

Siegfried Maier CIS ImmoZert REV
Allg. beeid. & ger. zert. SV
Blumenweg 3
3100 St. Pölten
maier.siegfried@aon.at
0664/8388846



Ing. Ladislaus Petz
Banksachverständiger für Immobilien
Allg. beeid. & ger. zert. SV
Ostmarkgasse 23/2
1210 Wien
ing.petz@aon.at
0664/2402350

GZ: 59 S 20/26m - 7
St. Pölten, 19.05.2026
Ausfertigung: Digital an Auftraggeber

Riel & Partner Rechtsanwaltskanzlei (GbR)
z.H. s. g. Frau
Dr. Katharina Widhalm-Budak
Landstraßer Hauptstraße 1/2
1030 Wien

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Geschäftslokal & Keller
Taborstraße 57, 1020 Wien
Geschäftslokal 4/5 & Keller R1
als wirtschaftliche Einheit



Ansicht Straßenseite

B-LNr. 89 zu 199/2386stel Wohnungseigentumsanteile
Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4/5
B-LNr. 90 zu 33/2386stel Wohnungseigentumsanteile
Wohnungseigentum an Keller R1
inneliegend
EZ 2092 KG 01657 Leopoldstadt BG Leopoldstadt, Gst. Nr. 603/1

AuftraggeberIn	Riel & Partner Rechtsanwaltskanzlei (GbR) Dr. Katharina Widhalm-Budak Landstraßer Hauptstraße 1/2 1030 Wien Tel.: +43(0) 1 713 44 33 kanzlei@riel.at bzw. widhalm-budak@riel.at
-----------------------	--

Zweck	Mit der vorliegenden Wertermittlung wurde der Sachverständige beauftragt, den Verkehrswert der Bewertungsobjekte zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Anlass der Bewertung ist das mit Beschluss des Handelsgerichts Wien, vertreten durch die ehrenwerte Richterin Mag. Barbara Rath-Ruggenthaler, vom 06.03.2026 eröffnete Konkursverfahren über das Vermögen der BSD Immobilien GmbH (FN 527922g), Geschäftszahl 59 S 20/26m - 7.
--------------	---

Tag der Befundaufnahme	29. April 2026
-------------------------------	----------------

Teilnehmer	<ul style="list-style-type: none">• Herr Ronen Motaev, GF BSD Immobilien GmbH• Herr Ayman Mahmoud, Mieter• Herr Yusuf Mahmoud, Sohn des Mieters• Siegfried Maier, SV• Ing. Ladislaus Petz, SV
-------------------	---

Bewertungsmethodik	Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802.
---------------------------	--

Verkehrswert	€ 216.000,00 (in Worten: Euro zweihundertsechzehntausend)
---------------------	--

A. ÜBERSICHT DER BEWERTUNG

Kategorie	Zusammenfassung / Eckdaten
Bewertungsobjekt	Geschäftslokal 4/5 und Keller R1, Taborstraße 57, 1020 Wien
Grundbuch	EZ 2092 KG Leopoldstadt; Geschäftslokal 4/5 sowie Keller R1
Bewertungsstichtag	29.04.2026
Besichtigung	29.04.2026 Befundaufnahme; eingeschränkt mangels Stromversorgung
Bewertungszweck	Konkursverfahren über das Vermögen der BSD Immobilien GmbH
Verfahren	Ertragswertverfahren
Verkehrswert	€ 216.000,--
Lage	Gute innerstädtische Geschäfts- und Frequenzlage in Wien-Leopoldstadt
Mikrolage	Gemischte Wohn-, Geschäfts- und Gastronomielage
Öffentliche Verkehrs-anbindung	Gute Anbindung durch U-Bahn, Straßenbahn und Bus
Grundstück	Gründerzeitliche innerstädtische Blockrandbebauung
Widmung	Bauland / innerstädtische Mischnutzung
Besonderheit	Wirtschaftliche und bauliche Einheit zwischen GL 4/5 und Keller R1
Widmung	Bauland Wohngebiet (GV), Bauklasse bis IV, geschlossene Bauweise, G
Gebäudetyp	Gründerzeitliches Zinshaus (1848–1918)
Konstruktion	Massivbauweise
Gebäudezustand	Altbau, ordnungsgem. Instandhaltungszustand; tlw. erhöhtem Instandhaltungsbedarf
Aufzug	Außenlift im Zuge Dachgeschossausbau errichtet
Geschäftslage	Straßenseitiges Geschäftslokal im Erdgeschoss mit Kellerflächen
Nutzfläche	Top 4/5 ca. 125 m ² im EG, 45 m ² im KG; Keller R1 ca. 83 m ²
Raumaufteilung	Gasträume, Sanitär-, Lager-, Küchen- und Kellerbereiche
Zubehör	Funktional verbundene Keller- und Lagerflächen
Ausstattung	Gastronomiespezifische Ausstattung; teilweise sanierungsbedürftig
Erhaltungszustand Einheit	Funktional; tlw. technisch und baulich sanierungsbedürftiger Zustand
Bestandsituation	Seit 01.12.2007 unbefristet vermietet; Verwendungszweck: Gastronomie
Betriebskosten	Laut vorgelegten Vorschreibungen rd. € 504,73 netto monatlich
Rücklage WEG	Reparaturrücklage rd. € 123.000,-- per 06.05.2026
Bekannt zukünftige Maßnahmen	Mögliche technische, bauliche und behördliche Adaptierungserfordernisse
Grundbuchslasten	Pfandrechte vorhanden; nicht bewertet
WEG-Rückstand	Rückstand gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002 in Höhe von € 3.594,82 (GL 4/5) sowie € 1.179,58 (Keller R1)
Baumängel/Bauschäden	Feuchtigkeits-, Schimmel-, Kanal-, Elektrik- und Lüftungsprobleme
Energieausweis	HWB Ref,SK 174 kWh/m ² a (Klasse E), fGEE 3,89 (Klasse F)
Heizung	Teilweise außer Betrieb beziehungsweise eingeschränkt nutzbar
Lärm	Innerstädtische Verkehrs- und Nutzungslärmimmissionen
Altlasten	Keine Eintragungen laut Altlastenatlas ersichtlich
Nachhaltigkeit	Energetisch schwacher Altbaubestand mit Modernisierungsbedarf
Marktgängigkeit	Eingeschränkte bis durchschnittliche Marktgängigkeit aufgrund technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Risiken
Besondere Annahmen	Bewertung unter Annahme von Kontaminierungsfreiheit sowie Lasten- und Geldlastenfreiheit, als wirtschaftliche Einheit von GL4/5+Keller R1

A. ÜBERSICHT DER BEWERTUNG	3
B. ALLGEMEINES	6
1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	6
1.1. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	6
1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten.....	6
2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung.....	9
4. Hypothesen der Bewertung	10
C. BEFUND.....	11
1. Makrostandort	11
1.1. Großräumige Lage.....	11
1.2. Mikrolage	12
1.2.1. Individualverkehr.....	13
1.2.2. Öffentlicher Verkehr	13
1.2.3. Infrastruktur.....	14
1.2.4. Strukturplan der Stadt Wien.....	15
1.2.5. Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien 2035.....	16
2. Umwelteinflüsse und -gefahren	16
2.1. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz.....	16
2.2. Solarpotentialkataster	17
2.3. Abwasserwärmepotentialkataster	18
2.4. Thermische Grundwassernutzung	18
2.5. Erdwärmesonden.....	18
2.6. Lärmimmissionen.....	19
2.7. HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria.....	20
3. Grundstücksdaten	22
3.1. Grundbuchsauszug (eingeschränkt)	22
3.2. Grundlagen Wohnungseigentum	23
3.3. Rechte und Lasten.....	24
3.3.1. Dinglich wirkende Vereinbarungen	24
3.3.2. Dingliche Rechte.....	25
3.3.3. Dingliche Lasten	25
3.3.4. Unverbücherte dingliche Lasten	26
3.3.5. Außerbücherliche Darlehen	26
3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	27
3.4.1 Plandokument.....	29
3.5 BMLUK - Altlastenatlas des Umweltbundesamtes.....	31
3.6 Anschlüsse (Ver- und Entsorgung).....	32
3.7 Abgabenrechtlicher Zustand/Aufschließungsabgabe	32
4. Gebäudedaten.....	32
4.1. Baurechtlicher Genehmigungsstand	32
4.2. Kurze Beschreibung der Baulichkeiten	34
4.2.1. Eckdaten der Baulichkeit:	36
4.2.2. Fotodokumentation	37
4.3. Beschreibung Geschäftslokal 4/5 sowie Keller R1.....	40
4.3.1. Lage im Gebäude	40
4.3.2. Ausstattung und Erhaltung.....	40
4.3.3. Größe & Konfiguration	42
4.3.4. Fotodokumentation	44
4.3.5. Bestandsituation	48
4.3.6. Betriebskosten & Vorschreibung.....	49

4.3.7. Wohnungseigentumsrelevante Eckdaten.....	50
4.3.7.1. Wohnungseigentumsvertrag & Nutzwertgutachten	50
4.3.7.2. Vorausschau 2026	50
4.3.7.3. WE-Versammlungsprotokoll vom 08.05.2024	51
4.3.7.4. WE-Versammlungsprotokoll vom 14.05.2025	52
4.3.8. Baumängel, Bauschäden.....	52
4.3.9. Energieausweis und Energiekosten.....	55
5. Fahrnisse, Einrichtung und Gebrauchsgegenstände.....	55
6. Zubehör	56
7. Nachhaltigkeit.....	56
D. BEURTEILUNG	59
E. BEWERTUNG	61
1. Bewertungsgrundsatz.....	61
2. Bewertungsmethodik.....	61
3. Verfahrenswahl	62
4. Ertragswertverfahren	62
4.1. Verfahrensablauf Ertragswertverfahren	64
4.2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren.....	65
4.3. Allgemeine Marktdaten	65
4.3.1. Mieten Geschäftsfläche aus dem Immobilienpreisspiegel der WKO.....	65
4.3.2. Angebote Mieten Gastronomie	66
4.3.3. Marktberichte	66
4.4. Ermittlung der Roherträge.....	68
4.5. Bewirtschaftungskosten	68
4.6. Restnutzungsdauer des Gebäudes.....	69
4.7. Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatz	70
4.8. Ertragswertermittlung.....	71
7. Marktgängigkeit	72
F. ERGEBNIS.....	73
G. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	74
1. Interessenskonflikt.....	74
2. Unabhängigkeit des Sachverständigen	74
H. LITERATURVERZEICHNIS	76
I. BEILAGEN	78

B. ALLGEMEINES

1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

1.1. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Edikt, Insolvenzeröffnung Konkursverfahren, GZ 59 S 20/26m – 7

1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten

- Grundbuchsauszug vom 09.03.2026 sowie eingeschränkt vom 28.04.2026
- Übereinkommen Wohnungseigentumsvertrag vom 10.11.1999 (Ursprungsvertrag)
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020, TZ 61/2023
- 1. Zusatzvereinbarung zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020 vom 22.07.2022, TZ 61/2023
- Nachtrag zur Zusatzvereinbarung vom 22.07.2022 zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020 vom 04.01.2023, TZ 61/2023
- Nutzwertgutachten vom 08.04.2019, TZ 61/2023
- Abweisung Kündigung Mietverhältnis, GZ 36 C 156/23g-54 vom 29.04.2025 (elektr. Ausfertigung)
- Einsicht in die Bauakte, 29.04.2026
- Energieausweis (Kurzfassung) Stiege 1 vom 17.11.2019
- Energieausweis (Kurzfassung) Stiege 2 vom 17.11.2019
- Mietvertrag GL 4/5 (inkl. Schwimmbad R1 – dzt. Keller R1) vom 28.11.2007
- div. relevanter Schriftverkehr (Mails) zw. Hausverwaltung, BSD Immobilien GmbH und Ayman Mahmoud, BSD Immobilien GmbH u.a. vom 24.05.2022 betreffend die Mietenaufstellung
- Schreiben Broesigke & Broesigke, RA von BSD Immobilien GmbH an Bestandnehmer, Wertsicherung Mietvertrag und Mietenzusammenstellung, Nettohauptmietzins iHv € 1.512,09 vom 19.12.2025
- Verschreibung Geschäftslokal 4/5 an BSD Immobilien GmbH 01/26-12/26 vom 01.01.2026 der Falzl & Krisch Immobilienverwaltung OHG
- Verschreibung Keller R1 an BSD Immobilien GmbH 01/26-12/26 vom 01.01.2026 der Falzl & Krisch Immobilienverwaltung OHG
- Vorausschau 2026 aus Dezember 2025
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 08.05.2024
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 14.05.2025
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Stadt Wien (online)
- Diverse Abfragen (Lärmkarte, Standorte für Mobilfunk- und Rundfunkstationen, HORA, Altlastenatlas beim Bundesumweltamt etc.)
- Örtliche Besichtigung am 29.04.2026
- Fotos, welche anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung angefertigt wurden
- Erteilte Auskünfte, erhaltene Informationen
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt

2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Die Wertermittlung wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802-1, 1802-2 und 1802-3 und/oder anderer anerkannter Regeln erstellt.

- Der Sachverständige geht grundsätzlich davon aus, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder ein Baurecht besteht und sich auch kein Superädifikat befindet.
- Erhebungen von Vergleichspreisen erfolgen bei Maklern, Sachverständigen und sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne und externe Datenbanken und Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben. Bei der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da grundsätzlich eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Es wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012, insbesondere im Hinblick auf eventuelle Vorsteuerberichtigungen, hingewiesen.
- Flächenausmaße sind in m² und Rauminhalte in m³ angegeben. Sie werden grundsätzlich nach der ÖNORM B 1800 berechnet. Davon wird abgegangen, wenn die Genauigkeit der Wertermittlung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Flächen- und Maße werden vor Ort nicht überprüft und den zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen entnommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes wird nicht übernommen. Die angegebenen Nutzflächen sind nicht für andere Zwecke (z. B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet.
- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontamination“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandteile auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B 4015 kann und wird vom Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechend ausgebildeter Personen ausgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Das Objekt wird nur in zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zugänglichen Bereichen besichtigt.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes werden nicht durchgeführt. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.
- Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wird nicht überprüft. Eine ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
- Zirkulationsleitungen einer Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen, die Armaturen, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, des Weiteren Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühl-

türme werden nicht nach Legionellenkonzentrationen untersucht. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Grenzwerte überschritten werden und die Anlagen funktionstüchtig sind.

- Die Beurteilung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt.
- Wird kein Energieausweis vorgelegt, wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Wertänderungen aufgrund einer abweichenden Energiekennzahl sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer bzw. der Vermieter oder Verpächter eines Gebäudes den potenziellen Käufern bzw. Mietern oder Pächtern einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen hat.
- Grundsätzlich werden keine Prüfungen über fehlende behördliche Genehmigungen und Grundbuchsrecherchen zu dinglichen Nutzungsrechten, Servituten oder sonstigen Eintragungen durchgeführt.
- Es wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden und die notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind.
- Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Ein Bauwerksbuch sowie eine Dokumentation im Sinne der ÖNÖRM B 1300 wurde nicht vorgelegt.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Eine Überprüfung der Bestandverträge wird in der Regel nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte.
- Die Bewertung erfolgt auch ohne Berücksichtigung von eventuellen Vorzugspfandrechten nach § 13 c WEG 1975 bzw. § 27 WEG 2002 für eine allenfalls bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 27 Abs. 3 WEG 2002 die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen ist, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber ist sie vom Ersterer ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden.

- Unverbücherte dingliche Lasten, die durch nach verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u. ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken werden grundsätzlich nicht erhoben. Sie wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.
- Allfällige Dienstbarkeiten werden als wertneutral angesehen
- Der ausgewiesene Wert versteht sich grundsätzlich inklusive mit dem Gebäude verbundenen Zubehör, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststellbare Größe sein.
- Die Berechnungen erfolgen u. a. auf „Excel“ Basis, sodass Rundungsdifferenzen entstehen können.
- Im Verwertungsfalle muss der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- Das Gutachten baut auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen auf. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.
- Dieses Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Eine Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist verboten.
- Eine Weitergabe des Gutachtens, oder auch nur Teile davon, ist ohne Zustimmung des Sachverständigen nicht erlaubt.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistung für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, im Ausmaß der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

- Zubehör, Inventar und Fahrnisse werden nicht bewertet.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Kontaminierungsfreiheit.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wurden ausschließlich das Geschäftslokal 4/5, Keller R1 sowie die allgemeinen Bereiche – soweit zugänglich und möglich – berücksichtigt.

Es wird angemerkt, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in den bewertungsgegenständlichen Einheiten kein Licht- beziehungsweise Betriebsstrom vorhanden war. Die Befundaufnahme erfolgte daher teilweise unter eingeschränkten Besichtigungs- und Prüfbedingungen. Hieraus resultierende, im Rahmen der Befundaufnahme nicht erkennbare technische Mängel, Schäden oder Funktionsbeeinträchtigungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

- Die Bewertung erfolgt als wirtschaftliche Einheit des Geschäftslokals Top 4/5 samt Kellerraum R1. Dies ergibt sich nicht nur daraus, dass beide Bestandobjekte gemäß dem zugrunde liegenden Mietvertrag als einheitliches, unbefristetes Bestandsverhältnis ausgestaltet sind, sondern auch daraus, dass derzeit in Natura keine bauliche Trennung der Einheiten besteht. Nach den Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes setzt die Selbständigkeit eines Wohnungseigentumsobjekts grundsätzlich eine bauliche Abgeschlossenheit und eine nach der Verkehrsauffassung selbständige Nutzbarkeit voraus.
Nach Auffassung des Sachverständigen liegt daher gegenwärtig ausschließlich eine einheitlich zu bewertende wirtschaftliche und funktionale Einheit vor, sodass eine getrennte Bewertung der Bestandteile sachlich nicht vertretbar erscheint.
- Die Bewertung erfolgt weiters unter der ausdrücklichen Annahme des Fortbestands des gegenständlichen Bestandsverhältnisses zu den derzeit bestehenden Bedingungen.

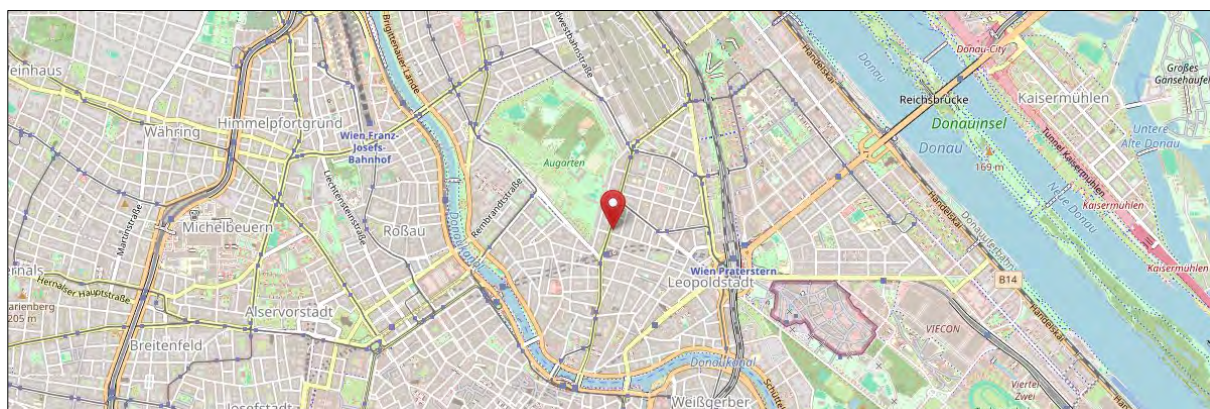
4. Hypothesen der Bewertung

- Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.

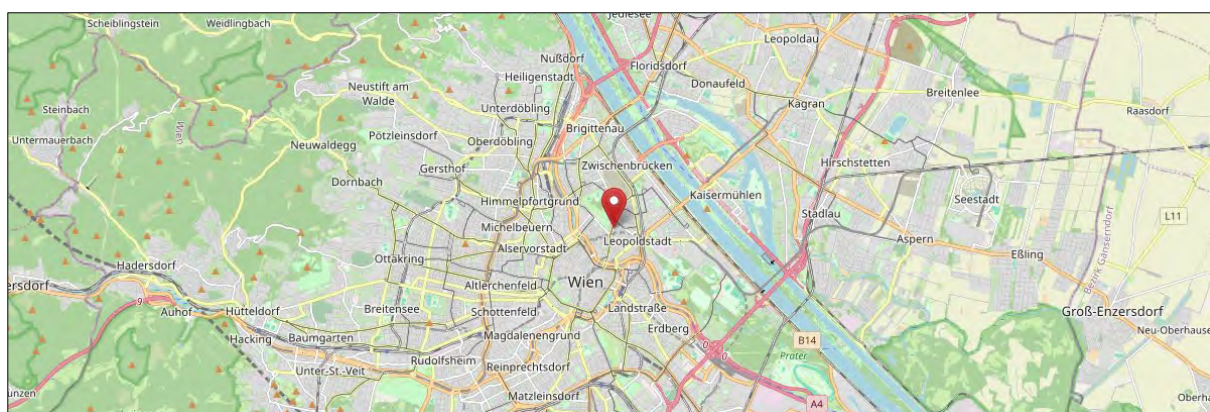
C. BEFUND

1. Makrostandort

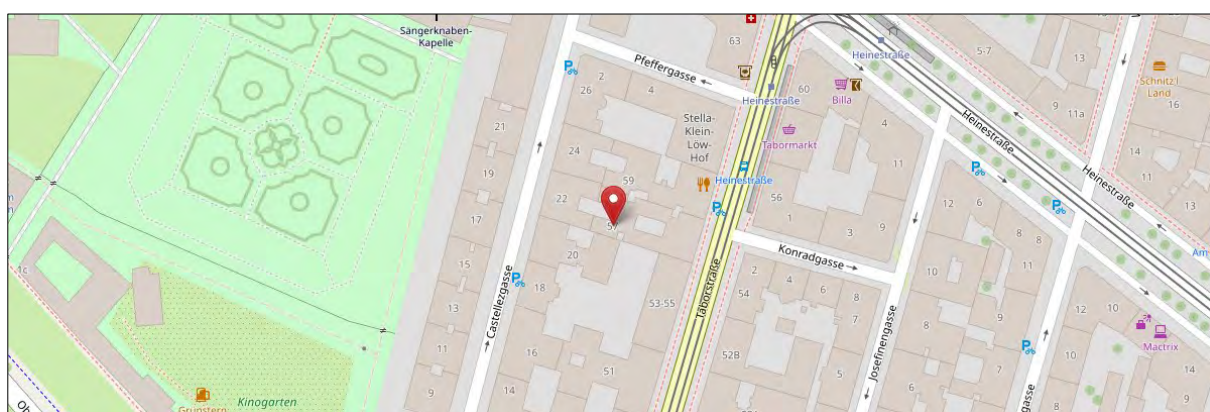
1.1. Großräumige Lage



Quelle: www.openstreetmap.org



Quelle: www.openstreetmap.org



Quelle: www.openstreetmap.org

Der gegenständliche Standort befindet sich in 1020 Wien, Taborstraße 57, somit im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt. Die Leopoldstadt ist ein innerstädtischer Wiener Flächenbezirk zwischen Donau und Donaukanal und zählt zu den historisch gewachsenen Wohn-, Geschäfts- und Freizeitstandorten der Bundeshauptstadt. Nach den statistischen Grundlagen der Stadt Wien umfasst der Bezirk eine Fläche von rund 19,2 km².

Die Leopoldstadt weist eine für Wien typische Mischung aus Wohnnutzung, Handels- und Dienstleistungsstandorten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie großflächigen Grün- und Erholungsräumen auf. Prägend für den Bezirk sind insbesondere der Prater, der Augarten, die Messe Wien sowie die Entwicklungsgebiete rund um den Nordbahnhof. Gleichzeitig bestehen entlang der Taborstraße und der angrenzenden Grätzl dicht bebaute urbane Strukturen mit überwiegend gründerzeitlicher Wohn- und Mischnutzung. Der Standort Taborstraße 57 liegt innerhalb eines etablierten innerstädtischen Bebauungs- und Nutzungszusammenhangs mit entsprechender Infrastruktur- und Versorgungsdichte.

Nach der Flächen-Mehrzweckkarte der Stadt Wien entfallen im 2. Bezirk wesentliche Anteile auf Grün- und Gewässerflächen; zugleich weist die Leopoldstadt bedeutende Verkehrs- und Siedlungsflächen auf. Für den Bezirk werden rund 1.144,70 ha Grünflächen und Gewässer, rund 464,50 ha Verkehrsflächen sowie rund 314,10 ha verbaute Flächen ausgewiesen.

Im gesamtstädtischen Zusammenhang ist Leopoldstadt durch ihre zentrale Lage und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – insbesondere über U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien – eng mit den übrigen Wiener Bezirken verbunden. Die Taborstraße stellt dabei eine wesentliche innerstädtische Verkehrs- und Geschäftsachse dar. Die statistischen Veröffentlichungen der Stadt Wien dokumentieren weiterhin ein hohes Bevölkerungsniveau sowie ein anhaltendes Wachstum der Bundeshauptstadt. Auch die Leopoldstadt zählt laut Bezirksstatistik und kleinräumiger Bevölkerungsprognose zu den wachsenden Wiener Gemeindebezirken.

