

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN



für die Liegenschaft

1210 Wien, Angerer Straße 13

KG 01603 Donauefeld

EZ 885

BG Floridsdorf

Bewertungsstichtag: 20.11.2025

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand:

Liegenschaft
1210 Wien, Angerer Straße 13
KG 01603 Donauefeld, EZ 885, GST-NR 1508/1

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes
zu Veräußerungszwecken

Auftraggeber:

Dr. Erwin Senoner
Mariahilfer Straße 88a
1070 Wien
als Masseverwalter im Konkursverfahren Aktenzeichen 6 S 75/25h

Bewertungsstichtag:

20.11.2025

Bewertungsmethodik:

Ertragswertverfahren

Bewertungsannahmen:

siehe Formulierungen im Gutachten

Nutzfläche:

zzgl.

rd. 1.599,6m²
Hofgebäude

Verkehrswert:

EUR 2.790.000,-

Sachverständiger:

Mag. Michael Buchmeier, MRICS

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	5
2. BEFUND	7
2.1. Standort und Lage	7
2.1.1. Makro- und Mikrolage	8
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren	9
2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr	11
2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung	14
2.1.5. Alltags- und Nahversorgung	16
2.1.6. Bildungseinrichtungen	18
2.1.7. Gesundheitsversorgung	19
2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus	20
2.1.9. Lärmimmission	22
2.2. Grundbuch	23
2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt	24
2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt	24
2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt	24
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	25
2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen	28
2.5. Gefahrendarstellung	29
2.6. Liegenschaftsbeschreibung	32
2.6.1. Beschreibung des Grundstücks	32
2.6.2. Beschreibung des Gebäudes	32
2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation	35
2.6.4. Energieausweis	37
2.7. Fotodokumentation	38
2.8. Pläne	47
3. BEWERTUNG & GUTACHTEN	59
3.1. Bewertungsmethodik	59
3.2. Wertermittlungsverfahren	60
3.3. Ertragswertverfahren	60
3.3.1. Term and Reversion	62
3.3.2. Bewertungsparameter	62
3.4. Verkehrswertermittlung	71

3.5.	Verkehrswert	75
4.	LITERATURVERZEICHNIS.....	76
5.	ANHANG	77
5.1.	Allgemeine Anmerkungen	77

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 20.11.2025 für die Liegenschaft in 1210 Wien, Angerer Straße 13, KG 01603, EZ 885 zu erstatten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neuen Flächen keine Baubewilligung vorliegt.

Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist nicht der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 28.05.2025 statt und wurde von Markus Baumgartner, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, im Beisein von Herrn Dr. Herrn Erwin Senoner, Masseverwalter, sowie Herrn Ing. Dampfhardt- Oberhammer, seitens der HV Immocoach, durchgeführt.

Ein weiterer Termin vor Ort wurde hinsichtlich einer Feststellung der Mieter bzw. deren Mietverträgen am 20.11.2025 abgehalten.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Zinsliste zum 01.10.2025
- Mietvorschreibungen zum 17.10.2025
- Mietverträge (Top 1, 2, 4, 8, 7, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 24)
- Informationen der Hausverwaltung zu Miet-Eingangsrechnungen

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

- Überwachung des Baubestandes/ Vorhalt/ Bescheid seitens MA37 hinsichtlich bewilligungspflichtiger baulicher Änderungen, Baugebrechen, widmungswidrige Benützung vom 28.07.2025, 09.04.2025, 31.01.2025, 19.12.2024, 23.09.2024,
- Antrag gemäß §6 MRG zur Instandhaltung, MA25 vom 26.06.2025
- Bauakteinsicht:
 - Einreichplan Nov 2007 (Plannummer 46346-2/2007)
 - Einreichplan Nov 2005 (Plannummer 13/51535-1/05)
 - 1.Auswechslungsplan Sep 1993 (Plannummer 13/3698/93)
 - Plan zur Wiederherstellung aufgrund Bombenschaden Jun 1949 (Plannummer 1008)
 - Einreichplan Dez 1992 (Plannummer 13/3639/90)
- Grundbuchauszug vom 28.05.2025
- Katastermappenauszug vom 28.05.2025
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 28.05.2025
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 28.05.2025
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 28.05.2025
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 28.05.2025 und 20.11.2025

Preiserhebungen

- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Grundstückspreise Gewinn
- Datenerhebungen auf diversen facheinschlägigen Onlineportalen
- Telefonische Auskunft Gemeindeamt und ansässige Immobilienmakler
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer mit Umrechnungsfaktoren für Österreich
- Periodische Druckzeitschrift: Sachverständige Heft 3/2025, Roland Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

2. BEFUND

2.1. Standort und Lage



Umkreisradius: 15000m

Quelle: Basemap.at



Quelle: earth.google.com

2.1.1. Makro- und Mikrolage

Gemeindeinformationen

Gemeinde:	Wien
Polit. Bezirk:	Floridsdorf
Bundesland:	Wien
Einwohner:	189.551
Fläche (in km ²):	44.52
Einwohner / km ² :	4.258
Seehöhe:	170.0m

Makrostandort

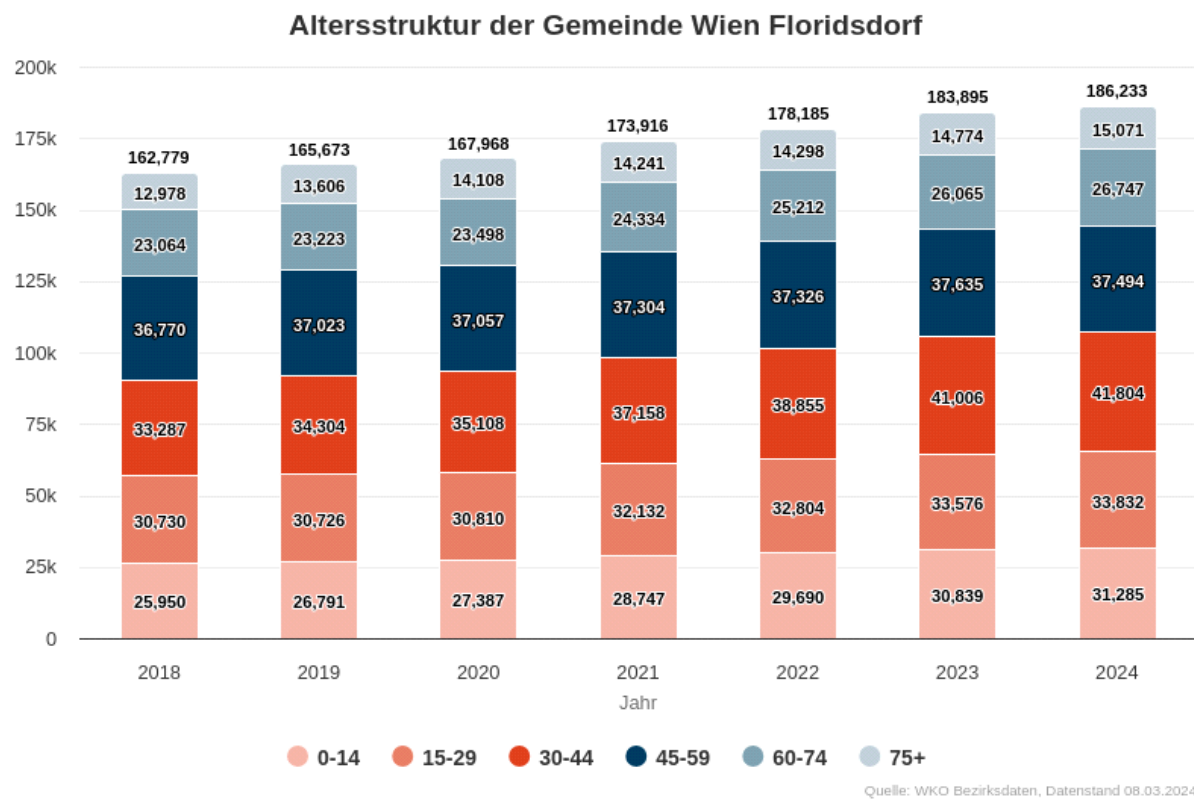
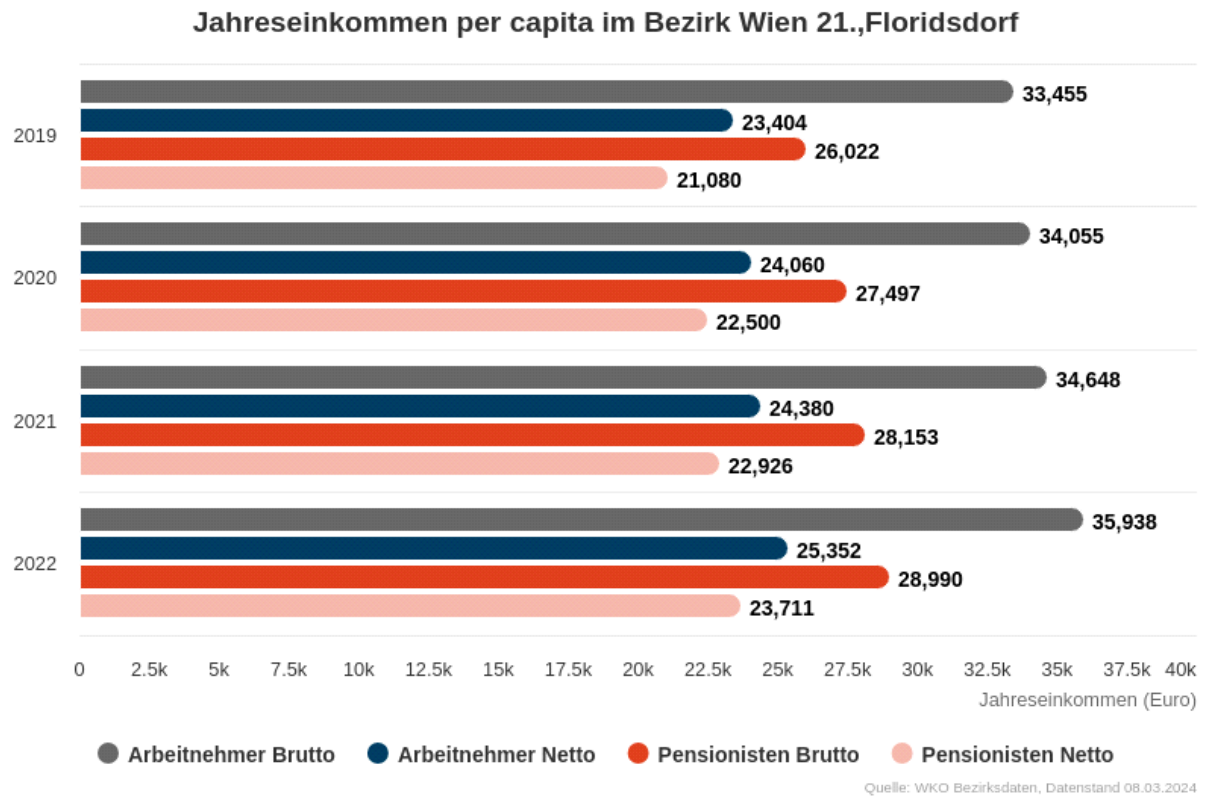
Floridsdorf ist der 21. Gemeindebezirk Wiens, der im Jahr 1904 durch die Eingemeindung der Stadt Floridsdorf sowie angrenzender Dörfer entstanden ist. Der Bezirk hat eine bedeutende geographische Lage links der Donau und wird im Norden von den Ausläufern des Bisambergs, dessen Seitengipfel Falkenberg, der mit 320 m den höchsten Punkt des Bezirks darstellt, begrenzt. Die Donau bildet zudem die südwestliche Bezirksgrenze. Floridsdorf umfasst mehrere Bezirksteile, die auf ehemals eigenständige Gemeinden zurückgehen, darunter Stammersdorf, Strebersdorf und Jedlesee, während er im Osten an den 22. Bezirk, Donaustadt, grenzt.

Die Geschichte Floridsdorfs ist geprägt von einer Transformation von einer landwirtschaftlich geprägten Region zu einer industriellen Siedlung, verstärkt durch die Donauregulierung in den 1870er Jahren. Der öffentliche Verkehr hat sich seit den Anfängen im 19. Jahrhundert stark entwickelt, mit der Inbetriebnahme zahlreicher Bahnlinien und U-Bahn-Verbindungen, die Floridsdorf mit dem Rest Wiens verknüpfen. Wichtige Gebäude, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsgebiete wie die Alte Donau und das Strandbad Angelibad sind ebenfalls Teil des Bezirks, was zu einem umfassenden Lebensumfeld für die Anwohner beiträgt.

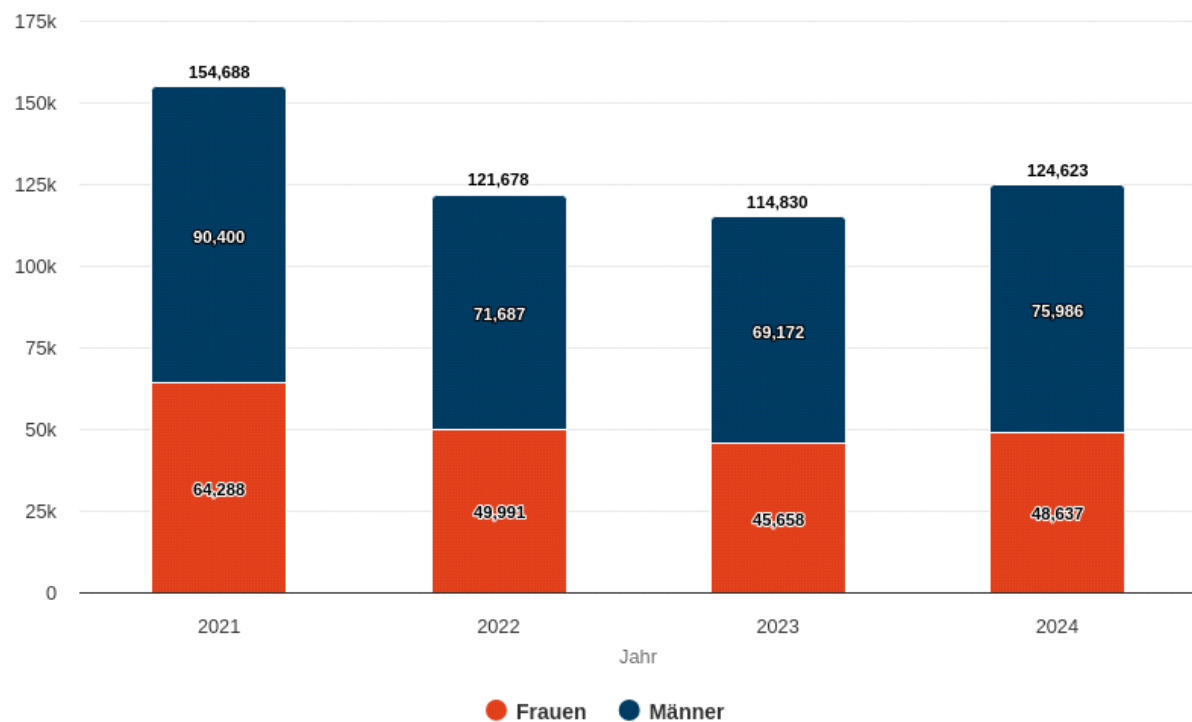
Mikrostandort

Das Gründerzeit - Zinshaus befindet sich in Floridsdorf, dem 21. Wiener Gemeindebezirk, in der Angerer Straße. Die Umgebung ist vorwiegend von Wohnbauten geprägt. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die unmittelbare Nähe zu U-Bahnlinie U6, S-Bahnlinien 1, 2, 3, 4, und 7 sowie mehreren Straßenbahn- und Autobuslinien gegeben. Ebenso ist eine Versorgung für den täglichen Bedarf in nordwestlicher Richtung in der Angerer Straße Ecke Brünner Straße sowie „Am Spitz“ vorhanden.

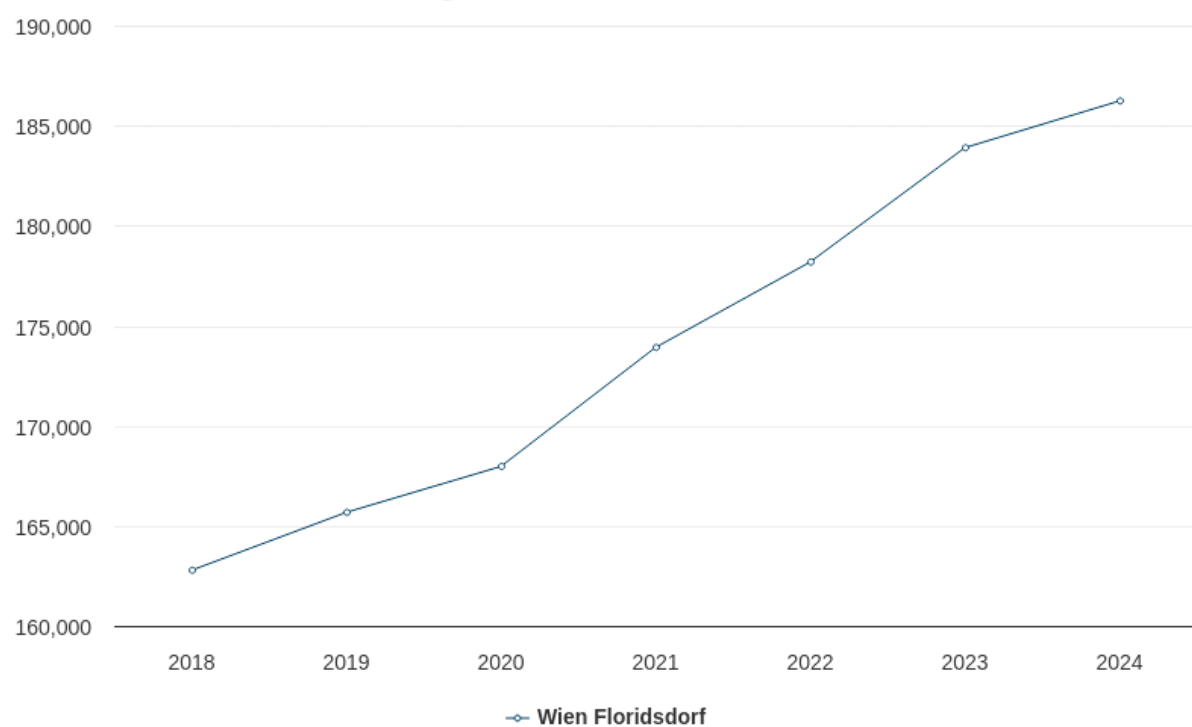
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren



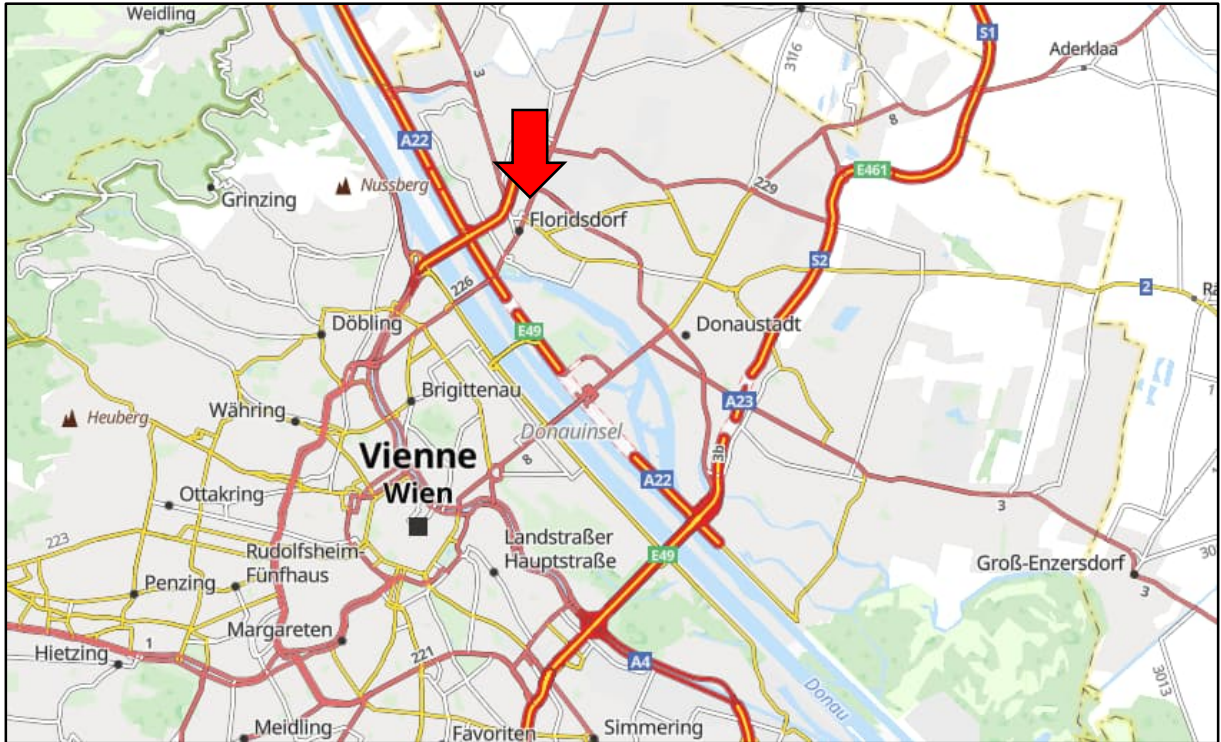
Arbeitslosenzahlen im Bezirk Wien(Stadt)



