



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Zinshaus
2130 Mistelbach, Hauptplatz 11-12

EZ 14, GST-NRn. 193, .301, .304 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 € 963.000,-

(in Worten: EURO neunhundertdreißigtausend)



INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	10
1. Makrostandort	10
2. Mikrostandort	11
2.1. Lageplan	11
2.2. Standortbeschreibung	11
2.3. Standortkriterien	12
3. Grundstücksdaten	20
3.1. Grundbuchauszug	20
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	23
3.3. Grundstückskonfiguration	23
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	23
3.5. Altlastenatlas	25
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	26
4. Gebäudedaten	27
4.1. Kurzbeschreibung	27
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	28
4.3. Nutzung / Bestandsverhältnisse	29
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	29
4.5. Flächenaufstellung	29
4.6. Gebäudepläne	32
Grundriss Büro- und Geschäftsflächen Kellergeschoss:	34
Grundriss Büro- und Geschäftsflächen Erdgeschoss:	35
4.7. Fotodokumentation	39
C. Bewertung	52
1. Standortbewertung	52
2. Bewertungsgrundsatz	52
3. Bewertungsverfahren	53
4. Verfahrenswahl	54
5. Ertragswertverfahren	55
6. Nachhaltigkeitsaspekte	66
7. Verkehrswert der Liegenschaft	68
D. Ergebnis	69
E. Anlagen	70
F. Literaturverzeichnis	75



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
 - Mietvertrag vom 03.05.2018 (Volksbank)
 - Von Seiten des Eigentümers bzw. dessen Vertretung Herrn Helmut Czucka in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Grundrissplan
 - Mietvertrag vom 03.05.2018 (Volksbank)
 - Mietvertrag vom 26.01.2021
 - Mietvertrag vom 01.08.2014
 - Mietvertrag vom 01.12.2005
 - Mietvertrag vom 01.03.2010
- 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 Herr Ullmann seitens der Bank für die Befundaufnahme der Bank, sowie den Mietern der einzelnen Wohnungen (Frau und Herr Nissler, Frau Doris Ullmann, Frau Romana Krall und Herr Ullmann) und 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..
 - 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.
 - Sie bestätigen, dass zur Deckung ihrer aus dieser Sachverständigentätigkeit gegen sie allfällig entstehenden Schadenersatzansprüche eine aufrechte Haftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme je Haftungsfall entsprechend § 2a Abs. 2 SDG besteht und keine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung gegeben ist.
 - 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 wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- 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 24.04.2026, 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 **Flächenausmaße** wurden aus den im Bauakt vorliegenden Plänen entnommen. **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber und der Eigentümerin bzw. deren Vertretung Herrn Helmut Czucka zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch die fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

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



- 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 und Veröffentlichung** des Gutachtens dürfen weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne Einwilligung durch die Sachverständigen zur Kenntnis gebracht 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. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der

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

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

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

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



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 Annahmen³ der Bewertung

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

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

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

⁴ § 6 Abs. 2 UStG 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).

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



- **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 Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁷
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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



Besondere Annahmen⁸ der Bewertung

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

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

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



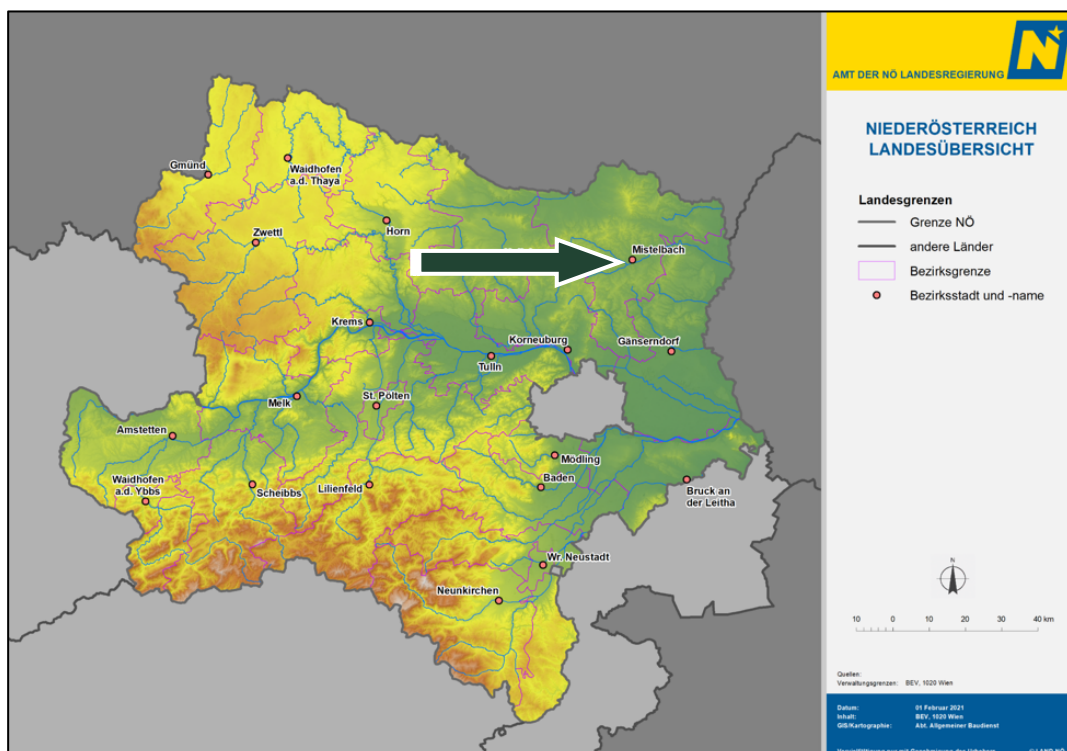
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstatten die fertigenden Sachverständigen nachstehenden

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

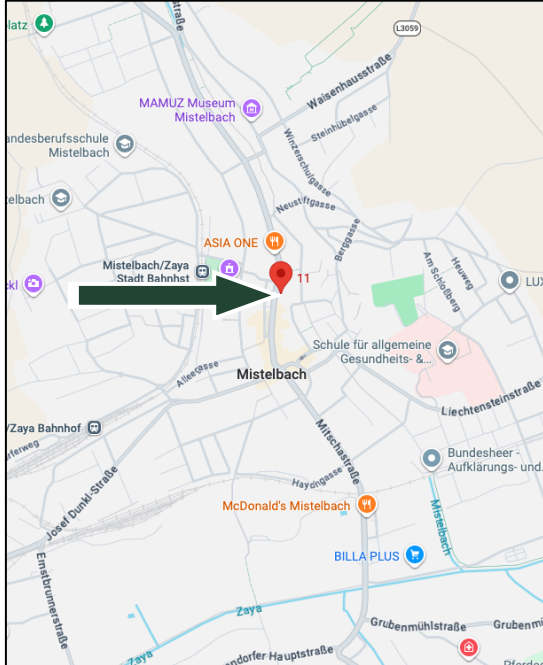
Niederösterreich ist das flächengrößte und zweitbevölkerungsreichste Bundesland der Republik Österreich.

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.⁹

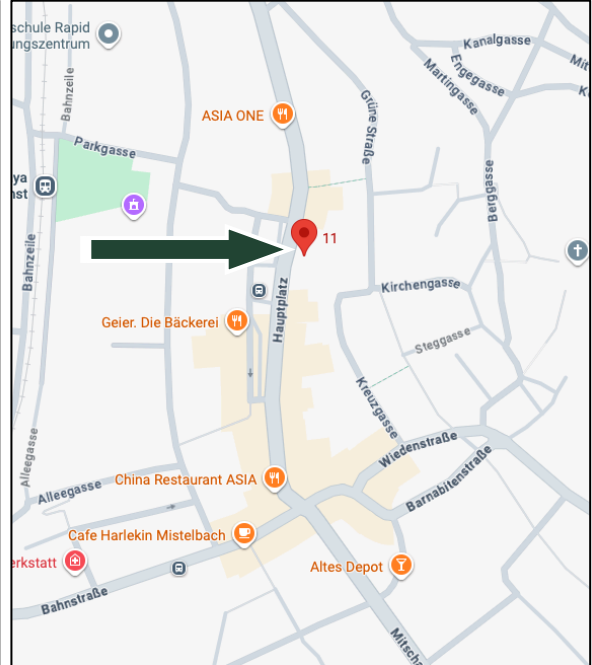
⁹ Quelle: de.wikipedia.org

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 11-12, 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.



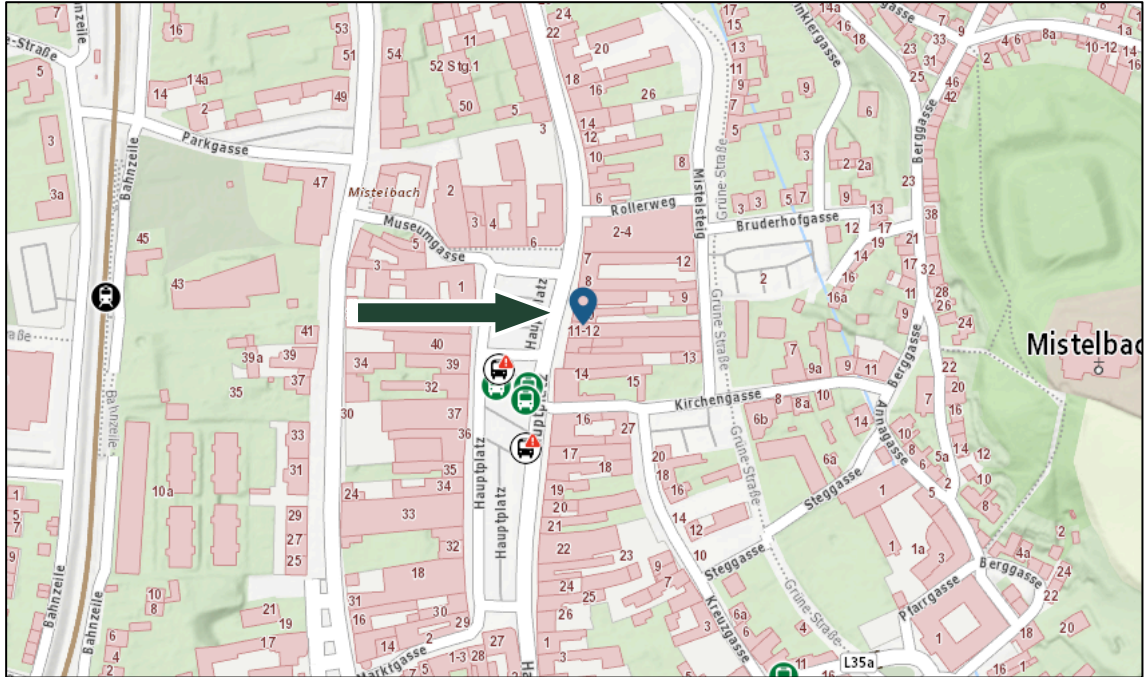
Orthofoto, rudimentäre Einzeichnung (google.at/maps)



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

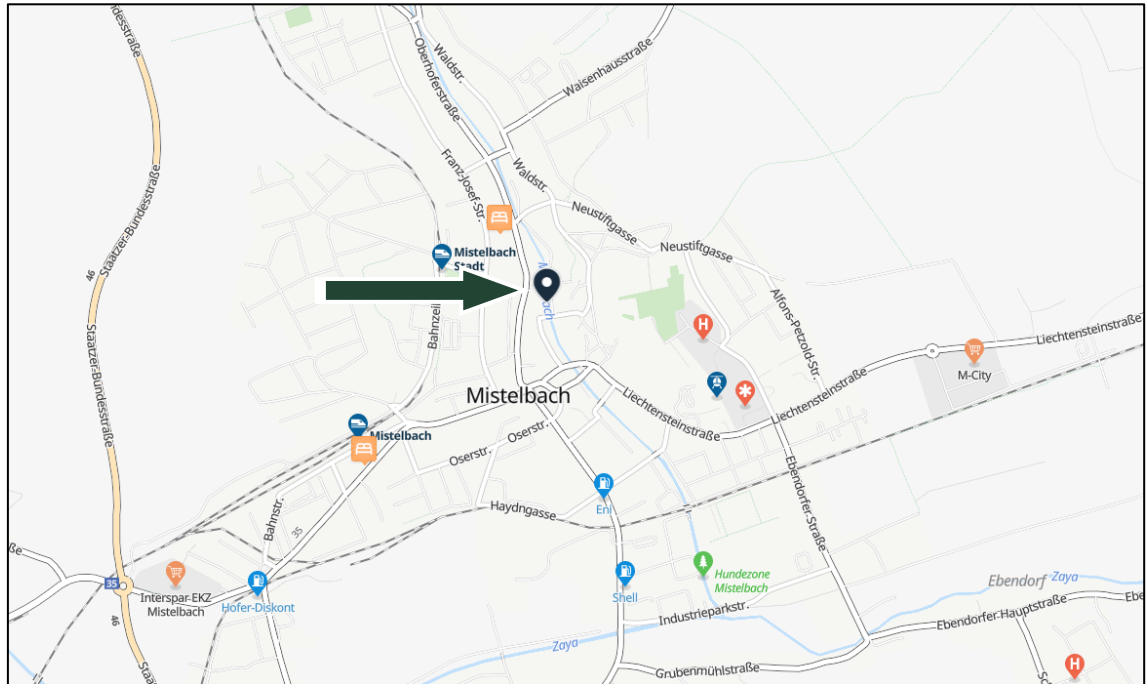
Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgendem Verkehrsmittel erreichbar:

