

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN



für den Hälfteanteil im ideellen Miteigentum an der Liegenschaft

***A-2500 Baden, Gutenbrunner Straße 16/
Schlossergäßchen 1***

KG 04002 Baden
EZ 763
BG Baden

Bewertungsstichtag: 29.05.2026

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand: Hälfteanteil (ideelles Miteigentum) an der Liegenschaft
A-2500 Baden, Gutenbrunner Straße 16/Schlossergäßchen 1
KG 04002 Baden, EZ 763, GST-NR. .714

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes
im Insolvenzverfahren

Auftraggeber: Dr. Erwin Senoner
als Insolvenzverwalter der
KS57 GmbH, 5 S 61/26V - HG Wien

Mariahilferstraße 88a
A-1070 Wien

Bewertungsstichtag: 29.05.2026

Bewertungsmethodik: Residualwertverfahren
Vergleichswertverfahren

Bewertungsannahmen: bauliche und behördliche Fertigstellung des
eingereichten und bewilligten Projektes erfolgt; keine
Einschränkungen aufgrund tatsächlich möglicher
Raumhöhen sowie der Belichtung gegeben

Nutzfläche: rd. 215 m²

Verkehrswert: EUR 229.000,-

Sachverständiger: Mag. Michael Buchmeier, MRICS

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG.....	5
2. BEFUND	6
2.1. Standort und Lage	6
2.1.1. Makro- und Mikrolage	7
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren.....	8
2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr	10
2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung.....	13
2.1.5. Alltags- und Nahversorgung	14
2.1.6. Bildungseinrichtungen.....	16
2.1.7. Gesundheitsversorgung.....	17
2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus.....	18
2.1.9. Lärmimmission	20
2.2. Grundbuch	21
2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt	23
2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt	23
2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt	23
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	25
2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen	27
2.5. Gefahrenendarstellung	28
2.6. Liegenschaftsbeschreibung	31
2.6.1. Beschreibung des Grundstücks	31
2.6.2. Beschreibung des Gebäudes.....	31
2.6.3. Beschreibung des Projekts.....	33
2.6.4. Nutzflächen & Nutzungssituation.....	34
2.6.5. Energieausweis	35
2.6.6. Nachhaltigkeit - ESG (Environment, Social, Governance)	36
2.7. Fotodokumentation	37
2.8. Pläne	39
3. MARKTINFORMATION	44
4. BEWERTUNG & GUTACHTEN.....	45
4.1. Bewertungsmethodik.....	45
4.2. Wertermittlungsverfahren	46
4.3. Residualwertverfahren.....	46
4.3.1. Ertragswertverfahren	48
4.3.2. Vergleichswertverfahren.....	49

4.3.3.	Bewertungsparameter.....	52
4.4.	Verkehrswertermittlung	60
4.5.	Verkehrswert	62
5.	LITERATURVERZEICHNIS.....	63
6.	ANHANG.....	64
a.	Allgemeine Anmerkungen.....	64

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 29.05.2026 für den Hälfteanteil an der Liegenschaft KG 04002 Baden, EZ 763, GST-NR .714, in 2500 Baden, Gutenbrunner Straße 16 zu erstatten.

Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 29.05.2026 statt und wurde von Petra Wurzer, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, im Beisein von Herrn Catalin Dinica durchgeführt.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

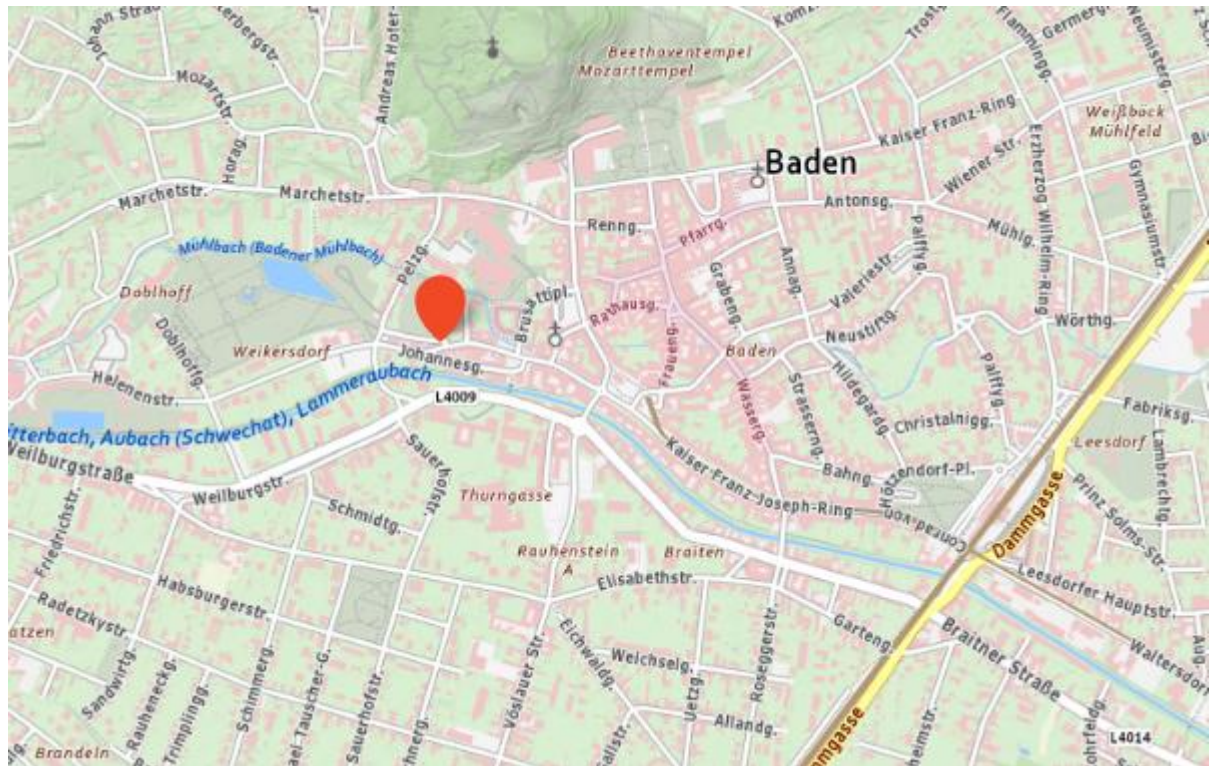
- Grundbuchauszug vom 15.06.2026
- Katastermappenauszug vom 19.05.2026
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 19.05.2026
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 19.05.2026
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 19.05.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 29.05.2026
- Einsicht in den Bauakt am 22.06.2026
- Wertermittlungsgutachten, Stichtag 24.06.2025, erstellt von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, 08.07.2025

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 3/2024, Roland Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2024

2. BEFUND

2.1. Standort und Lage



Umkreisradius: 1483m

Quelle: Basemap.at



Umkreisradius: 75m

Quelle: earth.google.com

2.1.1. Makro- und Mikrolage

Gemeindeinformationen

Gemeinde:	Baden
Polit. Bezirk:	Baden
Bundesland:	Niederösterreich
Einwohner:	25.931
Fläche (in km ²):	27
Einwohner / km ² :	964
Seehöhe:	230.0m
Entfernung zur Landeshauptstadt:	65km

Makrostandort

Die Gemeinde Baden bei Wien liegt im südlichen Niederösterreich, etwa 25 Kilometer von der Hauptstadt Wien entfernt und ist Teil der bedeutenden Thermenlinie. Baden ist als Teil der „Bedeutenden Kurstädte Europas“ im UNESCO-Weltkulturerbe aufgeführt und bietet eine reiche Geschichte, die bis in die Zeit der Kelten und der Römer zurückreicht. Die Stadt gilt als bedeutende Kurstadt, bekannt für ihre Schwefelquelle. Heute ist Baden ein zentraler Ort für den Kur- und Wellnessbetrieb und wird als Luftkurort geschätzt. Zudem fungiert Baden als Sitz der Bezirkshauptmannschaft und weist ein Stadtbild auf, das stark von der Biedermeierarchitektur geprägt ist.

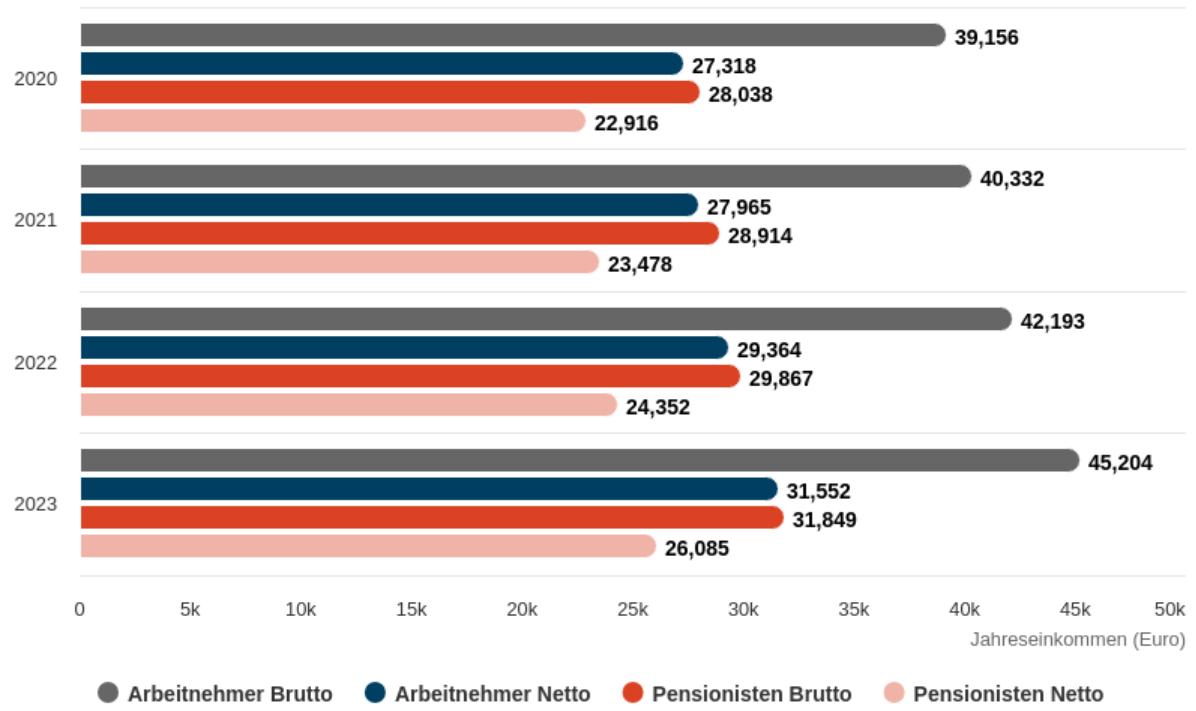
Baden beherbergt zahlreiche kulturelle Institutionen sowie Freizeitmöglichkeiten, darunter ein renommiertes Casino und ein Theater. Die Stadt hat sich im Laufe der Jahre als ein bedeutendes Zentrum für Kunst und Weinbau etabliert. Diverse Museen und Veranstaltungshäuser, wie das Arnulf-Rainer-Museum und das Beethovenhaus, unterstreichen die kulturelle Vielfalt. Zudem ist Baden ein wichtiges Verwaltungs- und Bildungszentrum, das vielfältige öffentliche Einrichtungen, darunter Schulen und Gesundheitseinrichtungen, bietet.

Mikrostandort

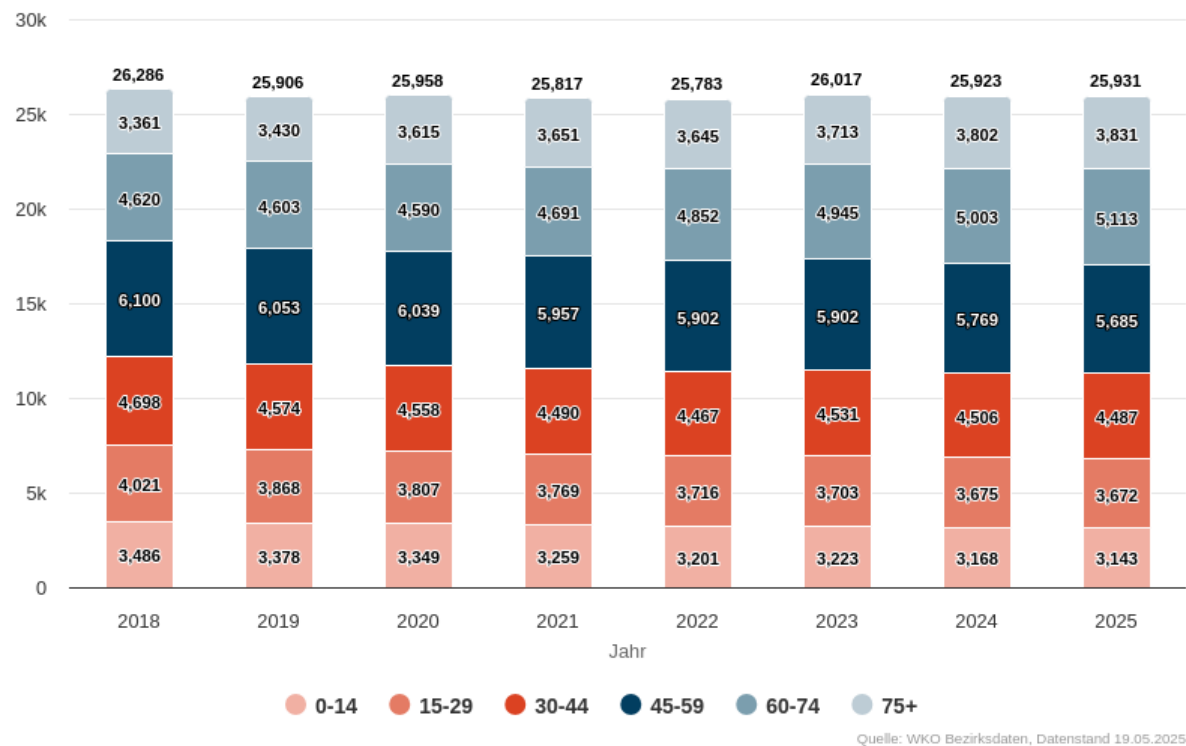
Die Liegenschaft befindet sich westlich des Zentrums der Stadt Baden nur wenige hundert Meter vom Josefsplatz entfernt. In der Nähe befindet sich das Casino Baden, der Doblhoffpark sowie die Römertherme. Außerdem sind in der Umgebung eine Vielzahl von Restaurants und Geschäften zu finden. Im unmittelbaren Umkreis der Liegenschaft befinden sich vor allem historische Altstadt Häuser sowie nordwestlich angrenzend der Gutenbrunner Park. Der Bahnhof Baden bei Wien befindet sich östlich der Liegenschaft in rd. 1,1km Entfernung.

