

Seitens der Marktgemeinde Leobersdorf wurde per Mail nachstehende Auskunft erteilt: „Das Areal war in früheren Zeiten eine **Müldeponie und ist als Altablagerung gekennzeichnet.** (AA)“

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage bzw die Vorlage des Gutachtens in der Insolvenzsache der BC – BauCommerce GmbH, 1100 Wien, Himberger Straße 7/2.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die am 13. März 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 14. März 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 von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet². Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

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

1.6. Qualitätsstichtag³

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 aufgrund 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.

² Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen“

³ Vgl. ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.23



1.7. Weitergabe und Vervielfältigung

Befund und Gutachten dienen ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber⁴ zum bedungenen Zweck⁵. Sie ist nicht zur Weitergabe an nicht beteiligte Dritte vorgesehen. 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, Vervielfältigung oder dessen Mitteilung an Medien von Befund und Gutachten 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 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. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- Die Befundaufnahme der Liegenschaft am 13. März 2026 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5.
- Sämtliche Unterlagen und Informationen, die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 13. März 2026.
- Einsichtnahme in das Grundbuch am 12. März 2026.
- Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 12. März 2026.
- Die Einsichtnahme in die DKM auf der Homepage des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) am 12. März 2026.
- Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 12. März 2026.
- Erhebungen auf der Homepage von vor.at und parken.at am 12. März 2026.
- Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH am 13. März 2026.
- Demographische Erhebungen auf der Homepage von ZT - datenforum reg.gen.mbh am 12. März 2026.
- Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 12. März 2026.
- Abfrage auf der Homepage des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) - waldatlas
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992 idgF.
- ÖNORM B1802 und Subnormen.
- Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
 - Edikt, Vollmacht
 - Grundbuchauszug der EZ 3358, KG 04018 Leobersdorf, vom 12. März 2026.

⁴ Siehe dazu Pkt 1.1.

⁵ Siehe dazu Pkt 1.2.



1.9. Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen

E-Mail von der Marktgemeinde Leobersdorf, Rathausplatz 1, 2544 Leobersdorf. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- ||| Aufschließungskosten: Einheitssatz € 645,-
- ||| Gefahrenzonenplan gib es lt. Wissen keinen
- ||| Entwicklungs- und Raumordnungskonzept ist zurzeit in Überarbeitung
- ||| Das Areal war in früheren Zeiten eine Mülldeponie und ist als Altablagerung gekennzeichnet. (AA)“

1.10. Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages

1.10.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- ||| Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- ||| Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszinssatz“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per definitionem dem „Liegenschaftszinssatz“ in der ÖNORM B 1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszinssatz genannt.
- ||| Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 150/1992 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. 150/1992 transformiert und folgend berücksichtigt.
- ||| Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne 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 (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.
- ||| 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.



- ||| Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- ||| Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können nicht berücksichtigt.
- ||| Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen 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.
- ||| Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- ||| Die Berechnungen im Befund und Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau, wenngleich nur wenige oder keine Stellen nach dem Komma in Tabellen zahlenmäßig angezeigt werden. Die Ergebnisse der Berechnungen stimmen daher möglicherweise aufgrund von Rundungsdifferenzen nicht exakt mit dem Ergebnis überein, welches sich auf Basis der in den Tabellen im Befund und Gutachten dargestellten Zahlen ergeben würde. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis von Befund und Gutachten jedoch ohne Bedeutung sind, da die Ergebnisse angemessen gerundet werden.
- ||| 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 Besichtigung, 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 oder sonst bekannt geworden sind.
- ||| Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben werden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben werden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- ||| Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- ||| 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 digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- ||| Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Versorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiter wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- ||| 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.
- ||| Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird, sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme in einer Gesamtschau festgestellt und schätzungsweise klassifiziert. Detaillierte technische Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes sowie Öffnungen der bestehenden Bauwerke werden nicht durchgeführt.
- ||| 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.
- ||| 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 baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- ||| Eine Prüfung des Gebäudes bzw. Gebäudeteilen auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 ist nicht auftragsgegenständliche und wird diese vom Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt werden. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. 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 Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- III Der Altlastenatlas werden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Ob von einer Liegenschaft und dessen Grundstücken tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, kann nur durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden, welche seitens des Auftraggebers beizustellen sind.
- III Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Bewertung erfolgt somit ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung auf Basis einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den Sachverständigen auf Kosten des Auftraggebers auf Basis der vom Auftraggeber beizustellenden Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.
- III 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.
- III Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- III 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.
- III 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 Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- III Bei Büro- oder Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Vermieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt⁶.

⁶ § 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).



- 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 werden⁷.
- Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 weiters 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.
- 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.
- 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. Die Auftraggeberin nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
- Eine Prüfung der Betriebsanlagengenehmigungen kann nur insofern erfolgen, als diese von der Auftraggeberin vorgelegt werden. Eine inhaltliche Prüfung kann nicht erfolgen.
- Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates der Europäischen Union vorgelegt wird, wird bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

⁷ Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.



1.10.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- III Festgehalten wird, dass in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht genommen wurde. Erhebungen bei der Baubehörde sind unterblieben, zumal die Liegenschaft unbebaut ist (bis auf Einfriedung bzw Einschotterung).
- III Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten zum bedungenen Zweck und es ist daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- III Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- III Die Bewertung wird auf die angeführten Unterlagen und übergebenen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Befund und Gutachten beruhen insbesondere auf den seitens des Auftraggebers übergebenen Unterlagen und Informationen und der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein müssen. Ergeben neue Fakten und neu vorgelegte Unterlagen und Informationen wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf auf Kosten des Auftraggebers zu ergänzen.
- III Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- III Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Wertermittlung 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 der Bewertung. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.⁸

8 Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 1



2. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.



2.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04018 Leobersdorf EINLAGEZAHL 3358
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 1544/2026

Plombe 2230/2026

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1295/61 G Sonst(100) * 5519 Rudolf Diesel-Straße 7
1295/71 G Sonst(50) * 5030 Rudolf Diesel-Straße 11
GESAMTFLÄCHE 10549

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(100): Sonstige (Vegetationsarme Flächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
2 a 7091/2006 3562/2017 957/2022 Aufschliessungsabgabe von EUR 147.031,--
hins Gst 1295/61 entrichtet
b 7065/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2885
3 a 1544/2026 Ergänzungsabgabe für Gst 1295/61 1295/71 entrichtet
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

BC-BauCommerce GmbH (FN 513501z)

ADR: Himbergerstraße 7/2, Wien 1100

a 7065/2022 Kaufvertrag 2022-04-28 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2824/1959 1367/1961 4381/1992 4162/1999 5370/2022 6039/2022
314/2023

DIENSTBARKEIT zur Duldung einer elektrischen Leitung
gem Par 1 Vereinbarung 1959-08-04 hins Gst 1295/71 für
Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 7065/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
2885

4 a 3141/1959 4162/1999 5370/2022 6039/2022

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Hochspannungsfreileitung
gem Pkt 1 Vereinbarung 1959-08-04 hins Gst 1295/61 1295/71
für Stadt Wien (Wiener Elektrizitätswerke)

b 7065/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
2885

5 a 7065/2022 Pfandurkunde 2022-04-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b gelöscht

6 a 11095/2022 Pfandurkunde 2022-11-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

7 a 8236/2024 Pfandurkunde 2024-10-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)



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

Grundbuch

12.03.2026 15:41:24

Abbildung 1:

GB-Auszug– © Bezirksgericht

Erläuterungen zum Grundbuch

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

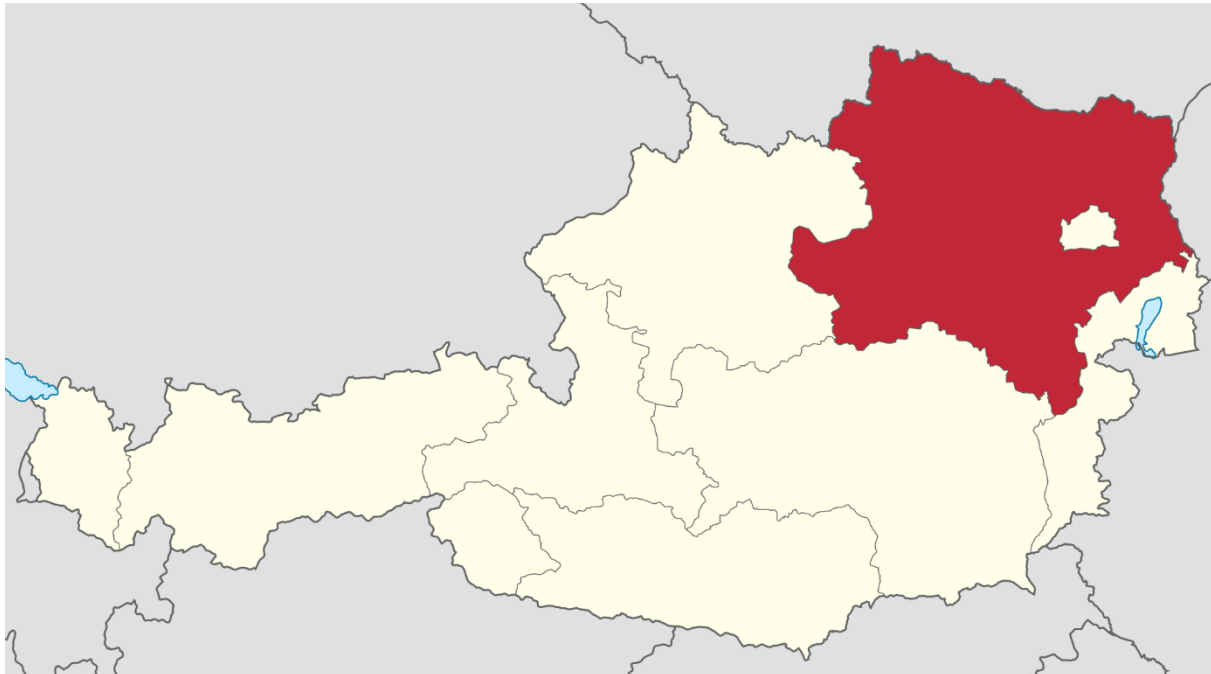
Die bewertungsgegenständlichen Grundstücksgrenzen sind im Grenzkataster eingetragen. Die Grenzen können daher als gesichert eingestuft werden.

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. Es wird angenommen, dass die Eintragungen im C-Blatt keinen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben zumal sie die Nutzungen der Grundstücke nicht einschränken.



2.2. Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung

2.2.1. Makrostandort



Niederösterreich ist mit einer Fläche von fast 19.200 km² das größte und mit mehr als 1,6 Millionen Einwohnern das zweit bevölkerungsreichste Bundesland Österreichs. Es umschließt die österreichische Bundeshauptstadt Wien, seit 1986 ist Sankt Pölten die Landeshauptstadt. Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien, im Nordosten an die Slowakei, sowie innerösterreichisch im Südosten an das Burgenland, im Süden an die Steiermark und im Westen an Oberösterreich.