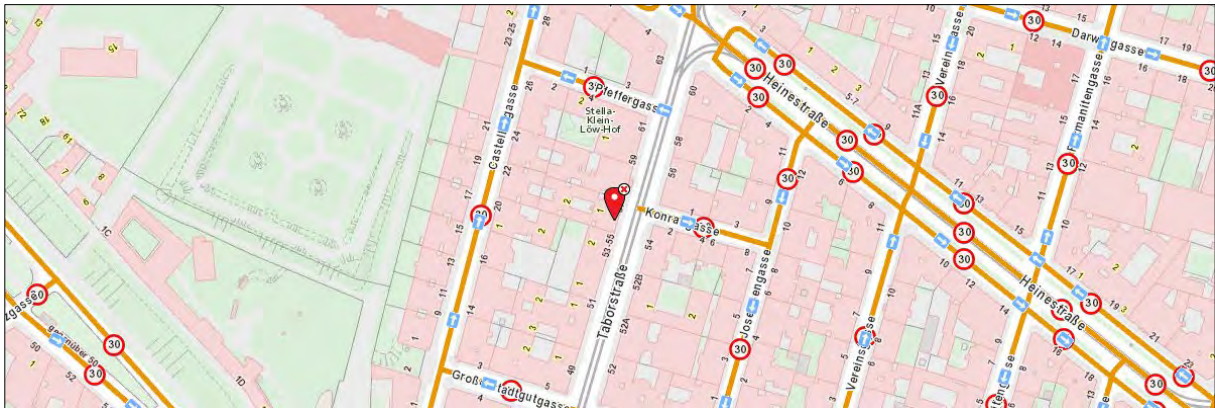
1.2. Mikrolage

Die Taborstraße ist eine bedeutende innerstädtische Verkehrs- und Geschäftsstraße in der Leopoldstadt und zählt zu den prägenden Verbindungsachsen des 2. Wiener Gemeindebezirks. Der unmittelbare Standort befindet sich in einem dicht verbauten Stadtgebiet mit straßenbegleitender Blockrandbebauung und einer für den Bezirk typischen Nutzungsdurchmischung aus Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen. Für das nähere Umfeld sind insbesondere Wohnnutzungen, Gastronomie- und Handelsbetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs relevant.

Im Umfeld des Standorts befinden sich darüber hinaus öffentliche Einrichtungen, Bildungsangebote sowie infrastrukturelle Versorgungseinrichtungen des innerstädtischen Raums. Die Taborstraße übernimmt aufgrund ihrer Funktion als zentrale Verkehrs- und Geschäftsachse eine wesentliche Erschließungsfunktion innerhalb der Leopoldstadt und weist entsprechend ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie intensive Fußgängerfrequenzen auf.

Der Standort Taborstraße 57 liegt innerhalb eines etablierten urbanen Bebauungs- und Nutzungszusammenhangs mit dichter öffentlicher Verkehrsanbindung und guter infrastruktureller Versorgung. Die Lage ist durch die Nähe zum Karmeliterviertel, zum Augarten sowie zu den Entwicklungsgebieten im Bereich Nordbahnhofviertel zusätzlich städtebaulich eingebunden.

1.2.1. Individualverkehr



Individualverkehr, Quelle: www.wien.gv.at/Stadtplan

Die Anbindung des Standorts für den Individualverkehr erfolgt über das innerstädtische Straßennetz der Leopoldstadt. Die Taborstraße übernimmt dabei eine wesentliche Funktion als bezirkliche Verkehrs- und Geschäftsstraße und verbindet den Bereich Praterstern bzw. Nordbahnviertel mit den innerstädtischen Bereichen entlang des Donaukanals und der Innenstadt.

Im gesamten Wiener Stadtgebiet gilt die flächendeckende Kurzparkzone gemäß der Wiener Parkraumbewirtschaftung (Montag bis Freitag, werktags, 09:00 bis 22:00 Uhr; maximale Parkdauer zwei Stunden). Im 2. Wiener Gemeindebezirk bestehen darüber hinaus ausgewiesene AnwohnerInnen-Parkzonen für InhaberInnen eines Parkpickerls.

Im fußläufigen Umfeld des Standorts befinden sich öffentliche Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge. Entlang der Taborstraße sowie in den angrenzenden Straßenzügen bestehen mehrere öffentlich zugängliche E-Ladestationen mit Typ-2-Anschlüssen (bspw. Castellezgasse 4, Klanggasse 7).

Die Taborstraße weist aufgrund ihrer Funktion als innerstädtische Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße ein entsprechend erhöhtes Verkehrsaufkommen auf. In den angrenzenden Wohn- und Nebenstraßen bestehen teilweise verkehrsberuhigte Bereiche beziehungsweise Tempo-30-Regelungen; die Taborstraße selbst erfüllt hingegen überwiegend eine übergeordnete Verkehrs- und Erschließungsfunktion innerhalb des Bezirks.

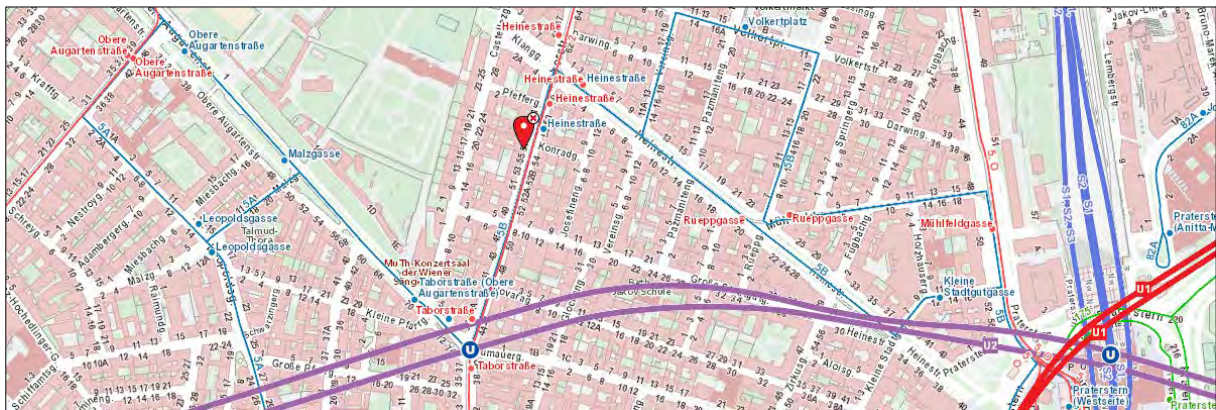
Die Entfernung zum Wiener Stadtzentrum (Stephansplatz) beträgt rund 2,5 km. Die Fahrzeit mit dem Pkw liegt bei üblichen Verkehrs- und Witterungsverhältnissen bei etwa 10 bis 15 Minuten.

1.2.2. Öffentlicher Verkehr

Für den öffentlichen Verkehr ist im unmittelbaren Standortumfeld vor allem die Station Taborstraße maßgeblich. Nach den veröffentlichten Linieninformationen wird die Station Taborstraße von der U-Bahn-Linie U2 bedient; als Umsteigemöglichkeiten werden dort unter anderem die Straßenbahnlinie 2 und die Buslinie 5B ausgewiesen.

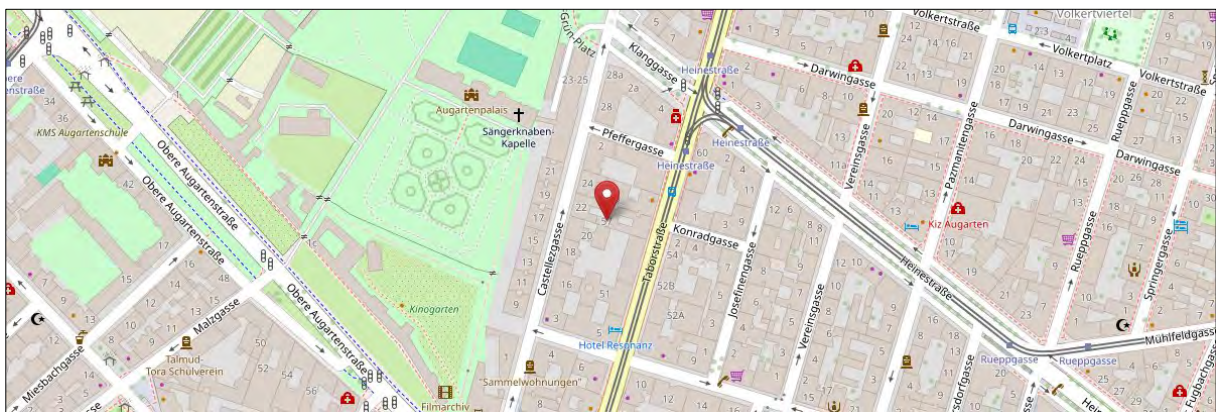
Damit ist der Standort Taborstraße 57 nicht auf eine einzelne Verkehrslinie beschränkt, sondern über U-Bahn, Straßenbahn und Bus in das innerstädtische öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Straßenbahnlinie 2 verläuft laut Fahrplan-/Linieninformation über die Haltestelle Taborstraße U und verbindet den Bereich unter anderem mit dem Ring- und Innenstadtbereich sowie mit weiteren Bezirkslagen.

Ergänzend ist der Bahnhof Wien Praterstern als größerer Verkehrsknoten im weiteren Umfeld relevant.



Öffentliche Verkehrsmittel, Quelle: wien.gv.at/stadtplan

1.2.3. Infrastruktur



Infrastruktur, Quelle: www.openstreetmap.org

Die infrastrukturelle Einbindung des Standorts Taborstraße 57 wird durch die zentrale Lage innerhalb des 2. Wiener Gemeindebezirks sowie durch ein dichtes Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs geprägt. Der Standort befindet sich im Bereich des Karmeliter Viertels, das aufgrund seiner urbanen Struktur, der guten Nahversorgung sowie der Nähe zur Inneren Stadt als etablierte Wohn- und Versorgungslage gilt. Ein wesentlicher Versorgungsbereich ist die Taborstraße selbst, welche als historische Verkehrs- und Geschäftsachse der Leopoldstadt fungiert. Entlang der Taborstraße bestehen zahlreiche Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Ergänzend ist insbesondere auf den nahegelegenen Karmelitermarkt hinzuweisen, der als zentraler Nahversorgungs- und Gastronomiestandort des Viertels gilt. Neben dem laufenden Marktgeschehen besteht dort insbesondere an Freitagen und Samstagen ein stark frequentierter Bauernmarkt mit regionalem Angebot. Das Karmeliter Viertel weist darüber hinaus ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot auf und zählt zu den etablierten innerstädtischen Wohnquartieren Wiens.

Im Bereich der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist festzuhalten, dass sich im näheren Umfeld des Standorts mehrere Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen befinden. Darüber hinaus liegen diverse Betreuungseinrichtungen, Horte sowie Ausbildungsstätten innerhalb des Bezirksgebiets. Im Bereich Kleine Sperrgasse und Schwarzringergasse bestehen zusätzlich öffentliche Schulstandorte.

Im weiteren Umfeld des Standorts liegen mehrere öffentliche Frei- und Grünräume. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Augarten, welcher als älteste barocke

Gartenanlage Wiens einen bedeutenden Erholungs- und Freizeitbereich darstellt. Der rund 52 Hektar große Park bietet umfangreiche Grünflächen, Alleen, Sport- und Aufenthaltsbereiche und erfüllt eine wesentliche Naherholungsfunktion für den Bezirk.

- **Nahversorgung:**
Die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich fußläufig in der unmittelbaren Umgebung des Standorts. Entlang der Taborstraße sowie im Bereich Karmelitermarkt bestehen zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Feinkostgeschäfte sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Das Umfeld weist eine gewachsene urbane Versorgungsstruktur mit hoher Dichte an Einkaufsmöglichkeiten auf.
- **Medizinische Versorgung / Ärzte:**
Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte sowie mehrere Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung, insbesondere entlang der Taborstraße und der angrenzenden Hauptverkehrsachsen. Ergänzend bestehen im erweiterten Umfeld weitere medizinische Einrichtungen und Krankenanstalten.
- **Kinderbetreuung / Spielplätze:**
Mehrere Kindergärten, Horte und Betreuungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld des Standorts. Darüber hinaus stehen öffentliche Spielplätze sowie Grün- und Aufenthaltsflächen insbesondere im Bereich des Augartens und der umliegenden Parkanlagen zur Verfügung.
- **Schulen / Ausbildungsstätten:**
Verschiedene Bildungseinrichtungen wie Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld des Standorts. Zusätzlich bestehen innerhalb des Bezirks mehrere öffentliche und private Ausbildungsangebote.
- **Freizeit / Kultur / Gastronomie:**
Das Umfeld des Standorts weist ein umfangreiches gastronomisches und kulturelles Angebot auf. Im Bereich des Karmeliter Viertels bestehen zahlreiche Restaurants, Cafés, Bars und Lokale unterschiedlicher Ausrichtung. Ergänzend bieten der Karmelitermarkt, der Donaukanal sowie der Augarten vielfältige Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

1.2.4. Strukturplan der Stadt Wien



Strukturplan, Quelle: wien.gv.at/kulturportal

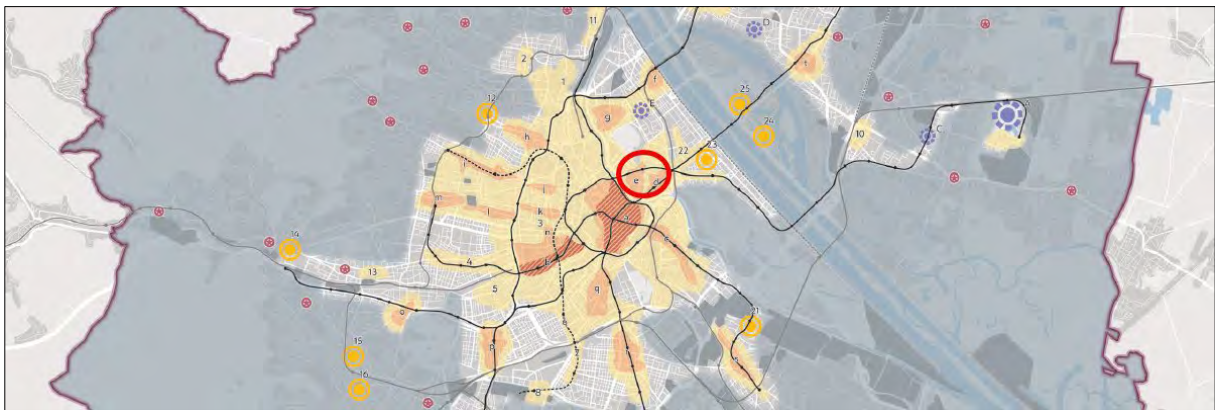
Im Strukturplan wird die ggst. Liegenschaft als Geschäftsstraße 2. Ordnung ausgewiesen.

1.2.5. Stadtentwicklungsplan der Stadt Wien 2035

Der Stadtentwicklungsplan Wien 2035 enthält, soweit ersichtlich, keinen standortkonkreten Bezug zur Liegenschaft in 1020 Wien, Taborstraße 57.

Für den 2. Bezirk bzw. das nähere Standortumfeld nennt der Plan jedoch insbesondere die Taborstraße selbst und die Praterstraße als bestehende Hauptzentren der Kategorie Stabilisierung. Darüber hinaus werden das Nordbahnviertel, der Vorgartenmarkt und die Schüttaustraße als bestehende Quartierszentren bzw. zentrale Bereiche der Kategorie Stabilisierung sowie der Nordwestbahnhof als neues Quartierszentrum angeführt.

Auf gesamtstädtischer Ebene ist außerdem das Zielgebiet „Donauraum Leopoldstadt – Prater“ ausgewiesen; im Bereich des öffentlichen Raums wird beispielhaft die klimafitte Umgestaltung des Pratersterns hervorgehoben. Im Mobilitätskapitel nennt der Wien-Plan zudem den Ausbau des S-Bahn-Rings durch die Verlängerung der S45 entlang des Handelskais sowie die Anpassung und Optimierung des Straßenbahn- und Busnetzes im Zusammenhang mit den Ausbaustufen des Linienkreuzes U2×U5 und dem S-Bahn-Ausbau.

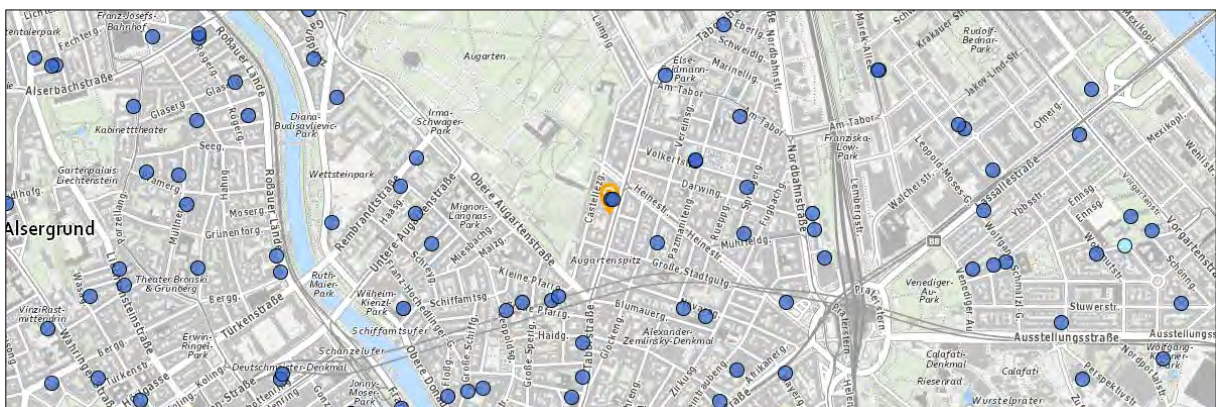


ROK 2035 Quelle: www.wien.gv.at/spezial/wien-plan/

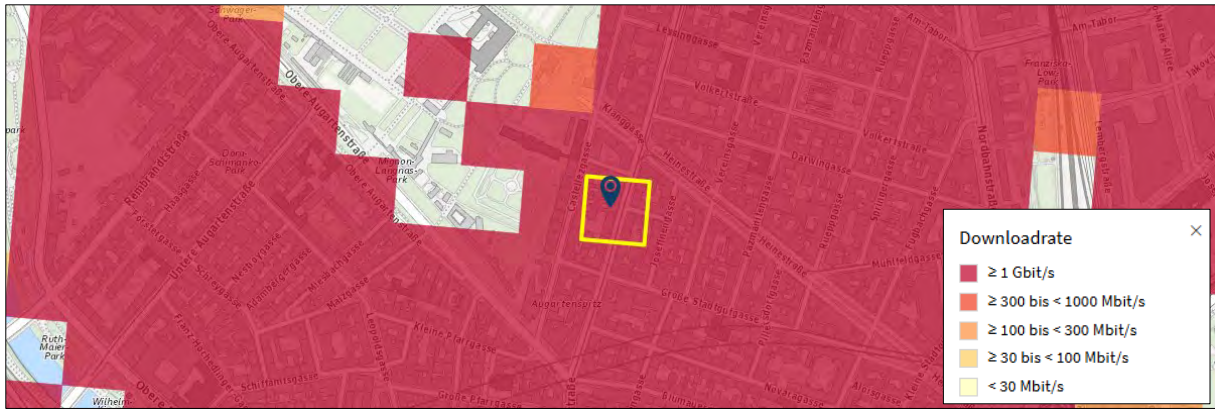
2. Umwelteinflüsse und -gefahren

2.1. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz

Wie auf nachfolgender Abbildung ersichtlich, befinden sich mehrere Mobilfunksender in der Nähe, sodass eine gute Versorgung gegeben ist.

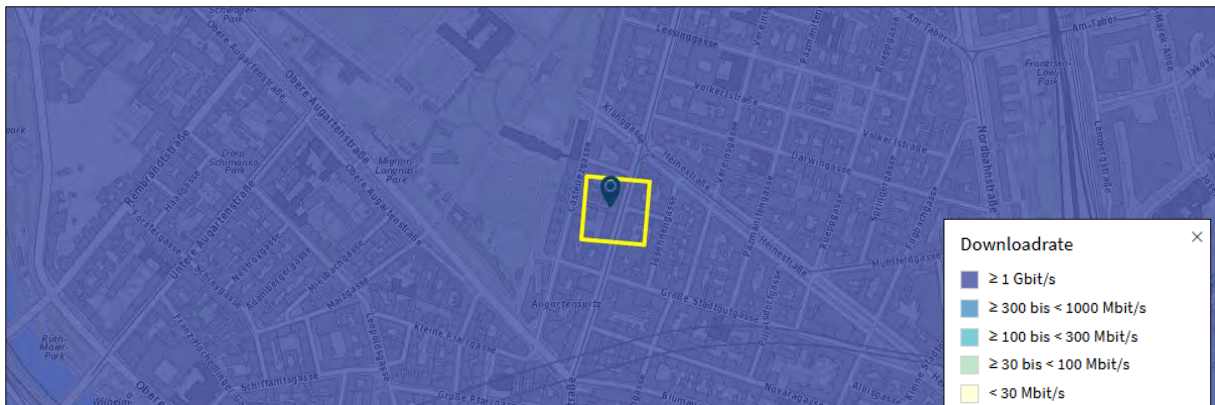


Datenversorgung, Quelle: www.senderkataster.at



Datenversorgung, Festnetz, Quelle: www.breitbandatlas.gv.at

Mit Datenstand Q3/2025 wird in einer Testauswertung basierend auf Messergebnissen des FTTH-Netztests (Glasfaser) eine hohe Downloadrate von größer gleich 1 Gbit/s angegeben.



Datenversorgung Mobilfunknetz, Quelle: www.breitbandatlas.gv.at

Der Standort befindet sich laut aktueller Mobilfunknetz Karte (Datenstand Q3/2025) in einem sehr gut versorgten Gebiet. Im Umfeld sind hohe mobile Datenübertragungsraten von bis zu bzw. über 1 Gbit/s möglich. Damit ist eine leistungsfähige Versorgung für mobile Internetnutzung, Streaming sowie digitale Anwendungen gegeben.

2.2. Solarpotentialkataster

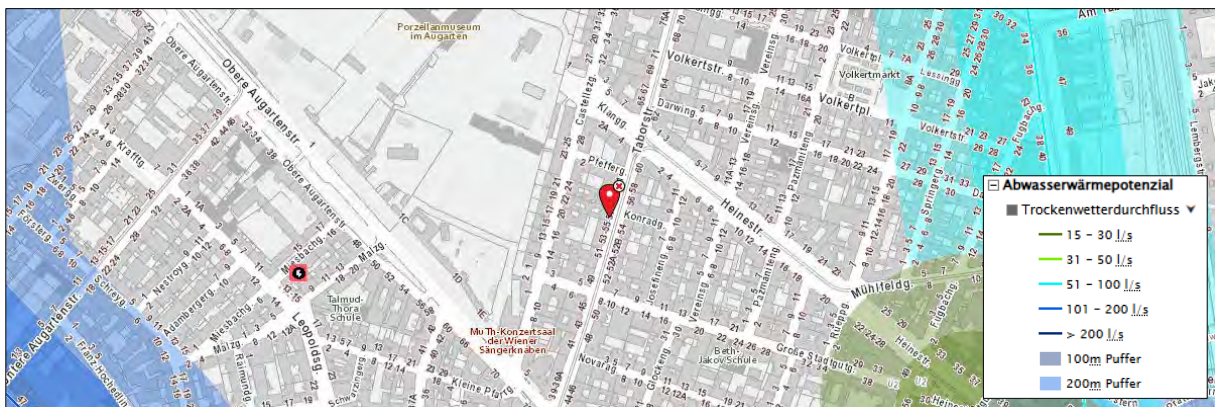
Der Standort befindet sich laut Solarpotentialkataster in einer schlechten Eignung für Solarpotential.



Solarpotentialkataster, Quelle: www.wien.gv.at/stadplan

2.3. Abwasserwärmepotentialkataster

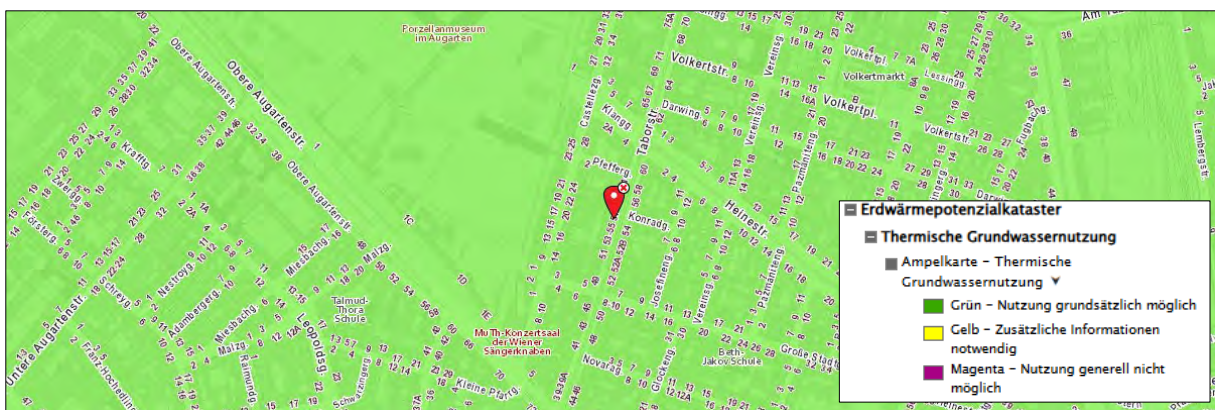
Die gegenständliche Liegenschaft liegt nach derzeitigem Stand außerhalb des im Abwasserwärmepotentialkataster der Stadt Wien ausgewiesenen Potenzialbereichs.