Bevölkerung in der Gemeinde Wien Floridsdorf

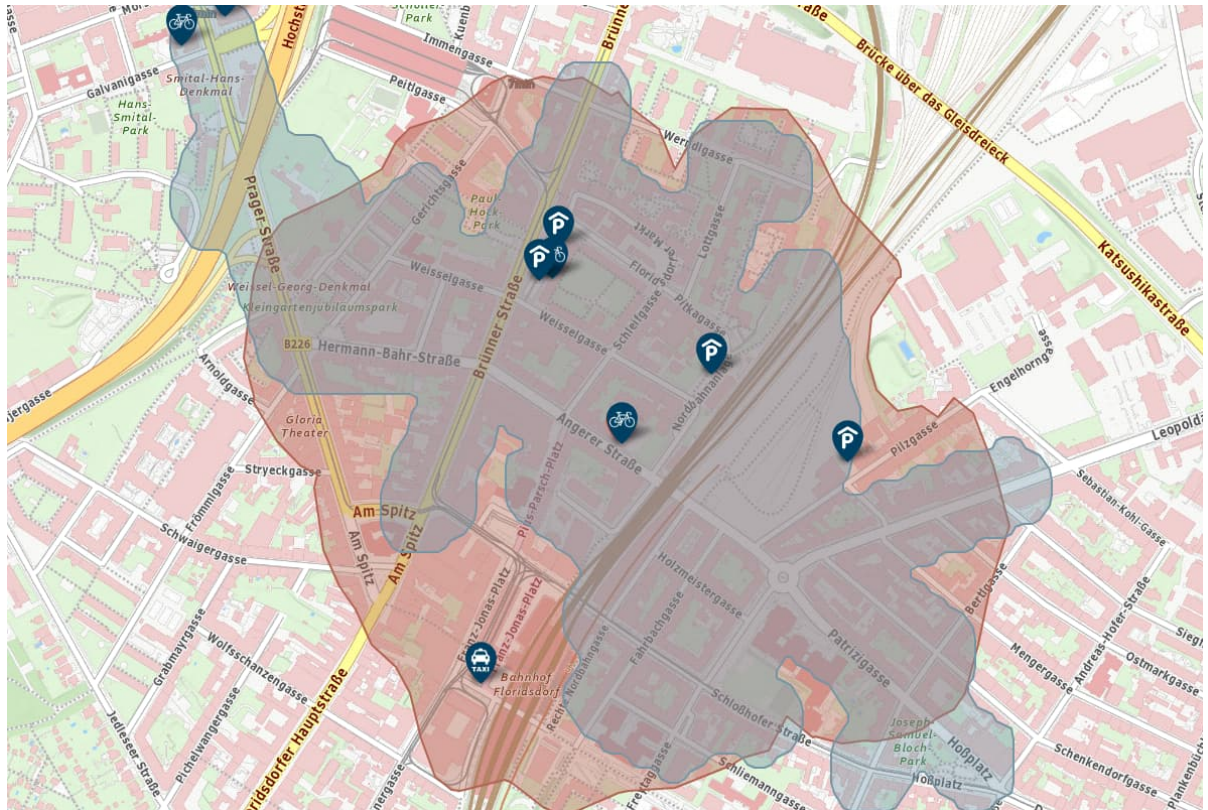


2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr



Quelle: viamichelin.at

Die gegenständliche Liegenschaft ist über die Brünner Straße an das überregionale Straßennetz angebunden. Von hier aus ist eine Verbindung in Richtung Norden (A22 Donauufer Autobahn oder A23 Südosttangente), Süden (A2 Südautobahn) und Osten (A4 Ostautobahn) gegeben.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten

Fahrrad-geschäft



Anzahl im
Umkreis: 4

Fahrrad Lab
Angerer Straße 13,
1210 Wien
0m

Rad21
Brünner Straße 26-
32/5/R1, 1210 Wien
230m

Best Bike
Prager Straße 26,
1210 Wien
770m

Dorfinger
Galvanigasse 19,
1210 Wien
785m

Parkgarage



Anzahl im
Umkreis: 4

Nordbahnanlage 9,
1210 Wien
149m

Brünner Straße 26-
32, 1210 Wien
239m

Pilzgasse 11, 1210
Wien
303m

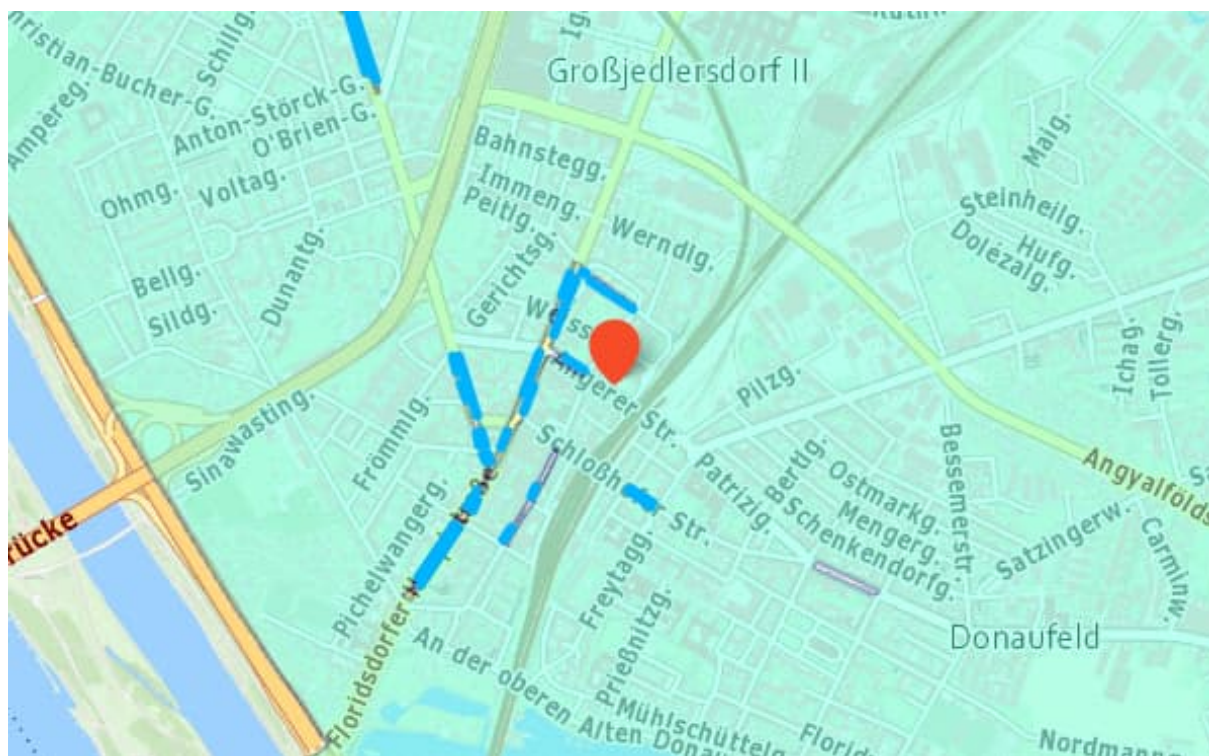
Taxi



Anzahl im
Umkreis: 1

Taxistandplatz
Bahnhof Floridsdorf
Franz-Jonas-Platz,
1210 Wien
372m

Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at

Kurzparkzonen



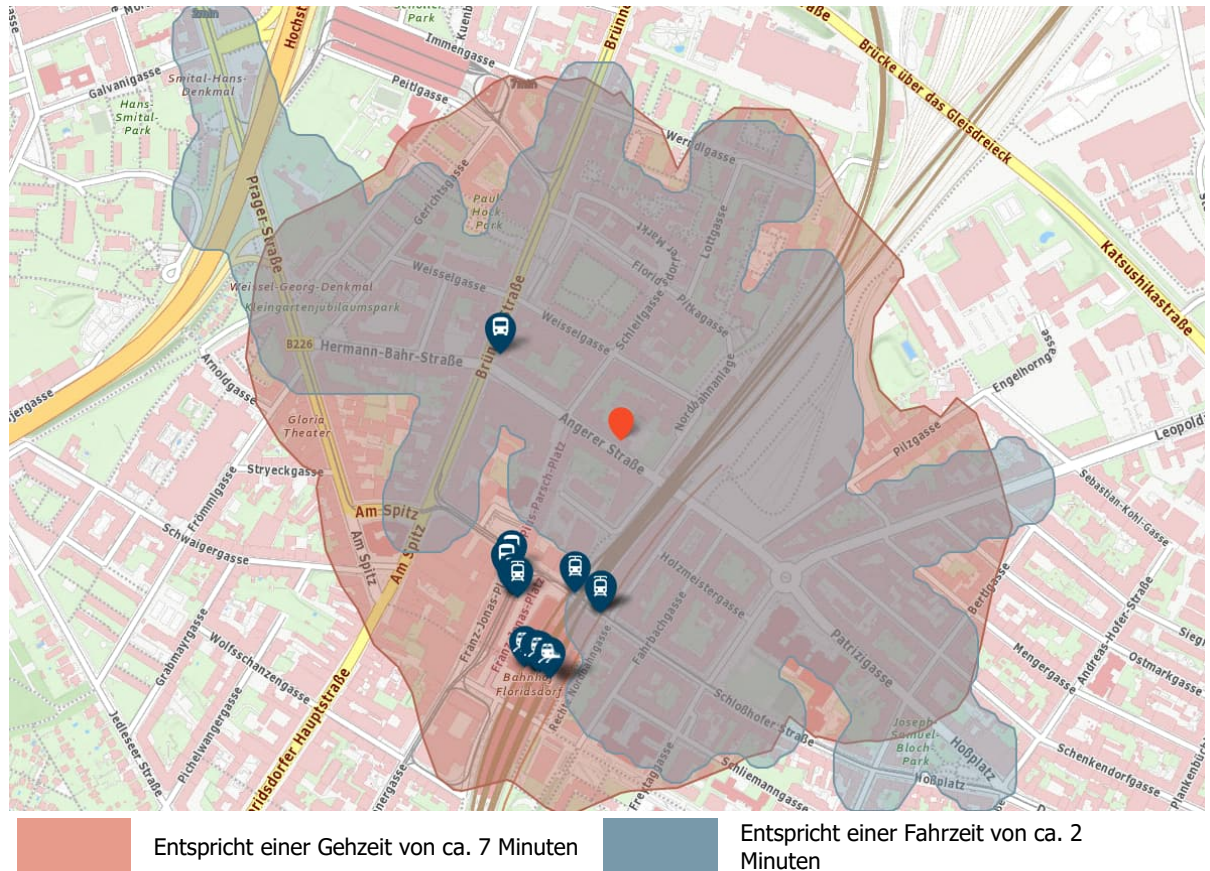
Mo.-Fr. (werkt.) v. 9-22 Uhr 2 h

Kurzparkstreifen



Mo.-Fr. (w.) v. 8-18h, Sa. (w.) v. 8-12h 1,5 h

2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung



U-Bahn Station



Anzahl im
Umkreis: 1

U6

Floridsdorf
U-Bahn-Station
Zentrum Floridsdorf ,
1210 Wien
328m

Bus- haltestelle



Anzahl im
Umkreis: 4

Angerer Straße
Brünner Straße 18,
1210 Wien
201m

Floridsdorf
Schloßhofer Straße
17, 1210 Wien
229m

Floridsdorf
Franz-Jonas-Platz 8,
1210 Wien
229m

Floridsdorf
Franz-Jonas-Platz 7,
1210 Wien
242m

**Straßenbahn-
haltestelle**



Floridsdorf
Schloßhofer Straße
13, 1210 Wien
211m

Floridsdorf
Franz-Jonas-Platz 7,
1210 Wien
252m

Anzahl im
Umkreis: 4

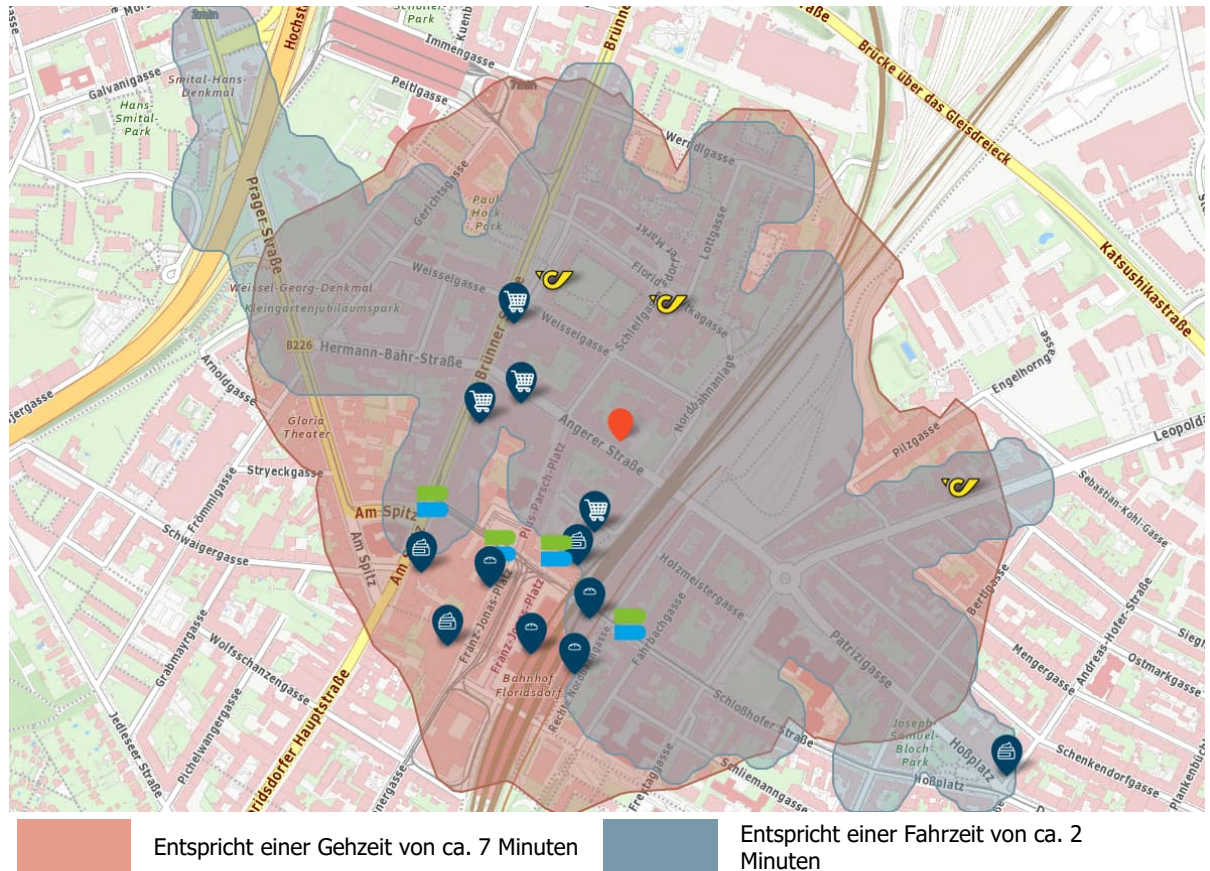
Bahnhof



Wien Floridsdorf
Bahnhof Floridsdorf,
1210 Wien
326m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.5. Alltags- und Nahversorgung



Supermarkt



Penny
Schloßhofer Straße
13-15, 1210 Wien
126m

Lidl
Angerer Str. 2, 1210
Wien
146m

Sultan Supermarkt
Brünner Straße 12,
1210 Wien
193m

Billa
Brünner Straße 22,
1210 Wien
214m

Anzahl im
Umkreis: 4

Bäckerei



Ströck
Schloßhofer Straße
17, 1210 Wien
239m

Der Mann
Franz-Jonas-Platz 7,
1210 Wien
262m

Anker
Bahnhof Floridsdorf
A, 1210 Wien
307m

Ströck
U-Bahn-Station
Zentrum Floridsdorf ,
1210 Wien
314m

Anzahl im
Umkreis: 4

Post



Paketshop
Supermarkt
Schleifgasse 16, 1210
Wien
180m

Post Filiale 1218
Brünner Straße 26-
32, 1218 Wien
222m

Tabak Laden
Leopoldauer Straße
19, 1210 Wien
455m

Anzahl im
Umkreis: 3

Drogerie



dm
Schloßhofer Straße
13-15, 1210 Wien
175m

Bipa
Am Spitz 5, 1210
Wien
320m

Müller
Franz-Jonas-Platz 3,
1210 Wien
357m

Bipa
Hoßplatz 11, 1210
Wien
675m

Anzahl im
Umkreis: 4

Bankomat



Schloßhofer Straße
13, 1210 Wien
192m

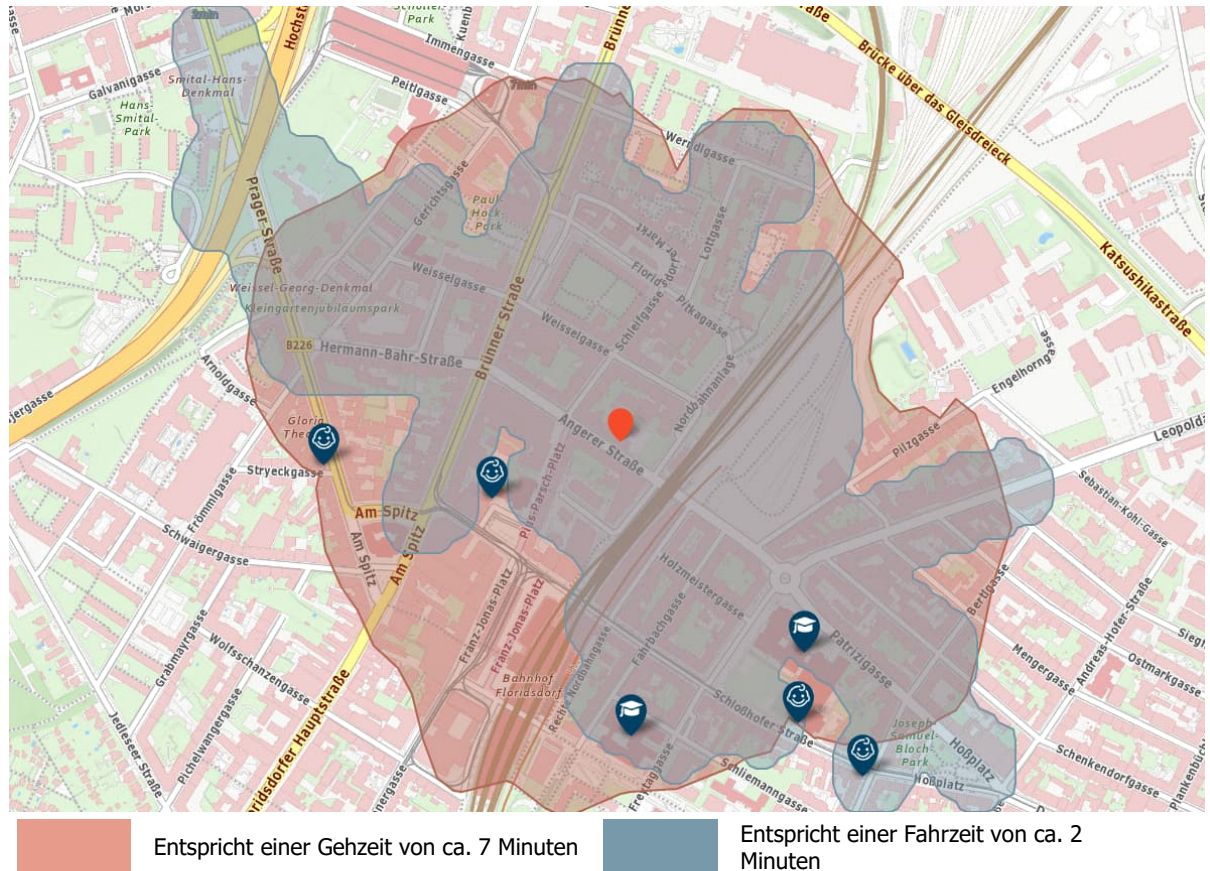
Franz-Jonas-Platz 8,
1210 Wien
230m

Schloßhofer Straße
20, 1210 Wien
269m

Am Spitz 2, 1210
Wien
272m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.6. Bildungseinrichtungen



Schule



Anzahl im
Umkreis: 2

Bildungsanstalt für
Kindergarten-
Pädagogik der Stadt
Wien
Patrizigasse 2, 1210
Wien
368m

