



Mag. (FH) Markus Leichtfried MAS, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Liegenschaftswesen
Neubaugasse 16/25, 1070 Wien, 0664/521 37 70, leichtfried@leichtfried-partner.at



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

zum Stichtag 17.06.2026 (Tag der Befundaufnahme)

ZINSHAUS

**1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 107/Gschwandnergasse 49,
Top 4+5 und 8 und Rohdachboden
B-LNR 6: 65/100 ANTEILE**

EZ 90, KG 01402 Hernals, Gst-Nr. .616
Bezirksgericht Hernals

SV Mag. (FH) Markus Leichtfried
Neubaugasse 16/25
1070 Wien

T +43-(0)664-5213770
E leichtfried@leichtfried-partner.at
www.leichtfried-partner.at

AUFTRAGGEBER

Celar Senoner Weber-Wilfert
Rechtsanwälte GmbH
Mariahilferstraße 88a
A-1070 Wien

Im Konkursverfahren 6 S 73/26s – HG Wien

BEWERTUNGSGEGENSTAND

ZINSHAUS

**1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 107/Gschwandnergasse 49
Top 4+5 und 8 und Rohdachboden
B-LNR 6: 65/100 ANTEILE**

EZ 90, KG 01402 Hernals, Gst-Nr. .616, Bezirksgericht Hernals

ZWECK DES GUTACHTENS

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung des Objektes bzw der Anteile zur Vermögenswertfeststellung im oben angeführten Insolvenzverfahren.

STICHTAG DES GUTACHTENS

Datum: 16.06.2026 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

Verkehrswert gerundet € 590.000,--

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines	4
B.	Befund	9
1.	Makrostandort	9
2.	Mikrostandort	11
3.	Grundstücksdaten	18
3.1.	Grundbuchauszug	18
3.2.	Auszug aus der digitalen Katastermappe	22
3.3.	Flächenwidmung	23
3.4.	Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	25
4.	Gebäudedaten	26
4.1.	Kurzbeschreibung	26
4.2.	Gebäudezustand	29
4.3.	Flächenübersicht	30
5.	Fotodokumentation	31
6.	Pläne und Renderings der Aufstockung	35
C.	Methodik	38
1.	Bewertungsmethoden	38
2.	Vergleichswertverfahren	39
3.	Sachwertverfahren	40
4.	Ertragswertverfahren	41
5.	Verfahrenswahl – ‚Highest and Best Use‘	42
D.	Bewertung	43
1.	Ertragswertverfahren	43
2.	Bewertung des Miteigentumsanteils	48
3.	Verkehrswert der BLNr. 6	50
E.	Gutachten	51
F.	Literaturverzeichnis	52

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- (1) Auftragserteilung durch Celar Senoner Weber-Wilfert Rechtsanwälte GmbH am 20.05.2026.
- (2) Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene Unterlagen und erteilte Informationen.
- (3) Grundbuchauszug vom 21.05.2026.
- (4) Katastermappenauszug der Liegenschaft sowie Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien vom Mai 2026.
- (5) Erhebungen betreffend Grundstückspreise via digitaler Abfrage von Vergleichsdaten bzw Recherche beim zuständigen Bezirksgericht (Grundbuchabteilung).
- (6) Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers/Eigentümers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- (7) Der fertigende Sachverständige weist aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen darauf hin, dass es sich bei den Bewertungsgegenständen weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- (8) Örtliche Befundaufnahme am 16.06.2026 in Anwesenheit von Herrn SV Mag.(FH) Markus Leichtfried, MRICS, Herrn Dr. Senoner sowie Vertretern der Eigentümer.
- (9) Die geringe zeitliche Diskrepanz von Bewertungsstichtag, Datierung der Bewertungsunterlagen und Objektbesichtigung hat keinen Einfluss auf den ausgewiesenen Wert des Gutachtens. Die zur Wertermittlung herangezogenen Vergleichsdaten (Mieten, Renditen, Marktumfeld, etc.) stammen naturgemäß aus zeitlich vorgelagerten Perioden.
- (10) Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- (11) Erhebungen über Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft.
- (12) Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.

ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- (13) Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- (14) Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- (15) Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- (16) Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- (17) Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- (18) Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Die Bausubstanz zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Bautechnische Detailuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Befundaufnahme bezieht sich daher auf den äußeren Anschein. Für eine Überprüfung der technischen Standards sind gegebenenfalls Fachleute der entsprechenden Gewerke heranzuziehen.
- (19) Technische und sanitäre Einrichtungen wurden auf ihre Funktionstüchtigkeit hin nicht überprüft, sondern deren ordnungsgemäße Funktion wird in weiterer Folge vorausgesetzt.
- (20) Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind.
- (21) Sofern bewertungsrelevant, wird eine dem Grundbuchsstand entsprechende unbeschränkte und rechtsgültige Eigentümerstellung vorausgesetzt.
- (22) Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbucheintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- (23) Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wurde nicht überprüft, ob ergänzend zu den übermittelten Unterlagen Behördenauflagen vorliegen oder weitere offene Bauverfahren anhängig sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

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

- (24) Der Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- (25) Die Beurteilung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- (26) Die Wertermittlung des Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- (27) Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- (28) Bodenanalysen oder geologische Untersuchungen sind nicht beauftragt. Es können somit auch keine Aussagen über allfällige Kontaminationen getroffen werden. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt jedenfalls unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet
- (29) Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- (30) Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten sowie die im Insolvenzverfahren Beteiligten gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- (31) Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.¹
- (32) Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- (33) Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben.

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN² DER BEWERTUNG

- [34] Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und –Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdeten Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
- [35] Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen³. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- [36] In diesem Gutachten wird die nach der Grammatik männliche Form in einem neutralen Sinne verwendet. Es sind immer Männer und Frauen gemeint. Der Verzicht auf „-Innen“ oder „/-Innen“ soll der Lesbarkeit und besseren Verständlichkeit der Texte dienen und keine sprachliche oder sonstige Diskriminierung darstellen.
- [37] Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Verkehrswertgutachten weder ein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Gebäudes im Sinne des §37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt, noch ein bautechnisches Gutachten bzw eine technische Due Diligence darstellt oder ersetzen kann. Es handelt sich hierbei um zwei voneinander zu trennende Disziplinen und ist dies auch durch die Nomenklatur im österreichischen Sachverständigenwesen (Fachgruppe Immobilien einerseits und Fachgruppe Hochbau/Architektur, Bautechnik etc. andererseits) hinlänglich dokumentiert.

² ÖNORM B 1802-1: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

³ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

- (38) Gegenstand der Wertermittlung sind die 65/100 Anteile am Gesamten. Laut Kaufvertrag sind hiervon die Wohnungen Top 4/5 im OG 1 und die Top 8/9 im OG 2 sowie das erhebliche Ausbaupotential umfasst. Ein Nutzwertgutachten ist noch nicht vorhanden und in der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auch nach einer durchgeführten Wohnungseigentums-Begründung das Verhältnis der Anteile in etwas gleichbleiben wird.
- (39) Dem fertigenden SV liegt eine komplette Einreichplanung für den Ausbau vor und es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass dies so auch umsetzbar ist. Insbesondere dass durch statische Verbesserungen im Keller und EG eine Aufstockung möglich sein wird und dass ein Lifteinbau technisch und rechtlich⁴ möglich ist.

HÖCHSTPERSÖNLICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der Befundtatsachen, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung an sich höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

HAFTUNG

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich und dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Jedwede Haftungen des Sachverständigen gegenüber unbeteiligten Dritten sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art abseits der im Insolvenzverfahren nötigen Publikation bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche oder Finanzierungszwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln. Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom fertigenden SV erbrachten Leistungen mit insgesamt € 2.500.000, -- für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, begrenzt.

⁴ Gemeint ist, dass insbesondere ein ggf vorhandenes Mietrecht bei Teilflächen des Innenhofes einem Lifteinbau nicht entgegensteht bzw falls ein solches besteht, eine wirtschaftlich vernünftige Einigung zur Nutzung einer Teilfläche vereinbart werden kann.

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

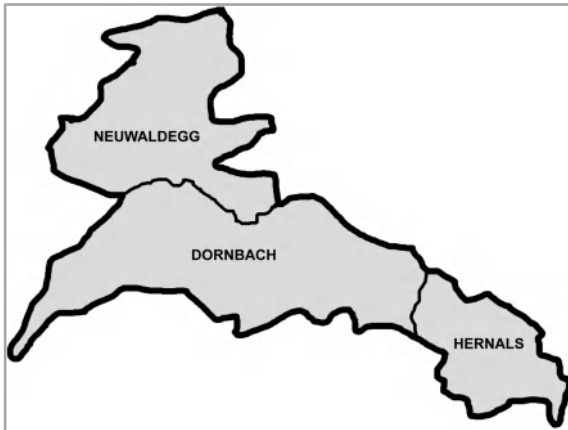
Nach Studium der Unterlagen sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertigende Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

1. MAKROSTANDORT

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bundesland Wien im 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“ an der Adresse Hernalser Hauptstraße 107/Ecke Gschwandnergasse 49.

Wien ist mit einer Fläche von ca. 415 km² das kleinste Bundesland Österreichs. Außerdem ist es das einzige Bundesland, das über keine Grenze zu einem Nachbarstaat verfügt. Aufgrund seines Sonderstatus als Bundesland und Statutarstadt zugleich, verfügt Wien unter den Bundesländern über den größten Anteil von Verkehrs- und Bauflächen gemessen an seiner Größe. Am 1. Jänner 2025 belief sich die Einwohnerzahl von Wien auf 2.028.289, das sind 4.889 Einwohner/km².



Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk. Er wurde 1892 aus den selbständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildet. Der Bezirk wird von seinen Bewohnern vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsbieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und -Bad) geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist eine starke demographische Durchmischung, die sich in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile widerspiegelt. So finden sich im Bezirk hoch- und

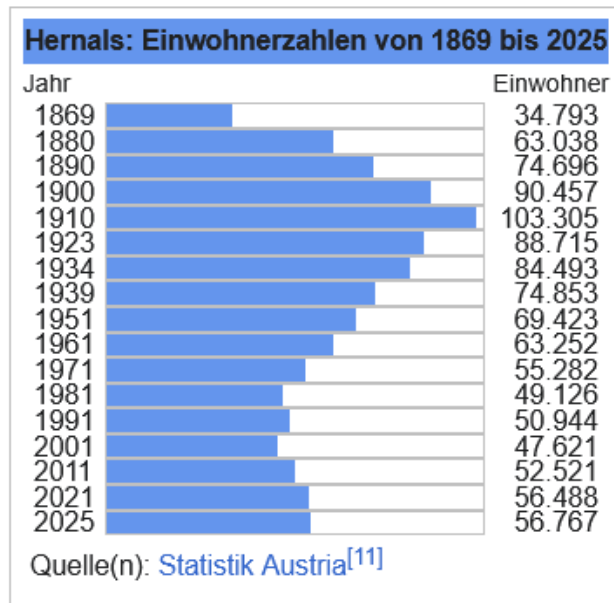
spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen, Cottage-Gegenden und alten Ortskernen. Hernals umfasst 11,35 km² und ist der zehntgrößte Wiener Gemeindebezirk. Hernals nimmt dabei 2,7 % der Fläche Wiens ein.

Der Bezirk „Hernals“ in Wien und Bezirksteile, Quelle: wikipedia.at

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

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Kurz vor Beginn des Ersten Weltkrieges erlebte der Bezirk mit über 100.000 Menschen seinen Bevölkerungshöchststand. Bis zu Beginn der 2000er Jahre sind die Einwohnerzahlen dann ständig gesunken. Die Bevölkerungsentwicklung in Hernalds steigt seit der Jahrtausendwende stetig an und wird noch weiter wachsen. Mit Stand 1. Jänner 2025 leben 56.767 Menschen im Bezirk.



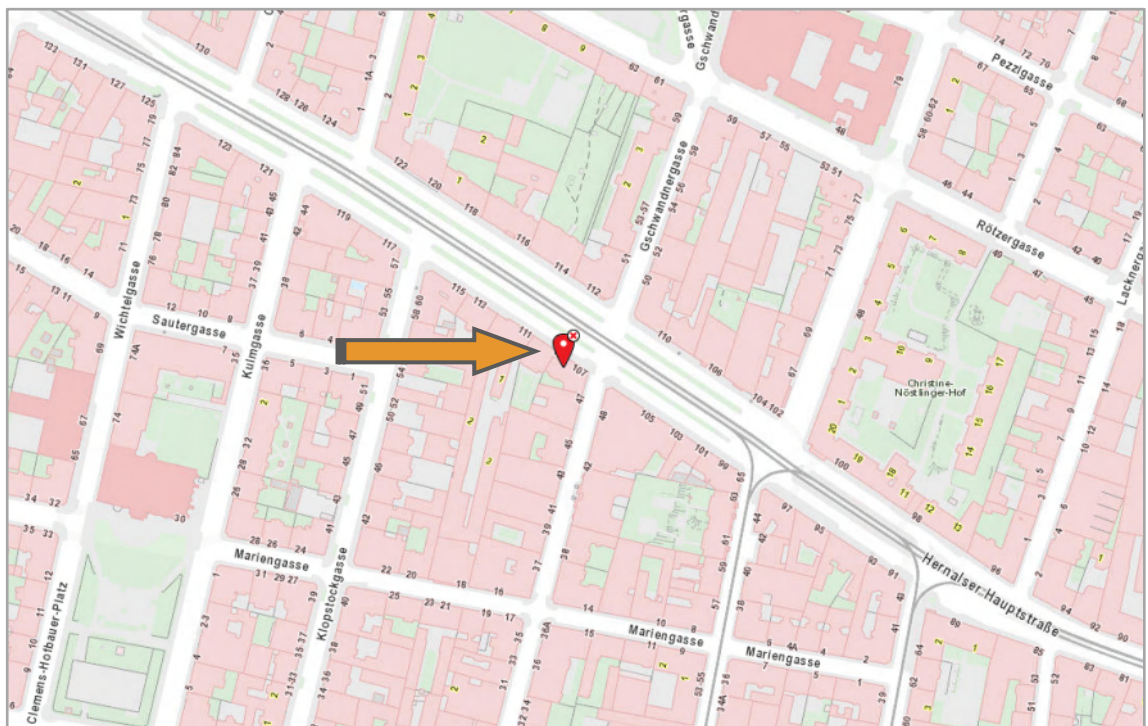
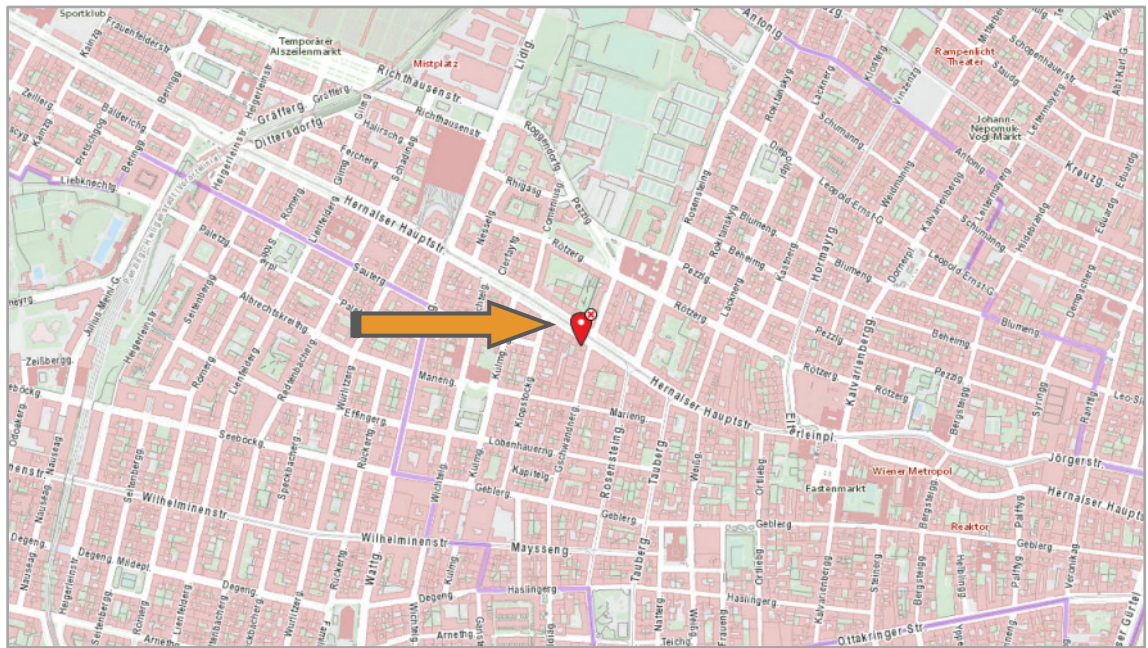
Bevölkerungsentwicklung des Bezirks Hernalds 1869 – 2025, Quelle: Statistik Austria