Niederösterreich wird landschaftlich in vier Viertel eingeteilt: Nördlich der Donau liegen das Waldviertel und das Weinviertel, südlich der Donau befinden sich Mostviertel und Industrieviertel. Die besondere geographische Lage bringt nicht nur ein reiches Kulturerbe hervor, sondern auch eine große Vielfalt von Landschaftstypen, wie Auwälder und Steppen, Almen und Seen, Schluchten und Hügellandschaften, Flusstäler und Moore. Die offizielle Website Niederösterreichs findet man unter www.noel.gv.at

Befund
2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 u 11

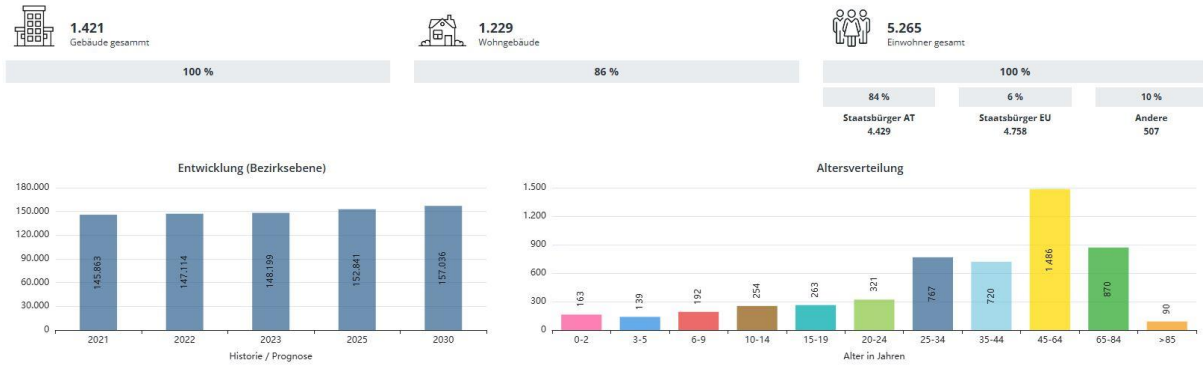


Abbildung 2:

Demographie - Bevölkerung – © ImmoMarktAnalyse

Gebäudestruktur Leobersdorf

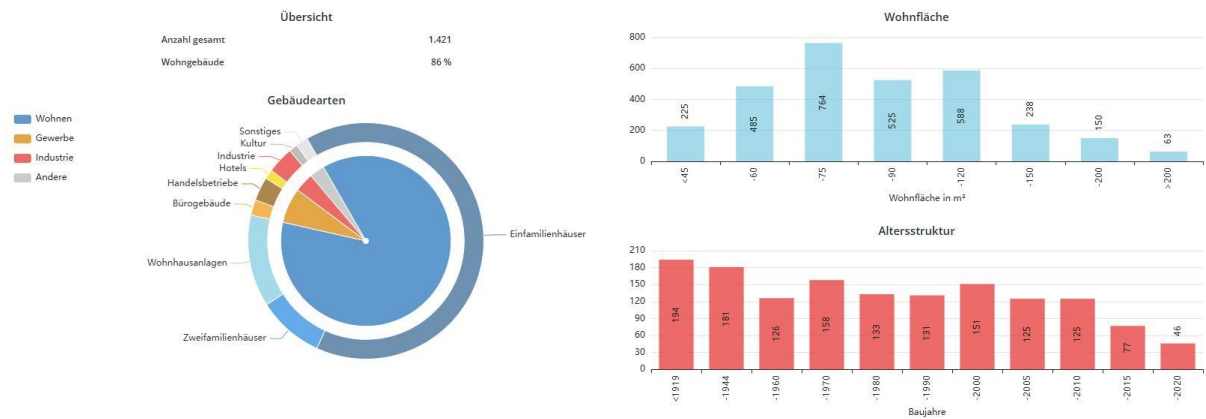


Abbildung 3:

Demographie - Gebäude – © ImmoMarktAnalyse

2.2.2. Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Rudolf Diesel-Straße 7 u 11 in 2544 Leobersdorf. Es handelt sich hierbei um eine gute Lage in 2544 Leobersdorf. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Gewerbebezwecken genutzt. Leobersdorf liegt am Ausgang des Triestingtales am Rande des Wiener Beckens und wird von der Triesting durchflossen. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 12,34 Quadratkilometer. 15,91 Prozent der Fläche sind bewaldet.

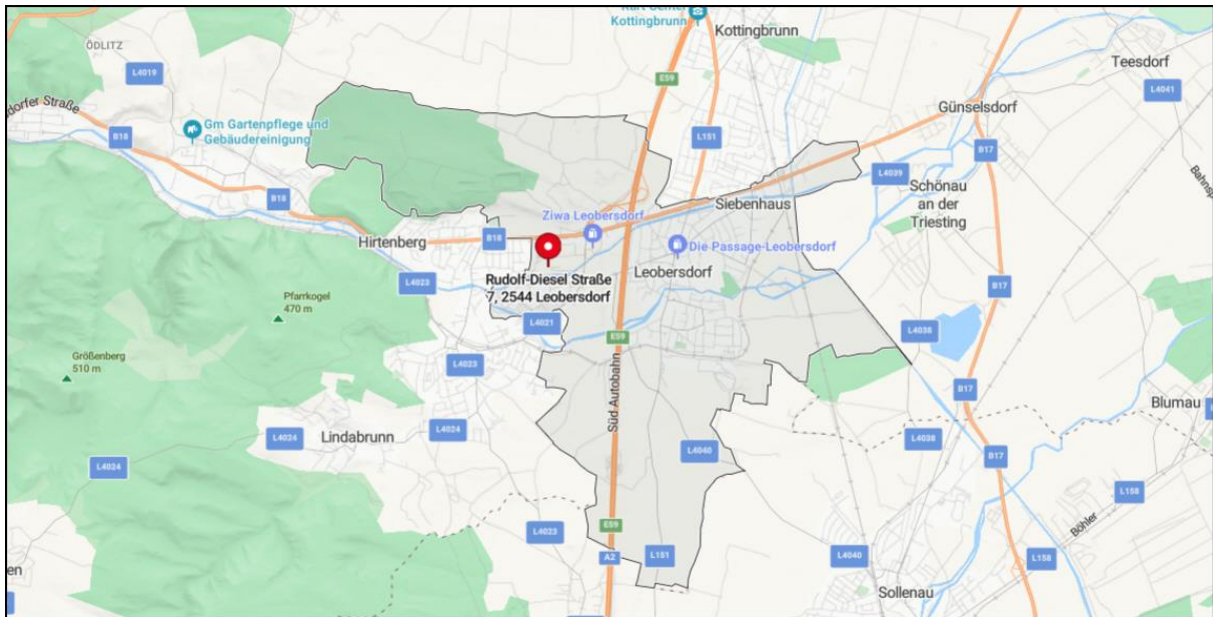


Abbildung 4:

Stadtplanausschnitt – © bing.maps

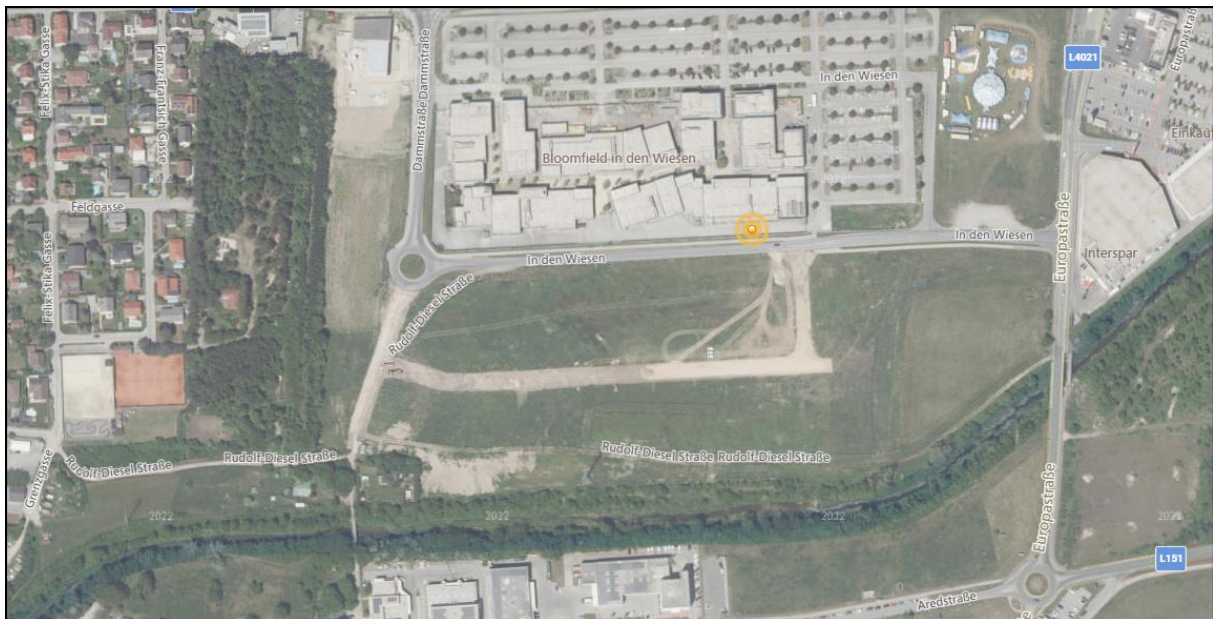


Abbildung 5:

Orthofoto – © bing.maps



2.2.3. Maße, Form und Topografie



Abbildung 6:

DKM – © BEV

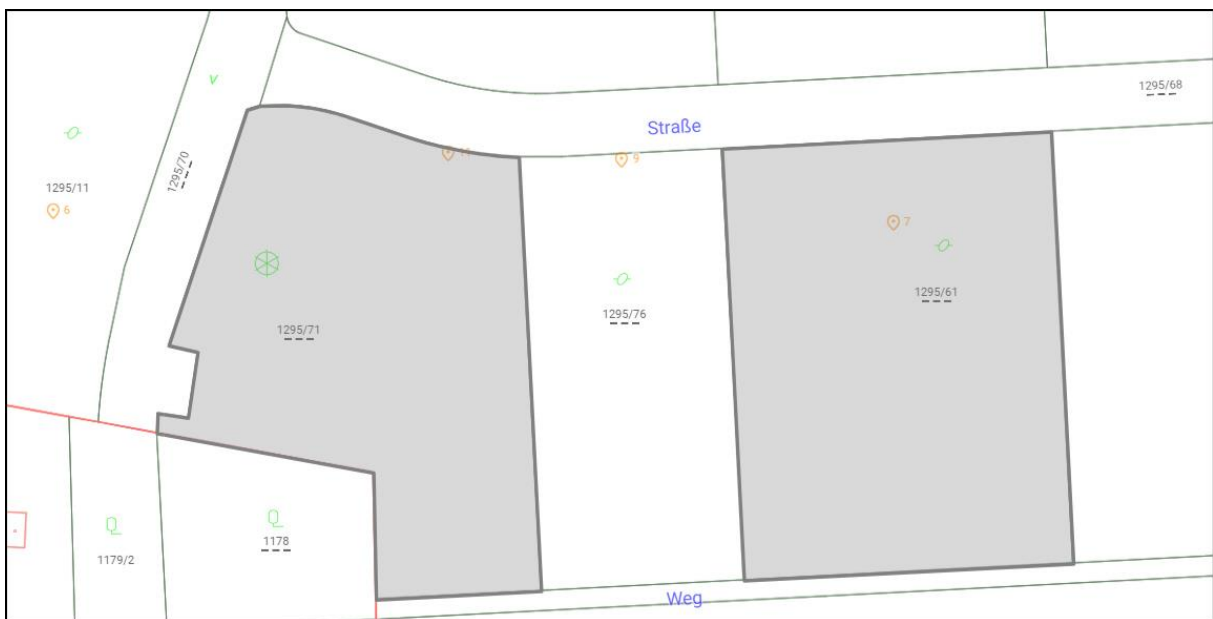


Abbildung 7:

DKM – © BEV



2.2.4. Geländeneigung

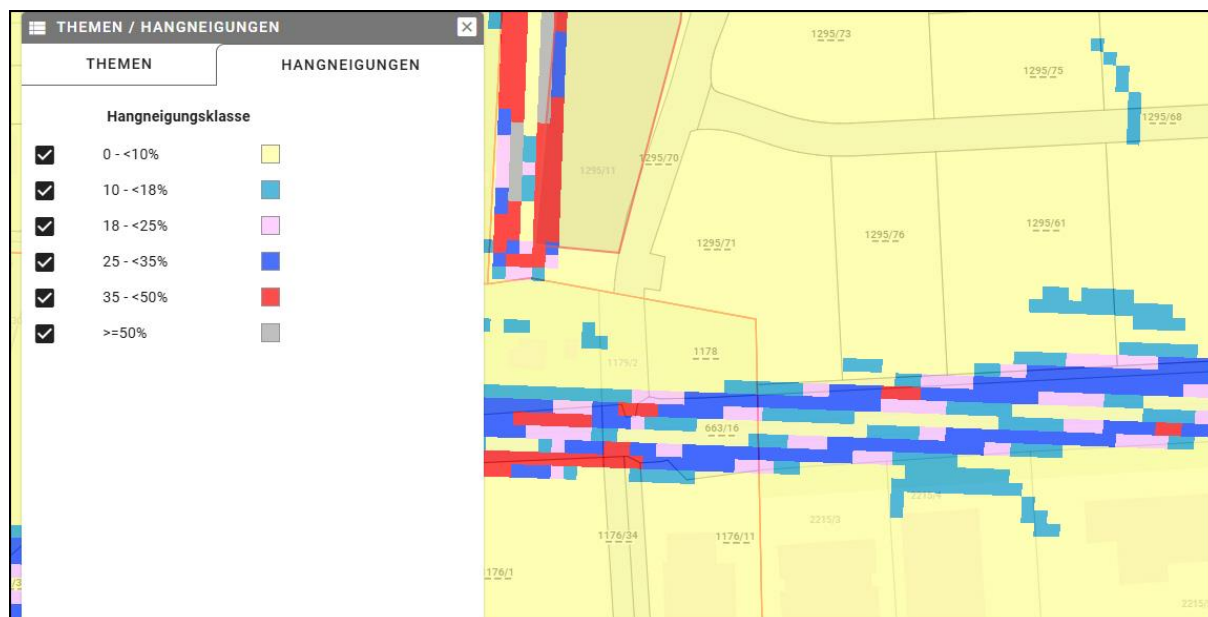


Abbildung 8:

