



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Zinshaus
2130 Mistelbach, Hauptplatz 13

EZ 15, GST-NR .305 inneliegend der KG 15028 Mistelbach,
BG Mistelbach



zum Stichtag:
19.05.2026



Auftraggeber

Dr. Leopold Riess, Rechtsanwalt,
Zeltgasse 3/13
1080 Wien
Stellvertretung: Mag. Leopold Riess, MSc, MBA,
Rechtsanwalt
Zeltgasse 3/13
1080 Wien

als Masseverwalter in der Sache:

Insolvenz: IMMOBILIEN Invest & Partner „FIRST“ GesmbH
im Auftrag für das HG-Wien
Aktenzeichen 6 S 54/26x

Schuldner:

IMMOBILIEN Invest & Partner „FIRST“ GesmbH
Castellezgasse 15/14, 1020 Wien

Zweck des Gutachtens

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

Stichtag des Gutachtens

Datum: 19.05.2026
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 486.000,-

(in Worten: EURO vierhundertsechszigtausend)



INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbeschreibung	10
2.3. Standortkriterien	11
3. Grundstücksdaten	19
3.1. Grundbuchauszug	19
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	22
3.3. Grundstückskonfiguration	22
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	22
3.5. Altlastenatlas	24
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	25
4. Gebäudedaten	26
4.1. Kurzbeschreibung	26
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	27
4.3. Nutzung / Bestandsverhältnisse	27
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	28
4.5. Flächenaufstellung	28
4.6. Gebäudepläne	30
4.7. Fotodokumentation	34
C. Bewertung	42
1. Standortbewertung	42
2. Bewertungsgrundsatz	42
3. Bewertungsverfahren	43
4. Verfahrenswahl	44
5. Ertragswertverfahren	45
6. Nachhaltigkeitsaspekte	55
7. Verkehrswert der Liegenschaft	57
D. Ergebnis	58
E. Anlagen	59
F. Literaturverzeichnis	67



A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- 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.
 - **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
 - Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Zinsliste 03/2026
 - Von Seiten des Eigentümers bzw. dessen Vertretung in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Grundrissplan Gebäude Hauptplatz
 - Mietvertrag vom 24.02.2026
- Für die Richtigkeit der den fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernehmen diese keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchsauszug** 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 19.05.2026 in Anwesenheit von Herrn Dr. Leopold Riess, Herrn Mag. Leopold Riess, MSc, MBA, Herrn DI Dr. Gerhard Kraml, Herrn Helmut Czucka sowie Herrn Dr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE und Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc von der beauftragten Firma Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H und Frau Harrach zu Beginn der Befundaufnahme der Geschäftseinheit im Erdgeschoß.
 - Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bild-, Video-** und/oder **Tonaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
 - Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
 - Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
 - Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
 - Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
 - Das Gutachten wird grundsätzlich nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert ermittelt, wobei u.A. § 3. Abs. 1 LBG zugrunde gelegt wird: (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. [...].
Der aktuelle Stand der Wissenschaft wird u.A. durch die Ö-Norm festgesetzt, daher wird beim gegenständlichen Gutachten die Bewertungspraxis der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
 - Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
 - 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 27.04.2026, 29.04.2026 und 04.05.2026 in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende 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 **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber und Schuldner zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft.
- Die **Flächenausmaße** wurden aus den im Bauakt vorliegenden Plänen entnommen. Eigene Vermessungen durch die fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig: Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwerdet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.
- 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 den 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, behalten sich die Sachverständigen 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 der Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke nicht geeignet.
- Die **Vervielfältigung** 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.
- 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 Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a¹ 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.

Allgemeines und Annahmen² 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).

¹ § 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.

² 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.



- **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.³
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.⁴
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich 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 den 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 den 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.
- Die fertigenden Sachverständigen gehen 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

³ § 6 Abs. 2 UStG idF 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).

⁴ Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.



Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵. 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.
- 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.⁶
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

Besondere Annahmen⁷ 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).

- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

⁷ 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.



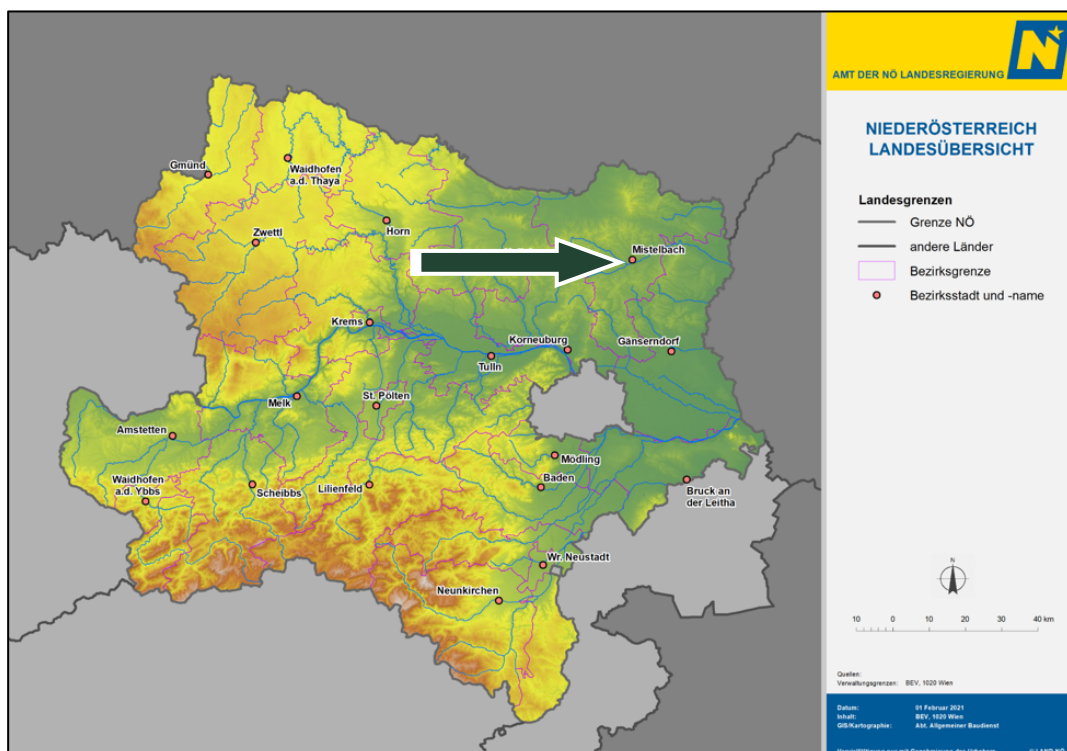
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstatten die fertigenden Sachverständigen nachstehenden

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 Niederösterreich, (Quelle: noe.gv.at) – Lage vom Bezirk Mistelbach

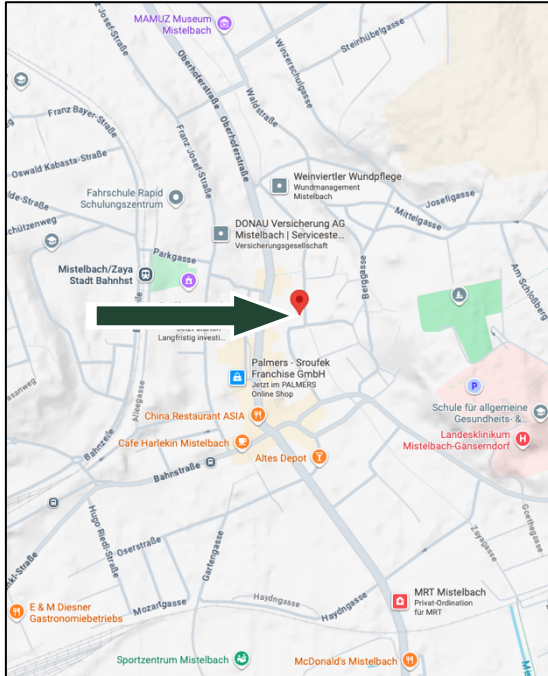
Niederösterreich ist das flächengrößte und zweitbevölkerungsreichste Bundesland der Republik Österreich.

Der Bezirk Mistelbach ist ein Verwaltungsbezirk des Landes Niederösterreich. Er ist mit 1.291,75 km² nach dem Bezirk Zwettl der flächenmäßig zweitgrößte Bezirk des Bundeslandes. Er liegt im Herzen des Weinviertels und ist auch in der Raumplanung der Hauptregion Weinviertel zugeordnet. Mistelbach ist eine Stadt mit 12.044 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im nordöstlichen Niederösterreich und Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks.⁸

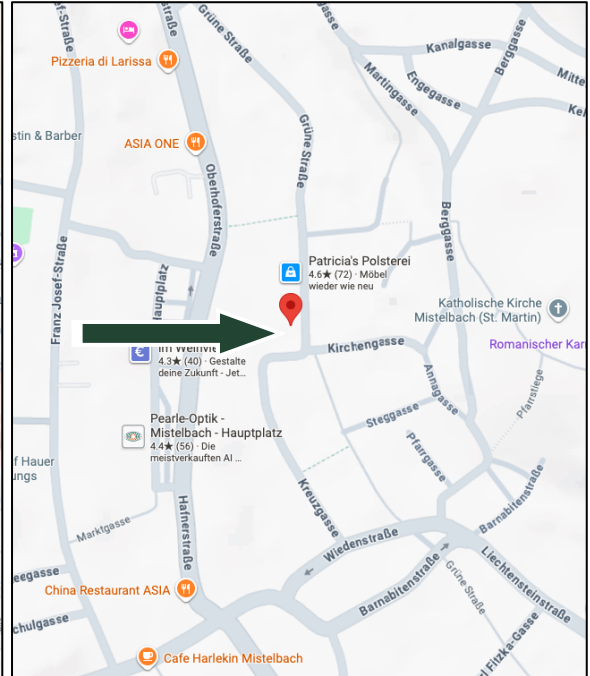
⁸ Quelle: de.wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



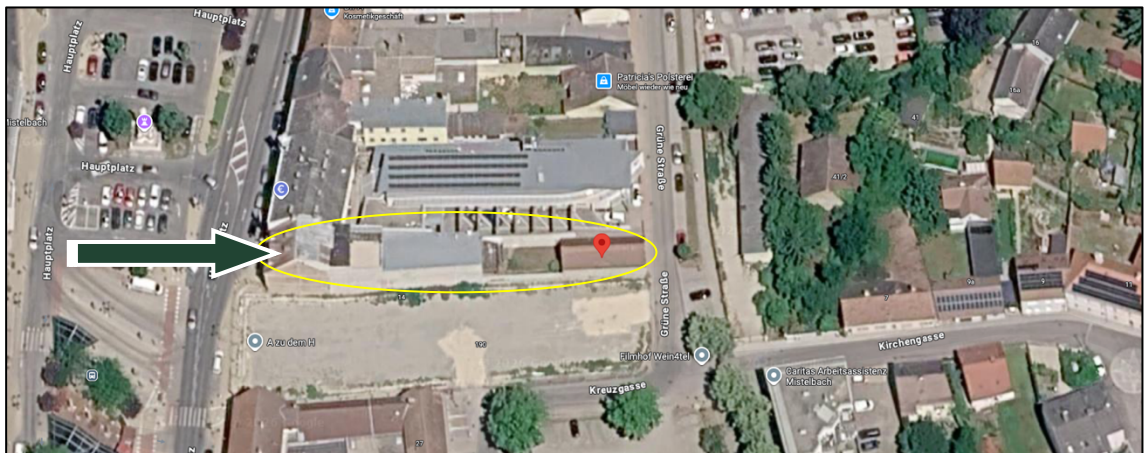
Lage der Liegenschaft im Stadtgebiet (google.at/maps)



Lageplan (google.at/maps)

2.2. Standortbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Mistelbach, am Hauptplatz 13, somit mitten im Ortskern mit sehr guter infrastruktureller Anbindung. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer geschlossenen Bauweise mit überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern sowie diversen Nahversorgern und Dienstleistungsbetrieben.

