

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Einfamilienhaus
1170 Wien, Braumüllergasse 21

EZ 2169; GST-NR 957/2 inneliegend der KG 01401 Dornbach,
BG Hernals



zum Stichtag:
29.01.2026

Auftraggeber

Herr Mag. Clemens Richter, Rechtsanwalt,
Esteplatz 4/13
1030 Wien

als Masseverwalter in der Sache:

Konkurs juwel living bmg 21 GmbH & Co KG
im Auftrag für das Handelsgericht Wien
Aktenzeichen 3 S 152/25k

Schuldner:

juwel living bmg 21 GmbH & Co KG
Frankenberggasse 8/10-11
1040 Wien

Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu
Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenz-
verfahrens

Stichtag des Gutachtens

Datum: 29.01.2026
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 1.330.000,-

(in Worten: EURO eine Million dreihundertdreißigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	17
3.1. Grundbuchauszug	17
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	20
3.3. Grundstückskonfiguration	20
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	20
3.5. Altlastenatlas	22
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	22
4. Gebäudedaten	23
4.1. Kurzbeschreibung	23
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	24
4.3. Nutzung	24
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	24
4.5. Flächenaufstellung	25
4.6. Gebäudepläne	26
4.7. Fotodokumentation	27
C. Bewertung	32
1. Standortbewertung	32
2. Bewertungsgrundsatz	32
3. Bewertungsverfahren	33
4. Verfahrenswahl	34
5. Sachwertverfahren	35
6. Nachhaltigkeitsaspekte	44
7. Verkehrswert der Liegenschaft	46
D. Ergebnis	47
E. Anhang	48
F. Literaturverzeichnis	51

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Mietvertrag vom 27.01.2023, befristet bis 31.01.2029Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 29.01.2026 in Anwesenheit von Herrn Peter Heinlein, Herrn Stefan Peirleitner, Herrn Mag. Clemens Richter sowie Herrn PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Es wurde am 23.02.2026 in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen

Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.

- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs**-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und

¹Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.

- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeine Annahmen³ der Bewertung

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage).

- **Vorsteuerkürzung:** Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach § 6 Abs. 2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.⁴
Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁵
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich

² § 2a. (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

³ ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.

⁴ § 6 Abs. 2 UStG i d F des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).

⁵ für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁷

Besondere Annahmen⁸ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt keine besonderen Annahmen.

⁷ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁸ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

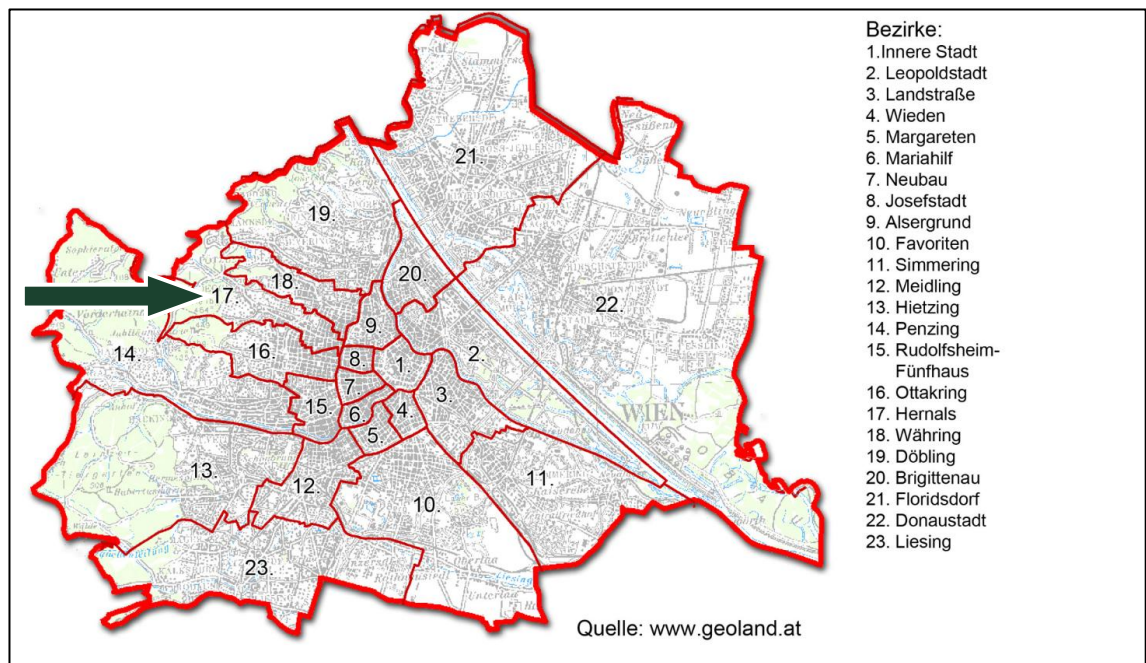
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertigende Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

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

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Wien, Quelle: geoland.at – Lage vom 17. Bezirk

Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk. Er wurde 1892 aus den selbstständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildet und zählt rund 56.000 Einwohner. Der Bezirk wird von seinen Bewohnern vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsgebieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und -bad) geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist eine starke demographische Durchmischung, die sich in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile widerspiegelt.⁹ Zum 01.01.2025 lebten 56.767 Bewohner im Bezirk Hernals.

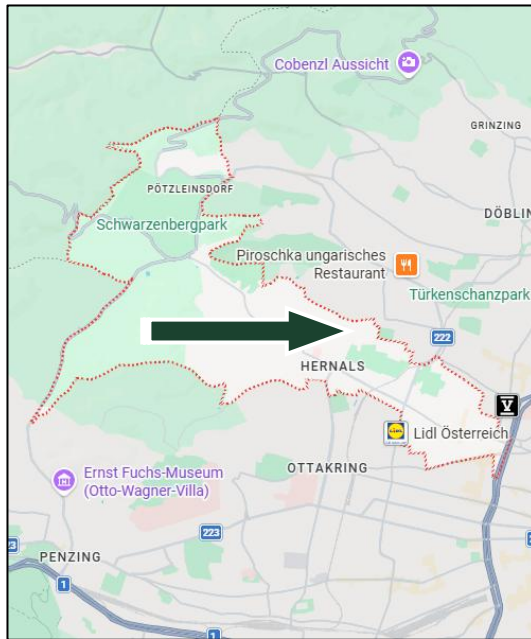


Bezirkswappen Ottakring;
Quelle: wikipedia.org

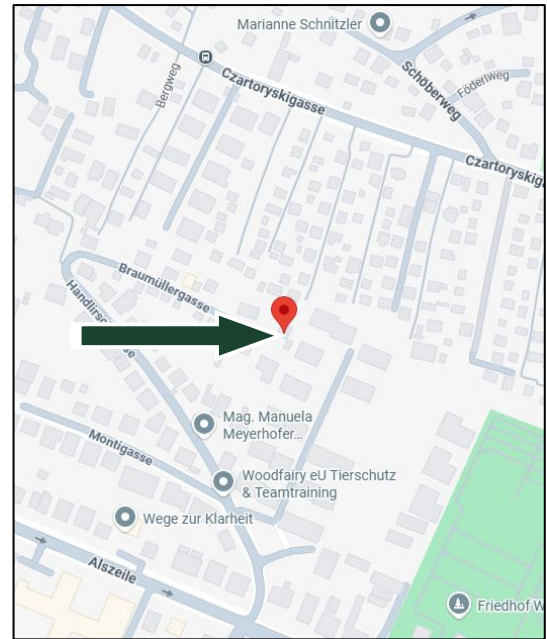
⁹ Quelle: wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk (google.at/maps)



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Braumüllergasse 21 im 17. Wiener Gemeindebezirk am Ende einer Sackgasse. Die Umgebung ist durch Einfamilien- und Mehrparteienhäuser geprägt.