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:

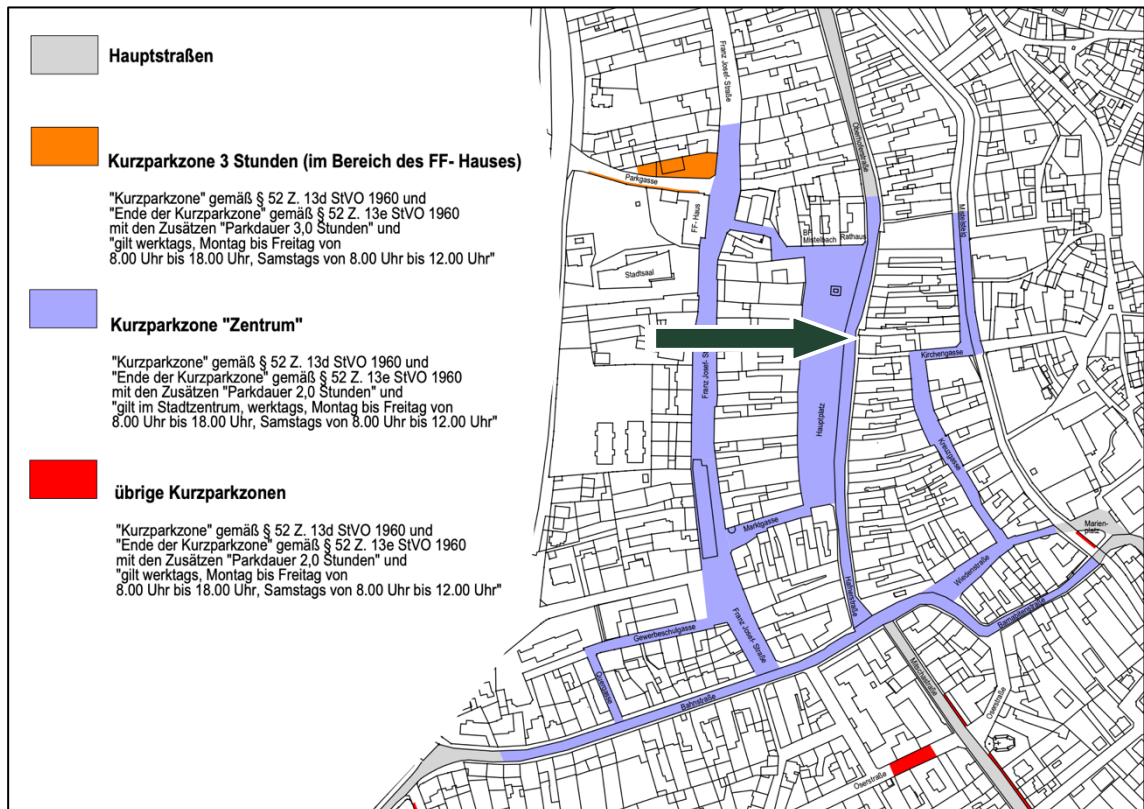
- | | |
|--|-------------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 46 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 50 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 54 km |
| ■ Anbindung an die S 1 – Wiener Außenring Schnellstraße: | ca. 31 km |
| ■ Anbindung an die A 5 – Nordautobahn: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

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

Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

■ Kurzparkzonen in Mistelbach¹⁰

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

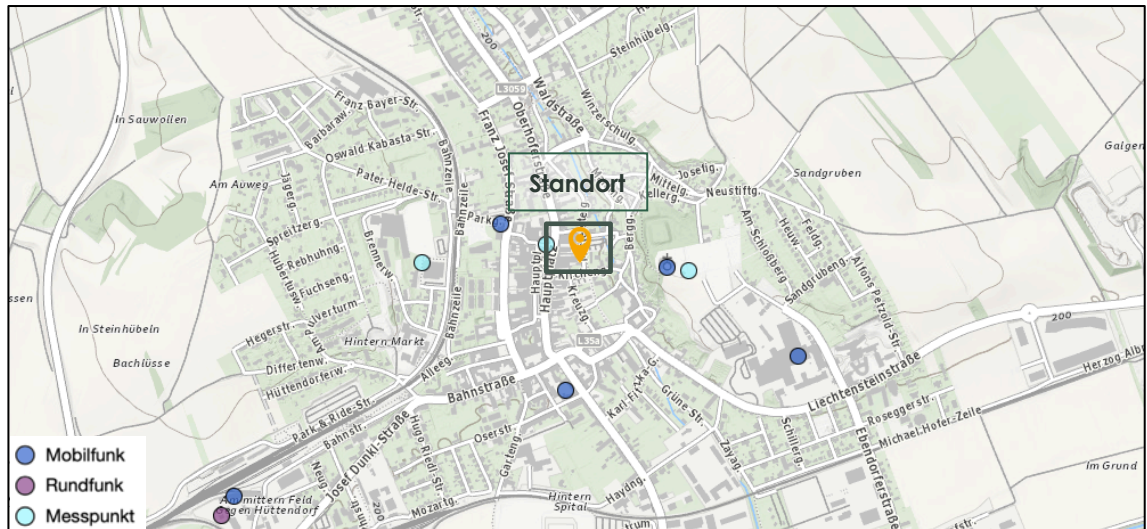
■ Senderkataster, Grenzwerte

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.

¹⁰ Quelle: mistelbach.at

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



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

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.

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

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



■ Lärminformation¹²

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.

■ HORA¹³

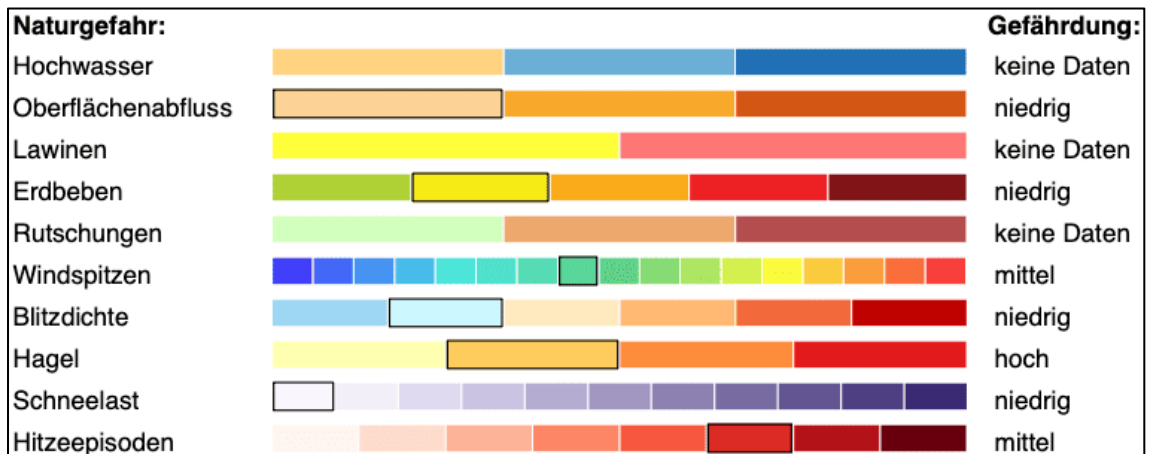
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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.

¹² Quelle: laerminfo.at

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

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

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



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

- Hochwasser¹⁴

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.

¹⁴ 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)

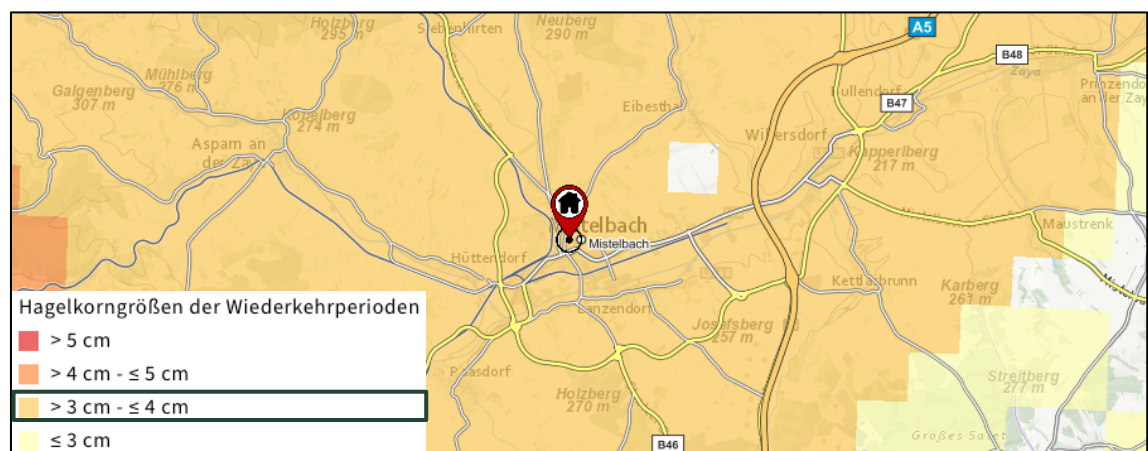
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.



■ Hagel¹⁵

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.

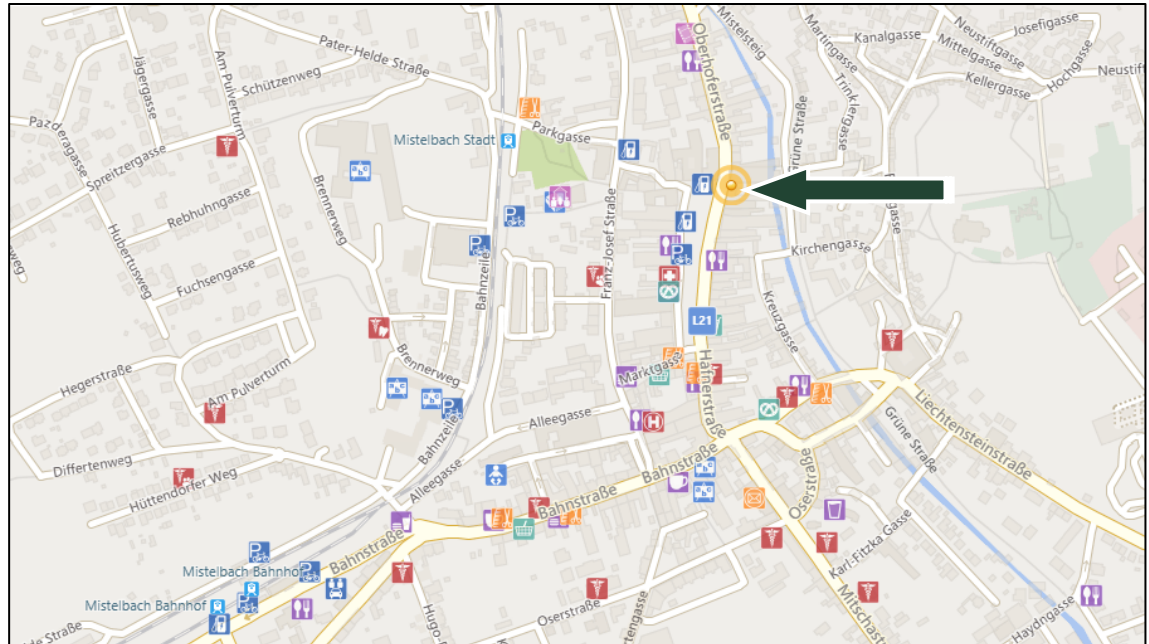


Hagelgefahrenkarte, Quelle: hora.at

¹⁵ 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.