BRG Wien 21
Franklinstraße 21,
1210 Wien
389m

Kindergarten



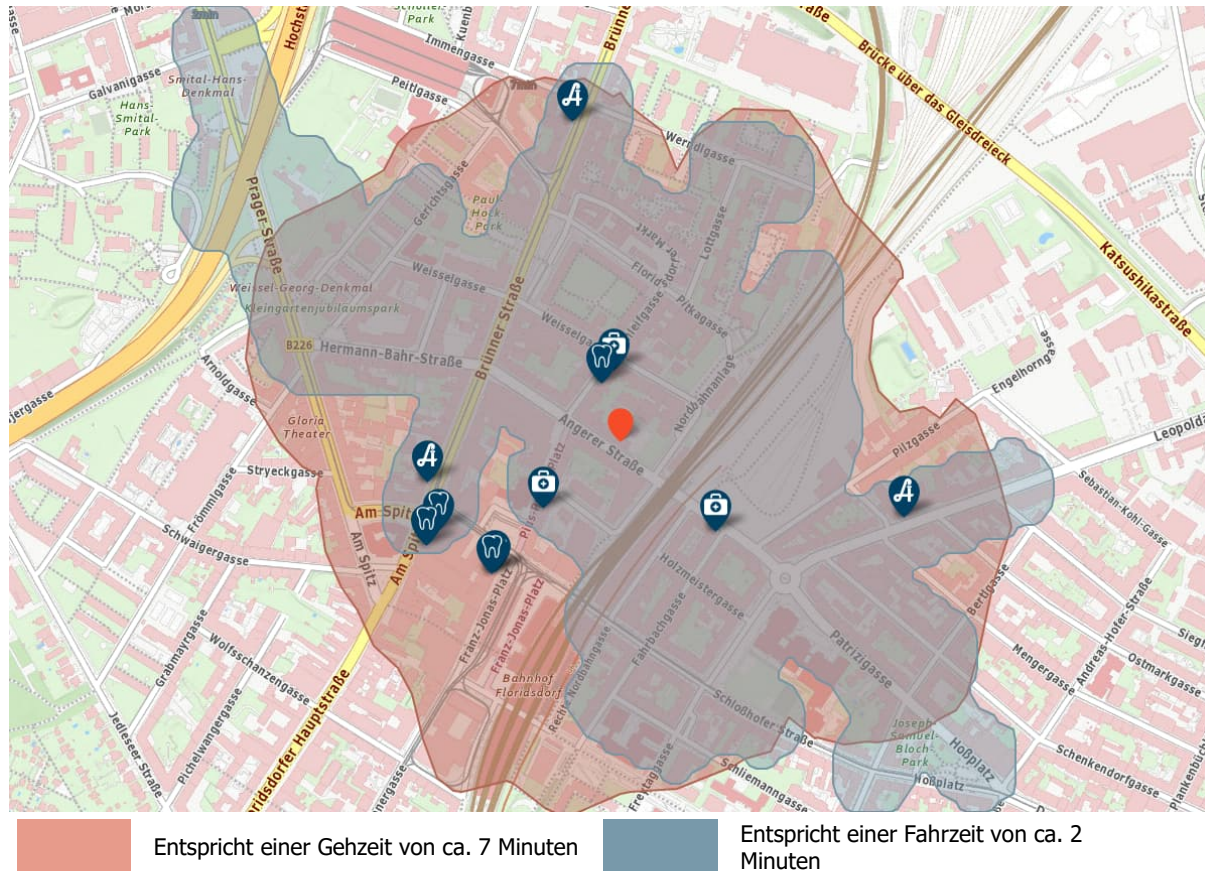
Anzahl im
Umkreis: 3

Floki - Kindergarten
der Pfarre Floridsdorf
Pius-Parsch-Platz 2,
1210 Wien
190m

Sindbad
Prager Straße 5,
1210 Wien
400m

College 4 Kids
Schloßhofer Straße
58, 1210 Wien
546m

2.1.7. Gesundheitsversorgung



Arzt



Anzahl im
Umkreis: 4

Claudia Bohmann
Schleifgasse 8, 1210
Wien
97m

Gunther Hagen
Pius-Parsch-Platz 9,
1210 Wien
138m

Ortho Spine
Angerer Straße 18,
1210 Wien
170m

Dr. Michael Wlk
Franz-Jonas-Platz 7,
1210 Wien
242m

Apotheke



Anzahl im
Umkreis: 3

Mantlersche Apotheke
Brünner Straße 3,
1210 Wien
266m

Sonnen-Apotheke
Leopoldauer Straße
17, 1210 Wien
386m

Rosen-Apotheke
Brünner Straße 37,
1210 Wien
430m

Zahnarzt



Anzahl im
Umkreis: 4

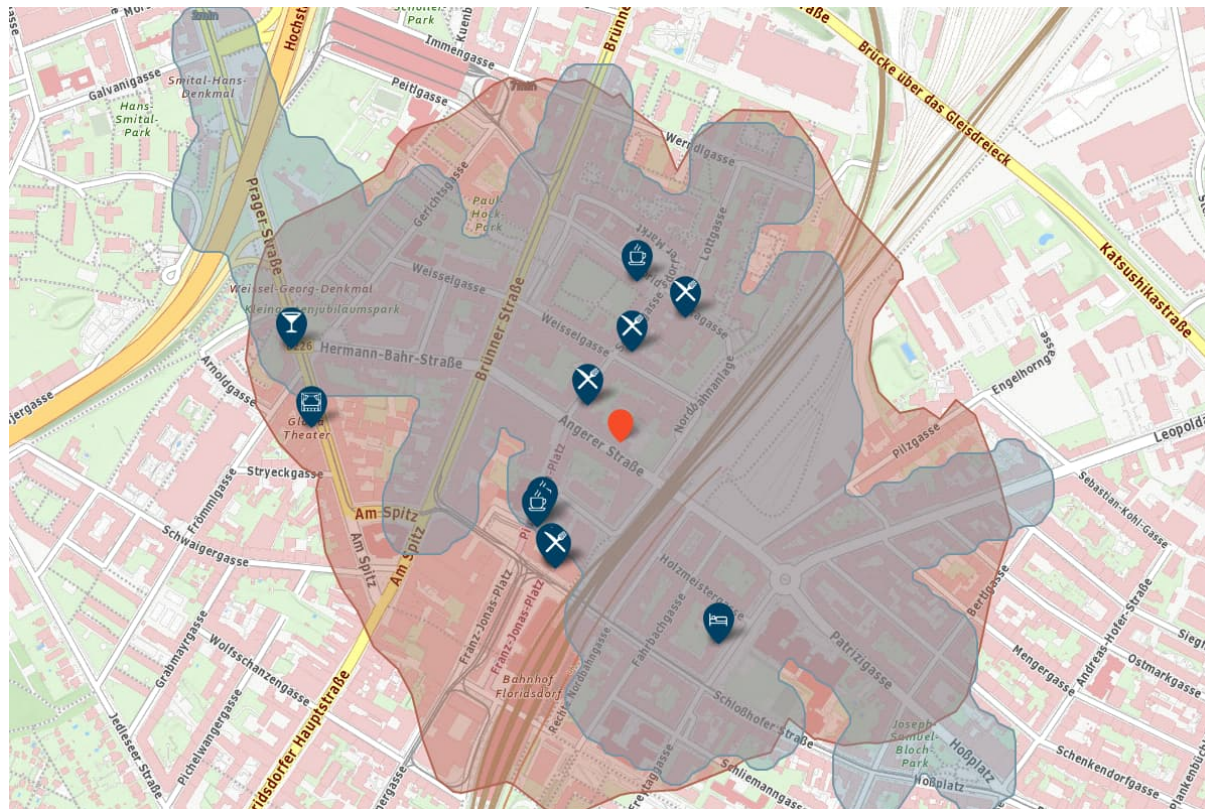
Pawel Kubitzky
Schleifgasse 6, 1210
Wien
83m

KFA
Zahnambulatorium
Franz-Jonas-Platz 7,
1210 Wien
247m

Thomas Schmidt,
Sylvia Schmidt-Lueger
Am Spitz 2, 1210
Wien
273m

Isabella Gataiantu
Am Spitz 3, 1210
Wien
296m

2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten Entspricht einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten

Restaurant



Anzahl im
Umkreis: 4

Madona
Schleifgasse 2, 1210
Wien
69m

Schleifstüberl
Weisselgasse 19,
1210 Wien
121m

Restaurant im
Bowlingcenter
Pitkagasse 4, 1210
Wien
185m

Akakiko
Schloßhofer Straße
11, 1210 Wien
189m

Bar



Anzahl im
Umkreis: 1

Star Voice Lounge
Prager Straße 17,
1210 Wien
459m

Hotel



Anzahl im
Umkreis: 1

FourSide Hotel &
Suites Vienna
Freytaggasse 25-27,
1210 Wien
295m

Cafe



Anzahl im
Umkreis: 4

Cafe Saus & Braus
Pius-Parsch-Platz 10,
1210 Wien
146m

Franz Steiner
Pius-Parsch-Platz 11,
1210 Wien
160m

Cafe zum ersten
Stock
Schloßhofer Straße
11, 1210 Wien
188m

Cafe Konditorei "Auf
a" Tratscherl"
Floridsdorfer Markt M,
1210 Wien
216m

Theater



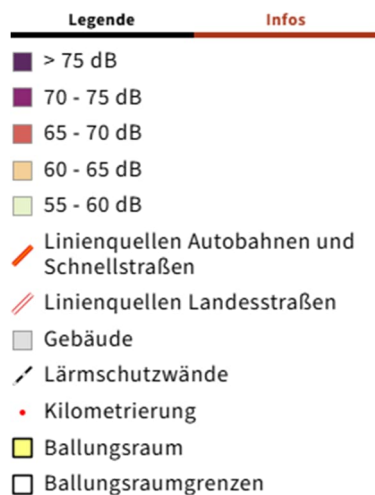
Anzahl im
Umkreis: 1

Gloria Theater
Prager Straße 9, 1210
Wien
414m

2.1.9. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft besteht in der Umgebung der Liegenschaft ein Lärmpegel von bis zu 75 dB durch Straßenverkehr und 60 dB Lärmpegel durch Schienenverkehr.

Lärm Straßenverkehr



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

Lärm Schienenverkehr



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

2.2. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01603 Donaufeld
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 885

Letzte TZ 1732/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1508/1	GST-Fläche	964	
	Bauf.(10)	667	
	Bauf.(20)	297	Angerer Straße 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

SP Angerer Straße 13 GmbH & Co KG (FN 601278h)

ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010

a 1923/2023 IM RANG 1503/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-11-09,

Kaufvertrag 2023-04-13 Eigentumsrecht

b 1732/2025 Eröffnung des Konkursverfahrens ohne Eigenverwaltung am

2025-05-20 (HG Wien - 6 S 75/25h)

***** C *****

9 b 1580/2024 IM RANG 1990/2023 Pfandurkunde 2023-05-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.320.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c 4086/2024 Klage (HG Wien - 16 Cg 58/24i)

10 a 4409/2023 Versäumungsurteil 2023-10-12

PFANDRECHT vollstr. EUR 145.800,--

samt 11,08 % Z von 2023-05-12 bis 2023-06-30, 12,58 % Z

seit 2023-07-01, Kosten EUR 6.840,74 samt 4 % Z seit

2023-10-12, Kosten EUR 3.772,85 für Decus Immobilien GmbH

(FN 379368w) (12 E 5853/23m)

11 a 3262/2024 Exekutionsantrag 2024-09-23, Exekutionsbewilligung

2024-10-02

PFANDRECHT vollstr EUR 5.009,80

samt Zinsen iHv 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz

(Vertragsabschluss 2024-01-15) aus EUR 5.009,80 seit

2024-01-29

Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-08-08

Antragskosten EUR 506,14 für PISTOTNIK & KRILYSZYN

Rechtsanwälte GmbH (FN 253299z) (12 E 4951/24s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.05.2025 08:50:14

2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus einem Grundstück (Nr. 1508/1) mit einer Gesamtfläche von 964 m² zusammen.

Die Fläche ist nicht im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können somit nicht als gesichert gelten und die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein.

Es sind keine Eintragungen im A2-Blatt angeführt.

2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszug vom 28.05.2025 ist die Alleineigentümerin der Liegenschaft die SP Angerer Straße 13 GmbH & Co KG.

2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragungen sind im C-Blatt angeführt:

- 9 b 1580/2024 IM RANG 1990/2023 Pfandurkunde 2023-05-10*
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.320.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
c 4086/2024 Klage (HG Wien - 16 Cg 58/24i)
- 10 a 4409/2023 Versäumungsurteil 2023-10-12*
PFANDRECHT vollstr. EUR 145.800,--
samt 11,08 % Z von 2023-05-12 bis 2023-06-30, 12,58 % Z
seit 2023-07-01, Kosten EUR 6.840,74 samt 4 % Z seit
2023-10-12, Kosten EUR 3.772,85 für Decus Immobilien GmbH
(FN 379368w) (12 E 5853/23m)
- 11 a 3262/2024 Exekutionsantrag 2024-09-23, Exekutionsbewilligung 2024-10-02*
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.009,80
samt Zinsen iHv 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz
(Vertragsabschluss 2024-01-15) aus EUR 5.009,80 seit
2024-01-29
Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-08-08
Antragskosten EUR 506,14 für PISTOTNIK & KRILYSZYN
Rechtsanwälte GmbH (FN 253299z) (12 E 4951/24s)

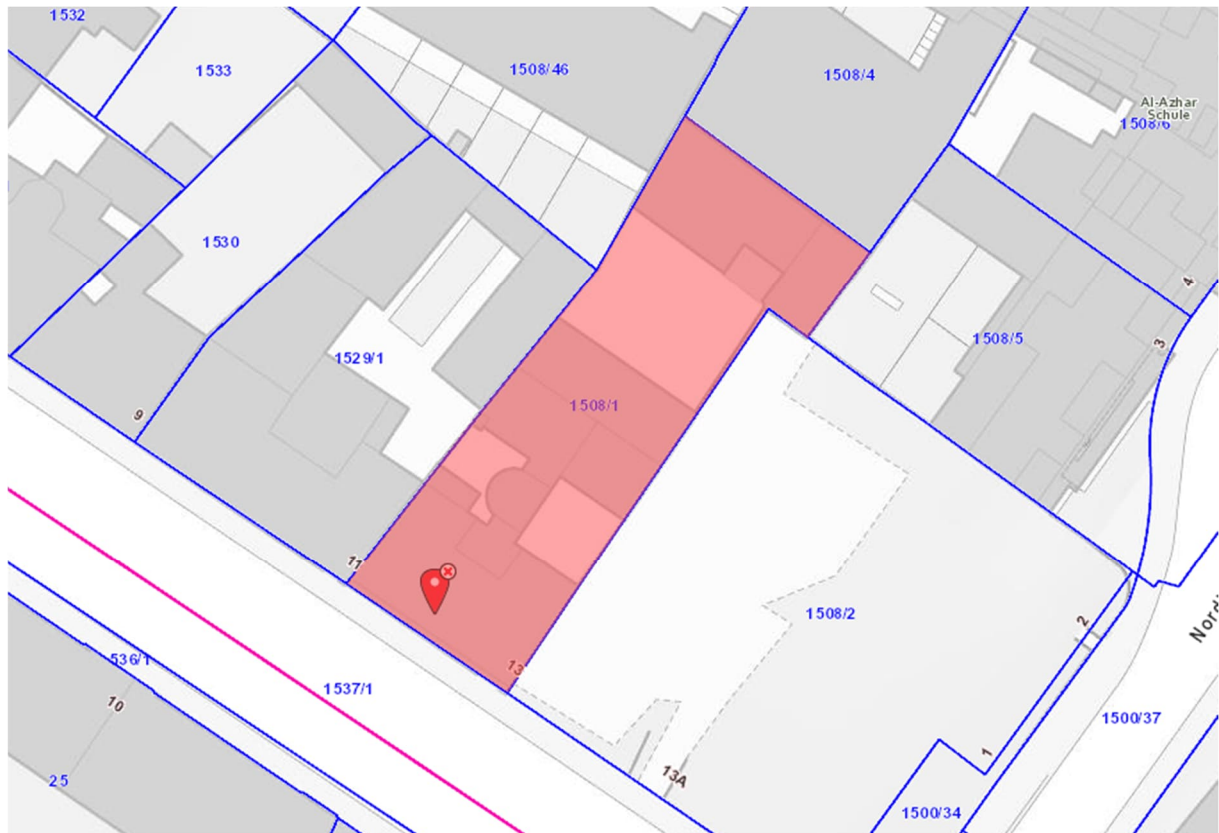
Der Bewertung wird unterstellt, dass die Eintragungen als wertneutral zu beurteilen sind.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber oder Dritten keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert demnach auf der Annahme, dass weder bücherliche noch außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Katasterplan



 gegenständliche Liegenschaft

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



GB	Gemischtes Baugebiet
GBgv	Gemischtes Baugebiet- Geschäftsviertel
I	Bauklasse 1 (min. 2,5m und max. 9m)
III	Bauklasse 3 (min. 9m und max. 16m)
4,5m	Beschränkung Gebäudehöhe
g	geschlossene Bauweise
BB	besondere Bestimmungen

Besondere Bestimmungen:

Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen im Wohngebiet und gemischten Baugebiet dürfen im Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.

Plandokument 7074

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:

3.1. Alle unbebaut bleibenden Baulandflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. Bei Errichtung von Tiefgaragen unter gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen sind technische Vorkehrungen für Baumpflanzungen (Erdkerne oder eine flächige Überschüttung von 150 cm) von mindestens 10 % der Grundfläche solcher Garagen(- teile) zu treffen.

3.2. In den als Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel ausgewiesenen Bereichen ist die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig. Auf den bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 6,0 m ausgewiesenen Flächen in der vorgenannten Widmungskategorie, sind die Dächer als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Auszug aus den zulässigen Nutzungen gem. § 6 BO für Wien:

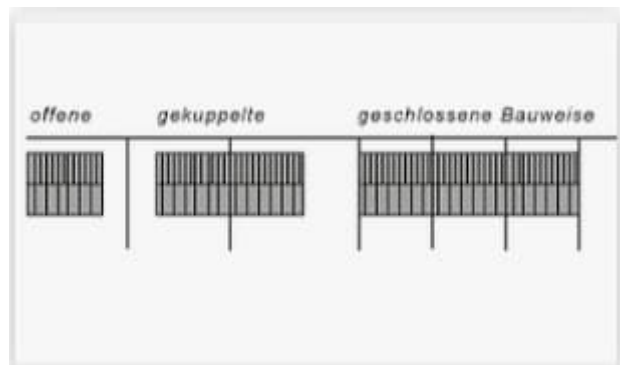
(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

(9) In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

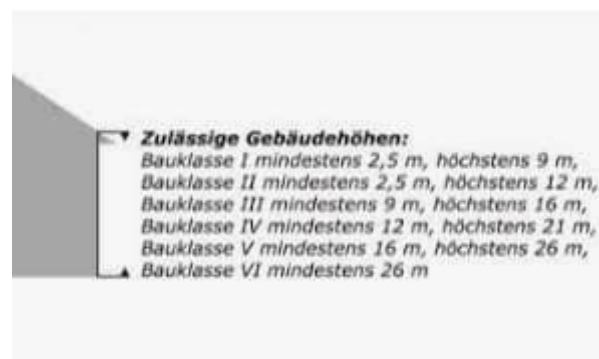
Bauweisen:

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen.



Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

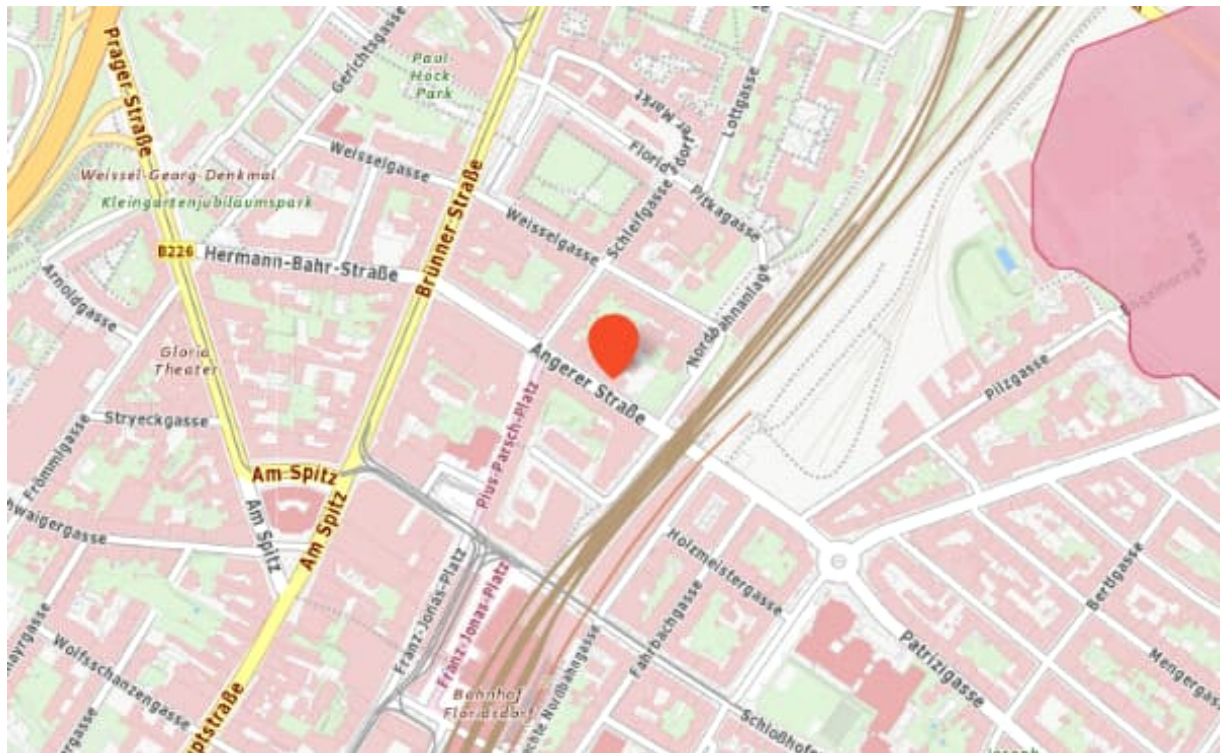
Bauklassen:



Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Altlastenatlas auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:



Quelle: Umweltbundesamt | BMK
Veröffentlichung: 2022

Dieses Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

Keines der Grundstücke im Umkreis von ca. 250 Meter ist im Altlastenatlas verzeichnet.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Verkehrswert verändern.