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

2. MIKROSTANDORT

2.1 LAGEPLAN

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals in der Eckliegenschaft Hernalser Hauptstraße 107/Gschwandnergasse 49.



Situierung der Liegenschaft in Wien und im Bzeirk. Quelle: wien.gv.at/stadtplan

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



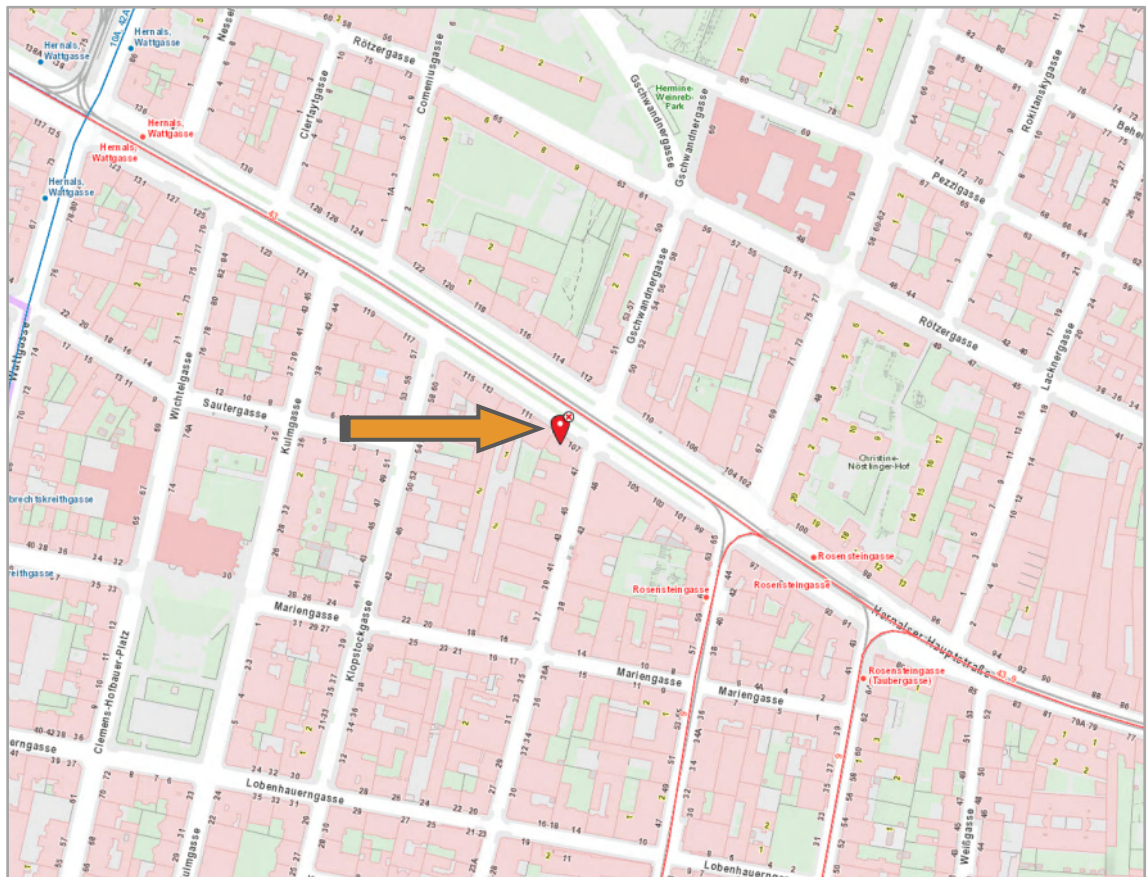
Orthofoto der Liegenschaft sowie Umgebung, Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan3d

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

2.2 STANDORTBEWERTUNG

VERKEHRSANBINDUNG

Die Straßenbahnhaltestellen der Linien 43 und 9 sind im fußläufigen Nahbereich mit Direktanbindung zur U6-Station Alser Straße bzw. bis in die Innenstadt sowie mit Anbindung zur U3-Station Schweglerstraße; die S-Bahn-Station Hernalst ist rd. 850m bzw. rd. 10 min. zu Fuß entfernt. Öffentliche Parkgaragen sind in der Nähe nicht vorhanden; die Parkplatzsituation am öffentlichen Gut ist beengt; es gilt die flächendeckende Kurzparkzonenverordnung. Taxistandplatz, Elektroladestellen sind im Nahbereich. Die Verkehrsbelastung an der Hernalser Hauptstraße ist stark; die Gschwandnergasse ist Tempo 30 Zone und in Einbahn Richtung Hernalser Hauptstraße geführt. Ein Radweg ist hier nicht errichtet, nur markierte Anlagen auf der Fahrbahn.