Legende der Plansymbole; Quelle: immomapping.com



3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach		EINLAGEZAHL	14
BEZIRKSGERICHT Mistelbach			

Letzte TZ 7575/2023			
Plombe 2376/2026			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
193	Bauf.(10)	435	
.301	Bauf.(10)	688	Hauptplatz 11-12
.304	Bauf.(10)	216	
GESAMTFLÄCHE		1339	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
***** A2 *****			
***** B *****			
2 ANTEIL: 1/1			
IMMOBILIEN Invest & Partner "FIRST" GesmbH (FN 365542m)			
ADR: Hauptplatz 13, Mistelbach 2130			
a 521/2019 IM RANG 6462/2018 Kaufvertrag 2018-05-03 Eigentumsrecht			
***** C *****			
3 a 2165/1964			
DIENSTBARKEIT des Kanalanschlusses auf Gst .301 gem Pkt			
Drittens Dienstbarkeitsvertrag 1964-08-11 für Gst .300			
5 a 522/2019 Pfandurkunde 2018-12-04			
PFANDRECHT			
Höchstbetrag EUR 10.500.000,--			
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG			
(FN 99073x)			
c 522/2019 Simultan haftende Liegenschaften			
EZ 14 KG 15028 Mistelbach C-LNR 5			
EZ 3435 KG 15028 Mistelbach C-LNR 1			
EZ 2032 KG 01603 Donauefeld C-LNR 8			
EZ 2031 KG 01603 Donauefeld C-LNR 8			
EZ 710 KG 01002 Alsergrund C-LNR 56			
EZ 712 KG 01002 Alsergrund C-LNR 56			
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

Grundbuch		24.04.2026 09:08:22	



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 Grundbucheinlage. 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
14	193	435 m ²	Bauflächen (Gebäude)
	.301	688 m ²	Bauflächen (Gebäude)
	.304	216 m ²	Bauflächen (Gebäude)
Summe GST-Fläche		1.339 m²	

Die Grundstücksfläche der gegenständlichen Liegenschaft beträgt somit 1.339 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹⁶ für die Grundstücksnummern 193, .301, .304, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

¹⁶ 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 kann¹⁷.

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

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

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

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

Erläuterung Eintragungen

A2-Blatt

Es befinden sich keine Eintragungen im A2-Blatt.

C-Blatt

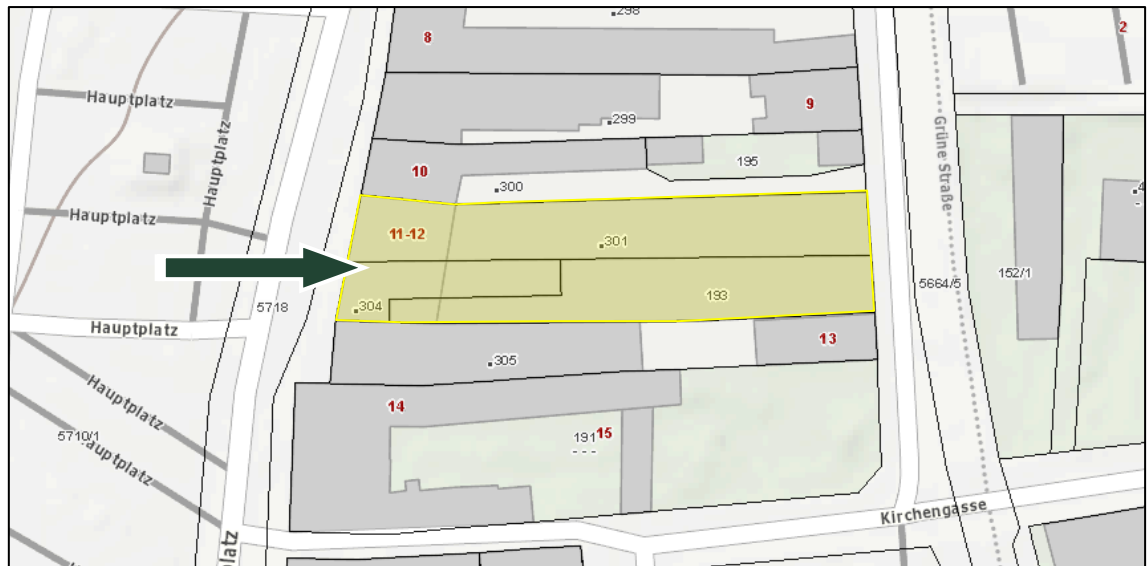
C-LNr. 3 – Dienstbarkeit: Bei der gegenständlichen Eintragung handelt es sich um eine Dienstbarkeit gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 11.08.1964. Diese räumt den jeweiligen Eigentümern der Parzelle 300 das Recht ein, einen über die Parzelle 301 verlaufenden Ableitungskanal zur Ableitung von Grundwässern in den Mistelbach mitzubenuetzen und ist in der Wertermittlung als wertneutral berücksichtigt.

C-LNr. 5 – 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.

¹⁷ 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.

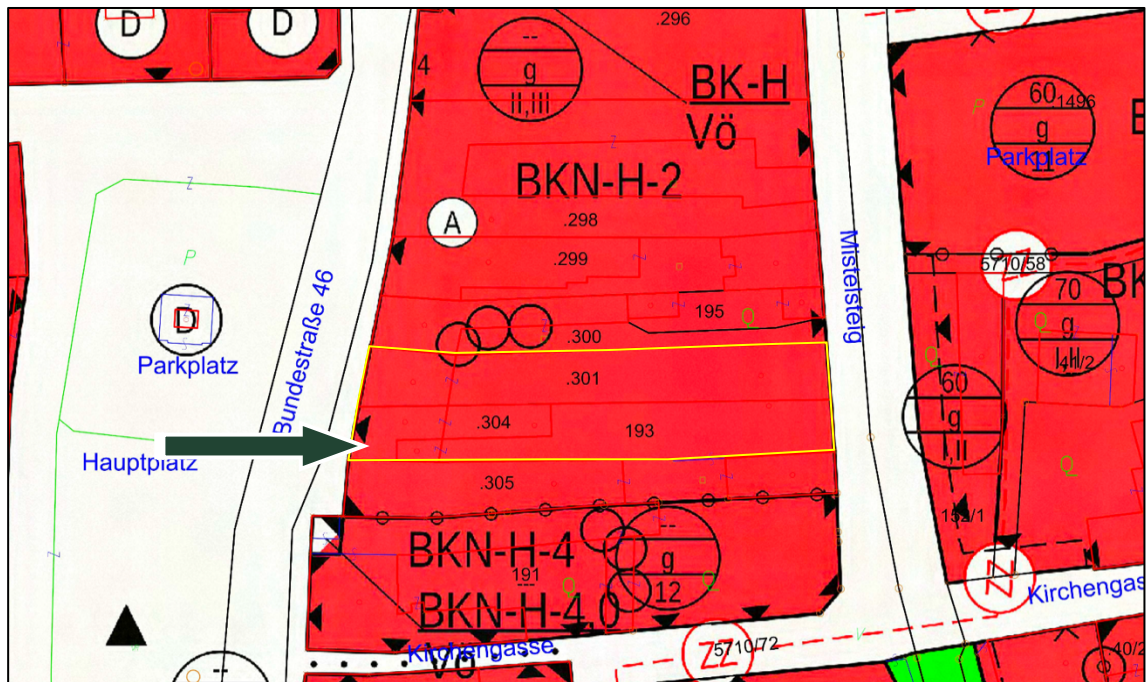
Straßenfront: etwa 19 m

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 Geschosßflächenzahl 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, Versammlungs- 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.

§ 16. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Bauland:

(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:

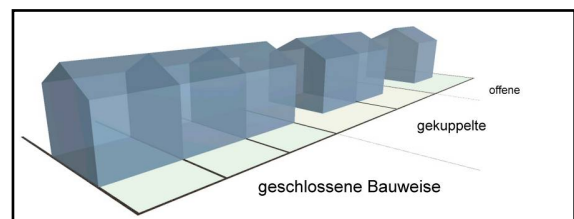
(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal 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. Altlastenatlas¹⁸

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 05.05.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

¹⁸ Quelle: umweltbundesamt.at

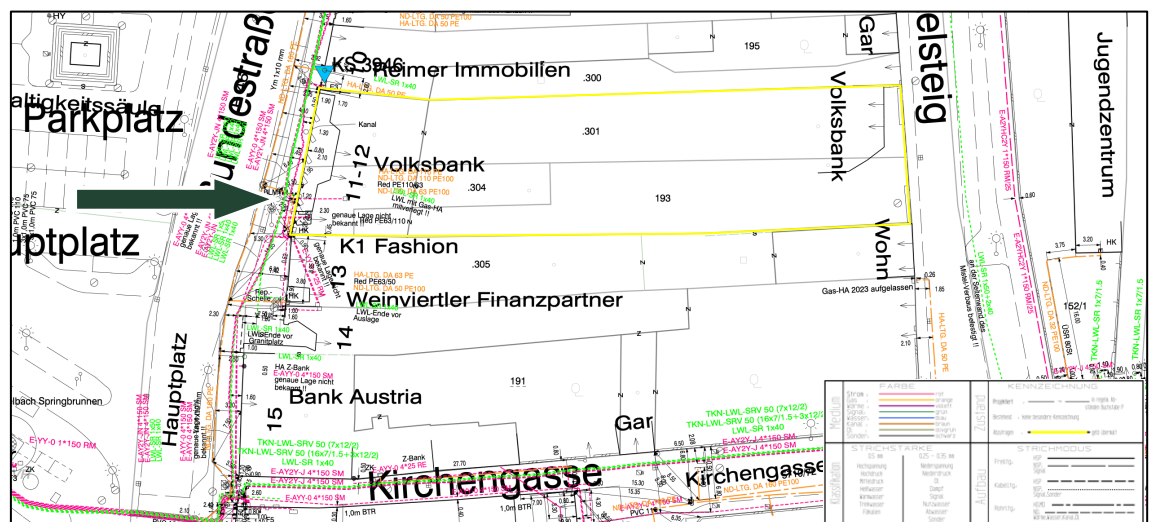


Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

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.



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 Plänen wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am Hauptplatz 11–12. Das langgestreckte Grundstück erstreckt sich vom Hauptplatz bis zur Grüne Straße und ist von beiden Straßenseiten erschlossen. Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft befinden sich insgesamt sieben Stellplätze und eine Garage.

Bei dem Bestandsobjekt handelt es sich um ein in massiver Bauweise errichtetes Gebäude mit Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen. Das Objekt ist nahezu vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich Technikräume, Lagerflächen sowie Abteile, die Einlagerungszwecken dienen.

Der Gebäudekomplex gliedert sich im Wesentlichen in einen Wohntrakt an der Seite des Hauptplatzes sowie einen daran anschließenden Geschäfts- und Büroteil, welcher sich bis zur Grüne Straße erstreckt.

Im Erdgeschoss des Geschäfts- und Büroteils befindet sich straßenseitig zum Hauptplatz der Eingang einer Bankfiliale. Die Bank erstreckt sich über Teile des Erdgeschosses, des ersten Obergeschosses sowie des Kellergeschosses. Der Zugang erfolgt über eine elektrische Schiebetür. Die Geschäftsflächen sind mit Stein- bzw. Parkettböden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme; zusätzlich sind Klimasplitgeräte vorhanden.

An die Bankflächen schließen im rückwärtigen Bereich des Gebäudes bestandsfreie Büroflächen an, welche sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss erstrecken. Die ausgebauten Büroflächen sind teilweise mit PVC-Böden, abgehängten Decken, Teeküchen, Spiegelrasterleuchten sowie Deckenspots ausgestattet. Das zweite Obergeschoss des Geschäfts- und Büroteils besteht aus einer weitgehend offenen Fläche ohne wesentliche Raumunterteilungen; zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren keine Sanitär-, Küchen- oder sonstigen Ausstattungen vorhanden. Die Fläche verfügt über eine Terrasse und befindet sich teilweise im Edelmetallbauzustand. Dieser Bereich (Büroflächen) verfügt über einen Personenaufzug, der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht funktionsfähig war.

Im Zuge der Befundaufnahme wurden an mehreren Gebäudeteilen Feuchtigkeits- und Wasserschäden festgestellt. Diese treten insbesondere im Kellergeschoss sowie in mehreren Wohnungen auf.

Der Wohntrakt ist über ein straßenseitiges Stiegenhaus vom Hauptplatz erschlossen und verfügt über keinen Personenaufzug. Die Wohneinheiten erstrecken sich über das erste und zweite Obergeschoss. Darüber befindet sich ein nicht ausgebauter Dachboden. Den Wohnungen sind im Kellergeschoss entsprechende Kellerabteile zugeordnet.

Die Wohnungen werden grundsätzlich mittels Gasstrahlheizungen über Radiatoren beheizt. Im Zuge der Befundaufnahme wurden in sämtlichen besichtigten Wohneinheiten Feuchtigkeits- und Wasserschäden in unterschiedlichem Ausmaß festgestellt. Die Schäden betreffen sowohl Böden als auch Wand- und Deckenbereiche. Teilweise sind bereits Verformungen der Bodenbeläge



erkennbar, wodurch sich die Wohnungen insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden.