2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

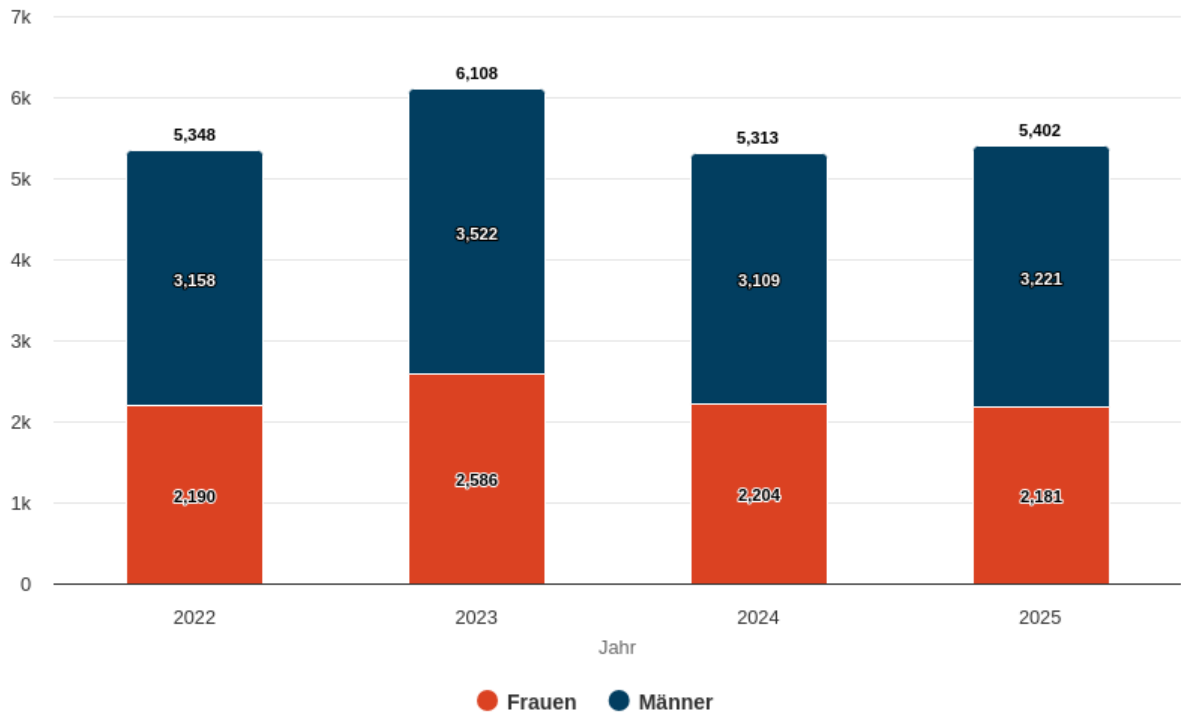
Jahreseinkommen per capita im Bezirk Baden



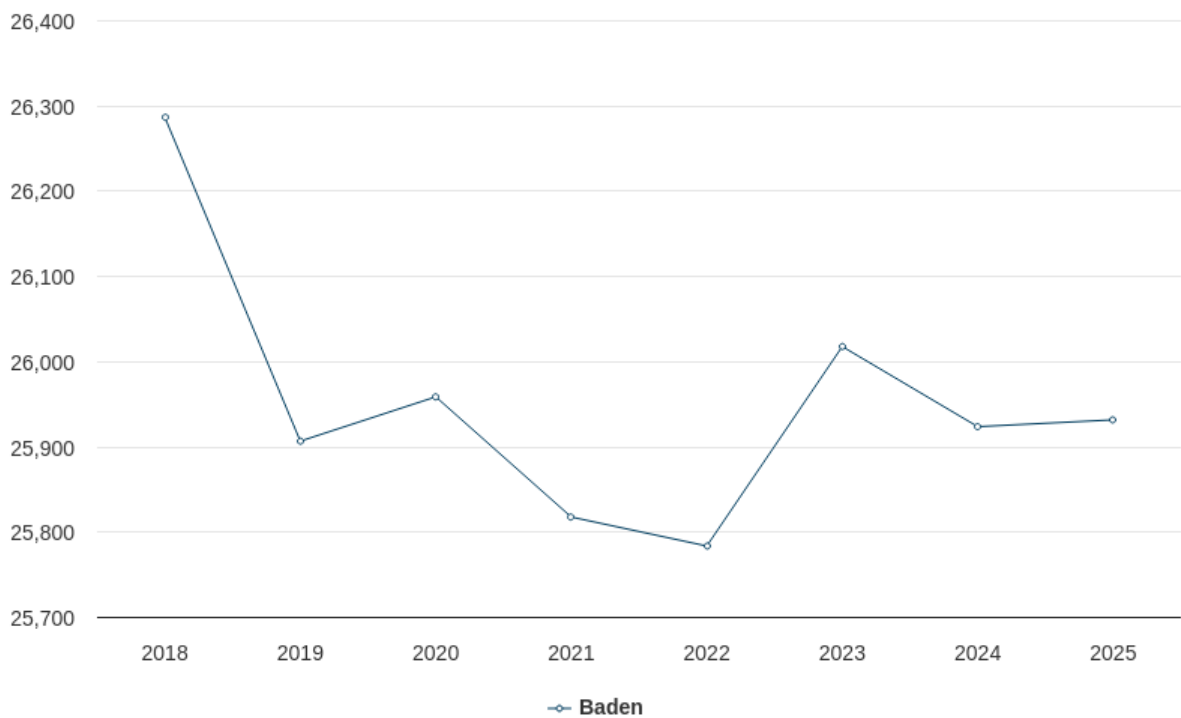
Altersstruktur der Gemeinde Baden



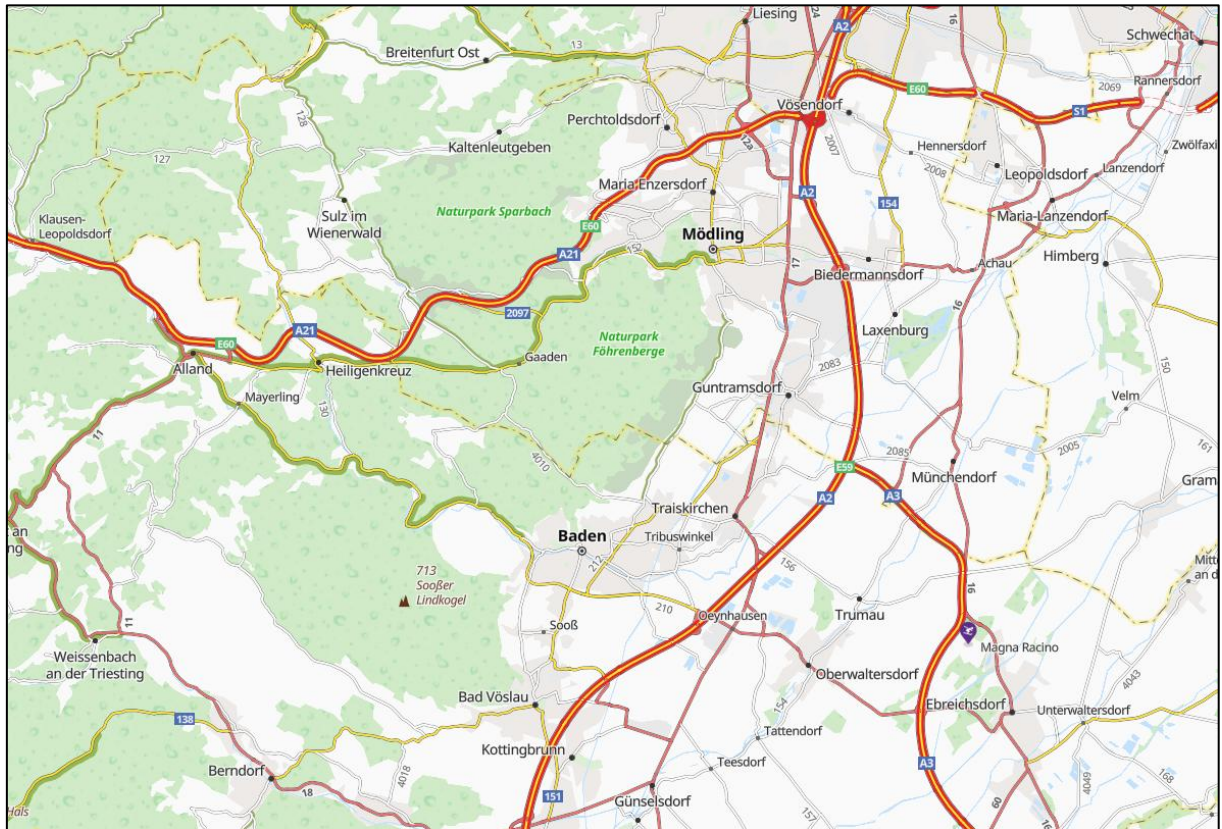
Arbeitslosenzahlen im Bezirk Baden



Bevölkerung in der Gemeinde Baden

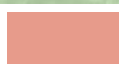
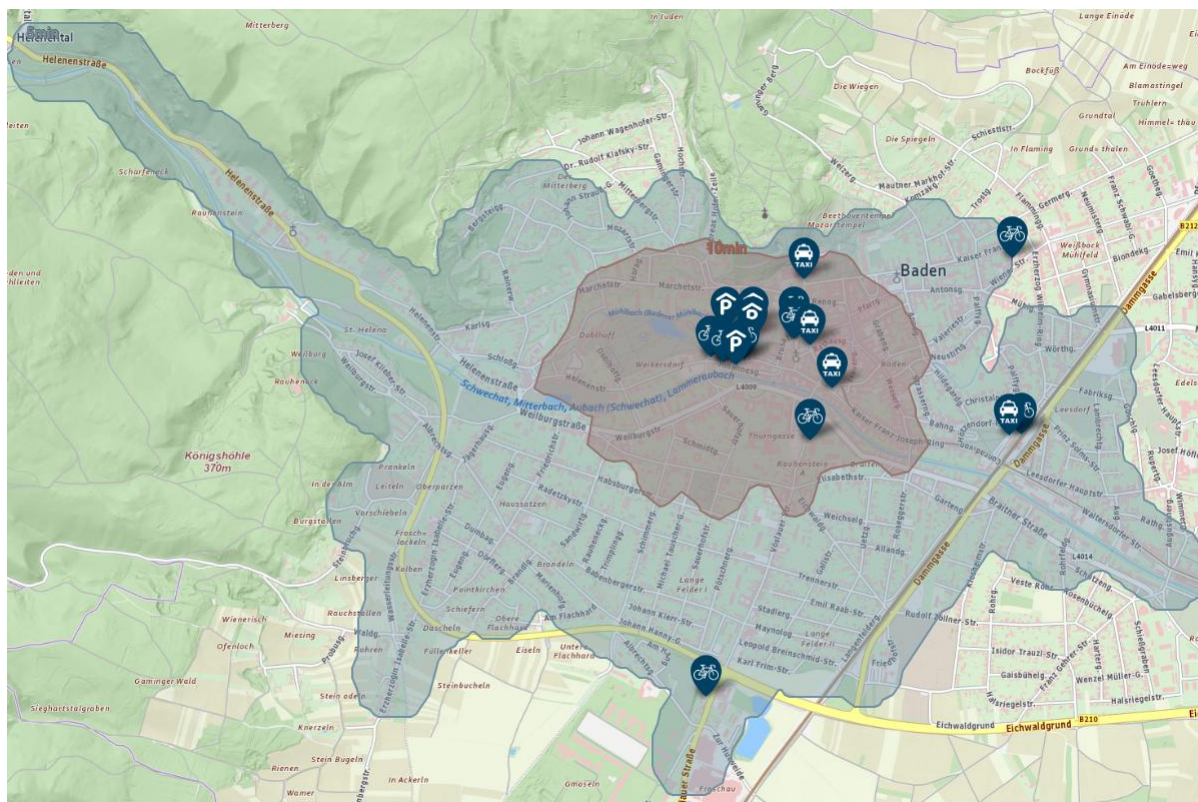


2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr



Quelle: www.viamichelin.at

Die Liegenschaft ist u.a. über die Helenenstraße angebunden, welche im westlichen Straßenverlauf in die B 210 Badener Straße übergeht. Über die Straße gelangt man sowohl zur Südautobahn A2 zwischen Wien und Wiener Neustadt als auch zur A21 zwischen Wien und Sankt Pölten. Das Zentrum Wiens ist in circa 30 Minuten zu erreichen.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Fahrrad-geschäft



Anzahl im
Umkreis: 1

Pfannberger Cycling
Vöslauer Straße 9,
2500 Baden
418m

Cyclefactory At
Wiener Straße 13-21,
1.14km

Rad Service Station
(bike2train)
Conrad von
Hötzendorf-Platz 1,
2500 Baden
1.14km

spusu Shop Baden
Vöslauer Straße 96,
2500 Baden bei Wien
1.32km

Fahrrad-verleih



Anzahl im
Umkreis: 2

ÖBB Bike Baden
Brusattiplatz 2
2500 Baden
222m

Brusattiplatz 3
2500 Baden
239m

Parkgarage



Anzahl im
Umkreis: 4

Johannesgasse 11,
2500 Baden
31m

Rollettgasse 11
2500 Baden
94m

Rollettgasse 6
2500 Baden
131m

Pelzgasse 12
2500 Baden
137m

Taxi



Erzherzog Rainer-
Ring 10-12
2500 Baden
276m

Josefsplatz 10-11,
2500 Baden
372m

Europaplatz 3
2500 Baden
400m

Conrad von
Hötzendorf-Platz 1,
2500 Baden
1.09km

Anzahl im
Umkreis: 4

Fahrrad- ständer



Gutenbrunner Straße
16, 2500 Baden
11m

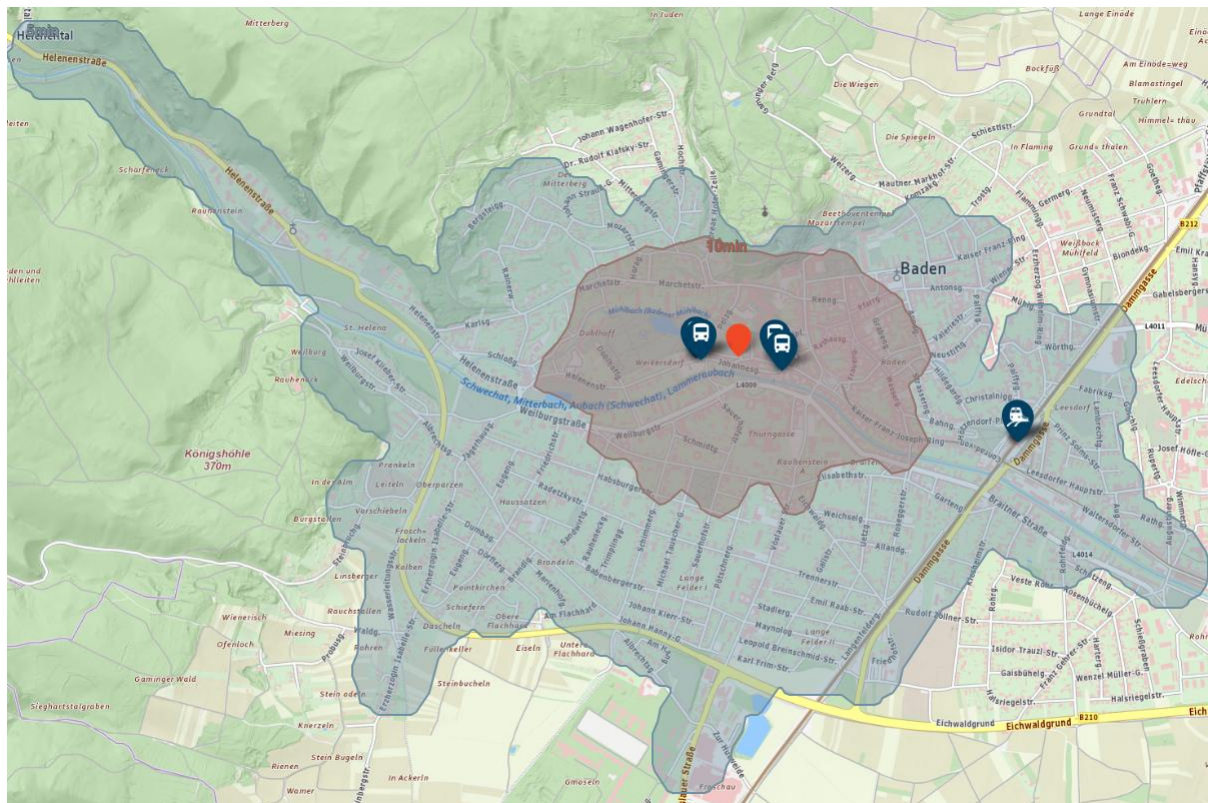
Johannesgasse 7,
2500 Baden
67m

Johannesgasse 7,
2500 Baden
69m

Johannesgasse 1,
2500 Baden
119m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Bus-haltestelle