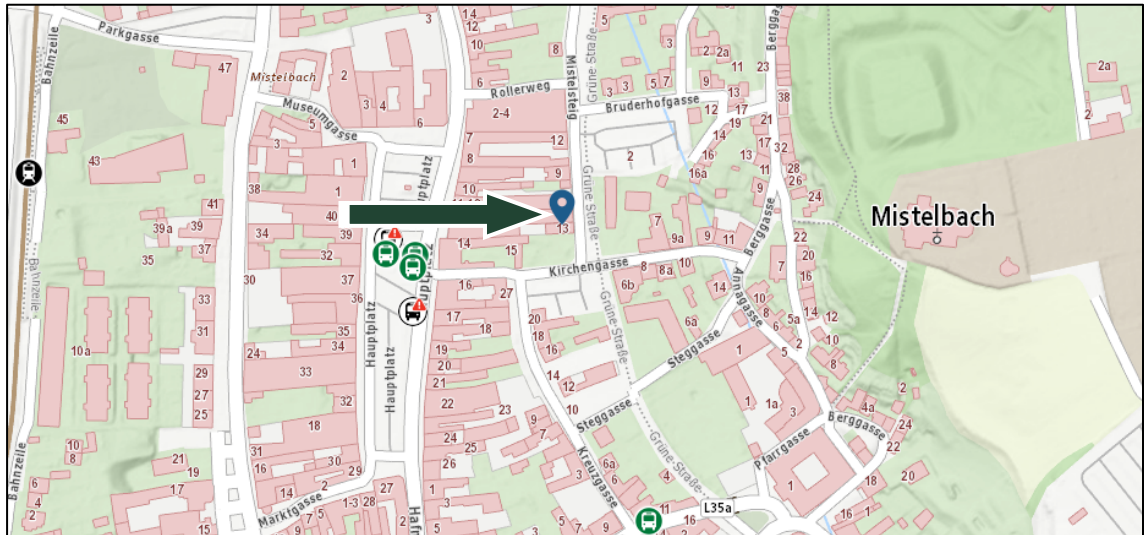


Orthofoto, rudimentäre Einzeichnung (google.at/maps)

2.3. Standortkriterien

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: anachb.vor.at

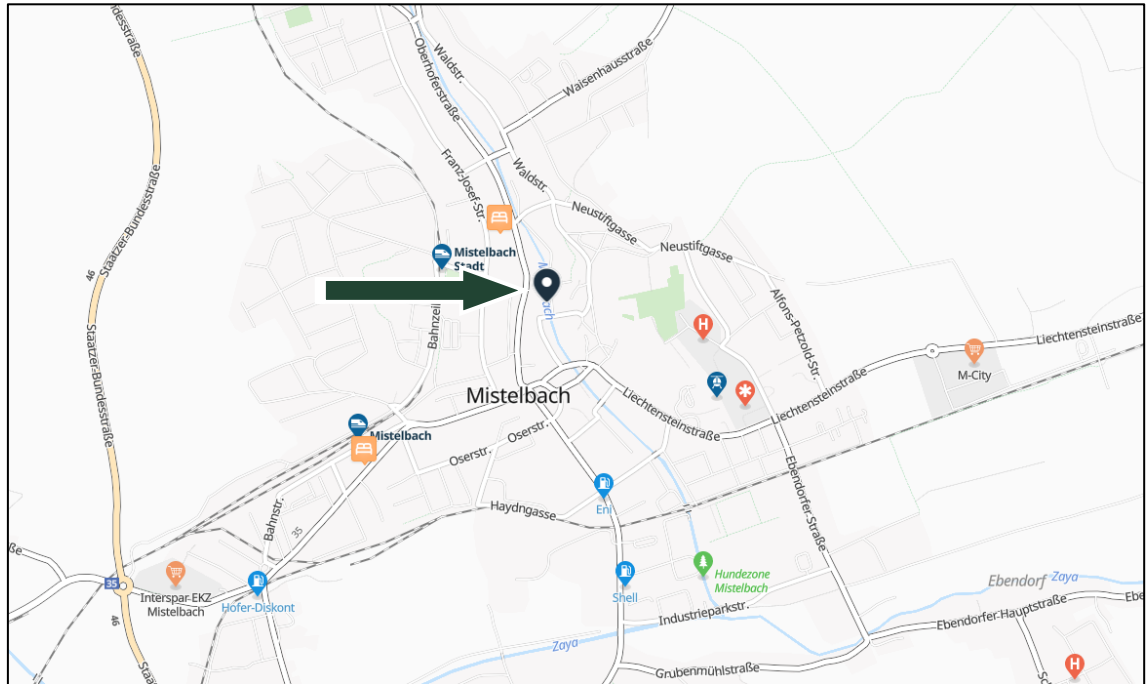
Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgendem Verkehrsmittel erreichbar:

Autobus, Linien 589, 564, 570, 562, 588, 564, 572, 811	unmittelbar
Autobus, Linien 535, 563, 560, 561	ca. 300 m
Bahn, Linie REX 2	ca. 600 m
Schnellbahn, Linie S2	ca. 600 m



- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an einem zentralen Punkt der Stadt, wodurch wichtige Verkehrsrouten der Stadt gut erreichbar sind.



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

Entfernungen:

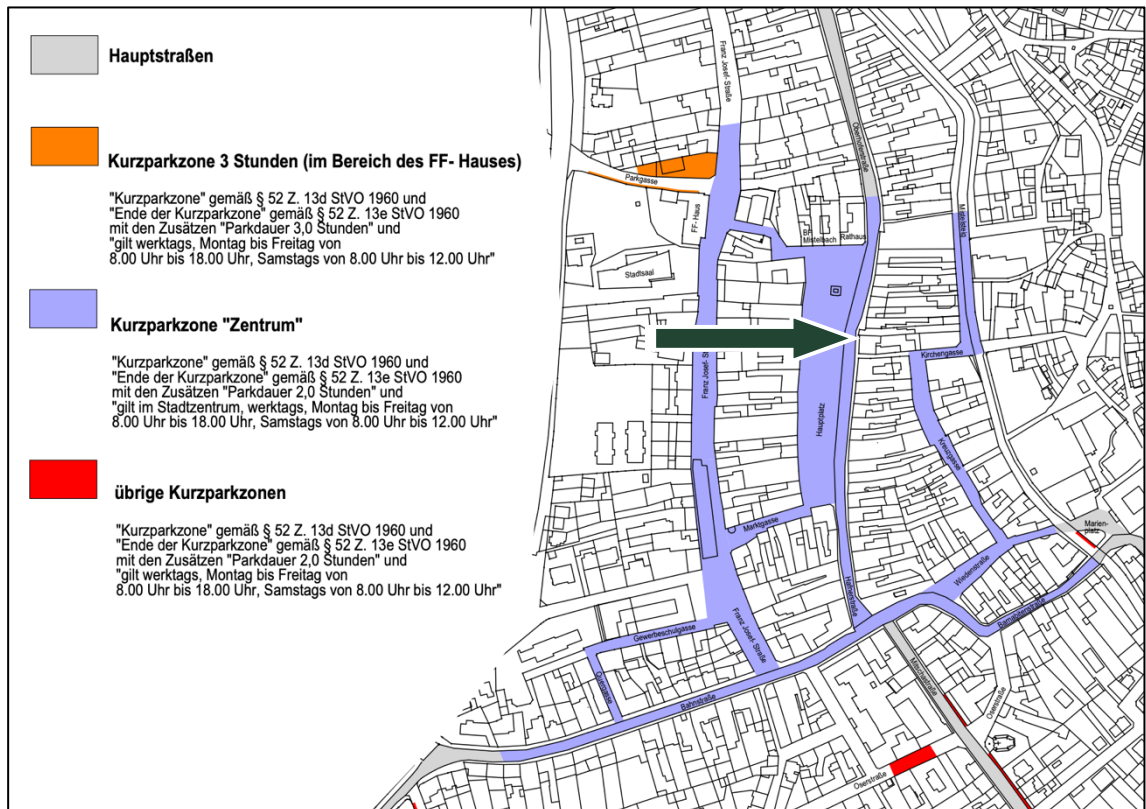
- | | |
|--|-------------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 46 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 50 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 54 km |
| ■ Anbindung an die S 1 – Wiener Außenring Schnellstraße: | ca. 31 km |
| ■ Anbindung an die A 5 – Nordautobahn: | ca. 7 km |
| ■ Stadtzentrum Mistelbach: | unmittelbar |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 67 km entfernt.

Eine Garage befindet sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

■ Kurzparkzonen in Mistelbach⁹

Die Kurzparkzone in Mistelbach ist für eine Parkdauer von zwei bis drei Stunden kostenfrei; die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bereich der blau markierten Zone.



Kurzparkzone Mistelbach, Quelle: mistelbach.at

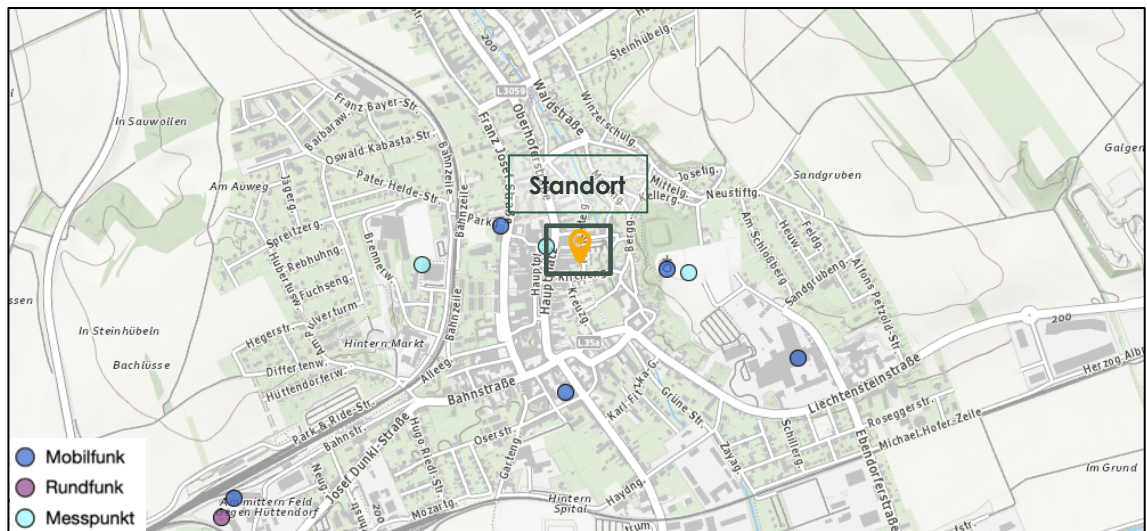
■ Senderkataster, Grenzwerte

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.

⁹ Quelle: mistelbach.at

Im Nahbereich bestehen Mobilfunk-Sendeanlagen¹⁰, 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

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.

¹⁰ 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



■ Lärminformation¹¹

Die am 18.07.2002 in Kraft getretene Richtlinie des Europäischen Parlaments über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Richtlinie 2002/49/EG) legt ein gemeinsames europaweites Konzept fest, um durch schrittweise Maßnahmen den schädlichen Auswirkungen durch Umgebungslärm vorzubeugen oder sie zu mindern. Zu Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab.

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

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-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist neben der EU-Umgebungslärmrichtlinie die nationale Umsetzung.

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 2012).

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

■ HORA¹²

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

¹¹ Quelle: laerminfo.at

¹² 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.



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

HORA-Pass, Quelle: hora.gv.at, Auswerteradius: 10 m

- 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=300 (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 also 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 Karte verzichtet wird.

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)

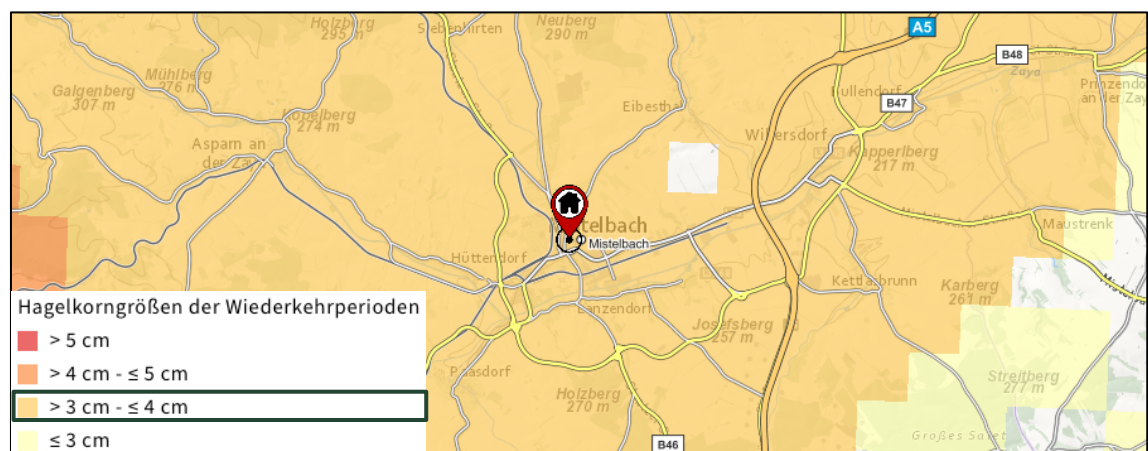
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.