Die Wohnungen Top 1 bis Top 3 befinden sich im ersten Obergeschoss. Top 2 konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht besichtigt werden, da keine Zugänglichkeit gegeben war. Laut Angaben bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung jedoch in einem mit den übrigen Wohneinheiten vergleichbaren Zustand.

Die Wohnungen Top 4 bis Top 6 befinden sich im zweiten Obergeschoss. Top 4 und Top 5 wurden zu einer Wohneinheit zusammengelegt. Der Bereich der ursprünglichen Top 4 konnte aufgrund einer Abtrennung im Zuge der Befundaufnahme nicht besichtigt werden. Nach Angaben vor Ort entspricht dessen Erhaltungszustand jenem der Top 5.

In Top 5 wurden neben den vorhandenen Feuchtigkeits- und Wasserschäden weitere Mängel festgestellt; die Gastherme, die Gegensprechanlage und die Außenjalousien sind zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht funktionsfähig.

Zusammenfassend ziehen sich Feuchtigkeits- und Wasserschäden in unterschiedlicher Intensität durch den Gebäudekomplex.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁹

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird von den fertigen 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)						✗
Bektr. Installation						✗
Sanitär. Ausstattung			✗			
Gesamteindruck			✗			

¹⁹ 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.



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 wird derzeit zu Wohn-, Büro- und Geschäftszwecken genutzt. Die Büro- und Geschäftsflächen werden aktuell von einer Bank genutzt; weitere Büroflächen stehen derzeit bestandsfrei. Laut Angaben von Herrn Ullmann (Prokurist der Volksbank Mistelbach) im Zuge der Befundaufnahme wird das Bestandsverhältnis mit der Volksbank Mistelbach (Top 7) mit Ende des Jahres 2026 beendet.

Die wirtschaftlichen Parameter der Bestandsverhältnisse sind der Aufstellung im Bewertungsteil zu entnehmen.

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 anhand der im Bauakt befindlichen Pläne vom 08.08.1966 und 09.01.1992 ermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes²⁰ 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.

²⁰ 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)



Flächenaufstellung Wohntrakt auf Basis der Pläne vom 08.08.1966:

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Top-bezeichnung	Nutzfläche in m ²
1. Stock	Zimmer	3	20,36 m ²
1. Stock	Zimmer	3	16,88 m ²
1. Stock	Küche	3	11,65 m ²
1. Stock	Vorraum	3	8,51 m ²
1. Stock	Bad	3	3,38 m ²
1. Stock	WC	3	1,60 m ²
1. Stock	Loggia	3	6,64 m ²
1. Stock	Zimmer	2	19,86 m ²
1. Stock	Kammer	2	11,08 m ²
1. Stock	Küche	2	9,88 m ²
1. Stock	Diele	2	6,55 m ²
1. Stock	Abstellraum	2	4,64 m ²
1. Stock	Bad	2	3,67 m ²
1. Stock	WC	2	1,60 m ²
1. Stock	Zimmer	2	16,10 m ²
1. Stock	Vorraum	2	8,08 m ²
1. Stock	Loggia	2	6,57 m ²
1. Stock	Küche	1	9,65 m ²
1. Stock	Vorraum	1	10,92 m ²
1. Stock	Bad	1	4,51 m ²
1. Stock	WC	1	2,70 m ²
1. Stock	Abstellraum	1	3,36 m ²
1. Stock	Zimmer	1	17,61 m ²
1. Stock	Zimmer	1	19,77 m ²
1. Stock	allg. Verkehrsflächen		
1. Stock	Summe		225,57 m ²

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Top-bezeichnung	Nutzfläche in m ²
2. Stock	Zimmer	6	20,36 m ²
2. Stock	Zimmer	6	16,88 m ²
2. Stock	Küche	6	11,65 m ²
2. Stock	Vorraum	6	8,51 m ²
2. Stock	Bad	6	3,38 m ²
2. Stock	WC	6	1,60 m ²
2. Stock	Loggia	6	6,64 m ²
2. Stock	Zimmer	5	19,86 m ²
2. Stock	Kammer	5	11,08 m ²
2. Stock	Küche	5	9,88 m ²
2. Stock	Diele	5	6,55 m ²
2. Stock	Abstellraum	5	4,64 m ²
2. Stock	Bad	5	3,67 m ²
2. Stock	WC	5	1,60 m ²
2. Stock	Zimmer	5	16,10 m ²
2. Stock	Vorraum	5	8,08 m ²
2. Stock	Loggia	5	6,57 m ²
2. Stock	Küche	4	9,65 m ²
2. Stock	Vorraum	4	10,92 m ²
2. Stock	Bad	4	4,51 m ²
2. Stock	WC	4	2,70 m ²
2. Stock	Abstellraum	4	3,36 m ²
2. Stock	Zimmer	4	17,61 m ²
2. Stock	Zimmer	4	19,77 m ²
2. Stock	allg. Verkehrsflächen		
2. Stock	Summe		225,57 m ²

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Top-bezeichnung	Nutzfläche in m ²
Keller	Aufenthaltsraum		10,82 m ²
Keller	Abstellraum		/
Keller	Zählerraum		8,60 m ²
Keller	Kellerabteil		5,91 m ²
Keller	Kellerabteil		5,91 m ²
Keller	Kellerabteil		5,91 m ²
Keller	Kellerabteil		5,91 m ²
Keller	Kellerabteil		5,91 m ²
Keller	Trockenraum		16,84 m ²
Keller	Waschraum		12,93 m ²
Keller	Heizung		11,82 m ²
Keller	Archiv		29,55 m ²
Keller	Tresor		9,28 m ²
Keller	Gang		9,14 m ²
Keller	allg. Verkehrsflächen		
Keller	Summe		144,44 m ²

Ebene bzw. Stockwerk	Topbezeichnung	Summe Nutzfläche in m ²
1. Stock	1	68,52 m ²
1. Stock	2	88,03 m ²
1. Stock	3	69,02 m ²
2. Stock	4+5	156,55 m ²
2. Stock	6	69,02 m ²



Flächenaufstellung Büro- und Geschäftstrakt auf Basis der Pläne vom 09.01.1992:

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Nutzfläche in m ²
Erdgeschoss	Hauseingang	20,50 m ²
Erdgeschoss	Müllbox	1,44
Erdgeschoss	Ausstellung	22,11 m ²
Erdgeschoss	SB-Foyer und Kassabereich	40,00 m ²
Erdgeschoss	Servicezone	25,40 m ²
Erdgeschoss	Diskr. Kassa	9,20 m ²
Erdgeschoss	Kundensave	13,70 m ²
Erdgeschoss	Diskretionber.	14,61 m ²
Erdgeschoss	WR	
Erdgeschoss	Kundenhalle	253,00 m ²
Erdgeschoss	Besprechungsraum	18,83 m ²
Erdgeschoss	Besprechungsraum	13,84 m ²
Erdgeschoss	Besprechungsraum	13,80 m ²
Erdgeschoss	Foyer	22,06 m ²
Erdgeschoss	WF	3,42 m ²
Erdgeschoss	Windf.	3,20 m ²
Erdgeschoss	Gard.-D.	4,13 m ²
Erdgeschoss	Gang	19,47 m ²
Erdgeschoss	Aufenthaltsraum	17,97 m ²
Erdgeschoss	Spezialisten	18,81 m ²
Erdgeschoss	Gard.-H.	4,06 m ²
Erdgeschoss	WC	1,13 m ²
Erdgeschoss	Revision	17,81 m ²
Erdgeschoss	Fibu-Contr.	24,06 m ²
Erdgeschoss	WC	1,13 m ²
Erdgeschoss	WR-H	3,75 m ²
Erdgeschoss	WR-D	2,38 m ²
Erdgeschoss	WC	1,28 m ²
Erdgeschoss	Aufzug	
Erdgeschoss	IZV-AZV	61,26 m ²
Erdgeschoss	Stiegenhaus	
Erdgeschoss	Codier	24,06 m ²
Erdgeschoss	Papierlager	7,76 m ²
Erdgeschoss	Post, Drucksorten, Bote	44,19 m ²
Erdgeschoss	Garage	28,94 m ²
Erdgeschoss	Vorraum	4,55 m ²
Erdgeschoss	Summe	761,85 m²

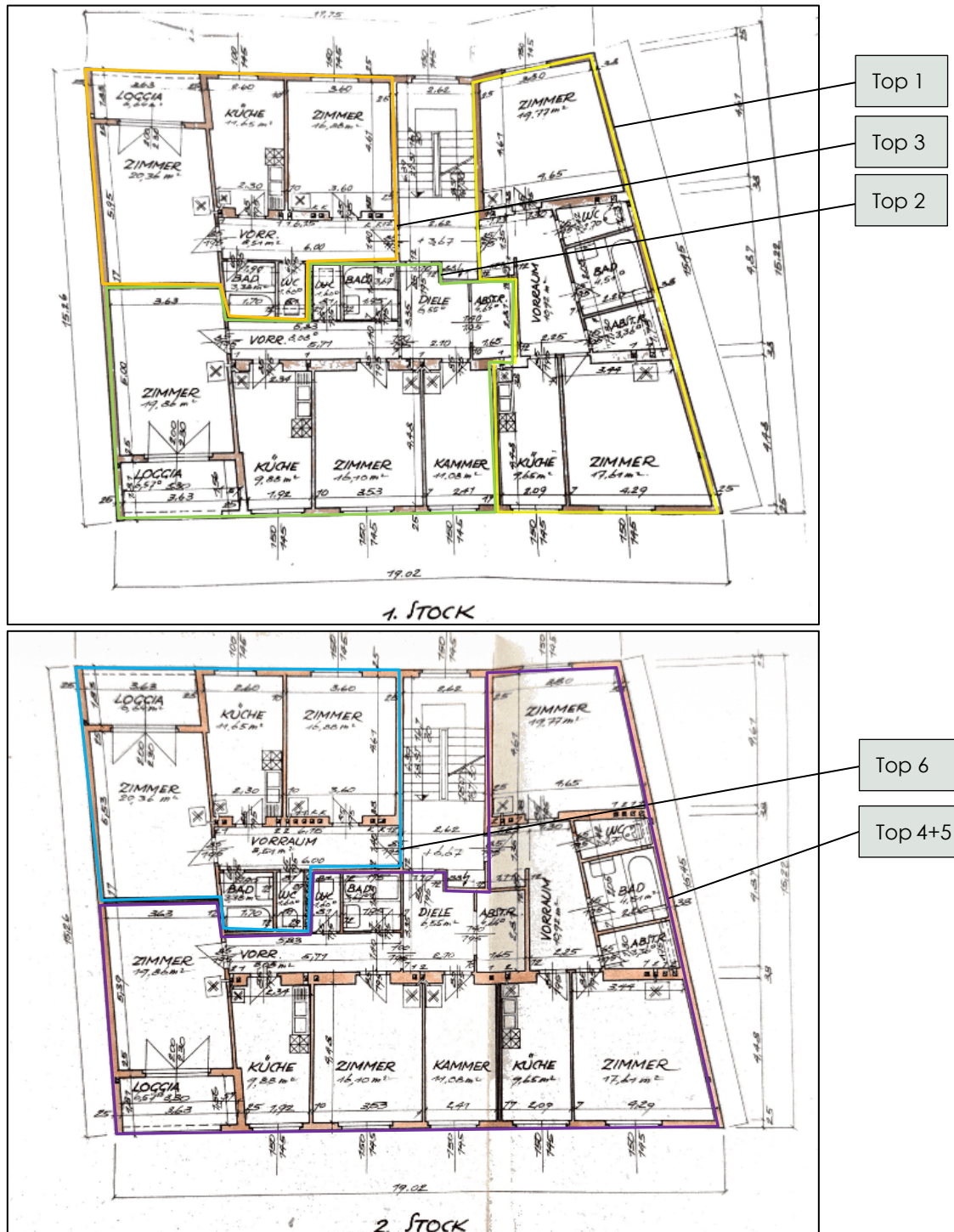
Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Nutzfläche in m ²
2. Stock	Dachboden	375,70 m ²
2. Stock	Stiegenhaus	
2. Stock	Aufzug	
2. Stock	Stiegenhaus	
2. Stock	Summe	375,70 m²