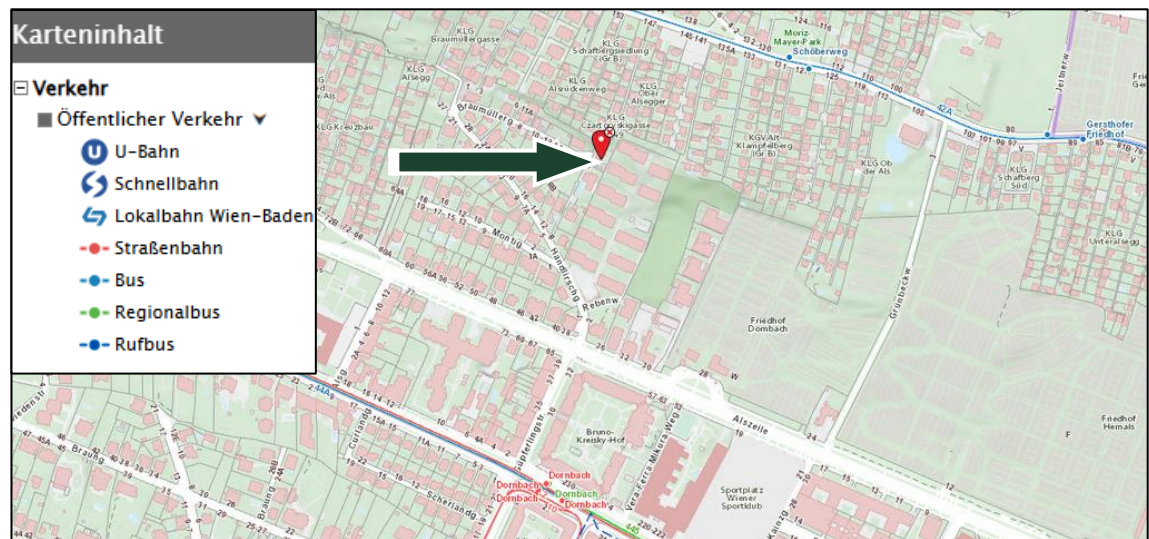


Vogelperspektive (google.at/maps), rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:

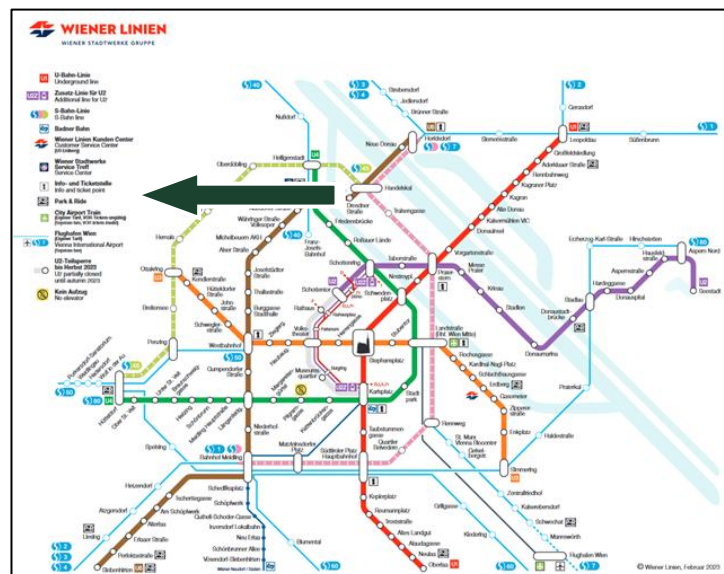


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Autobus, Linien 44A und 42A ca. 750 m bzw. 1,5 km
Straßenbahn, Linien 2 und 43 ca. 750 m

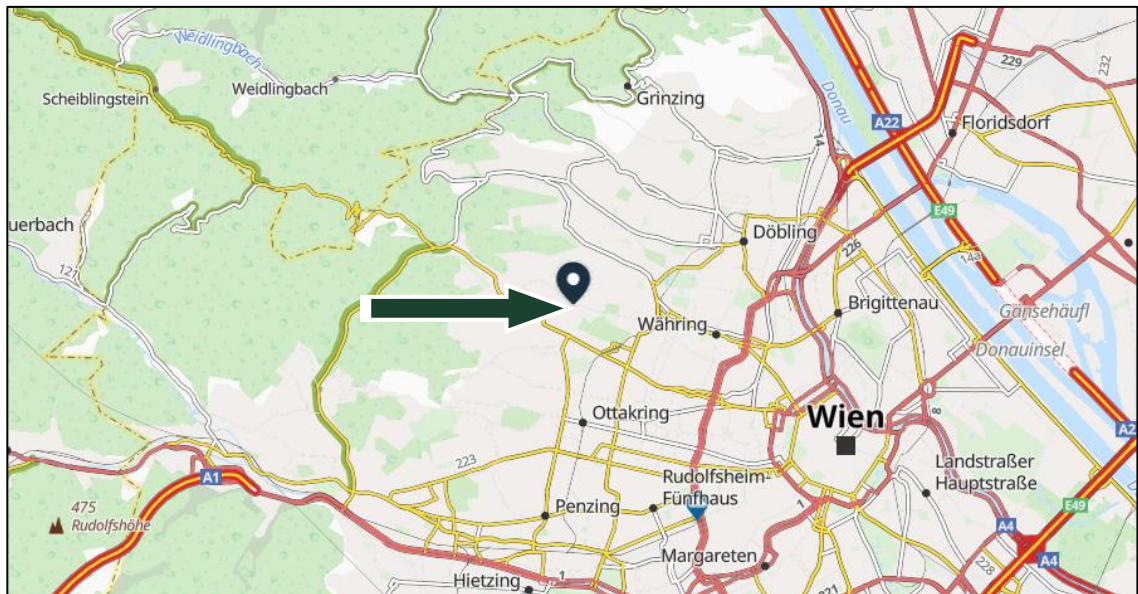
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die gegenständliche Liegenschaft liegt außerhalb des Verkehrsnetzes der U- und Schnellbahnen.



Quelle: Wiener Linien, Stand 02/2023

■ Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe der Dornbacher Hauptstraße, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

Entfernungen:

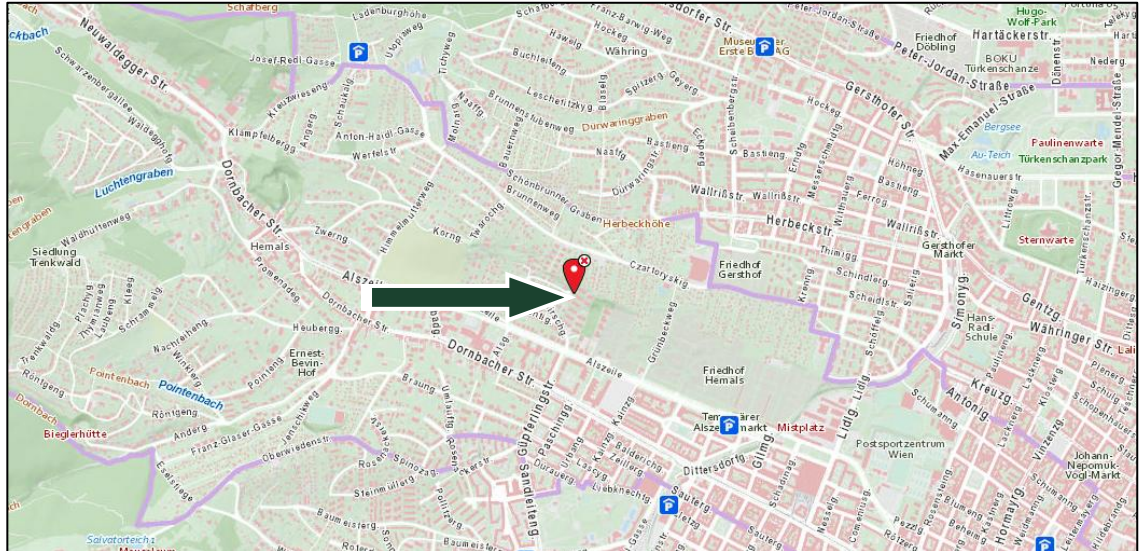
- | | |
|--|-----------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 10 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 10 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 10 km |
| ■ Anbindung an die A 1 – Westautobahn: | ca. 10 km |
| ■ Stadtzentrum: | ca. 5 km |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 25 km entfernt (Ostautobahn A4).

Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist beschränkt möglich.

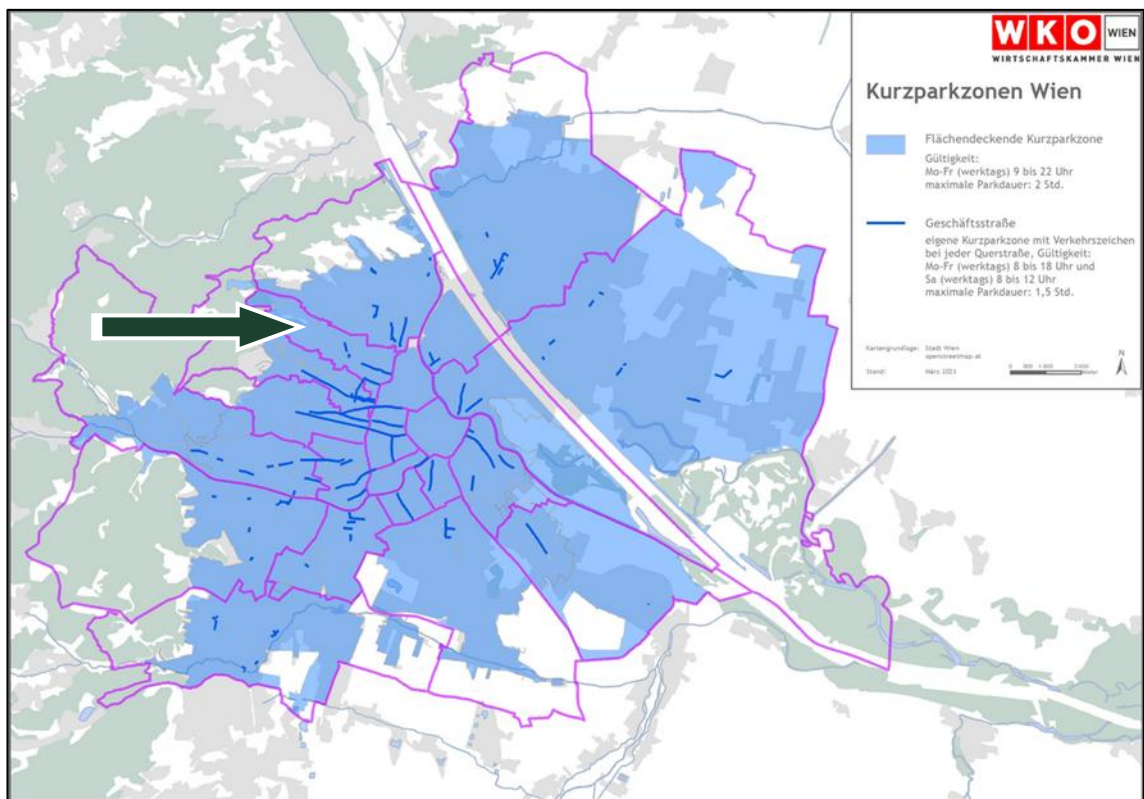
Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: Stadt Wien