Hangneigung – © Inspire

2.2.5. Flächenwidmung

Anlässlich der Einsichtnahme in den digitalen Flächenwidmungsplan konnte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungsbestimmung festgestellt werden:

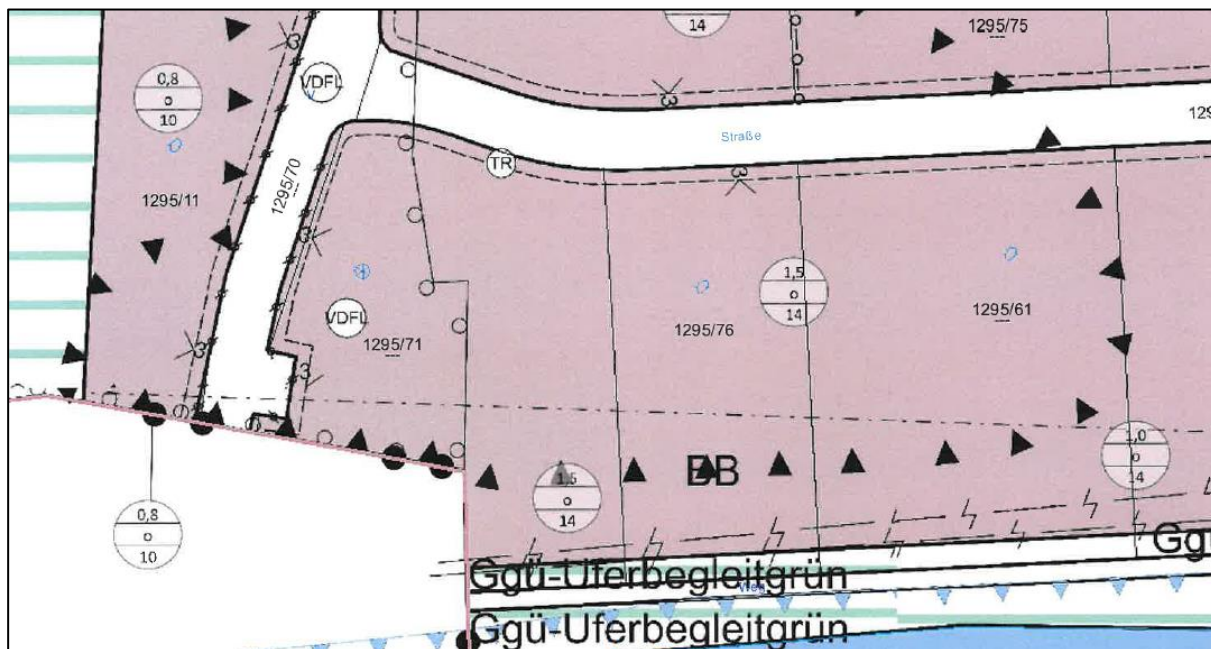


Abbildung 9:

Flächenwidmung – © GIS



B

Bauland - Betriebsgebiete

§ 16 (1) NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, sind unzulässig.“

1,0 bzw. 1,5
0
14

Höchstzulässige Geschoßflächenzahl
Bebauungsweise – offen
Höchstzulässige Gebäudehöhe (Höhe in m)

2.3. Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

2.3.1. Altlastenatlas

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S 2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurechtssmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurechtssmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit 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 vorliegen⁹.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Weiterführende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung

⁹ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Befund

2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 u 11



durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund eines sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

2.3.2. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbebengeschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem „Gebäudeleben“) mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

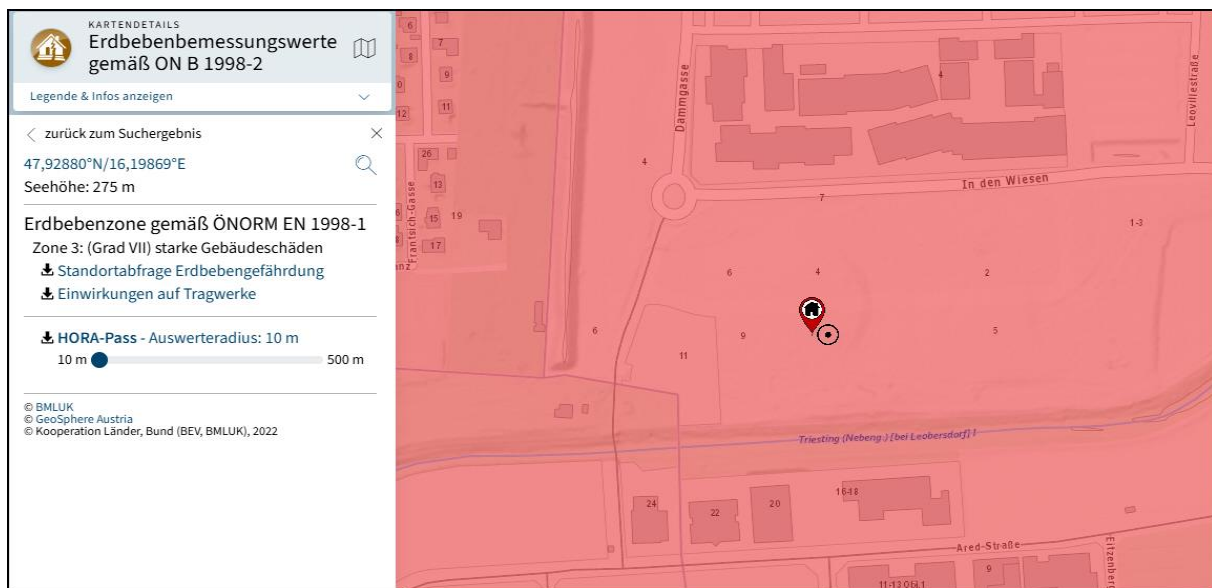


Abbildung 10:

Abfrage Erdbebengefährdung – © HORA



2.3.3. Schutzgebiete und Biodiversität

Ein Naturschutzgebiet ist ein weitgehend natürliches oder naturnahes Gebiet mit besonderer ökologischer Wertigkeit, das durch einen Rechtsakt derart geschützt ist, dass alle mit dem Schutzzweck dieses Gebietes unvereinbaren Eingriffe verhindert werden können. Das Naturschutzgebiet zählt zu den strengsten Kategorien des Flächenschutzes. Die möglichen Schutzbestimmungen sind im Gesetz angeführt und werden in der jeweiligen Verordnung für jedes Gebiet explizit festgelegt. Nutzungsbeschränkungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd und Fischerei erfolgten bisher für wenige Gebiete. In der Regel sind diese Nutzungen durch Ausnahmestimmungen "im bisherigen Umfang" gestattet, auch wenn grundsätzlich "jeder Eingriff in die Natur" verboten ist.

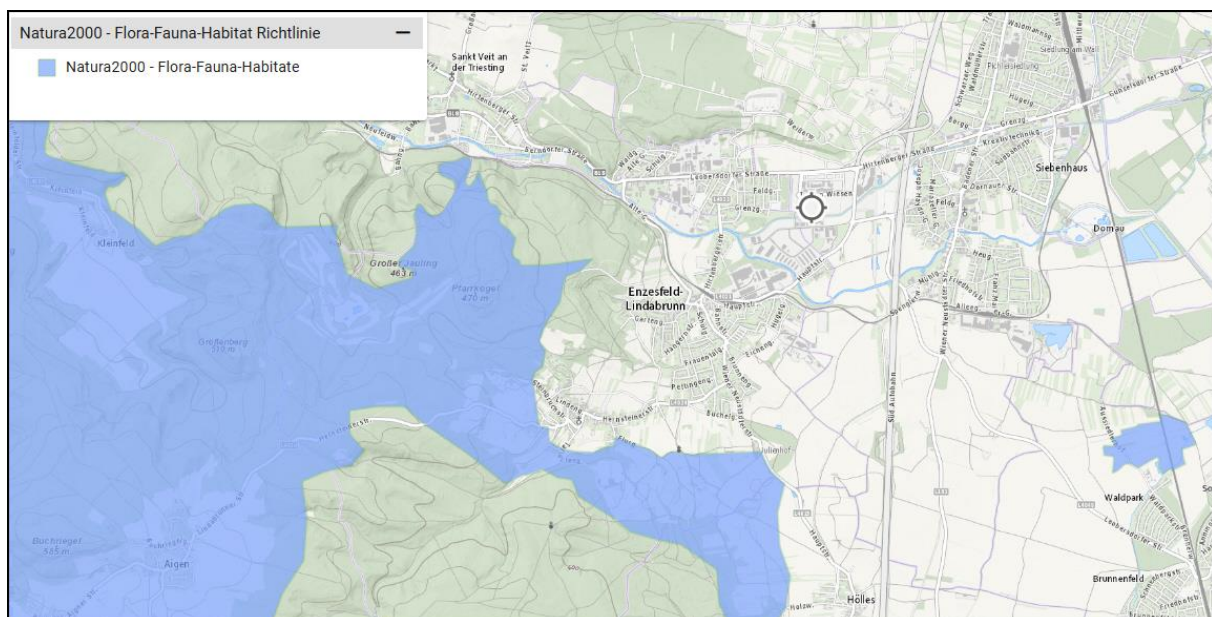


Abbildung 11:

Schutzgebiete und Biodiversität – © walddatlas

2.3.4. Hochwasser - Überflutungsflächen

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) (ehemals Lebensministerium) und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten bereits 2004 bzw 2005 das Projekt "Hochwasserrisikozone Austria - HORA", ein bundesweites Risikozoneierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser. Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das erfasste österreichische Flussnetz mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Die ausgewiesenen Zonen zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind. Dabei ist zu beachten, dass (insbesondere erst kürzlich errichtete) Hochwasserschutzanlagen nicht flächendeckend berücksichtigt werden

Aufgrund der räumlich hochaufgelösten Basisdaten (Geländemodell) und der damit einhergehenden Notwendigkeit zur Segmentierung (Kachelung) der zugrundeliegenden hydrodynamischen Modellierung, treten stellenweise in Bereichen sehr geringer Wassertiefen

Befund

2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 u 11



(0 – 5 cm) an Kachelgrenzen Unstetigkeiten (Sprünge) der räumlichen Ausdehnung der Hochwasserrisikozonierung auf.