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Nutzfläche in m ²
1. Stock	Besprechungsraum	25,77 m ²
1. Stock	Foyer	38,38 m ²
1. Stock	WR	4,00 m ²
1. Stock	WR	1,75 m ²
1. Stock	Besprechungsraum	25,77 m ²
1. Stock	Sitzungssaal	76,26 m ²
1. Stock	Sekretariat	16,38 m ²
1. Stock	GL 1	24,25 m ²
1. Stock	GL 2	24,25 m ²
1. Stock	Stiegenhaus	
1. Stock	Leiter Kredit	17,95 m ²
1. Stock	Verwaltung Sonde	49,45 m ²
1. Stock	Gang	20,78 m ²
1. Stock	Möbeldepot	14,63 m ²
1. Stock	Kreditarchiv	14,32 m ²
1. Stock	Putzraum	4,00 m ²
1. Stock	Bearbeit. - Ausfert	49,45 m ²
1. Stock	Aufzug	
1. Stock	Organisation	24,25 m ²
1. Stock	Stiegenhaus	
1. Stock	Archiv	7,41 m ²
1. Stock	EDV	8,12 m ²
1. Stock	Arbeitsraum	17,95 m ²
1. Stock	Marketing	25,70 m ²
1. Stock	Prüfzimmer	17,42 m ²
1. Stock	Pers. Aufenthaltsraum	18,81 m ²
1. Stock	Summe	527,1 m²

Ebene bzw. Stockwerk	Raumbezeichnung laut Plan	Nutzfläche in m ²
Kellergescho	Zentralarchiv	66,61 m ²
Kellergescho	Zählerraum	7,49 m ²
Kellergescho	Niederspeicher	5,49 m ²
Kellergescho	Gang	44,44 m ²
Kellergescho	Schleuse	22,15 m ²
Kellergescho	Klimageräte	84,95 m ²
Kellergescho	Heizraum	48,80 m ²
Kellergescho	Gang	31,49 m ²
Kellergescho	Lager	32,90 m ²
Kellergescho	Aufzug MR	2,55 m ²
Kellergescho	Install. Schacht	
Kellergescho	Aufzug	
Kellergescho	Stiegen	
Kellergescho	Bestand	
Kellergescho	Summe	346,87 m²

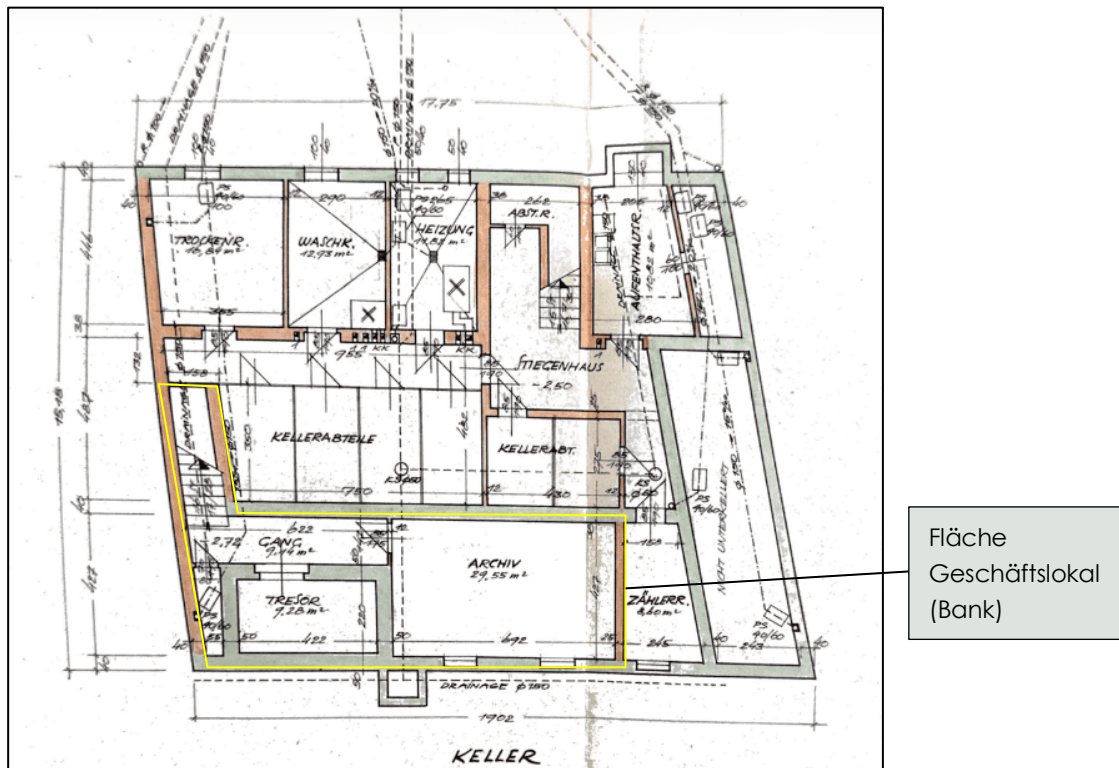
4.6. Gebäudepläne

Grundriss 1. Stock und 2. Stock Wohntrakt:



Grundriss Wohngebäude Hauptplatz (Bearbeitung durch den Sachverständigen), Quelle: Bauakt

Grundriss Kellergeschoß Wohntrakt:



Grundriss Wohngebäude Hauptplatz (Bearbeitung durch den Sachverständigen), Quelle: Bauakt

Im Zuge der Bewertung der Büro- und Geschäftsflächen wurden zwei Planstände herangezogen. Einerseits liegen die dem Bauakt entnommenen Pläne vor, andererseits wurden vom Eigentümer bzw. dessen Vertreter Bestandspläne übergeben, welche den tatsächlichen Ist-Zustand des Objekts abbilden.

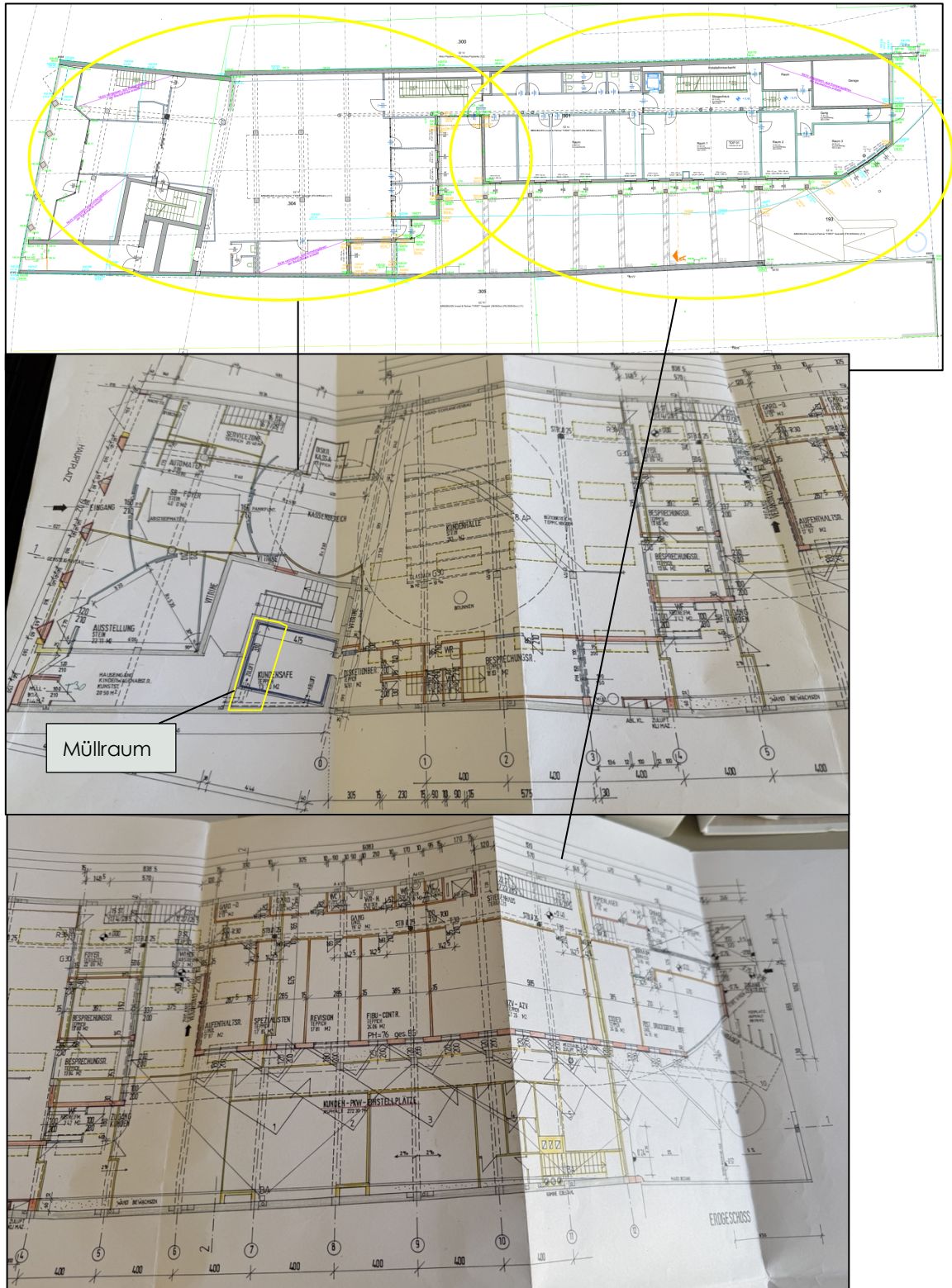
Die der Flächenberechnung zugrunde gelegten Flächen basieren auf den aus dem Bauakt entnommenen Bestandsplänen. Im Vergleich zu den vom Eigentümervorteiler übergebenen Pläne bestehen lediglich geringfügige Abweichungen in der Grundrissgestaltung, insbesondere hinsichtlich einzelner Türsituationen und nichttragender Trennwände.

Grundriss Büro- und Geschäftsflächen Kellergeschoss:



Keller, Quelle: Von oben nach unten: Foto 1 ifA Holding, Herr Czucka und Fotos 2 und 3 aus dem Bauakt

Grundriss Büro- und Geschäftsflächen Erdgeschoss:

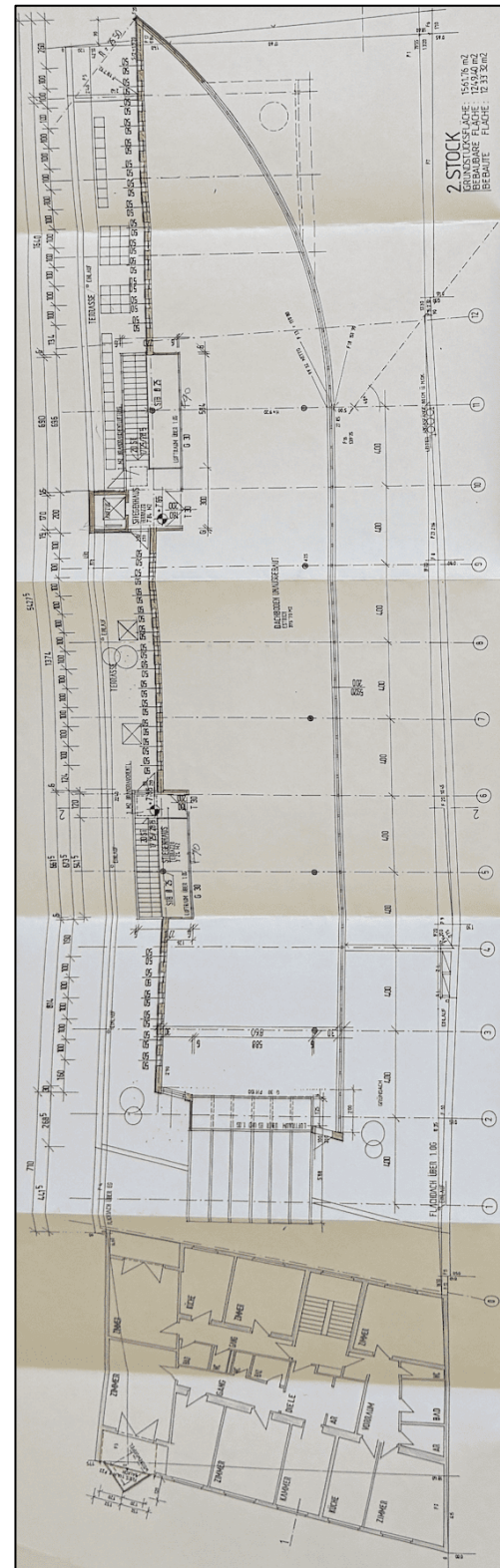
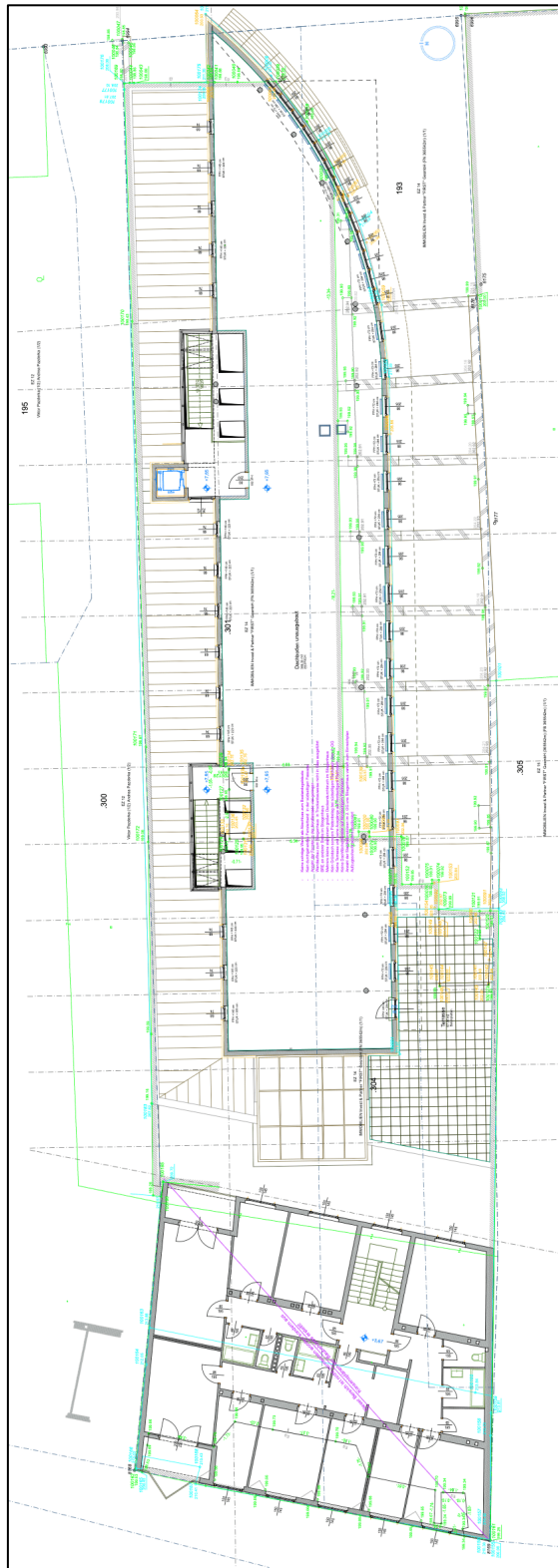