- Kurzparkzonen in Wien¹⁰



Übersicht der Kurzparkzonen in Wien, Quelle: wko.at- Lage der gegenständlichen Liegenschaft

¹⁰ Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

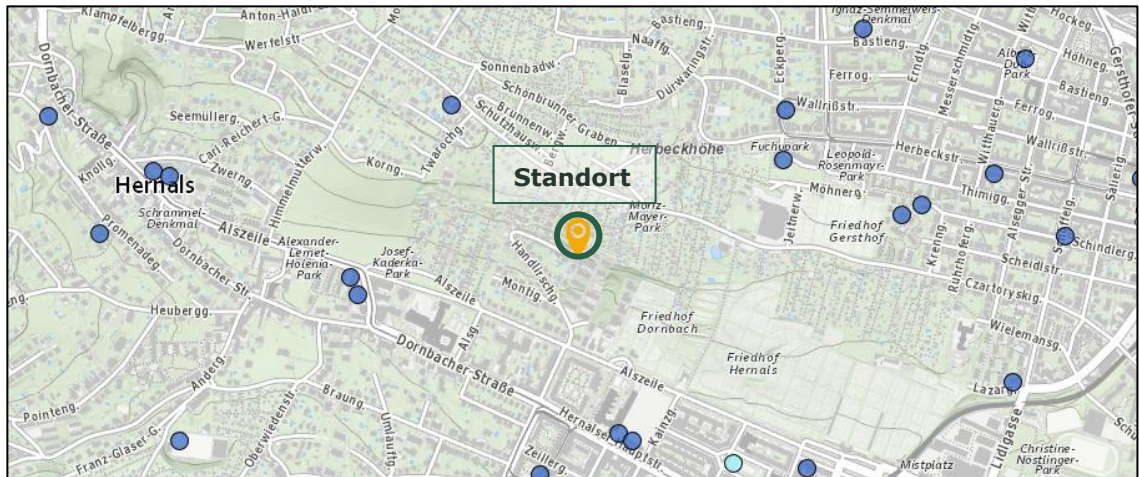
Die flächendeckende Kurzparkzone gilt in allen Bezirken im Zeitraum von Montag bis Freitag, werktags, von 9:00 bis 22:00 Uhr. Die Höchstparkdauer beträgt zwei Stunden.

■ Senderkataster, Grenzwerte

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Im Nahbereich bestehen vereinzelt Mobilfunk-Sendeanlagen¹¹, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.

Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].

Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1,375 \cdot \sqrt{f[\text{MHz}]}$	$0,0037 \cdot \sqrt{f[\text{MHz}]}$	$f[\text{MHz}] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

¹¹ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar. Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

■ Lärminformation¹²

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Durch Abfrage der Lärminformationen konnten keine Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden, weshalb auf die Abbildung der Gefahrenkarte verzichtet wird.

■ Hochwasser¹³

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten $T=30$ (Zone 1), $T=100$ (Zone 2) und $T=200$ (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungszone, weshalb auf die Abbildung der Gefahrenkarte verzichtet wird.

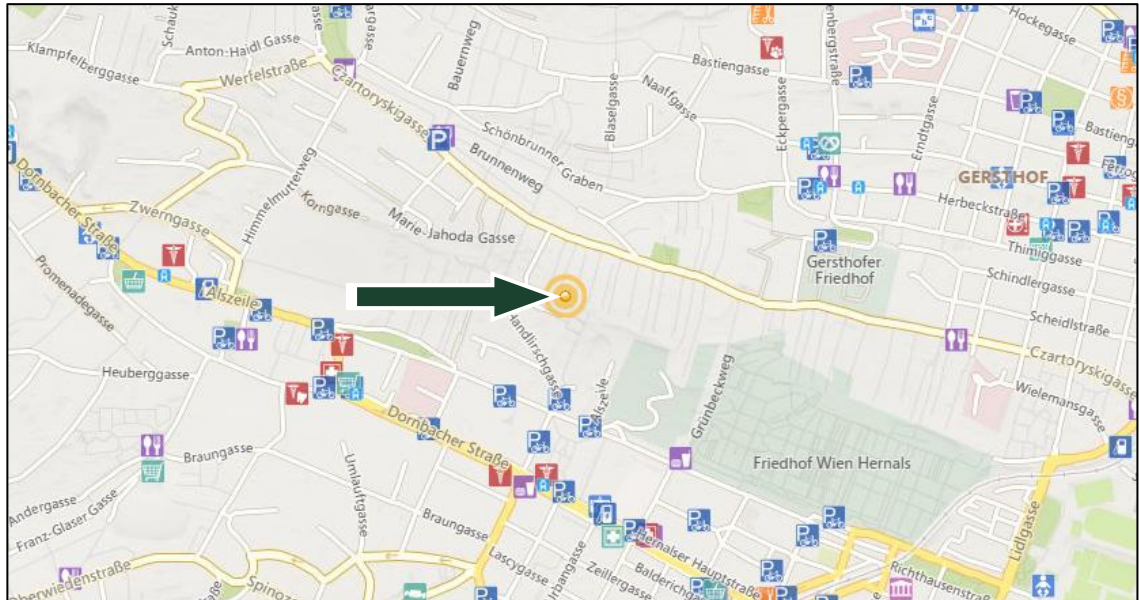
¹² Quelle: laerminfo.at

¹³ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw. Südöstlich der Liegenschaft liegt das Wiener Sport-Club-Stadion

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

Legende, Quelle: immomapping.com

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01401 Dornbach BEZIRKSGERICHT Hernals		EINLAGEZAHL 2169
***** Letzte TZ 6437/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
957/2	G GST-Fläche	* 797
	Bauf.(10)	67
	Gärten(10)	730 Braumüllergasse 21
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
22 a 1889/2022 Verpflichtung zum Kostenersatz für die Freimachung und zur Herstellung der Höhenlage gemäß Punkt 1. Bescheid hins Gst 957/2		
23 a 1889/2022 Bauplatz A auf Gst 957/2		
***** B *****		
4 ANTEIL: 1/1 juwel living bmg 21 GmbH & Co KG (FN 581132g) ADR: Frankenberggasse 8/Top 10-11, Wien 1040 a 4254/2022 IM RANG 3149/2022 Kaufvertrag 2022-06-27 Eigentumsrecht b 2279/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-06 zugunsten Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Ebendorferstraße 3/16, A-1010 Wien als Treuhänder c 6437/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-23 (3 S 152/25k - HG Wien)		
***** C *****		
11 a 4254/2022 Pfandurkunde 2022-07-11 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.940.000,-- für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)		
12 a 4254/2022 Pfandurkunde 2022-07-11 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,-- für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)		
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****		
Grundbuch		30.01.2026 13:28:35

Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
2169	957/2	67 m²	Bauflächen (Gebäude)
		730 m²	Gärten (Gärten)
Summe GST-Fläche		797 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 797m².

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummern ist sohin als verbindlich anzusehen.¹⁴

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Erläuterung Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der

¹⁴ Grundsteuerverkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerverkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichkeit bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁵.“

Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

Erläuterung Eintragungen

A2-Blatt

A2-LNR. 22 – Verpflichtung zum Kostenersatz für die Freimachung und zur Herstellung der Höhenlage (Punkt 1, Bescheid 1889/2022):

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Eigentümer des Bauplatzes blau A ist gemäß § 50 Abs. 2 BO verpflichtet, der Gemeinde die Kosten für die Freimachung der mit den Buchstaben und Zahlen A-B-5716-(A) und C-D-E-F-5710-5711-(C) umschriebenen Grundflächen und des Grundstückes 766/27 sowie die Herstellung der Höhenlage zu ersetzen.