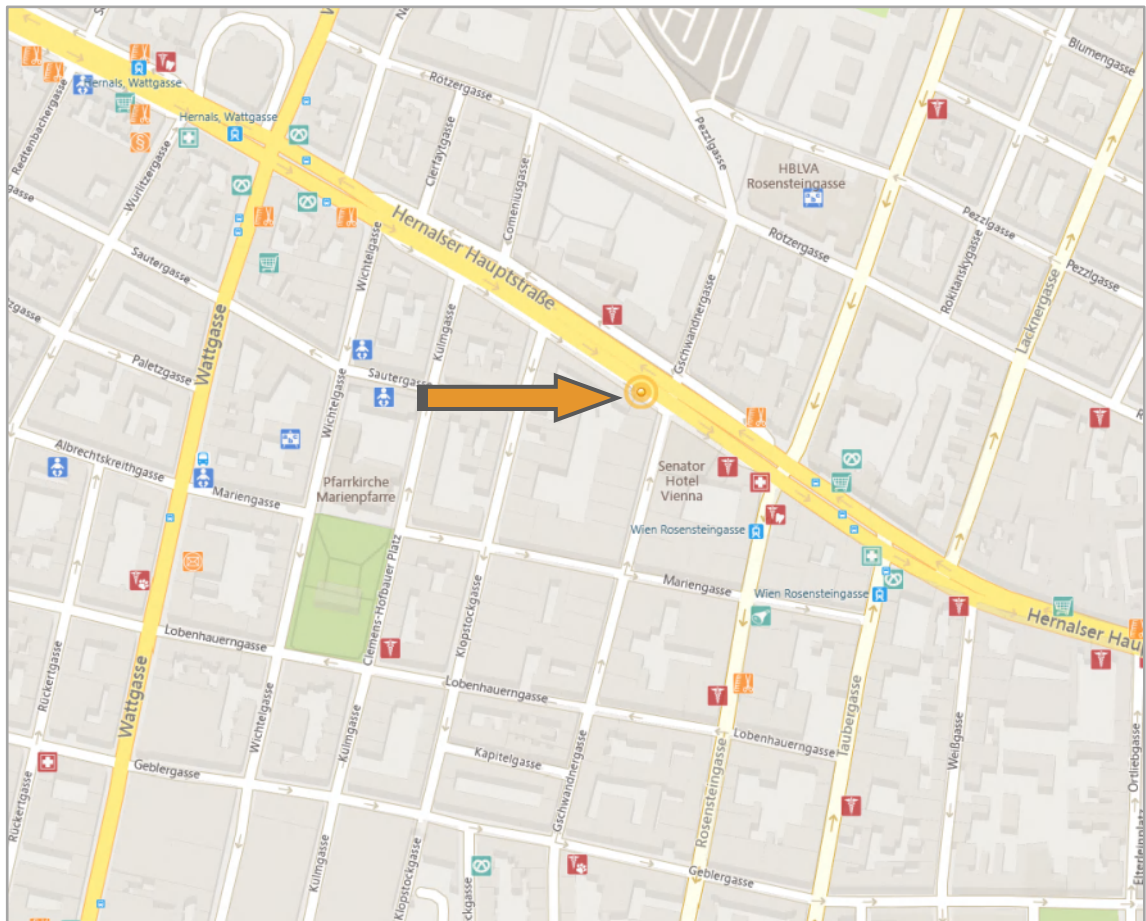


Anbindung der Liegenschaft an den öffentlichen Verkehr, Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

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

INFRASTRUKTUR

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Filialistenbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Bäcker, Kindergärten, Lebensmittelmärkte, Ärzte, etc.; am Elternleinplatz rd. 750m entfernt sind die Polizeistation Röttergasse, eine Postfiliale, ein kleines Einkaufszentrum, etc. untergebracht; für Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind im naheliegenden, dicht verbauten Stadtgebiet wenig Möglichkeiten vorhanden. Im EG der Liegenschaft sind ein Café mit Gastgarten sowie eine Boutique mit Nagelstudio.



Infrastrukturelle Einrichtungen in der Umgebung der Liegenschaft, Quelle: immounited.com

Bildung & Kinderbetreuung

- Musikschule
- Fahrschule
- Kindergarten/Kinderbetreuung
- Universitaet/Kolleg
- Kindergarten/Kinderbetreuung
- Schule
- Bibliothek

Gesundheit

- Krankenhaus
- Arzt
- Zahnarzt
- Seniorenwohnheim
- Apotheke
- Tierarzt
- Rettungsdienst

Nahversorgung

- Baeckerei
- Drogerie
- Süßwaren
- Fleischerei
- Gemischtwaren
- Konditorei
- Supermarkt

Sonstiges

- Rechtsanwalt
- Friseur
- Polizeiwache
- Post
- Bank

HOCHWASSER

Die Liegenschaft befindet sich in keiner Hochwasserrisikozone und daher wird auf eine grafische Darstellung verzichtet.

Abfrage Hochwasserrisikozonierung, Quelle: www.hora.gv.at

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

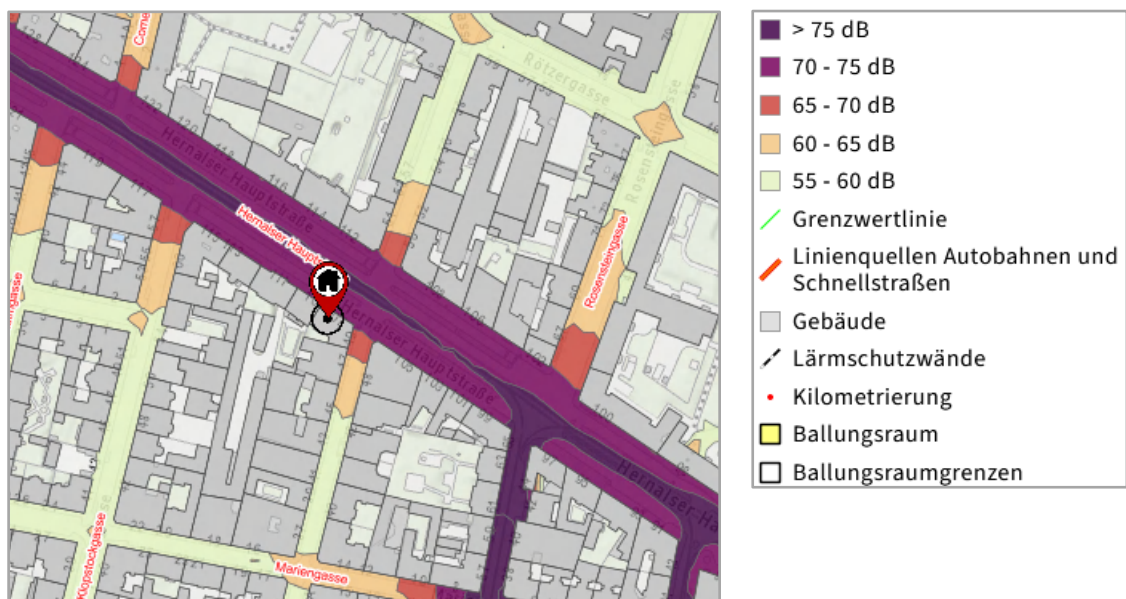
LÄRMINFORMATION⁵

Zu Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungs-räumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der An-zahl der EinwohnerInnen ab. Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärminde x Lden und dem Nachtlärminde x Lnight beschrieben.

2022 Straßenverkehr – Summenkarte 24h

Mit den Karten für den Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt. In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist die EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. die nationale Umsetzung.

Als Schwellenwerte gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB.