■ Hagel¹⁴

Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradardaten (zur Verfügung seit 2002).

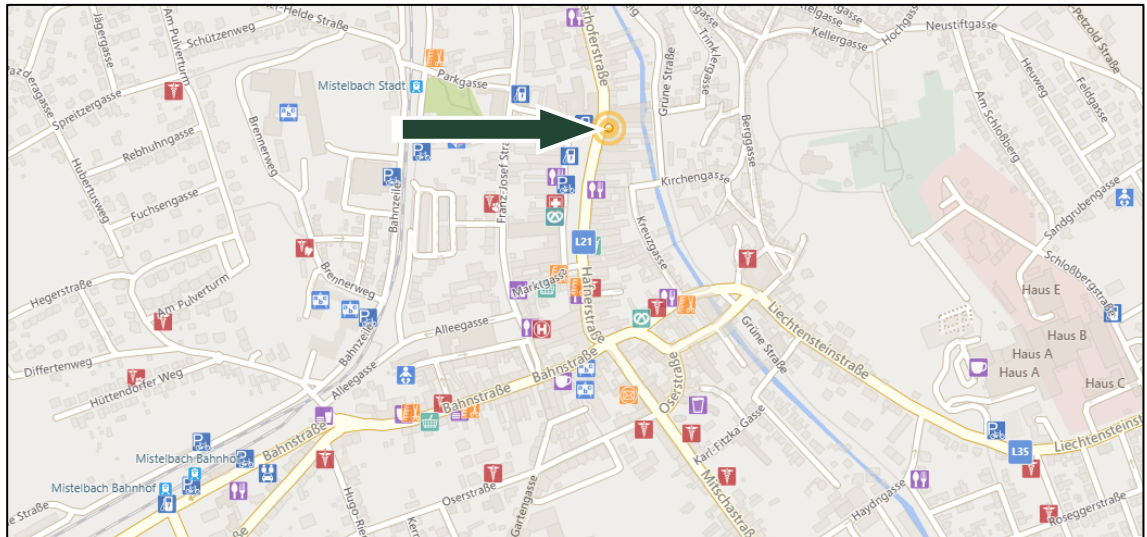
Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.



Auszug aus der Hagelgefährdungskarte Österreich, Quelle: hora.gv.at

¹⁴ Quelle: www.hora.gv.at

■ 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.

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 - Polizeiweiche - Post - Bank - Mobilität - Fahrradabstellanlage - Fahrzeugverleih - Car-Sharing - Autowaschanlage - E-Tankstelle - Tankstelle - Taxistandplatz - Parkplatz / Parkgarage - Nahversorgung - Bäckerei - Drogerie - Süßwaren - Fleischerei - Gemischthwaren - Konditorei - Supermarkt
---	--	--

Legende der Plansymbole; Quelle: immomapping.com



3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 15

Letzte TZ 849/2026
Plombe 2376/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.305 GST-Fläche 638
Bauf. (10) 516
Bauf. (20) 122 Hauptplatz 13
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
2 a 1391/2007 Erbauung eines Hauses (auf) Gst .305
(Hauptpl. 13 - Konskriptionsnummer 15)
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
IMMOBILIEN Invest & Partner "FIRST" GesmbH (FN 365542m)
ADR: Hauptplatz 13, Mistelbach 2130
a 5745/2020 IM RANG 6895/2019 Kaufvertrag 2020-07-21 Eigentumsrecht
***** C *****
12 a 5746/2020 Pfandurkunde 2020-06-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.450.000,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
c 5746/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 15 KG 15028 Mistelbach C-LNR 12
EZ 710 KG 01002 Alsergrund C-LNR 57
EZ 712 KG 01002 Alsergrund C-LNR 57
EZ 20590 KG 56537 Salzburg C-LNR 1082
13 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

24.04.2026 09:07:49



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 Grundbuchskörper (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 Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (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 der fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
15	.305	516 m²	Bauflächen (Gebäude)
		122 m²	Baufläche (Gebäudenebenfläche)
Summe GST-Fläche		638 m²	

Die Grundstücksfläche der gegenständlichen Liegenschaft beträgt somit 638 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹⁵ für die Grundstücksnummer .305, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

¹⁵ Grundsteuerekataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerekataster 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 Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.



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 Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁶.

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

Im gegenständlichen Grundbuchsatzug ist eine Plombe (2376/2026) vermerkt, diese Eintragung zeigt ein aktuell in Bearbeitung bzw. in Eintragung befindliches Ansuchen.

A2-Blatt

A2-LNr. 2: Erbauung eines Hauses (auf) Gst .305 (Hauptpl. 13 - Konskriptionsnummer 15). Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um eine Ersichtlichmachung. Das Grundstück ist bebaut und die Erträge dieses Objekts werden der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Eintragung ist somit als wertneutral zu beurteilen.

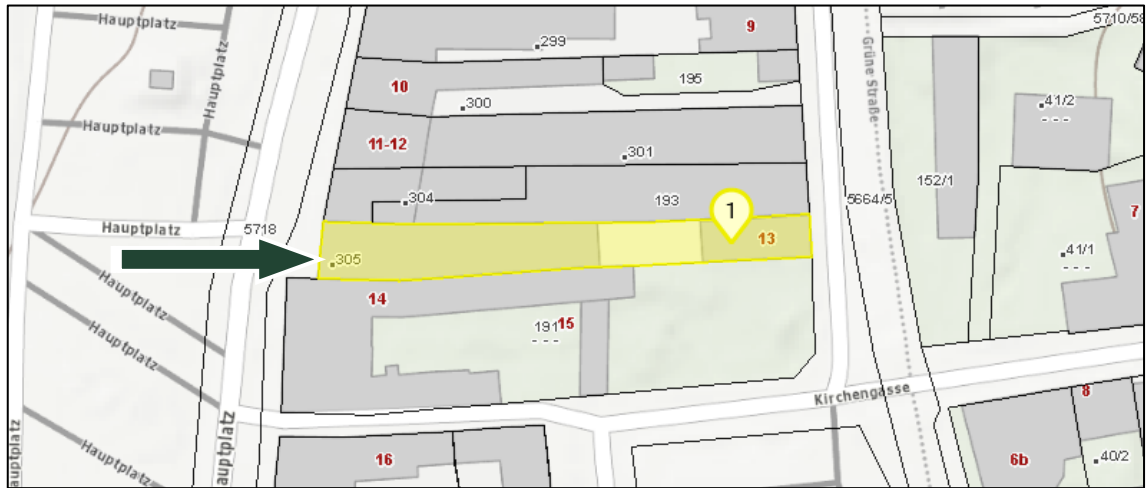
C-Blatt

C-LNr. 12 – Pfandrecht: Diese Eintragung stellt ein Pfandrecht dar. Pfandrechte sind Geldlasten, die Bewertung findet unter der Annahme der Geldlastenfreiheit statt, weshalb die gegenständliche Eintragung wertneutral behandelt wird.

¹⁶ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I



3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.noel.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen, diese wurden in der Natur nicht überprüft.

3.3. Grundstückskonfiguration

Die Liegenschaft hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

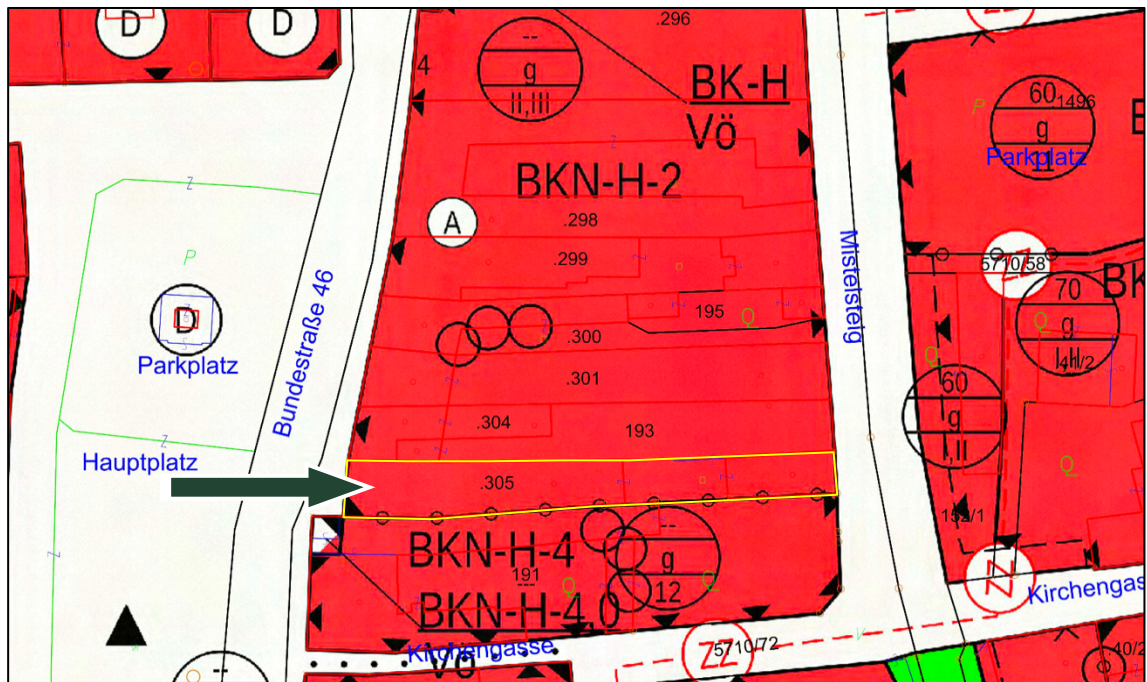
Straßenfront: etwa 8 m

Tiefe: etwa 80 m

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

BKN-H-2	Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung - Handelseinrichtungen - mit maximaler Geschoßflächenzahl 2
--	Bebauungsdichte nicht festgelegt
g	geschlossene Bauweise
I	Bauklasse 1 (bis 5 Meter)
II	Bauklasse 2 (5 bis 8 Meter)



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Bauamt Mistelbach

Widmung

§ 16 Abs 1 NÖ Raumordnungsgesetz, Bauland:

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versamlungs- und Vergnügungsstätten,

Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

9. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.

§ 16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland:

(3) Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Kerngebieten für nachhaltige Bebauung, Betriebsgebieten, Verkehrsbeschränkten Betriebsgebieten und Sondergebieten dies nicht ausschließt, können erforderlichenfalls in allen Baulandwidmungsarten auch Bauwerke und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden.

(5) Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B. Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.).

[...]



Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit einem Zusatz verbunden werden, der die maximalen Wohneinheiten festlegt, wobei eine Festlegung zwischen sechs und zwanzig Wohneinheiten zulässig ist. Ist dies erfolgt, dürfen nicht mehr Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden, als maximale Wohneinheiten festgelegt wurden.

§ 16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland:

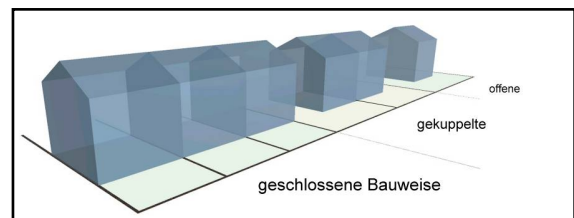
(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Die Raumverträglichkeit für eine Bebauung ist spätestens bei Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen (§ 20 Abs. 1 Z 6 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015). Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern – mit Ausnahme von Silos und ähnlichen technischen Anlagen, in denen Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht im Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet für Verwaltungsgebäude von dort zulässigen Betrieben.

§ 18 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Handelseinrichtungen:

(1) In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 und 9 bleiben zulässig.

Bauweise

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:



Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Der abgebildete Plan wurde vom Bauamt Mistelbach am 06.05.2026 übermittelt und den weiteren Ausführungen zugrunde gelegt.

3.5. Altlastenatlas¹⁷

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 05.05.2026 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.