Auszug aus dem Bescheid 1889/2022

Gemäß Bescheid sind € 60.480,- zu entrichten. Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, ob diese Forderung zum Bewertungsstichtag besteht. Aufgrund der getroffenen Annahmen findet die gegenständliche Wertermittlung frei von Geldlasten statt, somit wird diese Eintragung als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

A2-LNR. 23 – Bauplatz A auf Gst. 957/2 (Bescheid 1889/2022):

Diese Eintragung stammt aus dem Jahr 2022. Die Liegenschaft ist bereits bebaut, daher wird davon ausgegangen, dass die Bauplatzfestlegung („Bauplatz A“) als baurechtliche Zuordnung bereits umgesetzt bzw. im Bestand berücksichtigt ist. Die Eintragung wird somit als wertneutral beurteilt

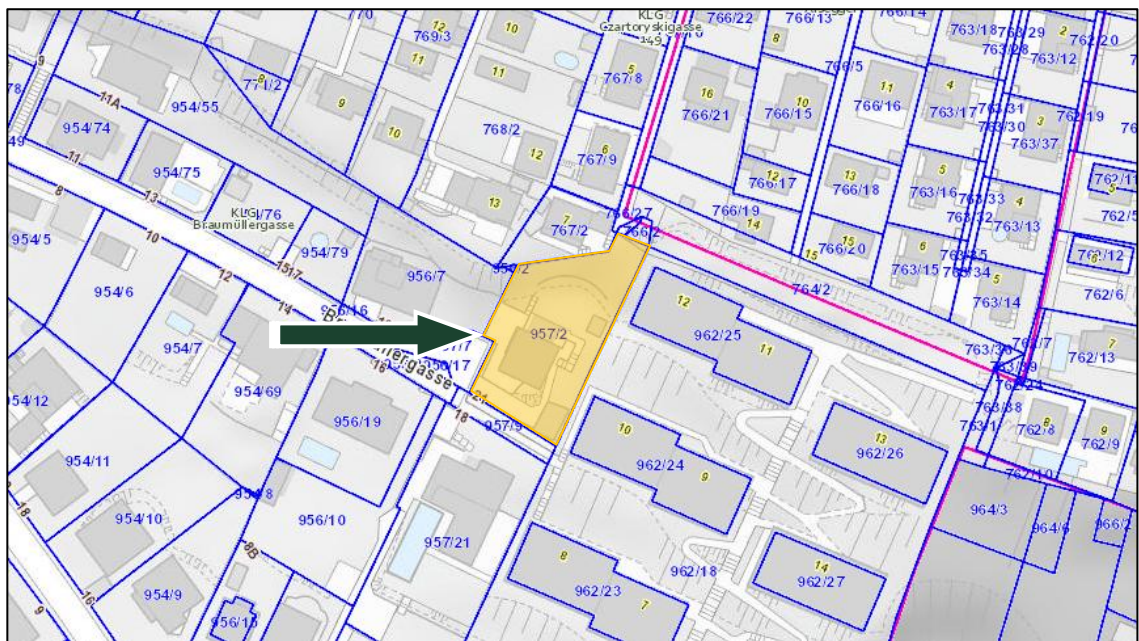
¹⁵ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

C-Blatt

C-LNr. 11 sowie 12 Pfandrecht

Pfandrechte stellen Geldlasten dar. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Daher wird diese Eintragung als wertneutral angesehen.

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: Stadt Wien

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt in Hanglage.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Widmung auf:

- W Wohngebiet
- I Bauklasse I
- o offene Bauweise
- 6,5m Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 Meter
- G gärtnerische Ausgestaltung



keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Stadt Wien

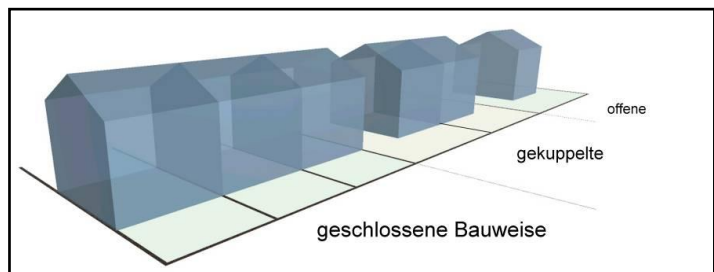
Widmung

§ 6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Bauweisen

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:



§ 76 Bauordnung für Wien:

(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner

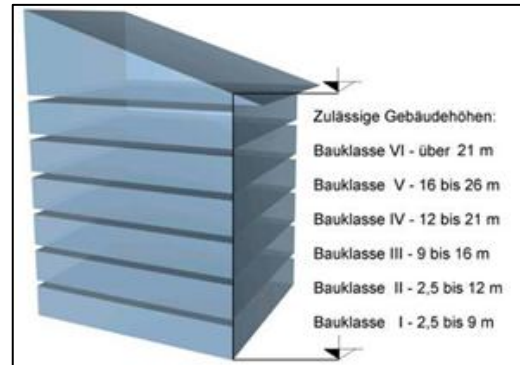
Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

Bauklassen

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse I (eingeschränkt auf 6,5m) auf.

Entsprechend der rechts abgebildeten Skizze hat die Gebäudehöhe gemäß § 75 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt wie folgt zu betragen:



Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht abgefragt.

3.5. Altlastenatlas¹⁶

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 11.02.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Das gegenständliche Grundstück ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

¹⁶ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um ein freistehendes Wohngebäude in Hanglage mit mehreren Ebenen. Das Gebäude ist in Massivbauweise ausgeführt und weist eine verputzte Außenfassade auf. Das Gebäude verfügt über Kunststofffenster, an denen teilweise außenliegende Rollläden vorhanden sind. Die innere Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus, welches die Ebenen miteinander verbindet.

Die westliche Grundstücksgrenze schließt teilweise direkt an die Braumüllergasse an, aufgrund des Niveausprungs ist in diesem Bereich eine Stützmauer befindlich. Diese Stützmauer schafft einen Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und dem Erdgeschoß der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft von rund einem Geschoß. Die neben der Stützmauer befindliche Zufahrt weist eine Steigung auf und erschließt das Grundstück. Am Ende der Zufahrt ist ein Carport situiert.

Das Erdgeschoß gliedert sich in einen Windfang, Abstellräume, WC, Wohnküche sowie Sauna und Stiegenhaus. Zudem ist im Erdgeschoß auch eine teilweise mit einem Wintergarten überbaute Terrasse vorhanden. Im Obergeschoß befinden sich Zimmer und ein Badezimmer sowie ein Abstellraum.

Ein Sanitärbereich mit Dusche ist vorhanden. In einem Wohnraum ist ein Kamin vorhanden, wodurch neben der Zentralheizung eine zusätzliche Wärmequelle möglich ist.

Die Haustechnik umfasst eine zentrale Wärmeversorgung über ein wandhängendes Heizgerät der Marke Vaillant.

Im Außenbereich sind befestigte Flächen sowie eine Terrassenanlage vorhanden, die aufgrund der Hanglage teilweise als erhöhte Ebene ausgebildet ist. Die Geländeabstufungen werden über Treppen- und Weganlagen erschlossen. Ergänzend besteht ein Carport für mehrere Fahrzeuge.

Als bauliche Auffälligkeit sind im Innenbereich lokale Feuchtigkeitsspuren wahrnehmbar, die auf eine erhöhte Feuchtebelastung hindeuten.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁷

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen			✗			
Fassade			✗			
Dach						✗
Allgemeine Flächen			✗			
Fenster, Türen			✗			
Wände, Decken, Böden				✗		
Haustechnik (HKLS)						✗
Elektroinstallation						✗
Sanitärausstattung			✗			
Gesamteindruck			✗			

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zum Bewertungsstichtag ist die Liegenschaft befristet vermietet bis 31.01.2029. Das monatliche vereinbarte Entgelt von € 1.250,- netto ist laut Mietvertrag nicht wertgesichert.

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

¹⁷ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit 2009 ein Energieausweis bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen ist.