2.5. Gefahrendarstellung

Zur Analyse der unterschiedlichen Gefahrenzonen dienen Plandarstellungen des Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA). Betreffend gegenständliche Liegenschaft können folgende Informationen zur Lage in einer Gefahrenzone erhoben werden:

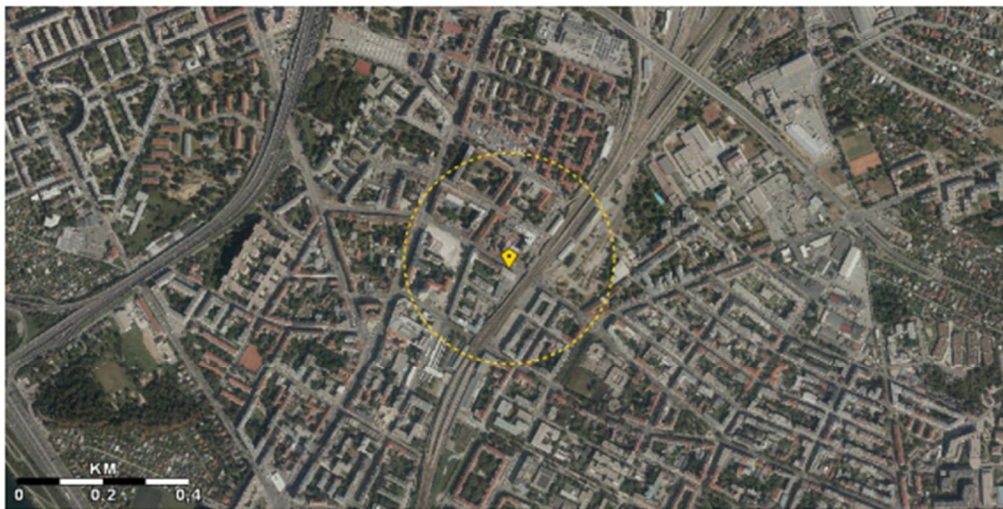
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

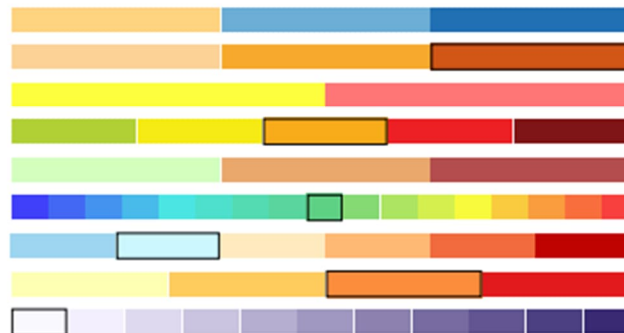
Adresse: Angerer Straße
Seehöhe: 163 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 48,25902° N | 16,40179° O

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.



Naturegefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
niedrig
hoch
niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

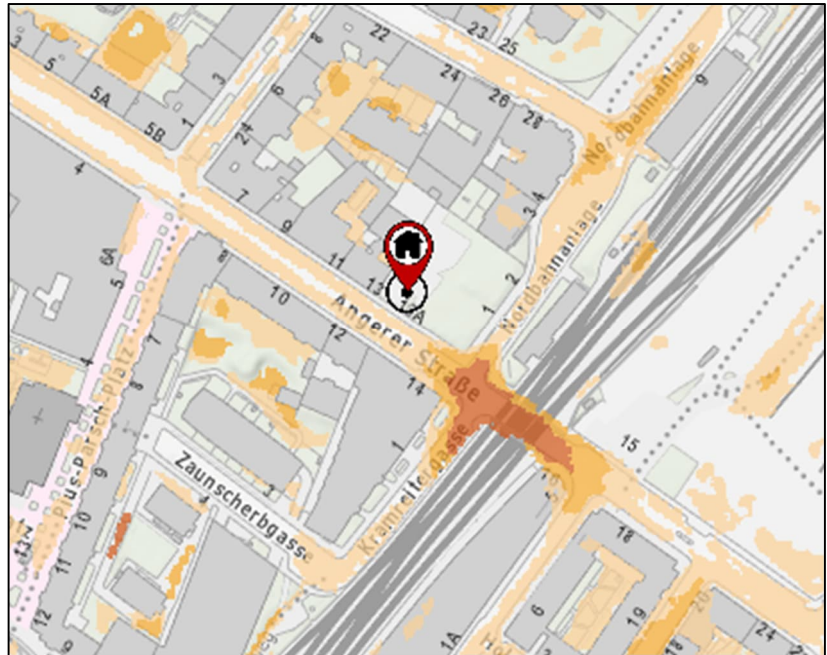
Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,25911° N; 16,40153° O; Datum: 28.05.2025

Seite 2 / 2

Oberflächenabfluss



Quelle: hora.gv.at

Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet einer Gefahrenzone für Oberflächenabfluss befindet. Eine Detailprüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und liegt außerhalb des Fachgebietes des Sachverständigen. In diesem Zusammenhang wird jegliche aus der Gefahr resultierende mögliche Haftung ausgeschlossen.

Es wird die Annahme getroffen, dass diese bereits im Zuge der Bauausführung berücksichtigt wurde, bzw. eine künftige Bebauung diesen Umstand berücksichtigt.

2.6. Liegenschaftsbeschreibung

2.6.1. Beschreibung des Grundstücks

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus einem 964 m² großen Grundstück mit der Grundstücksnummer 1508/1. Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form und weist eine nahezu ebene Grundfläche auf.

2.6.2. Beschreibung des Gebäudes

Kriterium	Beschreibung
Objekttyp	Zinshaus
Baujahr	1913
Geschosse	Keller-, Erd-, 4 Obergeschosse
Bauweise	massiv
Dach	Satteldach, Flachdach
Fassade	Putz
Fenster	Kunststoff
Vertikale Erschließung	Stiegenhaus
Heizung	Gasetagenheizung
Ver- und Entsorgung	Ortsübliche Ver- und Entsorgung

Es ist zu erwähnen, dass die Begehung der Mietobjekte aufgrund aufrechter Vermietungen sowie nicht gewährleisteter Zugänge zu vermeintlichen Leerständen, nicht durchgeführt wurde. Die Allgemeinflächen wurden besichtigt.

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein vorwiegend wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude. Dieses setzt sich lt. übermittelter Zinsliste aus 21 Mieteinheiten zusammen. Darin enthalten ist einerseits ein Geschäftslokal im Erdgeschoss inklusive Kellerflächen (Top 1) sowie einem Hofgebäude, welches sich an der nördlichen Grundgrenze befindet (Top 3). Letztgenanntes Gebäude wurde, lt. vorliegenden Plänen, aufgrund Kriegsschände ab 1946 tlw. als 2-geschossiges Lager- bzw. Einstellgebäude wiederaufgebaut.

Im Zuge der Begehungen vor Ort konnten durch Augenschein bzw. Einholung von Informationen Abweichungen vom grundbücherlichen Baukonsens festgestellt werden.

Top 7 hat ein 22,3 m² großes Zimmer durch Öffnung bzw. Errichtung von Türen und Wänden entgegen dem Baukonsens an Top 8 abgetreten.

In manche öffentlichen Bereiche des Stiegenhauses bzw. der Gänge wurden entgegen dem Baukonsens durch Errichtung von Türen gemeinsame Vorräume geschaffen, etwa bei Top 2 und 4-5, Top 12- sowie Top 7 und 8.

In das Top 19 wurde der Gangbereich, der Erschließungsbereich der vormals getrennt begehbaren zwei Wohnungen, durch Versetzen der Eingangstüre integriert.

Bei Top 23, wurde durch Versetzen der Eingangstüre, der Boden- sowie Trockenraum sowie der gemeinsame Erschließungsweg, in ebendieses miteinbezogen.

Das Top 24 wurde, entgegen dem Baukonsens, aus der Waschküche sowie Bügelzimmer mit Einbezug von Gangfläche geschaffen.

Es soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass diese Dokumentation nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erwecken soll. Das soll heißen, dass diese Ausführungen keine technische vollständige Überprüfung des Gebäudes hinsichtlich Abweichungen zum Baukonsens sowie Instandhaltungsrückstau ersetzen kann.

Diese Feststellungen decken sich tlw. mit den umfassenden Erhebungen gemäß Vorhalten, Aktenvermerken, Anträgen bzw. Bescheiden der MA37 und MA25 zur Überwachung des Baubestandes.

Bauliche Änderungen ohne Bewilligung gemäß § 60

In den Geschoßen 1. Stock, 2. Stock, 3. Stock sowie im Dachgeschoß wurden in mehreren Einheiten bauliche Änderungen ohne die erforderliche Bewilligung gemäß § 60 vorgenommen. In den Tops 7, 8, 12, 13, 14, 20, 21 und 24 wurde durch Errichtung, Entfernung bzw. Verschließung von Wänden und Maueröffnungen sowie durch den Einbau von Türen jeweils die Raumaufteilung abgeändert; in den Tops 14, 20 und 21 wurde in diesem Zusammenhang jeweils ein Badezimmer neu hergestellt. Die Tops 18 und 19 wurden durch Errichtung von Wänden und Türen zusammengelegt. Im Gangbereich des 2. Stocks vor den Tops 12 und 13 wurde durch Errichtung einer Wand und einer Tür ein Vorraum geschaffen und dadurch die bestehende Raumaufteilung im Gangbereich verändert. In den Tops 8, 19 und 23 wurde zudem jeweils ein Teil des Ganges samt Gang-WC durch Errichtung von Wänden und Türen in die jeweilige Wohnung miteinbezogen. Sämtliche dieser Maßnahmen wurden ohne entsprechende Bewilligung gemäß § 60 ausgeführt.

Widmungswidrige Nutzung / Umwidmung ohne Bewilligung

Die im Dachgeschoß gelegene Top 24 ist baubehördlich als Waschküche und Bügelzimmer bewilligt, wird jedoch tatsächlich als Wohnung genutzt. Diese Nutzung stellt eine widmungswidrige Verwendung dar und bedeutet eine Umwidmung ohne die erforderliche Bewilligung gemäß § 60.

Schäden an Fassade und Absturzsicherungen

Im Zuge der örtlichen Erhebung wurde an der Nordfassade im Bereich des nordwestlich gelegenen Lichthofes festgestellt, dass das Krönungsgesimse an mehreren Stellen schadhaft ist. Darüber hinaus sind bei der Absturzsicherung am unteren Flachdach Schäden ersichtlich: Die Brustwehr beim Rauchfang mit der Ifd.-Nr. 21–23 ist schadhaft, ebenso sind beim Rauchfang mit der Ifd.-Nr. 1–4 die Mittel- und die Fußwehr der Absturzsicherung beschädigt.

Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in Top 7

In der Wohnung Top 7 befindet sich an der Wand, die parallel zur straßenseitigen Außenwand verläuft und sich zwischen dem Zimmer mit 22,36 m² und dem Zimmer mit 22,53 m² befindet, ein großflächiger Feuchtigkeitsfleck. Dieser erstreckt sich von der Fußbodenoberkante bis zu

einer Höhe von etwa 2,20 m und deutet auf einen erheblichen Feuchtigkeitseintrag in diesem Wandbereich hin.

Feuchtigkeits-, Schimmel- und Risschäden im Geschäftslokal Top 1 und im Lager

Im Geschäftslokal Top 1 wurde an der Zwischenwand zum Lager, angrenzend an die Trennwand zur Hauseinfahrt im Stiegenhaus, ein großflächiger Wasserfleck im Ausmaß von rund 1,3 × 1,8 m mit Verputzabplatzungen und Rissbildung festgestellt. Im angrenzenden Lagerraum zeigt sich an derselben Zwischenwand, im korrespondierenden Bereich zum Geschäftslokal, eine dunkel verfärbte Zone von etwa 1,2 × 3,6 m mit Schimmelbildung. An der Decke, angrenzend an diese Wand, wurde ein Teil der abgehängten Decke entfernt; im Bereich des fehlenden Deckenelements ist ebenfalls Schimmelbildung erkennbar. Hinter der verfärbten Wandfläche verlaufen Leitungen, und an der Wand befindet sich eine Revisionsöffnung mit Türe. Nach Mitteilung des AST tritt aus dem Absperrventil hinter dieser Revisionsöffnung Wasser aus. In der Mitte der Geschoßdecke des Lagers wurde ein Riss festgestellt; im Bereich der Rissmitte sind Verputz und Verspachtelung abgeplatzt, sodass die Deckenkonstruktion sichtbar ist. Der AST gab an, dass sich in der darüberliegenden Wohnung eine Dusche befindet und der Schaden wenige Tage vor dem Ortsaugenschein entstanden sei; die betreffende Wohnung war zum Zeitpunkt der Erhebung nicht zugänglich. An der Geschoßdecke im Lager, im linken Bereich, wurde zudem ein großflächiger Wasserfleck von etwa 3,8 × 1,2 m mit Verputzabplatzungen, Schimmelbildung und Rissen festgestellt. Entsprechende Schäden sind ebenfalls an der angrenzenden Trennwand zur Nachbarliegenschaft sowie an der Trennwand zum Stiegenhaus ersichtlich.

Sanierung:

Informationen über weitere etwaige Umbauten und Sanierungsmaßnahmen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem schlechten Bau- und Erhaltungszustand.

Etwaige weitere konsenswidriger Baumaßnahmen wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.

Wir gehen auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass die übrigen Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation

Seitens der Hausverwaltung wurden Informationen betreffend die Mietverträge, Mietzinsvorschreibungen sowie Aufzeichnungen über die Einzahlung der Vorschreibungen übermittelt. Die Flächen wurden, mit Ausnahmen, aus der übermittelten Mietzinsliste übernommen. Top 1, Top 21 und Top 14 wurde aus den jeweils aktuellen Plänen entnommen. Top 14 ist nicht in der übermittelten Zinsliste (November) enthalten.

Anhand der Bestandspläne sowie Mietverträge ist davon auszugehen, dass Mietobjekte entgegen ihrer räumlichen Widmung genutzt werden.

Das erdgeschossige Top 2 wird entgegen dem Baukonsens nicht als Büro, sondern als Wohnung genutzt.

Das vermietete Objekt Top 24 wurde aus der planmäßigen Waschküche, dem Bügelzimmer sowie öffentlicher Gangfläche, ohne Baubewilligung geschaffen und somit vorschriftswidrig als Wohnung vermietet.

Vergleichbar Top 23, welche lt. Mietvertrag als Wohnung vermietet wird und uA öffentliche Flächen wie etwa einen Dachboden- und Trockenraum sowie Gangflächen umfasst.

Vermietungssituation:

Vier Mietobjekte sind als Untervermietung und vierzehn als Hauptvermietung in Bestand gegeben. Drei Mietobjekt sind annahmegemäß leerstehend.

Das Geschäftslokal Top 1 ist vermietet. Lt. Mietvertrag handelt es sich um etwa 80 m² Mietfläche, augenscheinlich sind es jedoch das gesamte Geschäftslokal sowie der Keller. Dabei handelt es sich lt. vorliegenden Plan um erdgeschossig 143,1 m² sowie 278,39 m² Kellerflächen.

Top 3 (Hofgebäude): es wird der Hausverwaltung kein Mietzins überwiesen, es liegt jedoch ein Mietvertrag vom 01.01.2025 vor. Es wird hier ein aufrechtes Bestandverhältnis angenommen. Als Nettohauptmietvorschreibung wird die pauschal angeführte Miete (brutto) lt. Mietvertrag, vermindert um die Betriebskosten Brutto sowie Umsatzsteuer angesetzt.

Zum befristeten Mietverhältnis über Top 21 besteht für den Mieter zum Stichtag ein Anspruch auf eine einmalige dreijährige Verlängerung des Mietvertrages (§29(3)b MRG). Es werden die Ausgestaltungen des vorangegangenen Mietvertrages angenommen.

Zu Top 14 liegt ein Untermietvertrag vor. Lt. Mail des Eigentümers wurden die Hauptmietverträge mit dem Hauptmieter beendet. Es wurden keine Mieter bzw. Bewohner angetroffen. Es wird annahmegemäß von einem Leerstand ausgegangen.

In den Tops 11, 14, 15 sowie 22 wurden bei zwei Begehungen keine Bewohner angetroffen, es sind keine Mietverträge bekannt und es werden keine Mieten überwiesen. Es werden Leerstände angenommen.

Es liegt ein einzelner Hauptmietvertrag vom 24.05.2024 über die die Tops 2, 8, 10 und 24 zu einer Pauschalmiete iHv EUR 1.200,- brutto vor.

Lt. Zinsliste der Hausverwaltung werden lediglich EUR 928,5 vorgeschrieben. Es wird die Nettohauptmietvorschreibung lt. Hausverwaltung angenommen.

Folgende Vermietungen, Erträge sowie Befristungen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Informationen Seitens der HV sowie der beschriebenen Annahmen festgehalten:

21						1.385	6.190	
Top	Mieter	Nutzung	Nutzung 2	Kat	Eta	Ende MV Datum	Fl. / Stk.	HMZ p.m.
								/m ² (Stk)
1 (KG)	Mieter	Lager			KG	31.12.2029	278,39	0,0
1	Mieter	Gewerbe			EG	31.12.2029	143,10	434,8
2	Mieter	Wohnen	unbefristet		EG		41,75	141,4
4	Mieter	Wohnen			EG	31.08.2027	74,91	761,8
7	Mieter	Wohnen			1	31.08.2027	97,75	719,1
8	Mieter	Wohnen	unbefristet		1		72,25	-
9	Mieter	Wohnen	unbefristet		1		47,88	296,7
10	Mieter	Wohnen	unbefristet		1		52,61	178,3
11		Wohnen			1		53,13	
12	Mieter	Wohnen			2	31.05.2027	86,00	738,6
13	Mieter	Wohnen			2	31.05.2027	86,50	573,6
14		Wohnen			2		55,78	
15		Wohnen			2		49,61	
16	Mieter	Wohnen	unbefristet		2		55,80	217,2
17	Mieter	Wohnen	unbefristet		3		87,40	194,9
18	Mieter	Wohnen	unbefristet		3		88,15	394,0
20	Mieter	Wohnen			3	31.05.2027	54,70	484,2
21	Mieter	Wohnen			3	31.10.2028	49,77	293,8
22		Wohnen			3		55,81	
23	Mieter	Wohnen			DG	30.11.2027	94,62	634,3
24	Mieter	Wohnen	unbefristet		DG		37,72	127,7

Hofgebäude

Das Hofgebäude ist derzeit zu unbekannten Zwecken vermietet. Augenscheinlich würden sich die Flächen derzeit ausschließlich als Lagerflächen bzw. Einstellplätze für KFZ qualifizieren. Durch einen Umbau ließen sich annahmegemäß erdgeschossige Atelier- sowie obergeschossige Wohnflächen herstellen. Ein Plan für die derzeitigen Flächen liegt nicht vor. Anhand eigener Vermessungen mittels viennaGIS ergibt sich eine Baufläche iHv 220 m². Übergeleitet auf zwei Geschosse mit einem Quotienten Nutzfläche/ Bruttogeschossfläche iHv 70%, ergibt sich eine fiktive Nutzfläche von 308 m². Haftungen, die sich aus Abweichungen

zu dem tatsächlich realisierbaren Flächenausmaß ergeben, werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Zur Wertermittlung wird der Ertragswert bis zur Befristung des gegenständlichen Bestandvertrages ermittelt, sowie darüberhinausgehend ein Projektwert aus einem zukünftigen Ertragswert abzüglich der Herstellungskosten.

Zur Herleitung dieses Projektwertes wird ein Residualwertverfahren angewendet.

2.6.4. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen wurde vom Auftraggeber kein Energieausweis vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Verkaufes der gegenständlichen Liegenschaft ein Energieausweis vorzulegen ist.

Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter¹.

Gem. § 5 Energieausweisvorlagegesetz sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

§ 5. Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:

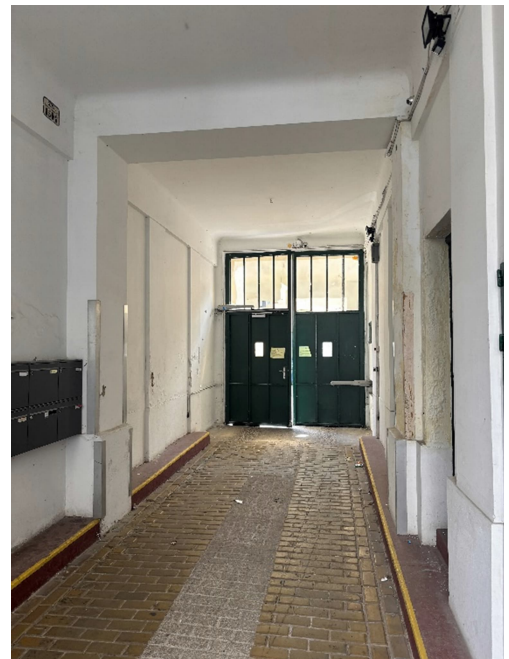
- 1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,*
- 2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abrechen werde,*
- 3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,*
- 4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,*
- 5. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,*
- 6. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und*
- 7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern²*

¹ www.oesterreich.gv.at

² Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Fassung vom 18.08.2021, § 5

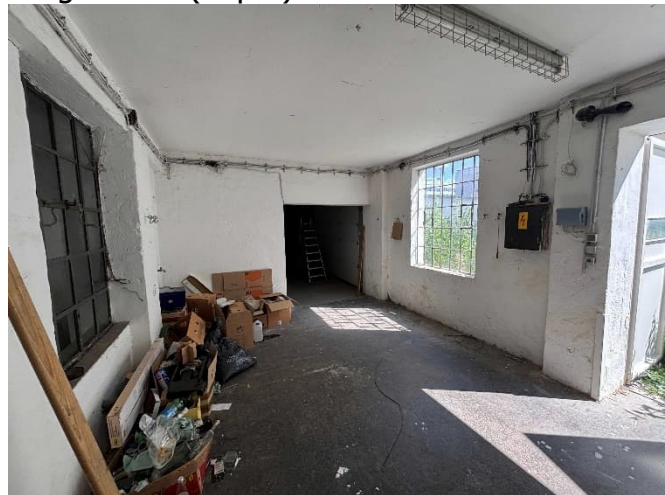
2.7. Fotodokumentation







Hofgebäude (Top 3)





Stiegenhaus

Top 2, 4





Top 7, 8



Top 9, 10, 11



Top 12, 13



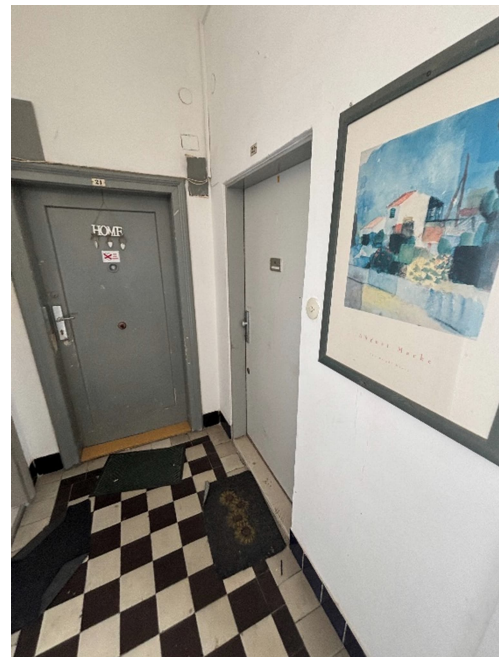
Top 14, 15, 16



Top 17, 19



Top 20, 21, 22



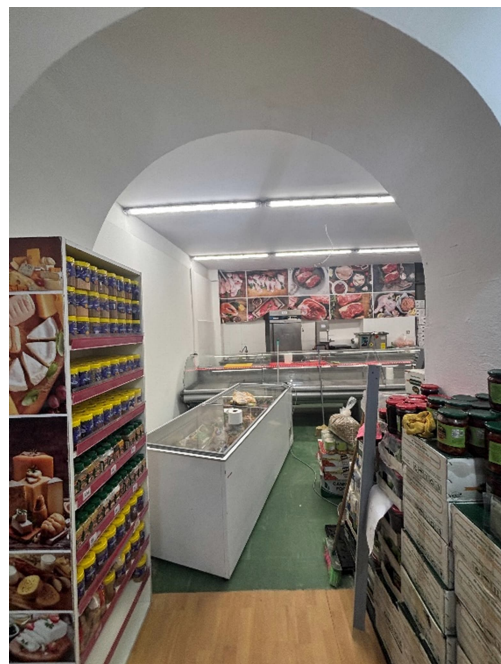
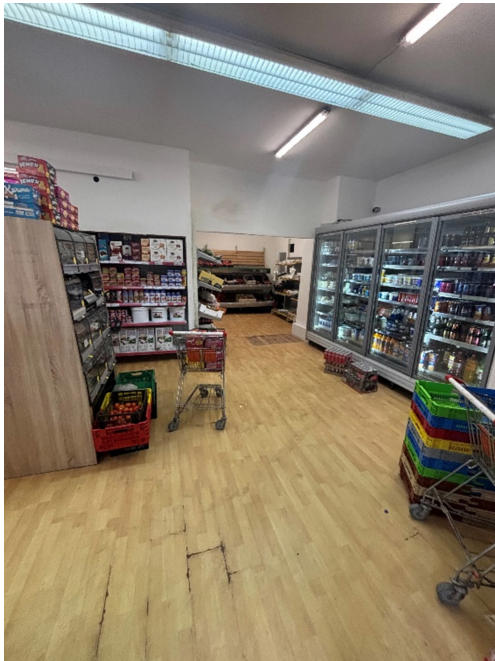
Top 23



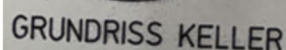
Top 24



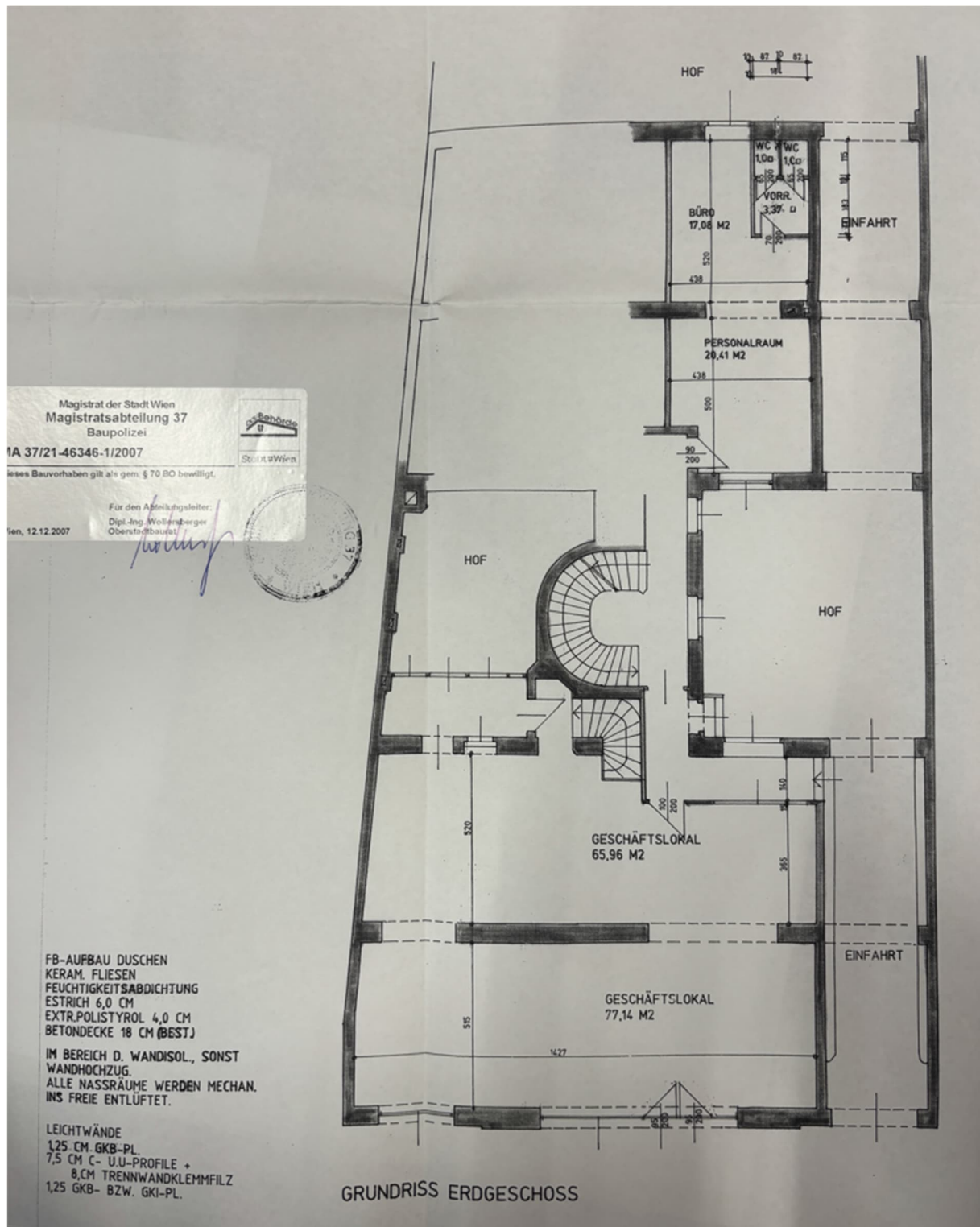
Top 1



Kellergeschoss, von Geschäftslokal Top 1 genutzt



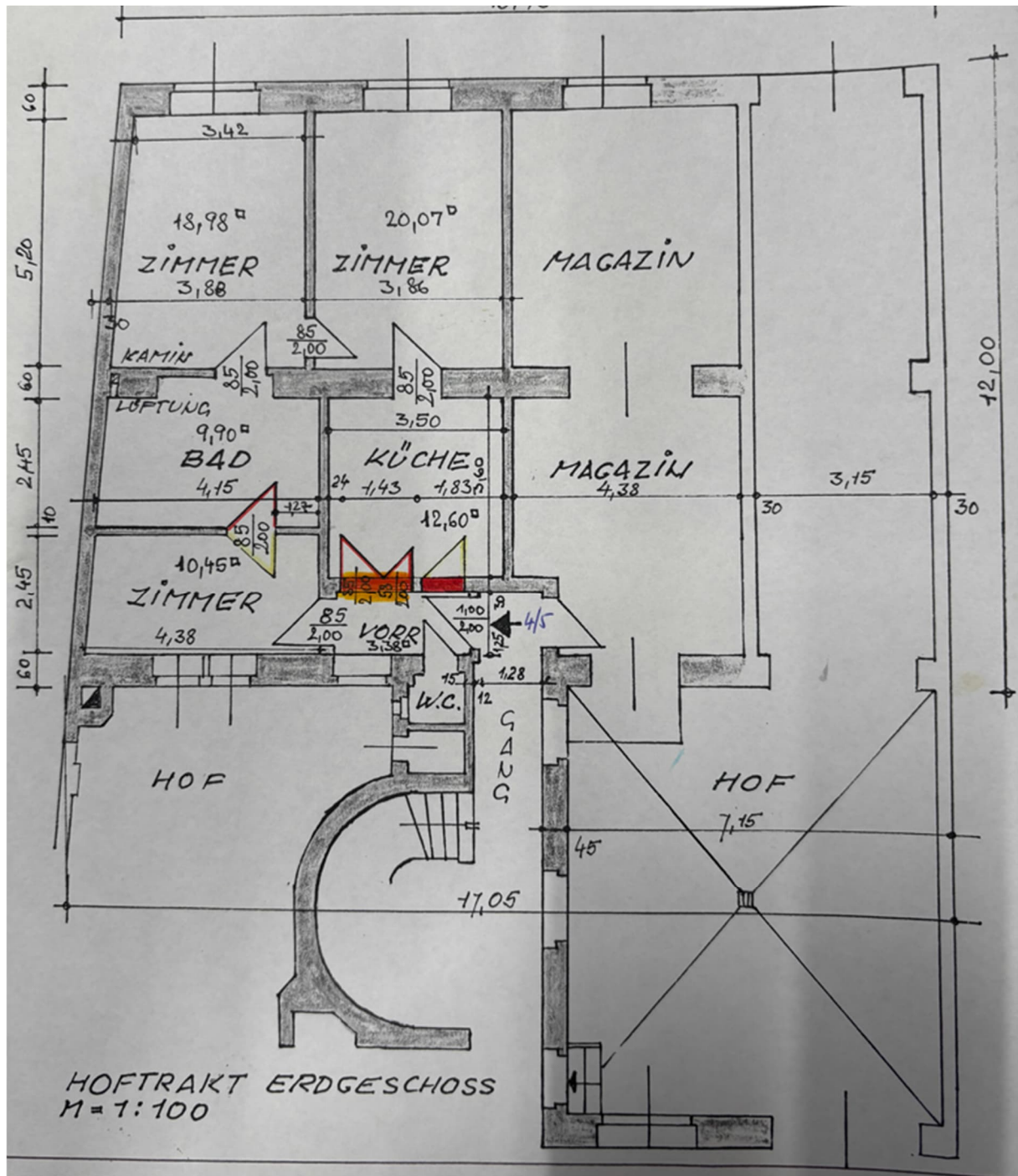
Erdgeschoss - Geschäftslokal Top 1



1. Auswechslungsplan Sep 1993 (Plannummer 13/3698/93)

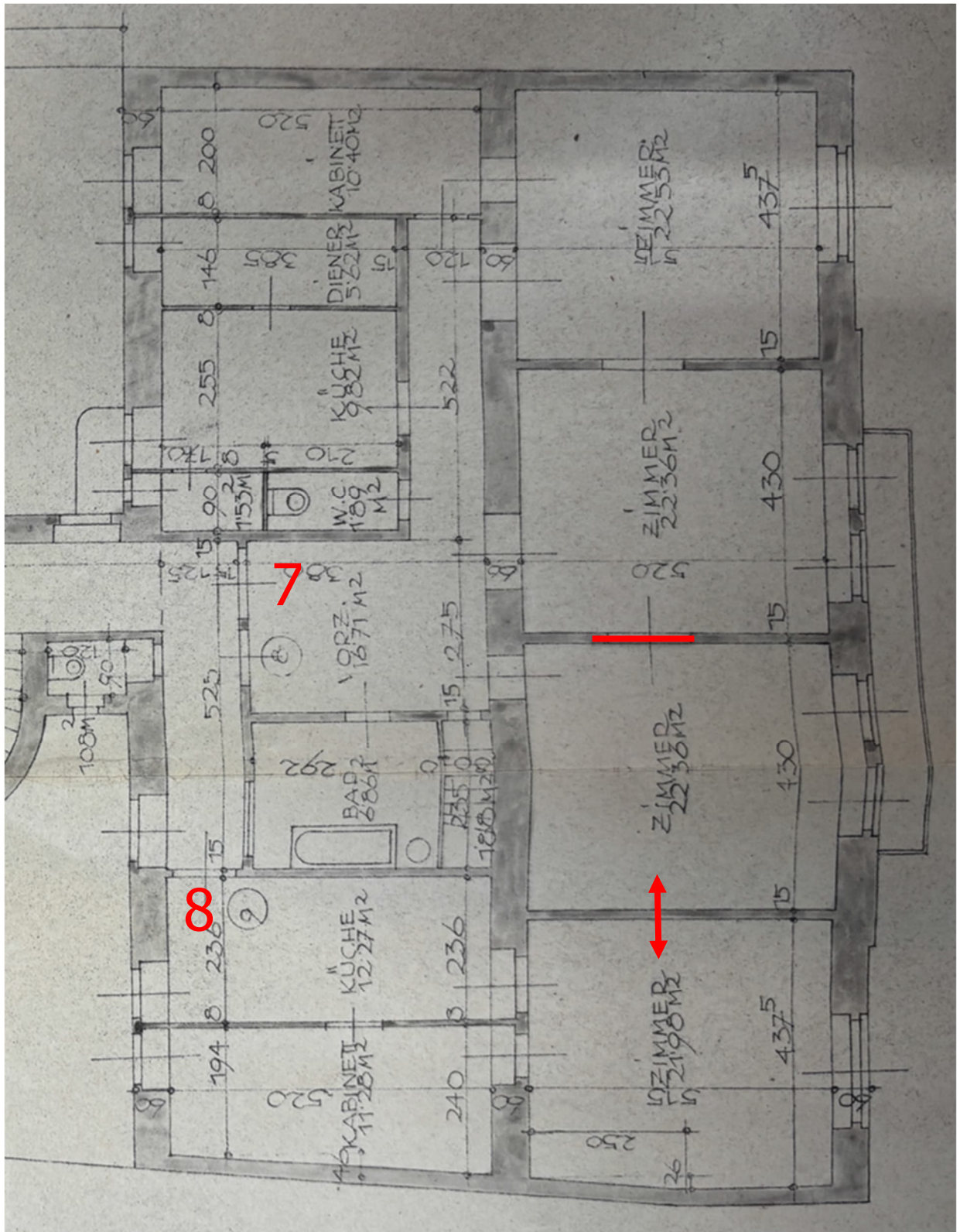
1. Auswechslungsplan Sep 1993 (Plannummer 13/3698/93)

Erdgeschoss - Top 2, Top 4 (4-5))



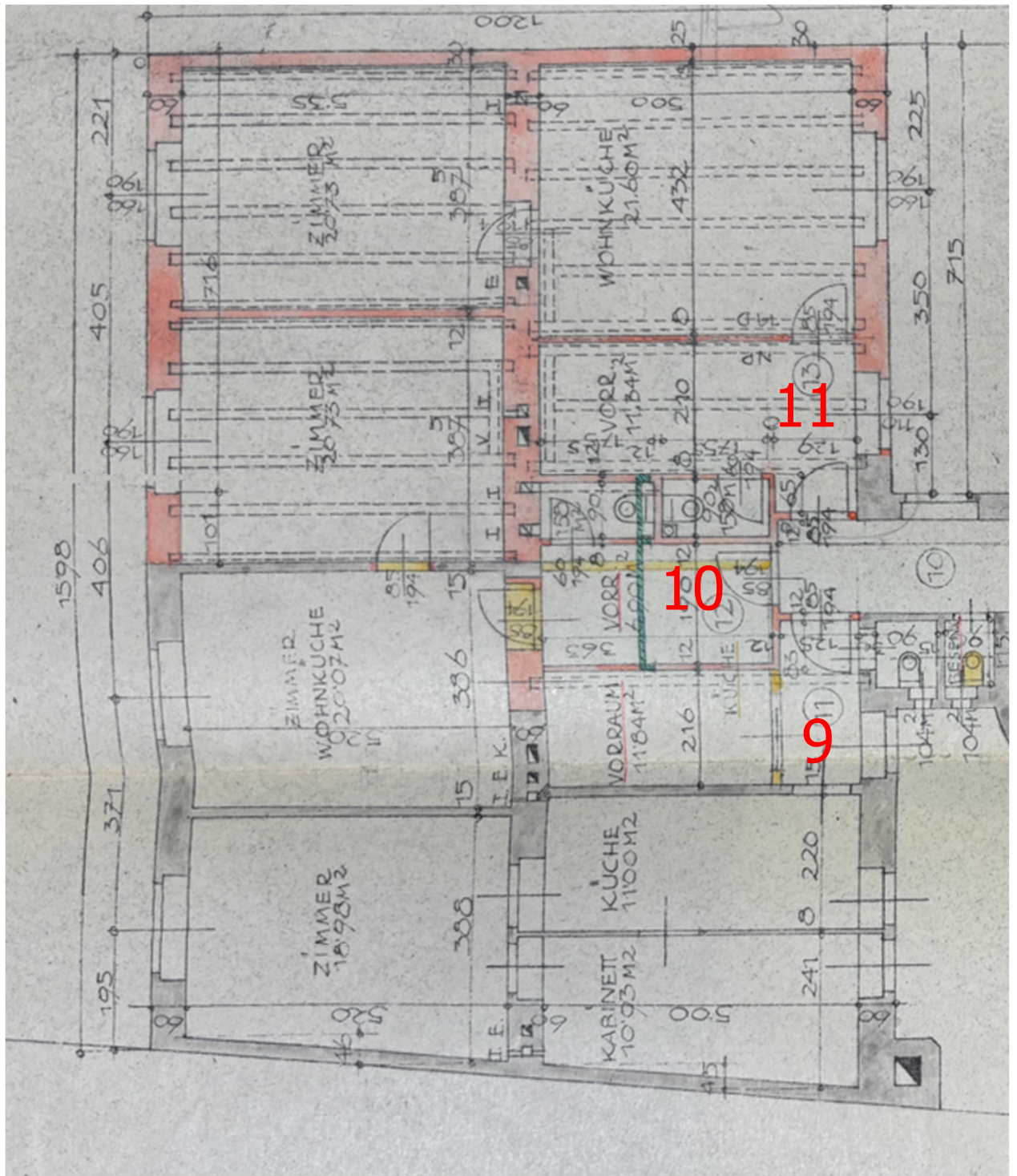
Plan zur Wiederherstellung aufgrund Bombenschaden Jun 1949 (Plannummer 1008)