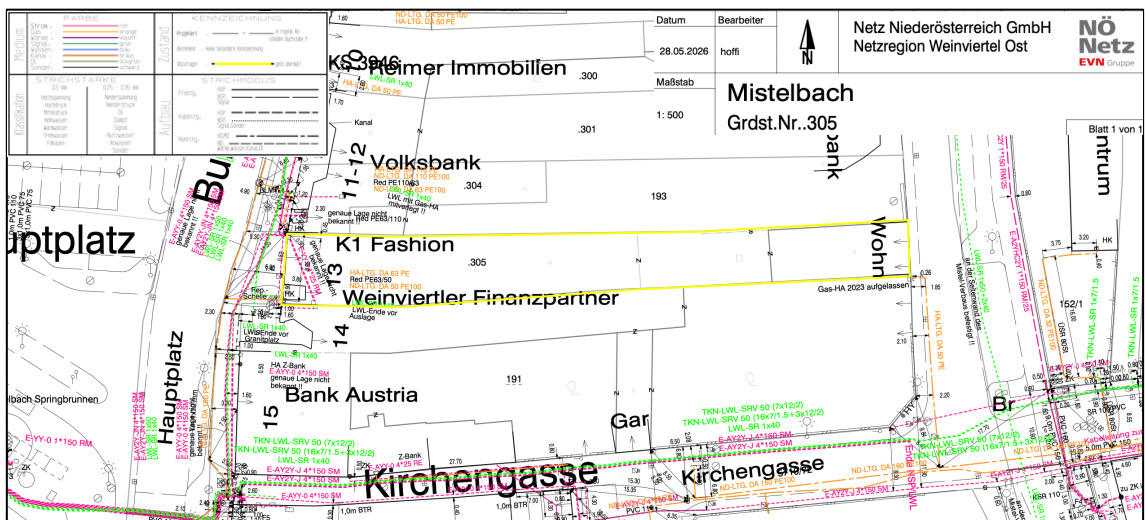
¹⁷ Quelle: umweltbundesamt.at

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die gegenständliche Liegenschaft ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

Die nachstehende Grafik wurde bei der EVN angefragt und stellt die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dar und zeigt deren Lage sowie Trassenführung. Abgebildet sind dabei unterschiedliche Leitungssparten wie Kanal-, Strom- und Gasleitungen, samt deren Zuordnung und Verlauf.

Gemäß Angaben im Bauakt als auch der Planauskunft der EVN besteht ein Kanalservitutsrecht (nicht im Grundbuch vermerkt) zugunsten der Liegenschaft Hauptplatz 14 zur Ableitung der hofseitigen Dachabwassers.



Ver- und Entsorgungsleitungen, Quelle: Netz Niederösterreich



4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden von den 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:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Hauptplatz 13 in Mistelbach. Die Liegenschaft erstreckt sich als langgezogener Baukörper vom Hauptplatz bis zur rückseitig gelegenen Grüne Straße und verfügt somit über eine Erschließung von beiden Straßenseiten.

Das mehrgeschossige Hauptgebäude befindet sich straßenseitig am Hauptplatz und stellt ein in massiver Bauweise errichtetes Mehrparteienhaus ohne Personenaufzug mit vier oberirdischen Geschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2) dar.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Geschäftsfläche. Von dieser gelangt man in den Innenhof der Liegenschaft. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude, welches derzeit als Garage bzw. Lagerfläche genutzt wird und von der Grüne Straße aus und dem Innenhof zugänglich ist. Vom Innenhof aus sind zudem die Technik- und Heizräume erreichbar.

In den Obergeschossen des Hauptgebäudes befinden sich Büro- und Wohnflächen. Das Büro im 1. OG ist mit Teppichböden, teilweise verglasten Trennelementen, Spiegelrasterleuchten, teilweise abgehängten Decken sowie Kabelkanälen ausgestattet und verfügt über eine klassische Büroausstattung. Die Beheizung erfolgt mittels Radiatoren. Aufgrund der langgestreckten Gebäudestruktur sowie der einseitigen Anbauweise an das Nachbargebäude weist der Bürobereich mehrere innenliegende Räume und Gangflächen ohne natürliche Belichtung auf. Die dem Büro zugeordnete Terrasse ist teilweise eingebrochen und weist einen Sanierungsbedarf auf.

Die Wohneinheit erstreckt sich als Maisonettewohnung über das Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2. Die Wohnung ist mit Parkett- bzw. Fliesenböden ausgestattet und verfügt über einen Kachelofen sowie eine Dachterrasse.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt grundsätzlich über eine Gasheizung. In der Geschäftsfläche im Erdgeschoss sind zusätzlich elektrisch betriebene Split-Klimageräte vorhanden.

Im Zuge der Befundaufnahme wurden in unterschiedlichen Bereichen des Gebäudes Feuchtigkeits- und Wasserschäden festgestellt. Diese treten in unterschiedlicher Intensität auf und zeigen sich unter anderem durch Wasserflecke und Feuchtigkeitsspuren an Wänden und Decken.

Das rückwärtige Gebäude wird derzeit als Garage und Einlagerungsraum genutzt und wäre sanierungsbedürftig, sofern eine Benutzung angestrebt werden würde.



4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁸

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

Im Zuge der Befundaufnahme konnte ein dem Alter entsprechend mittelmäßiger Bau- und Erhaltungszustand vorgefunden werden.

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 von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

4.3. Nutzung / Bestandsverhältnisse

Die gegenständliche Liegenschaft wurde bislang zu Wohn-, Büro- und Geschäftszwecken genutzt. Zum Bewertungsstichtag besteht für das im Erdgeschoss gelegene Geschäftslokal ein aufrechtes Mietverhältnis.

Die wirtschaftlichen Parameter des Bestandsverhältnisses sind der Aufstellung im Bewertungsteil zu entnehmen. Die wesentlichsten Parameter des vorliegenden Bestandsvertrages vom 24.02.2026 sind wie folgt:

Nutzung: Geschäftslokal
Beginn: 01.03.2026

¹⁸ 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.



Laufzeit: befristet auf 2 Jahre
Bestandsentgelt: € 2.400,-/Monat netto

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Den 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.

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 Eigentümervertreter übermittelt und im Bauakt erhoben. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes¹⁹ wurden von den 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. Die fertigenden Sachverständigen werden das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen. Die Flächenangaben wurden beim Ortstermin plausibilisiert und die festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen laut Planmaterial.

Die Liegenschaft besteht aus einem Hauptgebäude sowie einem rückwärtigen, von der Grüne Straße aus erschlossenem Gebäude. Für dieses liegen keine Planunterlagen vor. Gemäß Mietzinsliste beträgt die Fläche rund 50 m². Derzeit wird das Gebäude als Garage und Lager genutzt.

¹⁹ Die Nutzfläche dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Die Nutzfläche ist im Bedarfsfall in Hauptnutzflächen (HNF) und Nebennutzflächen (NNF) zu unterteilen. Die Hauptnutzfläche ist die Summe jener Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerkes unmittelbar dienen wie zB Wohnen, Arbeiten, Pflegen, Bildung, Freizeit. Zu den Nebennutzflächen werden jene Flächen gezählt, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerkes dienen wie zB Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Müllsammelräume, unausgebaute Dachbodenräume, Schutzräume, Fahrzeugabstellflächen (vgl. ÖNORM B 1800, S. 6)



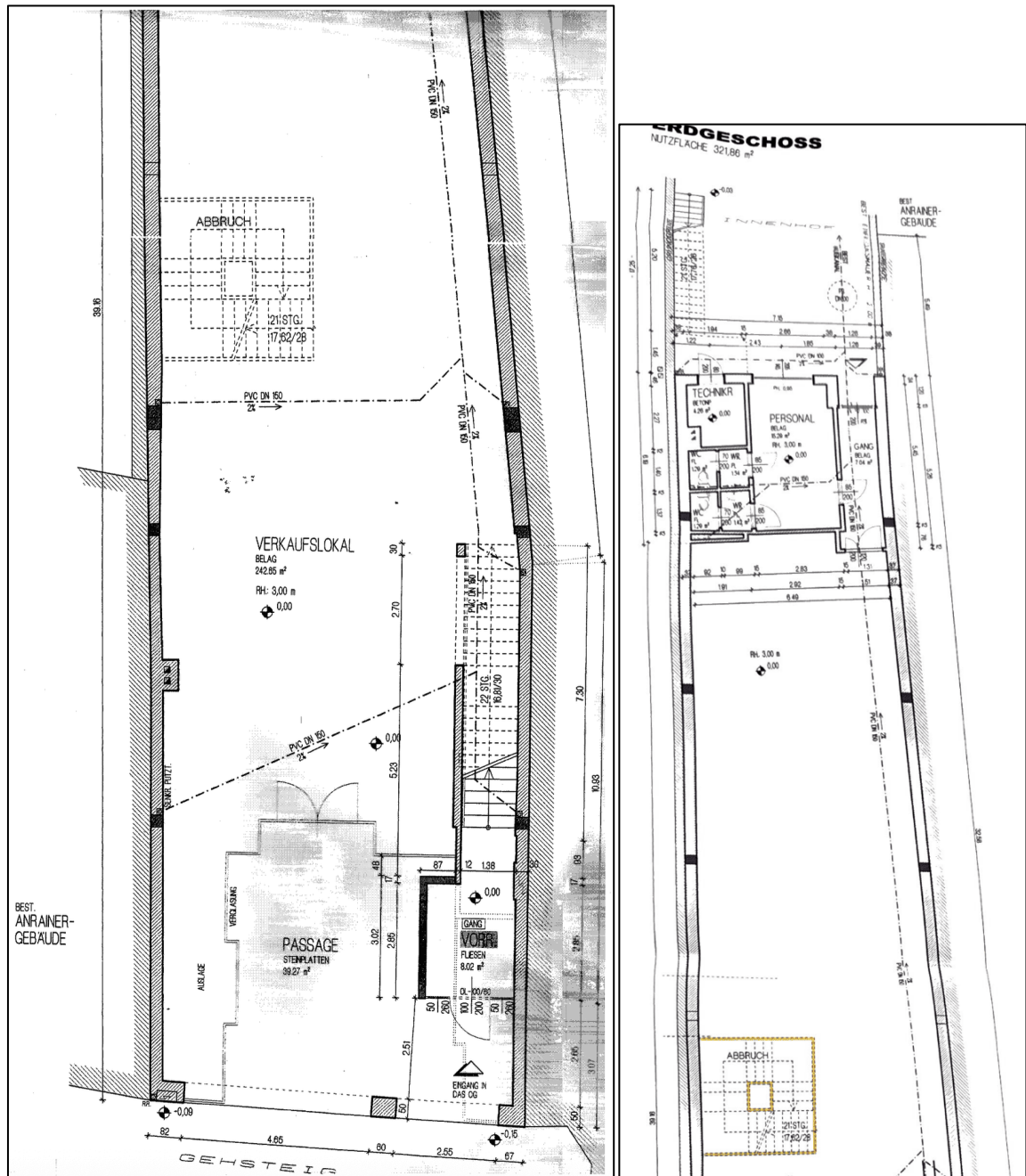
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich. Dieses Gutachten hat nur in seiner