Rechtliche und technische Hinweise durch das Land-, forst- und wasserwirtschaftliches Rechenzentrum GmbH: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

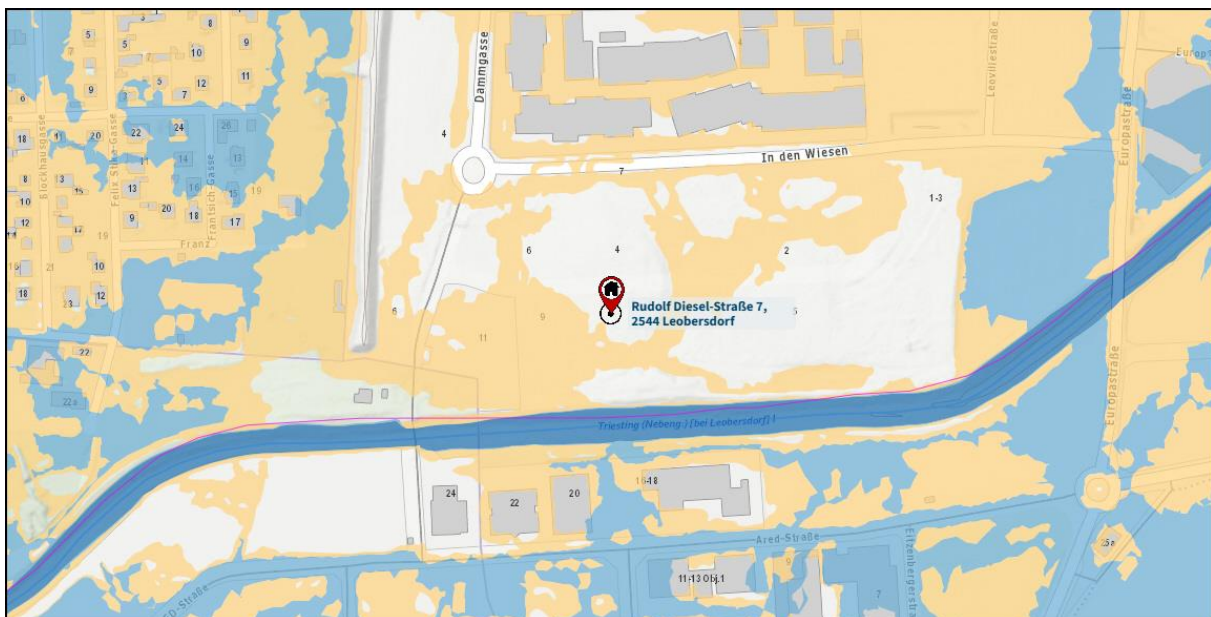


Abbildung 12:

Abfrage Hochwasser - Überflutungsflächen – © walddatlas

Hochwasserereignisse mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ30) stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 30 Jahre stattfindet, dar. Für Grundstücke, die sich innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers befinden, ist für die Errichtung von Anlagen (z.B. Objekte und Geländeänderungen) eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Diese dient u.a. dazu, zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen bestehende Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Mögliche Maßnahmen werden dabei durch einen Sachverständigen der Wasserwirtschaft beurteilt.



Hochwasserereignisse mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre stattfindet, dar. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf dieses Bemessungsereignis im Wasserbau ausgelegt.

Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ300) zeigen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 300 Jahre stattfindet und macht auf das Restrisiko durch Hochwasser aufmerksam. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt und bedeuten keinen absoluten Hochwasserschutz.

2.3.5. Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan wird von Experten der Wildbach- und Lawinenbebauung erstellt. Sie erheben und bewerten alle naturräumlichen Daten, nehmen Einsicht in Chroniken und alte Aufzeichnungen über Katastrophen, begehen das Einzugsgebiet und befragen Betroffene sowie Ortskundige über beobachtete und überlieferte Ergebnisse. Für Detailuntersuchungen werden Spezialisten wie Geologen und Bodenmechaniker beigezogen.

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdung von Gebieten durch Wildbäche, Lawinen und Erosionen und dient den Behörden als Grundlage für die örtliche und überörtliche Raumplanung sowie das Bau- und Sicherheitswesen. Er ist die Basis für die Planung von Schutzmaßnahmen und die Abschätzung deren Dringlichkeit.

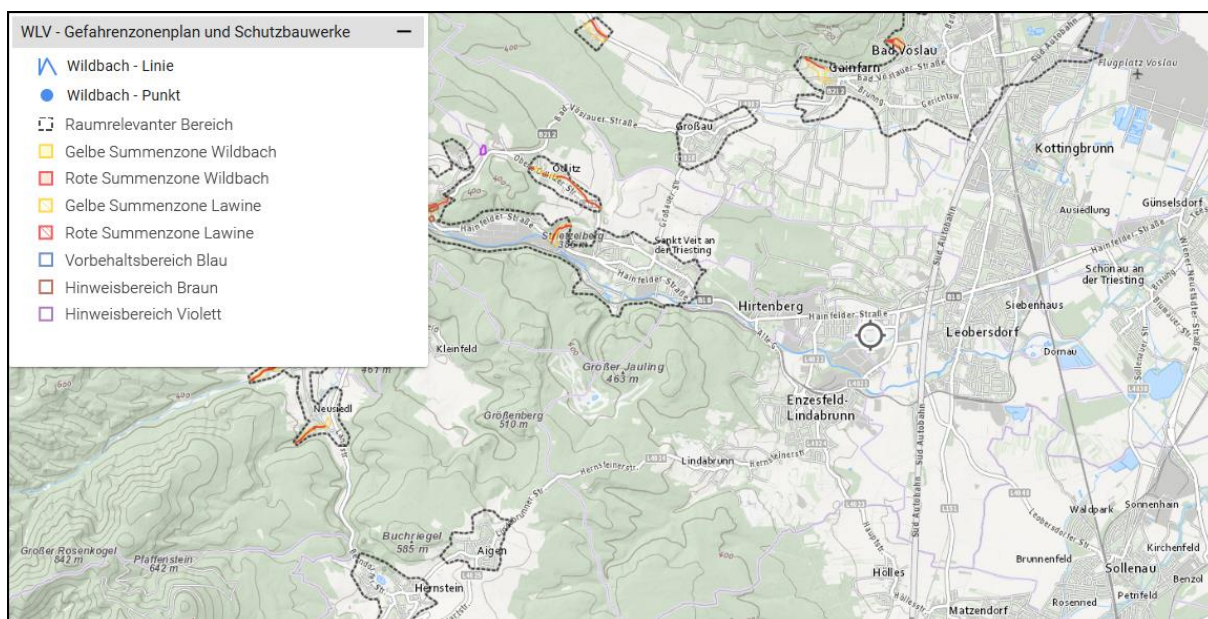


Abbildung 13:

Abfrage Gefahrenzonenplan – © waldatlas

2.3.6. Wasserschutz-/Wasserschongebiet

Das Wasserschongebiet ist ein Gebiet mit wichtigen Grundwasservorkommen mit besonderen Auflagen, Nutzungseinschränkungen, Verboten und Geboten; ausgewiesen wird dieses (meist größere) Gebiet per Bescheid des Landeshauptmannes.

Befund

2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 u 11

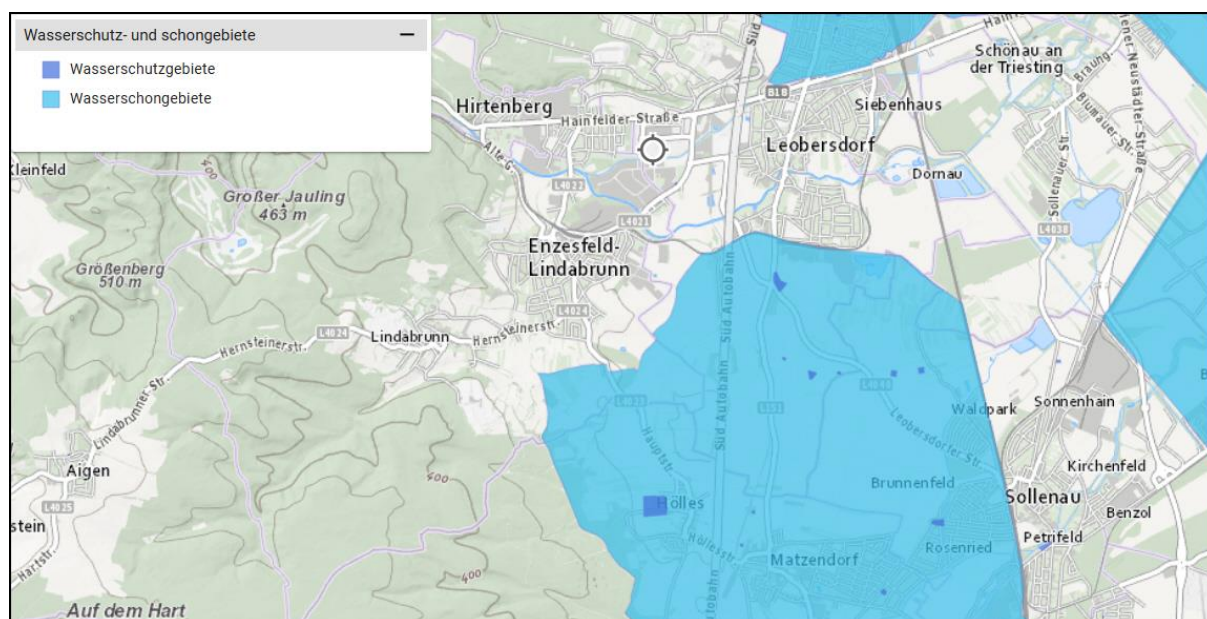


Abbildung 14:

Wasserschutz-/Wasserschongebiet – © waltatlas

2.3.7. Radonkarte

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

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.

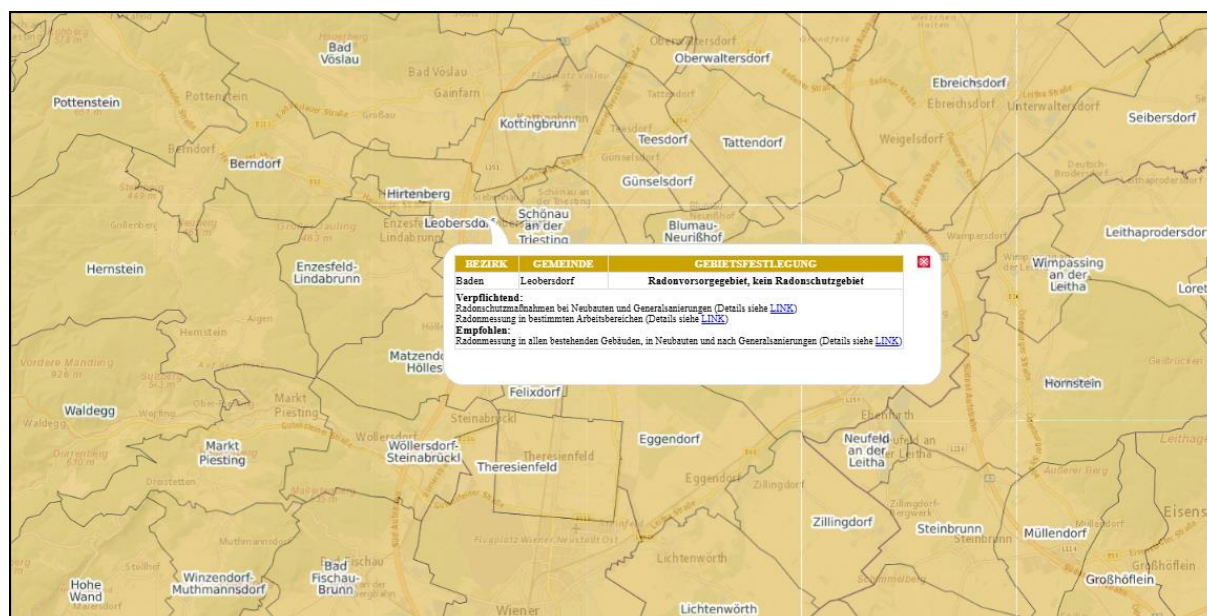


Abbildung 15: Radonschutzkarte – © BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

2.3.8. Sendekataster

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.¹⁰

¹⁰ BM für Landwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

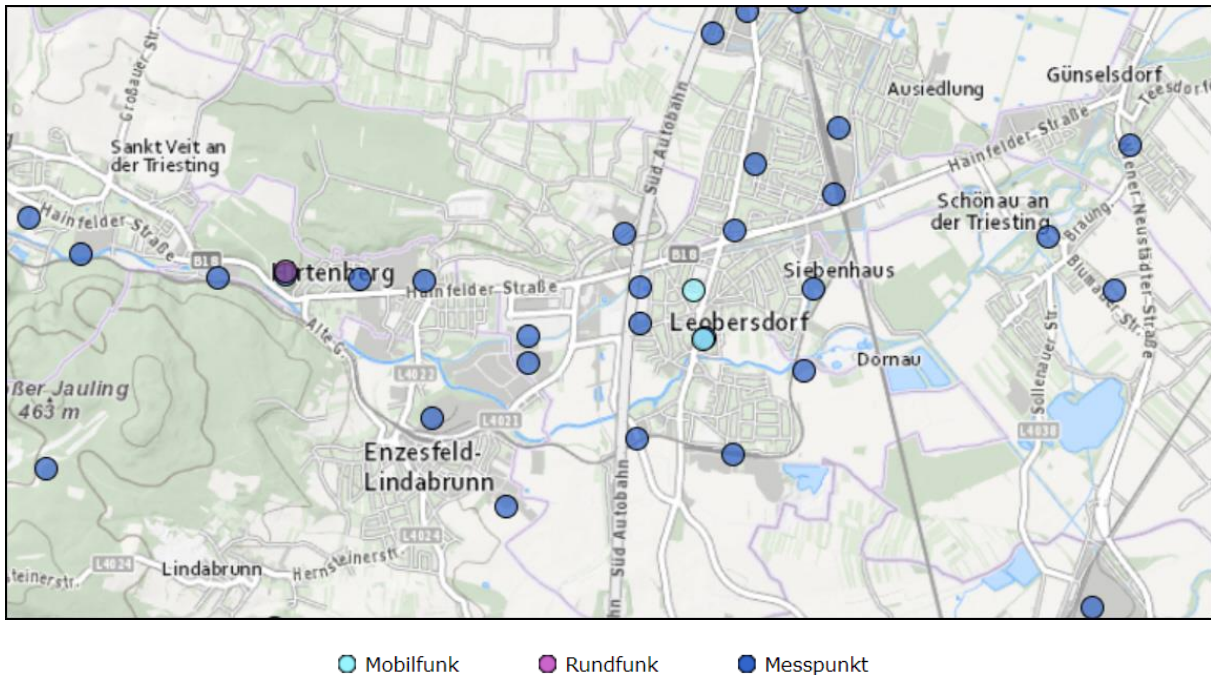






Abbildung 16: Abfrage Senderkataster – © Bundesministerium Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