1.Obergeschoss - Top 7, Top 8



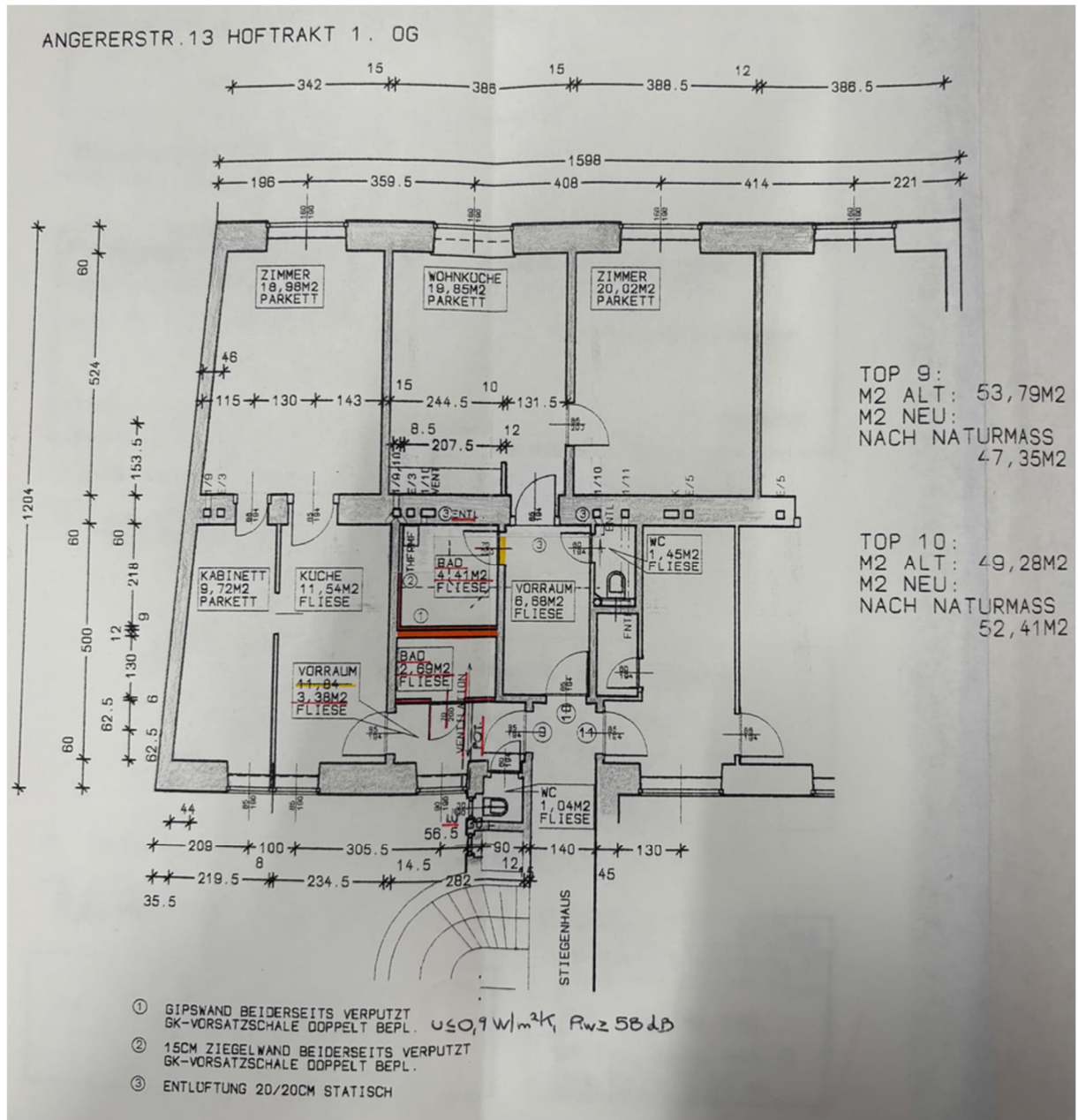
Zimmer wurde von Top 7 ohne Baubewilligung zu Top 8 zugeordnet

1. Stock – Top 9, Top 10, Top 11



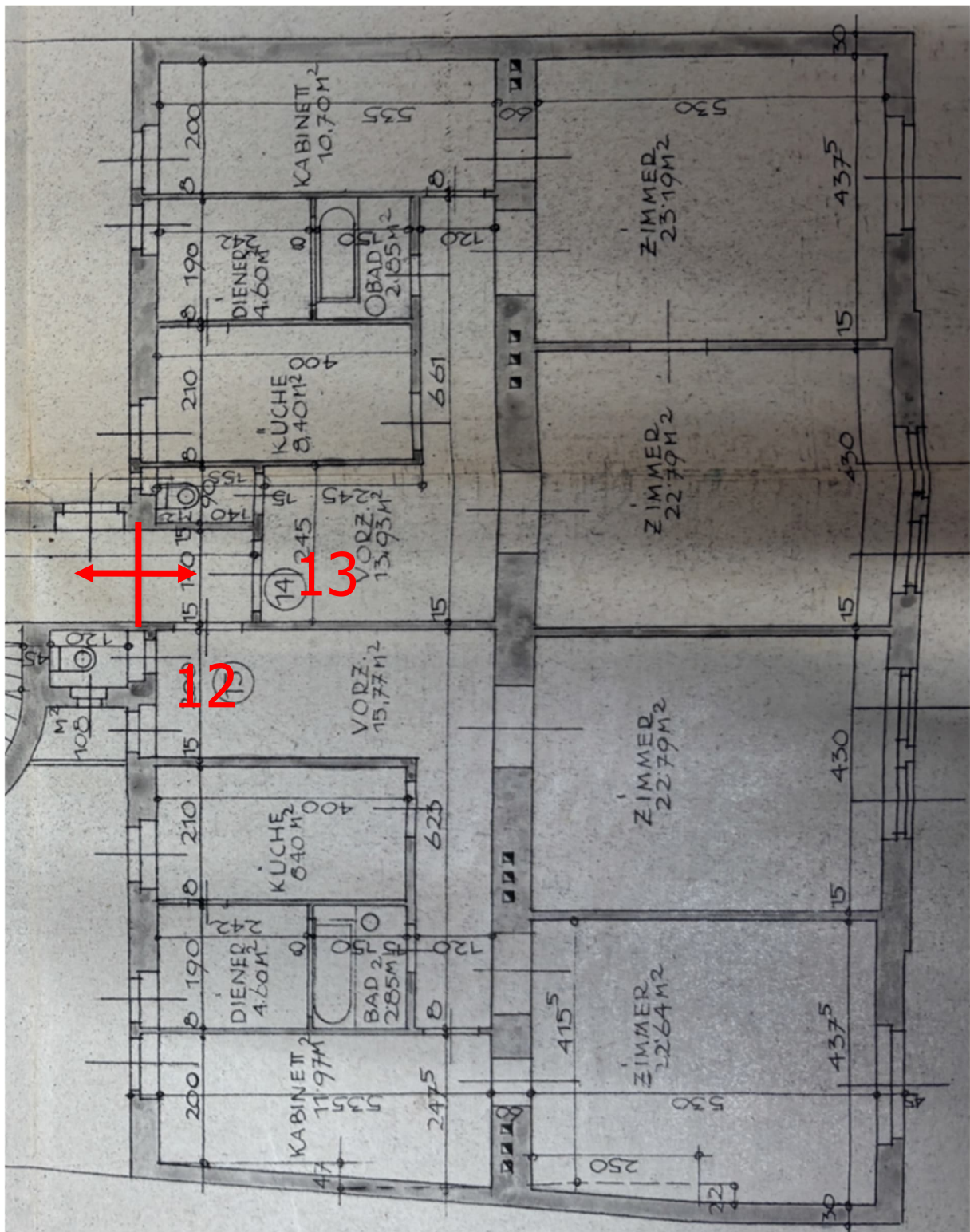
Einreichplan Nov 2005 (Plannummer 13/51535-1/05)

1. Obergeschoss - Top 9, Top 10



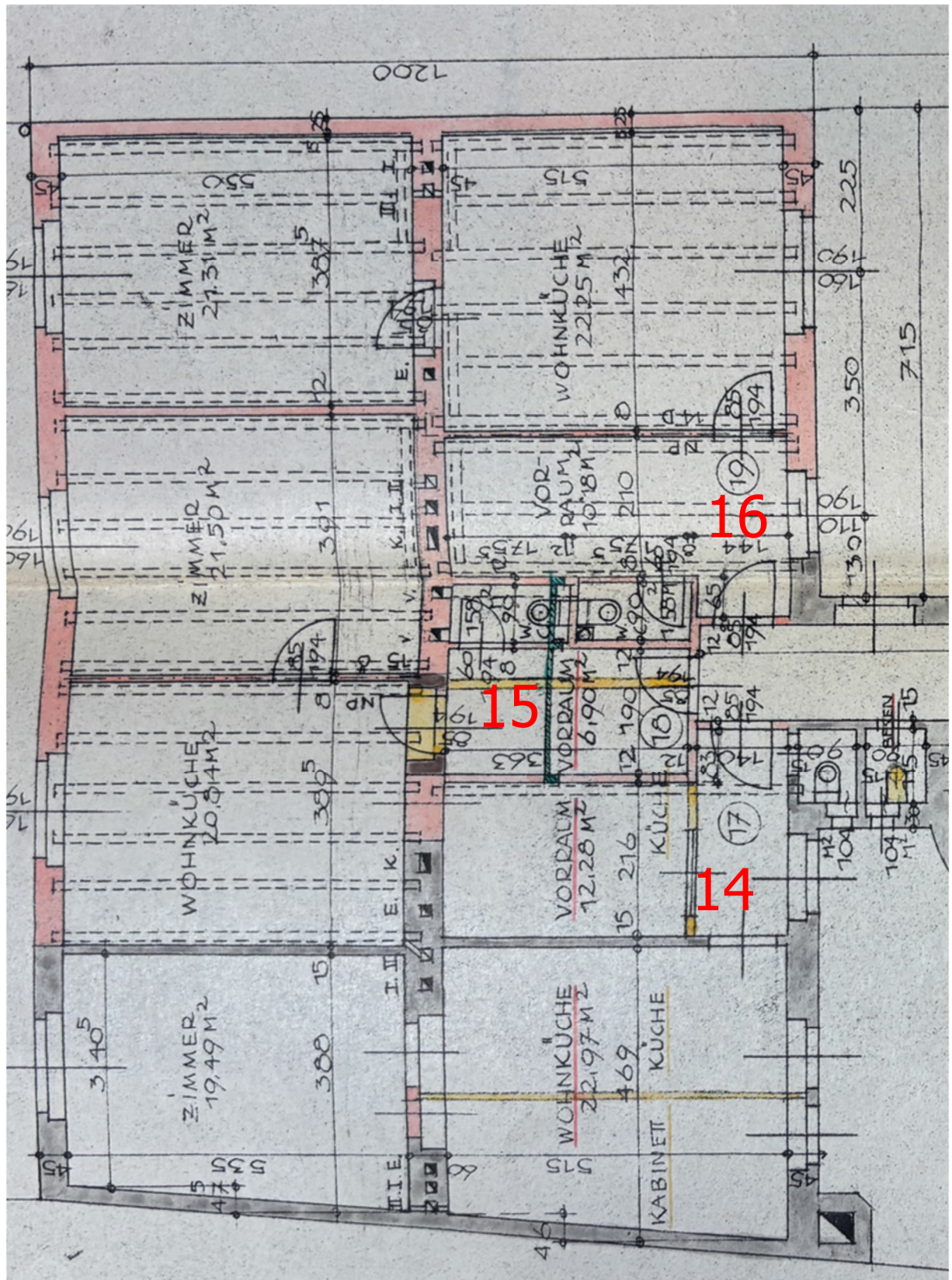
Plan zur Wiederherstellung aufgrund Bombenschaden Jun 1949 (Plannummer 1008)

2.Stock – Top 12, Top 13



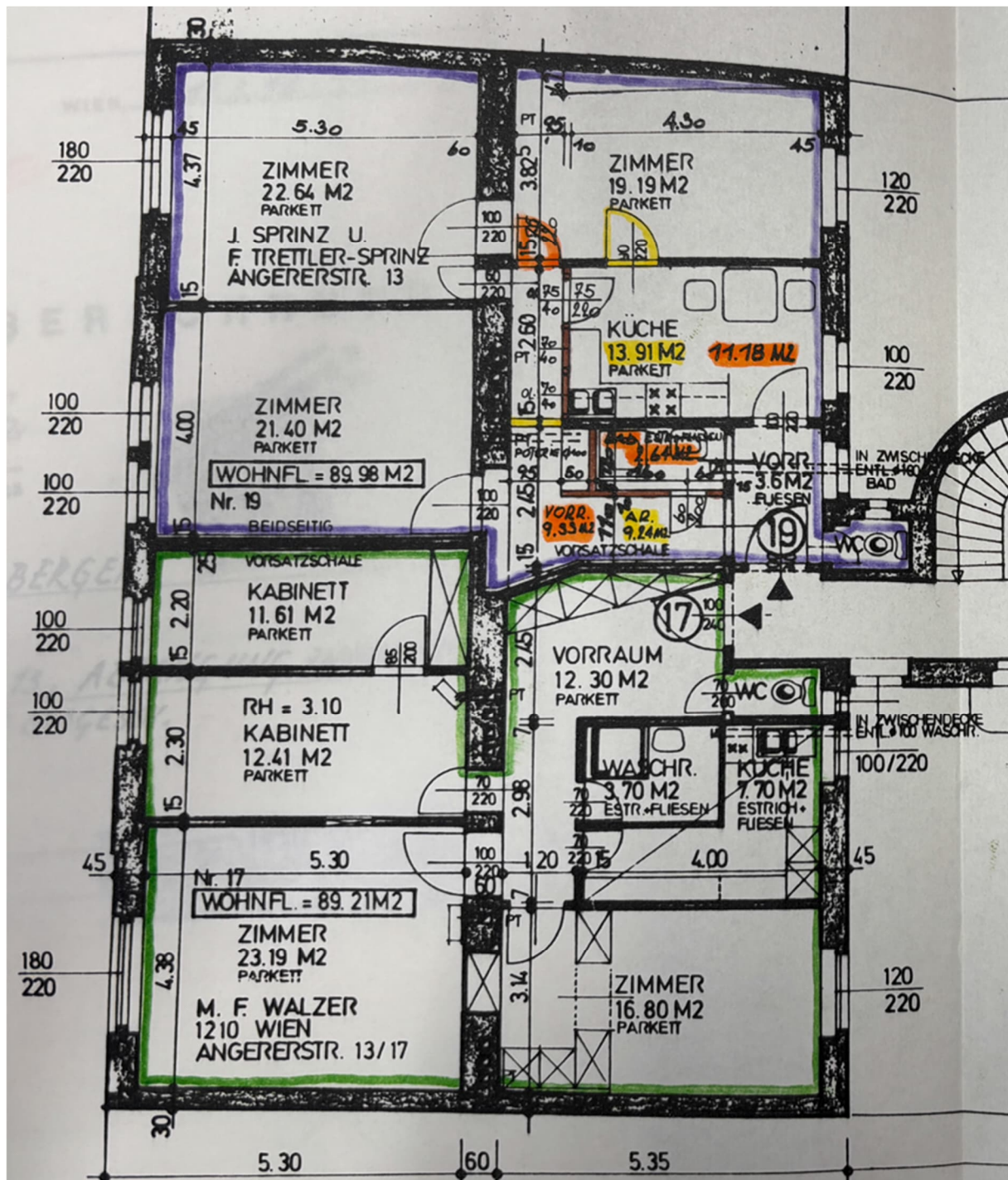
Hier wurde mittels Einbaus einer Türe am Gang, ein gemeinsamer Vorraum geschaffen

2. Stock – Top 14, Top 15, Top 16

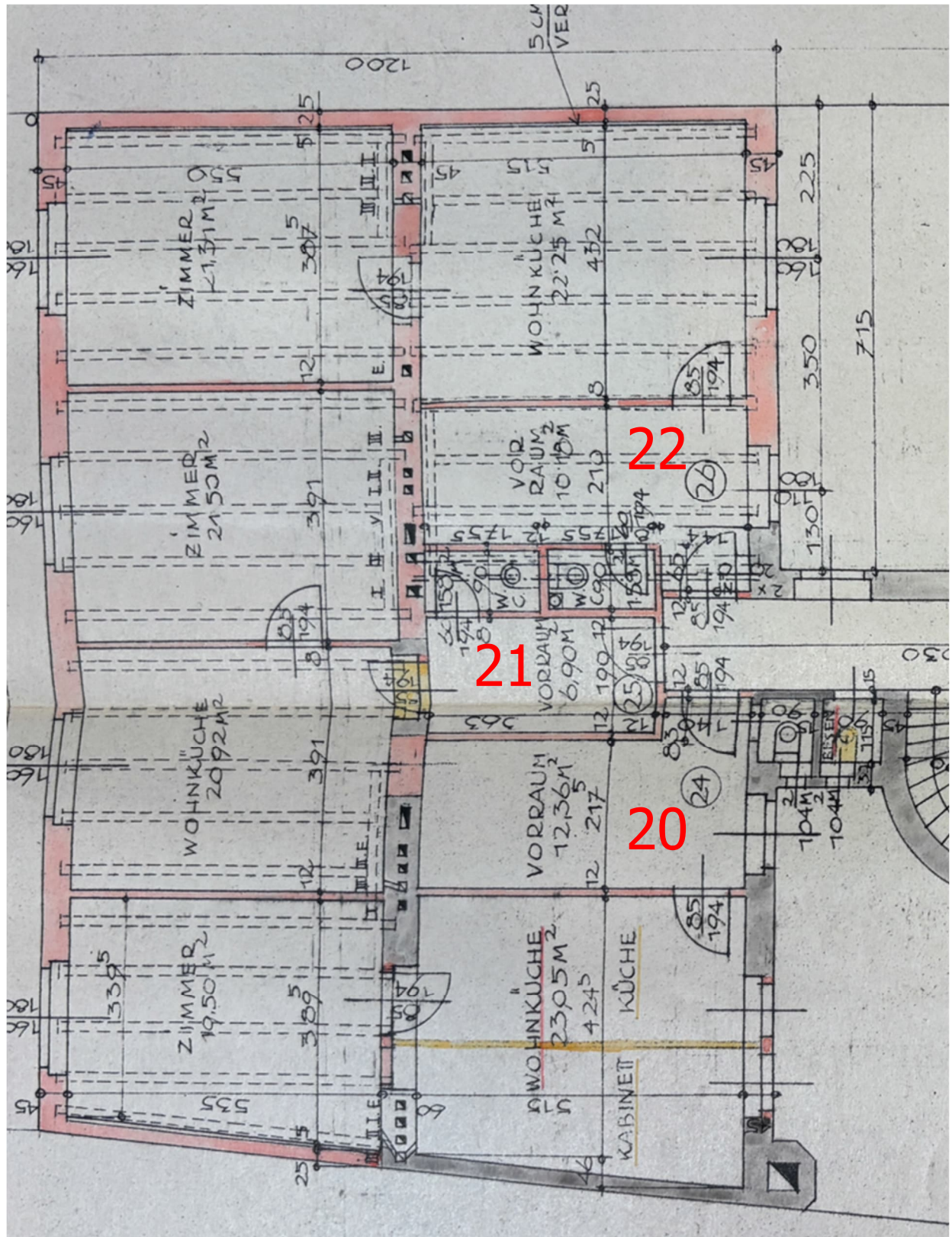


Einreichplan Dez 1992 (Plannummer 13/3639/90)