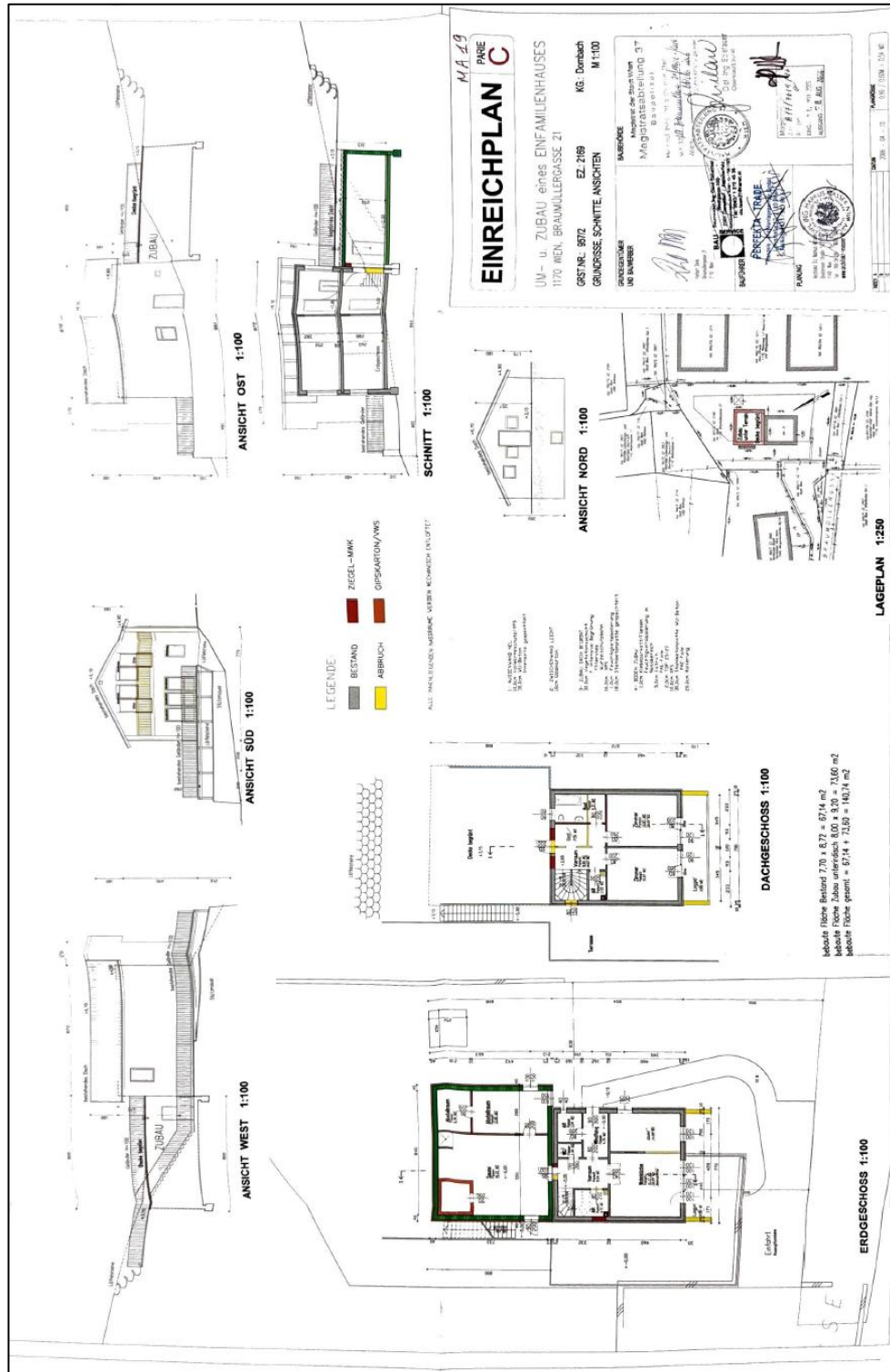
4.5. Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Ebene	Raum	Nutzfläche	Garten	Terrasse	NFL gewichtet
EG	Windfang	4,7 m ²			4,7 m ²
EG	Vorraum	6,6 m ²			6,6 m ²
EG	AR	4,7 m ²			4,7 m ²
EG	AR	3,0 m ²			3,0 m ²
EG	WC	1,4 m ²			1,4 m ²
EG	Wohnküche	31,2 m ²			31,2 m ²
EG	Sauna	43,2 m ²			43,2 m ²
EG	Abstellraum	13,3 m ²			13,3 m ²
EG	Abstellraum	3,4 m ²			3,4 m ²
DG	Vorraum	10,0 m ²			10,0 m ²
DG	AR	2,0 m ²			2,0 m ²
DG	Bad	8,3 m ²			8,3 m ²
DG	Zimmer	15,9 m ²			15,9 m ²
DG	Zimmer	15,6 m ²			15,6 m ²
EG	Terrasse			80,0 m ²	20,0 m ²
DG	Wintergarten	64,0 m ²			64,0 m ²
EG	Garten		430,0 m ²		43,0 m ²
	Gesamte Nutzfläche	227,4 m²	430,0 m²	80,0 m²	290,4 m²
Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen			10%	25%	

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bauakt auch Einreichpläne für ein Neubauprojekt aufliegen.

4.6. Gebäudepläne¹⁸



Einreichplan, vom 2006-04-10; Quelle: Bauakt

¹⁸ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

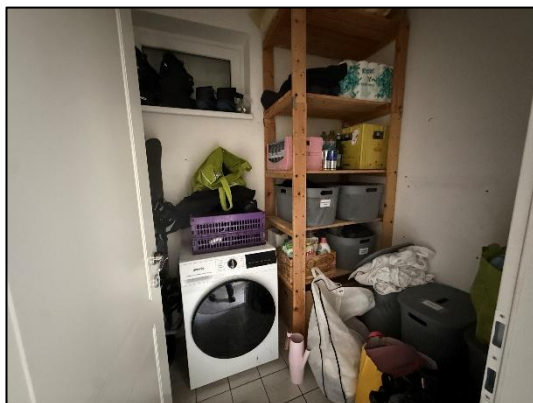
4.7. Fotodokumentation



Diverse Außenansichten

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

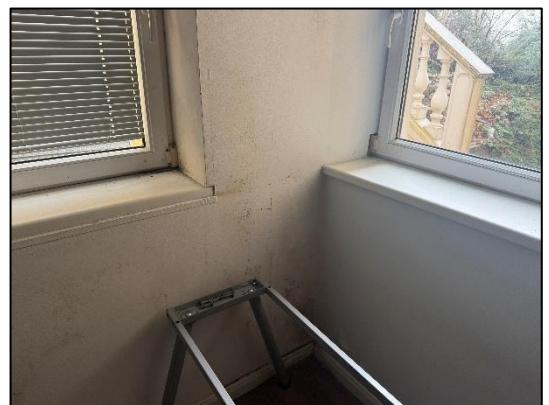
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Ansichten EG

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Ansichten EG Zubau

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Ansichten

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Diverse Ansichten OG

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien¹⁹:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)			✗		
Bürolage (Office)			✗		
Gewerbelage (Warehouse/Industry)				✗	
Wohnlage (Residential)		✗			
Individualverkehr		✗			
Öffentlicher Verkehr			✗		
Parken auf öffentlichem Grund				✗	
Parken auf eigenem Grund		✗			
Öffentliche Parkgaragen in der Umgebung			✗		
Nähe zum Stadtzentrum			✗		
Immissionsbelastung		✗			
Standortimage		✗			
Zusammenfassende Lageeinschätzung		✗			

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer guten Wohnlage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei wird festgehalten, dass der im LBG definierte Kapitalisierungszinssatz durch den in der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 definierten Liegenschaftszinssatz unter dem Aspekt, dass diese den aktuellen Stand der Bewertungspraxis darstellt, ersetzt.

Ziel des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

¹⁹ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(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.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

1. alle Informationen, die die fertigenden Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(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.

4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

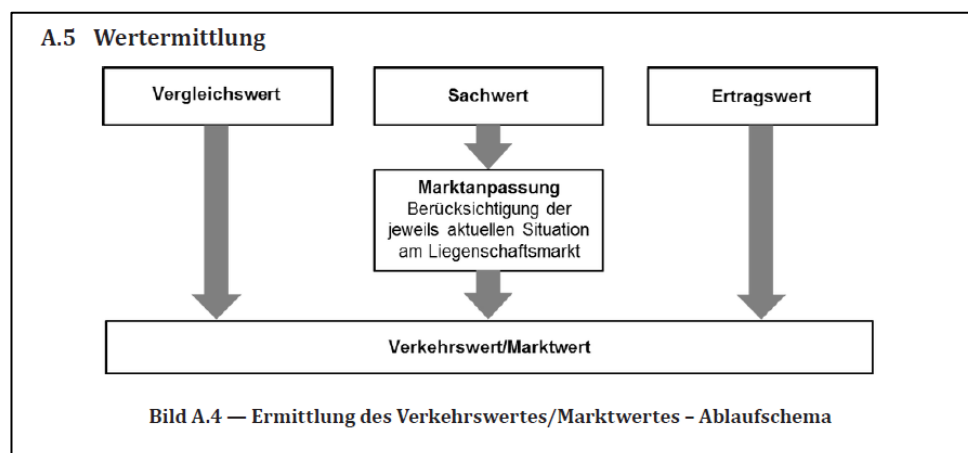
Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwerts den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²⁰



Quelle: ÖNORM B1802-1

²⁰ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Marktteilnehmer, die ein derartiges Objekt hauptsächlich für selbst genutzte Zwecke erwerben, orientieren sich am Sachwert und stellen das Ergebnis des Sachwertverfahrens den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines neu zu errichtenden Objektes gegenüber. Für die Anpassung des gegebenen Objektes an die eigenen subjektiven Vorstellungen und Anforderungen eines Erwerbers werden diese noch entsprechende Abschläge von dem Ergebnis des Sachwertes in Abzug bringen, da meistens der Bau- und Ausstattungszustand inklusive der Architektur und Raumkonfiguration den individuellen Wünschen nicht zur Gänze entspricht.

5. SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen, Fabrikgrundstücke. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. (Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

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

§ 6 LBG Sachwertverfahren

- (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).
- (2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
- (3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

1170 Wien, Braumüllergasse 21

Vergleichsdaten

Datum	PLZ	Adresse	Widmung	Grundfläche	Kaufpreis exkl. Abbruchkosten	Abbruchkosten	Kaufpreis inkl. Abbruchkosten	Kaufpreis/m² Grundfläche
2026	1170	Braumüllergasse	W 16,5m o G	797 m²				
2025	1180	Baselgasse	W 17,5m ogk G	863 m²	€ 2.100.000	5.000 €	€ 2.105.000	2.439 €/m²
2025	1170	Czartoryskigasse	W 16m ogk BB	280 m²	€ 386.000		€ 386.000	1.379 €/m²
2025	1170	Goldscheidgasse	W 17,5m ogk 25%	1.494 m²	€ 2.500.000	50.000 €	€ 2.550.000	1.707 €/m²
2024	1170	Gerhard Fritsch Gasse	W 17,5m ogk G	343 m²	€ 352.000	5.000 €	€ 357.000	1.041 €/m²

Anpassungen:

- Zeit: Die zeitliche Anpassung zwischen den Transaktionszeitpunkten und dem Stichtag wurde mittels Immobilienpreisspiegel angepasst.
- Lage: Die Lage wurde anhand infrastruktureller Kriterien und Einflüssen wie bspw. Lärm angepasst.
- Größe: Bei Einfamilienhausgrundstücken wird in der Regel für kleinere Grundstücke mehr für den einzelnen Quadratmeter bezahlt als bei größeren Grundstücken. Zusätzlich können größere Grundstücke auch Potential für mehrere Wohneinheiten aufweisen, weshalb auch die Bebaubarkeit hier einfließt
- Figuration und Geländeprofil: Grundstücke mit Geländeverlauf zur angrenzenden Straßenflächen werden in der Regel günstiger transaktioniert als Grundstücke ohne Geländeneiveauänderungen.
- Zufahrtssituation: Für Grundstücke, welche nicht direkt an einer öffentlichen Straße gelegen sind und somit auch nicht direkt befahrbar sind, wird eine Anpassung durchgeführt.
- Widmung: In der Regel wird für Grundstücke mit höherer möglicher Gebäudehöhe mehr bezahlt als für Grundstücke auf denen geringere Gebäudehöhen möglich sind.

Vergleichsdaten			Anpassungsfaktoren							Vergleichswerte nach Anpassung		
Datum	Adresse	Kaufpreis/m² Grundfläche	Zeit	Lage	Größe	Figuration und Gelände-profil	Zufahrts-situation	Widmu ng	gesamt	Vergleichs-wert	Vergleichswert/ m² Grundfläche	Ausreißer
2026	Braumüllergasse											
2025	Blaselgasse	2.439 €/m²	0%	-10%	0%	-10%	0%	-10%	-30%	€ 1.473.500	1.707 €/m²	nein
2025	Czartoryskigasse	1.379 €/m²	0%	0%	25%	-10%	0%	5%	20%	€ 463.200	1.654 €/m²	nein
2025	Goldscheidgasse	1.707 €/m²	0%	10%	10%	-10%	0%	-10%	0%	€ 2.550.000	1.707 €/m²	nein
2024	Gerhard Fritsch Gasse	1.041 €/m²	8%	0%	25%	-10%	10%	-10%	23%	€ 438.100	1.277 €/m²	nein
1.586 €/m²												
Mittelwert											1.586 €/m²	
Standardabweichung der Gesamtheit											180 €/m²	
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)											360 €/m²	
Konfidenzintervall										22,7%	1.946 €/m²	
										-22,7%	1.227 €/m²	
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt											1.586 €/m²	
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt											gerundet 1.590 €/m²	

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 1.590,- /m² Grundfläche** festgesetzt.

Erläuterung zum Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)

+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)

– Korrektur wegen des Gebäudealters

± Korrektur wegen sonstiger Umstände

= Sachwert

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der in der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Restnutzungsdauer ist es notwendig, die unterschiedlichen Begriffe der Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren:

Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der Substanz (der tragenden Bauteile) ab und wird maßgeblich von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, etc.) können im Laufe der Zeit faktisch keine Erneuerungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Die Qualität der Baustoffe als auch die fachgerechte Verarbeitung des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen z.B. der Verputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster, Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere technische Lebensdauer und müssen, will man an die Lebensdauer des Rohbaus herankommen, ein- oder mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch klar, dass die Erneuerung von Ausbauteilen keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer des Rohbaus hat.

Neben der Qualität des ursprünglichen Baumaterials sind auch die laufenden Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei einer mangelhaften Ausführung derselben die tragenden Teile übermäßigen Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. durch ein schadhafes Dach).

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude zu den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes der

technischen Lebensdauer halten muss. Für die wirtschaftliche Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer – sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumentiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), als auch die Verhältnisse am Markt (verschiedene Anforderungen unterschiedlicher Nutzerkreise) maßgeblich. Diese Faktoren bestimmen den nutzbaren Wert und damit den Ertrag und auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Elementen derart erneuert oder verbessert worden ist, so dass dieses weiter wirtschaftlich nutzbar ist (z.B. Raumaufteilung, Haustechnik etc.) – man spricht hier vom Verjüngungsprinzip.

(Wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart (Architektur, Konstruktion, Baustoffe), der Bauweise (Massiv, Fertigteil) und der Nutzung (Wohnen, Büro, Tourismus) sowie etwaigen Adaptionsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer führen nicht behebbare Mängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Setzungen, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauerwerk, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist.

Hat die technische Lebensdauer ihr Ende erreicht, tritt die technische Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von deutlich über hundert Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten, wenn aufgrund der Gebäudestruktur ein Weiterbetrieb unwirtschaftlich wird. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Wertminderung eines Gebäudes aufgrund der sich wandelnden Anforderungen der Nutzer in erster Linie auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen ist als auf rein technische Ursachen.

In der Literatur²¹ werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser – normale Bauausführung – einfache Bauausführung – Fertighäuser – Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60–70 50–60 60–70 40–60
Mehrwohnhäuser – Miet- und Eigentumswohngebäude – Sozialer Wohnbau	60–70 50–60
Garagen – Garagen Massivbau – Fertiggaragen – Parkhäuser und Tiefgaragen	50–70 40–50 40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

²¹z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dies ist also jener Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Einzelne Bauteile können dabei durchaus eine längere technische Lebensdauer aufweisen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird im Allgemeinen durch Abzug des realen Alters von der **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Dabei ist der Herstellungswert jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste und wird auch dem Begriff des Gebäudenormalherstellungswertes gleichgesetzt. Es sind damit jene spezifischen Kosten anzusetzen, zu denen ein Objekt des zu bewertenden Gebäudetyps normal (gewöhnlich) zu einem bestimmten Zeitpunkt neu errichtet werden könnte.

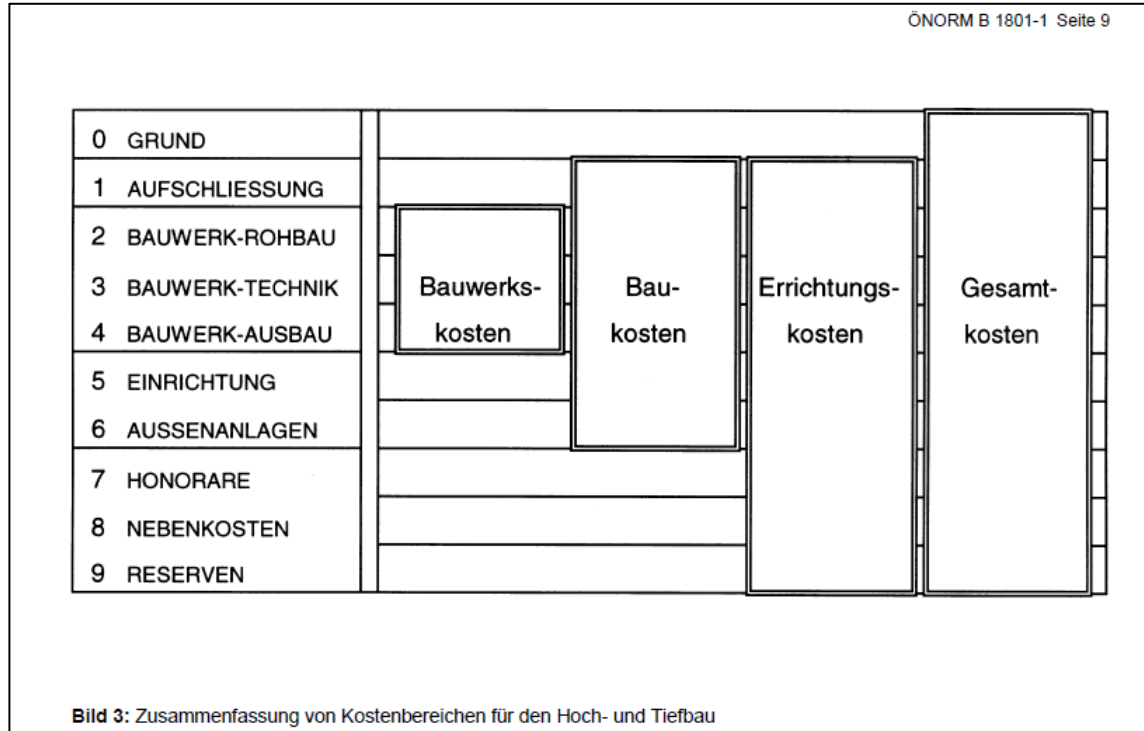
Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die zugrundeliegenden Baukosten wurden entsprechend der Empfehlungen für Herstellkosten nach Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp erhoben. (Preisbasis Wien, 1. Quartal 2025, Wohngebäude, normale Ausstattungsqualität € 3.300,-/m² Wohnnutzfläche inkl. USt.)²².