2.3.9. Lärminformation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Rudolf Diesel-Straße 7. Die Straße ist ein mittelmäßig befahrener Straßenzug. Die gegenständliche Liegenschaft ist daher tendenziell mittelmäßig vom Straßen- und Umgebungslärm beeinträchtigt. Die strategischen 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)

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

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 Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

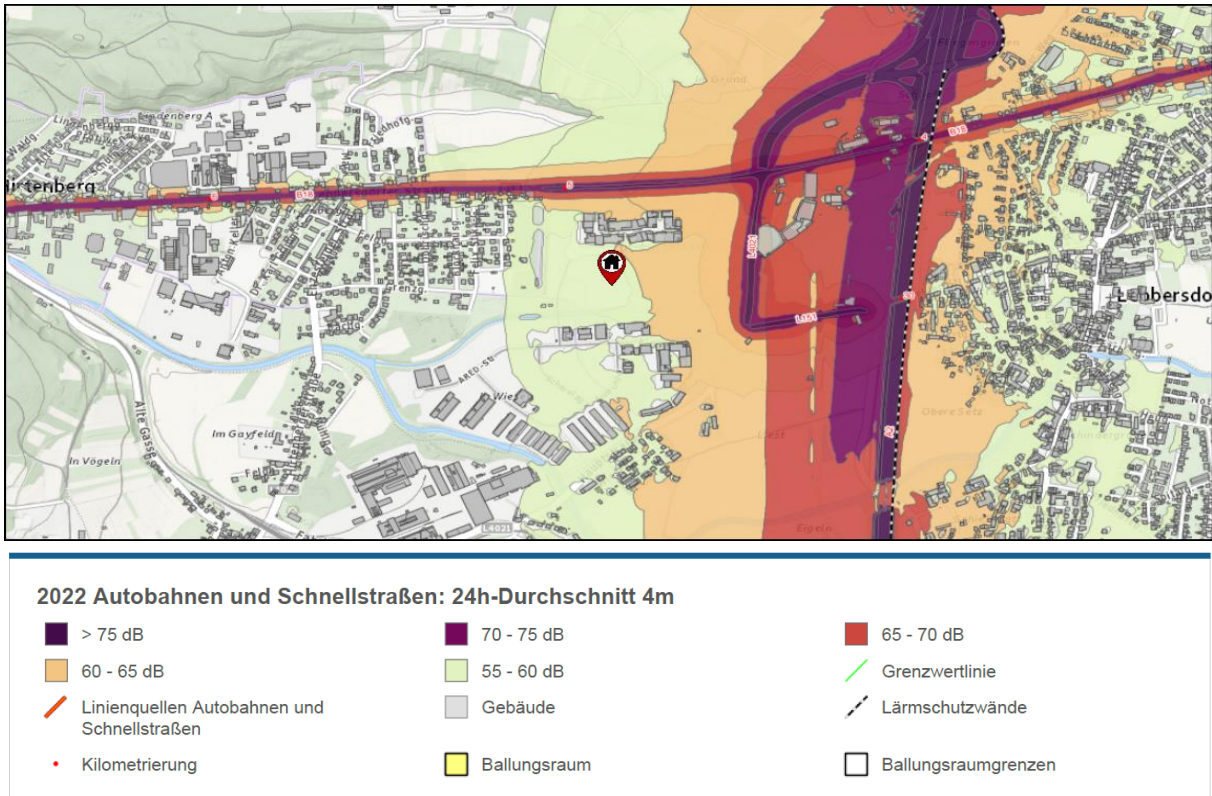
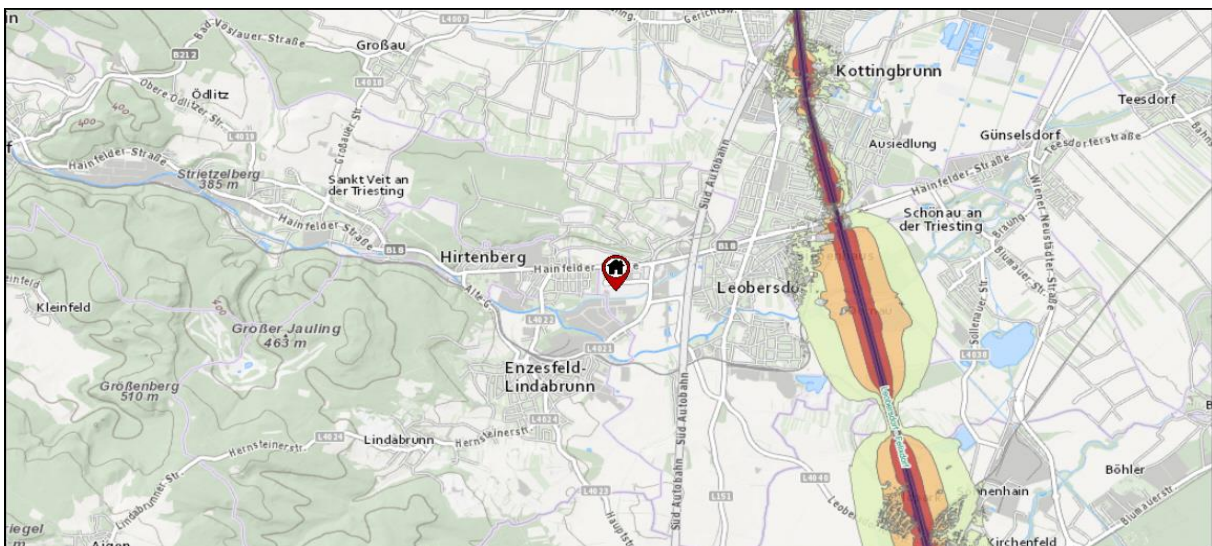


Abbildung 17:

Auszug Lärmkataster Straßenverkehr – © Lärminfo.at



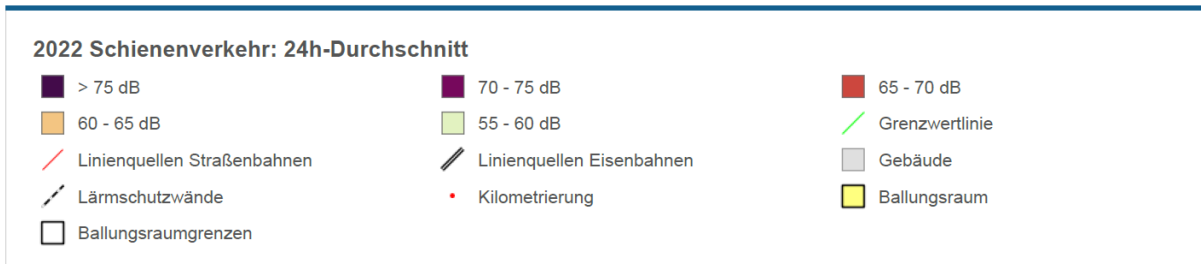


Abbildung 18:

Auszug Lärmkataster Schienenverkehr – © Lärminfo.at

Hinsichtlich Flugverkehr sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei ist allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

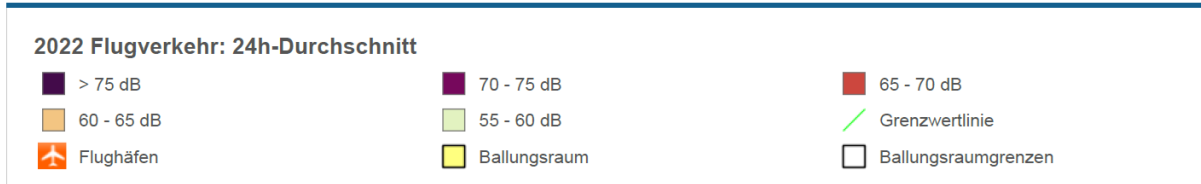
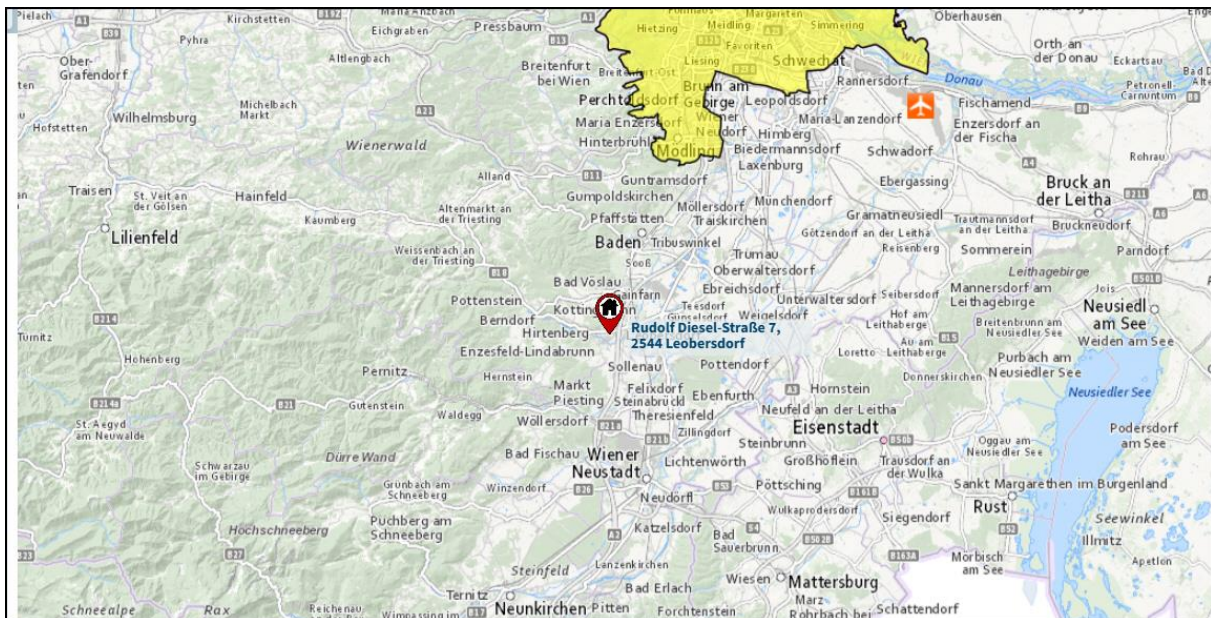


Abbildung 19:

Auszug Lärmkataster Flugverkehr – © Lärminfo.at

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine nennenswerten Lärmwerte gegeben.