Auszug aus der Lärmkarte für Straßenverkehr, Quelle: laerminfo.at

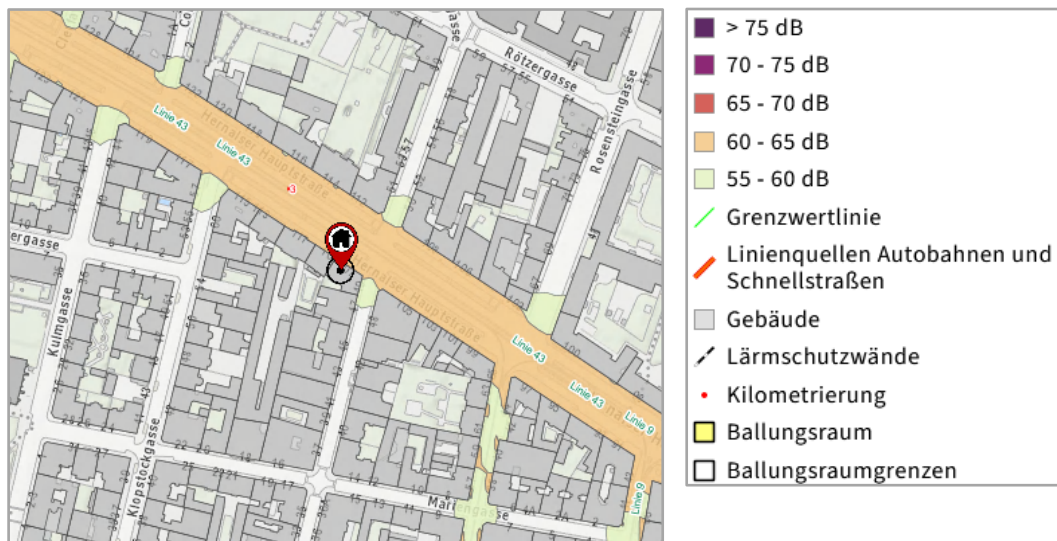
⁵ Quelle: BMK, maps.laerminfo.at, Stand 2022

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

2022 Schienenverkehr – Summenkarte 24h

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken u. Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Haupteisenbahnstrecken sind jene mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr, das sind rd. 80 Züge pro Tag, Berichtsjahr 2017.

Als Schwellenwerte gelten beim Schienenverkehr (Ansicht Eisenbahnen und Straßenbahnen gemeinsam) für den L_{den} ein Wert von 70 dB (Dezibel) und für den L_{night} ein Wert von 60 dB.



Auszug aus der Lärmkarte für Schienenverkehr, Quelle: laerminfo.at

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

STANDORTBEWERTUNG

Aufgrund der Lage in einem dicht verbauten Wohngebiet im 17. Bezirks direkt an der Hernalser Hauptstraße kann man insgesamt von einer mittelmäßigen Wohnlage sprechen.

Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Wohnlage			x		
Infrastruktur		x			
Individualverkehr		x			
Öffentlicher Verkehr		x			
Parkmöglichkeiten im Umfeld			x		
Parkplatz auf Eigengrund					
Immissionsbelastung				x	

Anmerkung: verwendete Lagekriterien:

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

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

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. GRUNDBUCHAUSZUG

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernal
BEZIRKSGERICHT Hernal

EINLAGEZAHL 90

Letzte TZ 2480/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.616	G GST-Fläche	* 320	
	Bauf.(10)	263	
	Bauf.(20)	57	Hernalser Hauptstraße 107 Gschwandnergasse 49

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a 1508/1996 Bauplatz auf Gst 616

5 gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 65/100

HHS 107 GmbH & Co KG (FN 486593d)

ADR: Clerfaytgasse 5/32, Wien 1170

VERTRETEN DURCH: INSOLVENZVERWALTER RA., Dr Erwin Senoner, Mariahilfer
Straße 88a, 1070 Wiena 4694/2018 IM RANG 629/2018 Kaufvertrag 2018-02-12, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2018-08-27 Eigentumsrechtc 3692/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-07-28
zugunsten Rechtsanwalt Dr. Bernhard Hofmann, geb. 05.03.1968,
Schnirchgasse 09/1408, 1030 Wien, als Treuhänderd 2480/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-05-08
(6 S 73/26s - Handelsgericht Wien)

7 ANTEIL: 70/200

Johann Kruml, MBA, BEd

GEB: 1968-09-30 ADR: Hernalser Hauptstraße 107/11-12, Wien 1170

a 3174/2014 Schenkungsvertrag 2014-06-25 Eigentumsrecht

b 5800/2019 Vorkaufsrecht

c 239/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-01-07 Eigentumsrecht

d 239/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

11 auf Anteil B-LNR 6

a 4694/2018 Pfandurkunde 2018-06-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 696.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c 6239/2025 Hypothekarklage (72 Cg 198/25d - LG für ZRS Wien)

12 auf Anteil B-LNR 6

a 4694/2018 Pfandurkunde 2018-09-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.664.000,--



Mag. (FH) Markus Leichtfried MAS, MRICS

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

- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
- c 6239/2025 Hypothekarklage (72 Cg 198/25d – LG für ZRS Wien)
- 14 auf Anteil B-LNR 7
- a 5800/2019
VORKAUFSRECHT
gemäß Punkt 6. Kaufvertrag 2018-02-12
für HHS 107 GmbH & Co KG (FN 486593d)
- 15 auf Anteil B-LNR 7
- a 2203/2021 Pfandurkunde 2021-04-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 6
- a 612/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-19
PFANDRECHT vollstr EUR 40.011,60
4,000 % Z aus EUR 183,26 ab 06.01.2024
4,000 % Z aus EUR 208,64 ab 06.01.2024
4,000 % Z aus EUR 208,64 ab 06.02.2024
4,000 % Z aus EUR 183,26 ab 06.02.2024
4,000 % Z aus EUR 183,26 ab 06.03.2024
4,000 % Z aus EUR 208,64 ab 06.03.2024
4,000 % Z aus EUR 208,64 ab 06.04.2024
4,000 % Z aus EUR 183,26 ab 06.04.2024
Kosten: EUR 611,28, EUR 926,34
4,000 % Z aus EUR 23.444,-- ab 01.10.2024
4,000 % Z aus EUR 5.000,-- ab 11.11.2024
4,000 % Z aus EUR 5.000,-- ab 11.12.2024
4,000 % Z aus EUR 5.000,-- ab 12.01.2025
Kosten EUR 339,75, EUR 4.720,76
Kosten des Antrags EUR 2.102,12
bei der Teilforderung von EUR 23.444,--
handelt es sich um eine Zug um Zug Leistung
für Johann Kruml, MBA geb 1968-09-30
(19 E 345/25k)
- 17 auf Anteil B-LNR 6
- a 4475/2025 Exekutionsbewilligung 2025-09-08
PFANDRECHT vollstr EUR 36.808,66
samt Zinsen und Kosten wie Exekutionsbewilligung
2025-09-08, Kosten EUR 3.110,88 samt 4 % Z seit 2025-07-01
Kosten des Antrags EUR 2.071,38
für baukult ZT GmbH (FN 459264p)
(19 E 2377/25h)
- 18 auf Anteil B-LNR 6
- a 506/2026 Exekutionsbewilligung 2026-02-04
PFANDRECHT vollstr EUR 4.711,87
samt Zinsen und Kosten wie Exekutionsbewilligung
2026-02-04,
Kosten EUR 1.063,81 zzgl 4,000% Z seit 10.12.2025,
Kosten des Antrags EUR 609,76
für Johann Kruml, BEd, MBA geb 1968-09-30
(19 E 380/26h)

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

Grundbuch

21.05.2026 11:47:50



Mag. (FH) Markus Leichtfried MAS, MRICS

ERLÄUTERUNGEN ZUM GRUNDBUCH

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

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

ERLÄUTERUNG DIENSTBARKEITEN

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutshaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann⁶.“

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

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

Baubeschränkungen
Nutzungsbeschränkungen
optische Beeinträchtigung
störende Immissionen
Ertragsrückgänge, etc.