Anzahl im
Umkreis: 2

Baden Johannesbad
Gutenbrunner Straße
1
2500 Baden
134m

Baden Pelzgasse
Helenenstraße 2
2500 Baden
157m

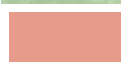
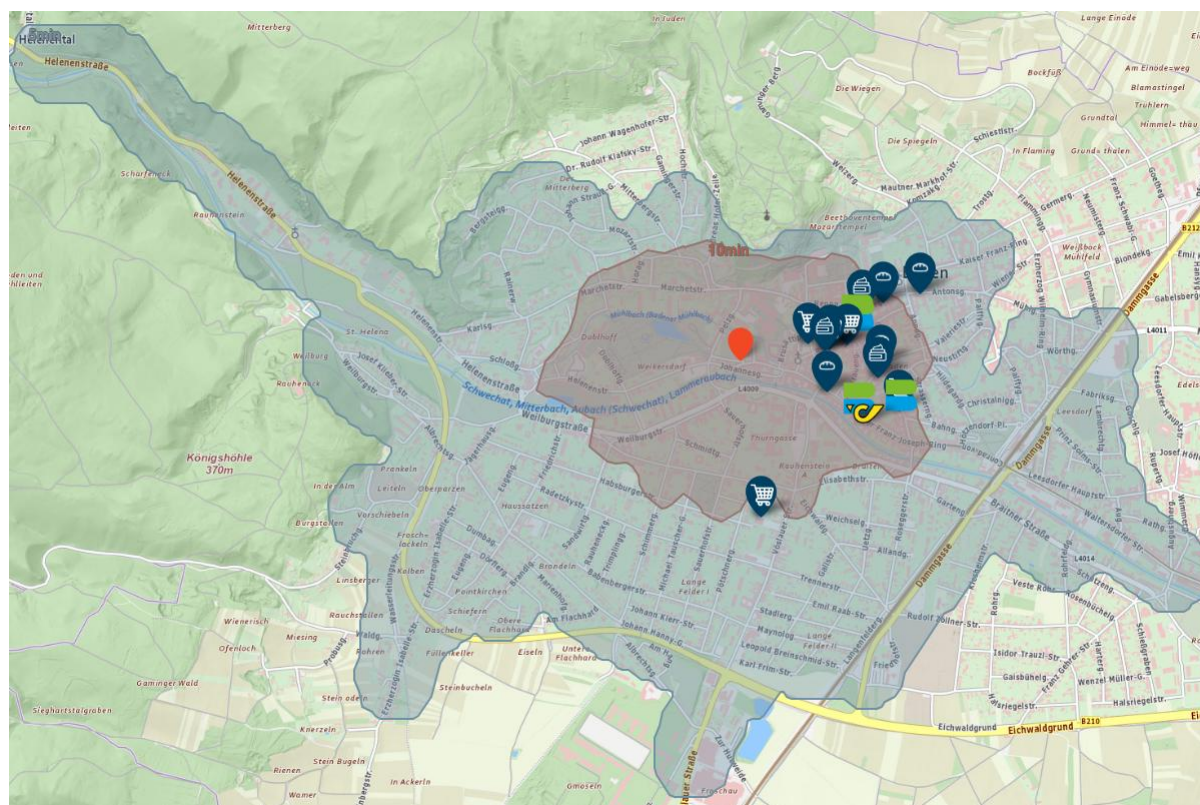
Bahnhof



Anzahl im
Umkreis: 1

Baden
Conrad von
Hötzendorf-Platz 1,
2500 Baden
1.13km

2.1.5. Alltags- und Nahversorgung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Supermarkt



Anzahl im
Umkreis: 4

Il botteghino
Rathausgasse 7,
2500 Baden
340m

Spar
Rathausgasse 1,
2500 Baden
413m

Spar
Vöslauer Straße 34,
2500 Baden bei Wien
614m

Billa
Wassergasse 22-26,
2500 Baden
641m

Bäckerei



Anzahl im
Umkreis: 4

Backwerk
Josefsplatz 12
2500 Baden
350m

Backhaus Annamühle
Wassergasse 6
2500 Baden
540m

Der Mann
Pfarrgasse 12
2500 Baden
595m

Gradwohl
Antonsgasse 4
2500 Baden
744m

Post



Anzahl im
Umkreis: 1

Post Filiale 2500
Kaiser-Franz-Joseph-
Ring 35
2500 Baden
534m

Drogerie



Anzahl im
Umkreis: 4

Bipa
Rathausgasse 11,
2500 Baden
323m

Prokopp
Rathausgasse 7
2500 Baden
347m

dm
Pfarrgasse 3
2500 Baden
505m

Bipa
Breyerstraße 1a,
2500 Baden
533m

Markt



Anzahl im
Umkreis: 1

Grüner Markt
Brusattiplatz
2500 Baden
263m

Bankomat



Anzahl im
Umkreis: 4

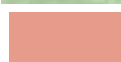
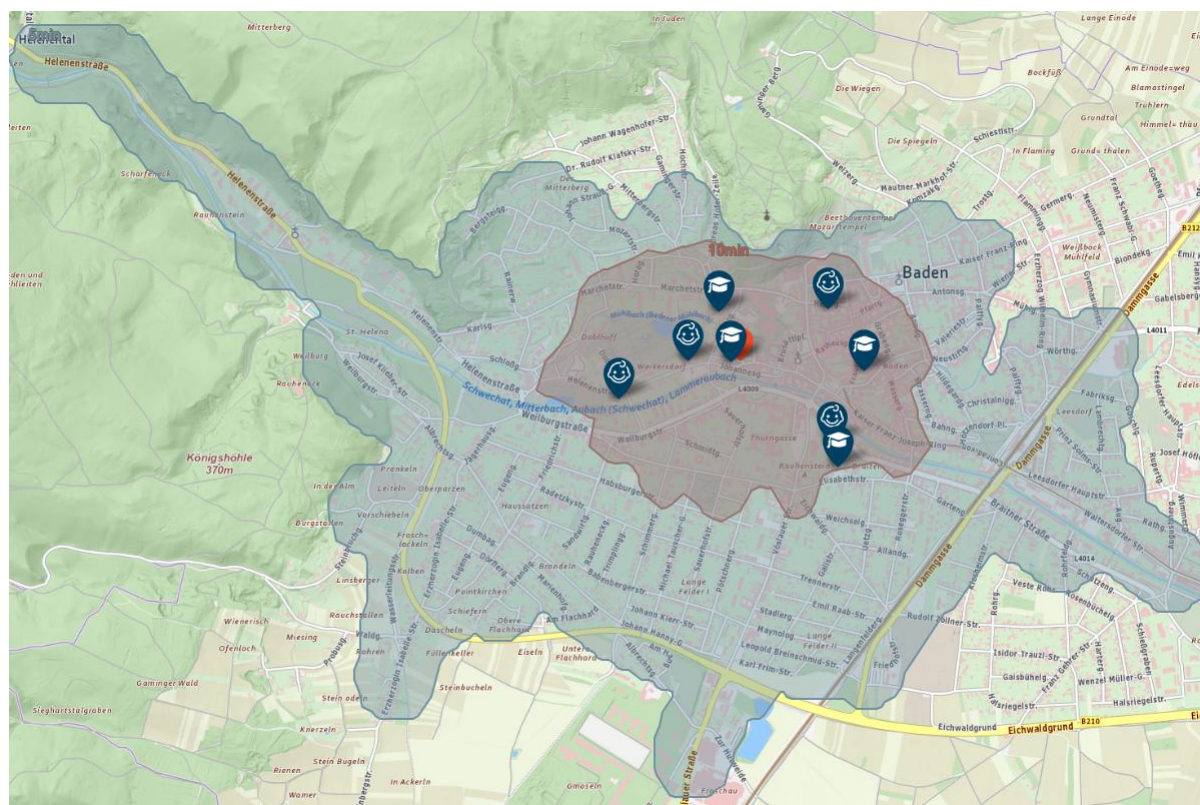
Hauptplatz 13
2500 Baden
470m

Hauptplatz 15-16,
2500 Baden
470m

Kaiser Franz Joseph-
Ring 35
2500 Baden
513m

Wassergasse 28,
2500 Baden
660m

2.1.6. Bildungseinrichtungen



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Schule



Anzahl im
Umkreis: 4

Volkshochschule
Baden
Johannesgasse 9,
2500 Baden
49m

Mittelschule Pelzgasse
Pelzgasse 13-17,
2500 Baden
214m

BG und BRG Baden
Frauengasse
Frauengasse 3-5,
2500 Baden
475m

Bundesinstitut für
Sozialpädagogik
Elisabethstraße 14-16
2500 Baden
554m

Kindergarten



Anzahl im
Umkreis: 4

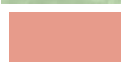
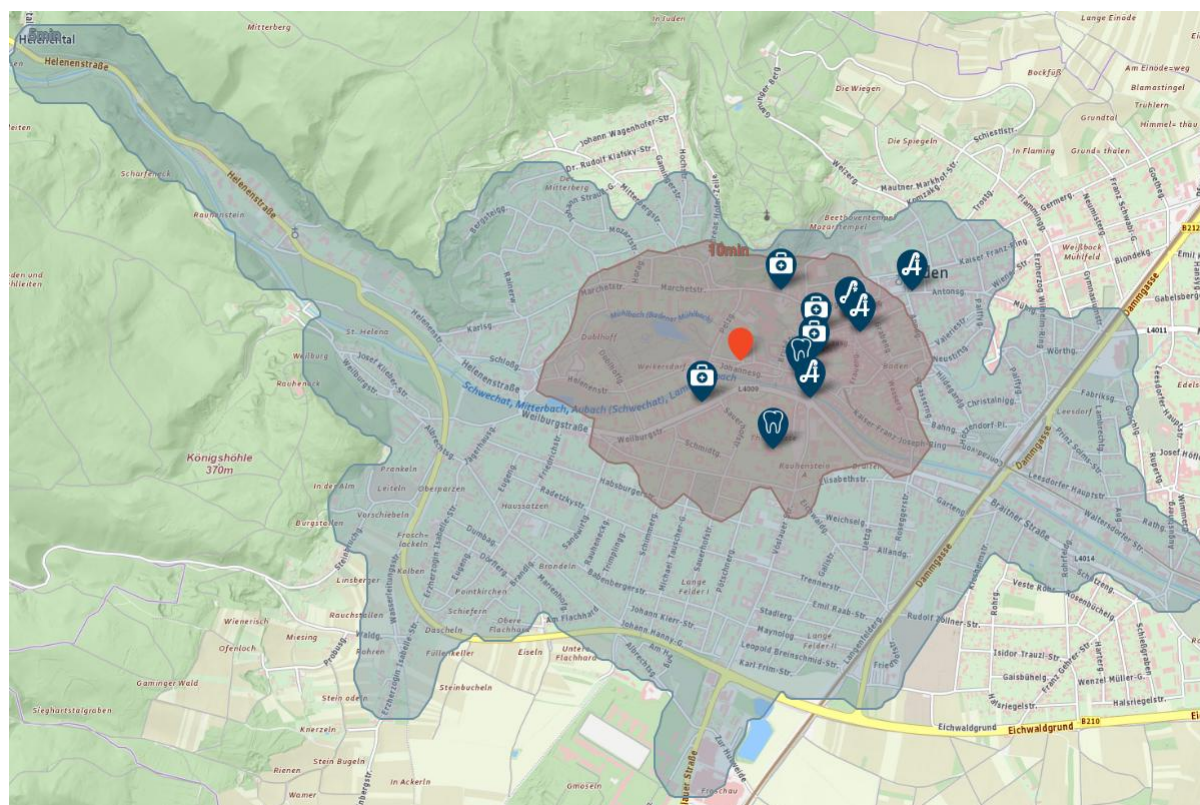
NÖ
Landeskindergarten
Doblhoffpark
Helenenstraße 4,
2500 Baden
215m

Biku Kindergarten
Renngasse 7
2500 Baden
391m

NÖ
Landeskindergarten
Zentrum
Vöslauer Straße 7,
2500 Baden
471m

Helenenstraße 13,
2500 Baden
511m

2.1.7. Gesundheitsversorgung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Arzt



Weilburgstraße 8a,
2500 Baden
228m

Heinz Neumann
Erzherzog Rainer-
Ring 5
2500 Baden
277m

Hlavicka
Erzherzog Rainer-
Ring 10-12
2500 Baden
306m

Ziegler
Marchetstraße 8,
2500 Baden
316m

Anzahl im
Umkreis: 4

Apotheke



Apotheke zur
Weilburg
Weilburgstraße 2,
2500 Baden
301m

Heiligen Geist-
Apotheke
Hauptplatz 6
2500 Baden
452m

Landschaftsapotheke
Hauptplatz 13
2500 Baden
475m

Heilquell-Apotheke
Antonsgasse 1
2500 Baden
717m

Anzahl im
Umkreis: 4

Zahnarzt



Watzer-Herberth
Pergerstraße 9
2500 Baden
235m

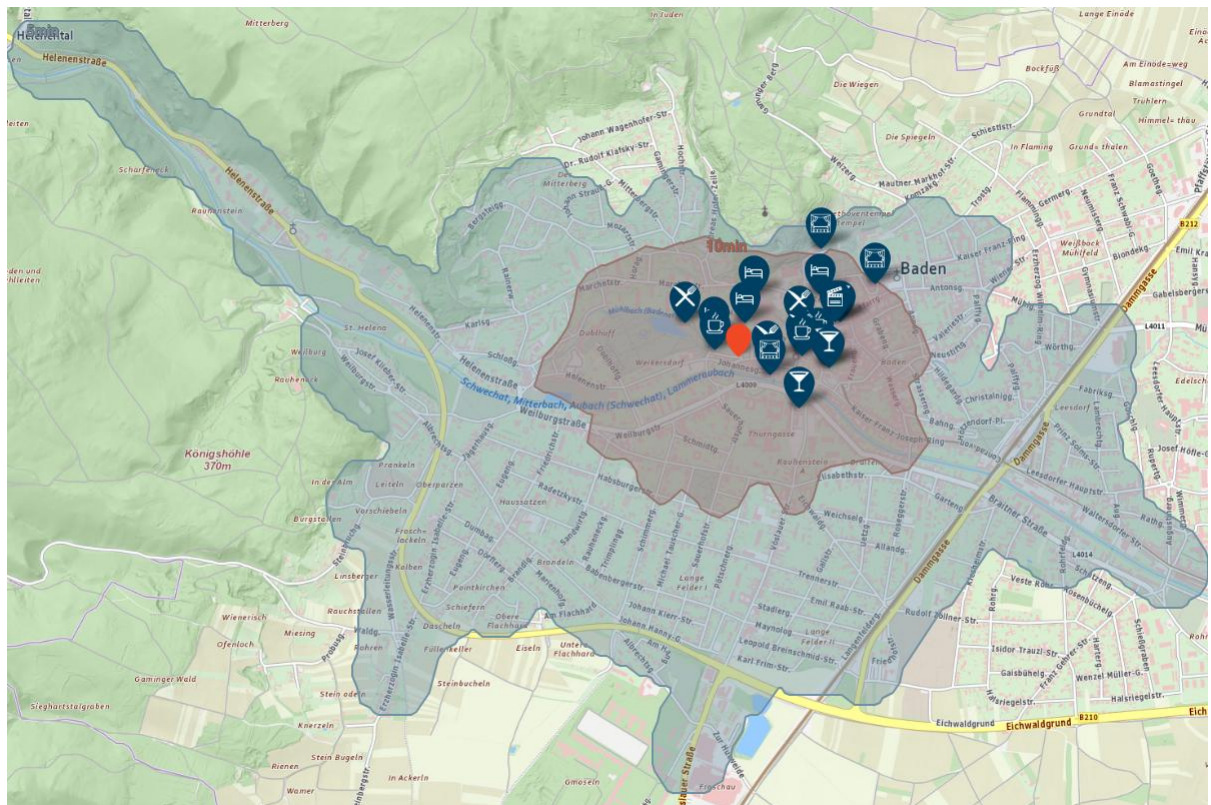
Anna-Maria Hansy-
Janda
Erzherzog Rainer-
Ring 5
2500 Baden
279m

Zahngesundheitszentrum
Baden
Vöslauer Straße 14,
2500 Baden
363m

Dr. Dietrich
Hauptplatz 6
2500 Baden
451m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Restaurant