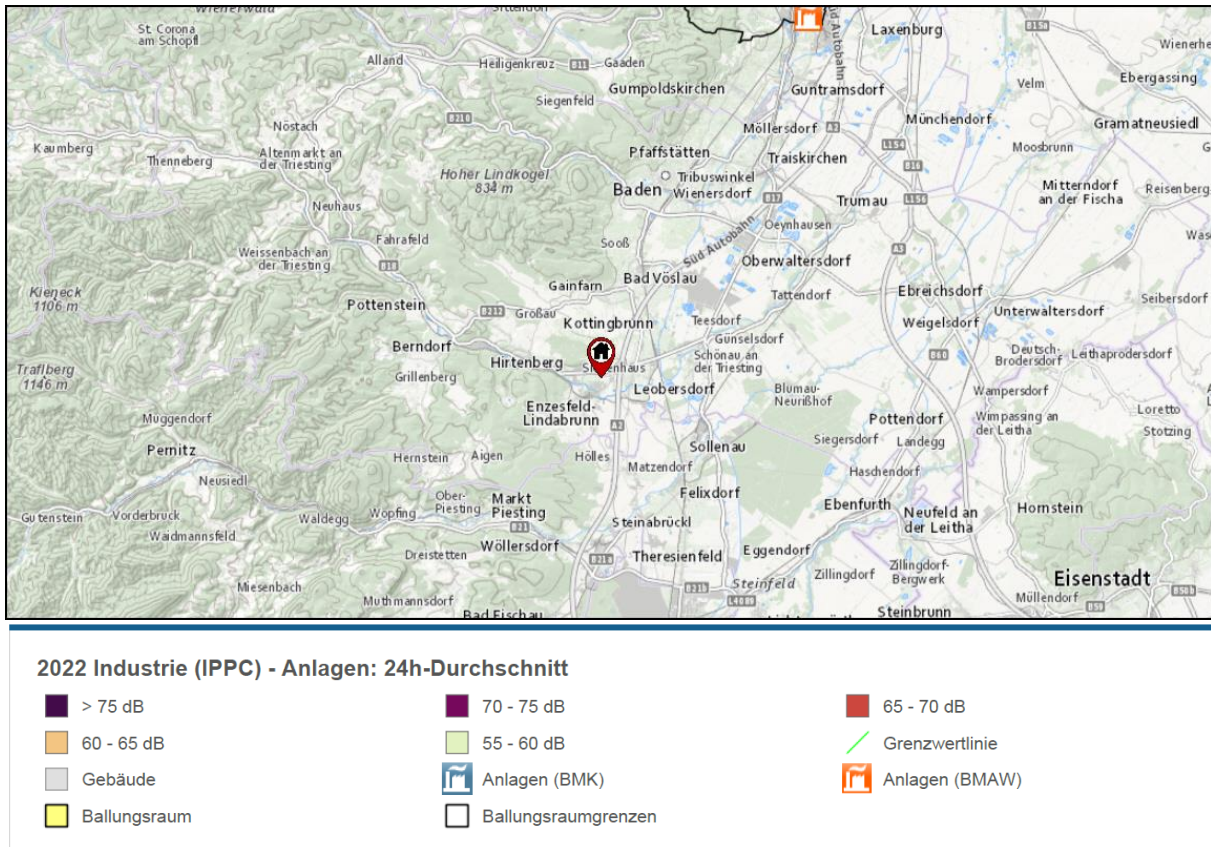


Abbildung 20:

Auszug Lärmkataster Industrie – © Lärminfo.at

2.4. ESG

2.4.1. 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.¹¹

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

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



2.4.2. Transitorische & physische Risiken

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

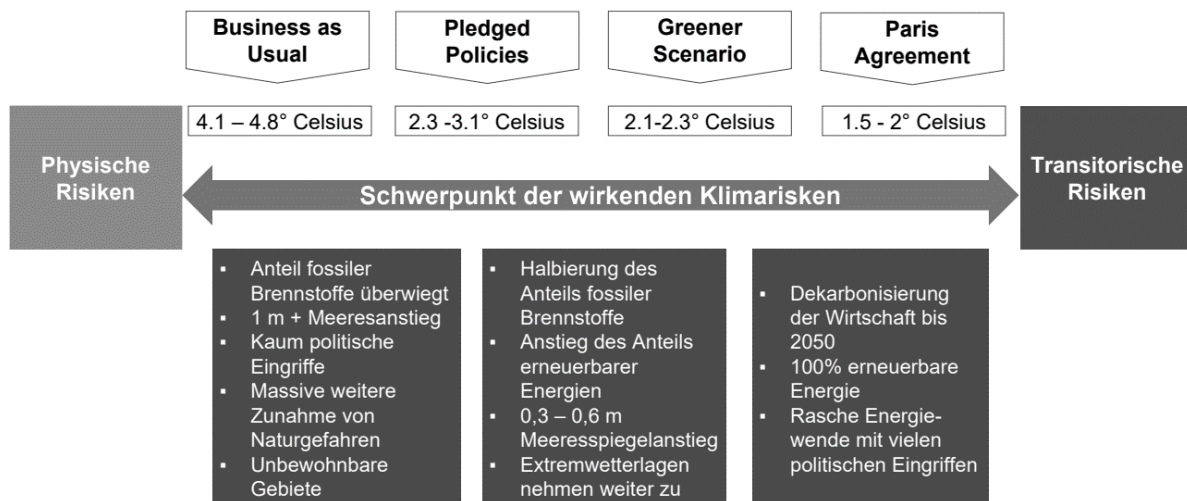


Abbildung 21: Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

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:¹²

- Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten)
- 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)

¹² Vgl RICS 2013



- ||| Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- ||| Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m² Nutzfläche)
- ||| Wassereffizienz und Abfallmanagement
- ||| 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.

2.4.3. 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.¹³

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"> • Sinkende erzielbare Marktmieten • Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten • Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze • Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer 	› 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 22:

ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

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



2.4.4. 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

2.4.5. 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.

Bewertungsgegenständlich sind Gewerbegrundstücke in Leobersdorf. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsrelevanten Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

2.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Nachstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus Wien (Zentrum) mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit wurde mit durchschnittlich 73 Minuten berechnet.

Befund
 2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 u 11

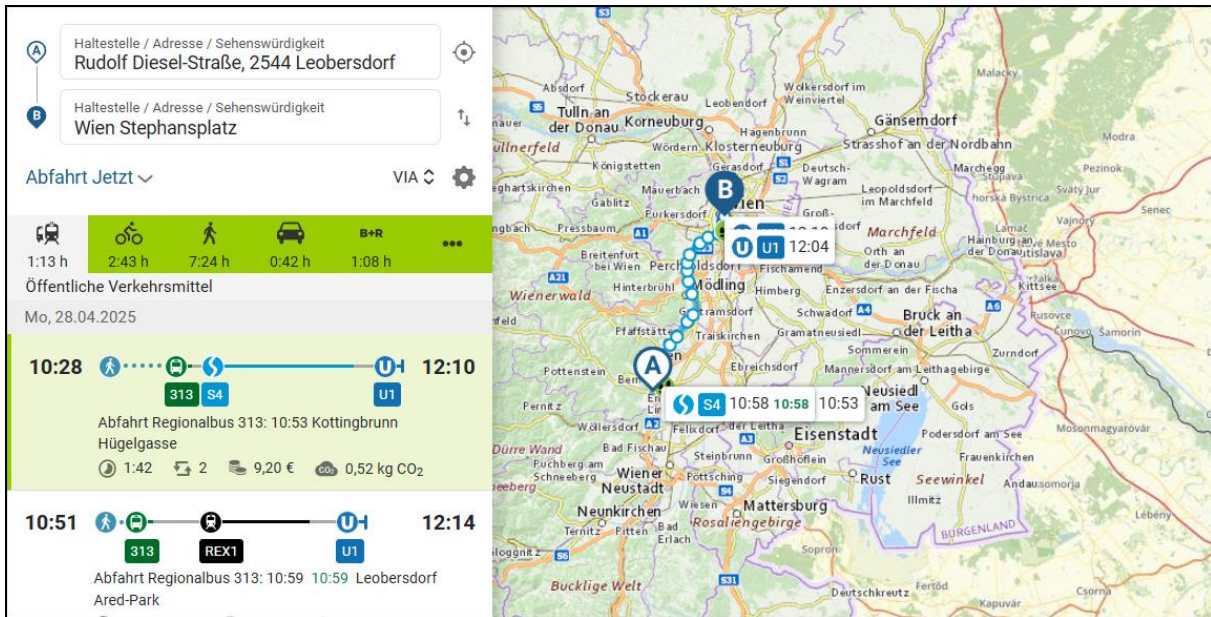


Abbildung 23:

Öffentliche Anbindung – © vor.at

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich. Die genaue Situierung und Linienführung sind auch aus nachstehenden Grafiken ersichtlich.

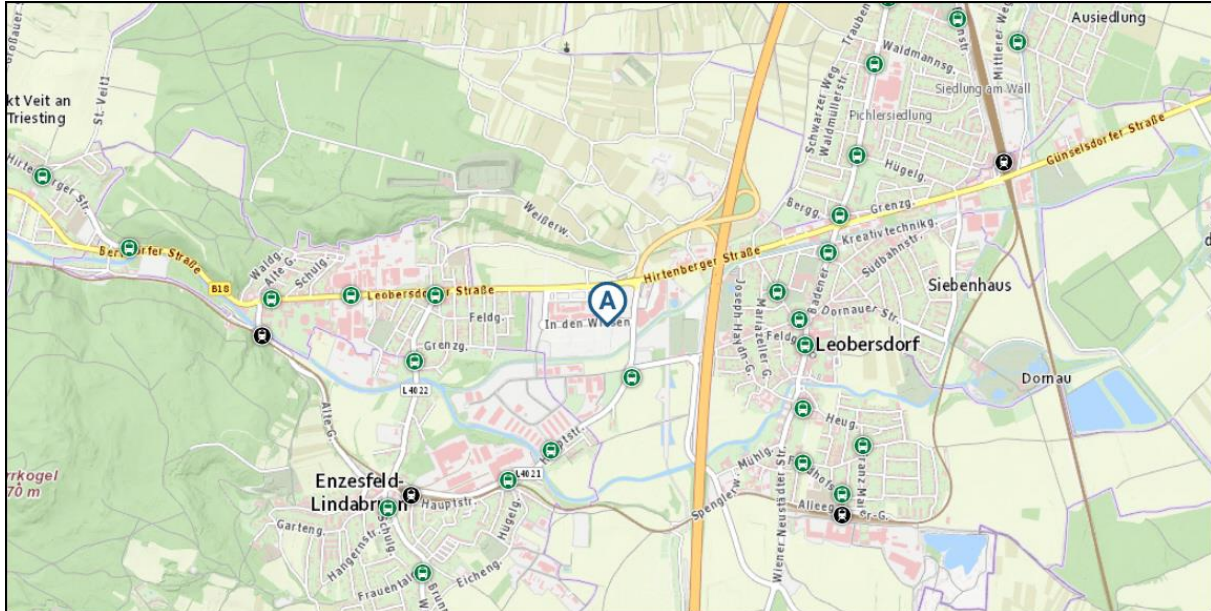


Abbildung 24:

Anreise öffentlicher Verkehr – © vor.at



Die Anbindung für den Individualverkehr ist im Hinblick zur Hirtenberger Straße und folgend zum höherrangigen Straßennetz gut.