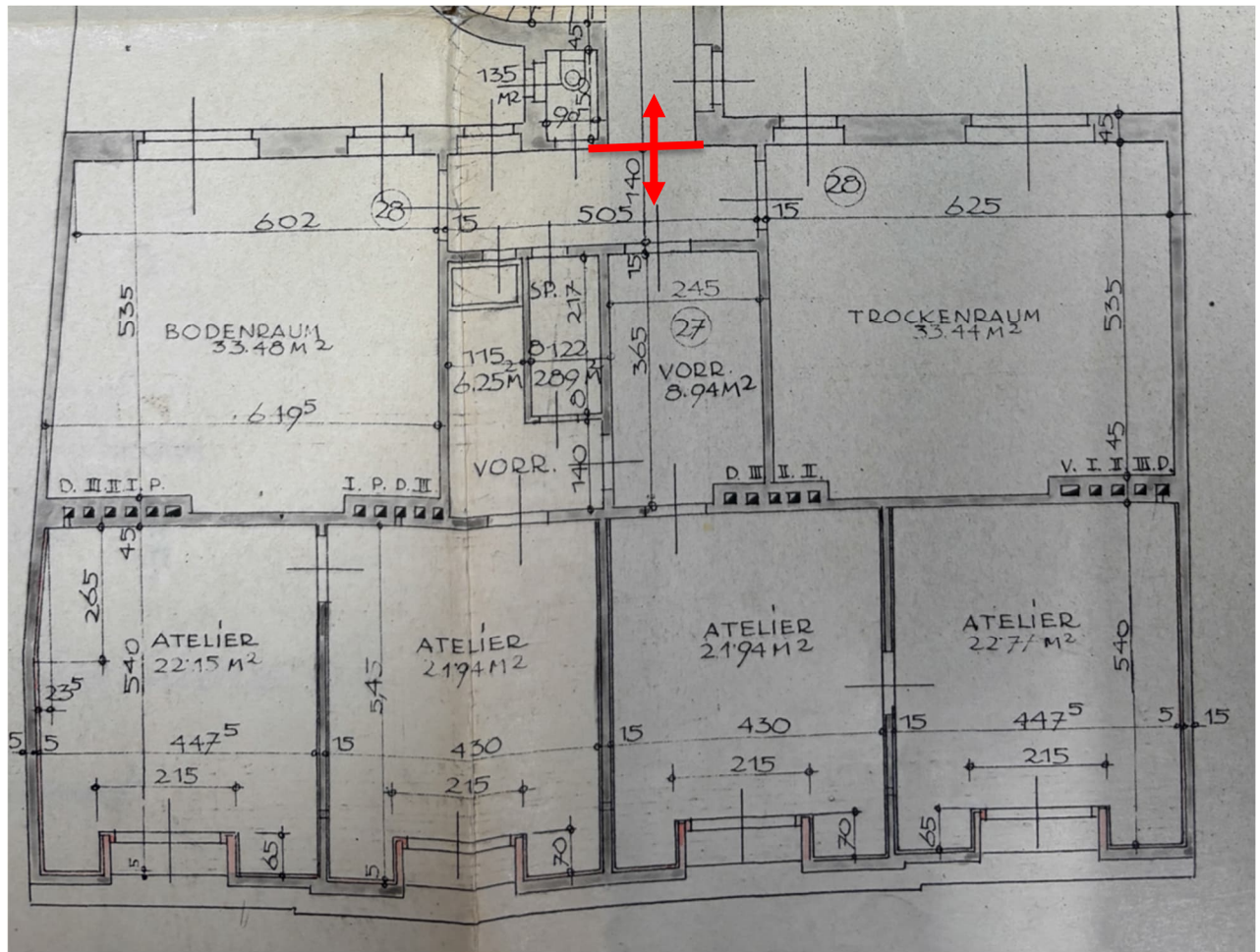
3.Obergeschoss - Top 17, Top 19 (vormals 17, 18, 19)



3.Stock – Top 20, Top 21, Top 22

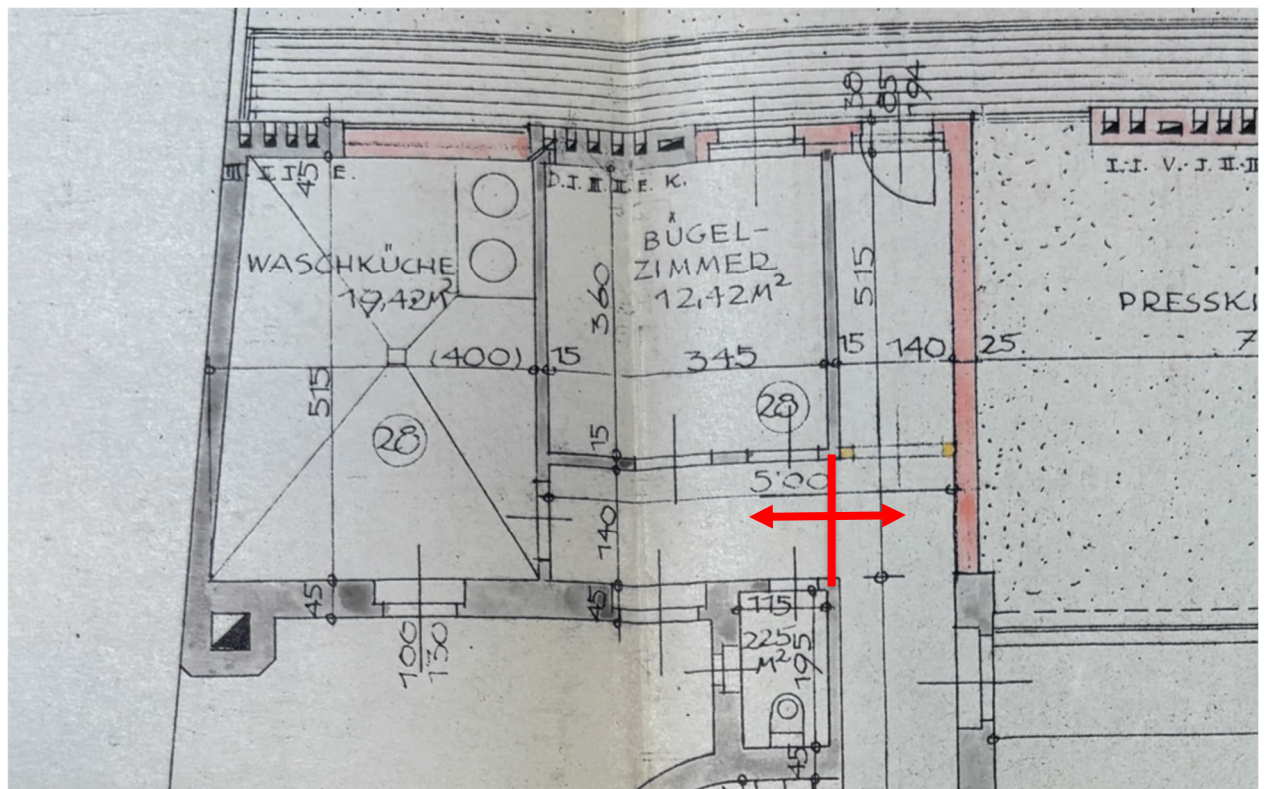


Dachgeschoss – Top 23



Hier wurden mittels Einbaus einer Türe am Gang Allgemeinflächen in Form von Teilen des Gangs, des Bodenraums sowie des Trockenraums in das Top miteinbezogen

Dachgeschoss – Top 24



Die gesamte Top 24 wurde aus Allgemeinflächen (Waschküche, Bügelzimmer, Teile Gangbereich) ohne Baugenehmigung geschaffen bzw. gegen die Widmung genutzt

3. BEWERTUNG & GUTACHTEN

3.1. Bewertungsmethodik

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, den Verkehrswert/Marktwert der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser wird, entsprechend der Fachliteratur wie folgt definiert:

„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.“³

„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“⁴

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht gem. ÖNORM B 1802-1 der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dies gilt insbesondere für die herrschende Lehre, die entsprechenden ÖNORMEN sowie den Vorgaben des LBG, die unter anderem folgende Wertermittlungsverfahren vorsehen:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- das Residualwertverfahren
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method)

Der Sachverständige hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen. Eine Anwendung mehrerer Verfahren ist ebenso zulässig. Eine Gewichtung der einzelnen Werte entspricht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03 nicht dem Stand der Technik.

³ Liegenschaftsbewertungsgesetz, § 2 Abs. 2

⁴ Austrian Standards International, ÖNORM B-1802-1:2022-03, Pkt. 3.20

3.2. Wertermittlungsverfahren

Bei den mehrgeschossigen Bauteilen (Straßen- und Mitteltrakt) handelt es sich um Ertragsimmobilien. Für die Bewertung solcher Objekte wird das **Ertragswertverfahren** als geeignete Wertermittlungsmethode angewandt

Das Ertragswertverfahren wird im Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz §5 LBG und in der ÖNORM B 1802-1 geregelt.

Für den Teil des Hofgebäudes ist anzunehmen, dass der Wert ausschließlich über eine Projektentwicklung zu heben ist. Für die Ermittlung des Wertes wird somit das international gängige **Residualwertverfahren** herangezogen.

Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

3.3. 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 jährlichen Liegenschaftsertrag bestimmt.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) 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.

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Es ergeben sich schlussendlich aus den Erträgen des TERM bzw. REVERSION gemeinsam ein Ertragswert. Das vereinfachte Ertragswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als **Rohhertrag** bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten** wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie ein **Leerstellungsrisiko** und die **Bodenwertverzinsung** in Abzug gebracht. Dies ergibt den **Reinertrag der baulichen Anlagen**. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Reinertrag mit dem **Vervielfältiger** multipliziert. Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Dies ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Nach **Addition** des **Bodenwertes** wird der Ertragswert der Liegenschaft ausgewiesen.



3.3.1. Term and Reversion

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Dazu wird unterteilt in Erträge aus derzeitig laufenden Mietverträgen (TERM) und zukünftigen bzw. zu Marktpreis nachvermieteten Erträgen (REVERSION).

In der Periode TERM werden Roherträge vermindert um die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie Uneinbringlichkeiten in Abzug gebracht. Dies ergibt den Reinertrag welcher dann zu einem entsprechenden Liegenschaftszinssatz kapitalisiert bzw. mit dem Vervielfältiger multipliziert wird. Bei einer ewigen Laufzeit errechnet sich der Vervielfältiger aus Division von 1 durch den Liegenschaftszinssatz. Ansonsten durch die Barwertformel aus der Laufzeit sowie Liegenschaftszins.

Für die Periode der REVERSION werden Marktmieten, ebenfalls um Bewirtschaftungskosten etc. vermindert zum entsprechenden Liegenschaftszinssatz kapitalisiert bzw. mit dem Vervielfältiger multipliziert.



3.3.2. Bewertungsparameter

Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. Für die vermieteten Flächen werden die zum Stichtag erzielten Monatsmieten herangezogen. Diese entsprechen den derzeit erzielbaren Mieten am Markt und werden als nachhaltig erzielbar angesehen. Für die leerstehenden Flächen wird ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht.

Mietansätze

Die vermieteten Wohnungen sind durchschnittlich zu EUR 5,6/m², die Geschäftsfläche um EUR 3,0/m² Nutzfläche. Die Kellerflächen werden vom Mieter des Geschäftslokales tlw. mitverwendet. Das Hofgebäude wird um gesamt EUR 1.413,4 in Bestand gegeben.

Man geht von einer Nachhaltigkeit der Erträge aus.

Für die leerstehenden Einheiten sowie Befristungen werden nachhaltig erzielbare Marktmieten angesetzt. Diese beruhen auf der Annahme, dass Sanierungen, insofern nicht vorhanden - Anhebung auf Kategorie A sowie Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden (Annahmen zu diesen Kosten werden vom Ertragswert in Abzug gebracht). Die nachhaltigen Mieten werden anhand des Richtwertes §16 Abs. 2 MRG für Wohnung der Kategorie A in Höhe von rd. EUR 8,0 pro m² Nutzfläche pro Monat angenommen.

Bzgl. der Gewerbeflächen

Lt. Immobilienpreisspiegel 2025 für Geschäftslokale zwischen 60 bis 150 m² Fläche in Nebenlagen des 21. Gemeindebezirkes liegen Mieten bei durchschnittlich EUR 8,8 pro m² pro Monat. Auch hier beruhen die Annahme auf leichten Sanierungen sowie Instandsetzungsmaßnahmen.

Bewirtschaftungskosten:

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man jene Kosten, die für die Erhaltung und den notwendigen Gebrauch der Liegenschaft notwendig sind. Diese setzen sich zusammen aus:

- Abschreibung
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- (nicht umlegbare) Betriebskosten

Es wird, analog zu den Erträgen, von konstanten Kosten während des Lebenszyklus der Immobilie ausgegangen.

Die Abschreibung wird aufgrund der Annahme der endlichen Nutzungsdauer bereits im gewählten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis, das das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfällige Folgekosten beinhaltet,⁵ wird mittels Abzugspostens im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Verwaltungskosten stellen jene Kosten dar, die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendigerweise anfallen. Nach den derzeit geltenden wohnrechtlichen Bestimmungen werden diese den Mietern weiterverrechnet und stellen somit einen Durchlaufposten dar. Jene Kosten, die nicht über die Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind, wie etwa die Kosten für den Betrieb und das Management

⁵ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.5

von Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds u.dgl. verbleiben beim Vermieter und sind in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen dem widmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft. Die jährlich anfallenden Instandhaltungskosten werden gem. Bewertungsliteratur als Prozentsatz der Herstellungskosten berücksichtigt. Je nach Art des Gebäudes, Alter, technischer Zustand, Erhaltungszustand und Konstruktionsart können folgende Sätze zur Anwendung kommen:⁶

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5%
Wohnhäuser älter	0,5–1,5%
Geschäftshäuser	0,5–1,5%
Bürogebäude	0,5–1,5%
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5–2,0%
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2%

Quelle: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

Ebenso kann der Instandhaltungsaufwand in €/m² p.a. angesetzt werden. Die Bandbreite ergibt sich anhand des jeweiligen Objektes.

Büro- und Wohnobjekte: € 7,50-17,50/m²

Lager- und Produktionsgebäude: € 3,00-10,00/m²⁷

(nicht umlegbare) Betriebskosten: es wird die Annahme getroffen, dass im gegenständlichen Fall sämtliche Betriebskosten auf den Mieter überwältzt werden.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung des **Liegenschaftszinssatzes** erfolgt aus dem Immobilienmarkt und stellt jenen Zinssatz dar, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist aus dem regionalen Immobilienmarkt zum Stichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilien einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind hierbei auch gesondert zu betrachten.⁸ Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.

Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen. Zur Plausibilisierung der Wahl des Zinssatzes können auch anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten, wie etwa Veröffentlichungen

⁶ Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage

⁷ Bienert, Funk; Immobilienbewertung Österreich; 3. und 4. Auflage

⁸ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.6

der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, herangezogen werden.

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 %
Buroliegenschaft	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 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	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: Sachverständige, Ausgabe 2/2025

Vergleichstransaktionen

Folgend seien Vergleichstransaktionen über Liegenschaften in der Umgebung angeführt. Es können anhand der erhobenen Informationen keine Aussagen über Bestandverträge der Vergleichsliegenschaften getroffen werden. Es wurden Schätzungen zu Flächenpotentialen, wie etwa Rohdachböden, vorgenommen und mit einer Wahrscheinlichkeit von 75% angesetzt. Ableitungen der Renditen zielen rein auf die Wohnnutzung ab. Werte bzw. Flächen die Gewerbe oder Potential durch ein unausgebautes Dachgeschoss betreffen, werden bereinigt.

Vergleichstransaktionen

Adresse	Bezirk	KV-Datum	Nutzfläche	Kaufpreis	Flächenpotential % KP	Gewerbe Nutzfläche	Gewerbe % KP	KP/ m ² NF	SOLL-Miete	Rendite	Miete /m ² Wohnen
Christian-Bucher-Gasse 36	1210 Wien	02.02.2024	541,80	890.000 €	20,0%			1.314 €			
Schillgasse 7	1210 Wien	13.06.2025	401,10	900.000 €	15,0%			1.907 €			
Christian-Bucher-Gasse 37	1210 Wien	23.10.2025	541,80	910.000 €	20,0%			1.344 €			
Schillgasse 8	1210 Wien	03.03.2028	401,10	920.000 €	15,0%			1.950 €			
Shuttleworthstraße 3	1210 Wien	22.01.2025	445,00	850.000 €	25,0%			1.433 €	33.915 €	5,3%	6,4
Senefeldergasse 13	1100 Wien	15.10.2024	610,00	1.785.000 €	15,0%	120,0	25,0%	1.756 €	54.742 €	5,1%	9,3
Hardtmuthgasse 43	1100 Wien	01.08.2024	1176,00	3.750.000 €	15,0%	102,7	5,0%	2.551 €	86.770 €	2,9%	6,1

Die Verkehrswerte pro m² für Wohnnutzungen liegen zwischen rd. EUR 1.300,- und EUR 2.600,-. Renditen zwischen 2,9% und 5,3 %. Marktberichte sprechen von Kaufpreisen zwischen EUR 1.900,- und EUR 2.500,- bzw. Bruttorenditen zwischen 3,25 % und 4,25%. Für die gegenständlichen Flächennutzungen werden folgende Liegenschaftszinse angenommen:

Bewertungsansätze

Nutzung	Einheit	LZ
	m ² /Stück	%
Wohnen	m ²	2,250%
Wohnen_unbefristet	m ²	1,750%
Gewerbe	m ²	3,250%
Lager	m ² (Neb.fl.)	3,250%

Auf Basis dieser Ansätze ergibt sich eine marktgängige Bruttorendite iHv 3,9%. Dieser Wert bezieht sich auf die SOLL-Miete (derzeitig + Leerstand) bzw. Verkehrswert.

Instandsetzungs-, Sanierungs-, Umbaumaßnahmen

Es ist festzuhalten, dass die beschriebenen Abweichungen vom grundbücherlichen Baukonsens (Umbauten, Zusammenlegungen, Einbezug von Gangflächen, Umwidmung Top 24) zwingend baurechtlich zu bereinigen sind. Zunächst erforderlich sind eine vollständige Bestandsaufnahme (Aufmaß, Abgleich mit MA37/MA25-Akten), erforderliche Bauteilöffnungen, Feuchte-/Schimmelanalysen sowie eine Leitungs- und Abdichtungsprüfung. Danach ist je Einheit zu entscheiden, ob eine nachträgliche Bewilligung samt Adaptierungen möglich ist oder der Rückbau und die Wiederherstellung des genehmigten Zustands vorzunehmen sind.

Technisch umfasst dies Demontage/Neuerrichtung von Trennwänden und Türen, Rückführung gemeinsamer Vorräume und Gang-WC-Bereiche, Sanitär- und Elektroanpassungen, Trocknung und Schimmelsanierung, Rissinstandsetzung sowie Instandsetzung Krönungsgesims und Absturzsicherungen.

Hinsichtlich einer zukünftigen Weitervermietung werden Wohnungen der Kategorie A angenommen. Insofern dieser Zustand bei einzelnen Mietobjekten noch nicht hergestellt ist, wird eine Anpassung auf diesen Standard angenommen.

Die Kosten, welche aus der Vornahme der beschriebenen Arbeiten entstehen, werden dem Ertragswert in Abzug gebracht. Diese werden als Kostenansatz pro m² in Höhe von EUR 1.000,- für leerstehende bzw. befristete Mietfläche formuliert. Dies ist eine Schätzung des Sachverständigen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass Haftungen aufgrund Abweichungen zu tatsächlich anfallenden Kosten im Zuge einer zukünftigen Projektführung ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Ebenfalls sind in diesem Ansatz Leerstände bis Vermarktung sowie Maklerkosten hinsichtlich einer zukünftigen Vermarktung mitinbegriffen.

3.4. Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen.

Besonders geeignet ist es bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt
- der Beurteilung einer bevorstehenden Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes
- der Bewertung von Liegenschaften, welche am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und eine Neuentwicklung geplant ist
- der Überprüfung der wirtschaftlichsten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften

Grundsätzlich können mit der Anwendung des Residualwertverfahrens zwei unterschiedliche Größen berechnet werden.

- der maximale Betrag für den Grundstücksankauf
In den Kosten ist der Gewinn des Entwicklers, jedoch nicht die Kosten für den Liegenschaftserwerb enthalten. In diesem Fall gibt das Residuum den maximalen Betrag für den Grundstücksankauf wieder.
- der Gewinn des Projektentwicklers
In den Kosten ist bereits der Grundstücksankauf enthalten. In diesem Fall gibt das Residuum den Entwicklungsgewinn des Projektentwicklers wieder.

In der gegenständlichen Bewertung wird die Vorgangsweise zur **Ermittlung des maximalen Betrages für den Grundstücksankauf** herangezogen. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um das bebaute Teilgrundstück des Hofgebäudes.



Der Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung. Ausgehend von diesem Marktwert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden die ermittelten Gesamtinvestitionskosten, die während der Baumaßnahme anfallen, abgezogen. Die Gesamtinvestitionskosten umfassen die Erschließungs-, Bau-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmerwagnisses und –gewinns. Die daraus entstehende Differenz zwischen dem fiktiven Marktwert und den Gesamtinvestitionskosten wird als Residuum bezeichnet.

Verkehrswert (erwarteter Verkaufserlös)	Vergleichswert (mit Gebäudefaktoren) oder Ertragswert (mit nachhaltig erwarteten Erträgen und einem an der geforderten Rendite orientierten Kapitalisierungszinssatz)
abzüglich Summe aller Kosten (Entwicklungskosten)	Erschließungs-, Bau-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmerwagnisses und -gewinnes
= vorläufiger Bodenwert (nach Entwicklung)	Residuum
abzüglich Abzinsung	Abzinsung auf den Stichtag, da der Bodenwert bis nach der Entwicklung vorzuhalten ist
= Zwischenwert	
abzüglich Transaktionskosten (Verkaufsnebenkosten)	Maklerprovision, Notargebühr, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Finanzierungskosten des Grundstücks
= TRAGFÄHIGER BODENWERT	zum Stichtag

3.4.1. Ertragswertverfahren

Um den Wert der fiktiv errichteten Wohnflächen zu ermitteln, wird das Ertragswertverfahren angewendet – siehe Pkt. 3.3.