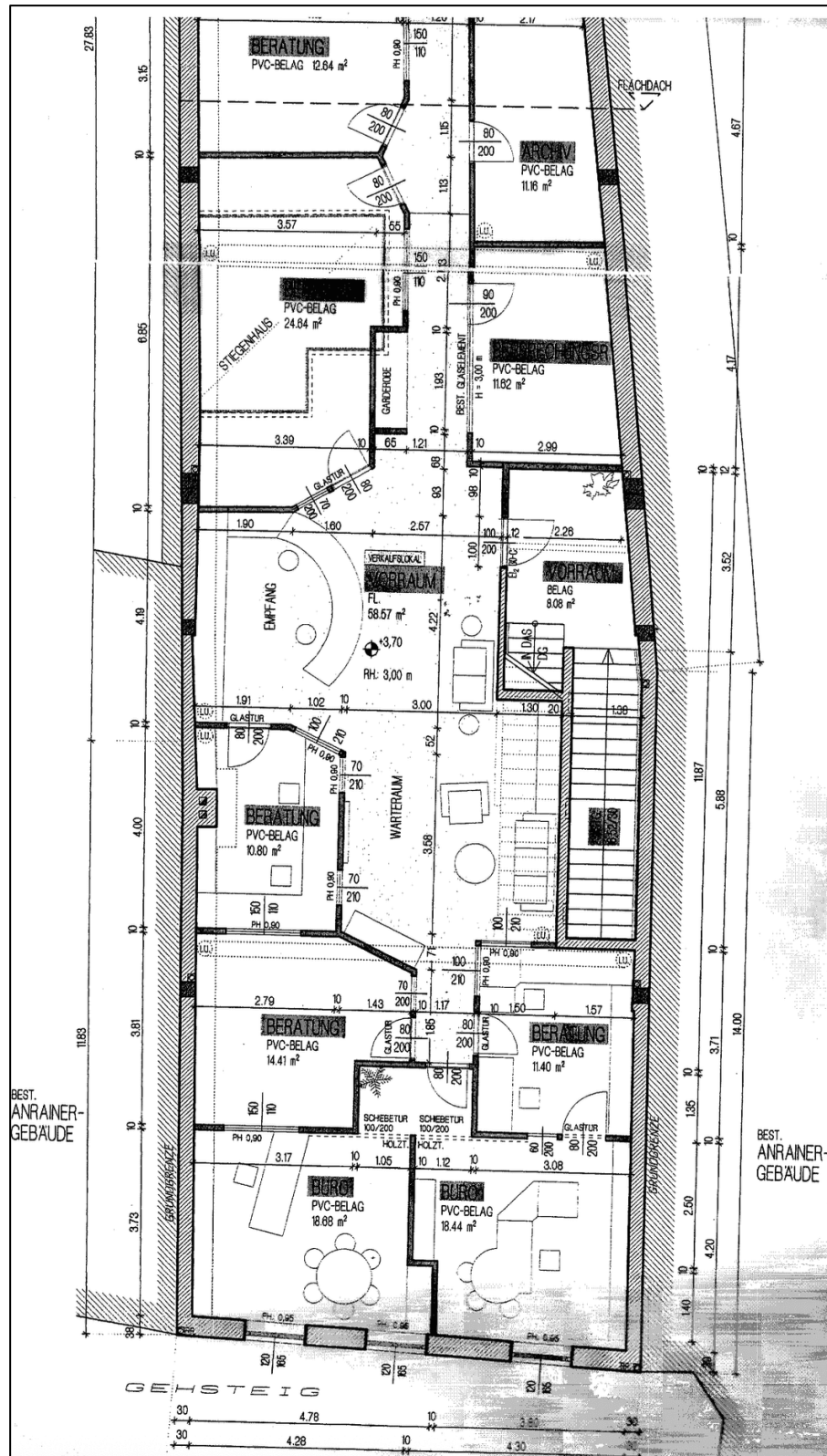
Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Top-bezeichnung	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	Gang	GL	8,02 m ²
Erdgeschoss	Passage	GL	39,27 m ²
Erdgeschoss	Verkaufslokal	GL	242,65 m ²
Erdgeschoss	Gang	GL	7,04 m ²
Erdgeschoss	Personal	GL	15,29 m ²
Erdgeschoss	WC	GL	1,29 m ²
Erdgeschoss	WR	GL	1,42 m ²
Erdgeschoss	WC	GL	1,29 m ²
Erdgeschoss	WR	GL	1,32 m ²
Erdgeschoss	Technikraum	GL	4,26 m ²
	Summe		321,85 m²

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Top-bezeichnung	Nutzfläche in m ²
1. Stock	Vorraum	Allgemein	8,08 m ²
1. Stock	Beratung	Büro	11,40 m ²
1. Stock	Büro	Büro	18,44 m ²
1. Stock	Büro	Büro	18,68 m ²
1. Stock	Beratung	Büro	14,41 m ²
1. Stock	Beratung	Büro	10,80 m ²
1. Stock	Vorraum	Büro	58,57 m ²
1. Stock	Beratung	Büro	24,64 m ²
1. Stock	Besprechungsraum	Büro	11,62 m ²
1. Stock	Archiv	Büro	11,16 m ²
1. Stock	Beratung	Büro	12,64 m ²
1. Stock	Abstellraum	Büro	4,68 m ²
1. Stock	Beratung	Büro	13,33 m ²
1. Stock	Gang	Büro	31,14 m ²
1. Stock	Besprechung	Büro	25,80 m ²
1. Stock	Archiv	Büro	8,55 m ²
1. Stock	Technikraum	Büro	4,28 m ²
1. Stock	WC-D	Büro	1,86 m ²
1. Stock	WR-D	Büro	1,64 m ²
1. Stock	WC-H	Büro	1,55 m ²
1. Stock	WR-H	Büro	3,18 m ²
1. Stock	Büro	Büro	14,57 m ²
1. Stock	Aufenthaltsraum	Büro	16,17 m ²
	Summe		327,19 m²

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Top-bezeichnung	Nutzfläche in m ²
1. DG	Abstellraum	Allgemein	4,06 m ²
1. DG	Vorraum	Wohnung	13,60 m ²
1. DG	Wohnküche	Wohnung	22,70 m ²
1. DG	Zimmer	Wohnung	15,00 m ²
1. DG	Abstellraum	Wohnung	8,70 m ²
1. DG	Bad	Wohnung	8,07 m ²
1. DG	WC	Wohnung	1,65 m ²
1. DG	Wohnraum	Wohnung	34,80 m ²
1. DG	Terrasse	Wohnung	42,00 m ²
1. DG	Abstellraum	Wohnung	4,06 m ²
1. DG	Zimmer	Wohnung	16,98 m ²
2. DG	WC	Wohnung	1,30 m ²
2. DG	Bad	Wohnung	8,00 m ²
2. DG	Zimmer	Wohnung	13,90 m ²
2. DG	Zimmer	Wohnung	23,40 m ²
2. DG	Schrankraum	Wohnung	5,00 m ²
2. DG	Vorraum	Wohnung	4,30 m ²
	Summe (exkl. Terrasse)		185,52 m²

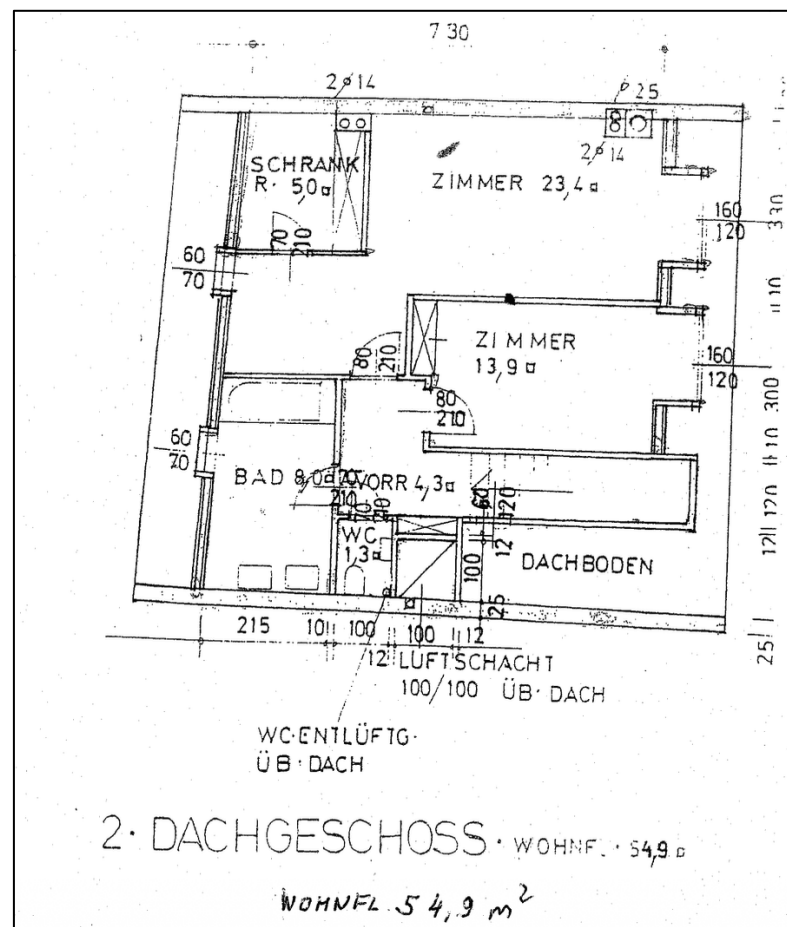
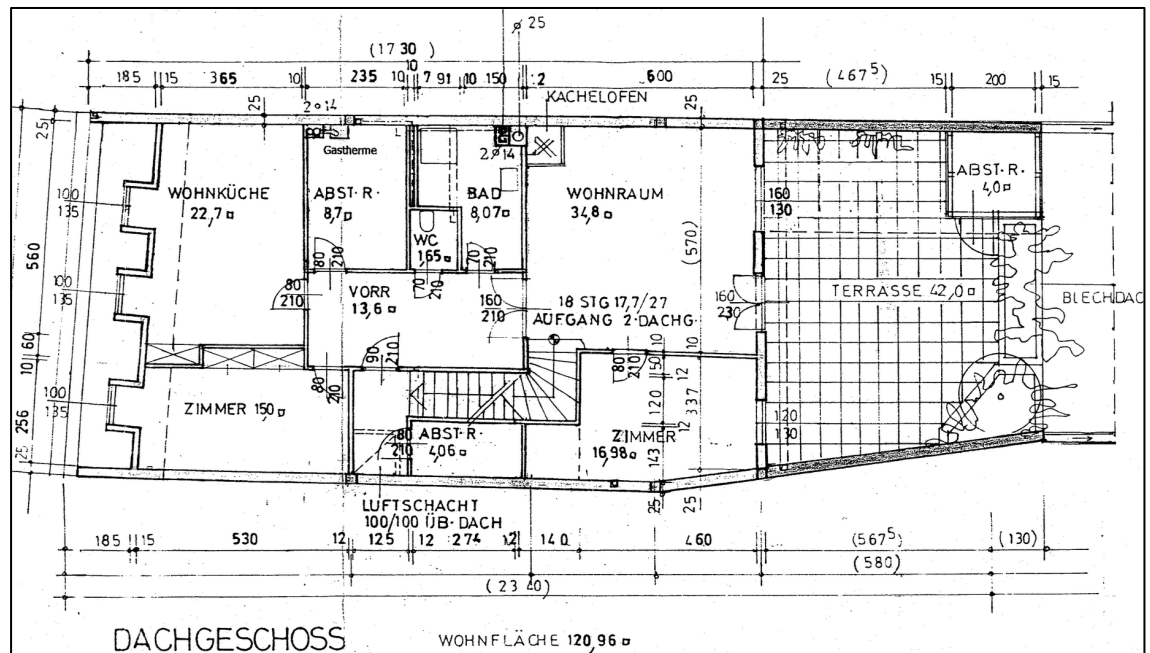
4.6. Gebäudepläne





Grundriss 1. OG, Quelle: Eigentümervertreter

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX



Wohnungsplan, Quelle: Eigentümervertreter

4.7. Fotodokumentation



Außenansicht (Hauptplatz)



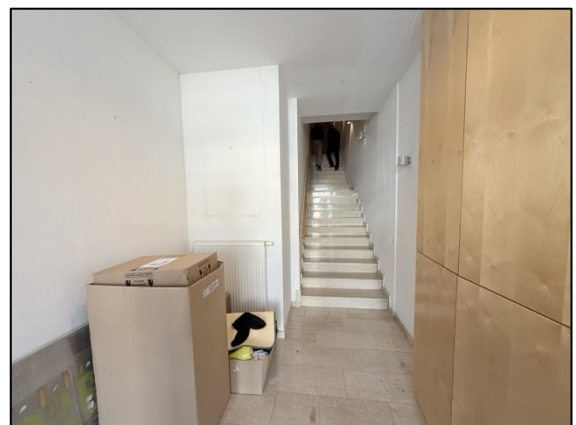
Außenansicht (Grüne Straße)