Anzahl im
Umkreis: 4

Weinbau Mayer-
Winkler
Gutenbrunner-Straße
3
2500 Baden
104m

Badener Eck
Heiligenkreuzergasse
2
2500 Baden
236m

Marktam
Brusattiplatz 5
2500 Baden
257m

Cafe Restaurant
Doblhoffpark
Marchetstraße 39,
2500 Baden
258m

Bar



Anzahl im
Umkreis: 4

Tomate
Vöslauer Straße 4/2,
2500 Baden
301m

Friends
Erzherzog Rainer-
Ring 2
2500 Baden
331m

Cool me
Josefsplatz 3
2500 Baden
347m

Stadtbeisl
Beethovengasse 2,
2500 Baden
413m

Hotel



Anzahl im
Umkreis: 4

Hotel Rauch
Pelzgasse 3a
2500 Baden
131m

Das Gutenbrunn
Rollettgasse 6A
2500 Baden
135m

Badener Hof
Pelzgasse 30
2500 Baden bei Wien
241m

Admiral am Kurpark
Renngasse 8
2500 Baden
392m

Cafe



Anzahl im
Umkreis: 4

Cafe Konditorei
Ullmann
Schlossergässchen 16
2500 Baden
107m

Backhaus Annamühle
Heiligenkreuzergasse
5
2500 Baden
239m

Kur-Konditorei
Trahbüchler
Erzherzog Rainer-
Ring 7
2500 Baden
260m

Der Mann
Rathausgasse 13,
2500 Baden
303m

Theater



Anzahl im
Umkreis: 3

Theater am Steg
(ehem. Johannesbad)
Johannesgasse 14
2500 Baden
130m

Sommerarena im
Kurpark
Arenastraße 1
2500 Baden
527m

Stadttheater Baden
Theaterplatz 7
2500 Baden
597m

Kino



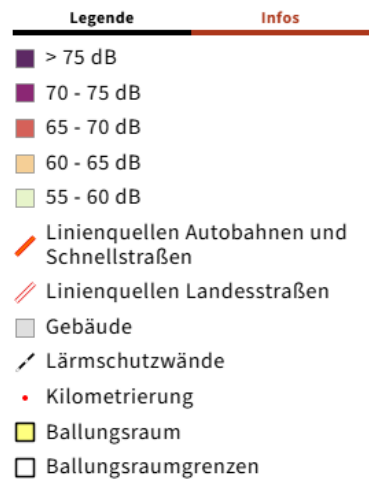
Anzahl im
Umkreis: 1

Cinema Paradiso
Beethovengasse 2a,
2500 Baden bei Wien
394m

2.1.9. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft besteht in der Umgebung der Liegenschaft kein Lärmpegel durch Straßen- und 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 04002 Baden
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 763

Letzte TZ 3591/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.714	GST-Fläche	339	
	Bauf.(10)	313	
	Gärten(10)	26	Gutenbrunner Straße 16 Schlossergäßchen 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

8 ANTEIL: 1/4

Maria Hladik

GEB: 1966-05-09 ADR: Schlossergäßchen 1, Baden 2500

b 5691/1997 Schenkungsvertrag 1997-03-25 Eigentumsrecht

c 5691/1997 1219/2003 Veräußerungsverbot

d 8226/2011 Namensänderung

9 ANTEIL: 1/4

Thomas Hladik

GEB: 1968-09-04 ADR: Schlossergäßchen 1, Baden 2500

b 8226/2011 Schenkungsvertrag 2011-06-28 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 1/2

KS57 GmbH (FN 452080z)

ADR: Arbeiterstrandbadstraße 44/3, Wien 1210

a 4005/2020 Kaufvertrag 2020-03-30 Eigentumsrecht

c 5543/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-27

d 3094/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-04-08 (HG Wien - 5 S 61/26v)

***** C *****

1 a 2329/1897

DIENSTBARKEIT die Vermauerung und Beseitigung der aus diesem Hause ausmündenden Licht- und Luftöffnungen bzw Fenster zu fordern, für Gst 460 .694

2 a 2932/1951

REALLAST der Erhaltung der gemeinsamen Feuermauer gem Abs III Teilungsvertrag 1951-03-31 für Stadtgemeinde Baden

9 a 1219/2003 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB

10 auf Anteil B-LNR 8 9

a 8226/2011 Pfandurkunde 2011-07-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,00
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p

b gelöscht

11 auf Anteil B-LNR 13

a 4007/2020 Pfandurkunde 2020-04-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--

- für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
- c 4007/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 11
EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 8
- 12 auf Anteil B-LNR 13
- a 10181/2021 Pfandurkunde 2021-09-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.250.000,--
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
- c 10181/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 9
EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 12
- 13 auf Anteil B-LNR 13
- a 8582/2023 Pfandurkunde 2023-10-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
- b 8582/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 13
EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 10
- 14 a 601/2024
DIENSTBARKEIT der Duldung der Inanspruchnahme durch die
Nutzung des Müllraums hins Gst .714 für Gst .692
- 15 auf Anteil B-LNR 13
- a 1663/2024 Pfandurkunde 2024-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
- b 1663/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 15
EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 11
- 19 auf Anteil B-LNR 13
- a 2001/2026
PFANDRECHT vollstr EUR 8.540,24
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2026-03-04) für
Stadtgemeinde Baden (22 E 1361/26x)
- b 2001/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 792 je KG 04002 Baden
EZ 215 KG 01108 Unterlaa

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus einem Grundstück (Nr. .714) mit einer Gesamtfläche von 339 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 15.06.2026 ist die Eigentümerin des Hälfteanteils der Liegenschaft mit der B-LNr. 13 die KS57 GmbH. Es handelt sich daher um schlichtes Miteigentum.

2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragungen sind im C-Blatt angeführt:

1 a 2329/1897

DIENSTBARKEIT die Vermauerung und Beseitigung der aus diesem Hause ausmündenden Licht- und Luftöffnungen bzw Fenster zu fordern, für Gst 460 .694

2 a 2932/1951

REALLAST der Erhaltung der gemeinsamen Feuermauer gem Abs III Teilungsvertrag 1951-03-31 für Stadtgemeinde Baden

9 a 1219/2003 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB

10 auf Anteil B-LNR 8 9

a 8226/2011 Pfandurkunde 2011-07-19

*PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,00
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p*

b gelöscht

11 auf Anteil B-LNR 13

a 4007/2020 Pfandurkunde 2020-04-14

*PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,-
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)*

c 4007/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 11

EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 8

12 auf Anteil B-LNR 13

a 10181/2021 Pfandurkunde 2021-09-15

*PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.250.000,-
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)*

c 10181/2021 Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 9*
EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 12
- 13 *auf Anteil B-LNR 13*
a 8582/2023 Pfandurkunde 2023-10-05
PFANDRECHT *Höchstbetrag EUR 1.500.000,-*
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
b 8582/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 13
EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 10
- 14 *a 601/2024*
DIENSTBARKEIT der Duldung der Inanspruchnahme durch die
Nutzung des Müllraums hins Gst .7
- 15 *auf Anteil B-LNR 13*
a 1663/2024 Pfandurkunde 2024-02-28
PFANDRECHT *Höchstbetrag EUR 1.200.000,-*
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
b 1663/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 KG 04002 Baden C-LNR 15
EZ 792 KG 04002 Baden C-LNR 11
- 19 *auf Anteil B-LNR 13*
a 2001/2026
PFANDRECHT *vollstr EUR 8.540,24*
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2026-03-04) für
Stadtgemeinde Baden (22 E 1361/26x)
b 2001/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 792 je KG 04002 Baden
EZ 215 KG 01108 Unterlaa

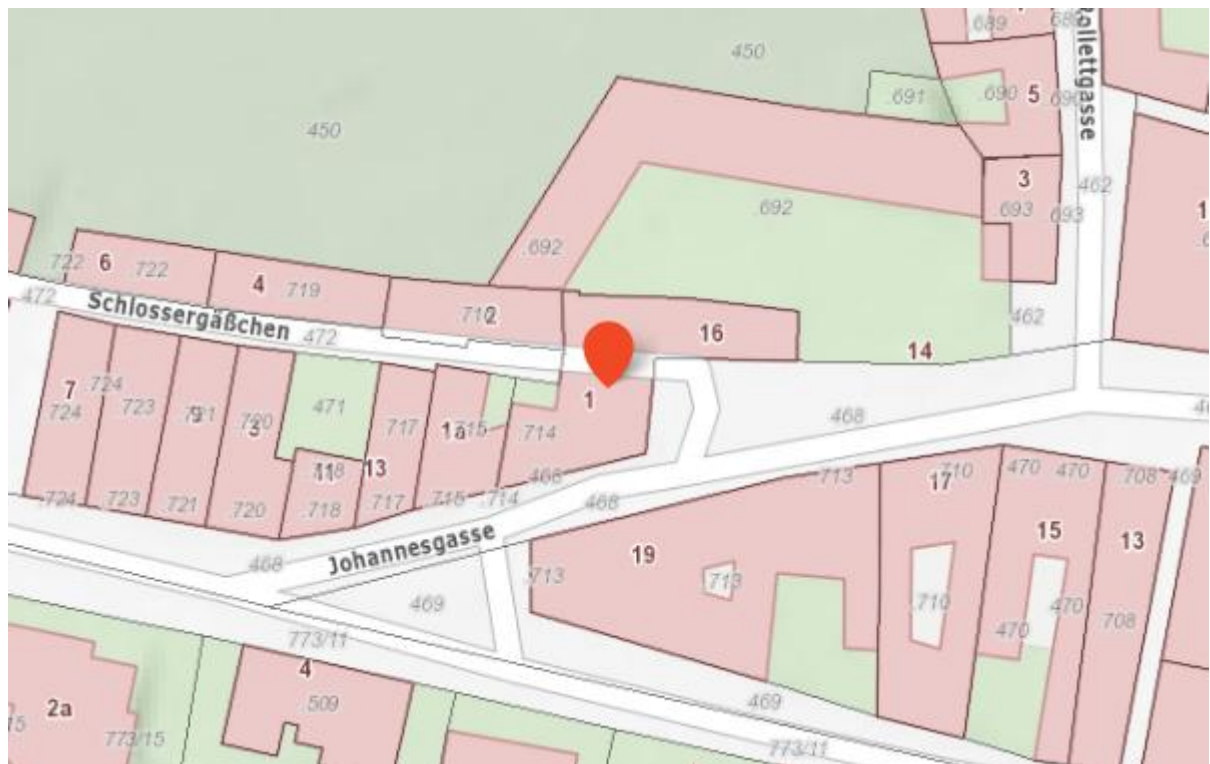
Die Benützungsregelung aus dem Jahr 2003 ist im C-Blatt vermerkt und wird in diesem Gutachten entsprechend berücksichtigt. Gemäß Servitutsvertrag vom 22.12.2023 zwischen den Liegenschaftseigentümern der EZ 763 und der KS57 GmbH als Eigentümer der Liegenschaft EZ 792 wurde eine Dienstbarkeit der Duldung der Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks der EZ 763 vereinbart. Gegenständlich ist die Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks durch die Nutzung des auf diesem Grundstück befindlichen Müllraums im Ausmaß von 39,17 m². Von dieser Dienstbarkeit ist auch die Benutzung des Zugangs zum Müllraum umfasst. Ein Nachteil aus dieser Dienstbarkeit wird insoweit berücksichtigt, indem diese Fläche keiner ertragsbringenden Nutzfläche entspricht. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass die übrigen 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.

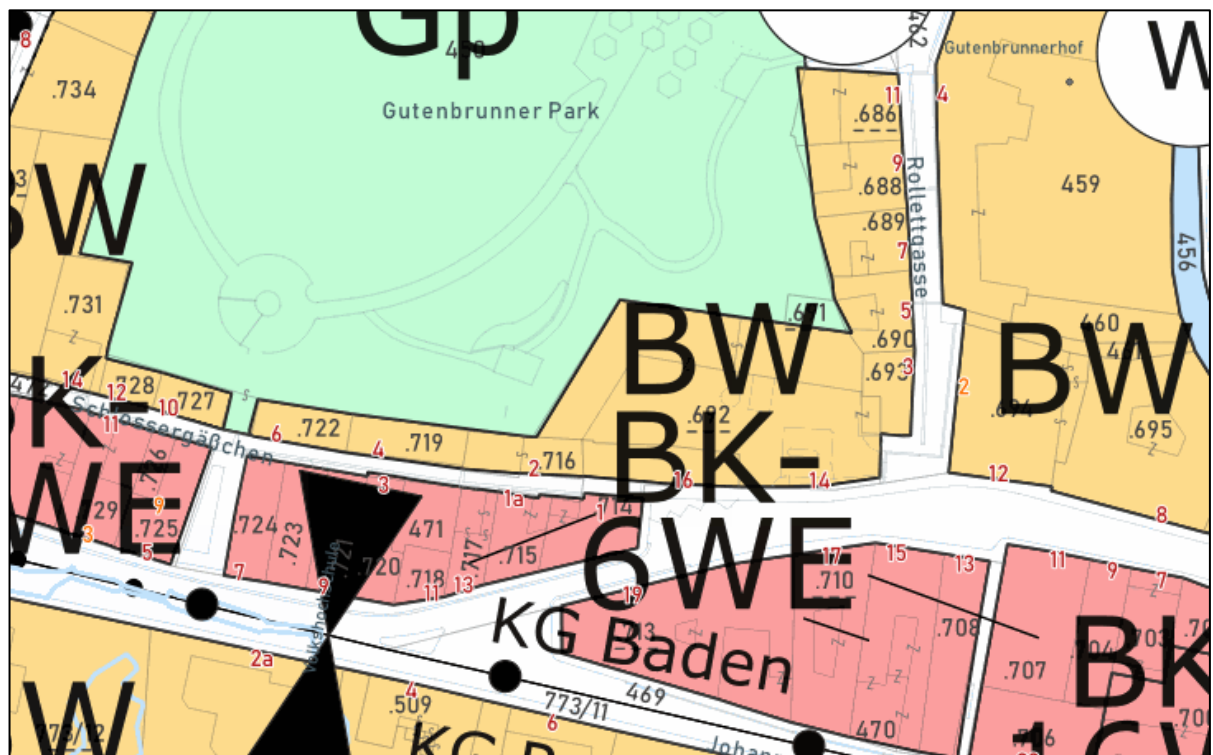
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Katasterplan



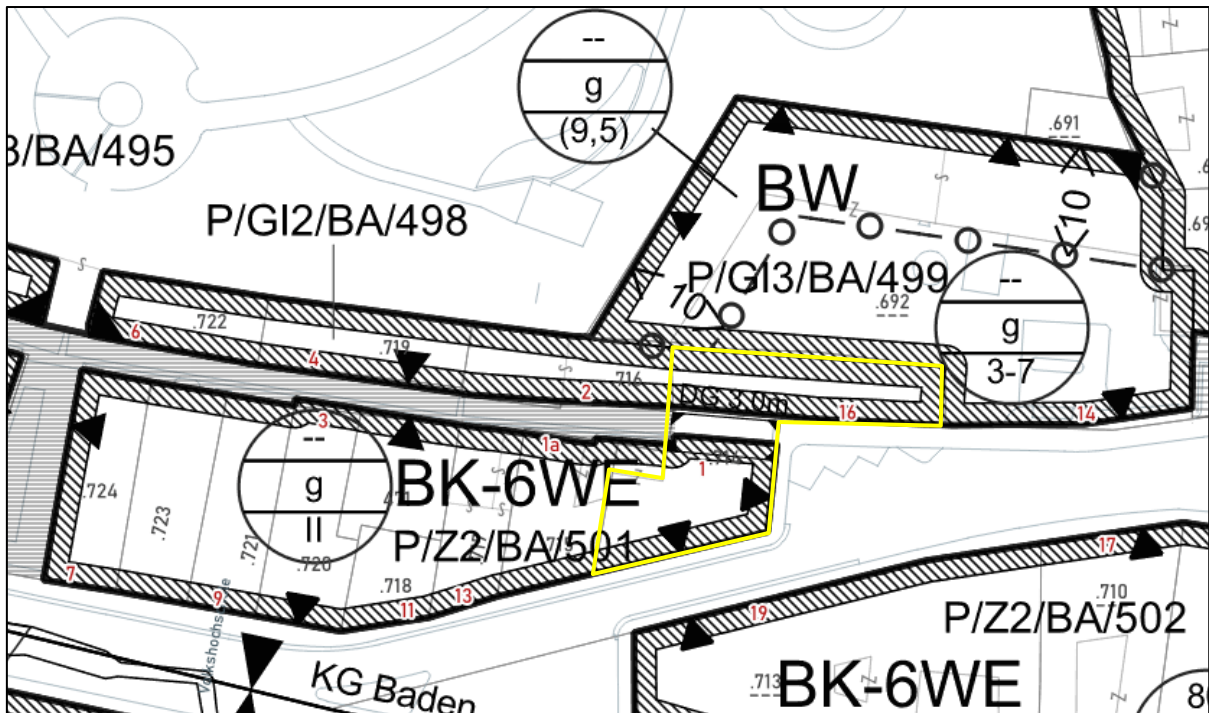
Quelle: Basemap.at, Landesverwaltung, bev.gv.at