⁶ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

Im A2- und C-Blatt der Liegenschaft sind keine verkehrswertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Das Vorkaufsrecht dient zur Kenntnis, beeinflusst jedoch nicht die Höhe des Verkehrswertes.

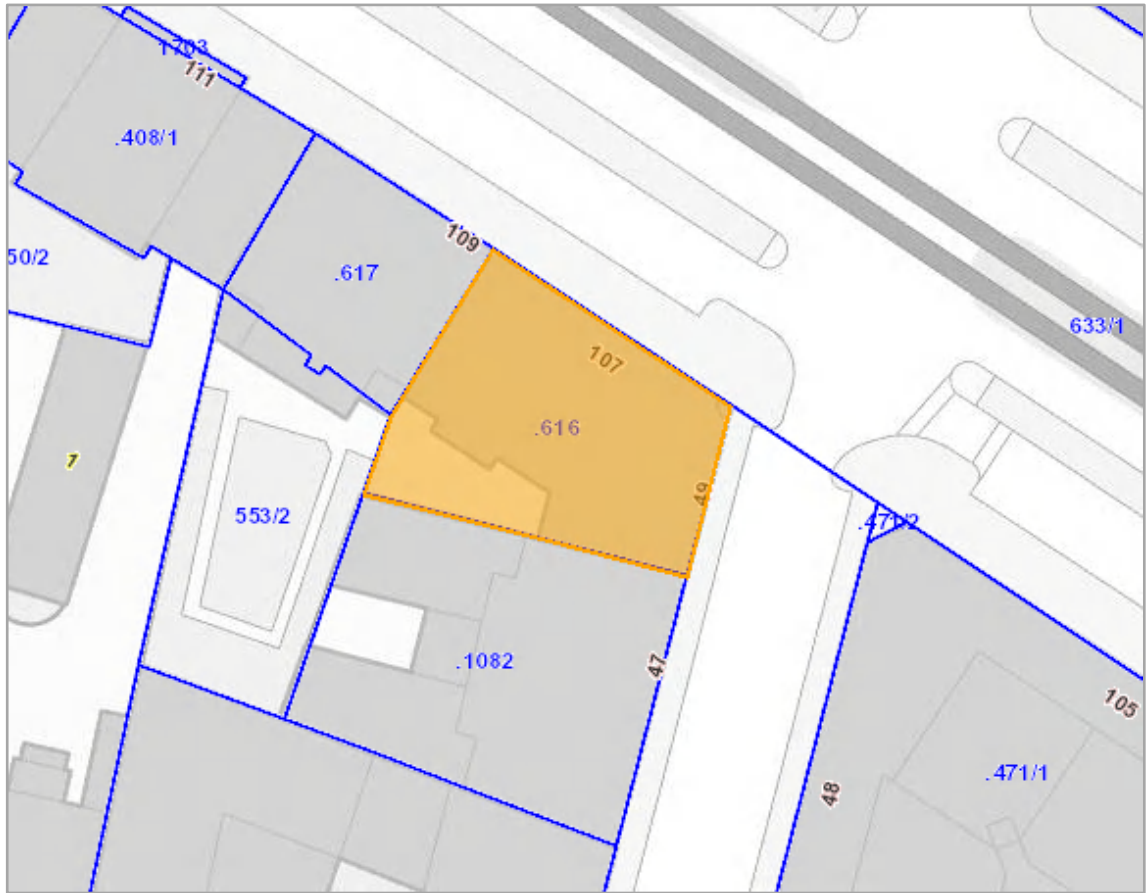
Die aus der Grundbuchsabschrift ersichtliche Nutzungsart lediglich informativen Charakter. Rechtsverbindlich ist ausschließlich die im aktuellen Flächenwidmungsplan ausgewiesene Widmung.

GRUNDSTEUERKATASTER / GRENZKATASTER⁷

Das gegenständliche Grundstück ist bereits in den Grenzkataster überführt. Die mit den anrainenden Grundstücken gemeinsamen Grenzpunkte sind daher wie auch die Angaben zur Fläche rechtsverbindlich.

⁷ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen, wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

3.2. AUSZUG AUS DER DIGITALEN KATASTERMAPPE



Katastermappenauszug, Stadtplan mit Orthofoto; Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Plan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen

3.3. FLÄCHENWIDMUNG



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7151 folgende Bestimmungen auf:

- GB** Gemischtes Baugebiet
- III** Bauklasse III
- g** geschlossene Bauweise

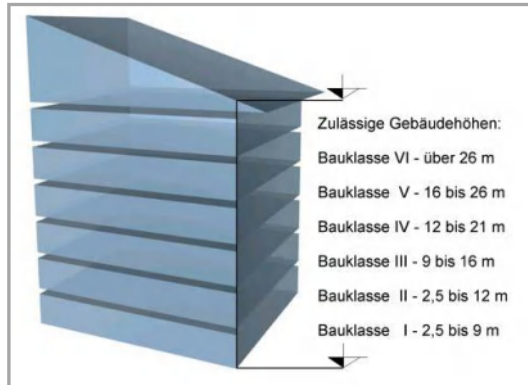
Bauordnung für Wien, § 6 Zulässige Nutzungen

(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.

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

Bauklassen

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



§ 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien – Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe

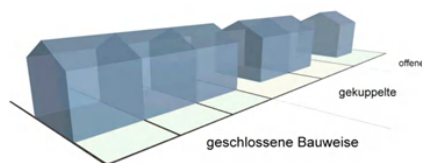
(2) Die **Gebäudehöhe** hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

- in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,
- in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,
- in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,
- in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,
- in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m,

Bauweisen

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

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- gk** gekuppelte Bauweise



§ 76 Abs. 2 Bauordnung für Wien – Bauweisen, bauliche Ausnützbarkeit

(8) In der **geschlossenen** Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

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

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

3.4. ALTLASTENATLAS UND VERDACHTSFLÄCHENKATASTER

Der fertigende Sachverständige hat folgende Abfragen des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt:



Auszug aus dem Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster; Quelle: Umweltbundesamt

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

4. GEBÄUDEDATEN

4.1. KURZBESCHREIBUNG

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaftsanteile in 1170 Wien, **Hernalser Hauptstraße 107, Ecke Gschwandnergasse 49** werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt.

Die gegenständliche Eckliegenschaft verfügt über den Hauseingang an der Front Hernalser Hauptstraße. Im Erdgeschoss ist ein Eck-Geschäftslokal (Cafe' mit Gastgarten an der Hernalser Hauptstraße) und ein kleines Geschäftslokal auf der anderen Seite des Hauseinganges untergebracht. Die anlässlich der Besichtigung leerstehenden Wohnungen Top 4/5 und Top 8/9 in den Obergeschossen konnten besichtigt werden und sind unsanierter bzw teilsanierter Bestand.