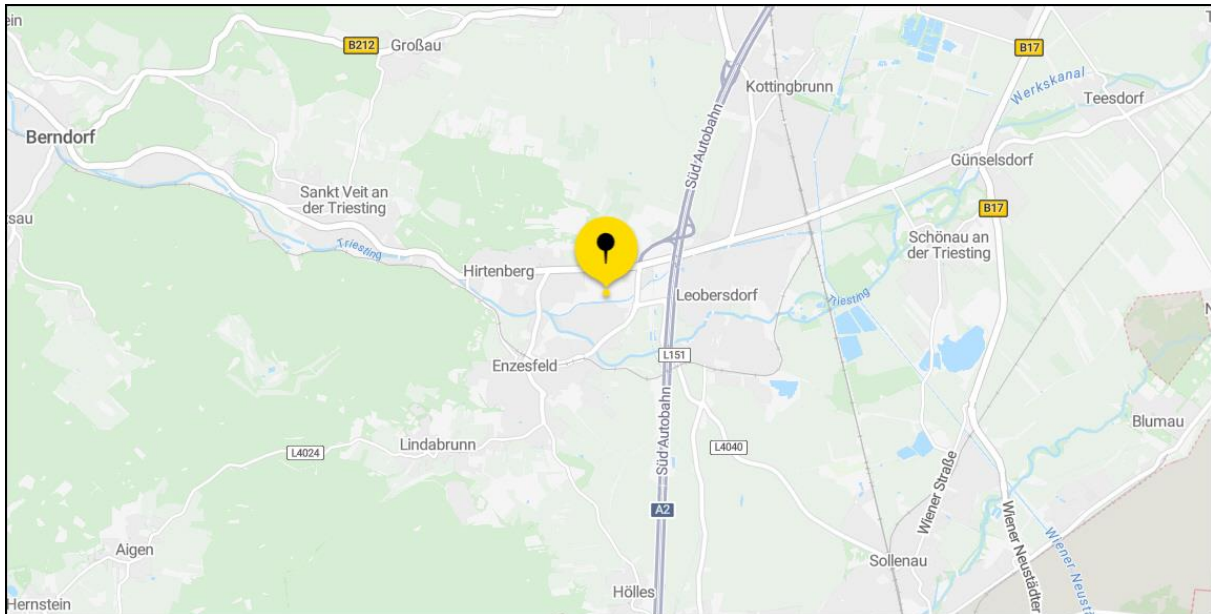


Abbildung 25:

Straßennetz – © ÖAMTC

Die Parkplatzsituation auf öffentlichem Gut ist durchschnittlich. Nachstehend eine planliche Darstellung der nächstgelegenen, öffentlichen Parkgaragen/-häuser in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

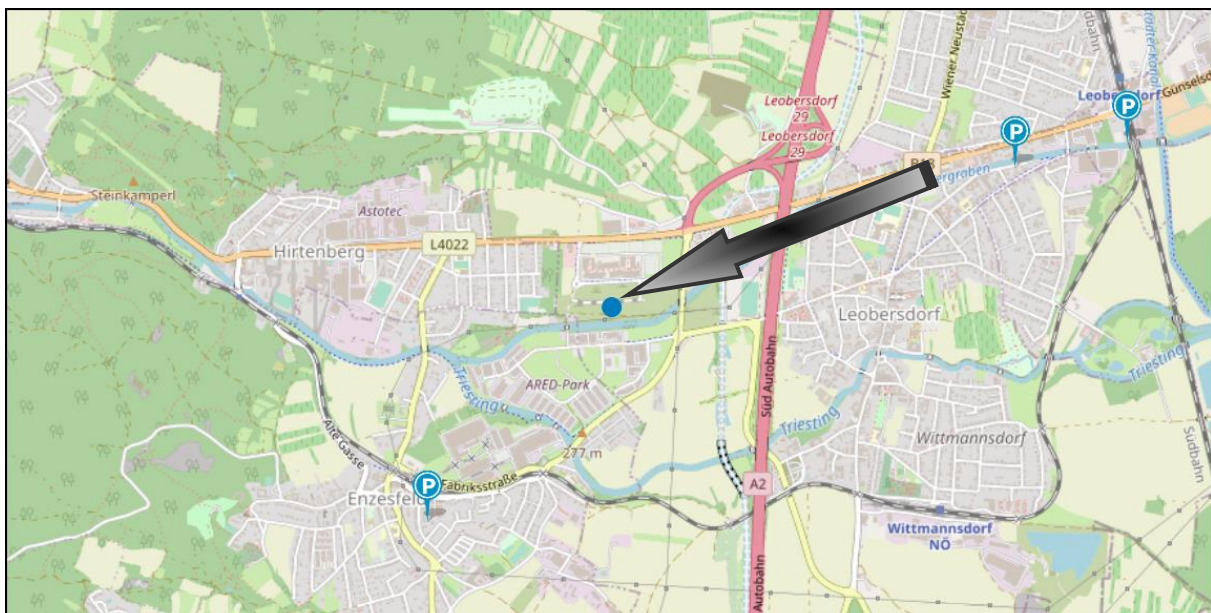


Abbildung 26:

Öffentliche Parkgaragen/-häuser – © www.parken.at

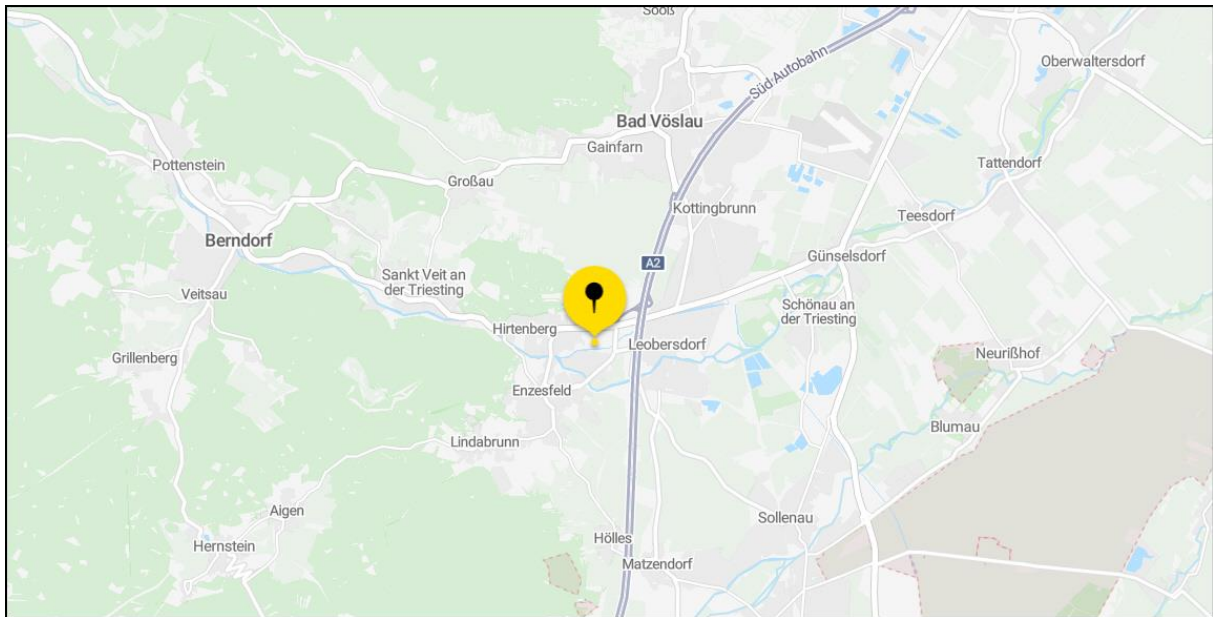
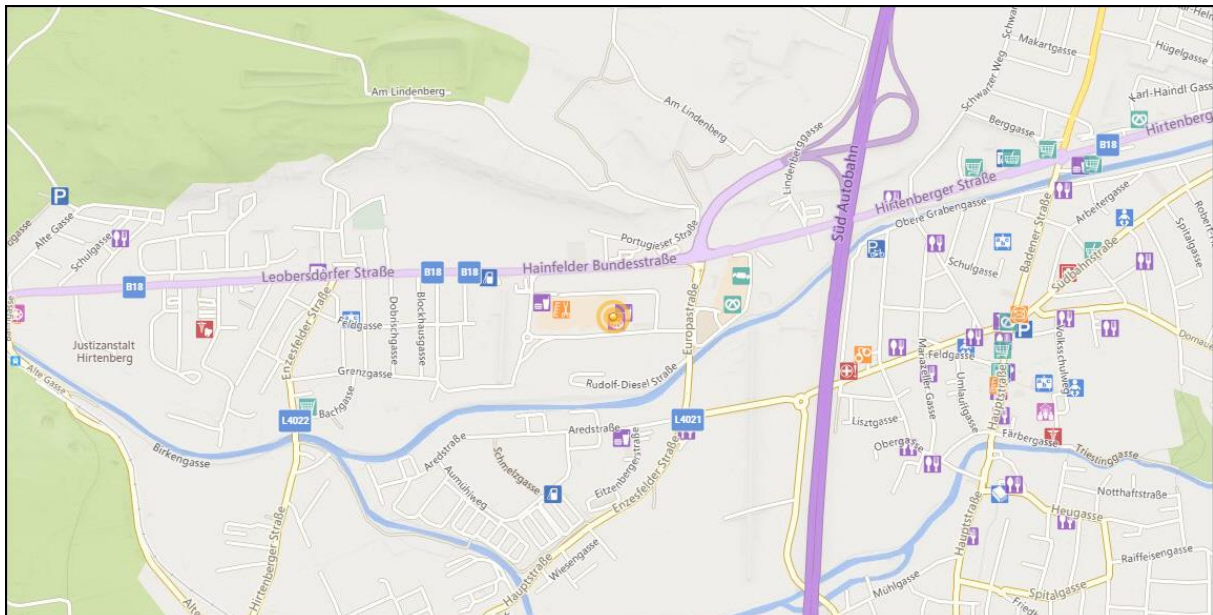


Abbildung 27:

Parkraumbewirtschaftung

Aus nachstehender Grafik ist die Infrastruktur der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich.





Bildung & Kinderbetreuung	Gastronomie	Mobilität
Musikschiule	Pub	Fahrradabstellanlage
Fahrschule	Cafe	Fahrzeugverleih
Kindergarten/Kinderbetreuung	Bar	Car-Sharing
Universitaet/Kolleg	Fast-Food/Imbiss	Autowaschanlage
Kindergarten/Kinderbetreuung	Eissalon	E-Tankstelle
Schule	Restaurant	Tankstelle
Bibliothek	Gesundheit	Taxistandplatz
Unterhaltung & Kultur	Krankenhaus	Parkplatz / Parkgarage
Kasino	Arzt	Nahversorgung
Kulturzentrum	Zahnarzt	Baeckerei
Kino	Seniorenwohnhelm/Betreutes Wohnen	Drogerie
Gemeinschaftszentrum	Apotheke	Süßwaren
Disco	Tierarzt	Fleischerei
Planetarium	Rettungsdienst	Gemischtwaren
Theater	Sonstiges	Konditorei
Museum	Rechtsanwalt	Supermarkt
Zoo	Friseur	
Freizeitpark	Polizeiwaeh	
	Post	
	Bank	

Abbildung 28:

Infrastruktur – © immounited



3. BILDDOKUMENTATION VOM 13.03.2026



Foto 1: Liegenschaftsansicht



Foto 2: Liegenschaftsansicht



Foto 3: Liegenschaftsansicht



Foto 4: Liegenschaftsansicht



Foto 5: Liegenschaftsansicht



Foto 6: Liegenschaftsansicht



Foto 7: Liegenschaftsansicht



Foto 8: Liegenschaftsansicht



Foto 9: Umgebungsansicht



Foto 10: Umgebungsansicht

Abbildung 29:

Bilddokumentation vom 13.03.2026



4. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

Auf die im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Liegenschaftseigenschaften wird in der folgenden Wertermittlung Rücksicht genommen.

4.1. 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 kann¹⁴. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht¹⁵.

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.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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.

¹⁴ § 2 Abs 2 LBG

¹⁵ § 2 Abs 3 LBG



4.2. 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.*

4.3. Verfahren

4.3.1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

(2) *Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

(3) *Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.*

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind



solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streubereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.



Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.



Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden,

ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichsverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

4.3.2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin ausfolgenden Komponenten: Bodenwert



(über das Vergleichswertverfahren)

- + Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- ± Korrektur wegen sonstiger Umstände
- = Sachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

4.3.3. Ertragswertverfahren

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.*

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. 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.

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- ||| Nachhaltiger Jahresrohertrag
- ||| Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- ||| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- ||| Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen



ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4.3.4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren“ können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

Die Anwendung des **Discounted-Cash-Flow-Verfahrens** eignet sich insbesondere bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z.B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.¹⁶

Für die Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu entwickeln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.¹⁷

¹⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

¹⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.



4.4. Verfahrenswahl

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG zur Bewertung des Bewertungsgegenstandes ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Anwendung von vergleichsorientierten Bewertungsverfahren	
Regelfall	Teilweise
unbebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser
Eigentumswohnungen	Luxusimmobilien
Reihen- und Doppelhäuser	Industriebrachen

Abbildung 30:

Anwendungsfälle Bewertungsverfahren

4.5. Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG

4.5.1. Vergleichswerterhebungen

Die nachstehende Tabelle zeigt entgeltliche Vergleichstransaktionen in unmittelbarer Umgebung des Bewertungsgegenstandes. Zum Vergleich sind diejenigen Werte heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.¹⁸

Lfd Nr	TZ	Kaufdatum	PLZ	Adresse	Widmung	Liegenschaftsfläche / m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche
1	8857/2023	05.09.2023	2544	Grundstück Nr. 1176/16	BIB	2809	€ 337.080 €	120
2	8857/2023	05.09.2023	2544	Grundstück Nr. 1176/8	BIB	3245	€ 389.400 €	120
3	4535/2023	22.02.2023	2544	Grundstück Nr. 1296/14	BIB	25905	€ 4.500.000 €	174
4	7107/2023	19.04.2023	2544	Grundstück Nr. 2215/31	BIB	5451	€ 572.355 €	105
5	10964/2025	25.09.2025	2544	Grundstück Nr. 1295/76	BIB	3400	€ 650 000 €	191
						40810	€ 6 448 835	

Abbildung 31:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **EUR 120,00 bis EUR 191,00 / m² Grundstücksfläche**.