Abwasserwärmepotentialkataster, Quelle: www.wien.gv.at/umweltgut

2.4. Thermische Grundwassernutzung

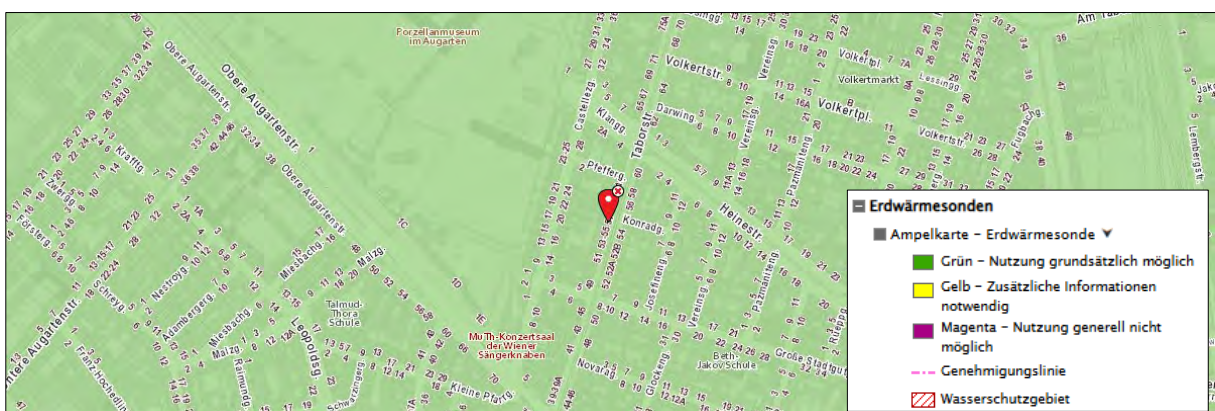
Eine Thermische Grundwassernutzung ist lt. Kataster grundsätzlich gegeben.



Thermische Grundwassernutzung, Quelle: www.wien.gv.at/umweltgut

2.5. Erdwärmesonden

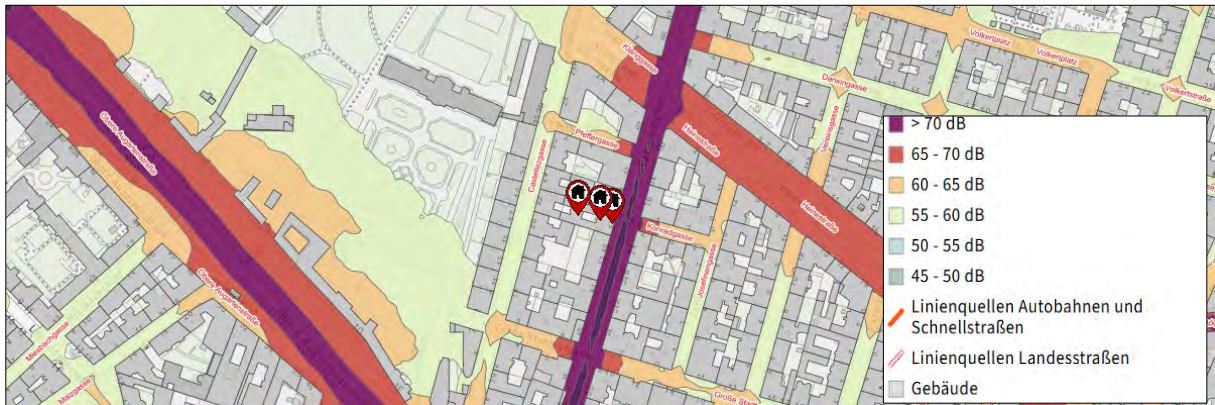
Sie liegt auch im Potentialbereich für Erdwärmesonden.



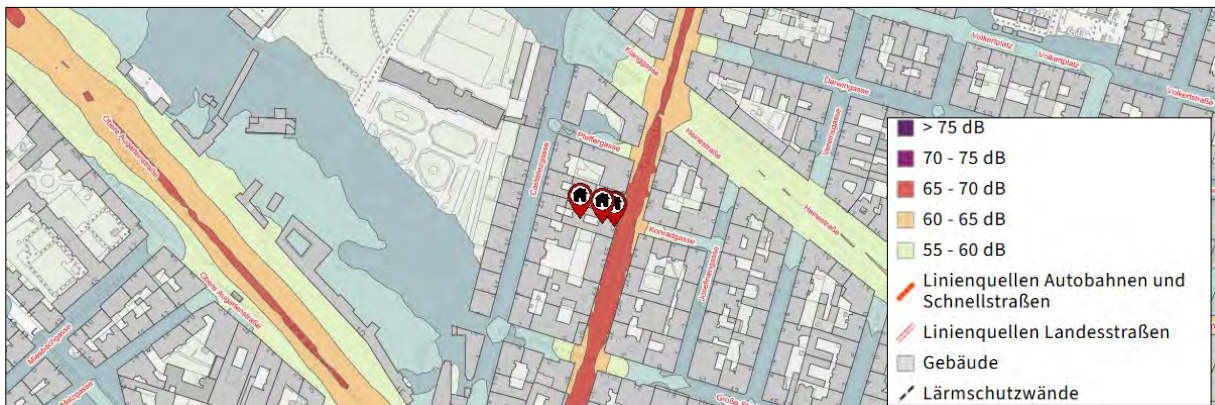
Erdwärmesonden, Quelle: www.wien.gv.at/umweltgut

2.6. Lärmimmissionen

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Erfassungsbereich einer Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr. Im Bereich der ggst. Liegenschaft liegen sowohl der Tag- als auch der Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr tlw. über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe).



Lärmimmissionen, Straßenverkehr, 24h-Durchschnitt 4m Lärmindex in Dezibel (2022), Quelle: www.maps.laerminfo.at



Lärmimmissionen, Straßenverkehr, Nachtwerte 4m Lärmindex in Dezibel (2022), Quelle: www.maps.laerminfo.at

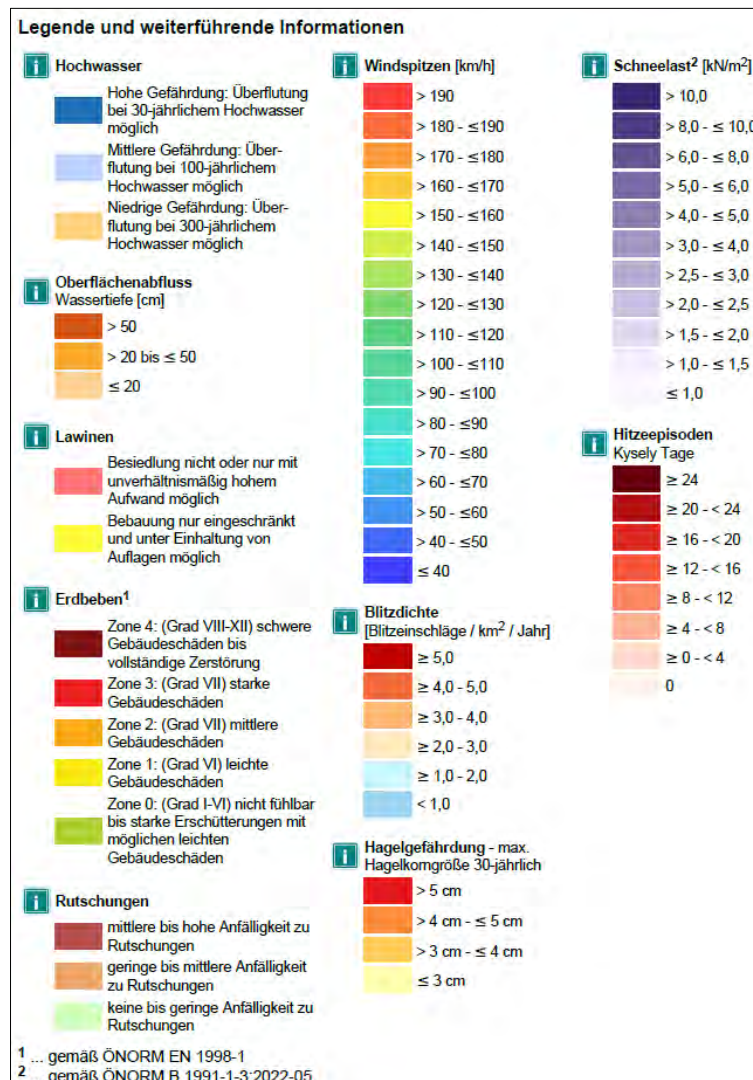
Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel ein Schwellenwert für die Aktionsplanung von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel ein Wert von 50 dB.

2.7. HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Der HORA Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.

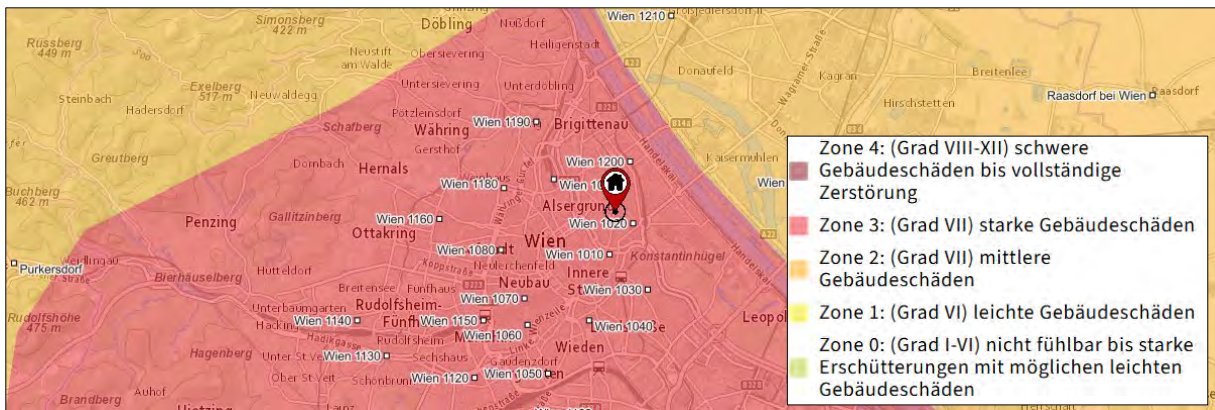
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		hoch

Naturgefahren, Quelle: www.hora.gv.at

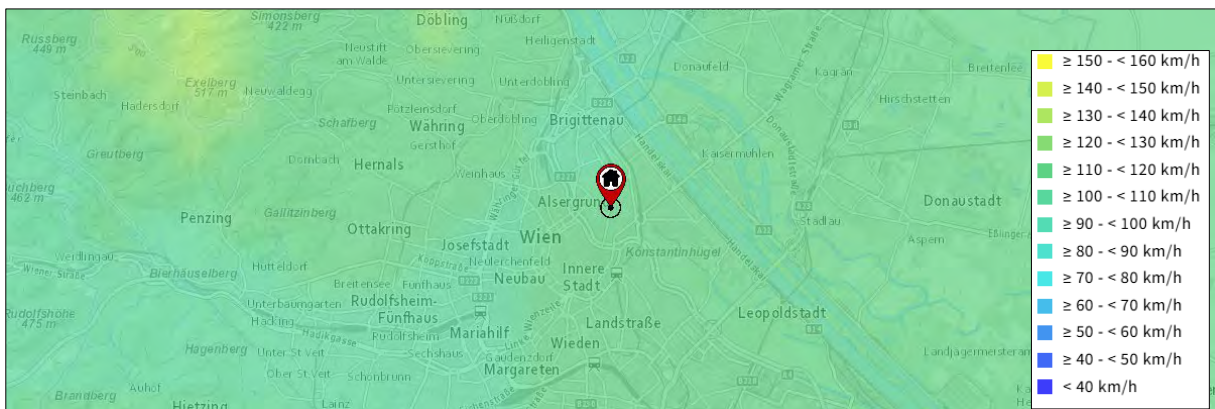


Naturgefahren, Quelle: www.hora.gv.at

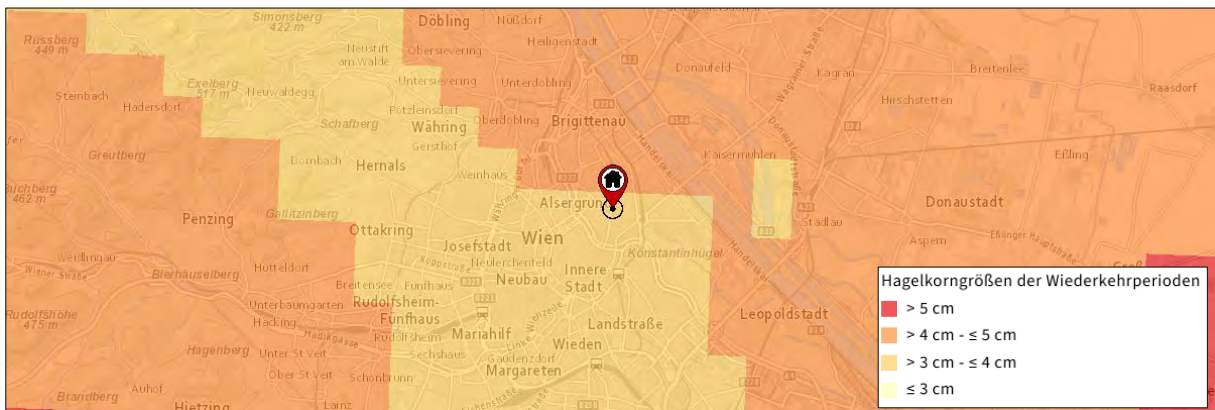
Nachfolgende Karten veranschaulichen, dass es sich dabei um ortsübliche Naturgefahren handelt:



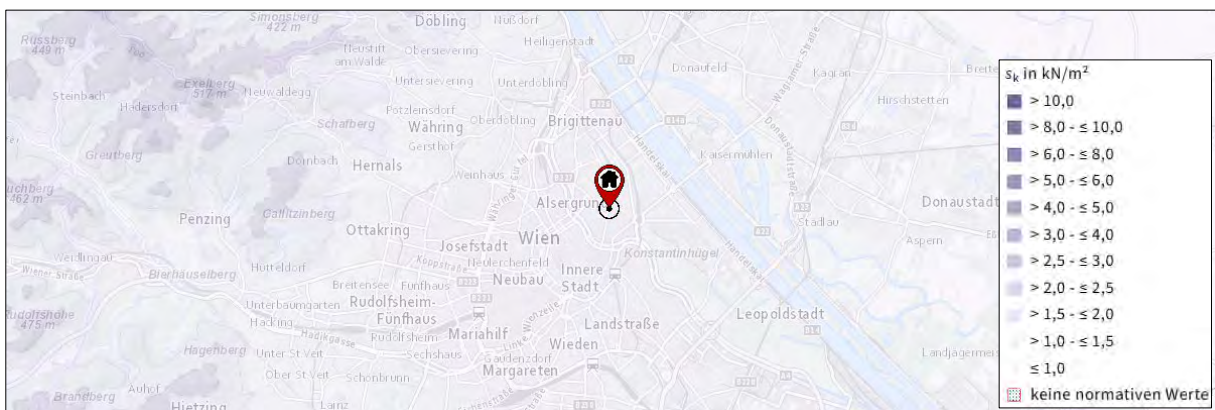
Erdbebenzone gemäß ÖNORM EN 1998-2, Quelle: www.hora.gv.at



Windspitzen, Quelle: www.hora.gv.at



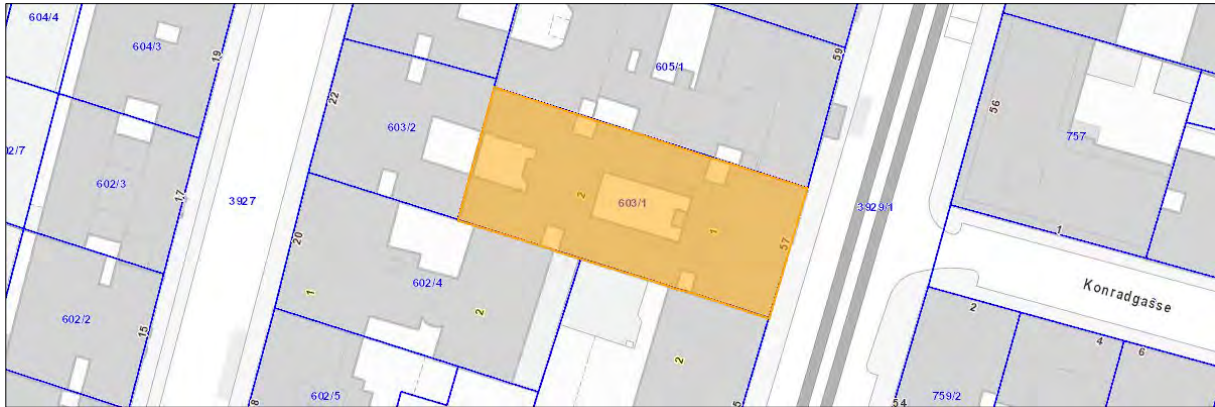
Hagelgefährdung, Quelle: www.hora.gv.at



Schneelast, Quelle: www.hora.gv.at

3. Grundstücksdaten

Bei ggst. Grundstück 603/1 handelt es sich um eine Mittelparzelle, welche rechteckig ausgestaltet und eben gelegen ist. Die Liegenschaft hat an der Taborstraße eine Straßenfrontlänge von rd. 18 m und eine Tiefe von ca. 43 m. Lt. Grundbuch verfügt die Liegenschaft über eine Fläche von 764 m² und eine bebaute Fläche von 764 m². Die daraus resultierende Bebauungsdichte ergibt rechnerisch 100%.



Kataster, Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

3.1. Grundbuchsauszug (eingeschränkt)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 2092
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: BSD Immobilien GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1614/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
603/1 GST-Fläche 764
Bauf.(10) 651
Bauf.(20) 113 Taborstraße 57
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
2 a 61/2023 Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002 laut Pkt. II.1. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zur Neufestsetzung der Nutzwerte 2020-04-06
3 a 61/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 laut Pkt. II.2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zur Neufestsetzung der Nutzwerte 2020-04-06
4 a 61/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. §32 WEG 2002 laut Pkt. III. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zur Neufestsetzung der Nutzwerte 2020-04-06
***** B *****
89 ANTEIL: 199/2386
BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020
a 1110/2001 61/2023 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4/5
f 1067/2022 IM RANG 6283/2021 Kaufvertrag 2021-12-07 Eigentumsrecht
h gelöscht
90 ANTEIL: 33/2386
BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)
ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020
a 1110/2001 61/2023 Wohnungseigentum an Keller R1
f 1067/2022 IM RANG 6283/2021 Kaufvertrag 2021-12-07 Eigentumsrecht
h gelöscht
***** C *****
151 auf Anteil B-LNR 89 90
a 1067/2022 Pfandurkunde 2022-02-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)
b gelöscht
154 auf Anteil B-LNR 89 90
a 1886/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 675/2024)
Pfandurkunde 2024-02-28
PFANDRECHT EUR 290.000,--
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)
b 1886/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 675/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1277 KG 01305 Meidling C-LNR 7
EZ 1606 KG 01008 Margarethen C-LNR 257
EZ 2092 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 154
EZ 1102 KG 01101 Favoriten C-LNR 8
162 auf Anteil B-LNR 89 90
a 1038/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (40 C 89/26p)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 28.04.2026 17:44:31

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Die Fläche und die Grenzen sind nicht rechtsverbindlich.

Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes! Quelle: www.bev.gv.at

3.2. Grundlagen Wohnungseigentum

- Übereinkommen Wohnungseigentumsvertrag vom 10.11.1999 (Ursprungsvertrag)
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020, TZ 61/2023
- 1. Zusatzvereinbarung zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020 vom 22.07.2022, TZ 61/2023
- Nachtrag zur Zusatzvereinbarung vom 22.07.2022 zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020 vom 04.01.2023, TZ 61/2023
- Nutzwertgutachten vom 08.04.2019, TZ 61/2023
- Kontaktdaten der Hausverwaltung: Immobilienverwaltung Faltl & Krisch OHG, 1080 Wien, Josefstädter Straße 43-45/1/3, Tel.: 01/4034391, Mail: office@faltl-krisch.at

3.3. Rechte und Lasten

3.3.1. Dinglich wirkende Vereinbarungen

A-LNr. 2a

2 a 61/2023 Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002 laut Pkt. II.1. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zur Neufestsetzung der Nutzwerte 2020-04-06

Im Grundbuch ist eine Benützungsregelung samt Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der Aufwendungen betreffend die Personenliftanlage gemäß Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020, TZ 61/2023, angemerkt.

Demnach wurde die Personenliftanlage im Zuge des Dachgeschossausbaus durch den damaligen Lifterrichter auf eigene Kosten errichtet. Gleichzeitig wurden Vereinbarungen über die Nutzung der Liftanlage sowie über die Tragung der Lifterrichtungskosten durch einzelne Wohnungseigentümer der Stiege 1 getroffen. Die Nutzung der Liftanlage ist an den Abschluss entsprechender Vereinbarungen sowie an die Leistung eines festgelegten Liftkostenbeitrages gebunden.

Darüber hinaus wurden für einzelne Wohnungseigentumsobjekte – abhängig von deren Lage im Gebäude – konkret bestimmte Kostenbeiträge für die Liftnutzung bzw. Lifterrichtung vereinbart.

A-LNr. 3a

3 a 61/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 laut Pkt. II.2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zur Neufestsetzung der Nutzwerte 2020-04-06

Ergänzend wurde vereinbart, dass mit der Bezahlung des jeweiligen Lifterrichtungskostenbeitrages die Einräumung des Liftbenützungsrechtes für das betreffende Wohnungseigentumsobjekt abgegolten ist. Darüber hinaus verpflichtet sich der jeweilige Wohnungseigentümer ab dem auf die Entrichtung des Liftkostenbeitrages folgenden Monatsersten, sich anteilig an den Betriebs-, Erhaltungs- und Instandhaltungskosten der Personenliftanlage entsprechend der Nutzfläche des jeweiligen Objektes zu beteiligen.

A-LNr. 4a

4 a 61/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. §32 WEG 2002 laut Pkt. III. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zur Neufestsetzung der Nutzwerte 2020-04-06

Im Grundbuch ist weiters eine Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der Aufwendungen betreffend das im Zuge des Dachgeschossausbaus neu errichtete Dach sowie die Terrassen angemerkt.

Demnach wurde im Zuge der Errichtung zusätzlicher Dachgeschosswohnungen das bestehende Dach abgetragen und durch ein neues Dach ersetzt. Vereinbart wurde, dass die Erhaltungs- und Instandsetzungskosten dieses neu errichteten Daches für einen **Zeitraum von zehn Jahren** ab Vorliegen der Benützungsbewilligung ausschließlich von den Eigentümern der neu geschaffenen Dachgeschossobjekte bzw. deren Rechtsnachfolgern zu tragen sind, soweit keine Deckung durch Versicherungsleistungen besteht.

Nach Ablauf dieser Frist obliegt die Erhaltung und Instandsetzung des Oberdaches einschließlich der tragenden Teile grundsätzlich wieder der Eigentümergemeinschaft, während die Erhaltung und Instandsetzung des Unterdaches dauerhaft den jeweiligen Eigentümern der Dachgeschossobjekte zugeordnet bleibt.

Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die Terrassen Bestandteil der jeweiligen Dachgeschossobjekte bilden und deren Erhaltung, Instandsetzung sowie sämtliche damit verbundenen Kosten ausschließlich von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu tragen sind.

Derartige Regelungen (A-LNr. 2a bis 4a) über Benützungsrechte, abweichende Aufteilung von Aufwendungen sowie Kosten- und Erhaltungspflichten im Zusammenhang mit nachträglich errichteten Liftanlagen bzw. Dachgeschossausbauten sind insbesondere bei Altbau- und Gründerzeitliegenschaften wohnungseigentumsrechtlich nicht unüblich und im Verkehr mit vergleichbaren Liegenschaften grundsätzlich als orts- und verkehrsüblich anzusehen.

3.3.2. Dingliche Rechte

- keine

3.3.3. Dingliche Lasten

In C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

C-LNR 151a:

151	auf Anteil B-LNR 89 90
a	1067/2022 Pfandurkunde 2022-02-08
	PFANDRECHT
	Höchstbetrag EUR 350.000,—
	für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)
b	gelöscht

Das im Grundbuch ausgewiesene Pfandrecht ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird nicht berücksichtigt.

C-LNR 154a + b:

154	auf Anteil B-LNR 89 90
a	1886/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 675/2024)
	Pfandurkunde 2024-02-28
	PFANDRECHT
	EUR 290.000,—
	für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)
b	1886/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 675/2024)
	Simultan haftende Liegenschaften
	EZ 1277 KG 01305 Meidling C-LNR 7
	EZ 1606 KG 01008 Margarethen C-LNR 257
	EZ 2092 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 154
	EZ 1102 KG 01101 Favoriten C-LNR 8

Das im Grundbuch ausgewiesene Pfandrecht und die Simultanhaftung sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und werden nicht berücksichtigt.

C-LNR 162a:

162	auf Anteil B-LNR 89 90
a	1038/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (40 C 89/26p)

Die anhängige Klage gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002 betrifft die gerichtliche Geltendmachung rückständiger liegenschaftsbezogener Zahlungsverpflichtungen durch die Eigentümergemeinschaft. Gleichzeitig dient die Klage der Sicherung eines gesetzlichen Vorzugspfandrechts am betreffenden Wohnungseigentumsanteil durch Anmerkung im Grundbuch.