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: baden.msgis.net

Bebauungsplan



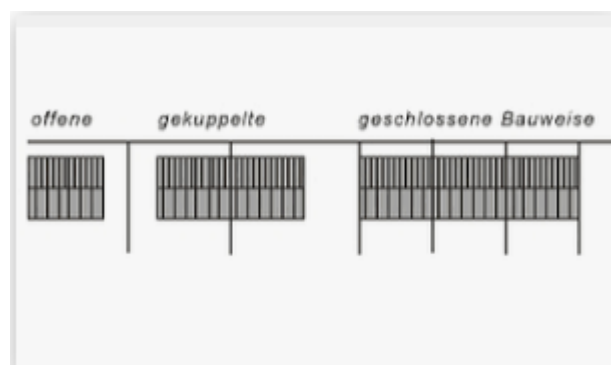
Quelle: baden.msgis.net

Zeichenerklärung:

BW	Bauland – Wohngebiet
BK-6WE	Bauland – Kerngebiet 6 Wohneinheiten
g	geschlossene Bauweise
II	Bauklasse 2
3-7	Gebäudehöhenbereich 3m bis 7m 3-7m
	Schutzzone
	Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie sowie an Grundstücksgrenzen

Bauweisen:

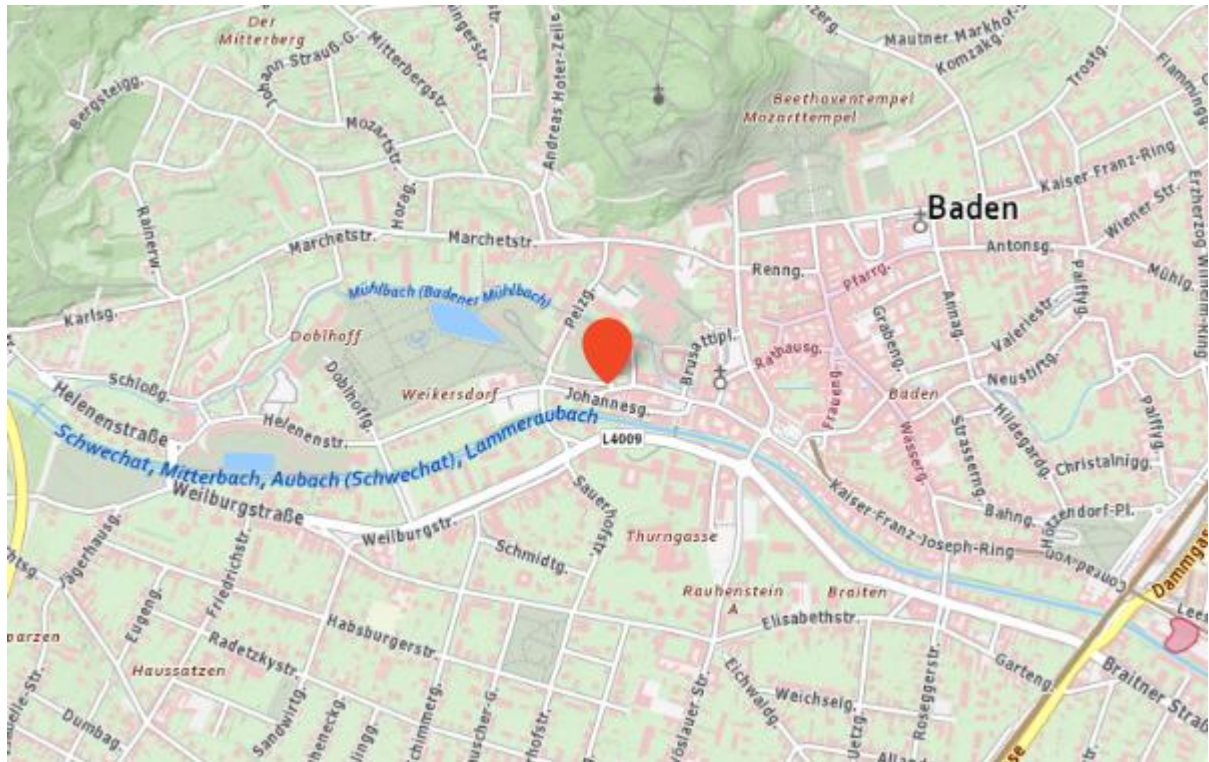
Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen.



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.



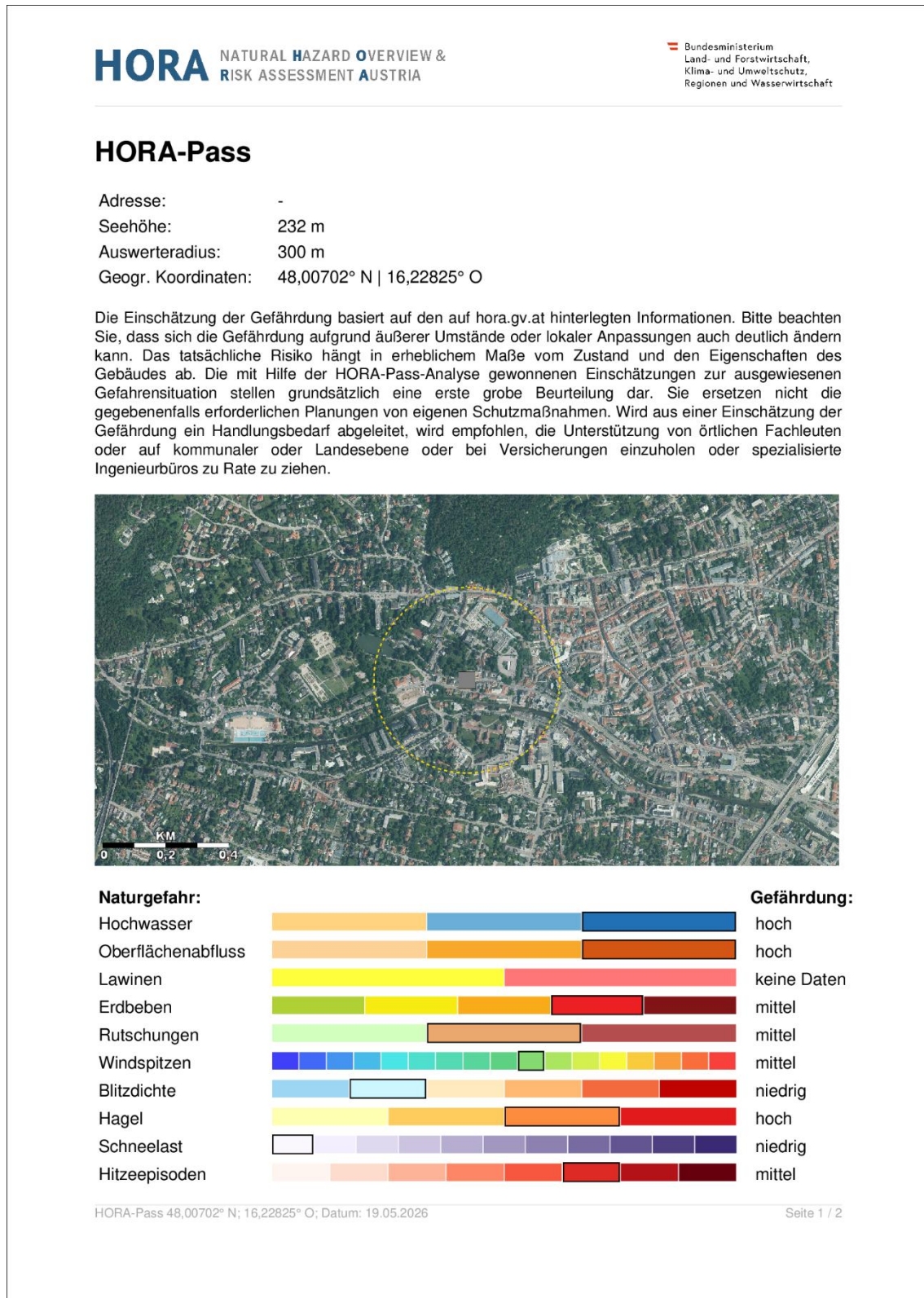
Quelle: Umweltbundesamt | BMK
Veröffentlichung: 2025

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

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



Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20



Lawinen

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



Rutschungen

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



Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤ 190
- > 170 - ≤ 180
- > 160 - ≤ 170
- > 150 - ≤ 160
- > 140 - ≤ 150
- > 130 - ≤ 140
- > 120 - ≤ 130
- > 110 - ≤ 120
- > 100 - ≤ 110
- > 90 - ≤ 100
- > 80 - ≤ 90
- > 70 - ≤ 80
- > 60 - ≤ 70
- > 50 - ≤ 60
- > 40 - ≤ 50
- ≤ 40



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. Hagelkomgröße 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



Hitzeepisoden Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



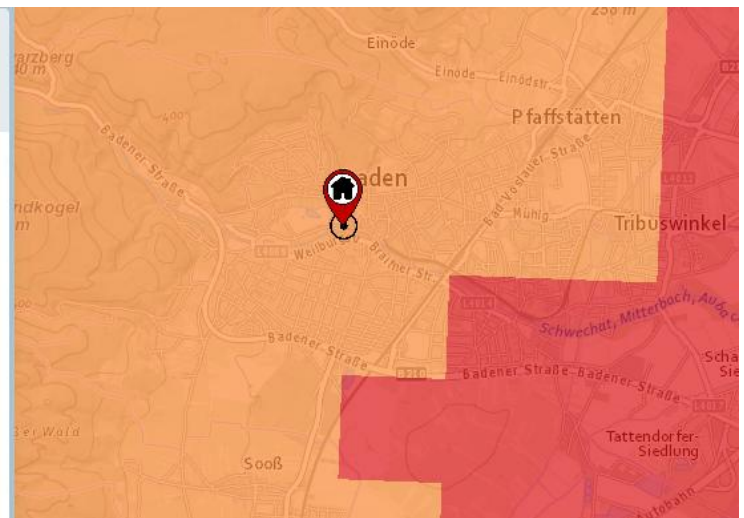
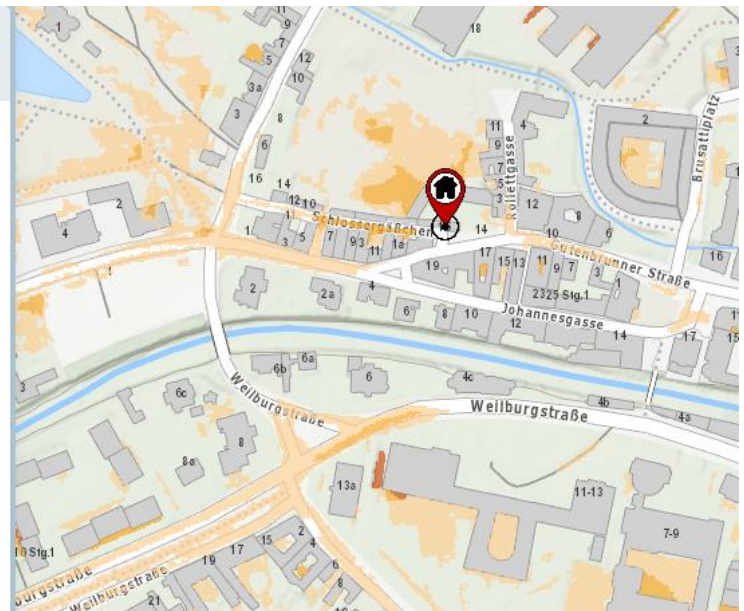
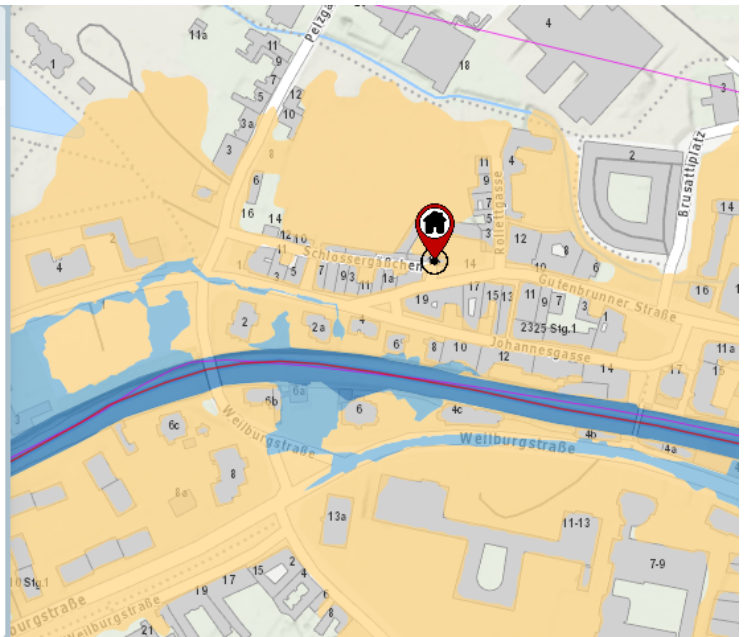
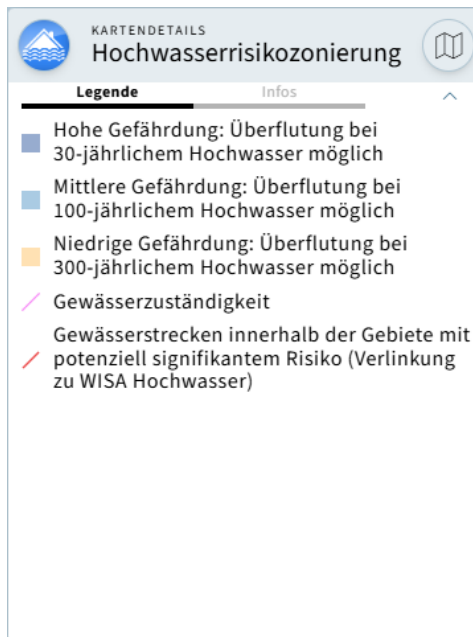
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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 48,00702° N; 16,22825° O; Datum: 19.05.2026

Seite 2 / 2



Quelle: hora.gv.at

Der fertige Sachverständige weist darauf hin, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in einer Gefahrenzone für Hochwasser, Oberflächenabfluss und Hagel 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

Der Bewertungsgegenstand besteht aus dem Miteigentums-Hälfteanteil B-LNr. 13 an der 339 m² großen Liegenschaft EZ 763 mit dem Grundstück Nr. .714.

Die Liegenschaft hat eine unregelmäßige Form und weist eine annähernd ebene Grundfläche auf. Die Grundfläche ist vollständig bebaut.

2.6.2. Beschreibung des Gebäudes

Für diese Liegenschaft besteht eine Nutzungsvereinbarung vom 27.01.2003, welche die alleinigen Gebrauchs- und Nutzungsrechte je Miteigentümer regelt. Lt. diesem Vertrag betrifft der gegenständliche Hälfteanteil die Flächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Bauteils Gutenbrunner Straße 16.

Nachfolgende gelbe Markierung zeigt die betreffende Liegenschaft, die rote Markierung zeigt den bewertungsgegenständlichen Gebäudeteil.



Quelle: baden.msgis.net

Es verbleibt somit das alleinige Gebrauchs- und Nutzungsrecht für alle Räume im südlichen Bauteil bei den anderen beiden Miteigentümern, diese Flächen werden nachfolgend auch nicht näher beschrieben.

Kriterium	Beschreibung
Objekttyp	Zinshaus mit geplantem und baubewilligtem Umbau der Flächen in den Obergeschossen des Hälfteanteils
Baujahr	unbekannt
Geschosse	Erdgeschoss (Geschäftslokal, Müllraum) Obergeschoss (Wohnflächen) Dachgeschoss (Wohnflächen)
Bauweise	Massivbauweise
Dach	Walmdach
Fassade	Putzfassade
Fenster	Holzkastenfenster
Sonnenschutz	Teils innenliegend
Vertikale Erschließung	Stiegenhaus
Heizung	Top 1+ Top 2: Fernwärme
Kühlung/Lüftung	Nicht vorhanden
Ver- und Entsorgung	ortsüblich

Sanierung:

Im Zuge des Neubaus auf der benachbarten Liegenschaft wurde im Erdgeschoss der bewertungsgegenständlichen Gebäudes ein Müllraum errichtet, dieser ist noch nicht fertiggestellt. Die Fenster zur Wohnung Top 2 im 1. Obergeschoss wurden zum Hof geschlossen, sodass in diesem Bereich derzeit nur der Vorraum belichtet ist. Top 01 ist als eingeschossige Wohnung vorhanden und bewohnbar. Die in der Einreichung enthaltene Verbindung zum Dachgeschoss wurde nicht ausgeführt. Der Dachboden ist bewohnbar gemacht, entspricht jedoch keinem üblichen Standard. Inwieweit der Zustand bewilligt oder bewilligbar ist, wurde nicht geprüft, da dies nicht der Fachbereich des fertigenden Sachverständigen ist.