Erdgeschoss, Quelle: Von oben nach unten: Foto 1 ifA Holding, Herr Czucka und Fotos 2 und 3 aus dem Bauakt

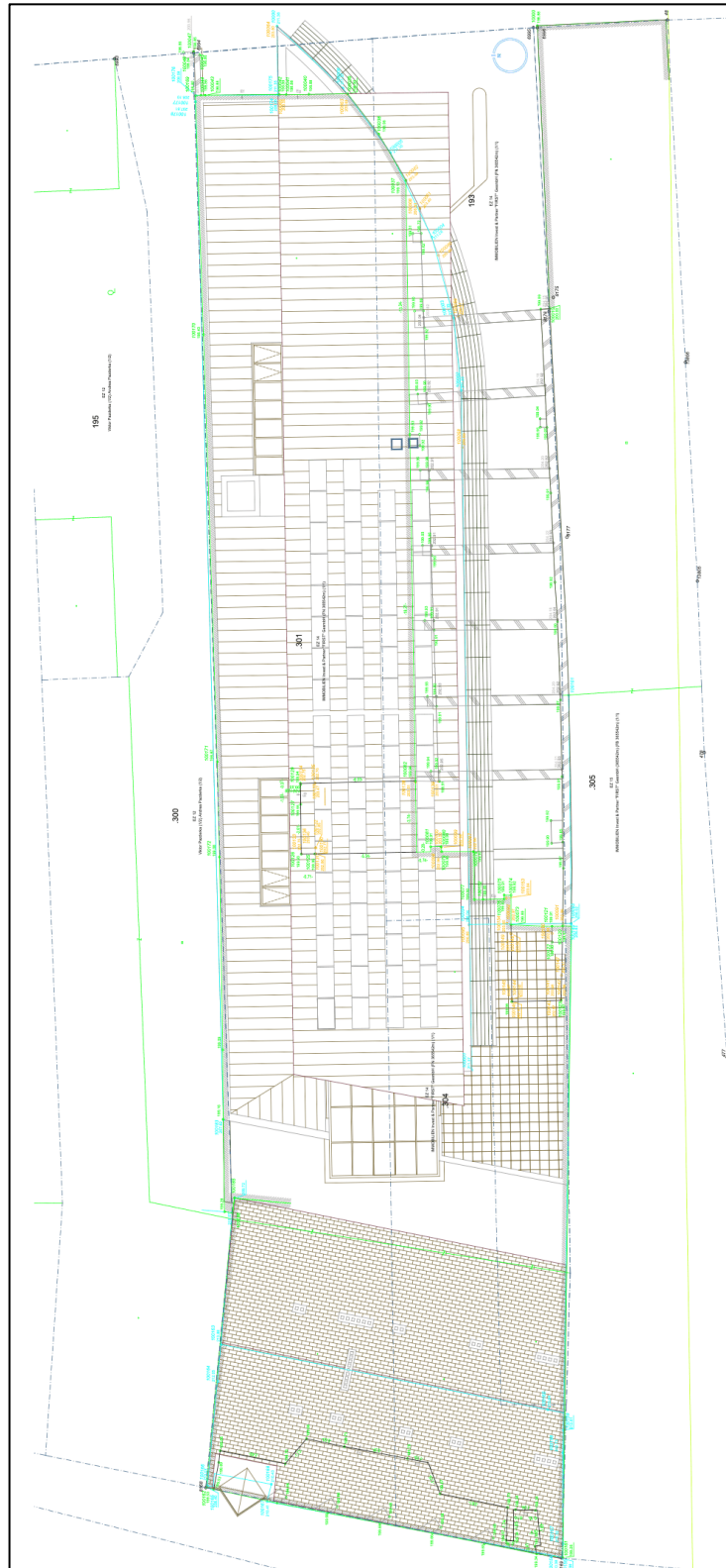


Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Grundriss Büro- und Geschäftsflächen 1. Stock:



2. Obergeschoss, Quelle: Von links nach rechts: ifA Holding, Herr Czucka und Foto aus dem Bauakt



Dachdraufsicht, Quelle: ifA Holding, Herr Czucka



4.7. Fotodokumentation



Außenansicht Hauptplatz



Außenansicht Grüne Straße



Umgebungsfotos



Einfahrt/Parkplätze



Eingang Geschäftslokal/Bank



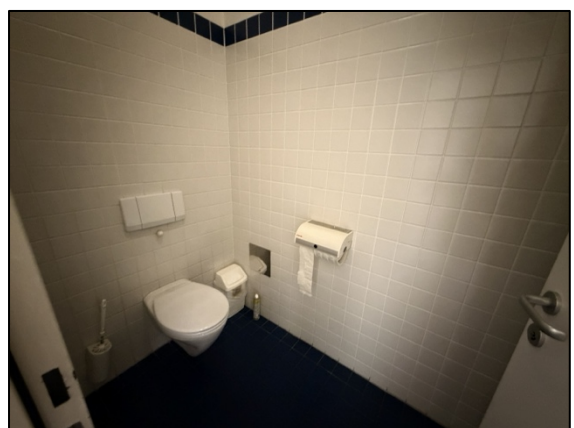
Bankfiliale/Geschäftslokal



Bankfiliale/Geschäftslokal



Bank/Geschäftslokal Lager



Bank/Geschäftslokal WC



Bank/Geschäftslokal Stiegenhaus



Bank/Geschäftslokal Flur



Bank/Geschäftslokal Küche



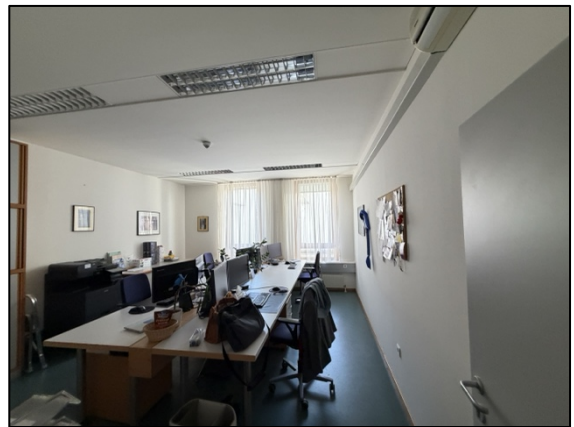
Bank/Geschäftslokal Garderobe



Bank/Geschäftslokal WC



Bank/Geschäftslokal Trennung zu hinterem Stiegenhaus/Büro



Bank/Geschäftslokal Büroräumlichkeiten EG



Bank/Geschäftslokal Büroräumlichkeiten 1. OG



Bank/Geschäftslokal 1. OG



Bank/Geschäftslokal WC 1. OG



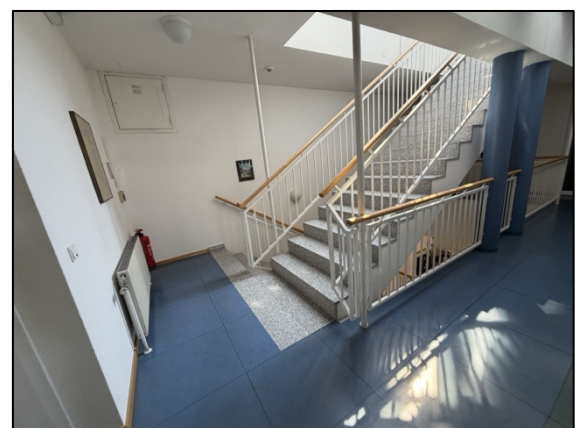
Hinterer Gebäudeteil Büroräumlichkeiten



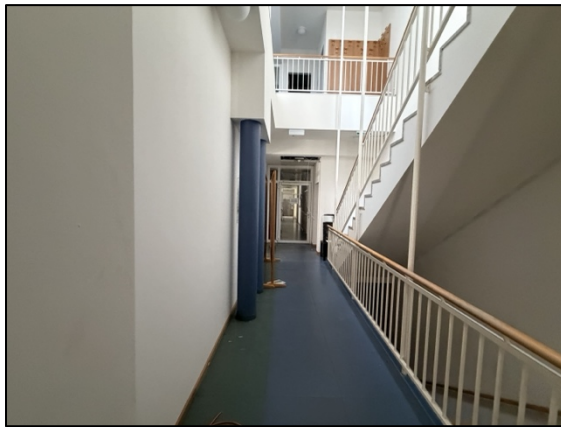
Hinterer Gebäudeteil Büroräumlichkeiten



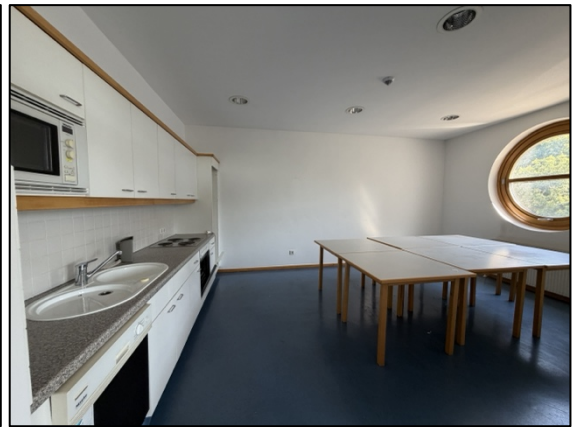
Hinterer Gebäudeteil Technik- und Lagerraum