Seitens der Hausverwaltung wurden zum Bewertungsstichtag offene Rückstände betreffend das Geschäftslokal 4/5 in Höhe von € 3.594,82 sowie betreffend den Keller Top R1 in Höhe von € 1.179,58 bekanntgegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die angeführten Rückstände auf den Bewertungsstichtag beziehen und zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in das Gutachten infolge weiterer Vorschreibungen, Zinsen, Kosten oder zwischenzeitlicher Zahlungsvorgänge bereits abweichend, insbesondere höher oder niedriger, darstellen können.

3.3.4. Unverbücherte dingliche Lasten

Unverbücherte dingliche Lasten sind dem SV nicht bekannt bzw. wurden nicht erhoben. Es wird davon ausgegangen, dass es keine dinglichen Lasten zum Bewertungsstichtag gab.

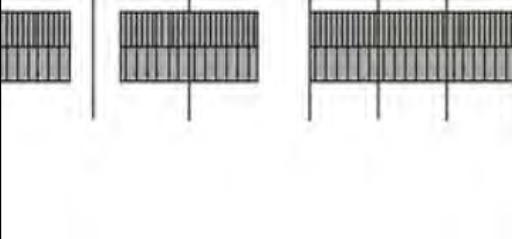
3.3.5. Außerbücherliche Darlehen

Außerbücherliche Darlehen sind dem SV nicht bekannt bzw. wurde von der Hausverwaltung Immobilienverwaltung Falzl & Krisch OHG bestätigt, dass keine außerbücherlichen Darlehen bekannt sind.

der gegenständlichen Bewertung. Eine verbindliche Beurteilung kann daher ausschließlich durch die zuständigen Behörden bzw. rechtsberatenden Professionisten erfolgen.

Seitens des Sachverständigen wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus der dargestellten Widmungssituation potenzielle rechtliche und wirtschaftliche Einschränkungen hinsichtlich eines künftigen Wiederaufbaus resultieren können.

Zeichen	Erklärung
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
g	geschlossene Bauweise



Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe	
§ 75. (1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.	
(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:	
in Bauklasse I	mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,
in Bauklasse II	mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,
in Bauklasse III	mindestens 9 m, höchstens 16 m,
in Bauklasse IV	mindestens 12 m, höchstens 21 m,
in Bauklasse V	mindestens 16 m, höchstens 26 m.
(3) In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 21 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.	

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung		21. März 2019
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)	
GRÜNLAND	FLUCHTLINIEN	
Ländliche Gebiete	Baulinien	—
Erholungsgebiete	Straßenfluchtlinien	—
Parkanlagen	Verkehrsfluchtlinien	—
Kleingartengebiete	Grenzfluchtlinien	—
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Baufluchtlinien	—
Sport- und Spielplätze	Grenzzlinien	—
Freibäder		
Grundflächen für Badenöfen		
sonstige für die Volksgesundheit und	Genehmigte HÖHENLAGE	h ₁
Erholung der Bevölkerung notwendige	für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	h ₂
Grundflächen, z.B.	in einer anderen Ebene	
	Genehmigte QUERSCHNITTE	§1
Schutzgebiete	von Verkehrsflächen mit	§2
Wald- und Wiesengürtel	Schnittbezeichnungen	
landschaftliche Nutzung	Fußweg	Fw
Parkschutzgebiete		
Friedhöfe	BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Sondernutzungsgebiete	Grenzmaße der Bauklasse VI	32-38m
	z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	
VERKEHRSBÄNDER	BAUWEISEN (§76)	
	offene Bauweise	o
BAULAND	gekuppelte Bauweise	gk
Wohngebiete	offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Wohngebiet-Geschäftsverteil	Gruppenbauweise	gf
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	geschlossene Bauweise	g
Gartensiedlungsgebiete		
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	STRUKTUREN (§77)	
Gemischte Baugebiete	Strukturgebiet	StrG
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsverteil	Strukturinheit	StrE
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau		
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	Zusätzliche Festlegungen (§5(4))	
Gemischtes Baugebiet-Friedhofsbezogen	Soweit sie nicht durch die nachfolgenden	
Industriegebiete	Zeichen besonders gekennzeichnet sind	§8
mit bestimmter Verwendungs- oder		
Nutzungsart (Beschränkung)	Schutzzonen	
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	Wohnzonen	WZ
SONDERGEBIETE	Einkaufszentren	EKZ (.....m ²)
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	Beschränkung der bebaubaren Fläche	
Lagerplätze und Ländelflächen,	z.B. auf 100m ² oder auf	100m ²
mit bestimmter Lagerungen (Beschränkung)	20% der Bauzonenfläche oder auf	20%
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Sonstige Grundflächen für die Errichtung	Laubengänge Lg	Durchfahrten Df
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung	Arkaden Ak	Durchgänge Dg
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	öffentliche Aufschließungsstellungen	öffentliche Odf
	(Einbauten - Trasse)	öffentliche Odg
ZUSÄTZLICHE ZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE		
BZW. PLANDOKUMENTE	Beschränkung der Gebäudehöhen	
Grenze des Flangebietes	z.B. auf 14m oder auf	14m
Grenze des Bausperregebietes	67,5m über Wiener Null	+67,5m
Genehmigte und lebende	Grundflächen für öffentliche Zwecke	Oz
Bestimmungen (schwarz)	gärtnerische Ausgestaltung	G
Auflassens- bzw. aufgelassene	keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Bestimmungen	Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Beartragte bzw. neu genehmigte	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung	
Bestimmungen	und Erhaltung von Straßen	§ 53
Straßencode, z.B.		

Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle www.wien.gv.at

3.4.1 Plandokument

Für das gesamte Plangebiet ist Folgendes verordnet:

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 6832

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2004, Pr. Zl. 1779/2004-GSV, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 6832 mit der rot strichpunktierter Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Grenzlinie umschriebene Gebiet zwischen

Klanggasse, Taborstraße, Darwingasse,
Nordbahnstraße, Mühlfeldgasse, Heinestraße,
Zirkusgasse, Blumauergasse, Große Mohrengasse,
Rotensterngasse, Taborstraße, Linienzug a-b,
Castellezgasse im 2. Bezirk, Kat. G. Leopoldstadt

sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien und Festsetzung einer Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass
bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite,
bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite
und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
In der Heinestraße ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung zweier Baumreihen, in der Klanggasse Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung einer Baumreihe zu treffen.

Bebauungsbestimmungen des Plandokuments 6832, Quelle: www.wien.gv.at

- 2 -

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 3. 1. An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.
 3. 2. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 3. 3. Bebaubare, von Bebauung freibleibende Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 3. 4. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.
 3. 5. Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 3. 6. An den Bauplätzen entlang der Mühlfeldgasse und der Nordbahnstraße dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zu der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt werden.

4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 4. 1. Auf den mit **BB 1** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet-Geschäftsviertel bzw. Bauland/Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel gewidmeten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 4. 2. Die Dächer der auf den mit **BB 2** bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 4. 3. Auf den mit **BB 3** bezeichneten Grundflächen dürfen weder über- noch unterirdische Bauten errichtet werden.
 4. 4. Auf den mit **BB 4** bezeichneten und als Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundflächen ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von 4 m und einer lichten Höhe von 2,5 m freizuhalten und zu dulden.
 4. 5. Auf der mit **BB 5** bezeichneten und als Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundfläche ist ab einer Höhe von 9,80 m ü.W.N ausschließlich die Errichtung von Laubengängen oder Stiegenhäusern zulässig. Die Errichtung der weiteren im § 84 BO genannten Bauteile ist nicht zulässig.
 4. 6. In den als Wohnzone ausgewiesenen Bereichen ist die Neuerichtung von Büro- und Geschäftshäusern nur auf Bauplätzen an der Taborstraße und der Heinestraße zulässig.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Bebauungsbestimmungen des Plandokuments 6832, Quelle: www.wien.gv.at



Abfrage Altlasten, Quelle: wie o.a.

3.6 Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Wasserleitungsnetz
- Stromleitungsnetz
- Kanalleitungsnetz
- Gasleitungsnetz

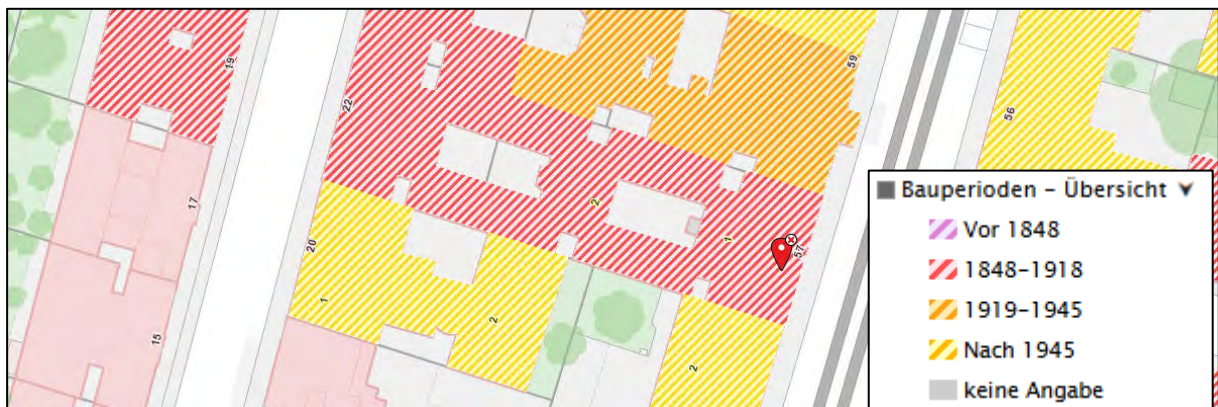
3.7 Abgabenrechtlicher Zustand/Aufschließungsabgabe

Der abgabenrechtliche Zustand wurde nicht überprüft. Es ist davon auszugehen, dass die Aufschließungsabgabe, die Kanaleinmündungsabgabe und die Wasseranschlussabgabe für die genehmigte Bebauung als entrichtet gilt.

4. Gebäudedaten

4.1. Baurechtlicher Genehmigungsstand

Das Gebäude ist gemäß den Informationen des Kulturgutkatasters der Stadt Wien der Bauperiode 1848 bis 1918 zuzuordnen und im Kulturgutkataster entsprechend erfasst.



Kulturgutkataster, Quelle: wien.gv.at/kulturportal

Im Zuge der Einsichtnahme in die Bauakte wurden zum Geschäftslokal Top 4/5 und dem Keller Top R1 folgende wesentliche Unterlagen erhoben.

- Bescheid MA 37/2 – Taborstraße 57/3248/94 vom 9.9.1994 gem. § 70 BO hinsichtlich nachstehender Vorhaben im Geschäftslokal: Ändern von Raumgrößen, -zugängen und -widmungen sowie den Einbau von Sanitäranlage und Verbessern des baulichen Brandschutzes im Erdgeschoß und im Keller samt Planunterlagen.
- Fertigstellungsmeldung für bauliche Änderungen im Keller vom 28.4.2016 samt Planunterlagen zu MA37/418737-2015-3

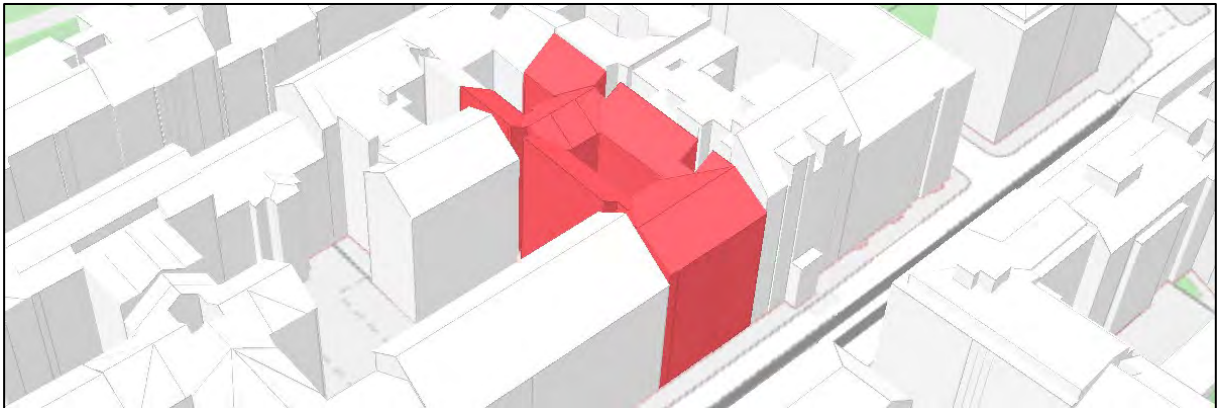
Aus gutachtenökonomischen Gründen erfolgte keine Einsichtnahme in allfällige gewerbebehördliche Akten beziehungsweise Betriebsanlagengenehmigungen betreffend das bewertungsgegenständliche Geschäftslokal Top 4/5 samt Keller Top R1.

Dem Sachverständigen wurden diesbezüglich auch keine Unterlagen oder behördlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt. Aussagen über das Vorliegen, den Umfang oder die Aktualität gewerbebehördlicher Genehmigungen konnten daher im Rahmen des gegenständlichen Gutachtens nicht getroffen werden.

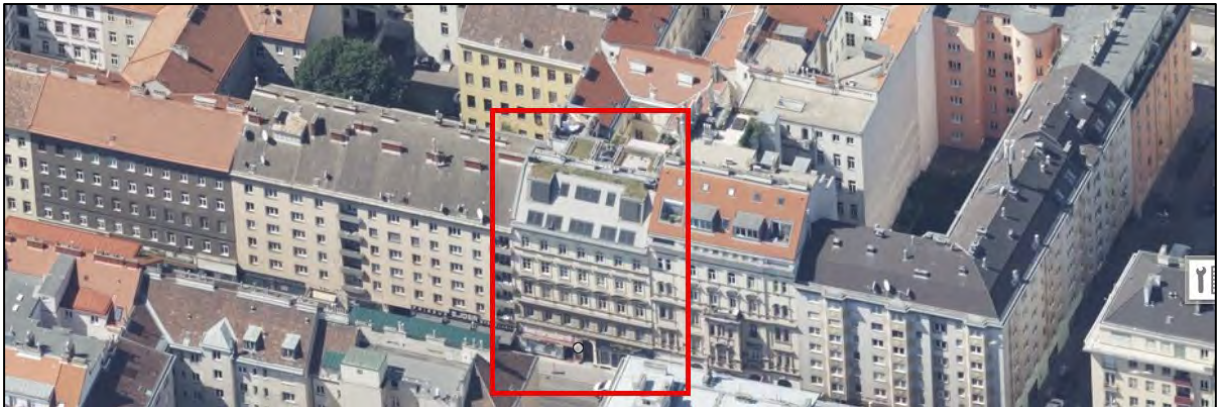
Sollten hierzu künftig anderslautende Informationen oder Unterlagen bekanntgegeben beziehungsweise vorgelegt werden, wäre das gegenständliche Gutachten gegebenenfalls entsprechend zu adaptieren.

4.2. Kurze Beschreibung der Baulichkeiten

Die nachfolgenden Luftbildaufnahme stellen die Liegenschaft und den darauf befindlichen Gebäudebestand dar.

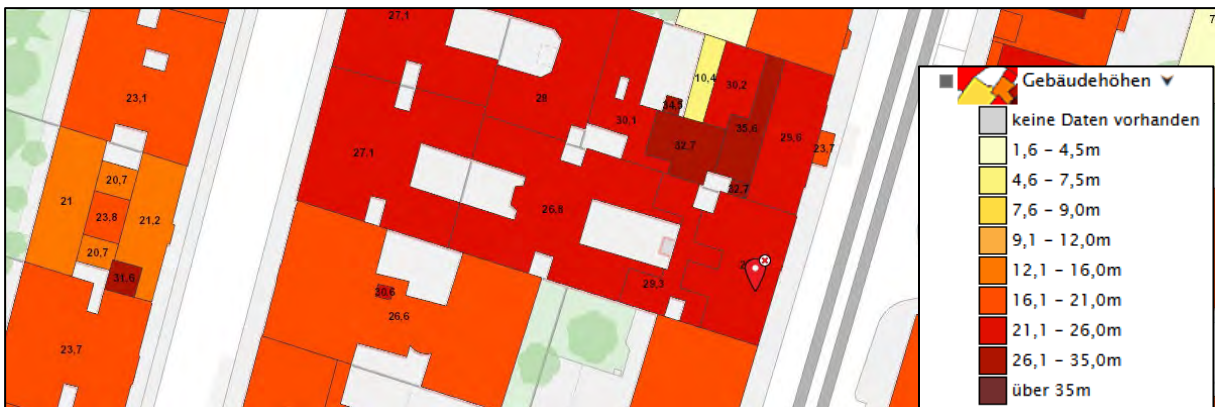


Ansicht Taborstraße 57, Quelle: Stadtplan 3D, MA 41



Ansicht Taborstraße 57, Quelle: Stadtplan 3D, MA 41

Gem. Geodatenviewer der Stadtvermessung Wien weist das Wohngebäude eine Gebäudehöhe von max. rd. 26 m auf.



Gebäudehöhedarstellung Geodatenviewer der Stadtvermessung Wien

Die gegenständliche Liegenschaft ist typologisch als Gründerzeit- bzw. Zinshausliegenschaft der Bauperiode 1848 bis 1918 einzuordnen und weist die für diese Bauperiode charakteristischen architektonischen Merkmale auf. Das Gebäude verfügt über eine gegliederte straßenseitige Altbaufassade mit ausgeprägten horizontalen Gesimsbändern, historischen Fassadenelementen sowie regelmäßig angeordneten Fensterachsen. Im Dachgeschossbereich sind nachträglich errichtete Dachgauben bzw. Dachgeschossausbauten vorhanden.

Gemäß vorliegendem Nutzwertgutachten befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft insgesamt 35 wohnungseigentumstaugliche Objekte, bestehend aus 29 Wohnungen sowie 6 sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, darunter Geschäftslokale, Magazinflächen und Kellerräumlichkeiten.

Die Liegenschaft verfügt straßenseitig über zwei Geschäftslokale im Erdgeschossbereich.

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über ein straßenseitiges, zweiflügeliges Altbauportal mit Rundbogenabschluss. Der Durchgangs- und Eingangsbereich ist mit kleinformatigem Fliesenbelag ausgestattet und vermittelt einen dem Alter der Liegenschaft entsprechenden Gesamteindruck. Im Bereich der Allgemeinflächen sind alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren, insbesondere oberflächliche Verfärbungen, stellenweise Unebenheiten, kleinere Abplatzungen sowie teilweise überarbeitete Oberflächen erkennbar.

Die Liegenschaft verfügt über Innenhofbereiche mit typischer Gründerzeitstruktur in Seitenflügel- bzw. Hoftraktanordnung. Die Hofflächen sind überwiegend befestigt ausgeführt und werden teilweise als Fahrradabstellflächen genutzt. Im Hofbereich befindet sich eine nachträglich errichtete außenliegende Personenliftanlage in Stahl-Glas-Konstruktion, welche im Zuge des Dachgeschossausbaus hergestellt wurde und bis in das Dachgeschoss reicht.

Die Fassadenflächen der Hofbereiche präsentieren sich überwiegend in saniertem bzw. instandgesetztem Zustand. Teilweise sind jedoch alters- und nutzungsbedingte Erscheinungen sowie vereinzelte oberflächliche Verschmutzungen und Ausbesserungen erkennbar. Insgesamt vermitteln die Allgemeinflächen und Hofflächen einen funktionalen und überwiegend ordentlichen Gesamteindruck mit teilweise durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden ausschließlich das Geschäftslokal 4/5, Keller R1 sowie die allgemeinen Bereiche – soweit zugänglich und möglich – besichtigt.

Folgende Informationen und Auskünfte wurden seitens der Hausverwaltung zusätzlich erteilt:

- Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde auf Stiege 1 in den Jahren 2017/2018 ein Dachgeschossausbau durchgeführt, in dessen Zuge vier zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, welche im Wohnungseigentum eines einzelnen Eigentümers stehen. Im Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen erfolgte auch eine Sanierung des Daches im Bereich der Stiege 1 sowie die Errichtung einer Personenliftanlage. Hinsichtlich des Dachgeschossausbaus sowie der Nutzung der Liftanlage bestehen wohnungseigentumsrechtliche Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.
- Weiters wurde im Jahr 2018 der Eingangsbereich der Liegenschaft saniert und eine barrierearme Zugangsrampenanlage hergestellt.
- In den Jahren 2025 und 2026 wurden straßenseitig Taubenschutzmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus besteht seitens der Wohnungseigentümergeinschaft ein grundsätzliches Interesse an einer gestalterischen Aufwertung des Hofbereiches, insbesondere durch Begrünungsmaßnahmen und Bepflanzungen mit Rankpflanzen. Hierzu wurde im April 2026 ein Umlaufbeschluss an die Wohnungseigentümer versendet.
- Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen derzeit keine geplanten Maßnahmen, deren Finanzierung nicht durch die vorhandene Reparaturrücklage gedeckt wäre.

- Hinsichtlich des Zustandes der straßenseitigen Fassade bzw. des Gehsteigbereiches wurde seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass es infolge wiederholter Verunreinigungen durch eine offenbar psychisch beeinträchtigte Person aus dem gegenüberliegenden Gebäude zu regelmäßigen Sonderreinigungen kommt. Laut Auskunft der Hausverwaltung seien diesbezüglich bereits behördliche und polizeiliche Schritte gesetzt worden. Nach Mitteilung der Hausverwaltung werde eine Vergitterung der Fenster der betreffenden Wohnung angestrebt, wodurch nach deren Einschätzung künftig mit einer Entschärfung der Situation gerechnet werde.

4.2.1. Eckdaten der Baulichkeit:

Merkmal	Beschreibung
Konstruktion	Massivbauweise
Bautypologie	Gründerzeit- bzw. Zinshausliegenschaft der Bauperiode 1848 bis 1918 mit straßenseitigem Haupttrakt sowie Hof- und Seitenflügeltrakten
Dachform	Steildach- bzw. Satteldachkonstruktion mit teilweise ausgebauten Dachgeschossbereichen
Dachdeckung	Ziegeldeckung
Entwässerung	Blechverblechungen, Dachrinnen und Regenfallrohre
Straßenfassade	Gegliederte Altbaufassade mit horizontalen Gesimsbändern, historisierenden Fassadenelementen sowie regelmäßig angeordneten Fensterachsen; teilweise überarbeitete Fassadenflächen
Gebäudestruktur	Straßenseitiges Hauptgebäude mit Innenhofbereichen, Hof- und Seitenflügeltrakten
Geschoße	Kellergeschoss, Erdgeschoss, mehrere Regelgeschosse sowie ausgebauter Dachgeschossbereiche
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren / Portal	Straßenseitiges zweiflügeliges Holzportal mit Rundbogenabschluss und teilweise verglasten Elementen
Stiegenhaus	Massives Stiegenhaus mit Stein- bzw. Kunststeinstufen, Fliesenbelägen in den Allgemeinbereichen sowie Metallgeländern bzw. Handläufen
Aufzug	Nachträglich errichtete außenliegende Personenliftanlage in Stahl-Glas-Konstruktion im Hofbereich, augenscheinlich im Zuge des Dachgeschossausbaus hergestellt
Keller	Kellerabteile bzw. Kellerräumlichkeiten vorhanden
Allgemeinflächen	Eingangs-, Durchfahrts-, Hof- und Stiegenhausbereiche mit alters- und nutzungsbedingten Gebrauchsspuren, teilweise instandgesetzten bzw. überarbeiteten Oberflächen sowie insgesamt funktionalem Erhaltungszustand
Zugangssystem	Gegensprechanlage bzw. elektronisches Zutrittssystem vorhanden

4.2.2. Fotodokumentation



Ansicht Gebäude Taborstraße 57



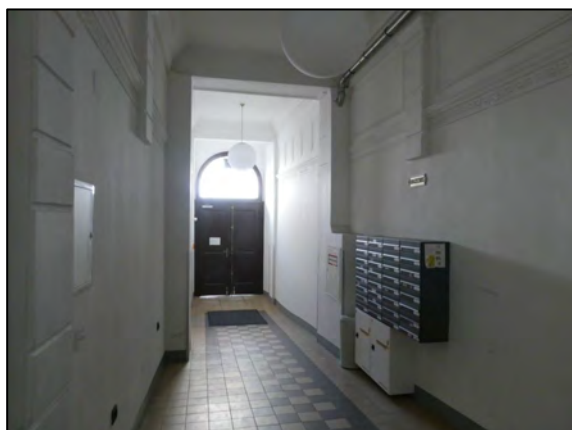
Erweiterte Ansicht Taborstraße 57



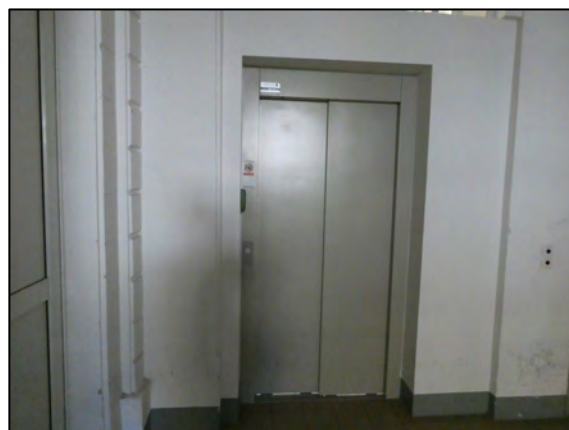
Ansicht EG Taborstraße 57 mit GL Top 4/5



Eingangsportal



Eingangsbereich



Aufzug



Allgemeinbereich



Zwischenhof



Zwischenhof



Zwischenhof, Aufzugsanlage



Zwischenhof



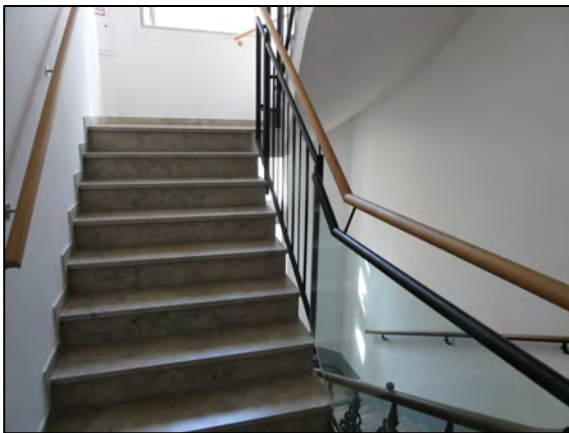
Eingang Haus / Durchgang



Eingang Haus / Durchgang



Treppe Keller



Stiegenhausbereich

4.3. Beschreibung Geschäftslokal 4/5 sowie Keller R1

4.3.1. Lage im Gebäude

Das bewertungsgegenständliche Geschäftslokal Top 4/5 befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft und verfügt über einen unmittelbaren straßenseitigen Zugang von der Taborstraße. Das Objekt weist eine moderne Geschäftsportalgestaltung mit Auslagen- und Portalflächen auf und verfügt über eine gute Sichtbarkeit sowie Wahrnehmbarkeit im Straßenraum.