Umgebungsfotos



Hauseingang



Stiegenhaus



Eingang Geschäftslokal



Verkaufsfläche Geschäftslokal



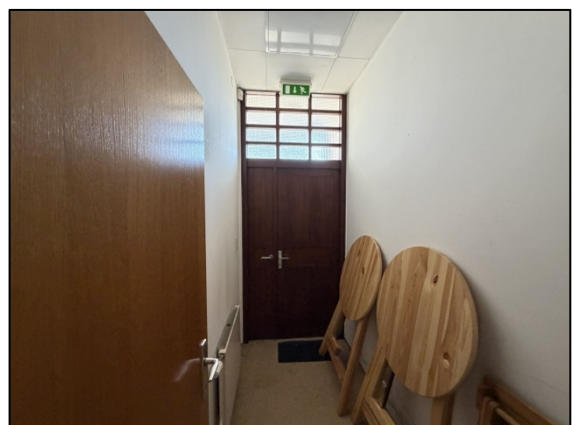
Verkaufsfläche Geschäftslokal



Lager Geschäftslokal



Personalraum Geschäftslokal



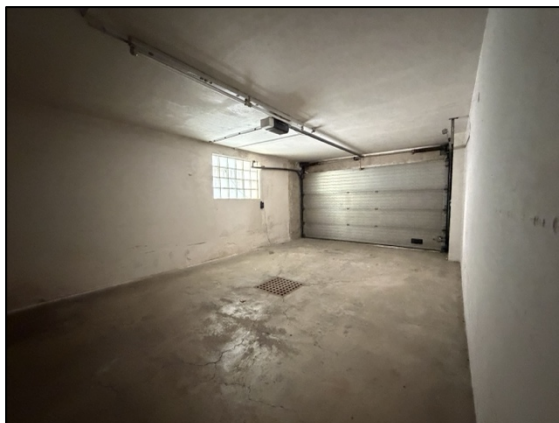
Durchgang zum Innenhof Geschäftslokal



Innenhof



Hintergebäude/Lager



Garage Hintergebäude



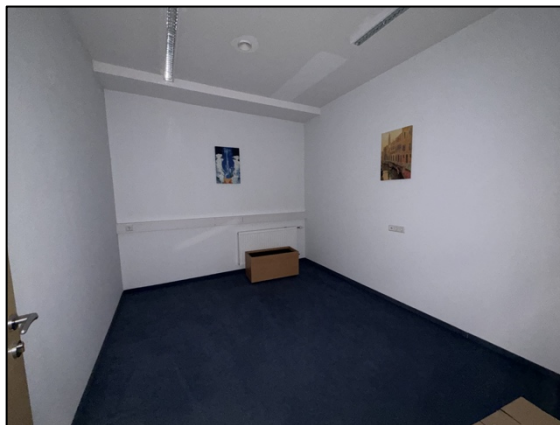
Außenansicht Hintergebäude



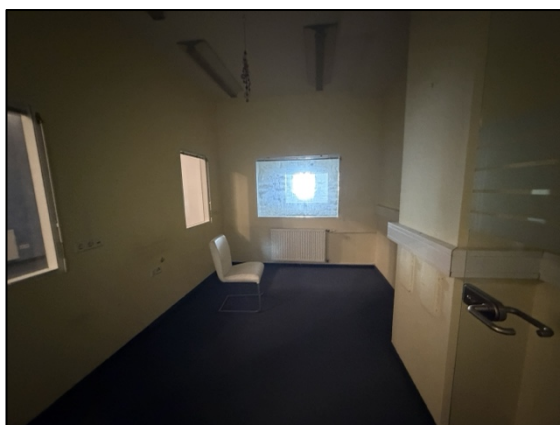
Eingang/Vorraum Büro 1. OG



Gangfläche Büro 1. OG



Büroräumlichkeiten 1. OG



Büroräumlichkeiten 1. OG



Büroräumlichkeiten 1. OG



Küche Büro 1. OG



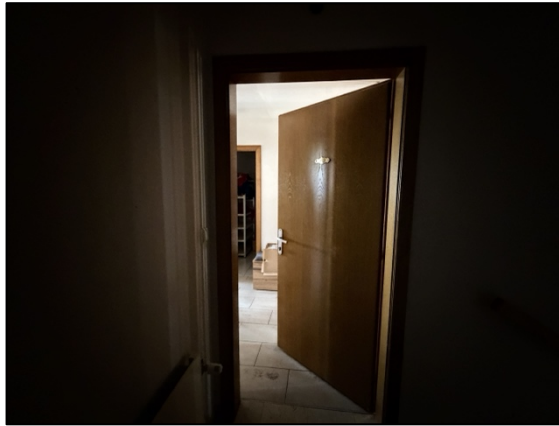
Balkon Büro 1. OG



WC Büro 1. OG



Lager Büro 1. OG



Eingang Wohnung 2. OG



Vorraum Wohnung 2. OG



Zimmer Wohnung 2. OG



Küche Wohnung 2. OG



Abstellraum/Waschraum Wohnung 2. OG



WC Wohnung 2. OG



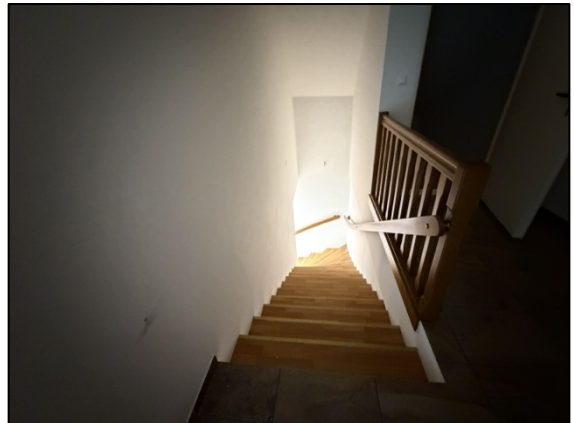
Badezimmer Wohnung 2. OG



Wohnzimmer Wohnung 2. OG



Balkon Wohnung 2. OG



Aufgang DG Wohnung 2. OG



Zimmer Wohnung 2. OG (DG)



Badezimmer Wohnung 2. OG (DG)



WC Wohnung 2. OG (DG)



Zimmer Wohnung 2. OG (DG)



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.

- Lagekriterien²⁰:

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 Lage 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

²⁰ 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



Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen 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:

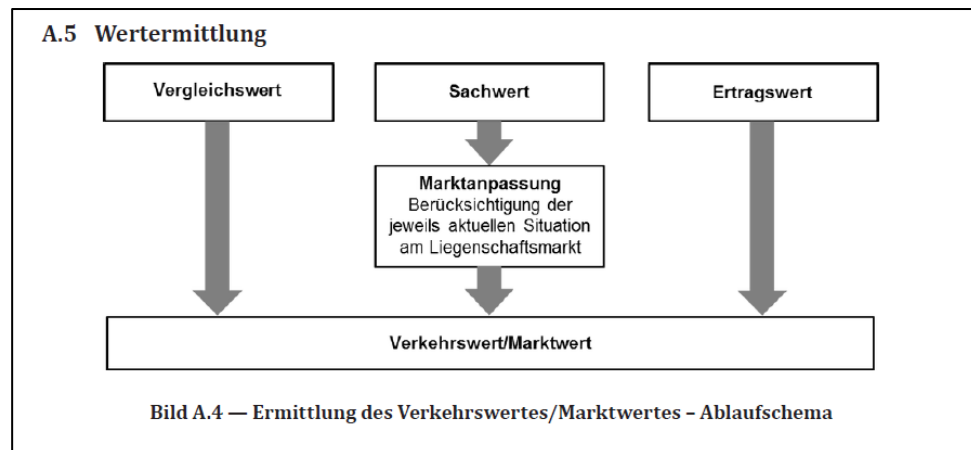
Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. 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.²¹



Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Ertragserzielung gekauft, aus diesem Grund wird auf Basis der Wissenschaft das **Ertragswertverfahren** gem. § 5 LBG bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

5. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

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.

²¹ Quelle: ÖNORM B1802-1



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.

Vergleichsdaten Grundstücke										
Datum	PLZ	Adresse	KG	Widmung		Grundfläche	Kaufpreis exkl. Abbruchkosten	Abbruchkosten	Kaufpreis inkl. Abbruchkosten	Kaufpreis/m² Grundfläche
19.05.2026	2130	Hauptplatz	15028	BKN-H-2	g I,II	638 m²				
16.09.2025	2130	Oberhoferstraße	15028	BK-H	60 g I,II	399 m²	□ 140.000		□ 140.000	351 □/m²
04.07.2025	2130	Gartengasse	15028	BK	40 o,k I,II	10.269 m²	□ 3.125.000	100.000 □	□ 3.225.000	314 □/m²
28.07.2021	2130	Aleegasse 9	15028	BKN-H-1,5	o,k II,III	529 m²	□ 160.000		□ 160.000	302 □/m²

Die herangezogenen Vergleichswerte stellen Transaktionen dar, die in weiterer Folge noch unter Berücksichtigung der folgenden Anpassungen an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angepasst wurden:

- Zeit: Die zeitliche Anpassung wurde anhand der Daten des Immobilienpreisspiegels durchgeführt.
- Lage: Zentral Lagen und verkehrsgünstige Lage sind in der Regel stärker nachgefragt und werden in weiterer Folge teurer transaktioniert.
- Größe: Für größere Grundstücke wird in der Regel auf den einzelnen Quadratmeter bezogen weniger bezahlt als für kleine Grundstücke und vice versa.
- Figuration: rechteckig und annähernd quadratische Grundstücke sind in der Regel besser bebaubar, als unregelmäßig figurierte Grundstücke, weshalb diese in der Regel teurer transaktioniert werden.
- Bebaubarkeit: Die Bebaubarkeit wurde anhand rudimentärer Ermittlung der möglichen Nutzfläche erhoben und angepasst.
- Veränderung der Nachfragesituation: Diese Anpassung spiegelt den Rückgang der Nachfrage speziell im gegenständlichen Teilmarkt, welcher sich vor allem am hohen Leerstand darstellt, wider.

Vergleichsdaten				Anpassungsfaktoren							Vergleichswerte nach Bereinigung		
Datum	PLZ	Adresse	Kaufpreis/m² Grundfläche	Zeit	Lage	Größe	Figuration	Bebaubarkeit	Veränderung Nachfragesituation	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/m² Grundfläche	Ausreißer
19.05.2026	2130	Hauptplatz											
16.09.2025	2130	Oberhoferstraße	351 □/m²	0%	5%	-5%	0%	10%	-10%	0%	□ 140.000	351 □/m²	nein
04.07.2025	2130	Gartengasse	314 □/m²	0%	0%	25%	0%	15%	-10%	30%	□ 4.192.500	408 □/m²	nein
28.07.2021	2130	Aleegasse 9	302 □/m²	13%	5%	0%	0%	-20%	-10%	-12%	□ 141.263	267 □/m²	nein
												342 □/m²	

Mittelwert	342 □/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	58 □/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	116 □/m²
Konfidenzintervall	33,9%
	-33,9%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	342 □/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet	342 □/m²



Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 342,- /m² Grundfläche** festgesetzt.

Die **gesetzlichen Bestimmungen** zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter **§ 5 LBG** wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinsfuß.



Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der *Gewöhnlichen Lebensdauer*, dem technischen Zustand und der Art seiner Nutzung.

Das Ertragswertverfahren führt vorerst nur zu einem Hilfswert, dem *Ertragswert*, aus dem in einem zweiten Schritt unter Würdigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten ist.

Ermittlung des Jahresrohertrages

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die Monatsmieten (Hauptmietzinse; netto-kalt-Mieten) aus den Bestandsverträgen herangezogen. Für Leerstehungen wurden fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen. Für die Instandhaltungskosten wird kalkulatorisch ein Wert pro m² Nutzfläche festgestellt.

Verwaltung

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf den Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses udgl. und werden erfahrungsgemäß in Ansatz gebracht (siehe Berechnung).

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

Mietausfall/Leerstehung

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht, werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages angesetzt.

Instandhaltung

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für Objekte dieser Art in €/m² und Jahr angesetzt.

Aufgrund der langjährigen Beobachtung bei der Bewirtschaftung von Immobilien ergeben sich folgende Bandbreiten:



Wohngebäude:	€ 4,00 bis 15,00/m ² (abhängig ob Altbau oder Neubau)
Büroflächen:	€ 6,00 bis 12,00/m ²
Gewerbliche Nutzung:	€ 7,00 bis 14,00/m ²
Retail:	€ 4,00 bis 14,00/m ² (in Abhängigkeit der Instandhaltungsverpflichtung für den Mieter)

Entsprechend den Angaben in der Bewertungsliteratur ist es jedoch auch möglich die Kosten der Instandhaltung mittels eines Prozentsatzes der Neubaukosten festzulegen.

Im Falle von unecht steuerbefreiten Bestandsverträgen wird für den betroffenen Teil der Liegenschaft neben den Nettobeträgen für die Instandhaltungsvorsorge auch der entsprechende Umsatzsteueranteil berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit welchem der Reinertrag von vergleichbaren Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Er steht im Verhältnis zur Rendite, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese Erwartung kann jeweils nur stichtagsbezogen abgebildet werden, da langjährige Beobachtungen ergeben haben, dass keine längerfristige Kongruenz zwischen den Entwicklungen am Kapitalmarkt und jenen am Immobilienmarkt erkennbar ist:

In den Liegenschaftszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

Der Liegenschaftszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation ihres Investments. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Rohertragsrendite. Diese ist aus Kaufverträgen und somit aus dem Markt ableitbar. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens ähnlich jenem nach § 4 LBG zur Ermittlung der Rohertragsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Rohertragsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.