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Es sind Farbabplatzungen an der Fassade und den Fenstern sichtbar. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen kein Zugang zum vermieteten Bereich des Gebäudeteils der KS57 GmbH möglich war.

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.

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

2.6.3. Beschreibung des Projekts

Gemäß übermittelter Baubewilligung vom 16.12.2024 soll auf dem betreffenden Hälfteanteil folgendes Projekt umgesetzt werden:

Das bisher bestehende Top 1 im Erdgeschoss rechts des Haupteingangs wird in einen Müllraum von 39,17 m² umgebaut. Dieser darf gemäß Servitutsvertrag auch von der Nachbarliegenschaft EZ 791 mitbenutzt werden, eine entsprechende Verbindungstüre wurde bereits eingebaut. Es handelt sich somit um eine Allgemeinfläche, welche in der bewertungsgegenständlichen Nutzfläche keine weitere Berücksichtigung findet.

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss links des Eingangs, bzw. mit separatem Eingang über das Schlossergäßchen, bleibt bestehen und ist von den geplanten Umbauten nicht betroffen. Die bestehende und bleibende Nutzfläche beträgt lt. übermitteltem Plan 46,53 m².

Die bislang bestehenden Flächen im Ober- und Dachgeschoss werden vollständig umgebaut. Durch diverse Wandversetzungen bzw. -abbrüche werden zwei Maisonette-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss (bis dahin Dachgeschoss bezeichnet) errichtet und Top 1 und Top 2 genannt. In beiden Wohnungen werden sich die Wohnküchen und ein Badezimmer auf der unteren Wohnebene befinden und ein bis zwei weitere Zimmer, ein Abstellraum sowie ein weiteres Bad auf der oberen Wohnebene. Außerdem wird es in den Wohnungen jeweils eine nordseitig ausgerichtete Terrasse im 2. Obergeschoss mit 4,26 m² (Top 1) bzw. 4,91 m² (Top 2) geben. Die Wohnfläche der Top 1 beträgt lt. übermitteltem Plan 73,99 m² und der Top 2 94,61 m².

Die bewertungsgegenständlichen Nutzflächen nach Umbau setzen sich somit wie folgt zusammen:

Top	Ebene	Nutzung	Nutzfläche	Freifläche
k.A.	EG	Geschäftslokal	46,53 m ²	
1	1./2.OG	Wohnung	73,99 m ²	4,26 m ²
2	1./2.OG	Wohnung	94,61 m ²	4,91 m ²
			215,13 m²	9,17 m²

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben, Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

Es wird die Annahme getroffen, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. Dies ist eine Voraussetzung zur Veräußerung der neu geschaffenen Maisonette-Wohnungen.

2.6.4. Nutzflächen & Nutzungssituation

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss links des Eingangs bzw. im Schlossergäßchen ist gemäß Mietvertrag vom 14.03.2025 an zwei Privatpersonen als Büro und Atelier vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.05.2025 und ist befristet auf drei Jahre abgeschlossen. Der monatliche Hauptmietzins beträgt EUR 500,- netto und ist wertgesichert vereinbart (VPI 2010 mit einer Schwelle von 5,0%). Den Mietern ist für die Dauer der Befristung ein Vorkaufsrecht eingeräumt, im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft zu denselben Bedingungen zu kaufen, die ein anderer Kaufinteressent bietet.

Die anderen Flächen des gegenständlichen Hälfteanteils lt. Nutzungsvereinbarung sind zum Stichtag leerstehend.

Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um derzeit um 1 Geschäftslokal, 1 Wohnung, 1 Lager (aufgrund der Belichtungssituation), sowie einem ausgebauten Dachbodenbereich mit einer Gesamtnutzfläche von gesamt 222,70m². Die im Einreichplan eingezeichneten Maßnahmen im 1. Obergeschoss und Dachboden wurden nicht durchgeführt.

Top	Ebene	Nutzfläche
GL	EG	46,53 m ²
Top 1 (Beschriftung Top 3)	1.OG	37,21 m ²
Top 2 (Beschriftung Top 4)	1.OG	47,75 m ²
Top 3	DG	91,21 m ²
Summe		222,70 m²

Dem gefertigten Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers keine aktuelle Aufstellung der Nettomieteinnahmen übermittelt.

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben, Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.6.5. 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 Aushändigungsspflicht 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, § 5

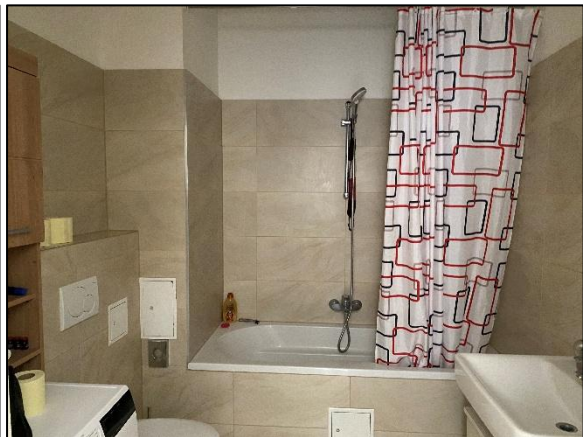
2.6.6. Nachhaltigkeit - ESG (Environment, Social, Governance)

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dadurch ergeben sich auch vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. In der Immobilienbewertung können dadurch die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien (z.B. Ertragsfähigkeit, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX) in unterschiedlicher Weise berührt werden. Für eine entsprechende Beurteilung in Bezug auf die ESG-Kriterien wurden bereits Scoring-Modelle entwickelt (z.B. GRESB, ECORE), zu welchen ergänzend Energieausweise und Nachhaltigkeitszertifikate (z.B. LEED, BREEAM, DGNB, HQE) herangezogen werden können.

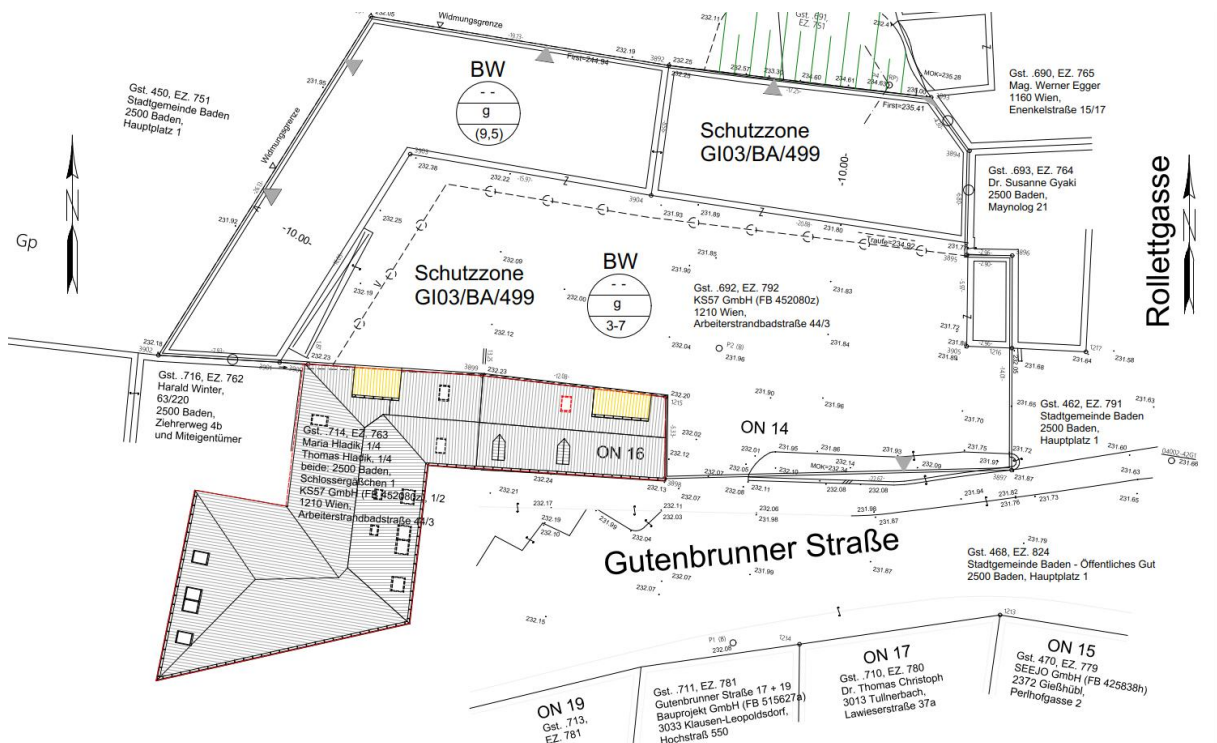
Eine isolierte Betrachtung bzw. Quantifizierbarkeit der Auswirkungen der ESG-Kriterien auf den Verkehrswert von Immobilien ist in der Regel nicht möglich, da sich diese mit diversen anderen Einflüssen überlagern. Die entsprechenden Daten werden implizit in den einzelnen Parametern (z.B. marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