Der Eingangsbereich des Geschäftslokals ist gegenüber dem Gehsteigniveau geringfügig erhöht und über wenige Stufen erreichbar.

Der bewertungsgegenständliche Keller Top R1 befindet sich im Kellergeschoss der Liegenschaft und ist funktional sowie tatsächlich mit dem Geschäftslokal Top 4/5 verbunden beziehungsweise über dieses intern zugänglich.



Ansicht Straßenseite Taborstraße, Geschäftslokal, Quelle: Stadtplan 3D, MA 41

4.3.2. Ausstattung und Erhaltung

Das bewertungsgegenständliche Geschäftslokal Top 4/5 im Erdgeschoss weist eine gastronomische Nutzungsausgestaltung mit straßenseitigem Gastraumbereich sowie rückwärtig angeordneten Neben-, Küchen- und Sanitärbereichen auf. Die Raumstruktur gliedert sich im Wesentlichen in einen straßenseitigen Gästebereich, einen dahinterliegenden weiteren Gastraum („Stüberl“), Küchen- und Vorbereitungsbereiche, Sanitäreinrichtungen sowie sonstige betriebliche Nebenräume.

Die straßenseitigen Gasträume sind mit großformatigen Bodenfliesen ausgestattet. Wand- und Deckenflächen sind überwiegend dunkel beschichtet beziehungsweise gestaltet. Teilweise bestehen abgehängte Deckenbereiche mit integrierten Deckenspots. Im Objekt befinden sich Einrichtungs- und Möblierungselemente einer gastronomischen Nutzung, insbesondere Sitzgruppen, Tische, Theken- und Kühlvitrinenelemente sowie sonstige gastronomische Ausstattung.

Die Küchen- und Vorbereitungsbereiche weisen überwiegend keramische Wand- und Bodenbeläge sowie Edelstahl-Arbeits- und Lagereinrichtungen auf. Weiters sind gewerbliche Küchen- und Lüftungseinrichtungen vorhanden. Im Bereich der Hoffassade beziehungsweise des Lichthofes sind außenliegende Lüftungsleitungen und Abluftrohre erkennbar, welche über mehrere Geschosse geführt werden.

Die Sanitärbereiche sind mit keramischen Wand- und Bodenbelägen ausgestattet und weisen Waschtische, WC-Anlagen sowie wandmontierte Sanitär- und Hygieneeinrichtungen auf. Teilweise bestehen getrennte Sanitärbereiche für Gäste beziehungsweise Personal.

Im Bereich einzelner Neben- und Personalräume sowie im Übergang zum Lichthof sind alters-, gebrauch- und nutzungsbedingte Oberflächeneerscheinungen, insbesondere Verfärbungen, Feuchtigkeitsspuren, Putzunebenheiten sowie teilweise überarbeitete Wandoberflächen erkennbar.

Die Innentüren bestehen überwiegend aus einfach ausgeführten Holz- beziehungsweise beschichteten Türelementen; teilweise sind Türblätter mit Verglasungseinsätzen vorhanden.

Der bewertungsgegenständliche Kellerbereich Top R1 befindet sich im Kellergeschoss der Liegenschaft und ist über einen innerhalb des Geschäftslokals gelegenen Stiegenabgang erreichbar. Zusätzlich besteht ein Zugang beziehungsweise Fluchtweg über allgemeine Keller- und Stiegenhausbereiche der Liegenschaft.

Die Kellerräumlichkeiten weisen eine gewerbliche beziehungsweise gastronomische Nutzungsausgestaltung auf und gliedern sich im Wesentlichen in Lagerbereiche, Gangflächen, Sanitärbereiche sowie einen ausgebauten Aufenthalts- beziehungsweise Veranstaltungsbereich. Eine bauliche Trennung einzelner Teilbereiche ist nicht vollständig gegeben.

Die Kellerbereiche verfügen überwiegend über massive Wand- und Gewölbekonstruktionen mit teilweise sichtbarem Altbaubestand beziehungsweise freiliegendem Mauerwerk. Die Bodenflächen sind überwiegend mit keramischen Belägen ausgestattet. Teilweise bestehen abgehängte Decken- beziehungsweise Installationsbereiche.

Im Kellerbereich sind technische Installationen, insbesondere Elektroverteiler, Leitungsführungen, Lüftungs- und Abluftleitungen sowie sonstige haustechnische Einrichtungen sichtbar geführt. Teilweise verlaufen Lüftungsleitungen offen entlang der Decken- und Wandbereiche.

Die Lager- und Nebenräume weisen eine einfache Ausbauqualität mit teilweise offenen Installationsführungen sowie nutzungsbedingten Lagerungen und Einbauten auf. In Teilbereichen sind Feuchtigkeits-, Verfärbungs- beziehungsweise altersbedingte Oberflächeneerscheinungen erkennbar.

Der ausgebauter Aufenthalts- beziehungsweise Veranstaltungsbereich verfügt über Möblierungs- und Barelemente sowie eine dunkle Innenraumgestaltung. Teilweise bestehen gewölbte Deckenformen, dekorative Wand- beziehungsweise Deckenoberflächen sowie technische Einbauten für audiovisuelle Nutzung.

Die Sanitärbereiche im Kellergeschoss weisen keramische Wand- und Bodenbeläge sowie WC-Anlagen und Waschtische auf.

Die Verbindung zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss erfolgt über innenliegende Treppenanlagen mit überwiegend keramischen beziehungsweise massiven Stufenbelägen sowie Metallhandläufen.

4.3.3. Größe & Konfiguration

Flächenaufstellung Geschäftslokal 4/5, Nutzwertgutachten vom 08.04.2019			
Objekt	Geschoß	Raum	NFL
Geschäftslokal 4/5	EG	Gastrobereich	124,32
	KG	Lager	45,30
Summe Geschäftslokal 4/5			169,62

Nutzwertgutachten vom 08.04.2019, TZ 61/2023 (Raumbezeichnung seitens SV)

Flächenaufstellung Keller R1, Nutzwertgutachten vom 08.04.2019			
Objekt	Geschoß	Raum	NFL
Keller R1	KG	Keller R1	82,36
Summe Keller R1			82,36

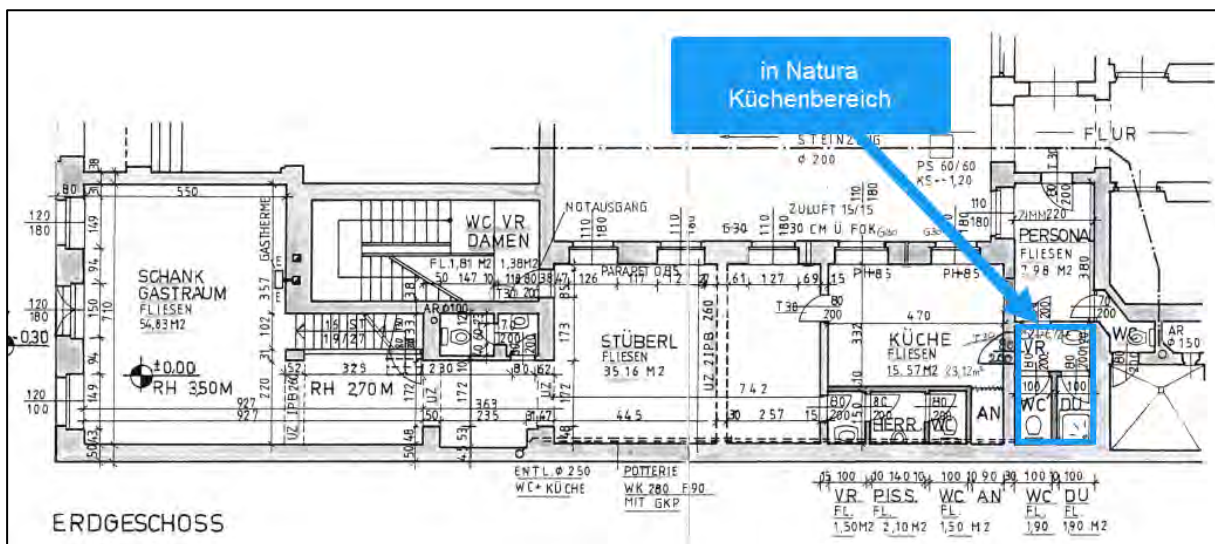
Nutzwertgutachten vom 08.04.2019, TZ 61/2023 (Raumbezeichnung seitens SV)

Gem. Bestandvertrag aus dem Jahr 2007 wird eine Nutzfläche von 139,61m² angeführt; zusätzlich ein Lager (Keller R1) mit einer Fläche von 70m².

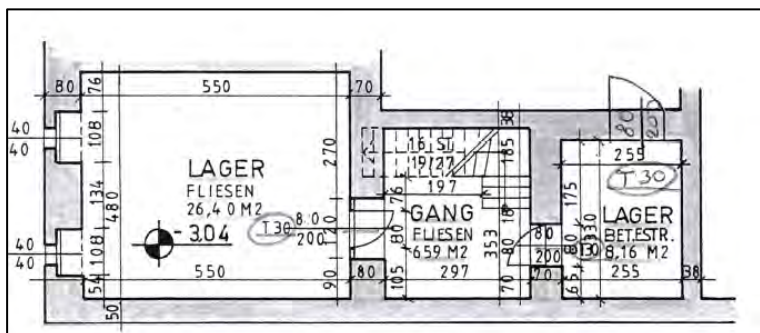
Die im Nutzwertgutachten ausgewiesenen Flächen bilden die Grundlage der Parifizierung sowie der wohnungseigentumsrechtlichen Zuordnung der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte und sind daher im Rahmen der gegenständlichen Bewertung als rechtlich gesichert und maßgeblich anzusehen.

Zur gegenständlichen Gutachtenerstellung werden folglich die Flächenangaben des Nutzwertgutachtens herangezogen.

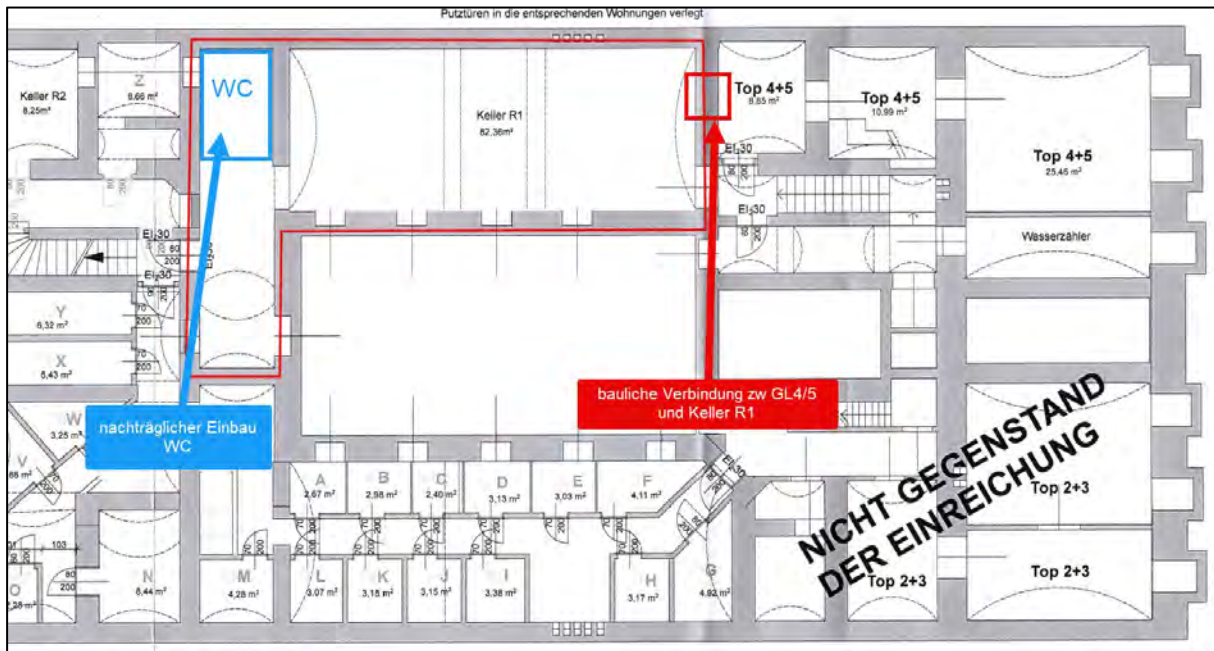
Die Flächenaufstellung & Konfiguration stellt sich wie folgt dar:



Darstellung Geschäftslokal 4/5 EG, Quelle: Bauakt, Adaptierung durch SV



Darstellung Lager Geschäftslokal 4/5 KG, Quelle: Bauakt



Darstellung Keller R1, Lager Geschäftslokal 4/5, Quelle: Bauakt, Bestandsplan Adaptierung Kellerabteile, Plannr. BPL_1509_01, baubehördliche Stempelung vom 09.06.2016; inkl. Adaptierung durch SV

Wie aus den oben angeführten Planunterlagen ersichtlich und auch im Zuge der Befundaufnahme festgestellt wurde, besteht zwischen dem Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 4/5 und dem Wohnungseigentumsobjekt Keller R1 eine unmittelbare bauliche beziehungsweise funktionale Verbindung. Im Zuge der Befundaufnahme ergaben sich darüber hinaus Hinweise auf nachträgliche bauliche Adaptierungen beziehungsweise Umgestaltungen, insbesondere im Bereich von Sanitäreinrichtungen und Verbindungsbereichen, deren baubehördlicher beziehungsweise konsensgemäßer Bestand sachverständigenseits nicht verifiziert werden konnte.

Nach sachverständiger Einschätzung könnten hierfür gegebenenfalls nachträgliche baubehördliche beziehungsweise gewerbe- oder betriebsanlagenrechtliche Genehmigungen erforderlich sein. Ob und inwieweit sich hieraus Auswirkungen auf technische, infrastrukturelle oder betriebsbezogene Rahmenbedingungen beziehungsweise Anforderungen ergeben könnten, konnte im Rahmen des gegenständlichen Bewertungsauftrages sachverständigenseits nicht geprüft beziehungsweise beurteilt werden.

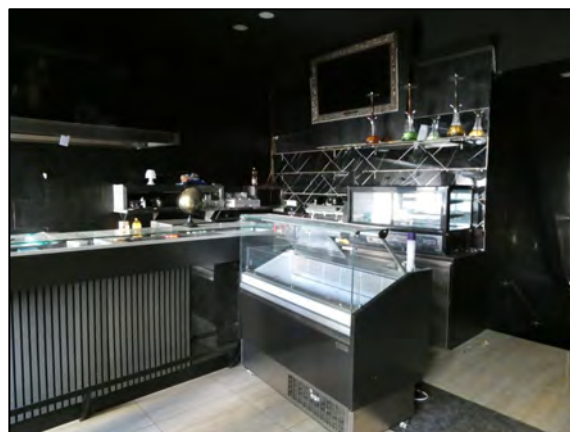
Dementsprechend ist – insbesondere unter Berücksichtigung der einheitlichen Vermietung und tatsächlichen Nutzung als Gesamtheit – von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen.

Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer dauerhaft geänderten beziehungsweise konsensmäßig herzustellenden Nutzung auch wohnungseigentumsrechtliche Anpassungen, insbesondere betreffend das Nutzwertgutachten erforderlich werden könnten. Derartige Änderungen setzen regelmäßig entsprechende Vereinbarungen beziehungsweise Zustimmungen der Mit- und Wohnungseigentümergeinschaft voraus.