Hinterer Gebäudeteil Stiegenhaus



Hinterer Gebäudeteil Stiegenhaus



Hinterer Gebäudeteil Küche



Hinterer Gebäudeteil Büroräumlichkeiten



Hinterer Gebäudeteil Büroräumlichkeiten



Aufzug und Trennung hinterer zu vorderem Gebäudeteil/Bank



Eingang und Garageneinfahrt Grüne Straße



Stiegenhaus hinterer Gebäudeteil 2. OG



Fläche 2. OG



Terrasse 2. OG



Keller



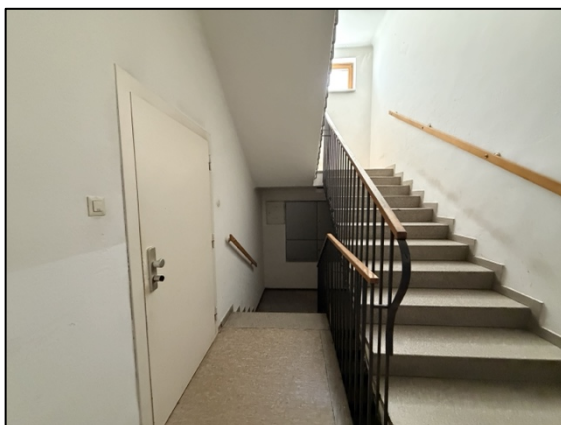
Keller



Keller



Eingang Wohnhaus



Stiegenhaus Wohnhaus



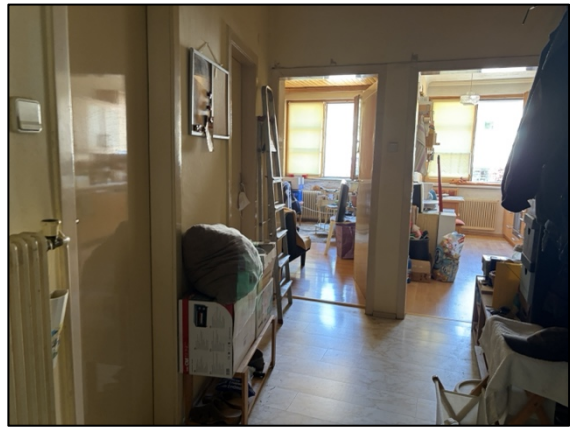
Dachboden Wohnhaus



Keller Wohnhaus



Eingang Top 1



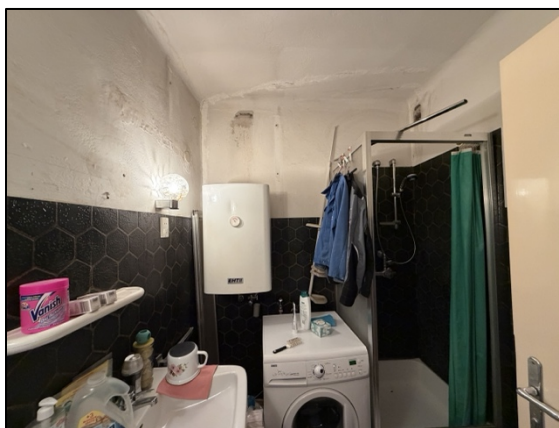
Vorraum Top 1



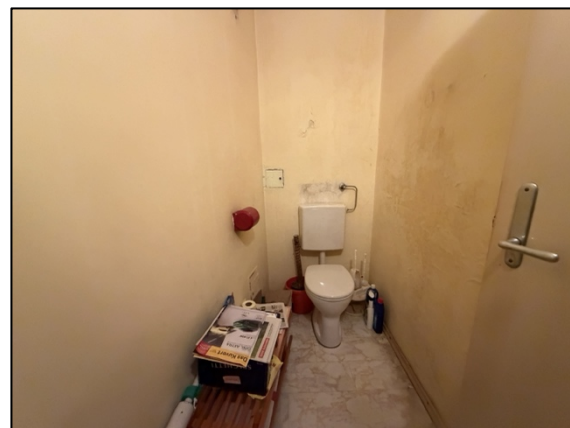
Küche Top 1



Zimmer Top 1



Badezimmer Top 1



WC Top 1



Vorraum Top 3



Küche Top 3



Badezimmer Top 3



WC Top 3



Zimmer Top 3



Loggia Top 3



Eingang Top 5



Vorraum Top 5



Zimmer Top 5



Küche Top 5



Flur Top 5



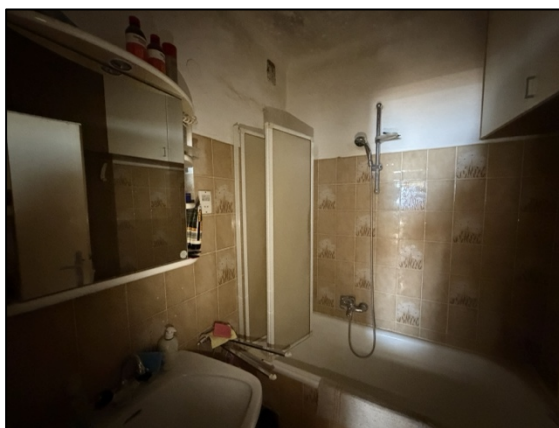
Vorraum Top 6



Küche Top 6



Zimmer Top 6



Badezimmer Top 6



Loggia Top 6



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.

- Lagekriterien²¹:

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

²¹ 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:

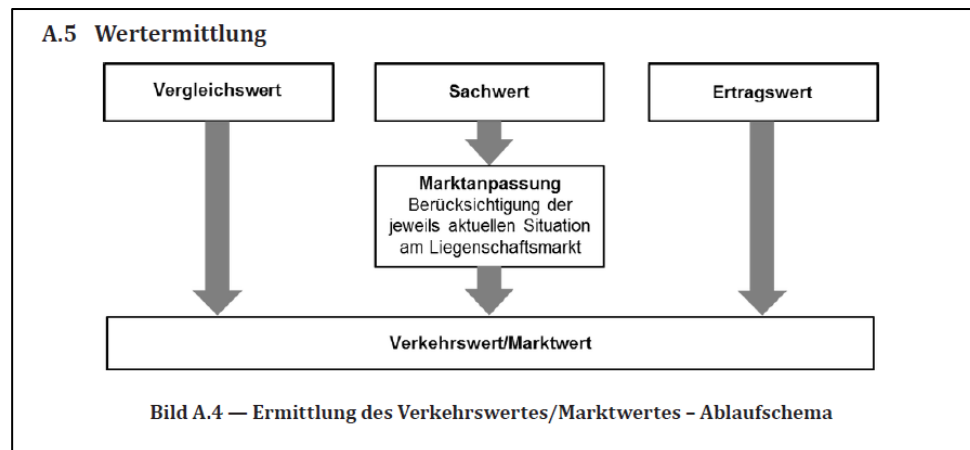
Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. 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.²²



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.

²² 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	1.339 m²				
16.09.2025	2130	Oberhoferstraße	15028	BK-H	60 g I,II	399 m²	α 140.000		α 140.000	351 α/m²
04.07.2025	2130	Gartengasse	15028	BK	40 o,k I,II	10.269 m²	α 3.125.000	100.000 α	α 3.225.000	314 α/m²
28.07.2021	2130	Aleegasse	15028	BKN-H-1,5	o,k II,III	529 m²	α 160.000		α 160.000	302 α/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 α/m²	0%	5%	-10%	0%	10%	-10%	-5%	α 133.000	333 α/m²	nein
04.07.2025	2130	Gartengasse	314 α/m²	0%	0%	25%	0%	15%	-10%	30%	α 4.192.500	408 α/m²	nein
28.07.2021	2130	Aleegasse	302 α/m²	13%	5%	-10%	0%	-20%	-10%	-22%	α 125.263	237 α/m²	nein
												326 α/m²	

Mittelwert	326 α/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	70 α/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	140 α/m²
Konfidenzintervall	43,0% 467 α/m²
	-43,0% 186 α/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	326 α/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet	326 α/m²



Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 326,-** - /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 Literatur²³ 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 Mieten wurden mittels Vergleichswertverfahren erhoben. Folgend abgebildet die Vergleichswertermittlung für die Top 7:

Vergleichsdaten Gewerbefläche						Anpassungsfaktoren						Vergleichswert nach Bereinigung	
Datum	PLZ	Adresse	Branche	Nutzfläche	HMZ / m² Nutzfläche	Zeit	Lage	Größe	Ausstattung	Angebot	gesamt	Vergleichswert/ m² Gewerbefläche	Ausreißer
09.06.2026	2130	Hafnerstraße	Geschäft	360 m²	5,56 a/m²	0%	0%	-25%	-5%	-15%	-45%	3,06 a/m²	nein
09.06.2026	2130	Zentrum	Geschäft	190 m²	10,53 a/m²	0%	0%	-30%	-5%	-15%	-50%	5,26 a/m²	nein
09.06.2026	2130	Hauptplatz	Geschäft	144 m²	5,33 a/m²	0%	0%	-30%	-5%	-15%	-50%	2,66 a/m²	nein
												3,66 a/m²	

Mittelwert	3,66 a/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	1,14 a/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	2,29 a/m²
Konfidenzintervall	62,5% 5,95 a/m²
	-62,5% 1,37 a/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	3,66 a/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet	3,70 a/m²

²³z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage



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

Kleinere Gewerbeeinheiten werden mit folgendem Vergleichswert eingepreist:

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 a/m²	0%	0%	-10%	-20%	-15%	-45%	4,11 a/m²	nein
09.06.2026	2130	Bahnstraße	Büro	261 m²	10,96 a/m²	0%	0%	-15%	-20%	-15%	-50%	5,48 a/m²	nein
09.06.2026	2130	Mitschastraße	Büro	95 m²	10,32 a/m²	0%	-5%	-10%	-20%	-15%	-50%	5,16 a/m²	nein
												4,92 a/m²	

Mittelwert	4,92 a/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	0,58 a/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	1,17 a/m²
Konfidenzintervall	23,7% 6,08 a/m²
	-23,7% 3,75 a/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	4,92 a/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet	5,00 a/m²



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

2130 Mistelbach, Hauptplatz 11-12

Bodenwert				
Widmung	GST NR	Grundfläche m²	Bodenwert a/m²	Bodenwert a
BKN-H-2	193,301,304	1.339 m²	326 a/m²	436.514 a
Zwischensumme		1.339 m²		436.514 a
-/+ Abwertungen/Aufwertungen:		Risiko Hochwasser		0 a
Bodenwert		Ø 326 a/m²		436.514 a

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Ermittlung des jährlichen Rohertrages					
Top/Mieter	Nutzfläche	Preisbasis	Miete	Miete p.M.	Jahresrohertrag
Wohnungen					
Top 1 unbefr. vermietet	68,52 m²	Vertrag	7,14 a/m²	489 a	5.869 a
Top 2 - leer	88,03 m²	Markt	7,00 a/m²	616 a	7.395 a
Top 3	69,02 m²	Vertrag	7,52 a/m²	519 a	6.225 a
Top 4+5 unbefr. vermietet	156,55 m²	Vertrag	5,99 a/m²	938 a	11.261 a
Geschäftsflächen					
Top 6 Geschäftsfläche	69,02 m²	Markt	5,00 a/m²	345 a	4.141 a
Top 7 Geschäftsfläche	933,83 m²	Markt	3,70 a/m²	3.455 a	41.462 a
Kellerfläche	99,51 m²	Markt	1,50 a/m²	149 a	1.791 a
Top 8 Büro EG	103,49 m²	Markt	5,00 a/m²	517 a	6.209 a
Top 9 Büro 1.OG	144,07 m²	Markt	5,00 a/m²	720 a	8.644 a
Top 10 unausgebaut	375,70 m²	Markt	5,00 a/m²	1.879 a	22.542 a
Summe (fiktive Vermietung)	2.107,74 m²		Ø 4,57 a/m²	9.628 a	115.539 a
Freistellplätze	7 Stk	Markt	20 a/STP	140 a	1.680 a
Garagenstellplatz	1 Stk	Markt	70 a/STP	70 a	840 a
Jahresrohertrag	durchschnittl. (inkl. STP)		4,67 a/m²		118.059 a

Ermittlung des jährlichen Reinertrages					
Bewirtschaftungskosten in a/m² oder in %					
Verwaltung, inklusive Rechts- und Beratungskosten		pauschal	1.500 a		
		entspricht	1,27%	vom Rohertrag	
Instandhaltung der Nutzfläche	jährlicher Aufwand	2.108 m²	14,00 a/m²	29.508 a	
Instandhaltung Freistellplätze	jährlicher Aufwand	7 Stk.	25 a/STP	175 a	
Instandhaltung Garagenstellplatz	jährlicher Aufwand	1 Stk.	50 a/STP	50 a	
Betriebskosten	werden als umlagefähig betrachtet			0 a	
Mietausfallrisiko	vom Jahresrohertrag	118.059 a	6,00%	7.084 a	
Summe Bewirtschaftungskosten	entspricht % des JRE		-32%		-38.317 a
Jahresreinertrag					79.742 a



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

Abzug der Bodenwertverzinsung		
Liegenschaftszinssatz	5,12%	
Bodenwert	436.514 €	
Bodenwertverzinsung		-22.350 €
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung		57.392 €

Ertragswert		
Liegenschaftszinssatz	5,12%	
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre	
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer 24 Jahre	
	Alter fiktiv 46 Jahre	
Vervielfältiger $V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$		$\frac{q \dots \text{Zinssatz} + 1}{n \dots \text{Anzahl der Jahre}}$ 13,6390
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage		782.772 €
Bodenwert		436.514 €
vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft		1.219.286 €
wertbeeinflussende Umstände		
	erforderl. Renovierungsmaßnahmen 1.250 m ²	-100 €/m ² -125.041 €
	Ausbaukosten Top 10 376 m ²	-350 €/m ² -131.495 €
Verkehrswert der Liegenschaft		962.750 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft		963.000 €

Vergleichsfaktoren	bezogen auf die nachhaltige Investition
Gesamtinvestition	1.475.822 €
Jahresrohertrag	118.059 €
Rohertragsfaktor jährliche Rendite	= Bezugsgröße 8,00%
Jahresreinertrag	79.742 €
Rein ertragsfaktor jährliche Rendite	5,40%
Gesamte Nutzfläche	oberirdisch 2.008 m ²
Vergleichswert/Nutzfläche	735 €/m²
Anteil Bodenwert am Verkehrswert	45,3%
Anteil Ertragswert am Verkehrswert	54,7%

Ausbaupotential

Das 2. Obergeschoss der Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag nicht ausgebaut, die Wertermittlung berücksichtigt daher auch Ausbaukosten, um diesen Bereich überhaupt vermietbar zu machen.