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) ↙ ↘ 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 5.300 €	(++) ↗	
Niederösterreich	(-) ↙ ↘ 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.300 €	(++) ↗	
Burgenland	(-) ↙ ↘ 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++) ↗	
Oberösterreich	(-) ↙ ↘ 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	(++) ↗	
Salzburg	(-) ↙ ↘ 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++) ↗	
Steiermark	(-) ↙ ↘ 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++) ↗	
Kärnten	(-) ↙ ↘ 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++) ↗	
Tirol	(-) ↙ ↘ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++) ↗	
Vorarlberg	(-) ↙ ↘ 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 €	(++) ↗	
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €		
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:					
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)			aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2 % – 10 %		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)			ca. 7 % – 20 %		
* Umsatzsteuer			20 %		
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:					
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5 % – 15 %		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf		
* Erschwernisse			nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:					
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30 %		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu –10 %		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40 % bis 70 %		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20 % bis 50 %		

Quelle: Sachverständige, Heft 03/2025, S. 151

²² Veröffentlicht in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 03/2025, S. 149ff

Kosten im Hoch- und Tiefbau – Kostengliederung gem. ÖNORM B 1801-1 für Wohngebäude



Beim Bauwert ist vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Wert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen, d.h. die Befestigung der Bodenflächen die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc. werden in der vorliegenden Berechnung pauschal berücksichtigt.

Anpassung an das Marktgeschehen

Aufgrund des aufrechten Mietverhältnisses bis 31.01.2029 wurde der vorläufige Sachwert der Liegenschaft auf drei Jahre abgezinst und die Mieteinnahmen in diesem Zeitraum berücksichtigt. Zusätzlich wurde auch ein Abschlag aufgrund eines eingeschränkten Marktgeschehens, wegen der Vermietungssituation in Abzug gebracht.

1170 Wien, Braumüllergasse 21

SACHWERTERMITTLUNG

Bodenwert

Widmung/Nutzung	GST NR	Nutzfläche m²	Grundfläche m²	Bodenwert €/m²	Bodenwert €
Wohngebiet	957/2	163 m²	797 m²	1590 €/m²	1.267.230 €
Zwischensumme		163 m²	797 m²		1.267.230 €
-/+ Abwertungen/Aufwertungen:					0 €
Bodenwert			Ø 1.590 €/m²		1.267.230 €

Kalkulation der Herstellkosten

Preisbasis nach Arch. Baumeister DI Popp 2025

mehrgeschoßige Wohngebäude	Ausstattungsqualität normal	Wien	brutto	3.300 €/m²
			netto	2.750 €/m²
	Stadt-Land Gefälle	Land		
Zwischensumme				2.750 €/m²
Indexanpassung				
Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau		Mrz 25	129,60	
Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau		Jan. 26	131,60	
Valorisierte Baukosten				2.792 €/m²
Anpassung für	Bauvolumen		0%	
Anpassung für	Einfamilienhaus		5%	
Preisbasis für Herstellkosten, netto				2.932 €/m²
Preisbasis für Herstellkosten				gerundet brutto 3.520 €/m²

Herstellkosten

HK EUR/m²						
Geschoß	Gebäudeteil	Nutzfläche	brutto	Faktor	HK EUR/m²	Herstellkosten
EG	Windfang	4,70 m²	3.520 €/m²	80%	2.816 €/m²	13.235 €
EG	Vorraum	6,64 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	23.373 €
EG	AR	4,70 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	16.544 €
EG	AR	3,04 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	10.701 €
EG	WC	1,44 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	5.069 €
EG	Wohnküche	31,17 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	109.718 €
EG	Sauna	43,22 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	152.134 €
EG	Abstellraum	13,30 m²	3.520 €/m²	80%	2.816 €/m²	37.453 €
EG	Abstellraum	3,44 m²	3.520 €/m²	80%	2.816 €/m²	9.687 €
DG	Vorraum	9,95 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	35.024 €
DG	AR	2,03 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	7.146 €
DG	Bad	8,31 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	29.251 €
DG	Zimmer	15,87 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	55.862 €
DG	Zimmer	15,57 m²	3.520 €/m²	100%	3.520 €/m²	54.806 €
EG	Terrasse	80,00 m²	3.520 €/m²	20%	704 €/m²	56.320 €
DG	Wintergarten	64,00 m²	3.520 €/m²	20%	704 €/m²	45.056 €
		Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag				661.380 €
Summe Nutzfläche exkl. Terr. & Wintergarten		163,38 m²				
Summe Herstellkosten		Ø 4.048 €/m²		661.380 €		

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Gebäudezeitwert					
Herstellkosten					661.380 €
abzüglich	verlorener Bauaufwand	0%			0 €
	Fertigstellungsaufwand	0%			0 €
Zwischensumme					661.380 €
- technische Wertminderung:		Linear			
	Baujahr		1996		
	reales Alter		30 Jahre	2026	
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer		30 Jahre		
	Alterswertminderung			-62,50%	-413.362 €
Gebäudezeitwert	Ø 1.518 €/m²				248.017 €
Sachwert der Liegenschaft					
Bodenwert					1.267.230 €
Gebäudezeitwert					248.017 €
Außenanlagen	Terrasse, Carport			pauschal	50.000 €
Sachwert der Liegenschaft					1.565.247 €
Verkehrswert der Liegenschaft					
Marktanpassungsfaktor für:					
	Vermietungssituation				
	Abzinsungsfaktor	Zinssatz	4,50%		
		Jahre	3 Jahre		
		Faktor	0,87630		1.371.621 €
	Ertrags-Vervielfältige	Zinssatz	4,50%	1.250 € pm	
		Restnutzungsdauer	3 Jahre	15.000 € pa	
		Ertrags-Vervielfältig	2,74896		41.234 €
	eingeschränktes Marktgeschehen			-5,00%	-78.262 €
Verkehrswert der Liegenschaft					1.334.593 €
Verkehrswert der Liegenschaft				gerundet	1.330.000 €
Wert in €/m² Nutzfläche	Ø 8.169 €/m²				

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal“ veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturlächen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risiken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risiken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes

oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umwelt Risiken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Gebäudezertifikat (ÖGNI, LEED etc.)
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist²³, also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert.

Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Marktteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragssituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können²⁴...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

²³ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

²⁴ Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Plausibilisierung:

Zur Plausibilisierung wurde die Wohnnutzfläche gemäß des im Bauakt eingereichten Neubauprojektes mit dem Grundkostenanteil multipliziert. Der erhobene Bodenwert wurde dann um die Restlaufzeit des Mietvertrages abgezinst und um die Abbruchkosten reduziert. Das Ergebnis ist plausibel.