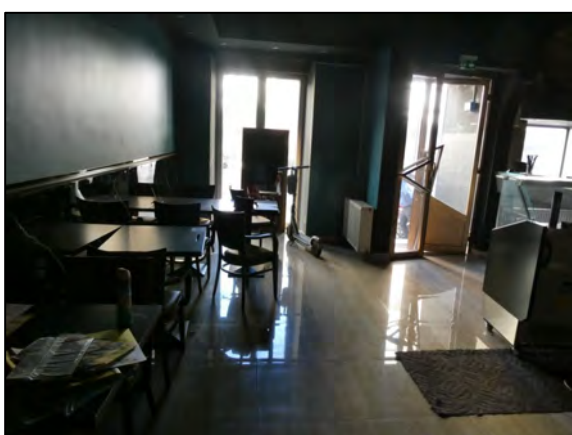
4.3.4. Fotodokumentation



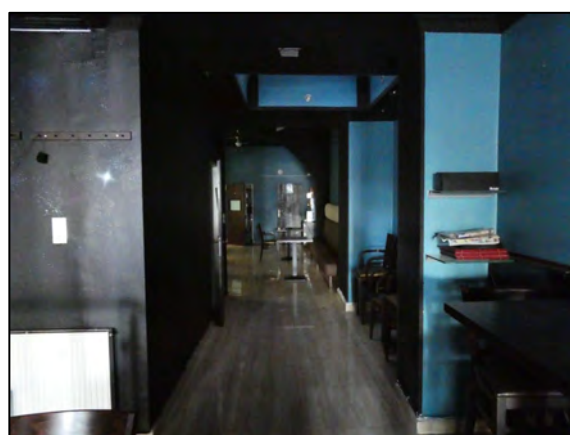
Ansicht Geschäftslokal 4/5 Taborstraße



Bar



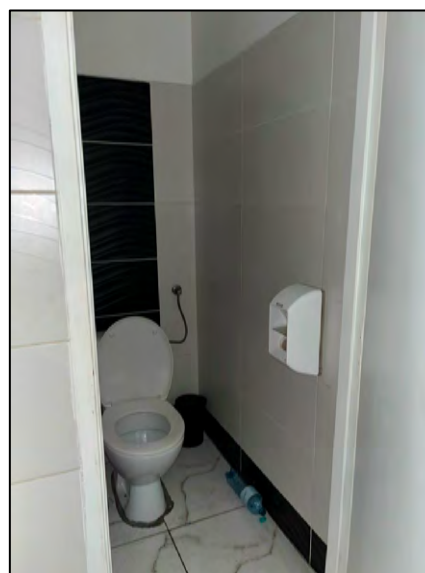
Gastro-Bereich



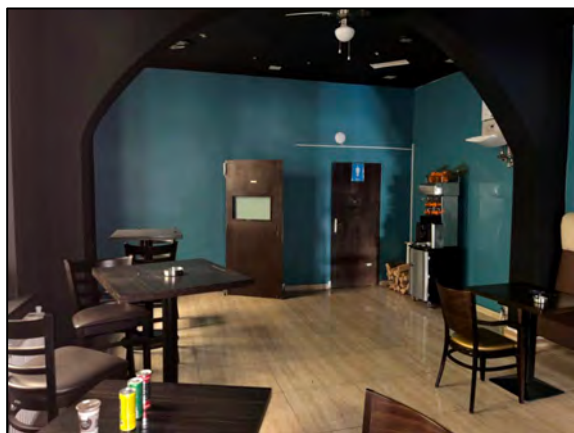
Gastro-Bereich



Vorraum WC



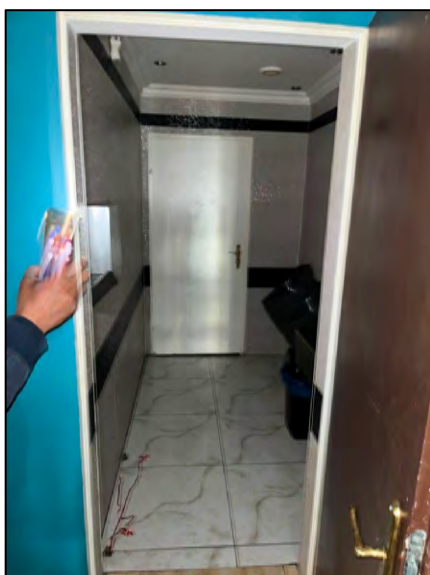
WC



Gastro-Bereich



Warmwasseraufbereitung/Therme



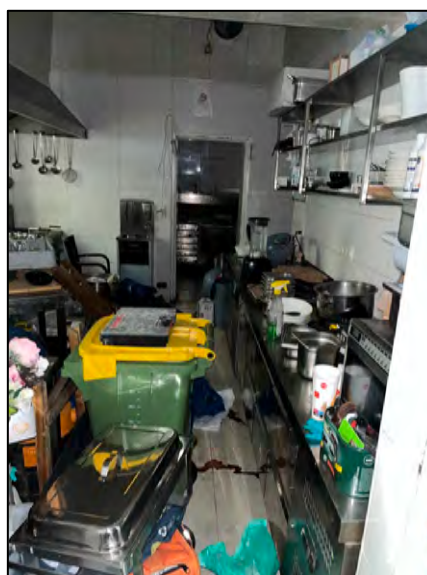
Vorraum WC



WC



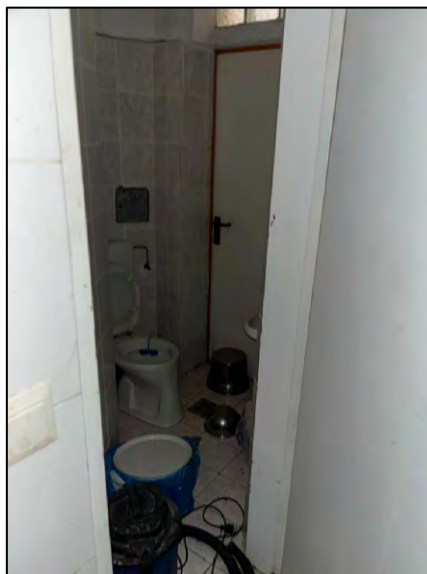
Ansicht Gastro/Küche



Küche



Küche



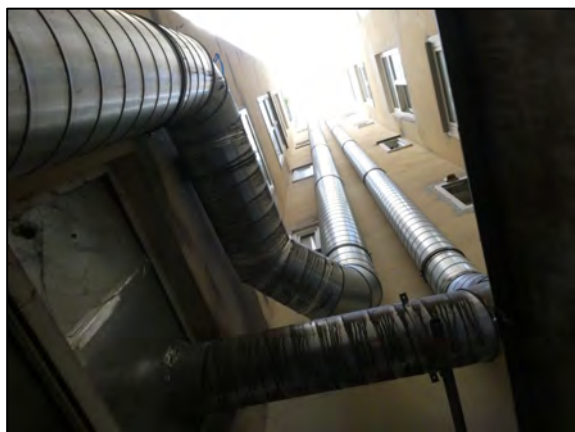
WC bei Lichthof



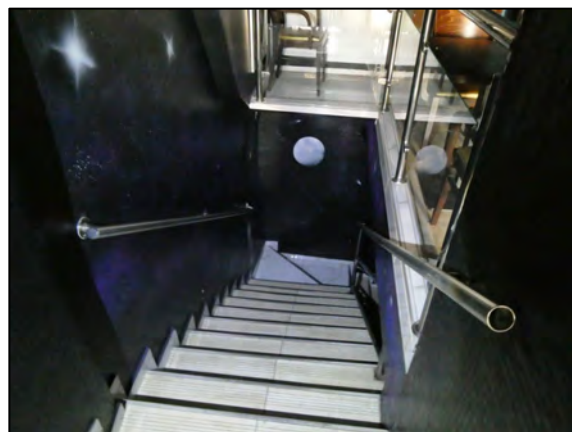
Küche



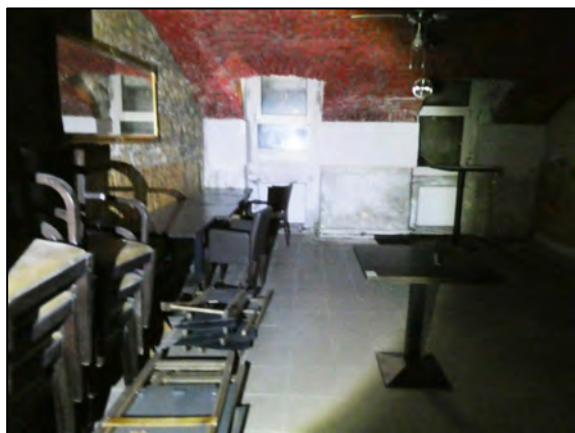
WC



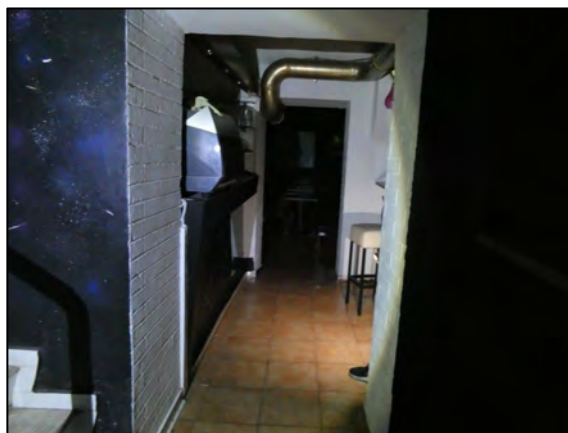
Abluftanlage Küche im Lichthof



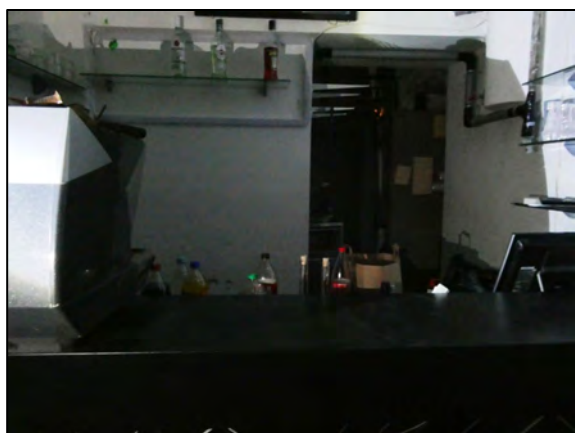
Abgang Keller



Keller GL 4/5 straßenseitig



Keller GL 4/5 in Richtung Keller R1



Bar im Keller GL 4/5



Gastro-Bereich im Keller R1



Schaltkasten



E-Technik



nachträglicher WC-Einbau, KG



nachträglicher WC-Einbau, KG

4.3.5. Bestandsituation

Die Eckdaten des Mietvertrages betreffend Geschäftslokal Top 4/5 samt Keller R1, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mietvertrag abgeschlossen am 28.11.2007 zwischen der ARBA Hotelbetriebs-gesmbH als Vermieterin und Herrn Ayman Mahmoud als Mieter
- Mietgegenstand: Geschäftslokal Top 4/5 im Erdgeschoß samt verbundenem Lager-/Kellerbereich „Schwimmbad R1“ (dzt. Keller R1) im Souterrain
- Vertragsgegenstand umfasst laut Vertrag:
 - Nutzfläche Geschäftslokal laut Vertrag: ca. 139,61 m²
 - Lagerfläche ca. 70 m² im Kellerbereich R1
- Vereinbarter Verwendungszweck: ausschließliche Nutzung als Gastlokal
- Mietverhältnis Beginn: 01.12.2007
- Mietdauer: unbefristet
- Kündigungsmöglichkeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Quartalsende
- Vereinbarter monatlicher Nettohauptmietzins bei Vertragsabschluss: € 941,88 netto zuzüglich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben und Umsatzsteuer
- Wertsicherung vereinbart nach dem VPI 2000 mit Basis September 2007 = 114,8; Schwankungsgrenze 5 %
- Vereinbart wurde die Tragung von Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Versicherungsanteilen, Reparaturrücklage, Umsatzsteuer durch den Mieter
 - Nach Berechnung des Sachverständigen sowie unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen werden für die gegenständlichen Einheiten derzeit keine laufenden Beiträge zur Reparaturrücklage vorgeschrieben; eine gesonderte Berücksichtigung im Rahmen der Bewertung erfolgt daher nicht
- Der Mieter übernahm laut Vertrag die Verpflichtung zur Wartung und Instandhaltung der technischen Einrichtungen innerhalb des Mietgegenstandes
- Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wurde im Mietvertrag abgedungen
- Der Mietvertrag räumt dem Mieter gemäß § 6 ausdrücklich ein Untervermietungs-, Verpachtungs- sowie einmaliges Weitergaberecht ein
- Vereinbarte Barkaution: € 2.834,24

4.3.6. Betriebskosten & Vorschreibung

Die dem Sachverständigen vorgelegten Vorschreibungen der Hausverwaltung Falzl & Krisch Immobilienverwaltung OHG vom 01.01.2026 sind jeweils an die BSD Immobilien GmbH als Eigentümerin adressiert und betreffen einerseits das Geschäftslokal Top 4/5 sowie andererseits den Keller R1 der Liegenschaft 1020 Wien, Taborstraße 57.

Die Vorschreibung betreffend das Geschäftslokal Top 4/5 weist für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2026 eine monatliche Netto-Gesamtsumme in Höhe von € 532,46 aus. Laut Vorschreibung entfallen hiervon € 339,76 netto auf laufende Betriebskosten, € 191,70 netto auf Beiträge zum Reparaturfonds sowie € 1,00 netto auf Inkassogebühren. Die Betriebskosten sowie die Inkassogebühren werden mit 20 % Umsatzsteuer verrechnet, während die Dotierung des Reparaturfonds umsatzsteuerfrei ausgewiesen ist. Die ausgewiesene Umsatzsteuer beträgt monatlich € 68,15. Daraus ergibt sich laut Vorschreibung eine monatliche Brutto-Vorschreibung in Höhe von insgesamt € 600,61. Die gesonderte Vorschreibung betreffend den Keller Top R1-Kell weist für denselben Zeitraum eine monatliche Netto-Gesamtsumme in Höhe von € 259,05 aus. Hiervon entfallen laut Vorschreibung € 164,97 netto auf laufende Betriebskosten, € 93,08 netto auf Beiträge zum Reparaturfonds sowie € 1,00 netto auf Inkassogebühren. Die ausgewiesene Umsatzsteuer auf die umsatzsteuerpflichtigen Positionen beträgt monatlich € 33,19. Daraus ergibt sich eine monatliche Brutto-Vorschreibung in Höhe von insgesamt € 292,24.

Zusammenfassend ergeben sich aus den vorgelegten Vorschreibungen der Hausverwaltung für das Geschäftslokal Top 4/5 samt dem funktional verbundenen Kellerbereich Keller R1 monatliche Netto-Vorschreibungen in Höhe von insgesamt € 791,51 sowie monatliche Brutto-Vorschreibungen in Höhe von insgesamt € 892,85. Diese Vorschreibungen betreffen ausschließlich objektbezogene Aufwendungen der Liegenschaft, insbesondere Betriebskosten, Beiträge zum Reparaturfonds sowie Nebengebühren der Verwaltung, **nicht jedoch den mietvertraglich vereinbarten Hauptmietzins.**

Darüber hinaus wurde dem Sachverständigen ein Schreiben der rechtsfreundlichen Vertretung der Eigentümerin BSD Immobilien GmbH, Broesigke & Broesigke Rechtsanwalt Dr. Bertram Broesigke vom 19.12.2025 vorgelegt, welches an den Bestandnehmer, Herrn Ayman Mahmoud adressiert ist und die Wertsicherung des Mietvertrages zum Gegenstand hat.

In diesem Schreiben wird ausgeführt, dass der abgeschlossene Mietvertrag unter Punkt § 3 eine Wertsicherungsklausel mit einer Schwankungsgrenze von 5 % enthält. Unter Bezugnahme auf das vorangegangene Wertsicherungsschreiben vom 14.06.2024 sowie einen Indexwert 6/23 von 174,6 wird dargelegt, dass der Index im Februar 2025 auf 184,3 angestiegen sei und dadurch ein weiterer 5%iger Wertsicherungssprung eingetreten sei.

Laut dem vorgelegten Schreiben erhöht sich dadurch der mietvertraglich vereinbarte Nettohauptmietzins von bisher € 1.432,51 auf nunmehr € 1.512,09 monatlich. Zusätzlich werden die laut den beiliegenden Vorschreibungen anfallenden Betriebskostenbeiträge für das Geschäftslokal Top 4/5 in Höhe von € 339,76 netto sowie für den Keller R1 in Höhe von € 164,97 netto angeführt. Unter Hinzurechnung dieser Betriebskosten ergibt sich laut Schreiben ein monatlicher Gesamtbetrag in Höhe von

€ 2.016,82 netto. Zuzüglich 20 % Umsatzsteuer wird darin ein monatlicher Bruttogesamtbetrag in Höhe von € 2.420,18 ab Jänner 2026 ausgewiesen.

4.3.7. Wohnungseigentumsrelevante Eckdaten

4.3.7.1. Wohnungseigentumsvertrag & Nutzwertgutachten

Der Wohnungseigentumsvertrag, in der derzeit (letzt)gültigen Fassung sowie das zugrunde liegende Nutzwertgutachten enthalten nach augenscheinlicher Durchsicht im Wesentlichen orts- und verkehrsübliche Regelungen betreffend die Nutzung, Erhaltung, Wartung und Instandhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie der im Wohnungseigentum stehenden Objekte. Dies gilt auch für die Regelungen hinsichtlich der Tragung von Erhaltungs- und Betriebskosten, der Nutzung allgemeiner Flächen sowie der Zuordnung von Zubehör- und Nebenflächen.

An dieser Stelle wird nochmalig an Punkt 3.3 des Gutachtens verwiesen.

4.3.7.2. Vorausschau 2026

Seitens des gefertigten Sachverständigen werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte der Vorschau 2026 der Hausverwaltung zusammenfassend angeführt:

- Voraussichtlicher Stand der Reparaturrücklage zum 31.12.2025: rund EUR 119.000,00; Erhöhung der monatlichen Dotierung der Reparaturrücklage von EUR 1,06/m² auf EUR 1,13/m² ab 01.01.2026.
- Voraussichtlicher **negativer Betriebskostensaldo** zum 31.12.2025 in Höhe von rund EUR 2.510,00; Erhöhung des monatlichen Betriebskostenkontos auf EUR 5.420,00.
- Geplante Erstellung eines Bauwerksbuches gemäß § 128a Wiener Bauordnung für das vor 1919 errichtete Gebäude; veranschlagte Kosten laut Bestbieterangebot der Firma IFS: EUR 3.790,50 netto zzgl. USt.
- Durchführung von Taubenabwehrmaßnahmen an der straßenseitigen Fassade im Jahr 2025, insbesondere Netzkonstruktionen und zusätzliche Taubenspitzen.
- **Durchführung von Änderungen an Wasserleitungen im Kellerbereich der Stiege 1 infolge festgestellter, nicht fachgerechter Installationen im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb Top 4+5; die hierfür angefallenen Kosten wurden den Eigentümern der Top 4+5 weiterverrechnet.**
- Anpassung und technische Nachrüstung der Überwachungskamera im Hofbereich aufgrund unzureichender Energieversorgung der ursprünglich vorgesehenen Anlage.
- Durchführung von Reparaturarbeiten am ausgebrochenen Mauerwerk im Bereich der Stiege 2.
- **Hinweis auf offene Wohnbeiträge der BSD Immobilien GmbH als Eigentümerin der Top 4+5;** zwischenzeitlich erfolgte Teil- bzw. Nachzahlung offener Beträge.
- Information über das Insolvenzverfahren der Equalizer Immobilien GmbH; laut Hausverwaltung bestanden per 12.12.2025 keine offenen Wohnbeiträge.
- Ankündigung der jährlichen Wohnungseigentümersammlung 2026 entsprechend dem Beschluss der Eigentümergemeinschaft.
- Hinweis auf den bestehenden Energieausweis mit Ausstellungsdatum 17.11.2019 und einer Gültigkeit bis 2029.

- Information über die nächste periodische Gasleitungsüberprüfung gemäß ÖVGW-Richtlinie GK im Jahr 2034 sowie den bestehenden Elektrikbefund aus dem Jahr 2023.
- Ausdrücklicher Hinweis der Hausverwaltung auf feuerpolizeiliche Vorschriften betreffend Ablagerungen in allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie mögliche Verwaltungsstrafen bei Verstößen.
- Information über zusätzlichen Verwaltungsaufwand und Kostenersatz bei der Bereitstellung umfangreicher Unterlagen im Zuge von Verkäufen einzelner Wohnungseigentumsobjekte.
- Hinweis auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und Einschränkungen der kurzfristigen Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten zu touristischen Zwecken (zB Airbnb).

Details können der beiliegenden Vorausschau im Anhang entnommen werden.

Gem. Auskunft der Hausverwaltung beträgt mit 06.05.2026 die Höhe der Reparaturrücklage rd. € 123.000,--.

4.3.7.3. WE-Versammlungsprotokoll vom 08.05.2024

Seitens des gefertigten Sachverständigen werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 08.05.2024 zusammenfassend angeführt:

- Reparaturrücklage per Ende April 2024: rund EUR 93.800,00; monatliche Dotierung EUR 2.870,00 netto.
- Diskussion und Beschlussfassung betreffend Taubenschutzmaßnahmen an der straßenseitigen Fassade; aufgrund geänderter behördlicher Auflagen Anpassung des Leistungsumfanges auf Teilbereiche samt Reinigung und Reparatur der Verblechungen.
- Thematisierung erheblicher Mängel an der Trockensteigleitung Stiege 1, insbesondere Undichtheiten sowie technische Beanstandungen an den Entnahmestellen; vorläufige Sofortmaßnahmen zur Dichtstellung wurden beschlossen.
- Erörterung möglicher Haftungs- und Kostentragungsfragen im Zusammenhang mit der Trockensteigleitung, insbesondere hinsichtlich etwaiger versteckter Mängel und einer möglichen Verantwortlichkeit des Errichters.
- In Aussichtnahme der Beiziehung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen zur technischen und rechtlichen Klärung der Situation betreffend die Trockensteigleitung.
- Beschlussfassung betreffend Installation einer Wildtierkamera im Hofbereich aufgrund wiederholter Ablagerungen von Sperrmüll und sonstigem Gerümpel.
- Geplante Errichtung zusätzlicher Gittertüren im Kellerbereich zur Hintanhaltung von Verunreinigungen und unbefugtem Aufenthalt hausfremder Personen.
- Wiederkehrende Problematik eines offenstehenden Haustores sowie Verunreinigungen im Eingangsbereich; die Hausverwaltung wurde zur schriftlichen Verständigung der betroffenen Nutzer und Eigentümer aufgefordert.
- Diskussion über Maßnahmen zur Hofgestaltung, insbesondere Entfernung einzelner Baumbestände und Betonringe, Verbesserung der Fahrradabstellmöglichkeiten sowie mögliche Begrünungsmaßnahmen.
- Thematisierung eines künftigen Fassadenanstrichs der Lichthöfe.

- Festlegung, dass künftig jährlich Eigentümerversammlungen abgehalten werden sollen.

Details können dem beiliegenden Protokoll im Anhang entnommen werden.

4.3.7.4. WE-Versammlungsprotokoll vom 14.05.2025

Seitens des gefertigten Sachverständigen werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 14.05.2025 zusammenfassend angeführt:

- Reparaturrücklage per Ende April 2025: rund EUR 110.750,00; monatliche Dotierung EUR 2.870,00 netto.
- Abschließender positiver Befund betreffend die Trockensteigleitung nach erfolgter Dichtstellung durch die Firma Aqua Air sowie Vorlage eines positiven Prüfberichts des unabhängigen Prüfers PUK KFV vom 14.02.2025.
- Kündigung der bisherigen Wartungsfirma Chubb und künftige jährliche Wartung der Trockensteigleitung durch die Firma Aqua Air.
- Anpassung der Überwachungskamera im Hofbereich aufgrund unzureichender Energieversorgung mittels PV-Zelle; Herstellung eines zusätzlichen Stromanschlusses sowie Montage einer neuen Kameraanlage.
- Hinweis der Hausverwaltung auf datenschutzrechtliche Problematiken im Zusammenhang mit der Auslesung der Videoaufzeichnungen durch einzelne Wohnungseigentümer.
- Weitere Diskussion betreffend Taubenschutzmaßnahmen an der straßenseitigen Fassade, insbesondere Netzkonstruktionen und zusätzliche Taubenschutzvorrichtungen.
- Thematisierung von gewerblicher Kurzzeitvermietung sowie behaupteten Ruhestörungen im Zusammenhang mit Top 9; anhängige Unterlassungsklage wurde erwähnt.
- Erörterung der gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung eines Bauwerksbuches gemäß § 128a Wiener Bauordnung einschließlich der damit verbundenen technischen Überprüfungen und Dokumentationspflichten.
- **Diskussion betreffend Veränderungen an Wasserleitungen im Bereich des Lokals Top 4+5 sowie behaupteter technischer Mängel und möglicher Beeinträchtigungen der allgemeinen Wasserversorgung des Hauses.**
- **Anregung der Wohnungseigentümer, die Wasserversorgung des Lokals Top 4+5 technisch von der allgemeinen Steigleitung zu trennen, um künftige Beeinträchtigungen anderer Nutzer hintanzuhalten.**
- Thematisierung möglicher Sanierungsmaßnahmen der Lichthoffassaden; grob geschätzte Kosten für Neuverputz- und Ausmalungsarbeiten wurden mit rund EUR 80.000,00 netto angegeben.
- Diskussion über Maßnahmen zur Hofgestaltung, insbesondere Entfernung bestehender Pflanzentröge und Bäume, Errichtung von Fahrradständern, Begrünungsmaßnahmen sowie Vorbereitung eines Umlaufbeschlusses.

Details können dem beiliegenden Protokoll im Anhang entnommen werden.

4.3.8. Baumängel, Bauschäden

Unter Baumängel versteht man Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können.

Nachfolgend werden die aus dem vorgelegten Schriftverkehr zwischen Eigentümerseite, Hausverwaltung, Mieterseite sowie rechtsfreundlicher Vertretung hervorgehenden Hinweise auf technische Mängel, bauliche Missstände, Emissionsprobleme sowie behauptete unsachgemäße Umbauten betreffend das Bestandsobjekt Taborstraße 57 / Geschäftslokal Top 4/5 samt Keller Top R1 zusammenfassend dargestellt:

- Bereits in einer E-Mail vom 24.05.2022 von David Hoffmann (Hoffmann Real Estate) an die BSD Immobilien GmbH wird ausgeführt, dass den Vermietern durch den Vorverkäufer ein „erheblicher Rückstand“ hinsichtlich Instandhaltung und Wartung des Mietgegenstandes hinterlassen worden sei. Konkret wird darin auf die Notwendigkeit umfangreicher Investitionen hingewiesen, insbesondere betreffend Außenfenster, Lichtkuppeln, Elektroleitungen, Gasleitungen sowie weitere technische Einrichtungen. Gleichzeitig wird festgehalten, dass der Mieter grundsätzlich bereit sei, diese Investitionen gegen Verzicht auf Mietzinserhöhungen selbst zu übernehmen.
- Im weiteren Schriftverkehr treten wiederholt Beschwerden betreffend Emissionen und Beeinträchtigungen anderer Wohnungseigentümer auf. In einer E-Mail der Hausverwaltung Faltl & Krisch vom 13.10.2022 wird mitgeteilt, dass es trotz geschlossener Türen und Fenster zu erheblicher Rauchentwicklung in den Wohnungen oberhalb des Lokals komme. Laut den Ausführungen der Hausverwaltung habe der Rauchfangkehrer die Vermutung geäußert, dass Abluft der Küche in einen Kamin eingeblasen werde, welcher hierfür nicht geeignet sei. Weiters wird festgehalten, dass eine Überprüfung bislang nicht möglich gewesen sei, da dem Rauchfangkehrer kein Zugang gewährt worden sei. Die Bewohnerinnen hätten bereits Feuerwehr und Polizei in Aussicht gestellt, sollte sich der Vorfall wiederholen.
- Mit Schreiben vom 05.07.2024 informiert die Hausverwaltung neuerlich über massive Beschwerden von Miteigentümern nach Wiedereröffnung des Restaurantbetriebes. Beanstandet wird insbesondere die Entsorgung gewerblicher Abfälle im allgemeinen Restmüll der Liegenschaft, darunter ausdrücklich Speiseölgebinde. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass Sperrmüll neben den Müllcontainern abgestellt worden sei. Zusätzlich wird problematisiert, dass nach Kenntnisstand der Hausverwaltung kein separater Wasserzähler für den Restaurantbetrieb vorhanden sei, wodurch der erhöhte Wasserverbrauch anteilig von sämtlichen Miteigentümern mitgetragen werde. Die Hausverwaltung kündigt in diesem Zusammenhang an, die Gewerbebehörde MA 63 sowie das Magistratische Bezirksamt über die Zustände zu informieren.
- In einer weiteren E-Mail vom 09.10.2024 an die rechtsfreundliche Vertretung Broesigke & Broesigke wird ausgeführt, dass die Hausverwaltung infolge eines Schreibens vom 03.10.2024 den Hausinstallateur mit der Überprüfung eines Schadens im Kellerbereich R1 beauftragt habe. Laut Rückmeldung des Installateurs sei die „Box der Fäkalhebeanlage“ defekt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um Arbeiten handle, welche durch die Eigentümergemeinschaft beauftragt oder übernommen würden. Zusätzlich wird eine Prüfung gemeldeter aufsteigender Feuchtigkeit im Kellerbereich angekündigt.
- Ein weiterer Schwerpunkt des Schriftverkehrs betrifft die Wasserinstallationen im Kellerbereich. Mit Schreiben vom 13.08.2025 hält die Hausverwaltung fest, dass in der Vergangenheit „unzählige“ nicht genehmigte, unprofessionelle sowie teilweise nicht fachgerecht ausgeführte Umbauten an Wasserinstallationen

sowohl im allgemeinen Teil des Kellers als auch im Geschäftslokal vorgenommen worden seien. Besonders hervorgehoben wird dabei, dass Toiletteleitungen als Teil des allgemeinen Trinkwasserversorgungssystems eingebunden worden seien, was von der Hausverwaltung ausdrücklich als gesundheitsgefährdend bezeichnet wird. Die Verwaltung sieht hierin akuten Handlungsbedarf im Interesse der Hausbewohner sowie der Wohnungseigentümergeinschaft.

- Darüber hinaus wird in diesem Schreiben ausgeführt, dass die Hausverwaltung die Kosten einer technischen Behebung durch die Firma Kurzmann den Verursachern weiterverrechnen wolle. Bezug genommen wird hierbei auf einen angeschlossenen Kostenvoranschlag in Höhe von € 3.457,80 netto. Weiters wird behauptet, dass es im April und Mai 2025 zu mehreren unangekündigten Abschaltungen der gesamten Wasserversorgung der Liegenschaft durch den Mieter gekommen sei.

Nachfolgend werden die im Urteil des Bezirksgerichts Leopoldstadt zu 36 C 156/23g-54 gerichtlich festgehaltenen Schadens- und Mängelbilder betreffend das Geschäftslokal Top 4/5 sowie den Keller Top R1 zusammenfassend dargestellt:

- Wiederkehrende Stromausfälle sowie Überschwemmungen in den Sanitärbereichen und der Betriebsküche fest. Ursache sei eine Verstopfung des Hauptkanalrohres gewesen. Flüssigkeiten seien in den Keller diffundiert, wodurch umfangreiche Trockenlegungsmaßnahmen erforderlich geworden seien.
- Weiters wurde festgestellt, dass der Wasserschaden bis Ende 2023 nicht vollständig behoben gewesen sei und es infolge der Durchfeuchtung zu Schimmelbildung im Kellerbereich gekommen sei. Der Schimmelgeruch sei im Restaurant wahrnehmbar gewesen.
- Das Gericht hielt zudem fest, dass nach einem weiteren Wasserschaden im Jahr 2024 erneut Feuchtigkeitsschäden, herabfallender Deckenverputz sowie weitere Trocknungs- und Rohr-sanierungsmaßnahmen aufgetreten seien.
- Zusätzlich wurden Probleme betreffend Elektrik, Kanalisation, Fenster sowie Deckenbereiche festgestellt. Ab Dezember 2024 sei der Betrieb aufgrund von Heizungs- und Elektrikproblemen geschlossen gewesen.

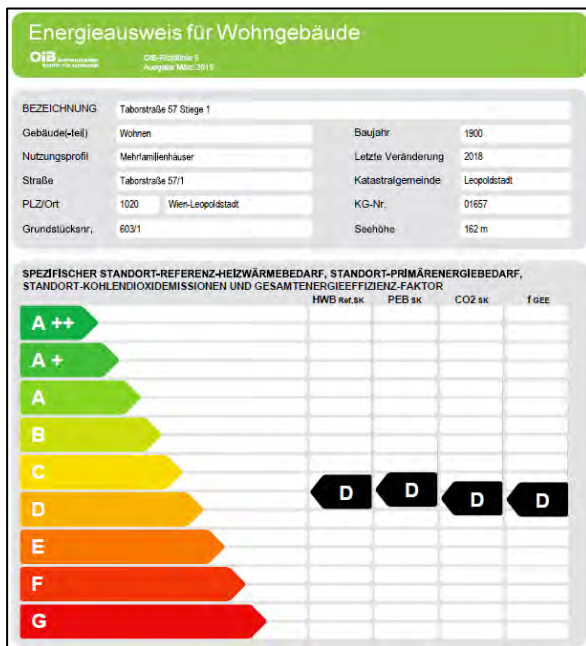
Anlässlich der Befundaufnahme wurden aufgrund der äußeren Wahrnehmungen **keine weitere** dem Alter entsprechenden bewertungsrelevanten Baumängel oder Bauschäden am Hauptgebäude festgestellt, die sofort zu beheben wären bzw. das Gebäude unbrauchbar machen würden.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt.