Die Liegenschaft besteht aus Keller (teilunterkellert), Erdgeschoss und zwei Obergeschossen sowie dem nicht ausgebauten Dachboden. Geplant war eine Aufstockung um zwei Regelgeschosse auf insg. 4 OG's; des Weiteren eine Aufstockung des Dachgeschosses sowie eines hofseitigen Terrassengeschosses. Teilbereiche des dzt. Innenhofes sollten ebenfalls genutzt werden. Eine Liftanlage ist dzt. nicht vorhanden und ist hofseitig neben dem Stiegenhaus geplant. Derzeit gelangt man über das Entree und das innerhalb des Gebäudes gelegene Stiegenhaus in die einzelnen Geschosse.

Die Nutzfläche der Gesamtliegenschaft beträgt dzt. rd. 500 m² und kann lt. Planung vermutlich auf rd. 1.150 m² erweitert werden.

Die Liegenschaft steht im schlichten Miteigentum (ein Nutzwertgutachten war in Planung, ist aber nicht vollendet) und wurden die Objekte zwischen den Miteigentümern hinsichtlich der Nutzung wie folgt aufgeteilt:

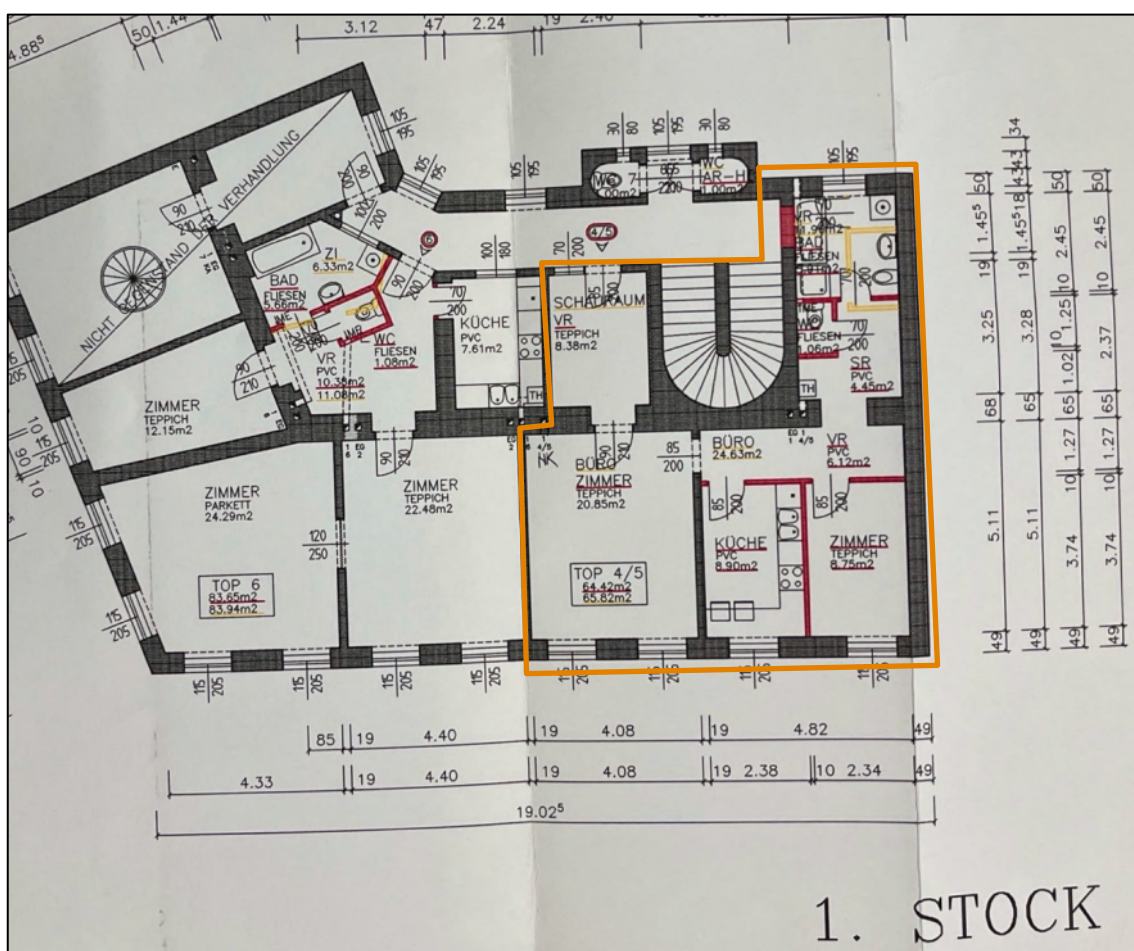
Der Eigentümer der nicht bewertungsrelevanten BLNr. 7 mit 70/200 Miteigentumsanteilen nutzt die beiden EG-Geschäftslokale sowie die Wohnflächen im 1.+2. OG linkerhand des Hauseinganges im Ausmaß von jew. rd. 110 m².

Die Eigentümer der bewertungsrelevanten BLNr. 6 mit 65/100-Miteigentumsanteilen nutzen die beiden Wohnungen im Umfang von jew. rd. 60-70 m² im 1.+2. OG grob gesehen rechterhand des Hauseinganges und den Rohdachboden mit dem Recht zur Aufstockung/Ausbau des Dachgeschosses. Die Wohnung Top 4/5 im 1. OG ist in teilsanierterem und die Wohnung Top 8/9 im 2. OG in unbrauchbarem Zustand, da in letzterer keine Heizung und kein WC vorhanden sind.

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

Die **Wohnung Top 4/5** im OG 1 ist lt Auskunft bei der Befundaufnahme per Prekarium vergeben und offensichtlich von einem Dritten genutzt. Ob hier vom Prekaristen an den tatsächlichen Nutzer ein Mietvertrag vorliegt, konnte nicht geklärt werden.

Flächen Top 4/5 OG 1	
Vorraum	8,38
Zimmer	20,85
Küche	8,9
Zimmer	8,75
Vorraum	6,12
Sanitär	11,41
Summe	64,41