3.4.2. Bewertungsparameter

Im Folgenden werden die im Residualwertverfahren zum Ansatz gebrachten Daten und Annahmen dargestellt und erläutert:

AUSGANGSBASIS

Erzielbare Nutzfläche

Der gefertigte Sachverständige hält fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen andere Nutzflächendimensionen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen. Es wird jegliche Haftung von Seiten des gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbaren Nutzflächen und die Anzahl von Stellplätzen, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.

Durch einen Umbau ließen sich annahmegemäß erdgeschossige Atelier- sowie obergeschossige Wohnflächen herstellen. Ein Plan für die derzeitigen Flächen liegt nicht vor. Anhand eigener Vermessungen mittels viennaGIS ergibt sich eine Baufläche iHv 220 m². Übergeleitet auf zwei Geschosse mit einem Quotienten Nutzfläche/ Bruttogeschossfläche iHv 70%, ergibt sich eine fiktive Nutzfläche von 308 m².

Geplante Stellplätze

Es wird angenommen, dass aufgrund der gegenständliche Bauführung keine Verpflichtung zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze entsteht.

VERWERTUNG

Nach Vollendung der geplanten Bebauung, geht der gefertigte Sachverständige von einer Vermietung der Wohnflächen zu marktüblichen Konditionen aus.

Die Mietzinsbildung richtet sich nach dem Richtwertmietzins nach MRG, welcher im gegenständlichen Fall rd. EUR 10,0 pro m² Nutzfläche beträgt.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aus dem Immobilienmarkt.

Der gewählte Liegenschaftszinssatz von 2,5% bei einer ewigen Restnutzungsdauer entspricht einer Bruttoanfangsrendite von rd. 2,8%.

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

Die Gesamtinvestitionskosten setzen sich aus den Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnungen beinhaltet vom gefertigten Sachverständigen recherchierte und gemäß seinen Erfahrungswerten entsprechende Werte.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten, Bauunternehmungen und Sachverständigenkollegen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten wurden durchgeführt. Zudem wurde auf Erfahrungswerte aus dem Baukostenindex (BKI), Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, zurückgegriffen.

Errichtungskosten

Für den Umbau bzw. Sanierung werden nachfolgend aufgelistete marktübliche Parameter zum Ansatz gebracht:

Herstellungskosten Wohnen exkl. USt.	EUR 1.800,--	pro m ² BGF
Unvorhergesehenes	5 %	der Baukosten
Finanzierung der Baukosten	4,25 %	Bauzinsen bei einer Projektzeit von 1 Jahr
Vermarktungskosten	2 BMM	der Mieterträge

Die angeführten Baukosten enthalten auch etwaige Anschluss- oder Aufschließungskosten, Kosten für Außenanlagen etc.

RESIDUUM

Da ein Projekt nur dann entwickelt wird, wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, berücksichtigt der gefertigte Sachverständige einen marktüblichen Developergewinn, der vom fiktiven Verkaufserlös gerechnet wird. Der Developergewinn für dieses Bauprojekt wird mit 7,5 % festgelegt.

Das Residuum zum Betrachtungszeitpunkt ergibt sich durch Abzinsung mit einem marktüblichen Zinssatz, der die Opportunitätskosten des investierten Kapitals darstellt, über den gesamten Zeitraum der Projektentwicklungslaufzeit.

Im konkreten Fall wird ein Diskontierungszinssatz von 4,25% gewählt, der zudem das projektbezogene Risiko der spezifischen Immobilienentwicklung berücksichtigt. Die gesamte Laufzeit der Projektentwicklung wird auf Basis des Flächenvolumens und des benötigten Planungszeitraums im vorliegenden Fall bei einem Jahr (rd. 2 Jahre Befristung des derzeit aufrechten Bestandvertrages und 1 Jahr Bauzeit) gesehen.

3.5. Verkehrswertermittlung

Ertragswert:

Bewertungsmethode

Bewertungsstichtag	20.11.2025
Grundstückswert	

Bewertungsansätze

Nutzung	Einheit		LZ
	m²/Stück	%	
Wohnen	m²	2,250%	
Wohnen_unbefristet	m²	1,750%	
Gewerbe	m²	3,250%	
Lager	m² (Neb.fl.)	3,250%	

Betriebskosten (nicht umlegbar)

	mw(ro)	k(i)
	% M	€/m² pa
Wohnen	5,0%	14,000
Wohnen_unbefristet	5,0%	14,000
Gewerbe	5,0%	14,000
Lager	5,0%	5,000

Marktmiete

	EUR/ m²
	/ Stk pm
Wohnen	8,00
Wohnen_unbefristet	8,00
Gewerbe	8,75
Lager	2,50

Ertrag

Nutzung	Fläche/ Einheit	vakant	Miete: <i>IST(Fläche verm.)</i>		SOLL	
			/m² pm Stk	Miete pa	/m² pm Stk	Miete pa
Wohnen (m²)	1.242,1	214,3	5,6	69.063,6	6,0	89.639,3
Gewerbe (m²)	143,1	0,0	3,0	5.217,0	3,0	5.217,0
Lager (m² (Neb.fl.))	278,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
gesamt (Nutzfläche)	1.385,2	214,3	5,3	74.281	5,7	94.856

abzgl.

Bewirtschaftungskosten

Mietausfallwagnis/ Uneinbringlichkeit	/m² pa	15,0 € - 20.785 €	15,0 € - 20.785 €
Bodenwertverzinsung	% Rohertrag pa	5,00% - 3.714 €	5,00% - 4.743 €
Bauzins pa	% Boden pa	- €	- €
	/m² pm	- €	- €

Jahresreinertrag der Liegenschaft	49.781 €	69.328 €
--	-----------------	-----------------

Vervielfältiger	*	52,1
Kapitalisierung bei ewiger Laufzeit		1,92%

Ertragswerte

	Fläche m²	€/ m²	gesamt
Barwert Term	483,6	1.288 €	622.899 €
Barwert Leerstand (Rev)	214,3	3.431 €	735.390 €
Barwert Term/ Reversion	687,4	3.277 €	2.252.563 €
Ertragswert der Liegenschaft	1.385,2	2.607 €	3.610.852 €
Bodenwert	+	-	- €
Wertvorteil Baurecht	+/-	-	- €

Ertragswert gerundet	2.606 €	3.610.000 €
-----------------------------	----------------	--------------------

Kosten Neuvermietung (Barwert)	-	-	1.180.070 €
--------------------------------	---	---	-------------

Verkehrswert gerundet	1.754 €	2.430.000 €
------------------------------	----------------	--------------------

Bruttorendite	Ro hertrag	(potenzielle Miete) / EW exk. Knk, Nvk, swU	3,9%
Bruttorendite	Ro hertrag	(potenzielle Miete) / EW exk. Knk	2,6%
Bruttorendite	Ro hertrag	(Marktmiete) / EW exk. Knk	3,9%

Ertragswertberechnung -Top Ansicht:

21	LAUFZEIT										CASHFLOW potential				LIEGENSCHAFTSZINS				EW TERM/REVERSION						
	Top	Mieter	Nutzung	Nutzung2	Fläche/ Stück	1.385	u	M(v)/ m²	M(m)/ m²	RLZ(T)	RLZ(R)	Rohertag pa	94.856 €	-20.785 €	-4.743 €	MW	Reinertr. pa	py (t)	py @	py (G)	ft	TERM	2.52/REV	2.52/REV vac	Nvk
1	(KG)	Mieter	Lager (m² (Neb.fl.))	Lager	278,39	m² (Neb.fl.)		2,50		4,1	ewig	0,0	-1.392,0	0,0	-1.392,0		-1.392,0	3,25%	3,25%	2,18%	-	167.616,3	-	-278.390,0	-110.773,7
1	Mieter	Gewerbe (m²)	Gewerbe		143,10	m²		3,04	8,75	4,1	ewig	5.217,0	-2.003,4	-260,9	2.952,8		2.952,8	3,25%	3,25%	2,18%	-	335.489,7	-	-143.100,0	192.389,7
2	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		41,75	m²		3,39	8,00	ewig	-	1.696,2	-584,5	-84,8	1.026,9		1.026,9	1,75%	0,00%	2,18%	-	58.679,4	-	-	58.679,4
4	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen		74,91	m²		10,17	8,00	1,8	ewig	9.141,4	-1.048,7	-457,1	7.635,6		7.635,6	2,25%	2,25%	2,18%	-	244.606,5	-	-74.910,0	169.696,5
7	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen		97,75	m²		7,36	8,00	1,8	ewig	8.628,8	-1.368,5	-431,4	6.828,9		6.828,9	2,25%	2,25%	2,18%	-	313.782,4	-	-97.750,0	216.032,4
8	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		72,25	m²		0,00	8,00	ewig	-	0,0	-1.011,5	0,0	-1.011,5		-1.011,5	1,75%	0,00%	2,18%	-	57.800,0	-	-	57.800,0
9	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		47,88	m²		6,20	8,00	ewig	-	3.559,9	-670,3	-178,0	2.711,6		2.711,6	1,75%	0,00%	2,18%	-	154.948,8	-	-	154.948,8
10	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		52,61	m²		3,39	8,00	ewig	-	2.139,2	-736,5	-107,0	1.295,7		1.295,7	1,75%	0,00%	2,18%	-	74.042,2	-	-	74.042,2
11	Leerstand	Wohnen (m²)	Wohnen		53,13	m²		8,00	8,00	ewig	-	5.100,5	-743,8	-255,0	4.101,6		4.101,6	2,25%	2,25%	2,18%	-	182.294,9	-	-53.130,0	129.164,9
12	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen		86,00	m²		8,59	8,00	1,5	ewig	8.862,6	-1.204,0	-443,1	7.215,5		7.215,5	2,25%	2,25%	2,18%	-	278.007,5	-	-86.000,0	192.007,5
13	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen		86,50	m²		6,63	8,00	1,5	ewig	6.883,4	-1.211,0	-344,2	5.328,3		5.328,3	2,25%	2,25%	2,18%	-	276.761,4	-	-86.500,0	190.261,4
14	Leerstand	Wohnen (m²)	Wohnen		55,78	m²		8,00	8,00	ewig	-	5.354,9	-780,9	-267,7	4.306,2		4.306,2	2,25%	2,25%	2,18%	-	191.387,4	-	-55.780,0	135.607,4
15	Leerstand	Wohnen (m²)	Wohnen		49,61	m²		8,00	8,00	ewig	-	4.762,6	-694,5	-238,1	3.829,9		3.829,9	2,25%	2,25%	2,18%	-	170.217,4	-	-49.610,0	120.607,4
16	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		55,80	m²		3,89	8,00	ewig	-	2.605,9	-781,2	-130,3	1.694,4		1.694,4	1,75%	0,00%	2,18%	-	96.824,2	-	-	96.824,2
17	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		87,40	m²		2,23	8,00	ewig	-	2.338,8	-1.223,6	-116,9	998,3		998,3	1,75%	0,00%	2,18%	-	57.043,4	-	-	57.043,4
18	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		88,15	m²		4,47	8,00	ewig	-	4.728,4	-1.234,1	-236,4	3.257,8		3.257,8	1,75%	0,00%	2,18%	-	186.162,4	-	-	186.162,4
20	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen		54,70	m²		8,85	8,00	1,5	ewig	5.809,8	-765,8	-290,5	4.753,5		4.753,5	2,25%	2,25%	2,18%	-	177.069,2	-	-54.700,0	122.369,2
21	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen		49,77	m²		5,90	8,00	2,9	ewig	3.526,0	-696,8	-176,3	2.652,9		2.652,9	2,25%	2,25%	2,18%	-	157.040,1	-	-49.770,0	107.270,1
22	Leerstand	Wohnen (m²)	Wohnen		55,81	m²		8,00	8,00	ewig	-	5.357,8	-781,3	-267,9	4.308,5		4.308,5	2,25%	2,25%	2,18%	-	191.490,3	-	-55.810,0	135.680,3
23	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen		94,62	m²		6,70	8,00	2,0	ewig	7.611,0	-1.324,7	-380,6	5.905,8		5.905,8	2,25%	2,25%	2,18%	-	302.189,8	-	-94.620,0	207.569,8
24	Mieter	Wohnen (m²)	Wohnen_unbefristet		37,72	m²		3,38	8,00	ewig	-	1.532,2	-528,1	-76,6	927,5		927,5	1,75%	0,00%	2,18%	-	52.998,4	-	-	52.998,4

Risiduum:

PROJEKTRECHNUNG

VERWERTUNG

	Nutzfläche	Miete/m ²	Miete p.m.	Miete p.a.
Miete Gebäude	308 m ² €	10,00 €	3.080,00 €	36.960
abzgl. Leerstandsrisiko			2,00% -€	739
abzgl. Instandhaltungskosten nicht umlegbare BK			10,0 €/m ² -€	3.080
Jahresreinertrag			€	33.141
Nutzungsdauer	ewig			
Liegenschaftszinssatz	2,50%			
Vervielfältiger	40,00			
Ertragswert gerundet			€	1.325.640
Bruttorendite				2,8%

GESCHÄTZTE HERSTELLUNGSKOSTEN

Umbau-/ Sanierungs-/ Baukosten ohne Einrichtung	Fläche	Errichtungs-kosten		
/m ² BGF inkl. Baunebenkosten	440 m ² €	1.800 €		792.000
Herstellungskosten gesamt			€	792.000
zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt (Reserve)		5,00%	€	39.600
Zwischensumme			€	831.600
zuzügl. Bauzinsen für 50% der Bau- und Baunebenkosten	1 Jahr(e)	4,25%	€	17.672
zuzügl. Vermarktungskosten in % des Gesamtertrages		2 BMM	€	6.160
Gesamterrichtungskosten			€	855.432
Ausgleichsabgabe nicht errichtete Stellplätze	€ 16.320/Stp.		€	-
Gesamtinvestitionskosten inkl. Ausgleichsabgabe gerundet			€	855.432

RESIDUUM

Gesamtertrag		€	1.325.640
abzüglich Gesamtinvestitionskosten		-€	855.432
abzüglich Developergewinn in % des Gesamtertrages		7,50% -€	99.423
Liegenschaftswert unter Berücksichtigung der möglichen Bebauung		€	370.785
Abzinsung des Liegenschaftswertes auf Planungszeitraum von 3,17 Jahr(e)	Diskontierungszinssatz: 4,25%		
Liegenschaftswert unter Berücksichtigung der möglichen Bebauung zum Bewertungsstichtag (gerunde.		€	324.998
	pro m ² verwertbare Fläche	€	1.055

zzgl. Ertragswert Bestandvertrag	Miete p.m.	Miete p.a.
	€ 1.413,40 €	16.961
abzgl. Leerstandsrisiko	0,00% €	-
abzgl. Instandhaltungskosten nicht umlegbare BK	-5,0% -€	848
Jahresreinertrag	€	16.113
Nutzungsdauer	2,17	
Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Vervielfältiger	2,08	
Ertragswert gerundet	€	33.576

Verkehrswert:

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Addition des Ertragswertes sowie dem Residuum.

Verkehrswertermittlung

Ertragswert Straßen- Mitteltrakt	2.430.782 €
Residuum Hogeäude	324.998 €
Ertragswert Hofgebäude	33.576 €
Verkehrswert gerundet	2.790.000 €

3.6. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus dem Ertragswertverfahren sowie Residualwertverfahren.

Der Verkehrswert der Liegenschaft

KG 01603 Donauefeld, EZ 885,
mit der Adresse A-1210 Wien, Angerer Straße 13,

**beträgt unter Berücksichtigung der Anmerkungen und
Bewertungsannahmen zum Bewertungsstichtag 20.11.2025
gerundet**

netto EUR 2.790.000,-

(Euro Zwei Millionen siebenhundertneunzigtausend)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 19.12.2025

4. LITERATURVERZEICHNIS

Austrian Standards International, ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-1:2022-03

Austrian Standards International, ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-2:2008

Austrian Standards International, ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-3: 2014

Arbeitskreis „NDK 2020“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg.), Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz, 2020

Bau- und Raumordnungsgesetze der Bundesländer idgF

Bienert & Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, 2022

Bienert & Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Wiesbaden: Springer Gabler, 2018

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Hrsg.), Sachverständige, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H., periodische Druckschrift

Kranewitter Heimo (Schriftleitung), Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, periodische Druckschrift

Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2017

Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF

Popp Roland, Dipl.-Ing. Architekt, Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 in: Sachverständige, Ausgabe 3 2024, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H., 2025

Prader Christian, WGG/BTVG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 4. Auflage, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2020

Prader Christian, MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2021

Reithofer & Stocker, Residualwertverfahren Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H.

Seiser & Kainz, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz: Seiser + Seiser IMMOBILIEN CONSULTING GMBH, 2011

5. ANHANG

5.1. Allgemeine Anmerkungen

Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.

Gesetze, Richtlinien & Standards:

- Die Ermittlung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt nach den nationalen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORMEN B 1802-1-3.
- Dem Sachverständigenwesen liegt das *Sachverständigen- und Dolmetschergesetz Österreich (Fassung 1.1.2014)* zugrunde.
- Wird die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt, erfolgt die Bewertung gem. Immobilieninvestmentfondgesetz § 29.
- Der gefertigte Sachverständige bürgt zudem für die zusätzliche Einhaltung diverser europäischer und internationaler Richtlinien:
The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA) – Blue Book 2020
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book 2020
International Valuation Standards Council (IVSC) – White Book 2020
International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)

Grundlagen:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass die Leistungserbringung als unabhängiger Gutachter gem. Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erfolgt.
- Das vorliegende Gutachten basiert auf den angeführten vorgelegten Unterlagen und Informationen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten wir uns die Änderung oder Ergänzung der Wertermittlung vor.
- Die erhaltenen Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der Leistungserbringung vom Auftraggeber und Dritten übermittelt wurde, sowie die Inhalte des erstellten Gutachtens, insbesondere die ermittelten Werte, werden vertraulich behandelt.
- Der/Die ÜbermittlerIn der Unterlagen stellt sicher, dass die für die Erstellung des Gutachtens benötigten Unterlagen, sofern darin personenbezogene Daten natürlicher Personen enthalten sind, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden und vom Sachverständigen zum Zweck der Gutachtenserstellung verarbeitet werden dürfen.
- Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Gutachtens oder Teilen davon bzw. die Mitteilung an Medien bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Die Verwendung des Gutachtens oder Teilen davon bzw. Weitergabe über den Gutachtenszweck hinaus bzw. an Dritte ist nicht gestattet.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Die im A2- und C-Blatt dargestellten Grundbucheintragungen werden als wertneutral beurteilt.
- Es wird von der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft ausgegangen.

Befundung und Bewertungsansätze:

- Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Der dabei festgestellte Bau- und Erhaltungszustand des Objektes, wurde nur durch äußeren Augenschein bei der Befundaufnahme festgestellt. Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die vom Sachverständigen im Gutachten vorgenommene Baubeschreibung bezieht sich auf offenkundig erkennbare Bauausführungen. Einzelne Bauteile können hiervon jedoch abweichen.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Innenraumausstattungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, es sei denn, sie sind den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen.
- Grundlage für die gegenständliche Bewertung sind die festgestellten Umstände, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts und bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.
- Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.
- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichts wurde nicht durchgeführt.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wurde lediglich eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Die in der digitalen Katastermappe (DKM) dargestellten Flächen und Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft.
- Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.
- Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Wert verändern.
- Der gefertigte Sachverständige setzt im Zuge der Wertermittlung voraus, dass das gegenständliche Objekt konsensmäßig erbaut wurde/werden, und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden/werden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Behörde sowie die Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wird davon ausgegangen, dass bei den bisher erfolgten Bauführungen die jeweils gültigen Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden bzw. werden.
- Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung gleichzeitig die bestmögliche Nutzung darstellt.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Unterlagen dem letzten Stand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Nachmessung des Objektes durch den Sachverständigen war nicht

Gegenstand des Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche vom Sachverständigen übernommen.

- Bei der Wertermittlung von Liegenschaften die der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass ein Vorsteuerabzug vorgenommen wird. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) oder des Geschäftsgegenstandes des Auftraggebers oder des Dritten es erfordern, werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge in Ansatz gebracht.
- Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen wird verwiesen. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerkorrektur ist hierbei nicht notwendig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Haftungsbedingungen:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4 wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Wert auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur als Gesamtwerk Gültigkeit hat und daher einzelne Auszüge aus dem Gutachten keine Gültigkeit aufweisen.
- Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch den/die AuftraggeberIn für den bekanntgegebenen Bewertungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Sämtliche Ansprüche des/der AuftraggeberIn für allenfalls eintretende Schadensfälle sind für den einzelnen Schadensfall auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung mit € 10.000.000 beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Sämtliche gutachterliche und beratende Tätigkeiten und Ergebnisse und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Der Gerichtsstand Wien gilt für etwaige Streitigkeiten als vereinbart.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
1010 Wien, Bankgasse 1