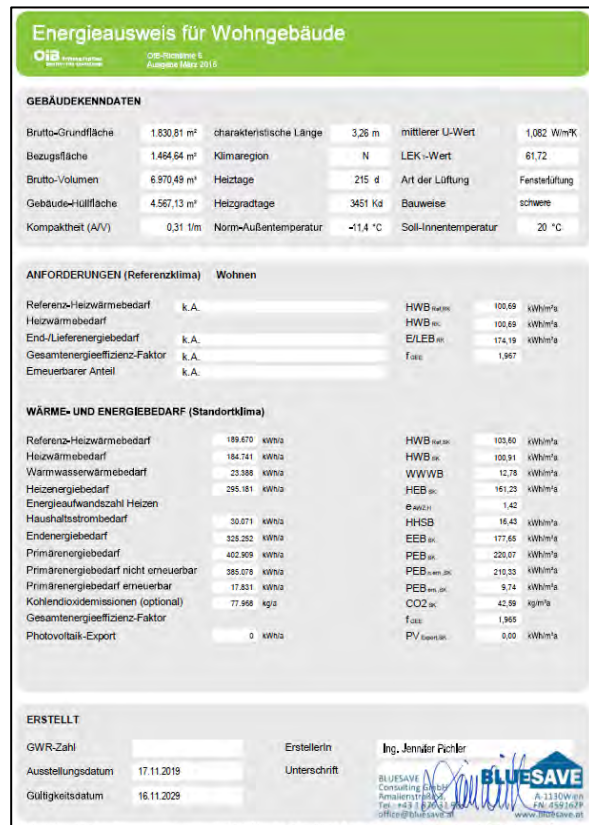
4.3.9. Energieausweis und Energiekosten

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe einer Eigentumswohnung der Bestandgeber dem Bestandnehmer, einen höchstens 10 Jahre alten Energie-ausweis auszuhändigen. Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Ein Energieausweis für das Gebäude Taborstraße 57/Stiege 1, 1020 Wien, wurde vorgelegt. Dem Energieausweis sind ein spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK) von 103,60 kWh/m²a sowie ein Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) von 1,965 zu entnehmen. Sowohl der HWB Ref,SK als auch der fGEE sind gemäß der im Energieausweis dargestellten Energieeffizienzkala jeweils der Klasse D zugeordnet. Der Standort-Primärenergiebedarf (PEB SK) von 220,07 kWh/m²a sowie die standortbezogenen CO₂-Emissionen (CO₂ SK) von 42,59 kg/m²a sind ebenfalls jeweils in Klasse D eingestuft.



Energieausweis Stiege 1, auszugsweise, Ausstellungsdatum: 17.11.2019



5. Fahrnisse, Einrichtung und Gebrauchsgegenstände

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt inklusive der unselbstständigen Bestandteile (wie insbesondere Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u. ä.). Alle freistehenden Gegenstände sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten.

6. Zubehör¹

Ein allfällig wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden bzw. ist nicht Gegenstand dieser Bewertung bzw. steht im Eigentum des Mieters.

7. Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeits- und Energieeffizienz Aspekte gewinnen im Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung. Sie sind jedoch im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht abstrakt oder wertpolitisch, sondern ausschließlich insoweit zu berücksichtigen, als sie am Bewertungsstichtag rechtlich, technisch, wirtschaftlich oder marktseitig wertrelevant sind.

Auf europäischer Ebene bildet der Europäische Green Deal den übergeordneten politischen und rechtlichen Rahmen für die Transformation zu einer treibhausgasneutralen Wirtschaft. Das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 wurde durch das Europäische Klimagesetz rechtlich verankert; ergänzend sieht der unionsrechtliche Rahmen eine Reduktion der Netto-Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % bis 2030 gegenüber 1990 vor. Für den Gebäudesektor ist insbesondere die Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden maßgeblich. Diese verfolgt das Ziel eines bis 2050 dekarbonisierten Gebäudebestands und sieht unter anderem nationale Renovierungspfade, stärkere Energieausweissysteme, Anforderungen an Neubauten sowie Maßnahmen zur schrittweisen Reduktion fossiler Wärmebereitstellung vor.

Die EU-Taxonomie-Verordnung schafft demgegenüber kein eigenständiges Bewertungsrecht und begründet auch keine automatische Wertsteigerung einer Immobilie. Sie ist vielmehr ein Klassifikationssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten und knüpft die Einstufung insbesondere an einen wesentlichen Beitrag zu einem Umweltziel, die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer Umweltziele, Mindestschutzstandards und technische Bewertungskriterien. Für den Immobilienbereich sind insbesondere Neubau, Sanierung sowie Erwerb und Eigentum an Gebäuden relevant. Zusätzlich wirken ESG-Offenlegungspflichten und Nachhaltigkeitsberichterstattung mittelbar auf Immobilienmärkte, etwa über Investorenanforderungen, Finanzierungsbedingungen, Fondsstrategien und Due-Diligence-Prozesse. In Österreich wurde die CSRD durch das Nachhaltigkeitsberichtsgesetz, BGBl. I Nr. 6/2026, umgesetzt.

Für Österreich ist zu unterscheiden zwischen politischen Zielsetzungen, Förderregimen und unmittelbar geltenden gesetzlichen Verboten. Nach geltender bundesrechtlicher Rechtslage untersagt das Erneuerbare-Wärme-Gesetz, BGBl. I Nr. 8/2024, seit Februar 2024 die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für neue Baulichkeiten, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden können. Für bestehende Gebäude besteht nach derzeitiger Bundesrechtslage jedoch keine allgemeine bundesgesetzliche Austausch- oder Stilllegungspflicht für bestehende Öl-, Kohle- oder Gasheizungen. Das zuständige Bundesministerium weist ausdrücklich darauf hin, dass das Erneuer-

¹ Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt ist, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

bare-Wärme-Gesetz den Einbau fossiler Heizsysteme in Neubauten untersagt, für bestehende Gebäude jedoch keine Verpflichtungen vorsieht. Frühere Fristenmodelle, wonach etwa Öl- und Kohleheizungen ab 2035 und Gasheizungen ab 2040 generell nicht mehr betrieben werden dürften, sind daher nicht als geltendes allgemeines Bundesrecht darzustellen.

Unabhängig davon ist die regulatorische Entwicklung für Bestandsgebäude bewertungsrelevant.

- Erstens bestehen bereits heute Vorlage- und Informationspflichten im Zusammenhang mit Energieausweisen. Beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes ist ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis rechtzeitig vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen; in Immobilienanzeigen sind Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor anzugeben.
- Zweitens können sich aus Bauordnungen, OIB-Richtlinien, landesrechtlichen Vorgaben, Förderbedingungen, Finanzierungsvorgaben oder künftigen Umsetzungen der Gebäuderichtlinie zusätzliche Anforderungen ergeben. Da Bau- und Heizungsanlagenrecht in Österreich teilweise landesrechtlich determiniert ist, ist eine objektspezifische Prüfung des jeweiligen Bundeslandes erforderlich.

Als technische Alternativen zu fossilen Heizsystemen kommen je nach Objekt, Lage, Gebäudestandard und Wärmeverteilsystem insbesondere Fernwärme, Wärmepumpen, Biomasseheizungen, Erdwärme bzw. Anergienetze sowie Kombinationen mit Photovoltaik oder Solarthermie in Betracht. Photovoltaik ist dabei regelmäßig nicht als eigenständiges Heizsystem, sondern als stromseitige Ergänzung, etwa für Wärmepumpen oder Allgemeinstrom, einzuordnen. Die technische und wirtschaftliche Eignung ist im Einzelfall zu beurteilen.

Die derzeitige österreichische Förderlandschaft setzt im Bestand vor allem auf Anreizsysteme. Die Sanierungsoffensive 2026 sieht für die Jahre 2026 bis 2030 jährlich 360 Mio. EUR vor; seit 2. Februar 2026 liegt der Schwerpunkt neuer Förderregistrierungen auf dem Kesseltausch für klimafreundliche Heizsysteme. Förderungen können die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen beeinflussen, sind in der Verkehrswertermittlung jedoch nur zu berücksichtigen, soweit sie objektbezogen konkret verfügbar, beantragbar, übertragbar und marktüblich eingepreist sind.

Im Rahmen der Immobilienbewertung führt die Einhaltung von ESG-Kriterien, Taxonomie-Kriterien oder energetischen Standards nicht automatisch zu einer Wertsteigerung. Ebenso führt deren Nichterfüllung nicht zwingend zu einer Wertminderung. Maßgeblich ist, ob und in welchem Ausmaß ein durchschnittlicher Marktteilnehmer diese Umstände am Bewertungsstichtag bei Kaufpreisbildung, Mietpreisbildung, Finanzierung, Bewirtschaftung oder Exit-Erwartung berücksichtigt. Der Verkehrswert bleibt ein stichtagsbezogener Marktwert und ist aus den tatsächlichen Marktverhältnissen abzuleiten.

Nachhaltigkeitsaspekte können insbesondere über folgende Bewertungsparameter wertrelevant werden:

- erzielbare nachhaltige Miete bzw. Marktmiete, sofern energieeffiziente oder zertifizierte Gebäude im relevanten Teilmarkt nachweislich Mietvorteile erzielen;

- Betriebskosten und Energieintensität, insbesondere bei fossilen Energieträgern, CO₂-Kosten, Wartungskosten und absehbaren Preisrisiken;
- Leerstands- und Vermietungsrisiko, sofern energetisch schwache Objekte geringere Drittverwendungsfähigkeit oder geringere Nutzerakzeptanz aufweisen;
- Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsbedarf, insbesondere thermische Sanierung, Fenstertausch, Dämmung, Heizungsumstellung, Regelungstechnik und Gebäudetechnik;
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sofern energetische oder technische Defizite zu funktionaler, wirtschaftlicher oder regulatorischer Überalterung führen;
- Liegenschaftszinssatz, Diskontierungszinssatz oder Exit-Yield, sofern der Markt erhöhte Transformations-, Finanzierungs-, Vermarktungs- oder Stranded-Asset-Risiken einpreist;
- nachhaltigkeitsbezogene CapEx-Annahmen im Ertragswert- oder DCF-Modell, soweit diese Kosten für die Herstellung eines marktgängigen, rechtlich zulässigen oder finanzierungsfähigen Zustands erforderlich sind.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass das neue EU-Emissionshandelssystem für Gebäude- und Straßenverkehrsbrennstoffe künftig zu einem zusätzlichen Kostenimpuls bei fossilen Energieträgern führen kann. Das System setzt nicht unmittelbar beim einzelnen Gebäudeeigentümer, sondern vorgelagert bei Brennstofflieferanten an; Kostenwirkungen können jedoch mittelbar auf Nutzer, Betriebskosten und Investitionsentscheidungen durchschlagen.

Zusammenfassend werden Nachhaltigkeits-, Energieeffizienz- und Transformationsaspekte im gegenständlichen Gutachten, soweit diese nach Maßgabe der einschlägigen Bewertungsgrundsätze, (insbesondere der ÖNORMEN) sowie der anerkannten Grundsätze der Liegenschaftsbewertung, marktseitig erkennbar, objektiv nachvollziehbar und bewertungsrelevant erscheinen sowie im Rahmen des Fachgebietes des unterfertigten Sachverständigen sachverständig ableitbar sind, methodisch über die jeweils betroffenen Bewertungsparameter und Bewertungsverfahren berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere Ansätze im Ertragswertverfahren (bspw. Marktmiete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz), im Vergleichswertverfahren (marktseitige Preis- und Nachfrageeffekte / Zu- und Abschläge) sowie im Sachwertverfahren (Herstellungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Alterswertminderungsansätze).

Eine eigenständige technische, bauphysikalische, rechtliche, gewerbe-, förder-, steuer- oder haustechnische Detailprüfung ist damit nicht verbunden und war nicht Gegenstand des gegenständlichen Bewertungsauftrages.

Bei Liegenschaften handelt es sich typischerweise um langfristige (Real)anlagegüter, deren Wertentwicklung primär von nachhaltigen Ertrags-, Nutzungs- und Standortfaktoren geprägt wird. Aufgrund dieser langfristigen wirtschaftlichen Betrachtung können insbesondere technische, regulatorische, energetische und wirtschaftliche Entwicklungen bewertungsrelevant sein, jedoch nur insoweit, als sich deren Auswirkungen marktseitig tatsächlich nachvollziehbar, objektivierbar und bewertungsrelevant nachweisen beziehungsweise im Rahmen anerkannter Bewertungsgrundsätze sachverständig plausibilisieren lassen.

D. BEURTEILUNG

Merkmal	Beschreibung
Lage	Urbane Lage in 1020 Wien, Taborstraße; frequentierte Geschäfts- und Verkehrsstraße mit guter öffentlicher Anbindung und Sichtbarkeit; eingeschränkte Park- und Anlieferungsmöglichkeiten sowie Verkehrs- und Lärmexposition. Insgesamt kann die Lage für gastronomische Nutzungen als gut eingestuft werden.
Größe und Konfiguration der Liegenschaft	Typische Wiener Gründerzeitliegenschaft mit Haupttrakt, Hof- und Seitenflügeln; dichte innerstädtische Bebauungsstruktur. Die Konfiguration kann als ortsüblich eingestuft werden.
Baulichkeit	Gründerzeitlicher Massivbau mit teilweise modernisierten Bereichen; außenliegende Liftanlage im Zuge des Dachgeschossausbaus errichtet; altersbedingter Instandhaltungsbedarf teilweise erkennbar. Der bauliche Zustand kann insgesamt als funktional eingestuft werden.
Geschäftslokal / Keller	Geschäftslokal im Erdgeschoss mit straßenseitigem Zugang; funktional verbundener Kellerbereich; gastronomische Nutzungsausgestaltung mit Gasträumen, Küchen-, Lager-, Sanitär- und Veranstaltungsbereichen; Hinweise auf Feuchtigkeits-, Kanal-, Elektrik- und Lüftungsprobleme vorhanden. Die Objektkonfiguration kann für gastronomische Nutzungen als grundsätzlich geeignet, jedoch technisch risikobehaftet eingestuft werden.
Größe und Konfiguration des Mietgegenstandes	Geschäftslokal ca. 169,62 m ² zuzüglich Kellerbereich R1 mit ca. 82,36 m ² (gem. Nutzwertgutachten); verschachtelte Altbau- und Kellerstruktur; erhöhte technische Anforderungen hinsichtlich Lüftung, Kanalisation und Haustechnik. Die Konfiguration kann als durchschnittlich zweckmäßig eingestuft werden.
Nutzung	Hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung des Geschäftslokals 4/5 samt Keller R1 bestehen nach sachverständiger Einschätzung mögliche Unklarheiten betreffend die baubehördliche Widmung, die wohnungseigentumsrechtliche Nutzungssituation sowie allfällige Zustimmungserfordernisse der Mit- und Wohnungseigentümergeinschaft. Insbesondere erscheint die Nutzung des Kellerbereiches R1 für gastronomische Zwecke anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geklärt.
Vermietungssituation	Unbefristetes Mietverhältnis seit 01.12.2007; gastronomischer Verwendungszweck; zuletzt valorisierter Nettohauptmietzins € 1.512,09 netto monatlich zzgl. Betriebskosten und USt.; dokumentierte gerichtliche Auseinandersetzungen sowie Hinweise auf Nutzungseinschränkungen und technische Konflikte vorhanden. Die Vermietungssituation kann als rechtlich und wirtschaftlich nicht unproblematisch eingestuft werden.
Marktgängigkeit	Gute Sichtbarkeit und Frequenzlage für gastronomische Nutzungen; jedoch bestehen technische, bauliche sowie rechtliche Risiken, insbesondere dokumentierte Feuchtigkeits-, Kanal- und Elektrikprobleme, mögliche gewerbe- und baurechtliche Fragestellungen sowie Konfliktpotenzial mit Eigentümergeinschaft und Hausverwaltung. Seitens des Mieters wurde zudem angegeben, dass die Miethöhe rechtlich angefochten werden soll. Die

	Marktgängigkeit kann insgesamt als durchschnittlich bis eingeschränkt eingestuft werden.
Nachhaltigkeit	Energetisch schwache Einstufung laut Energieausweis (HWB Ref,SK 174 kWh/m ² a; fGEE 3,89); erhöhter mittel- bis langfristiger Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf aufgrund Altbaubestand und gastronomischer Nutzung. Die Nachhaltigkeit kann insgesamt als unterdurchschnittlich eingestuft werden.

E. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsatz

Es wird der Verkehrswert laut § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150/1992, ermittelt.

Bewertungsgrundsatz

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

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert entspricht auch dem Marktwert gemäß Definition der Europäischen Bewertungsstandards 2016².

EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 1

„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.“

2. Bewertungsmethodik

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 regelt in § 3 die Bewertungsmethoden.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) 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.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Neben den oben in § 3 (1) angeführten Verfahren, welche auch in der ÖNORM B 1802-1 geregelt sind, können auch das Discounted Cash Flow-Verfahren laut ÖNORM B 1802-2 und Residualwertverfahren laut ÖNORM B 1802-3 zur Anwendung gelangen.

² Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVa – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, EVS 1, Seite 18 ff

3. Verfahrenswahl

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Eine unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes steht nicht im Einklang mit den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes³.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Bei gegenständlicher Liegenschaft handelt es sich im Wesentlichen um ein unbefristet vermietetes gastronomisch genutztes Geschäftslokal. Die Ertragserzielung steht dabei im Mittelpunkt. Das hierfür bevorzugte Verfahren ist das Ertragswertverfahren.

4. Ertragswertverfahren

In den §§ 5 und 10 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wird der Verfahrensablauf des Ertragswertverfahrens definiert.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) 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).

(2) 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.

³ Vgl. Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ Prof. Dr. Jürgen Schiller in „Der Sachverständige“ 2013 Seiten 135 ff

(3) 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.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn die Liegenschaft direkt der Vermietung oder Verpachtung dient oder sie dazu bestimmt ist, Erträge zu erzielen. Es wird im Regelfall angewandt für Mietzinshäuser, Eigentumswohnungen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Handelsimmobilien, Hotels, Logistikimmobilien etc.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt nachstehende Liegenschaftszinssätze:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

HINWEIS:
Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.
Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

66 SACHVERSTÄNDIGE HEFT 2/2025

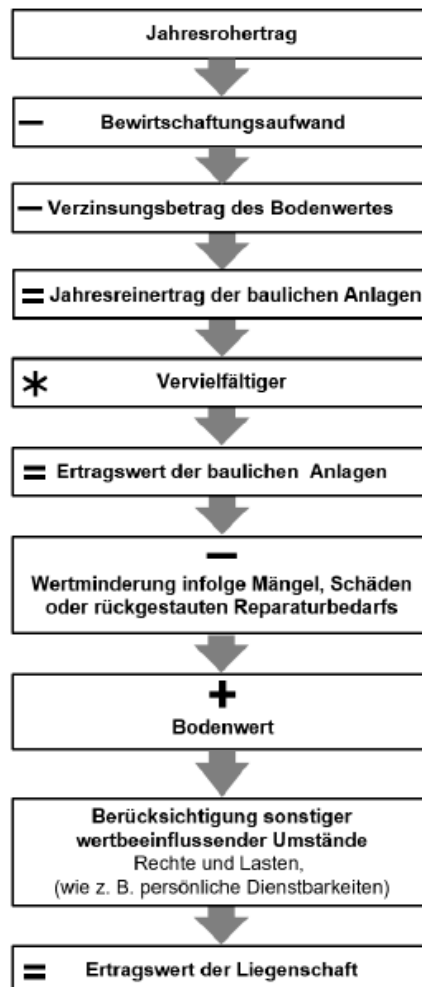
Quelle: Heft „Der Sachverständige“, Ausgabe 2/2025

Die Autoren des Buches Immobilienbewertung haben Regelbandbreiten für Kapitalisierungszinssätze erarbeitet, die auf eine Vielzahl österreichischer Immobilien-Märkte zutreffen. Zusätzliche Risiken, wie z. B. Standortrisiko, Modernisierungsrisiko, Drittverwendungsrisiko, Mietentwicklungsrisiko, Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt und sonstige Risiken, sind durch Zuschläge abzubilden.

Nutzungs- kategorie	Subkategorie	Mindest- ansatz:		Maximaler Höchstsatz:	
		sehr geringes Risiko	vorhandene Risiken	hohe Risiken	sehr hohe Risiken
		Wertsteigerung	sicher	Wertsteigerung	sehr fraglich
Wohnliegen- schaft	Zweifamilienhaus	2,00 – 3,00%	3,00 – 3,75%	3,75 – 4,50%	4,50 – 5,50%
	3 – 4 Wohnungen	2,25 – 3,25%	3,25 – 4,00%	4,00 – 4,75%	4,75 – 5,50%
	mind. 5 Wohnungen		3,00 – 4,00%	4,00 – 5,00%	5,00 – 6,00%
	Wohnsiedlung		3,25 – 4,25%	4,25 – 5,25%	5,25 – 6,50%
Geschäfts- liegenschaft	Bürogebäude	3,50 – 5,25%	5,25 – 6,50%	6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%
	Verwaltungsgebäude	3,50 – 5,25%	5,25 – 6,50%	6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%
	Einzelhandel	3,25 – 4,75%	4,75 – 6,50%	6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%
	Lager, Logistik		6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%	8,50 – 9,00%
	Produktionsgebäude		7,00 – 7,50%	7,50 – 8,50%	8,50 – 10,00%
	Einkaufszentrum, Su- per- oder Fachmarkt		6,00 – 7,50%	7,50 – 8,50%	8,50 – 9,50%

Quelle: Immobilienbewertung Österreich, 3. erweiterte Auflage, Seite 368

4.1. Verfahrensablauf Ertragswertverfahren



4.2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Nur der Grund und Boden hat eine ewige Nutzungsdauer. Im klassischen Ertragswertverfahren werden daher die Ertragsströme in zwei Komponenten aufgespalten, da ein Teil der Erträge auf die Verzinsung des Bodenwertes entfällt. Die Ertragswertformel $EW = RE \cdot V + (BW/q^n)$ zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil berücksichtigt ist. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens folgend vernachlässigbar.

Bei Liegenschaften die einen geringen Bodenwert oder eine lange Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen aufweisen kann in Abhängigkeit vom anzuwendenden Kapitalisierungszinssatz das vereinfachte Ertragswertverfahren⁴ angewandt werden. Allfällige selbständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen. Im vereinfachten Verfahren wird der Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten, wie z. B. Instandhaltungskosten, Mietausfallswagnis, Leerstellungskosten, Verwaltungskosten - also ohne Abzug der Bodenwertverzinsung - ermittelt. Von diesem vorläufigen Zwischenwert sind sonstige Wert beeinflussende Umstände und ein allenfalls rückgestauter Reparaturbedarf in Abzug zu bringen. Das Ergebnis ist vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu prüfen.

4.3. Allgemeine Marktdaten

4.3.1. Mieten Geschäftsfläche aus dem Immobilienpreisspiegel der WKO

Im Immobilienpreisspiegel der WKO, Jahr 2025, wird eine Miete für den 2. Bezirk, Nebenlage über 150m² mit € 8,65/m² ausgewiesen.