2.7. Fotodokumentation

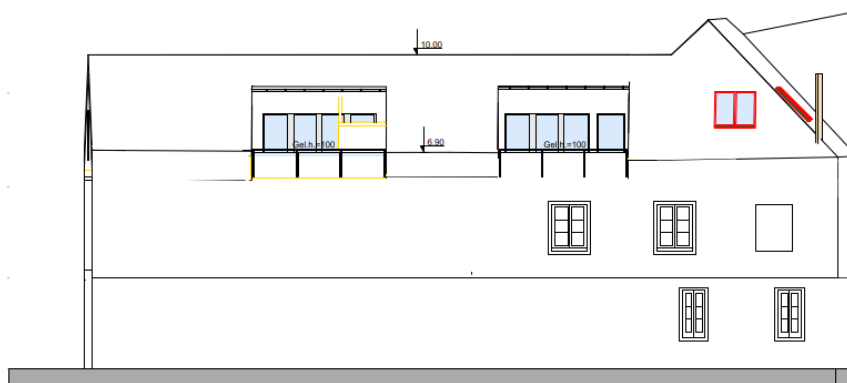




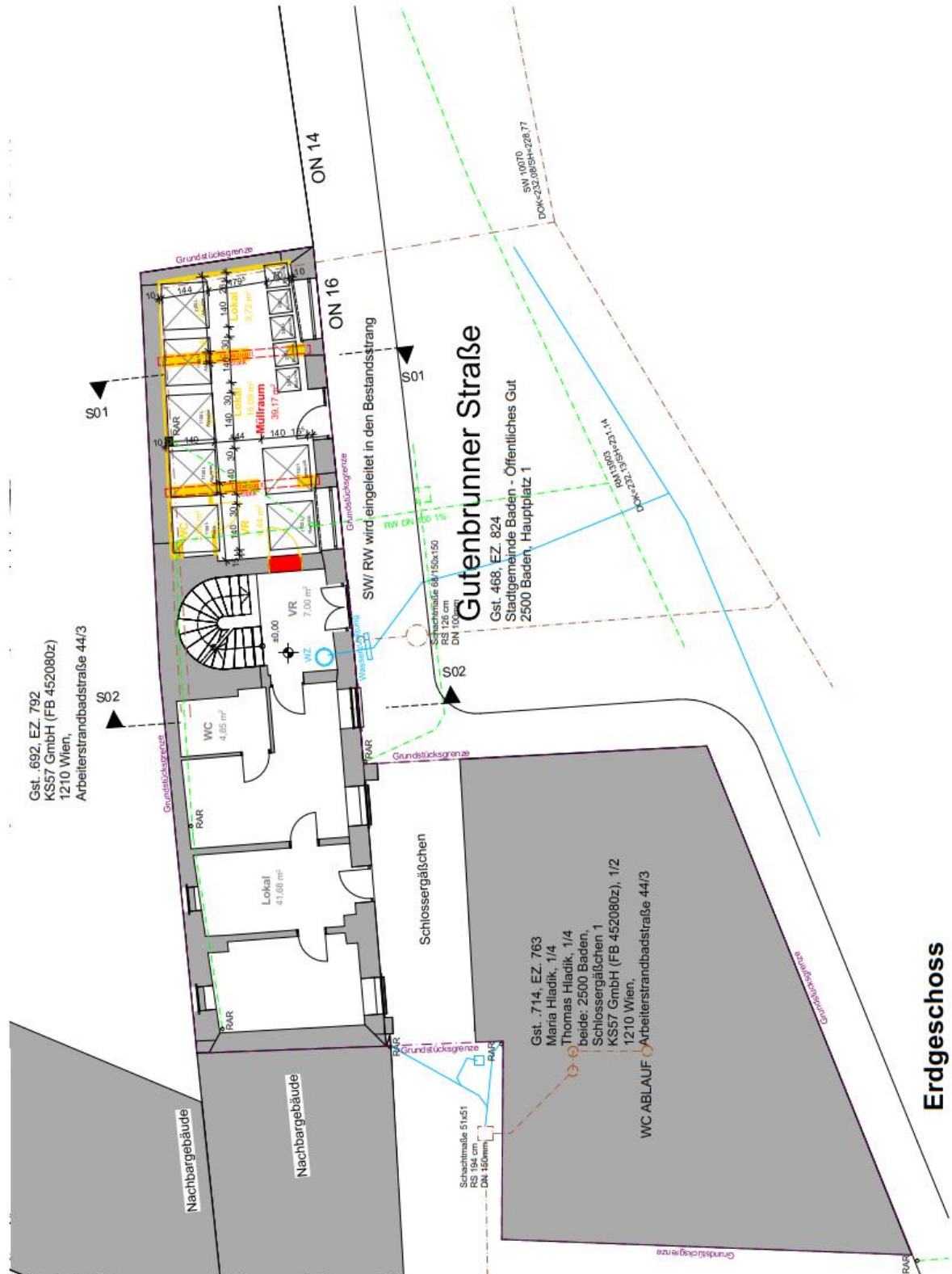
2.8. Pläne

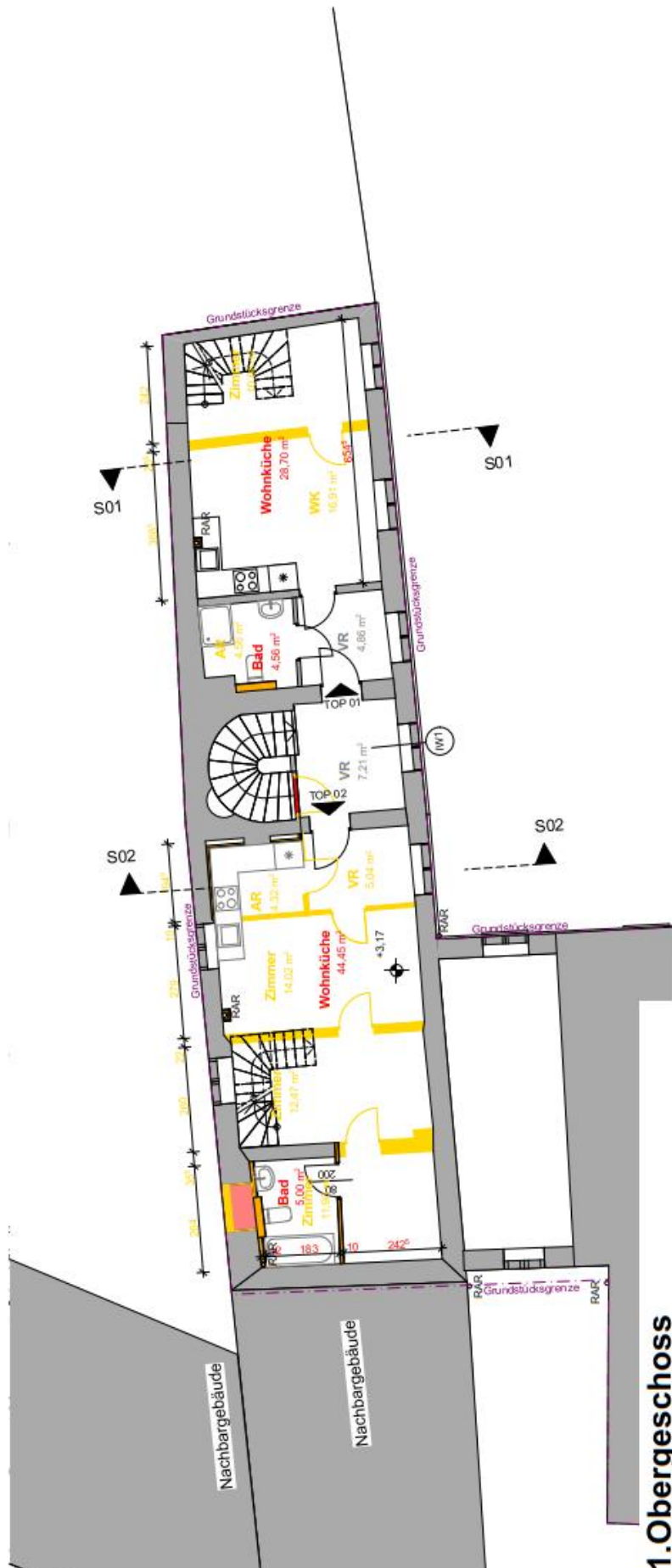


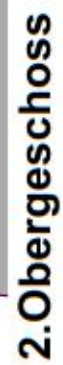
Straßenansicht Süd Gutenbrunnerstraße

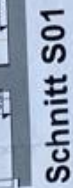


Innenhofansicht Nord



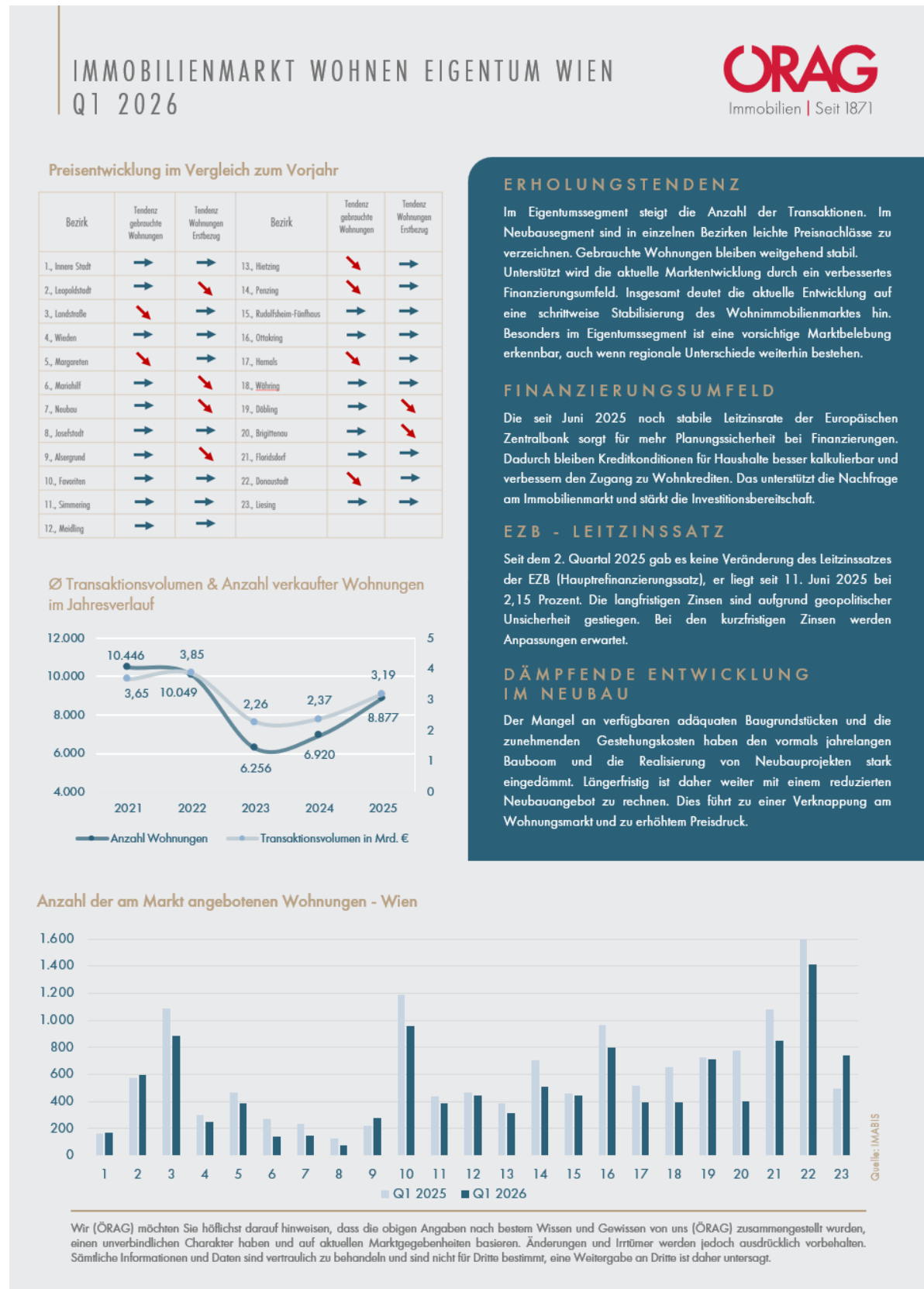






3. MARKTINFORMATION

Als Anhaltspunkt für den Wohnungsmarkt wird an dieser Stelle der Wohnungsmarkt Wien dargestellt.



4. BEWERTUNG & GUTACHTEN

4.1. Bewertungsmethodik

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, den Verkehrswert/Marktwert der gegenständlichen Liegenschaftsanteile 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

4.2. Wertermittlungsverfahren

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um den Hälfteanteil eines historischen Wohnhauses. Wohnungseigentum wurde nicht begründet, es liegt auch kein Nutzwertgutachten vor. Im derzeitigen Zustand ist eine sinnvolle Bewirtschaftung unwahrscheinlich, daher wird die Umsetzung des Projekts samt Begründung von Wohnungseigentum angenommen und eine Projektkalkulation im Residualwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

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

Die Liegenschaft ist als Projektentwicklungsliegenschaft anzusehen, da der Hälfteanteil mit Ausnahme des Geschäftslokals derzeit ungenutzt ist. In dieser Projektkalkulation verbleibt der Restwert des Bestandsgebäudes.

4.3. Residualwertverfahren

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

Besonders geeignet ist es bei:⁵

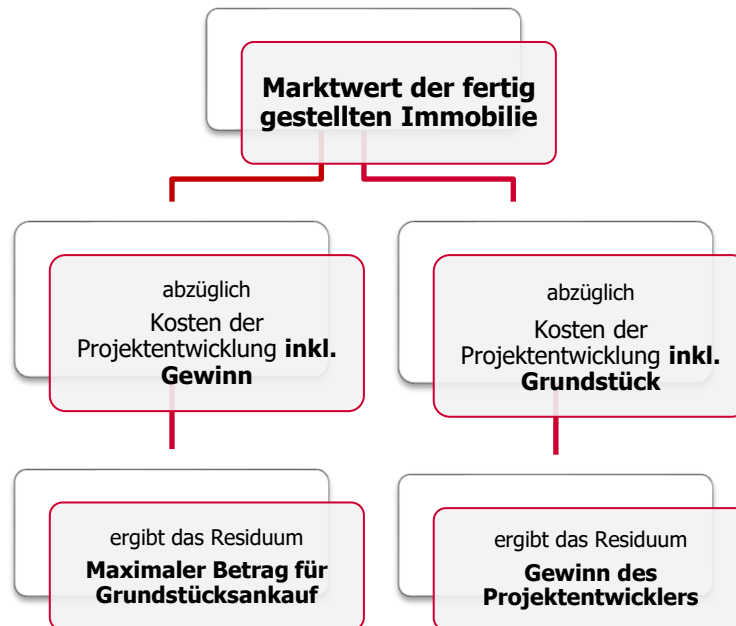
- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt
- der Beurteilung einer bevorstehenden Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes
- der Bewertung von Liegenschaften, welche am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind 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

⁵ Vgl. ÖNORM 1802-3:2014, Pkt 1

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 Liegenschaftsankauf herangezogen.

Der Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös 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 Veräußerungserlös und den Gesamtinvestitionskosten wird als Residuum bezeichnet.

Verkehrswert (erwarteter Verkaufserlös)	Vergleichswert (mit Gebädefaktoren) 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

4.3.1. 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. Hier kommt das Ertragswertverfahren für das vermietete Geschäftslokal zur Anwendung.

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

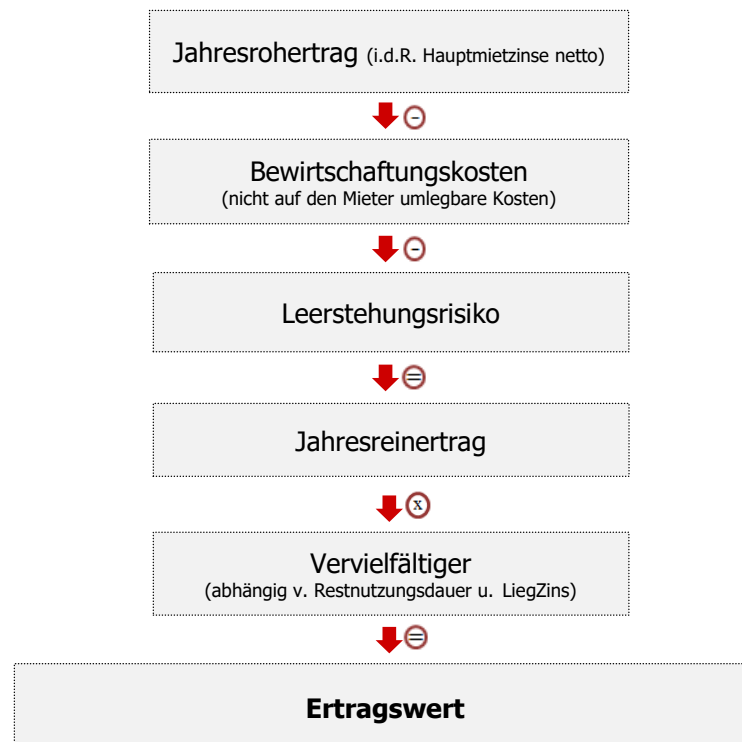
Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Das Ertragswertverfahren berücksichtigt für die Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft sowohl den Ertragswert der baulichen Anlagen als auch den Bodenwert. Bei dem hier angewendeten vereinfachten Ertragswertverfahren wird auf die Trennung des Liegenschaftsreinertrags in den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen verzichtet. Dies kann durch eine lange Restnutzungsdauer des Gebäudes gerechtfertigt werden.

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als **Rohhertrag** bezeichnet und umfassen die tatsächlich erzielten und fiktiv angesetzten jährlichen Mieteinnahmen. 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** in Abzug gebracht. Dies ergibt den **Reinertrag**. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Jahresreinertrag mit dem **Vervielfältiger** multipliziert. Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



4.3.2. Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Die Vergleichspreise müssen auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft durch Zu- und Abschläge angeglichen werden. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt insbesondere bei unbebauten Grundstücken zu Tragen. Zudem wird es bei bebauten Liegenschaften angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichsobjekten eine hinreichende Übereinstimmung der wertrelevanten Merkmale besteht. Dies ist in der Praxis etwa bei Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern und Garagenstellplätzen der Fall.

Im gegenständlichen Fall kommt das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung der neu zu schaffenden Wohnungen Top 1 und Top 2 zur Anwendung.

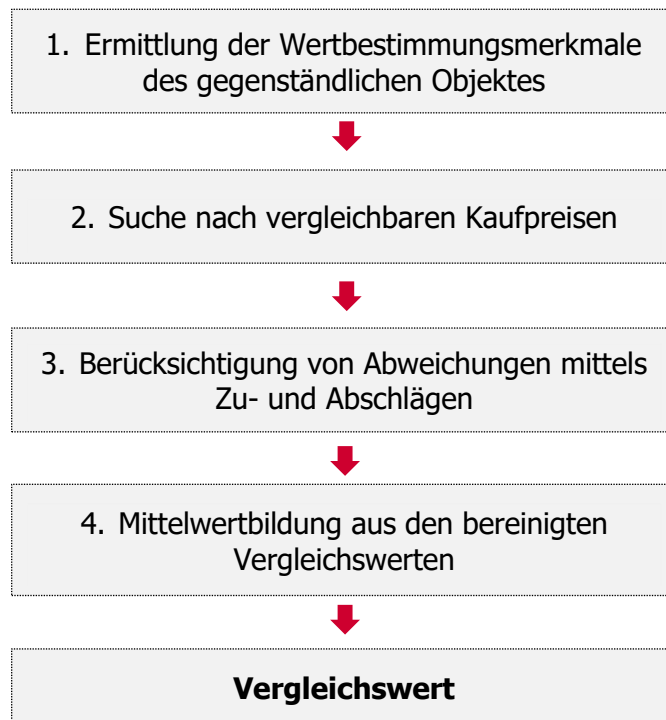
Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

§ 4 (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Die nachfolgende grafische Darstellung zeigt die allgemeine Vorgehensweise im Rahmen der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren:



Die Vergleichspreise wurden durch Recherche in der Urkundensammlung des Grundbuchs, sowie aus der internen Kaufpreissammlung des Sachverständigen ermittelt. Die Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen zwischen den Vergleichsliegenschaften sowie der zu bewertenden Liegenschaft werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen.

Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise bzw. Mieten entsprechend berichtigt werden.

Anpassungen können u.a. in folgenden Bereichen vorgenommen werden:

- Stichtag
- Lage
- Baujahr
- Größe

Ausreißeranalyse:

Bei Ausreißern handelt es sich um extrem gelegene Werte, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und aus der Stichprobe auszuschließen sind. Diese können mittels sog. „Ausreißertests“ identifiziert werden. Ausreißertests werden erst dann durchgeführt, wenn die Werte nach den voran beschriebenen Kriterien bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von ± 35 des arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35% über und 35% unter dem arithmetischen Mittel.

4.3.3. Bewertungsparameter

AUSGANGSBASIS

Grundstück: EZ 763 1/2 Anteil 339 m²

Bestandsgebäude, Fläche gem Baubewilligung

Top	Ebene	Nutzung	Nutzfläche	Freifläche
k.A.	EG	Geschäftslokal	46,53 m ²	
1	1./2.OG	Wohnung	73,99 m ²	4,26 m ²
2	1./2.OG	Wohnung	94,61 m ²	4,91 m ²
			215,13 m²	9,17 m²

VERWERTUNG

4.3.3.1 Geschäftsfläche

Die Geschäftsfläche links des Eingangs im Erdgeschoss ist zu einer monatlichen Miete lt. übermitteltem Mietvertrag von EUR 500,- netto als Atelier und Büro vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.05.2025 und wurde für drei Jahre befristet, also bis 31.04.2028 vereinbart. Der Mietvertrag von 14.03.2025 wurde übermittelt.

Bezogen auf die Nutzfläche von 46,53 m² lt. übermitteltem Plan beträgt die Nettomiete EUR 10,75 pro m² p.m. Es wird die tatsächliche, vertragliche Miete angesetzt. Diese befindet sich in der Bandbreite der angemessenen Marktmiete. Die von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichten Geschäftsmieten für Flächen bis 60m² lagen 2024 in Baden zwischen EUR 8,00 und EUR 19,50 pro m² je nach Ausstattung und Lage. Für Büroflächen liegen die Mieten in Baden zwischen EUR 9,70 und 15,80 pro m².

Es wird davon ausgegangen, dass die vereinbarte Miete langfristig erzielt werden kann.

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 | im Liegenschaftszins berücksichtigt |
| - Mietausfallwagnis | kommt mit 3% zum Ansatz |
| - Verwaltungskosten | gesamt auf Mieter umlegbar |
| - Instandhaltungskosten | Anteil mit EUR 12/m ² |
| - (nicht umlegbare) Betriebskosten | keine |

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.⁶ 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 der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, herangezogen werden.

Für einen Investor stellt nicht der Liegenschaftszinssatz, sondern vielmehr die Bruttoanfangsrendite die Rechengröße einer Investition dar. Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich somit retrograd der Bruttoanfangsrendite.

Da im gegenständlichen Mikromarkt keine Informationen zu Markterwartungen vorliegen, und in den letzten Jahren nur Transaktionen von neun Geschäftslokalen in Baden stattgefunden haben und diese keinen Mietertrag ausweisen, greift der fertigende Sachverständige auf die Empfehlungen der der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zurück. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,75% angesetzt.