Der im Rahmen der ggst. Bewertung in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz wurde, auf Basis einer zu erwartenden Rohertragsrendite, retrograd abgeleitet. Die zu erwartende Rendite wurde anhand von Vergleichstransaktionen sowie weiterführenden Recherchen am Immobilienmarkt erhoben. Die, in der Bewertung dargestellte Rohertragsrendite, berücksichtigt neben den Marktgegebenheiten auch das individuelle Risikoprofil des Bewertungsgegenstandes.

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen zu begründen. Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

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

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 2/2025

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 Raumtiefe 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 Adaptionmöglichkeiten 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 Literatur²² 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
Mehrwohnungshäuser – 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

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.

Die Angesetzten Gewerbemiete wurden anhand von Vergleichswerten erhoben, die Erdgeschoßeinheit wurde zudem mit einem Abschlag von 20% angepasst.

Vergleichsdaten Büroflächen					Anpassungsfaktoren							Vergleichswert nach Bereinigung	
Datum	PLZ	Adresse	Branche	Nutzfläche	HMZ / m² Nutzfläche	Lage	Größe	Ausstattung	Belichtungsverhältnisse	Angebot	gesamt	Vergleichswert/ m² Bürofläche	Ausreißer
09.06.2026	2130	Nähe Bahnhof	Büro	120 m²	7,48 €/m²	0%	0%	-10%	-20%	-15%	-45%	4,11 €/m²	nein
09.06.2026	2130	Bahnstraße	Büro	261 m²	10,96 €/m²	0%	0%	-15%	-20%	-15%	-50%	5,48 €/m²	nein
09.06.2026	2130	Mitschastraße	Büro	95 m²	10,32 €/m²	0%	-5%	-10%	-20%	-15%	-50%	5,16 €/m²	nein
												4,92 €/m²	

Mittelwert	4,92 €/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	0,58 €/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	1,17 €/m²
Konfidenzintervall	23,7% -23,7%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	4,92 €/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet	5,00 €/m²

²²z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage



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

2130 Mistelbach, Hauptplatz 13

Bodenwert					
Widmung/Nutzung	GST NR	Nutzfläche m²	Grundfläche m²	Bodenwert a/m²	Bodenwert a
BKN-H-2	.305	784 m²	638 m²	342 a/m²	218.196 a
				0 a/m²	0 a
Zwischensumme		784 m²	638 m²		218.196 a
-/+ Abwertungen/Aufwertungen:		Kanalservitut		wertneutral	0 a
Bodenwert		Ø 278 a/m²	Ø 342 a/m²		218.196 a

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Ermittlung des jährlichen Rohertrages					
Top/Mieter	Nutzfläche	Preisbasis	Miete	Miete p.M.	Jahresrohertrag
Top 1 - EG Geschäft	271,28 m²	Markt	4,00 a/m²	1.085 a	13.021 a
Top 2 - OG - Büro	327,19 m²	Markt	5,00 a/m²	1.636 a	19.631 a
Top 3 Wohnungen - leer	185,52 m²	Markt	3,50 a/m²	649 a	7.792 a
Summe (fiktive Vermietung)	783,99 m²		Ø 4,30 a/m²	3.370 a	40.445 a
Stellplätze	leerstehend	50,00 m²	0 a/STP	- a	0 a
	STP Gesamt	50,00 m²	Ø a/STP	0 a	0 a
Lager im Hofgebäude	70,00 m²	Markt	0,00 a/m²	0 a	0 a
Jahresrohertrag	durchschnittl. (inkl. STP)		4,30 a/m²		40.445 a

Ermittlung des jährlichen Reinertrages					
Bewirtschaftungskosten in a/m² oder in %					
Verwaltung, inklusive Rechts- und Beratungskosten			pauschal	1.500 a	
			entspricht	3,71%	vom Rohertrag
Instandhaltung der Nutzfläche	jährlicher Aufwand	784 m²	14,00 a/m²	10.976 a	
Instandhaltung Stellplätze	jährlicher Aufwand	2 Stk.	50 a/STP	100 a	
Betriebskosten	werden als umlagefähig betrachtet			0 a	
Mietausfallrisiko	vom Jahresrohertrag	40.445 a	6,00%	2.427 a	
Summe Bewirtschaftungskosten	entspricht % des JRE		-37%		-15.003 a
Jahresreinertrag					25.442 a

Abzug der Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz				3,55%	
Bodenwert				218.196 a	
Bodenwertverzinsung					-7.746 a
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung					17.696 a



Ertragswert				
Liegenschaftszinssatz		3,55%		
Restnutzungsdauer	Baujahr	1983		
	reales Alter	43 Jahre		
	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer		17 Jahre	
	Alter fiktiv	43 Jahre		
Vervielfältiger V =		$\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$	$\frac{q \dots \text{Zinssatz} + 1}{n \dots \text{Anzahl der Jahre}}$	12,6015
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				222.998 €
Bodenwert				218.196 €
vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft				441.194 €
wertbeeinflussende Umstände				
en (Feuchtigkeitsschäden; sofern dies kein baulich substantieller Mangel ist)		327 m²	-100 €/m²	-32.719 €
Overrent - Geschäftslokal				
Ertrags-Vervielfältiger		Zinssatz	3,55%	
		Restnutzungsdauer (Jahre)	2	
		Ertrags-Vervielfältiger	1,89833	
		nachhaltige Miete p.a.	13.021 €/m²	
		Vertragsmiete p.a.	28.800 €/m²	
		Differenz p.a.	15.779 €/m²	29.953 €
Hofgebäude		120 m²	400 €/m²	48.000 €
Verkehrswert der Liegenschaft				486.428 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				486.000 €

Vergleichsfaktoren	bezogen auf die nachhaltige Investition
Gesamtinvestition	521.913 €
Jahresrohertrag	40.445 €
Rohertragsfaktor jährliche Rendite	= Bezugsgröße 7,75%
Jahresreinertrag	25.442 €
Rein ertragsfaktor jährliche Rendite	4,87%
Gesamte Nutzfläche	784 m²
Vergleichswert/Nutzfläche	oberirdisch 666 €/m²
Anteil Bodenwert am Verkehrswert	44,9%
Anteil Ertragswert am Verkehrswert	55,1%

Die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen betreffen Feuchtigkeitsschäden, sofern diese keine baulichen substantiellen Mängel sind.

Das im Erdgeschoß befindliche Geschäftslokal ist für die Dauer von 2 Jahren befristet vermietet. Aufgrund eines anhand von Vergleichsmieten ermittelten Overrents wird dieser Mehrertrag lediglich für diesen Zeitraum ertragswirksam angesetzt. Nach Ablauf dieses Vertrages wird die nachhaltige Miete angesetzt.

Das Hofgebäude, für welches im Bauakt keine Pläne vorliegen, welches aber im Bauakt genannt ist, wird das Sachwertverfahren angesetzt, da es sich aufgrund einer nicht typischen Anforderung und einer nicht eindeutigen Nutzung um kein Ertragsobjekt handelt.



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)
- ✓ Umweltrisiken (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:

Das Geschäftslokal an der Adresse 2130 Mistelbach, Hafnerstraße 3 liegt nur wenige Meter vom Bewertungsgegenstand entfernt. Nach Berücksichtigung der Größenanpassung und einem Verhandlungsspielraum (Mietobjektadaptionen, mietfreie Zeiten und ähnliches) ist die angesetzte Miete plausibel.

Renoviertes u. sofort beziehbares Geschäftslokal im Zentrum von Mistelbach

360 m² Geschäfts-/Ladenlokal Zuletzt geändert: 28.05.2026, 11:32 Uhr | willhaben-Code: 1568865542



1 / 16

Grundriss



Objektstandort

Hafnerstraße 3, 2130 Mistelbach, Niederösterreich



€ 2.300

Gesamtmiete

 **Günther Schuch**
User seit 12/2016

Nachricht

Weitere Anzeigen von Günther

Privatperson

Preisinformation

Miete (exkl. MWST)	€ 2.000
Betriebskosten (exkl. MWST)	€ 300
Gesamtmiete (exkl. MWST)	€ 2.300
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten	



D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

2130 Mistelbach, Hauptplatz 13

EZ 15, GST-NR .305 innelegend der KG 15028 Mistelbach, BG Mistelbach

wird von den fertigenden Sachverständigen aufgrund ihrer Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesen 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 € 486.000,-

(in Worten: EURO vierhundertsechszunderttausend)

festgesetzt.

Die unterfertigenden Sachverständigen



PhDr. Michael Reinberg PhD., REV FRICS CRE

Wien, am 11.06.2026

Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc
Die Sachbearbeiterin



E. ANLAGEN

Mietvertrag Geschäftslokal vom 24.02.2026:

Gebühr
mit EUR
selbst berechnet

Hauptmietvertrag (Geschäftsraummiete)

abgeschlossen zwischen

IMMOBILIEN Invest & Partner „FIRST“ GesmbH

FN 365542m

Castellezgasse 15, 1020 Wien

gerhard.kraml48@gmail.com,

ATU67097722

(im Folgenden kurz „Vermieterin“) als Vermieterin

und

Brigitta Harrach

Geb. 31.8.1969

2164 Wildendürnbach 339

brigitta.harrach@gmx.at

ATU39881801

im Folgenden Mieterin genannt

wie folgt:

Seite 1 von 8



I. Mietgegenstand

1. Der Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft **Hauptplatz 13, 2130 Mistelbach**. Der Vermieterin vermietet und übergibt und der Mieterin mietet und übernimmt die aus **Top 1** bestehende Geschäftsräumlichkeit mit einer Quadratmeterzahl von ca 310 m² (Plan siehe letzte Seite).
2. In dem Haus befindet sich kein Lift, welcher für die Mieter des Hauses nutzbar ist.
3. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Geschäftszwecken und Veranstaltungszwecken. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
4. Festgehalten wird, dass auf das gegenständliche Vertragsverhältnis hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes keine zwingenden Bestimmungen des MRG anzuwenden sind (Teilanwendungsbereich).

II. Vertragsdauer

1. Das Bestandverhältnis beginnt **am 1.3.2026** und wird auf **eine Dauer von zwei Jahren abgeschlossen**.
2. Nach Ablauf dieser zwei Jahre endet dieser Mietvertrag, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Es besteht die Möglichkeit seitens der Vermieterin, 3 Monate vor Ablauf dieses Mietvertrages dieses Mietverhältnisses jeweils um weitere 3 Monate zu verlängern.
3. § 1117 ABGB
Die Bestandnehmerin ist berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Räume steht dieses Recht der Mieterin auch dann zu, wenn sie im Verträge darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluss gekannt hat.
4. § 1118 ABGB
Die Bestandgeberin kann seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn die Bestandnehmerin der Sache einen erheblichen nachtheiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschעהener Einmahlung mit der Bezahlung der Mietentgelte dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat, oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der Mieterin zu ihrem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

III. Mietzins und Nebenkosten

1. Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als angemessen erachtete Mietzins von EUR 3.600,00 (auch Gesamtmiete) besteht aus dem Hauptmietentgelt (EUR 2.400,00) und der

Seite 2 von 8



Betriebskostenpauschale samt laufenden öffentlichen Abgaben (EUR 600,00) zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

2. In dem Hauptmietentgelt ist eine Umsatzsteuer (20%) in Höhe von EUR 600,00 enthalten, welche die Vermieterin an das Finanzamt abzuführen hat. Im Falle einer Befreiung bzw. Minderung dieser Last, hat die Mieterin diesen gewidmeten Teil nicht mehr zu zahlen. Falls jedoch eine Steuerlast für die Vermieterin wieder auflebt, ist diese in der jeweils gesetzlichen Höhe zu dem Hauptmietentgelt hinzuzurechnen.
3. Ausdrücklich vereinbart wird, dass Nutzflächenabweichungen von bis zu 10 % keine Änderung des Hauptmietentgeltes herbeiführen.
4. Es wird die Wertbeständigkeit des Gesamtmietzinses nach dem von der Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex **2020 (VPI 2020)** vereinbart. Als Ausgangsbasis für diese Wertsicherung gilt sodann die im Zeitpunkt des Mietbeginns zuletzt verlautbarte Indexzahl. In den ersten 6 Monaten des Mietverhältnisses wird keine Erhöhung der Gesamtmiete stattfinden.
Es werden jeweils im Dezember (geltend ab Jänner) und im Juni (geltend ab Juli) Indexierungen erfolgen.
Die Indexzahl, die zur Überschreitung nach oben geführt hat, bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernannt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Vereinbarung.
5. Die Betriebskosten betragen **EUR 600,00 netto** und sind zusätzlich zum Hauptmietentgelt zu entrichten. Es handelt sich dabei um einen Pauschalbetrag, welcher indexiert und neu berechnet vorgeschrieben wird. Bei Abweichungen der tatsächlich anfallenden Betriebskosten und des Pauschalbetrages von 10 % nach oben oder unten, wird dieser Betrag neu vorgeschrieben.
6. Der Mieterin stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.
Die Vermieterin gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil der Miete an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschriften für die genannten Versicherungen erhöht.
7. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Mieterin die sonstigen von ihr verursachten Betriebskosten (wie etwa Energiekosten, Telefon, Telekabel u.dgl.) neben dem genannten Mietentgelt selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten der Vermieterin vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieterin zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe und Nachweis der Vorschreibung durch die Vermieterin.
8. Das vereinbarte Gesamtmietentgelt ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats

Seite 3 von 8



fällig, wobei die Zahlung auf das von der Vermieterin bekannt gegebene Konto zu erfolgen hat.