¹⁸

§ 4 Abs 2 LBG



Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass **nachfolgende Anpassungen** zu berücksichtigen sind.

Jahr der Transaktion

Aus dem umfangreichen Datenmaterial der Vergleichswerte ist zu erkennen, dass die Kaufpreise für derartige Assetklasse gestiegen sind. Dies wird mit eben einem solchen Zuschlag berücksichtigt.

Aufschließung, Vorbereitung Untergrund

Aufgrund der getätigten Maßnahmen der Einfriedung, Einschotterung und dgl wird ein pauschaler Zuschlag gewürdigt.

Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen / Berücksichtigung zeitlicher Abweichungen									
Lfd Nr	Kaufpreis	Jahr	Berein. Kaufpreis	Aufschließung - Vorbereitung Untergrund	nA	nA	nA	nA	Summe sonstige Zu- Abschläge
1	€ 337 080	3,00%	€ 347 192	5%	0%	0%			
		€ 10 112		€ 17 360	€ -	€ -	€ -	€ 17 360	
2	€ 389 400	3,00%	€ 401 082	5%	0%	0%			
		€ 11 682		€ 20 054	€ -	€ -	€ -	€ 20 054	
3	€ 4 500 000	3,00%	€ 4 635 000	5%	0%	0%			
		€ 135 000		€ 231 750	€ -	€ -	€ -	€ 231 750	
4	€ 572 355	3,00%	€ 589 526	5%	0%	0%			
		€ 17 171		€ 29 476	€ -	€ -	€ -	€ 29 476	
5	€ 650 000	0,00%	€ 650 000	5%	0%	0%			
		€ -		€ 32 500	€ -	€ -	€ -	€ 32 500	

Abbildung 32:

Korrekturfaktoren



Andere Anpassungen sind nicht in Ansatz zu bringen. Die korrigierten Vergleichswerte errechnen sich daher wie folgt:

Lfd Nr	Vergleichspreis durch Auf- bzw Abwertungen	Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen	Vergleichs-wert korrigiert	Grundstücks-fläche pro m ²
1	€ 347 192	€ 17 360	€ 364 552	€ 130
2	€ 401 082	€ 20 054	€ 421 136	€ 130
3	€ 4 635 000	€ 231 750	€ 4 866 750	€ 188
4	€ 589 526	€ 29 476	€ 619 002	€ 114
5	€ 650 000	€ 32 500	€ 682 500	€ 201
			€ 6 953 940	€ 152

Abbildung 33:

Vergleichstransaktionen – korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **EUR 152,00 / m² Grundstücksfläche**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 35% vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Lfd Nr	Vergleichspreis durch Auf- bzw Abwertungen	Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen	Vergleichs-wert korrigiert	Grundstücks-fläche pro m ²	Selektion		
					Grundstücks-fläche pro m ²	Vergleichs-wert	Grundstücks-fläche pro m ²
1	€ 347 192	€ 17 360	€ 364 552	€ 130	2809	€ 364 552	€ 130
2	€ 401 082	€ 20 054	€ 421 136	€ 130	3245	€ 421 136	€ 130
3	€ 4 635 000	€ 231 750	€ 4 866 750	€ 188	25905	€ 4 866 750	€ 188
4	€ 589 526	€ 29 476	€ 619 002	€ 114	5451	€ 619 002	€ 114
5	€ 650 000	€ 32 500	€ 682 500	€ 201	3400	€ 682 500	€ 201
			€ 6 953 940	€ 152	40810	€ 6 953 940	€ 152

35%	Mittelwert gerundet	€ 150
------------	---------------------	-------

Abbildung 34:

Selektionsverfahren



Die entgeltlichen, korrigierten und selektierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **EUR 150,00 / m² Grundstücksfläche**.

4.5.2. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen Vergleichswerte, das durchgeführte Research und eigenen Datenmaterials folgend mit

€ 150,00 pro m² Grundstücksfläche

festgesetzt.

4.5.3. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errechnet sich unter Berücksichtigung potentieller Freimachungskosten, welche aus kaufmännischer Vorsicht in Ansatz zu bringen sind, daher wie folgt:

Vergleichswertberechnung - Grundstück Nr. 1295/61	
Vergleichswert gerundet pro m ² Grundstücksfläche	€ 150
Grundstücksfläche	5 519 m ²
Vergleichswert Bewertungsgegenstand	€ 827 850
Vergleichswert Bewertungsgegenstand gerundet	€ 828 000

Vergleichswertberechnung - Grundstück Nr. 1295/71	
Vergleichswert gerundet pro m ² Grundstücksfläche	€ 150
Grundstücksfläche	5 030 m ²
Vergleichswert Bewertungsgegenstand	€ 754 500
Vergleichswert Bewertungsgegenstand gerundet	€ 755 000

Verkehrswert Grundstücke Nr. 1295/61 und 1295/71	
Vergleichswert Grundstücke in cumulo	€ 1 582 350
Freimachungskosten / Entsorgungskosten - pauschal	-€ 30 000,00
Verkehrswert Grundstücke Nr. 1295/61 und 1295/71	€ 1 552 350
Verkehrswert Grundstücke Nr. 1295/61 und 1295/71 gerundet	€ 1 550 000

Abbildung 35:

Bodenwertermittlung



4.5.4. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Grundstück

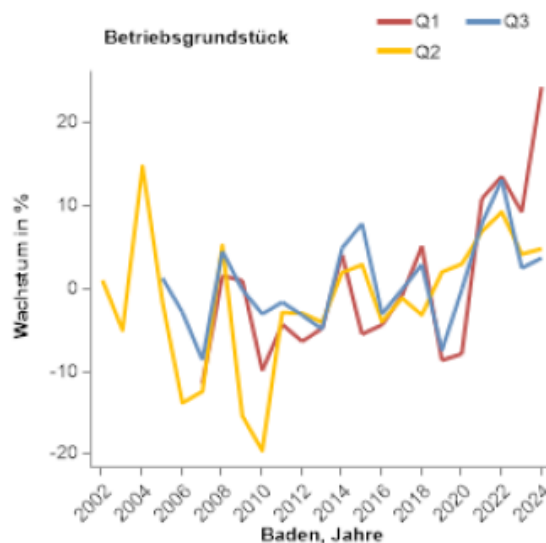
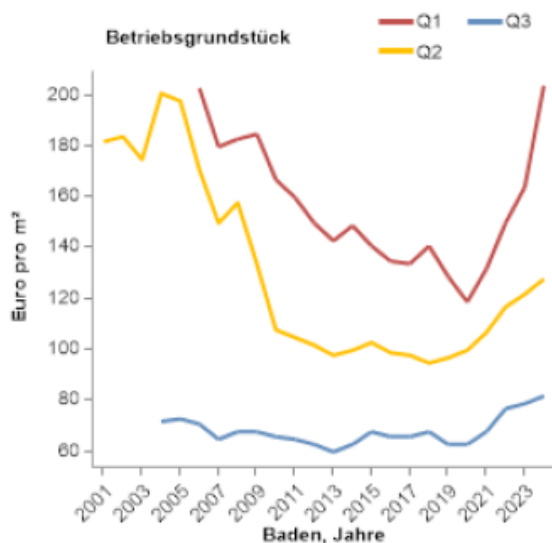
Grundstücke, die für eine Betriebsansiedlung geeignet sind. Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m²) angegeben. (Bei den angegebenen Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuereutral.)

Q1 -- Sehr guter Nutzwert: Ideale Verkehrsanbindung (z.B. Nähe Autobahnauffahrt, Gleisanschluss, Hafen im Nahbereich), sehr gute Infrastruktur, komplett aufgeschlossen.

Q2 -- Guter Nutzwert: Verkehrsmäßig günstig zu erreichen, gute Infrastruktur, aufgeschlossen.

Q3 -- Einfacher Nutzwert: Keine optimale Verkehrsanbindung, kaum Infrastruktur, kaum aufgeschlossen, Randlage.

Baden





4.6. Verkehrswert § 2 LBG

4.6.1. Verkehrswertdefinition

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.¹⁹

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem 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.“

4.6.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1²⁰

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.

¹⁹ § 2 Abs 2 und 3 LBG

²⁰ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.6.3. Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3358, KG 4018 Leobersdorf, BG Baden, bestehend aus den Grundstücken Grundstück GSt-Nr 1295/61 & 1295/71 mit der Adresse 2544 Leobersdorf, Rudolf Diesel-Straße 7 und 11, wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Stichtag 13. März 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt mit:

€ 1.550.000,00
(in Worten: Euro eine Million fünfhundertfünfzigtausend)



5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

5.1. Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage²¹

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter unter Einhaltung der **EVS 3** der deutschen Übersetzung 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.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

²¹ Vgl EVS 2025 der TEGoVA



III 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 Erstellung des Gutachtens schriftlich mitgeteilt werden.

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

III 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 Erstellung des Gutachtens erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

5.3. 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.

5.4. 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.

Wien, am 14. März 2026



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













6. BEILAGEN








Keine Beilagen.



7. LITERATURVERZEICHNIS

-  **Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner
-  **Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
-  **EVS Europäische Bewertungsstandards 2025**
TEGoVA 10. Auflage – Deutsche Übersetzung – Muhr
-  **Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
-  **Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
-  **WEG Österreich idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
-  **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
-  **Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie – Muhr
-  **Der Mietzins**
Linde Verlag – Karauschek / Strafella
-  **Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock
-  **Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger
-  **Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 10. Auflage – Kleiber
-  **Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung**
Werner Verlag – 6. Auflage - 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
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ESG in der Immobilienwirtschaft**
Haufe Verlag – Veith / Conrads / Hackelberg
-  **Praxishandbuch Immobilienrecht**
Linde Verlag – 4. Auflage - Artner / Kohlmaier
-  **Handbuch Mietrecht**
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Miteigentum und Wohnungseigentum - Parallelwelten**
Manz Verlag – Terlitzka



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
ImmowertV	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



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
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
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug	12
Abbildung 2:	Demographie - Bevölkerung	14
Abbildung 3:	Demographie - Gebäude	14
Abbildung 4:	Stadtplanausschnitt	15
Abbildung 5:	Orthofoto	15
Abbildung 6:	DKM	16
Abbildung 7:	DKM	16
Abbildung 8:	Hangneigung	17
Abbildung 9:	Flächenwidmung	17
Abbildung 10:	Abfrage Erdbebengefährdung	19
Abbildung 11:	Schutzgebiete und Biodiversität	20
Abbildung 12:	Abfrage Hochwasser - Überflutungsflächen	21
Abbildung 13:	Abfrage Gefahrenzonenplan	22
Abbildung 14:	Wasserschutz-/Wasserschongebiet	23
Abbildung 15:	Radonschutzkarte	24
Abbildung 16:	Abfrage Senderkataster	25
Abbildung 17:	Auszug Lärmkataster Straßenverkehr	26
Abbildung 18:	Auszug Lärmkataster Schienenverkehr	27
Abbildung 19:	Auszug Lärmkataster Flugverkehr	27
Abbildung 20:	Auszug Lärmkataster Industrie	28
Abbildung 21:	Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken	29
Abbildung 22:	ESG & Gutachten	30
Abbildung 23:	Öffentliche Anbindung	32
Abbildung 24:	Anreise öffentlicher Verkehr	32
Abbildung 25:	Straßennetz	33
Abbildung 26:	Öffentliche Parkgaragen/-häuser	33
Abbildung 27:	Parkraumbewirtschaftung	34
Abbildung 28:	Infrastruktur	35
Abbildung 29:	Bilddokumentation vom 13.03.2026	37
Abbildung 30:	Anwendungsfälle Bewertungsverfahren	46
Abbildung 31:	Vergleichspreise	46
Abbildung 32:	Korrekturfaktoren	47
Abbildung 33:	Vergleichstransaktionen – korrigiert	48
Abbildung 34:	Selektionsverfahren	48
Abbildung 35:	Bodenwertermittlung	49