Plausibilisierung:													
Nutzfläche Neubau		Grundkostenanteil		Bodenwert									
786,82 m²		1.900 €/m²		1.494.958 €									
		<table><tr><td rowspan="3">Abzinsungsfaktor</td><td>Zinssatz</td><td>4,50%</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>Jahre</td><td>3 Jahre</td></tr><tr><td>Faktor</td><td>0,87630</td></tr></table>		Abzinsungsfaktor	Zinssatz	4,50%		Jahre	3 Jahre	Faktor	0,87630	1.310.027 €	
Abzinsungsfaktor	Zinssatz	4,50%											
	Jahre	3 Jahre											
	Faktor	0,87630											
		<table><tr><td rowspan="3">Ertrags-Vervielfältige</td><td>Zinssatz</td><td>4,50%</td><td rowspan="3">1.250 € pm</td></tr><tr><td>Restnutzungsdauer</td><td>3 Jahre</td><td rowspan="2">15.000 € pa</td></tr><tr><td>Ertrags-Vervielfältiger</td><td>2,74896</td></tr></table>		Ertrags-Vervielfältige	Zinssatz	4,50%	1.250 € pm	Restnutzungsdauer	3 Jahre	15.000 € pa	Ertrags-Vervielfältiger	2,74896	41.234 €
Ertrags-Vervielfältige	Zinssatz	4,50%	1.250 € pm										
	Restnutzungsdauer	3 Jahre			15.000 € pa								
	Ertrags-Vervielfältiger	2,74896											
- Abbruchkosten		pauschal		-75.000 €									
= Verkehrswert				1.276.261 €									
Verkehrswert der Liegenschaft				gerundet 1.280.000 €									

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

1170 Wien, Braumüllergasse 21

EZ 2169; GST-NR 957/2 inneliegend der KG 01401 Dornbach, BG Hernals

mit dem darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet € 1.330.000,-
(in Worten: Euro eine Million dreihundertdreißigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 21.05.2026

E. ANHANG

Mietvertrag, Quelle: Schuldnerin

MIETVERTRAG

I. VERTRAGSPARTEIEN

Juwel living bmg 21 GmbH & Co KG, FN 581132g
Frankenberggasse 8/Top 10-11, 1040 Wien
im folgenden **VERMIETER**

und

im folgenden **MIETER**

II. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 2169, KG 01401 Dornbach, mit der Adresse Braumüllergasse 21, 1170 Wien.
2. Gegenstand dieses Mietvertrages ist die unter Punkt II.1. angeführte Liegenschaft mit allen darauf befindlichen Baulichkeiten und baulichen Einrichtungen, insbesondere Haus, Garten, Zufahrt, Caport, etc. (im Folgenden kurz „Mietgegenstand“ oder „Mietobjekt“ genannt).
3. Das Mietobjekt befindet sich zum Zeitpunkt der Übergabe in einem desolaten und verwahrlosten Zustand. Es ist keine Küche vorhanden, an mehreren Wänden sind Wasserflecken und Schimmelspuren aufzufinden, einzelne Räume befinden sich in einem Rohbauzustand, eine Warmwasseraufbereitung und Heizung ist aufgrund einer defekten Therme nicht möglich, der Garten ist gänzlich ungepflegt, verwildert und teilweise unzugänglich und das Gartenhaus ist abbruchreif (Löcher im Dach,...). Die Anmietung erfolgt vornehmlich zu Lagerzwecken. Eine Änderung der Nutzung ist zulässig, sofern diese mit der geltenden Flächenwidmung und den gesetzlichen Bestimmungen im Einklang steht.
4. Aufgrund des vornehmlichen Verwendungszweckes bedarf es keiner Bereitstellung eines Energieausweises.
5. Der Zustand des Mietobjektes ist dem Mieter aufgrund von Besichtigungen bekannt.

III. VERTRAGSDAUER

1. Das Bestandsverhältnis beginnt am 01.02.2023 und wird auf die Dauer von 6 Jahren, somit bis zum 31.01.2029, abgeschlossen und endet automatisch, ohne, dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Der Mieter hat aber das Recht, gegenständlichen Mietvertrag schriftlich unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zu jedem Monatsende aufzukündigen.
2. Bei Vorliegen einer rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung hat der Vermieter einmalig das Recht, unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, zum 31.12.2024 das Bestandsverhältnis schriftlich aufzukündigen.
3. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristenvereinbarung unberührt.

Seite 1 von 3

IV. MIETZINS, NEBENKOSTEN

1. Der frei vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus:
 - o dem Hauptmietzins in der Höhe von EUR 1.250,00 zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, somit vorerst EUR 1.500,00;
 - o den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben.
1. Die auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten einschließlich USt. betreffen allgemeine Betriebskosten (Wasser, Müll, Schneeräumung, Gebäudeversicherung, Kanal, Grundsteuer, Rauchfangkehrer) und verbrauchsabhängige Betriebskosten (Gas, Strom, etc.). Der Vermieter ist berechtigt, eine monatliche Pauschale für die eben genannten Kosten gegen Nachverrechnung bis spätestens zum 30.06. des jeweiligen Folgejahres vorzuschreiben.
2. Der vereinbarte Gesamtmietzins ist im Voraus jeweils am 05. des Kalendermonats fällig, wobei die Zahlung auf das Konto des Vermieters zu erfolgen hat. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden die gesetzlichen Verzugszinsen vereinbart.
3. In Anbetracht des unter Punkt II beschriebenen Zustandes des Mietobjekts wird vereinbart, dass bis einschließlich 31.12.2023 kein Mietzins zu entrichten ist.

VI. VERÄNDERUNGEN, BETRETUNGSRECHT, HAFTUNG

1. Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen, durch die gegebenenfalls eine Bewohnbarkeit für ihn bewirkt werden würde, auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB.
2. Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigem Grund und bei Gefahr im Verzug nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.
3. Der Mieter hat die vorübergehende Benutzung und Veränderung des Mietobjektes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Behebung ernster Schäden am Mietobjekt notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters auch dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff zur Beseitigung einer ausgehenden Gefährdung notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
4. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die der Mieter demnach zuzulassen hat, sind unter möglicher Schonung des Mietrechts durchzuführen. Für wesentliche Beeinträchtigungen durch vom Vermieter vorgenommene Arbeiten gebührt dem Mieter angemessener Ersatz.
5. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserversorgung und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat. Der Mieter nimmt weiters zustimmend zur Kenntnis, dass der Vermieter nicht für die Qualität und Quantität der von Versorgungsunternehmen bereitgestellten Leistungen haftet.
6. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber - außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz - nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
7. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Mietobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietobjekts, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der

Seite 2 von 3

Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann; der Mieter schuldet allerdings keine Verbesserung des Zustandes gegenüber dem oben bezeichneten Zustand des Objektes bei Übergabe.

8. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsparteien - ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche des Vermieters - eine Konventionalstrafe in Höhe einer Bruttomonatsmiete, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.
9. Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in keinem besseren als oben beschriebenen Zustand zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen Abnützungen hat der Vermieter hinzunehmen.

VII. UNTERVERMIETUNG UND WEITERGABE

1. Eine vollständige oder teilweise Untervermietung oder Weitergabe ist dem Mieter gestattet.

X. ALLGEMEIN

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind als solche zu kennzeichnen, bedürfen der Schriftform und werden verbindlich, sobald sie von allen Vertragsparteien unterzeichnet sind.
2. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Sie gelten nur, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Dieser Schriftformvorbehalt kann nur durch eine schriftlich abgefasste, von den Vertragsparteien unterschriebene Vereinbarung aufgehoben werden.
3. Der Mieter ist berechtigt, allfällige Forderungen gegen den Vermieter auch aufrechnungsweise gegen den Mietzins geltend zu machen und zu liquidieren.

XI. SALVATORISCHE KLAUSEL

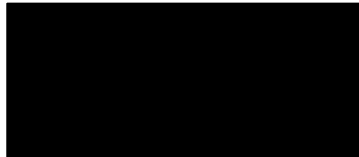
1. Sollten einzelne Bestimmungen – aus welchem Grund auch immer – ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen der jeweiligen Vereinbarung nicht berührt.
2. Im Falle einer etwaigen Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen, gilt die ungültige Bestimmung automatisch durch jene neue gültige Bestimmung als ersetzt, die der ungültigen Bestimmung unter Berücksichtigung der Zielsetzung der jeweiligen Vereinbarung wirtschaftlich möglichst nahekommt.
3. Dasselbe gilt für Lücken.

XII. ANWENDBARES RECHT, RECHTSWAHL, GERICHTSSTAND

1. Es gilt ausschließlich das Recht der Republik Österreich.
2. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird ausschließlich das sachlich zuständige Gericht in Wien, Österreich vereinbart.

Wien, am 27.1.2023


juwel living GmbH/21 GmbH & Co KG
(vertreten durch AdesWirdBesser Beuträger GmbH)



F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien

„Immobilien-Preisspiegel“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„Wiener und CEE Marktberichte“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„Der Wert von Immobilien“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„Liegenschaftsbewertung“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung von Spezialimmobilien“ (Sven Bienert) 2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„Baukosten Gebäude Neubau“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„Baukosten Gebäude Altbau“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Bauordnung für Wien“ (Reinhold Moritz), 6. Auflage 2019 Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydggasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbesteuerung Neu“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydggasse 24, 1210 Wien

„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE“ (Oberlechner Etzl) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kalss Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydggasse 24, 1210 Wien

„Marktwertentwicklung nach ImmoWertV“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienmärkte und Immobilienbewertung“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden

„Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„Praxishandbuch Immobilien-Investitionen“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Spezialimmobilien von A – Z“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienwertermittlung“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Mietrecht kompakt“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbewertung im Steuerrecht“ (Prodinger / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Der Mietzins“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Praxishandbuch Immobilienrecht“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen²⁵

„Bürgerliches Recht“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„Wohnungsgesetze 2022“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

„Wertermittlungsrichtlinien 2016“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„European Valuation Standards“ 2025, 10th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„IFRS 2022“ (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„International Valuation Standards“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council

„ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschoßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

²⁵ Quelle: justline.at