Geschäftslokale - Mieten									
1010 - Innere Stadt									
Größe	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
bis 60 m ²	382,24	444,08	16,18	81,61	86,00	5,38	28,84	29,50	2,29
60 bis 150 m ²	287,79	323,75	12,49	56,92	64,79	13,82	19,59	20,11	2,66
über 150 m ²	216,14	223,33	3,33	40,05	43,23	7,94	17,04	18,03	5,78
1020 - Leopoldstadt									
Größe	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
bis 60 m ²	40,96	43,65	6,58	17,93	18,64	3,98	10,70	11,81	10,46
60 bis 150 m ²	27,28	28,25	3,57	14,92	16,04	7,52	8,52	8,95	5,05
über 150 m ²	20,22	21,25	5,11	13,77	14,28	3,68	7,18	8,65	20,47
1030 - Landstraße									
Größe	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
bis 60 m ²	41,64	45,55	9,39	14,85	16,62	11,86	11,30	11,88	5,11
60 bis 150 m ²	29,69	32,66	10,00	13,12	14,46	10,23	8,80	9,13	3,75
über 150 m ²	20,10	22,03	9,65	12,23	12,50	2,21	7,77	7,72	-0,75
1040 - Wieden									
Größe	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
bis 60 m ²	35,83	35,29	-1,51	17,50	17,50	0,00	11,03	11,43	3,63
60 bis 150 m ²	26,62	27,05	1,63	12,40	12,50	0,81	8,35	9,19	10,06
über 150 m ²	20,25	20,37	0,58	9,90	9,97	0,67	5,28	6,13	15,96

Quelle: Immobilienpreisspiegel WKO 2025

⁴ Vgl. Der Wert von Immobilien Seiten 653 ff und ÖNORM B 1802-1 2022-03-01 Seite 15

4.3.2. Angebote Mieten Gastronomie

Objektarten	Vermarktung sart	Mietpreis Brutto	Mietpreis Netto	m ² -Preis Kauf	m ² -Preis Bruttomiete	m ² -Preis Nettomiete	Fläche
Gastronomie	Miete	1 108,00			11,08		100,00
Gastronomie	Miete	1 800,00	1 800,00		7,06	7,06	255,00
Gastronomie	Miete	1 660,00			13,83		120,00
Gastronomie	Miete	3 780,00	3 500,00		14,59	13,51	259,00
Gastronomie	Miete	4 536,00	3 500,00		17,51	13,51	259,00
Gastronomie	Miete	1 593,00			10,28		155,00
Gastronomie	Miete	1 500,00	1 500,00		10,56	10,56	142,00
Gastronomie	Miete	3 500,00			13,51		259,00
Gastronomie	Miete	5 690,89					259,03
Gastronomie	Miete	4 403,51	4 403,51		17,00	17,00	259,03
Gastronomie	Miete	4 362,83			26,50		164,65
Gastronomie	Miete	8 026,61			29,07		276,10
Mittelwert					15,55	12,33	208,98

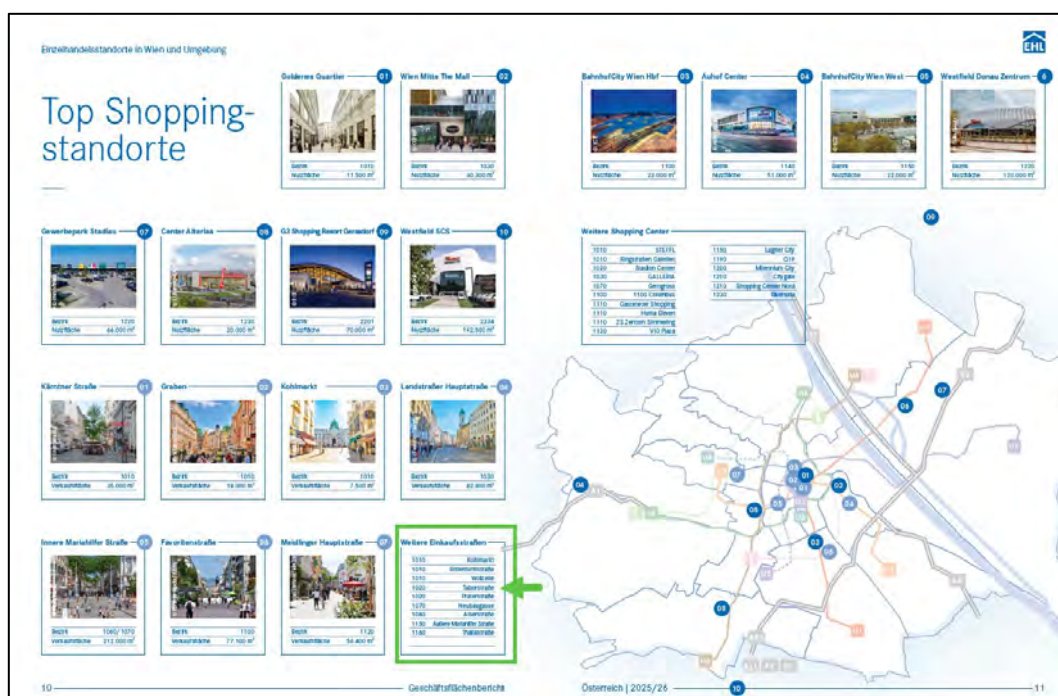
Quelle: IMABIS, Darstellung durch SV, Fläche zw. 100m²-300m², Inserate seit Beginn 2026

Wie aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich, wurden im Rahmen einer Angebotsdatenabfrage über IMABIS jene Geschäftslokalangebote herangezogen, welche seit Beginn des Jahres 2026 inseriert wurden und eine ausgewiesene Nutzfläche zwischen rund 100 m² und 300 m² aufweisen.

Die angeführten Vergleichsobjekte stellen datenbankseitig erfasste Angebotsdaten dar. Es handelt sich somit nicht um tatsächlich realisierte Vertragsabschlüsse, sondern um am Markt angebotene Mietzinse. Die Auswertung bildet daher eine marktorientierte Indikation für das aktuell aufgerufene Mietzinsniveau vergleichbarer Geschäftslokalflächen und stellt lediglich einen Marktüberblick dar.

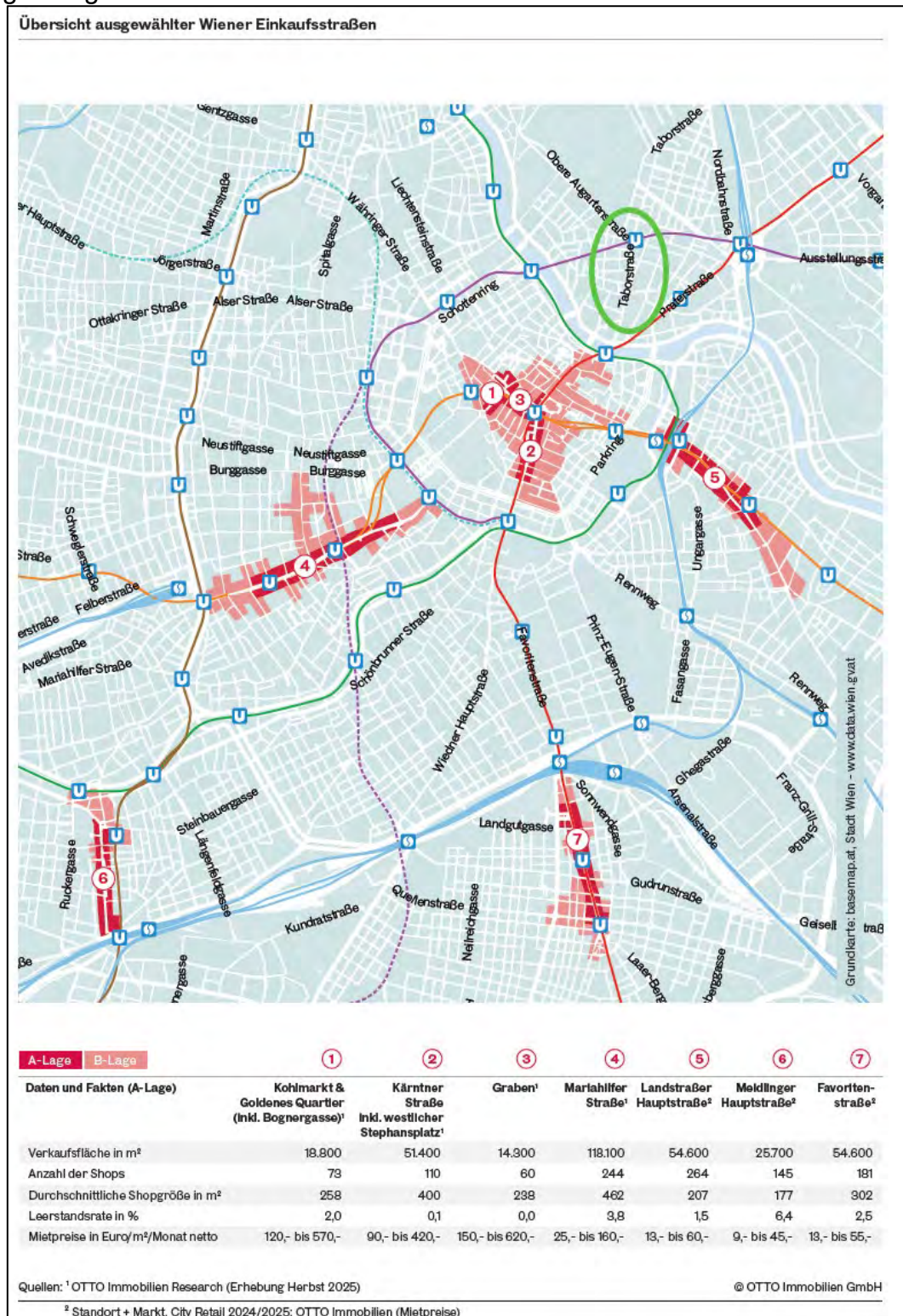
4.3.3. Marktberichte

Die Taborstraße, geführt als Geschäftsstraße 2. Ordnung, wird im EHL Geschäftsflächenbericht 2025/26 unter „Weitere Einkaufsstraßen“ gelistet:



Quelle: EHL Geschäftsflächenbericht 2025/26

Im Marktbericht „Retail 2024/2025“ der Otto Immobilien GmbH wird die Taborstraße nicht gesondert ausgewiesen. Die gegenständliche Mikrolage kann jedoch nach sachverständiger Einschätzung als Rand- beziehungsweise Ausläuferbereich der dort dargestellten B-Lagen eingeordnet werden, ohne selbst ausdrücklich als eigenständige B-Lage ausgewiesen zu sein.



Quelle: OTTO Immobilien Research 2024/2025

Gem. Retailmarkt-Update Q1/2026 weist CBRE eine Spitzenrendite von 4,70% für Geschäftsstraßen aus.



4.4. Ermittlung der Roherträge

Wie unter Punkt 4.3.6 Betriebskosten und Vorschreibung ausführlich dargestellt, wird der zuletzt wertgesicherte monatliche Nettohauptmietzins in Höhe von € 1.512,09 als Rohertrag der gegenständlichen Bewertung zugrunde gelegt.

4.5. Bewirtschaftungskosten

4.5.1. Umlegbare Bewirtschaftungskosten

Unter umlegbaren Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten zu verstehen, die im Rahmen der §§ 21 bis 24 MRG auf den Mieter überwältzt werden dürfen. Als Betriebskosten gelten laufende öffentliche Abgaben, die Kosten für Versorgung des Hauses mit Wasser, Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses, Kosten einer angemessenen Gebäude- und Haftpflichtversicherung, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für Hausbetreuung (Hausreinigung) und dem Anteil an besonderen Aufwendungen wie z. B. Kosten für den Personenaufzug und Pflege der Grünanlagen.

4.5.2. Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig anfallende Kosten, die bei gewöhnlicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Kosten sind vom Vermieter, respektive Eigentümer, zu tragen. Diese setzen sich zusammen aus:

4.5.2.1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Die Instandhaltung umfasst dabei sämtliche Handlungen, die durch Abnutzung, allgemeine Alterung und sonstige Einwirkungen auf die baulichen Anlagen entstehenden Mängel und Schäden beseitigen.

4.5.2.2. Mietausfallswagnis/Leerstehungskosten

Das Mietausfallswagnis ist ein kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch uneinbringliche Mieten, Mietprozesse, Mietkürzungen, Leerstände und den damit verbundenen nicht mehr überwälzbaren Betriebskosten, abdeckt.

4.5.2.3. Nicht umlegbare Verwaltungskosten

Darunter sind jene Kosten zu verstehen, die durch die Bewirtschaftung des Gebäudes dem Eigentümer entstehen, aber nicht im Rahmen der Mietzinsbildung auf den Mieter überwält werden können. Es handelt sich dabei beispielsweise um Kosten der Buchhaltung, Rechts- und Steuerberatung, Kosten der Geschäftsführung, sowie Marketingkosten.

4.6. Restnutzungsdauer des Gebäudes

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab.

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die normalerweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab.

Gemäß Nutzungsdauerkatalog⁵ beträgt die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von Miet- und Eigentumswohngebäuden 60 bis 80 Jahre. Aufgrund der Bauausführung kann mit einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von jedenfalls 80 Jahren gerechnet werden. Das Gebäude wurde insbesondere durch den in den vergangenen Jahren durchgeführten Dachgeschoßausbau sowie den Einbau einer Liftanlage technisch und wirtschaftlich aufgewertet. Die Baulichkeit stellt sich insgesamt als gut erhalten und funktional nutzungsfähig dar.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt steht dabei in baulicher, und technischer Schicksalsgemeinschaft mit dem Gesamtgebäude, weshalb die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht isoliert für die einzelne Einheit, sondern in Anlehnung an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes anzusetzen ist. Eine von der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gesamtbauwerks losgelöste eigenständige Betrachtung der Einheit erscheint sachverständig nicht sachgerecht. Unter Berücksichtigung des Gebäudezustandes, der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen sowie der bestehenden Massivbauweise ist daher nach sachverständigem Ermessen von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 50 Jahren auszugehen.

⁵ vgl. Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, SV Landesverband für Steiermark und Kärnten 2006

4.7. Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem die Reinerträge auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlungen barwertberechnet werden bzw. mit welchem die Verkehrswerte von vergleichbaren Liegenschaften durchschnittlich verzinst werden. Er drückt aus, welche Rendite ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.

Bei der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes sind neben den Eigenschaften des Gebäudes die Angebots- und Nachfragsituation am Grundstücksteilmarkt, die allgemeine wirtschaftliche Situation, sowie das Zinsniveau und dessen Entwicklung zu berücksichtigen. Er ist auch von der Höhe der Mieten und dem Bau- und Erhaltungszustand sowie der Ausstattung des Mietobjektes abhängig. Es gilt der Grundsatz: Niedriges Risiko entspricht einer niedrigen Verzinsung und hohes Risiko entspricht einer hohen Verzinsung.

Ein Investor vergleicht vorrangig die Rohertragsrendite von entwickelten Immobilien. Diese ist aus öffentlichen Publikationen, Vergleichstransaktionen, dem eigenen Datenmaterial und im Erfahrungsaustausch mit sachverständigen Kollegen ableitbar. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd so angepasst, dass die ermittelte Rohertragsrendite des Bewertungsobjektes erreicht wird.

Gemäß Punkt 6.5.6 der ÖNORM B 1802-1:2022-03 darf zur Plausibilisierung des Liegenschaftszinssatzes auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Seitens des Bestandnehmers wurde im Zuge der Befundaufnahme angegeben, dass für die gegenständliche gastronomische Nutzung entsprechende gewerbe- bzw. betriebsanlagenrechtliche Genehmigungen vorliegen würden. Entsprechende Bewilligungen oder Bescheide konnten dem Sachverständigen jedoch nicht vorgelegt beziehungsweise nachweislich verifiziert werden.

Darüber hinaus wurde seitens des Bestandnehmers angegeben, dass die Miethöhe beziehungsweise die mietvertragliche Situation rechtlich angefochten werden wird.

Im Rahmen der Befundaufnahme bestanden weiters Hinweise auf rechtliche und technische Unklarheiten hinsichtlich:

- der konsensgemäßen Nutzung,
- der Nutzung des Kellerbereiches R1 für gastronomische Zwecke,
- der gewerbe- und baubehördlichen Zulässigkeit,
- sowie allfälliger wohnungseigentumsrechtlicher Zustimmungserfordernisse.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war in den bewertungsgegenständlichen Einheiten kein Licht- beziehungsweise Betriebsstrom vorhanden. Ebenso bestanden laut vorgefundenem Zustand keine funktionierenden Heizungs- beziehungsweise Lüftungseinrichtungen. Die Sanitär- und Küchenbereiche befanden sich teilweise in sanierungsbedürftigem beziehungsweise verwahrlostem Zustand.

Zusammenfassend erscheint eine unmittelbare gastronomische Nutzung im vorgefundenen Zustand ohne umfangreiche technische, bauliche und gegebenenfalls behördliche Adaptierungsmaßnahmen sachverständig nur eingeschränkt möglich.

Die dargestellten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Unsicherheiten stellen aus sachverständiger Sicht ein erhöhtes objektspezifisches Risiko dar und werden im Rahmen des angesetzten Liegenschaftszinssatzes entsprechend berücksichtigt.

4.8. Ertragswertermittlung

ERTRAGSWERT GL 4/5 + Keller R1			
Einnahmen			
Mieteinheit	Nutzfläche	HMZ/m ²	HMZ pm.
GL 4/5 + Keller R1	251,98	6,00 €/m ²	1 512,09
jährlicher Rohertrag			18 145,08
Bewirtschaftungsaufwand			
Instandhaltung je m ² NF/Jahr		15,00 €/m ²	-3 779,70
Instandhaltung in % der NHK		0,00%	0,00
Wagnis in % des Jahresrohertr.		-1,00%	-181,45
Verwaltung (pauschal)			-500,00
jährliche Ausgaben			-4 461,15
jährl. Ausg. in % d. Jahresrohertr.		-24,59%	
Jahresreinertrag			13 683,93
wirtschaftliche RND in Jahren	50,00		
Zinssatz	6,00%		
Vervielfältiger	15,76		
Ertragswert der baulichen Anlagen			215 684,19
Ertragswert GL 4/5 + Keller R1			215 684,19
Ertragswert GL 4/5 + Keller R1 gerundet			216 000,00

5. Rechte und Lasten

Die Bewertung von Rechten und Lasten ist in den den §§ 3, 9 und 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 geregelt.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Es bestehen im konkreten Fall – mit Ausnahme der unter Punkt 3.3 des Gutachtens bereits näher dargestellten Rechte und Lasten – keine weiteren Rechte oder Lasten beziehungsweise sind solche nicht bekannt. Demgemäß sind keine weiteren Berechnungen oder gesonderten Bewertungsmaßnahmen erforderlich.

Auf die unter Punkt 3.3 dargestellte Klage gemäß § 27 Abs. 2 WEG wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen.

6. Verkehrswert

Geschäftslokal 4/5 & Keller R1				
Objekt	NFL	Ertragswert	Zwischenwert in €/m ²	Verkehrswert
GL 4/5 + Keller R1	251,98	215 684	856	215 684
Verkehrswert gerundet				216 000
Rendite auf Rohertrag				8,41%
Rendite auf Reinertrag				6,34%

7. Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Liegenschaft ist insgesamt als eingeschränkt bis durchschnittlich zu beurteilen. Maßgeblich hierfür sind insbesondere die bestehenden rechtlichen Unsicherheiten sowie die nicht abschließend beurteilbaren bautechnischen Risiken, welche aus Sicht potenzieller Marktteilnehmer ein erhöhtes Investitions- und Verwertungsrisiko darstellen. Derartige Unsicherheiten führen erfahrungsgemäß zu einer Zurückhaltung potenzieller Erwerber, da zusätzliche Prüfungs-, Sanierungs- oder Adaptierungskosten sowie mögliche rechtliche Folgewirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus ist aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises sowie der erhöhten Risiko- und Prüfungsintensität von einem verlängerten Vermarktungsbeziehungsweise Verwertungszeitraum auszugehen. Marktseitig können daher zusätzliche Risikoabschläge beziehungsweise reduzierte Zahlungsbereitschaften auftreten.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** des
Geschäftslokales samt Kellerräumen
1020 Wien, Taborstraße 57

B-LNr. 89 zu 199/2386stel Wohnungseigentumsanteile
Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4/5
B-LNr. 90 zu 33/2386stel Wohnungseigentumsanteile
Wohnungseigentum an Keller R1
als wirtschaftliche Einheit
inneliegend
EZ 2092 KG 01657 Leopoldstadt BG Leopoldstadt, Gst. Nr. 603/1
beträgt zum Bewertungsstichtag 29. April 2026

€ 216.000,--

(in Worten: Euro zweihundertsechzehntausend)

- aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme –
 - bei Aufrechterhaltung des Bestandvertrages –
- der erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen -
- den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten sowie der Lage am Realitätenmarkt –
 - ohne Berücksichtigung außerbücherlicher dinglicher Lasten –
- **ohne Berücksichtigung von Klagen gem. § 27 Abs 2 WEG 2002 -**
 - unter Annahme sonstiger Lasten- und Geldlastenfreiheit –

Signiert von: Siegfried Maier
Datum: 19.05.2026 12:48:09
 TRUST <small>Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VOT") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.</small>
<small>Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf</small>



Siegfried Maier, CIS ImmoZert, REV
Allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die
Fachgebiete 94.15, 94.17, 94.20, 94.23

Banksachverständiger für Immobilien
Allgemein beideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Eingetragen beim Landesgericht Korneuburg für das
Fachgebiet 94.17

St. Pölten, am 19.05.2026

G. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA 8. Auflage⁶ erstellt hat.

EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 3

Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise auszuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Gutachter nicht zum Schaden gereicht.

Der Gutachter muss über berufliche Fachkenntnisse, das für die Art und den Umfang der Bewertung geeignete Wissen, Sorgfalt und ethische Verhalten verfügen; und die nötige Kompetenz verfügen; außerdem hat er jegliche Faktoren, die eine Befangenheit bedeuten könnten, offen zu legen.

Das Gutachten liefert eine sachkundige und unabhängige Werteinschätzung, die auf einer anerkannten Wertgrundlage beruht.

1. Interessenskonflikt

Die Anforderungen an den Gutachter hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Klienten ersuchen, durch ihn betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.

Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag aufrecht erhalten möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Wertzertifikaten oder Gutachten, die durch den Gutachter erstellt werden.

Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrages trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

2. Unabhängigkeit des Sachverständigen

Zwar hat der Gutachter in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Gutachters (und – wo angebracht – seitens des Bewertungsunternehmens) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten. Die ausgewiesene Werteinschätzung muss diejenige des Gutachters und keiner anderen Partei sein, auch wenn eine Bewertungsfirma die Verantwortung übernehmen kann.

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

Bestehen in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

Der fertigende Sachverständige erklärt des Weiteren

⁶ Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, Seite 57 ff

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

vertraulich zu behandeln.

H. LITERATURVERZEICHNIS

- Schulungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 6. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03694-2
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03696-6
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, ISBN-10: 3-200-00690-0, ISBN-13: 978-3-200-00690-4
- Der Wert von Immobilien
Baurat h.c. Dipl. Ing. Franz Josef Seiser MRICS, Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)
1. Auflage 2011, ISBN 978-3-200-00688-1
- Praxishandbuch für Bauträger und Projektentwickler, 5. Auflage
Kallinger/Gartner/Stingl, ISBN 978-3-214080846
- Immobilienkennzahlen
Der Peter Wendlinger, 2012, ISBN 978-3-7143-0204-2
- Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage
Sven Bienert und Margret Funk, ISBN 978-3-902266-11-8
- Immobilienbewertung Österreich, 3. aktualisierte & erweiterte Auflage
ISBN 978-3-902266-25-5
- Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte & erweiterte Auflage
ISBN 978-3-902266-34-7
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. vollständig neu bearbeitete Auflage
2017, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Wolfgang Kleiber, ISBN 978-3-8462-0680-5
- MRG idF der WRN 2009
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†), ISBN 978-3-902266-19-4
- MRG 2013 idF des ZVG 2013
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†) u. a., ISBN 978-3-902266-23-1
- Erhaltung und Wartung im Mietrecht, WRN 2015
Kothbauer, ISBN978-3-902266-27-9
- WEG idF der WRN 2009
Dr. Wolfgang Dirnbacher(†), ISBN 978-3-902266-21-7
- Energieausweis in der Praxis
Holzapfel, Steixner, Vonkilch, ISBN 978 -3-902266-18-7
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl,
3. Auflage, ISBN 978-3-214-12063-4
- Der Mietzins
RA Dr. Erich René Karascheck, Mag. Franz Strafella (†), ISBN 978-3-7073-1469-4
- Der Mietzins, 2. Auflage
RA Dr. Erich René Karascheck, Mag. Georg Strafella, ISBN 978-3-7073-2330-6
- Mietzinsminderung
RA Dr. Eike Lindinger, ISBN 978-3-214-03651-5
- Immobilienmanagement Österreich 5. Auflage
Malloth, ISBN 978-3-902266-24-8

- Der Rustler 5 Immobilienmanagement
Rustler Gruppe GmbH, ISBN 978-3-200-01523-4
- BauR NÖ, Niederösterreichisches Baurecht Kommentar, 10. Auflage, Stand 1.10.2017, Pallitsch, Pallitsch, Kleewein
- Europäische Bewertungsstandards, Gross- Hubner – Muhr - Reinberg, 7. Auflage
- Europäische Bewertungsstandards, Edlauer – Hubner – Muhr – Reinberg, 8. Auflage, ISBN 978-3-200-04793-8
- Normensammlung Immobilienbewertung, 1. Auflage 2019 der Austrian Standard Plus GmbH
- Zeitschriften „Der Sachverständige“, „Österreichische Immobilienzeitung“, „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, „ÖVI-News“, „Immolex“, „ImmoAktuell“
- Immobilienpreisspiegel 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025
- Marktberichte von EHL und Otto Immobilien

I. BEILAGEN

- Grundbuchsauszug der bewertungsgegenständlichen WE Objekte vom 28.4.2026
- Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag vom 10.11.1999
- Nutzwertgutachten vom 08.04.2019, TZ 61/2023
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020, TZ 61/2023
- 1. Zusatzvereinbarung zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020 vom 22.07.2022, TZ 61/2023
- Nachtrag zur Zusatzvereinbarung vom 22.07.2022 zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 06.04.2020 vom 04.01.2023, TZ 61/2023
- Bescheid Lokalumbau vom 9.9.1994 samt Planausschnitten
- Unterlagen aus der Bauakte zur Fertigstellung von baulichen Änderungen im Keller (Eingangsstempel 2.6.2016)
- Energieausweise Stiege I und II
- Schriftverkehr mit der Hausverwaltung, Protokoll 2024 und 2025, Vorschau 2026
- Verschreibung Geschäftslokal 4/5 an BSD Immobilien GmbH 01/26-12/26 vom 01.01.2026 der Faltl & Krisch Immobilienverwaltung OHG
- Verschreibung Keller R1 an BSD Immobilien GmbH 01/26-12/26 vom 01.01.2026 der Faltl & Krisch Immobilienverwaltung OHG
- Mietvertrag GL 4/5 (inkl. Schwimmbad R1 – dzt. Keller R1) vom 28.11.2007
- Mietverschreibung durch Broesigke & Broesigke, RA von BSD Immobilien GmbH an Bestandnehmer, Wertsicherung Mietvertrag und Mietenzusammenstellung, Nettohauptmietzins iHv € 1.512,09 vom 19.12.2025
- Plausibilisierung der Nettomieter mit Hilfe des Wertsicherungsrechners der Statistik Austria
- Urteil zu 36 C 156/23g-54 gerichtliche Aufkündigung; als rechtsunwirksam aufgehoben