Die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen beziehen sich auf die oberirdischen Gewerbeflächen.



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 ist²⁴, 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 können²⁵...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

²⁴ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

²⁵ 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



€ 2.300
Gesamtmiete

Günther Schuch
User seit 12/2016

Nachricht

Weitere Anzeigen von Günther

Privatperson

Grundriss

Objektstandort
Hafnerstraße 3, 2130 Mistelbach, Niederösterreich



Preisinformation

Miete (exkl. MWST)	€ 2.000
Betriebskosten (exkl. MWST)	€ 300
Gesamtmiete (exkl. MWST)	€ 2.300

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten



D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

2130 Mistelbach, Hauptplatz 11-12

EZ 14, GST-NRn. 193, .301, .304 inneliegend 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 € 963.000,-

(in Worten: EURO neunhundertdreißigtausend)

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

Urkunde C-LNr. 3:

RECHTSANWALT
KURT SPÄTAUF
MISTELBACH/ZAYA
Hauptplatz Nr. 37 – Tel. 44

2165/64

10. – Bstpl.
L.S. **ERNSTBARKEITVERTRAG,**

welcher abgeschlossen wird zwischen der **VOLKSBANK MISTELBACH,**
reg. Gen. m. b. H. in Mistelbach, Bahnstraße 24 a, einerseits
und den Ehegatten Johann und Anna **REHRBACHER,** Hausbesitzer in
Mistelbach, Hauptplatz 12, andererseits wie folgt:

Erstens: Die Volksbank Mistelbach ist grundbücherliche Eigen-
tümern der Parzelle 301, eingetragen in der EZ. 14 des Grund-
buches Mistelbach. Auf dieser Parzelle hat die Volksbank Mistel-
bach von dem ihr gehörigen Neubau am Hauptplatz in Mistelbach
bis zum Mistelbach einen Ableitungskanal gelegt.

Zweitens: Die Ehegatten Rehrbacher sind grundbücherliche Eigen-
tümer der Parzelle 300 Wohngebäude Haus Nr. 12, eingetragen in
der EZ. 12 des Grundbuches Mistelbach.

Drittens: Die Volksbank Mistelbach räumt nun den Ehegatten
Rehrbacher zur Ableitung der Grundwasser von der Parzelle 300
unentgeltlich das Recht der Dienstbarkeit ein, über das Grund-
stück 301 laut beiliegendem Plan Nr. 185/64 des Architekten Dipl.
Ing. Schrimpf einen Kanal so zu verlegen und diesen Kanal an
den Ableitungskanal der Volksbank Mistelbach anzuschließen, daß
weder die Funktion des Ableitungskanals noch der Gebrauch der
Oberfläche der Parzelle 301 durch diesen Anschluß beeinträchtigt
wird.

Die Eigentümer der Parzelle 300 sind verpflichtet, die
Kosten der Errichtung und der seinerzeitigen Entfernung dieses
Anschlußkanals und der damit zusammenhängenden Arbeiten aus
Eigenem zu tragen, sowie 10 % der Kosten der allfälligen
Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten am Ableitungskanal vom
Anschluß bis zur Einmündung in den Mistelbach zu bezahlen, so-
fern nicht diese Arbeiten durch irgend ein Verschulden notwendig
geworden sind, in welchem Falle diese Kosten nach Umfang des Ver-
schuldens bzw. Mitverschuldens zu tragen sind. Öffentlichrecht-



liche Gebühren sind von den Eigentümern der Parzelle 300 an die Eigentümer der Parzelle 301 nur dann und insoweit zu bezahlen bzw. zu ersetzen, als durch diesen Anschlußkanal von der Parzelle 300 eine höhere Gebühr oder Abgabe bezahlt werden müßte.

Die Eigentümer der Parzelle 301 haben das Recht, diese Servitut zu widerrufen und die Entfernung oder Absperrung des Anschlußkanals auf Kosten der Eigentümer der Parzelle 300 zu begehren, wenn durch den Anschlußkanal andere als reine Grundwasser in den Ableitungskanal eingeleitet werden oder auf der Parzelle 301 über dem Anschlußkanal Baulichkeiten errichtet werden sollen.

Die Rechte und Pflichten dieses Vertrages gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsteile als Eigentümer der Parzelle 300 bzw. 301 über.

Viertens: Die Volksbank Mistelbach, reg. Gen. m. b. H. erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Realdienstbarkeit eines Kanalan schlusses ob der Parzelle 301, eingetragen in der KZ. 14 des Grundbuches Mistelbach, als dienendem Gut zugunsten der Parzelle 300, eingetragen in der KZ. 12 des Grundbuches Mistelbach, als Herrschendem Gut laut Punkt "Drittens" dieses Vertrages, welche Dienstbarkeit im Gutsbestandsblatt der KZ. 12 zu Parzelle 300 des Grundbuches Mistelbach ersichtlich zu machen ist.

Fünftens: Die Kosten und Gebühren der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie die der seinerzeitigen Löschung dieser Dienstbarkeit werden von den Eigentümern der Parzelle 300 zur ungeteilten Hand getragen.

Sechstens: Auf die Anfechtung dieses Vertrages wird beiderseits verzichtet.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrage wird ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Mistelbach vereinbart.

M i s t e l b a c h , am 11. August 1964

R e h r m a c h e r Johann eh.
R e h r m a c h e r Anna eh.

Volksbank Mistelbach
reg. Gen. m. b. Haft.
Georg Bachbauer eh.
Otto Martinu eh.



2165/64

G 489/64 Die Echtheit der Unterschrift des(r)
Georg Bachbauer u. des Otto
Martin u beide Geschäftsleute in Mistel-
bach / Zaya ----- wird bestätigt.

Urkunde aus 1 Bogen bestehend,
mit 10,- S gestempelt, zur Zahl ---- beim
Finanzamt ----- angezeigt, zur Zl. ----
mit ----- Vergebhrt, Befund aufgenommen.

Bezirksgericht Mistelbach
Geschäftsabt. 2 am 11. August 1964

Leibl eh.
L.S.

10,-- S Batpl.
10,-- S GEM.
L.S.

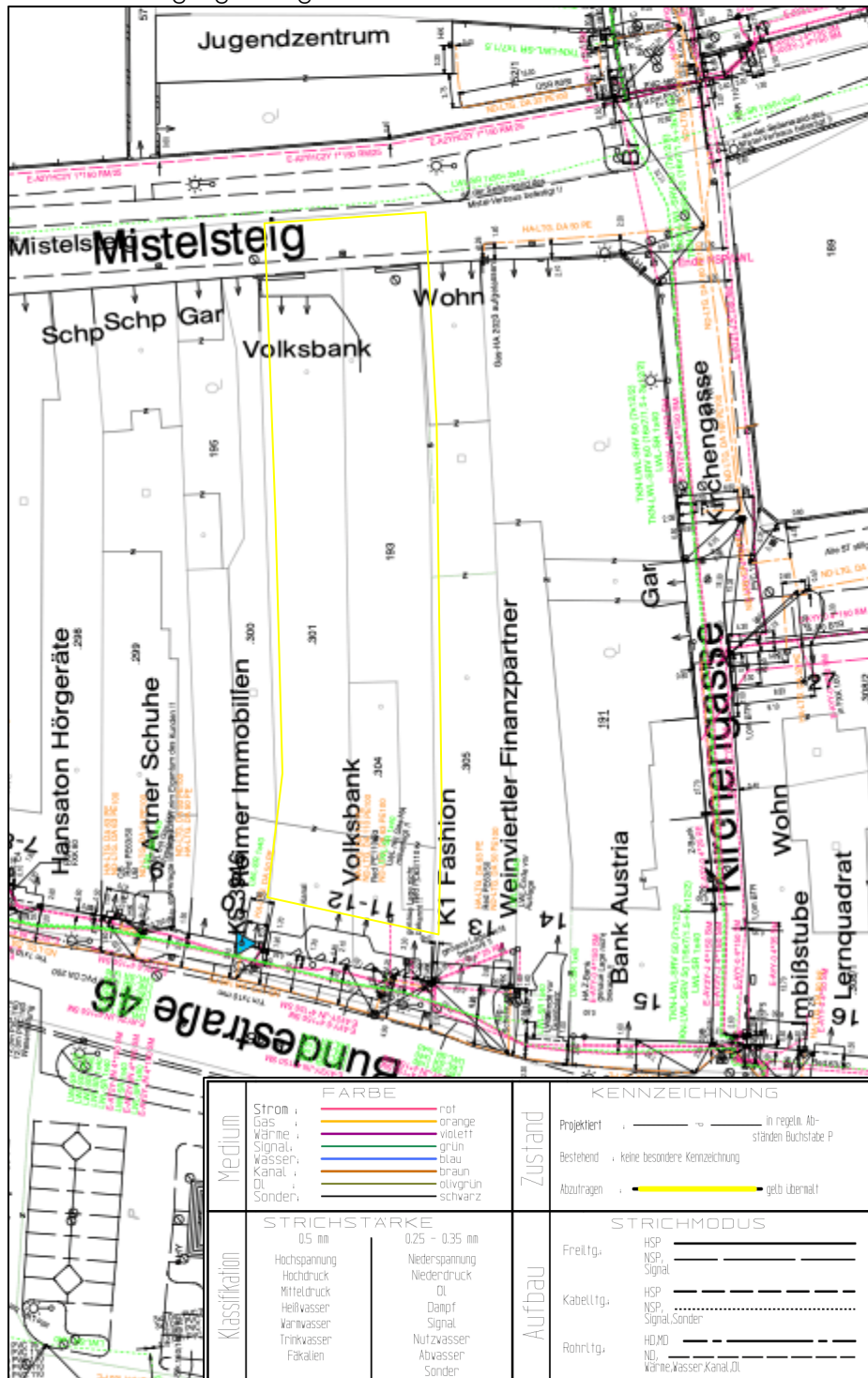
Das Gericht bestätigt, daß diese von der Partei
angelieferte Abschrift mit der
43 Bogen bestehenden, mit
30- Vempelten Urschrift übereinstimmt.
Stelle des Bezirksamtes
Mistelbach am 24. Sept. 1964

18 Sept 1964



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

Ver- und Entsorgungsleitungen:





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“ 2025 Herausgeber:
BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße
4, 70372 Stuttgart
„Baukosten Gebäude Altbau“ 2025 Herausgeber:
BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße
4, 70372 Stuttgart
„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk), 3. Auflage
2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich,
Marxergasse 25, 1030 Wien

„Niederösterreichisches Baurecht“ (Pallitsch
Pallitsch Kleewein), 12. Auflage 2022, Herausgeber:
Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydggasse 24, 1210
Wien
„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Braunisch
/ Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber:
Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydggasse 24, 1210
Wien
„Immobilienbesteuerung Neu“ (Bovenkamp /
Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang /
Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019,
Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitäts-
buchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007,
Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H,
Scheydggasse 24, 1210 Wien
**„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in
CEE/SEE“** (Oberlechner Etzl) 1. Auflage 2013,
Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25,
1030 Wien
„Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele“
(Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021,
Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und
Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16,
1010 Wien
„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer °
Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019,
Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und
Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16,
1010 Wien
„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Bertl Eberhartinger
Egger Schuch Kalls Riegler Staringer Lang Nowotny)
2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H,
Scheydggasse 24, 1210 Wien
„Marktwertentwicklung nach ImmoWertV“ (Kleiber)
9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien
GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
(Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber:
Bundesanzeiger Verlagsges.m.bH, 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“ (Prodinger / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

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

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

Auszug rechtliche Grundlagen²⁶

„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	Bruttogeschößfläche
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	Nettogeschößfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

²⁶ Quelle: jusline.at