Für den Fall eines von der Mieterin zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in der Höhe von 10 % p.a. vereinbart.

Darüber hinaus hat die Mieterin der Vermieterin Ersatz für die von ihr verschuldeten und der Vermieterin erwachsenen Schäden zu leisten. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen. Letztere allerdings nur insoweit, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

9. Im Falle von behördlich angeordneten Schließungen oder Betretungsverboten verpflichtet sich die Mieterin bereits jetzt, für die Dauer der behördlich angeordneten Schließung oder Betretungsverbote jedenfalls die monatlichen Betriebskosten und anteiligen öffentlichen Abgaben zuzüglich der im Hauptmietentgelt enthaltenen 20 % USt (falls abgabepflichtig) weiterhin zu bezahlen.

10. Es ist der Mieterin nicht gestattet Forderungen gegen den Mietzins aufzurechnen.

An die Vermieterin monatlich zu zahlen:

Hauptmietentgelt netto:	EUR	2.400,00
Betriebskostenpauschale netto:	EUR	600,00
Zwischensumme:	EUR	3.000,00
20 % USt:	EUR	600,00
Gesamtmiete	EUR	3.600,00

Konto der Vermieterin: Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl

Name: Dr. Gerhard Kraml

IBAN: AT66 2021 6200 31249716

BIC: SPHBAT21XXX

IV, Besondere Vereinbarungen

Gemäß Punkt 1.2 dieses Vertrages erfolgt die Vermietung zu Geschäftszwecken, und zwar zum Betrieb einer Geschäfts/Verkaufs/Beratungsbetriebes bzw. für Veranstaltungen. Diesbezüglich treffen Vermieterin und Mieterin nachstehende, nähere Vereinbarungen:

- Bei Übergabe des Mietobjekts wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll errichtet. In diesem dort festgehaltenen Zustand wird das Mietobjekt vermietet. Die Mieterin verpflichtet sich die Geschäftsräumlichkeit auf einen angemessenen zeitentsprechenden Zustand zu erhalten. Jegliche vorgenommenen Investitionen gehen nach Mietende in das

Seite 4 von 8



Eigentum der Vermieterin über und der Mieterin steht kein Ersatz zu.

- Hinsichtlich einer möglichen Lärmbelästigung hat die Mieterin Rücksicht auf Personen im Umfeld zu nehmen.
- Alle Kosten, die durch den Umbau oder Reparaturen von Geräten, die zum vereinbarten Mietzweck notwendig sind, entstehen, trägt ausschließlich die Mieterin.
- Die Vermieterin haftet nicht für Einschränkungen der Benützungsmöglichkeit des Mietobjekts, die aufgrund behördlicher Genehmigungen eintreten. Eine Reduzierung des Mietentgeltes aus diesem Titel ist ausgeschlossen.
- Die Mieterin ist verpflichtet, auf ihre Kosten das Mietobjekt instand zu halten und zu erhalten.
- Wenn Abfall im Hof entsorgt wird und dabei Verunreinigungen entstehen, hat die Mieterin diese Verunreinigungen auf seine Kosten zu beseitigen.
 - Die Mieterin verpflichtet sich, bei ihrer Tätigkeit sämtliche gesetzlichen Bestimmungen, einschließlich feuerpolizeiliche sowie gewerberechtliche Bestimmungen sowie Arbeitnehmerschutzbestimmungen einzuhalten. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für eine Eignung des Bestandobjektes für die Erfordernisse der Mieterin oder für den vereinbarten Mietzweck. Ebenso ist es Sache der Mieterin, für die Erlangung aller öffentlich-rechtlichen Bewilligungen zum Betrieb seines Unternehmens im Bestandobjekt selbst und auf eigene Kosten Sorge zu tragen. Weiters obliegt es der Mieterin, auf eigene Kosten für die geeignete Versicherung des Bestandobjektes und seines darin ausgeübten Betriebes, insbesondere wegen Haftpflicht, Feuer, Einbruch und Diebstahl, selbst und auf eigene Kosten Sorge zu tragen.

V. Wartung, Instandhaltung und Erhaltung

1. Die Mieterin hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungen, Abwasserleitungen, so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Hinsichtlich der Einrichtungen im Mietgegenstand, wie Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen obliegt der Mieterin die Instandhaltungs-, Wartungs-, als auch Erhaltungspflicht. Das betrifft insbesondere auch die Elektroinstallationen, Ladeneinrichtungen, Beleuchtungssysteme, Alarmanlage, Beschallungsanlage, Zugangssystem (Schiebetüre), Raumheizung und -klimatisierung im Objekt.
2. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist die Mieterin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen hierfür – sowie auch für die Anzeige einer von der Mieterin erkannten, erheblichen Gesundheitsgefährdung – wird die Schriftform empfohlen.
3. Kommt die Mieterin der vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erhaltungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin – insbesondere zur Vermeidung einer Gefährdung anderer Bewohner des Hauses – nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen.
4. Abfälle, Essensreste, Ölreste etc. sind auf die vorgesehene und übliche Weise zu entsorgen.

Seite 5 von 8



Die Mieterin haftet für Schäden am Mietobjekt (Ab-, Wasserleitungen etc.), welche er durch missbräuchliche Entsorgung von Abfällen oder dergleichen verursacht hat.

VI. Veränderung, Betretungsrecht und Haftung

1. Von der Mieterin gewünschte Veränderungen- bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen der Vermieterin oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung durch die Vermieterin.

Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat die Mieterin der Vermieterin unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich (auch per E-Mail) so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die Vermieterin alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann. Eine Zustimmung zu beabsichtigten Arbeiten erfolgt seitens der Vermieterin jedenfalls nur unter der Voraussetzung, dass die Arbeiten behördlich bewilligt werden (können), von hierzu befugten Fachunternehmen durchgeführt und ausschließlich von der Mieterin finanziert werden. Die behördlichen Bewilligungen sind der Vermieterin vor Beginn der Arbeiten vorzulegen.

Jegliche bauliche Veränderung darf keinesfalls zu einer Verschlechterung hinsichtlich der Geruchsbelästigung oder der Geräuscentwicklung führen. Sämtliche aus beabsichtigten Arbeiten entstehende Kosten sind allein von der Mieterin zu tragen. Die Vermieterin ist von der Mieterin hinsichtlich allfälliger, aus den Arbeiten resultierender Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Ebenso haftet die Mieterin für jegliche Schäden, die durch die Arbeiten am Mietobjekt bzw. am Gebäude entstehen.

Die Mieterin verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihr vorgenommenen Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gem. § 1097 i.V. mit § 1037 ABGB. Es steht ihr sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil der Vermieterin zu, sofern nicht im Einzelfall anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird. Die Mieterin hat die von ihr vorgenommene Investitionen ohne Kostenersatz im Mietobjekt zu belassen.

2. Die Mieterin hat der Vermieterin und/oder den von dieser beauftragten Personen aus wichtigem Grund und (außer bei Gefahr in Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjekts zu gestatten. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen der Mieterin angemessen zu berücksichtigen.
3. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisation-, Strom-, Wasserleitung u.dgl. kann die Mieterin gegenüber der Vermieterin keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern diese nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben.
4. Die Mieterin ist verpflichtet, die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen ihr bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietobjekts, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet sonstiger Ansprüche der Vermieterin – eine Konventionalstrafe in Höhe einer Bruttomonatsmiete, falls das Bestandsobjekt von der Mieterin nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten

Seite 6 von 8



Räumungstermin übergeben wird oder sich in keinem gleich weiter verwertbaren Zustand befindet.

Auf sonstige Ansprüche der Vermieterin ist die Konventionalstrafe nicht anzurechnen.

5. Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßigem Zustand zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen sowie die von der Mieterin nicht verursachten Abnützungen gelten mit dem Mietzins als abgegolten.
6. Die Mieterin hat alle Schlüssel, welche Anlagen auf der Liegenschaft sperren bei Rückstellung des Mietobjektes zu übergeben.
7. Die Mieterin hat der Vermieterin von Konkurs, Verkauf oder sonstigen substanziellen Veränderungen im Unternehmen schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Die Mieterin hat eine für den Geschäftszweck ausreichende und geeignete Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, bei welcher fest verbundene Gegenstände des Mietobjektes mitversichert sind. Die Vermieterin haftet der Mieterin gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die diese an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleiden.

VII. Untervermietung

1. Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag ist nicht gestattet. Zu beachten ist hierbei, dass die Mieterin, Brigitta Harrach, alleinige Vertragspartnerin aus Sicht der Vermieterin bleibt.

VIII. Kautions

1. Der Mieterin erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautions in Höhe von drei Bruttomonatsmieten, **EUR 10.800,00**.
2. Die Kautions dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger, der Vermieterin im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten und von der Mieterin zu vertretenden Schäden (inklusive damit verbundener notwendiger Verfahrens-, Vertretungs- und Betreibungskosten) sowie weiters als Sicherstellung des Vertrages.
Der Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautions zu den genannten Zwecken zu verwenden.
3. Die Kautions samt Zinsen ist zur Gänze bzw. gegebenenfalls hinsichtlich des nicht widmungsgemäß verbrauchten Teils nach Rückstellung des von den Fahrnissen der Mieterin geräumten Mietobjektes in angemessener Zeit an dieser zu retournieren.

IX. Sonstige Bestimmungen

1. Vermieterin und Mieterin halten fest, dass ihnen keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen ist die Schriftform erforderlich. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2. Zustellungen und Übersendungen an die Mieterin erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjektes.

Seite 7 von 8



Die Mieterin verpflichtet sich, eine allfällige Änderung ihrer Zustellanschrift der Vermieterin unverzüglich bekannt zu geben.

3. Die Kosten der Vergebühung dieses Mietvertrages trägt der Mieterin (**24 x 3.600,00 x 1 : 100 = 864,00**).
4. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf dem Mietgegenstand entfallende Jahresmietentgelt derzeit **EUR 36.000,00** beträgt.
5. Die Kosten rechtsfreundlicher Beratung hat jede Partei selbst zu tragen.
6. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.
7. Der Mieterin ist es gestattet unter folgenden Bedingungen Geschäftsschilder an der Fassade des Hauses zu montieren. Allfällige behördliche Bewilligungen hat die Mieterin hierfür einzuholen, es muss ein Konsens mit den übrigen Mietern des Hauses herrschen und jegliche Abgaben (wie Luftsteuer), die aufgrund der Anbringung von Schildern bestehen, muss die Mieterin zahlen. Bei Rückstellung des Mietobjektes muss der vorherige Zustand wiederhergestellt werden.
8. Es werden folgende Schlüssel übergeben: 4x für die Glasschiebetüre, 1x Hausschlüssel
9. Bis zur Übergabe sind sohin die erste Bruttomonatsmiete (3.600,00 €), die Vergebühung (864 €) und Kautions zu entrichten.

Mistelbach, am 24.2.2026

IMMOBILIEN Invest & Partner „FIRST“ GesmbH
(vertreten durch GF Dr. Gerhard Kraml)

Brigitta Harrach



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 Liegen-
schaftsbewertung“**, 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, Ma Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert ° Funk)
3. Auflage 2014, 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“ 202 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

„Niederösterreichisches Baurecht“ (Pallitsch
Pallitsch Kleewein), 12. Auflage 2022, Herausgeber:
Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210
Wien
„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Braunisch
/ Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber:
Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210
Wien
„Immobilienbesteuerung Neu“ (Bovenkamp /
Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang /
Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019,
Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitäts-
buchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007,
Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H.,
Scheydgasse 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 Kalls Riegler Staringer Lang Nowotny)
2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H.,
Scheydgasse 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., Amsterdamer-
straße 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: Walters 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“ (Prodingner / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

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

„Praxishandbuch Immobilienrecht“ (Artnrner / 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: jusline.at