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 %
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 %
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: Sachverständige, Ausgabe 2/2025

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

„der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“⁷

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geht von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer aus, die wie folgt definiert ist:

⁶ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.6

⁷ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.28

„Der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann“⁸

Folgende Gesamtnutzungsdauern werden in der Literatur genannt:

Gebäudeart/Ausführung/Nutzung	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude	
- Miet- und Eigentumswohngebäude, Holzbauweise	30 -60
- Miet- und Eigentumswohngebäude, Massivbauweise	40 -70
- nachträgliche Dachraumausbauten	30-50

Quelle: Seiser, Die Nutzungsdauer 2020

Entsprechend der aktuellen Literatur wird für gemischt genutzte Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren angenommen. Im Zuge der Bewertung wird aufgrund der Bauweise sowie der Zentrumslage von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

⁸ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.27

4.3.3.2 Wohnungen

Nach Baufertigstellung geht der gefertigte Sachverständige von einem Abverkauf aller Bestandseinheiten zu marktüblichen Konditionen aus.

Für die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses kommt das Vergleichswertverfahren zum Einsatz. Es wurden Vergleichswerte für Wohnungen erhoben und nach Geschosslage separat ermittelt.

Es wurden Vergleichspreise für Eigennutzer-Wohnungen in Neubau-Projekten in vergleichbaren Lagen in Baden recherchiert. Die Vergleichspreise werden auf die gewichtete Nutzfläche bezogen. Dazu wurden Balkone zu 50%, Terrassen zu 30% und Gärten zu 10% gewichtet und der Wohnnutzfläche hinzugezählt.

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich im Wesentlichen um zwei Neubauprojekte, deren Wohnungen in den Jahren 2025 bis 2026 verkauft wurden. Da ein Objekt von einem gemeinnützigen Bauträger errichtet wurde, wird bei diesem Objekt ein Zuschlag von 15 % für die Förderung sowie 10% für die Lage berücksichtigt.

Kleine Wohnungen werden üblicherweise teurer verkauft als große. Um diesen Umstand zu berücksichtigen, wird ein Größen-Abschlag von 5% bei Wohnungen unter 50 m² Wohnnutzfläche veranschlagt.

Neben dem Durchschnittswert über beide Objekte wird auch der Durchschnittswert je Geschoss dargestellt. Im Projekt Dr. Julius Hahn-Straße handelt es sich im 3. Obergeschoss jedoch noch nicht um Dachgeschosswohnungen, daher wird hier ein zusätzlicher Geschossaufschlag berücksichtigt.

Alle Verkaufstransaktionen wurden zeitnah erhoben, daher entfällt eine Stichtagsanpassung. Für die Maisonettewohnungen kommt der Mittelwert aus 1.OG und Dachgeschoss als Basis zur Anwendung.

Vergleichspreissammlung

PLZ	Adresse	Top	Erwerbs- datum	WN-Fl in m²	Balkon 0,5	Terrasse 0,3	Garten 0,1	gew.WNF	Kaufpreis gesamt in €	Kaufpreis/ m² in €	Förderung	Lage	Geschoss	Größe	Gesamt	bereinigter Kaufpreis/m 2 indexiert in	Ausreißer
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	2	06.11.2025	121,42		11,27	179,43	142,744	590.418	4.136,20	15,0%	10%		0%	25%	5.170	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	1	17.11.2025	80,65		8,30	56,52	88,792	386.252	4.350,07	15,0%	10%		0%	25%	5.438	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	2	17.11.2025	90,99		8,16	95,38	102,976	428.856	4.164,62	15,0%	10%		0%	25%	5.206	nein
2500	Sauerhofstraße	7	10.12.2025	47,95		13,32		51,946	245.000	4.716,44		0%		-5%	-5%	4.481	nein
2500	Sauerhofstraße	11	18.03.2026	47,34			36,07	50,947	326.182	6.402,38		0%		-5%	-5%	6.082	nein
2500	Sauerhofstraße	1	29.01.2025	45,43		16,91	56,97	56,2	280.000	4.982,21		0%		-5%	-5%	4.733	nein
2500	Sauerhofstraße	04	09.05.2025	47,50		12,69	35,89	54,896	304.756	5.551,52		0%		-5%	-5%	5.274	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	6	02.12.2025	78,31	20,64			88,63	391.934	4.422,14	15%	10%		0%	25%	5.528	nein
2500	Sauerhofstraße	08	18.09.2025	45,53	10,09			50,575	280.000	5.536,33		0%		-5%	-5%	5.260	nein
2500	Sauerhofstraße	10	26.06.2025	51,33	9,99			56,325	349.091	6.197,79		0%		-5%	-5%	5.888	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	7	06.11.2025	81,05	21,06			91,58	396.023	4.324,34	15%	10%		0%	25%	5.405	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	8	17.11.2025	80,35	13,48			87,09	386.766	4.440,99	15%	10%		0%	25%	5.551	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	9	25.11.2025	76,68	13,48			83,42	386.766	4.636,37	15%	10%		0%	25%	5.795	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	11	17.11.2025	78,33	21,04			88,85	391.394	4.405,11	15%	10%		0%	25%	5.506	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	10	13.11.2025	78,33	21,07			88,865	391.394	4.404,37	15%	10%		0%	25%	5.505	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	14	17.11.2025	109,94	26,64			123,26	553.390	4.489,62	15%	10%	10%	0%	35%	6.061	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	13	17.11.2025	104,89	16,82			113,3	511.734	4.516,63	15%	10%	10%	0%	35%	6.097	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	12	06.11.2025	104,89	24,83			117,305	520.991	4.441,34	15%	10%	10%	0%	35%	5.996	nein
2500	Dr. Julius Hahn-Straße	13	13.11.2025	109,89	26,42			123,1	553.390	4.495,45	15%	10%	10%	0%	35%	6.069	nein

3.OG 1. / 2. Obergeschoss Erdgeschoss

Vergleichswertermittlung

Mittelwert nach Bereinigung	EG	1.OG	DG	1.OG/DG
Mittelwert nach Bereinigung, gerundet	5.198 €/m²	5.555 €/m²	6.056 €/m²	5.805 €/m²

Da die Grundrisse der bewertungsgegenständlichen Wohnungen teilweise keine vollständige Belichtung sämtlicher Wohnräume zulassen, wurden die einzelnen Wohnungen auf Vor- und Nachteile untersucht und Zu- und Abschläge definiert.

Top	Ebene	Nutzfläche	Belichtung/ Belüftung	Dachschräge / Stiege	Summe	angepasster VW/m²	Wert gerundet
						5.805	
Top 1	1.OG/DG	75,27		-10,00%	-10,00%	5.225	393.200
Top 2	1.OG/DG	96,08	-25,00%	-10,00%	-35,00%	3.773	362.500
		171,35					755.700

Es wird darauf hingewiesen, dass der gegenständliche Hälfteanteil an der Liegenschaft in unmittelbarem Zusammenhang mit dem auf der Nachbarliegenschaft befindlichen Projekt steht, da sich in diesem Hälfteanteil der erforderliche Müllraum befindet. Es schränkt sich aufgrund der rechtlichen Verhältnisse und der baulichen Gegebenheiten der Interessentenkreis ein, dies ist im Verkehrswert zu berücksichtigen.

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

Auf den gegenständlichen Flächen der Liegenschaft ist ein Umbau des Obergeschosses und Dachgeschosses in zwei Maisonette-Wohnungen geplant. Detaillierte Beschreibung siehe Pkt. 2.6.

Ausgehend von den Empfehlungen für Herstellungskosten des Verbandes der Sachverständigen, wird ein Zuschlag für Altbau bzw. Dachgeschossausbau sowie ein Abschlag für die vorhandene Hülle berücksichtigt. Weiters wurden Baukosten in der Buchreihe BKI erhoben:

6100-1286 Mehrfamilienhaus, Dachgeschoss		BRI 700m³	BGF 246m²	NUF 181m²
	Baujahr: 1905	Land: Berlin		
	Bauzustand: mittel	Kreis: Berlin, Stadt		
	Aufwand: hoch	Standard: hoch		
	Nutzung während der Bauzeit: ja	Bauzeit: 31 Wochen		
	Nutzungsänderung: nein	Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276		
	Grundrissänderungen: umfangreiche	veröffentlicht: BKI Objektdaten A11		
	Tragwerkeingriffe: umfangreiche	BGF 3.489€/m²		

Planung: rundzwei Architekten; Berlin

Erweiterung einer Gründerzeitvilla (Baujahr 1905) mit zwei Wohnungen um eine zusätzliche Maisonettewohnung im Dachgeschoss.

Empfehlung für Herstellungskosten gem. Verband der Sachverständigen

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

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

Für den geplanten Umbau werden nachfolgend aufgelistete marktübliche Parameter zum Ansatz gebracht:

GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

Umbau- / Sanierungs- / Baukosten ohne Einrichtung	verwertbare Fläche bzw. Stellplätze	Errichtungs- kosten	
/m² Wohnen	171 m² €	2.300 €	394.107
Baukosten gesamt		€	394.107
zuzügl. Baunebenkosten in % der Baukosten gesamt	(Planung, Nebenleistungen)	10,00% €	39.411
zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt	(Reserve)	5,00% €	19.705
Zwischensumme		€	453.223
zuzügl. Bauzinsen für 50% der Bau- und Baunebenkosten	1 Jahr(e)	4,25% €	9.631
zuzügl. Vermarktungskosten in % des Verkaufsertrages		2,00% €	15.120
Gesamterrichtungskosten		€	477.974
Gesamtinvestitionskosten inkl. Abbruchkosten		€	478.000

Nachdem bereits eine Einreichplanung samt Baugenehmigung für den Umbau vorliegt, werden die Baunebenkosten mit 10,00% der Umbaukosten angesetzt. Dieser Posten enthält auch Kosten der notwendigen und angenommenen Wohnungseigentumsbegründung. Des Weiteren werden Kosten für Unvorhergesehenes in Höhe von 5,00% der Umbaukosten berücksichtigt, sowie Bauzinsen von 4,25% für die Hälfte der Umbaukosten sowie Vermarktungskosten von 2,00% des Verwertungserlöses.

Im Erdgeschoss, rechts des Eingangs, wird der Müllraum für die bewertungsgegenständlichen Einheiten, sowie für die Nachbarliegenschaft Gutenbrunner Straße 14 (gem. Servitutsvertrag vereinbart) eingebaut. Es wird die Annahme unterstellt, dass etwaige weitere Kosten dafür auf die genannte Nachbarliegenschaft entfallen.

Die tatsächlichen Gesamterrichtungskosten können sich durch Planungs-, behördliche und bauliche Änderungen von den kalkulierten unterscheiden. Der Sachverständige kann für die tatsächlichen Gesamterrichtungskosten keine Gewähr übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Wert in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gesamterrichtungskosten steht. Eine Änderung kann somit zu einer Änderung des ausgewiesenen Wertes führen.

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 10,00 % 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 bei zwei Jahren gesehen.

Abschließend werden Erwerbsnebenkosten (Notar, Rechtsanwalt, Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, sonstiges) in Höhe von insgesamt 6,1% abgezogen.

4.4. Verkehrswertermittlung

PROJEKTRECHNUNG

AUSGANGSBASIS

Gegenständliche Grundflächen

Grundstücksfläche		1/2 Anteil	EZ 763	339,00 m²
Flächennutzung lt. Auftraggeber	NF	Freifläche	Faktor	gew. NF
Geschäft	46,53 m²	0 m²	0,50	46,53 m²
Top 1	73,99 m²	4,26 m²	0,30	75,27 m²
Top 2	94,61 m²	4,91 m²	0,30	96,08 m²
				218 m²
Errichtete Stellplätze				0 Stk

VERWERTUNG

Wohnen/ Gewerbe

	Nutzfläche oder Stellplätze	Miete/m² oder Stellplatz p.m.	Miete p.m.	Miete p.a.
Miete Geschäft	46,53 m²	€ 10,75	€ 500,20	€ 6.002
Miete Wohnen Top 1 (IST Zustand)	37,21 m²	€	-	-
Miete Lager Top 2 (IST Zustand)	47,75 m²	€	-	-
Miete Dachboden (IST Zustand)	91,21 m²	€	-	-
Jahresrohertrag			€	6.002
abzgl. Leerstandsrisiko			3,00% -€	180
abzgl. Instandhaltungskosten nicht umlegbare BK		€	12 -€	558
Jahresreinertrag			€	5.264
Nutzungsdauer	50			
Liegenschaftszinssatz	4,75%			
Vervielfältiger	18,98			
Ertragswert gerundet			€	100.000
Bruttorendite				6,00%

Wohnen

	Nutzfläche oder Stellplätze	Verkaufspreis/m ² oder Stellplatz	Verkaufspreis gesamt
Verkaufspreis Wohnung Top 1	75,27 m ²	€ 5.225	€ 393.238
Verkaufspreis Wohnung Top 2	96,08 m ²	€ 3.773	€ 362.545
Verkaufspreis gesamt			€ 756.000

Verwertungserlöse und Ertragswert gesamt	€ 856.000
---	------------------

GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

Abbruchkosten		€	-
Umbau-/ Sanierungs-/ Baukosten ohne Einrichtung	verwertbare Fläche bzw. Stellplätze	Errichtungs- kosten	
/m ² Wohnen	171 m ²	€ 2.300	€ 394.107
Baukosten gesamt			€ 394.107
zuzügl. Baunebenkosten in % der Baukosten gesamt	(Planung, Nebenleistungen)	10,00%	€ 39.411
zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt	(Reserve)	5,00%	€ 19.705
Zwischensumme			€ 453.223
zuzügl. Bauzinsen für 50% der Bau- und Baunebenkosten	1 Jahr(e)	4,25%	€ 9.631
zuzügl. Vermarktungskosten in % des Verkaufsertrages		2,00%	€ 15.120
Gesamterrichtungskosten			€ 477.974
Ausgleichsabgabe nicht errichtete Stellplätze	€ 16.320/Stp.	2 Stk	€ 32.640
Gesamtinvestitionskosten inkl. Abbruchkosten			€ 511.000

RESIDUUM

Gesamtertrag		€	856.000
abzüglich Gesamtinvestitionskosten		-€	511.000
abzüglich Developergewinn in % des Gesamtertrages		10,00%	-€ 85.600
Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zur Projektfertigstellung		€	259.000
Abzinsung des Liegenschaftswertes auf Planungszeitraum von 2 Jahr(e) Diskontierungszinssatz: 4,25%			
Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zum Bewertungsstichtag (gerundet)		€	243.000
Erwerbsnebenkosten	entfallen auf	6,10%	-€ 13.971
Liegenschaftswert zum Bewertungsstichtag bereinigt um Erwerbsnebenkosten (gerundet)		€	229.000
	pro m ² Grundstücksfläche	€	1.351
	pro m ² verwertbare Fläche	€	1.051

4.5. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für den bewertungsgegenständlichen Hälftanteil an der Liegenschaft aus dem Residualwertverfahren.

**Der Verkehrswert des ½ Anteils im ideellen Miteigentum
der Liegenschaft**

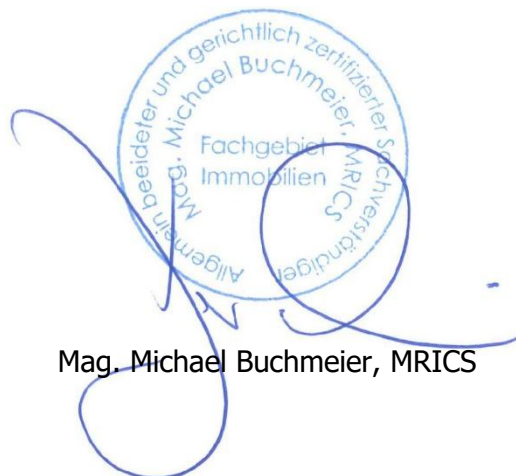
KG 04002 Baden, EZ 763,
mit der Adresse A-2500 Baden, Gutenbrunner Straße 16,

**beträgt unter Berücksichtigung der Anmerkungen und
Bewertungsannahmen zum Bewertungsstichtag 29.05.2026
gerundet**

EUR 229.000,-

(Euro zweihundertneunundzwanzigtausend)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor



Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 26.06.2026

5. 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 2025, 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

6. ANHANG

a. 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