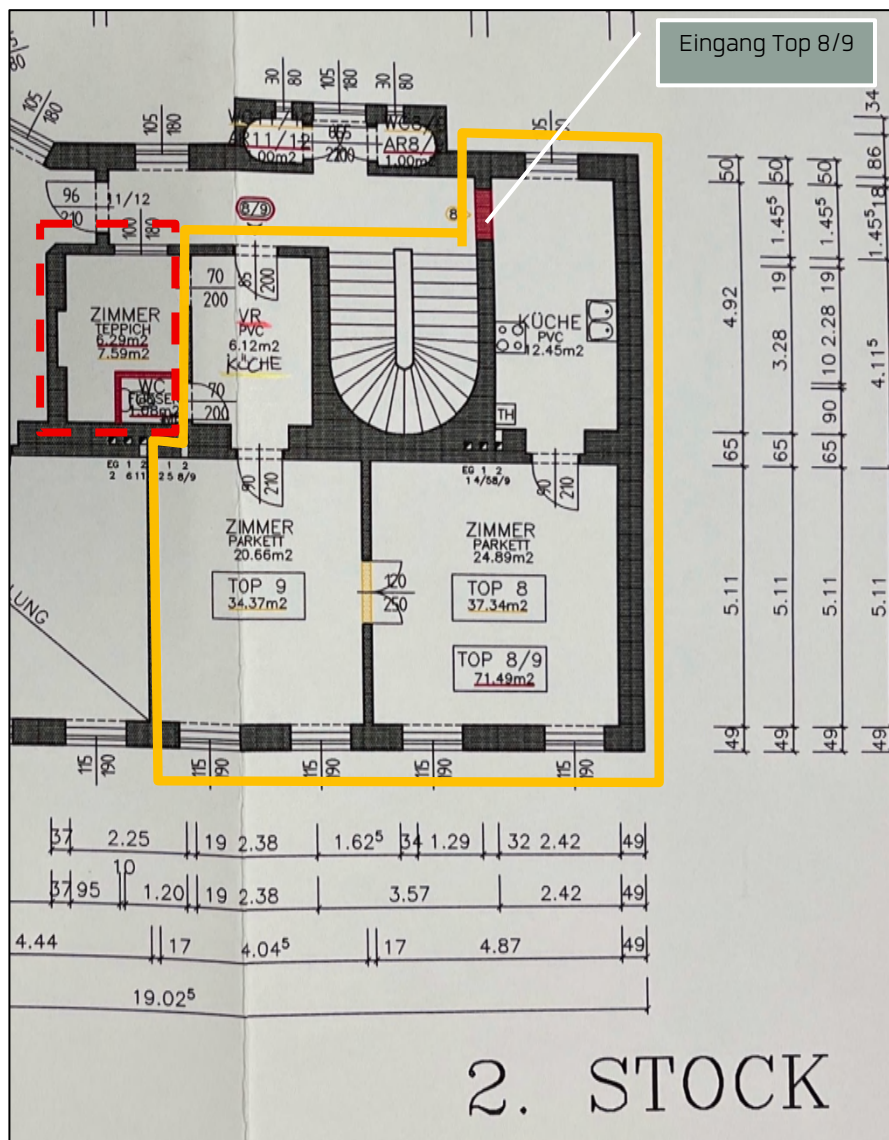


Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Die Wohnung **Top 8/9** im OG 2 ist aufgrund fehlender Heizung und WC nicht nutzbar und der WC Einbau kann sich wegen der Grundrissgestaltung als schwierig erweisen. In den oberen Ebenen waren die WC ursprünglich als Gang-WC ausgeführt und sind nicht direkt mit der Wohnung verbunden.

Der rot strichlierte Bereich ist im Plan der Top 9 zugehörig, tatsächlich jedoch abgemauert und vermutlich von der Nachbarwohnung genutzt.

Die Wohnung Top 8/9 umfasst in der Natur die gelb umrandete Fläche, wobei sich der Eingang im rechten Bereich „Küche“ befindet.



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

BAUWEISE

Konstruktion:	Ziegelmassivbauweise
Decken:	Doppelbaum-, Holztramdecken Bestand
Rohdachboden:	Satteldach, Holzdachstuhl mit Ziegeldeckung, tw. Verblechung, nicht isoliert Dachbodenplatten am Boden verlegt, Kamine über Dach
Fassaden:	glatte Putzfassaden, Portalgestaltung im EG-Geschäftslokalbereich
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster braun mit Oberlichten rd. 20 Jahre alt straßenseitig, hofseitig tw. noch Holzfenster-Altbestand
Entree:	einfach
Wohnungseingangstüren:	Holz-Wohnungseingangstüren Altbestand, tw. erneuert
Wohnungsinnentüren:	profilierter, Original-Doppelflügeltüren tw. noch vorhanden,
Heizung:	Gas-Einzelgeräte in den Wohnungen
Elektrik:	FI-Schutzschalter und Leitungsschutzschalter soweit ersichtlich vorhanden

4.2. GEBÄUDEZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne, wie folgt festgestellt:

Das Gebäude befindet sich in einem, dem Baujahr und Gebäudealter entsprechend, mittlerem Zustand, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nur teilweise vorgenommen. Augenscheinliche Mängel wurden nicht festgestellt.

Die Verstärkungsmaßnahmen im Keller für den Dachgeschossausbau wurden nur teilweise durchgeführt. Ob diese Maßnahmen ausreichen, konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht geklärt werden.

Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass weitere statische Verstärkungen im Bereich des EG bzw des Cafes durchzuführen sein werden. Hierfür werden in der Wertermittlung Kosten berücksichtigt.

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

Verwendete Kriterien:

<i>Sehr gut</i>	<i>keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i>
<i>Gut</i>	<i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich</i>
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
<i>Schlecht</i>	<i>Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.</i>

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

4.3. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenangaben wurden den übermittelten Planunterlagen entnommen. Die Flächen können entgegen den Naturmaßen abweichen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

Flächenaufstellung	ggst. Miteigentumsanteile	Nutzfläche ca.
1. OG – Bestand	Wohnung Top 4+5	64,41 m ²
2. OG – Bestand	Wohnung Top 8+9	64,12 m ²
Nutzfläche dzt. gesamt		128,53 m²
Erzielbare Wohnnutzfläche durch Aufstockung 3.+ 4. OG sowie DG ca.		600 m ²
Erweiterungspotential der Liegenschaft ca.		600 m²

Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

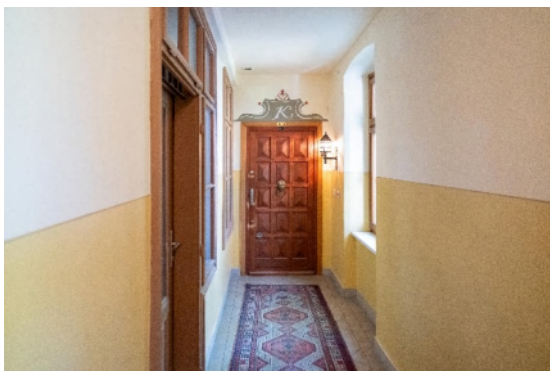
Ob der fehlende Raum in der Top 8/9 wie im Plan ersichtlich, ebendieser zuzuordnen ist oder der Nachbarwohnung stellt eine Rechtsfrage dar, die vom fertigenden SV nicht beantwortet werden kann. In die Flächenaufstellung fließt dieser Raum jedenfalls nicht mit ein.

5. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Allgemeinflächen

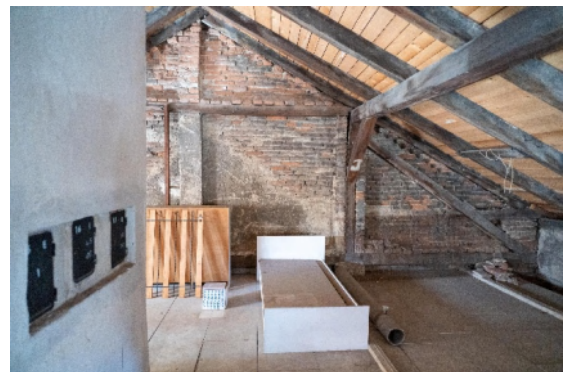


Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Keller

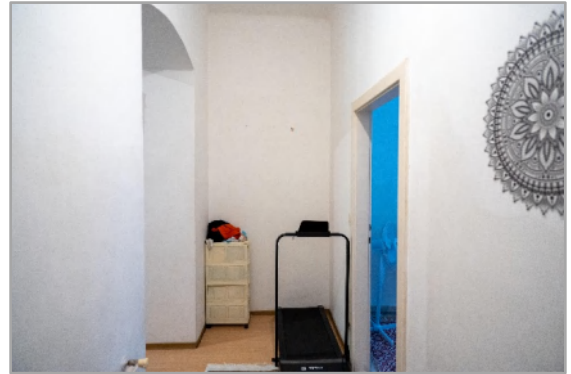


Dachboden



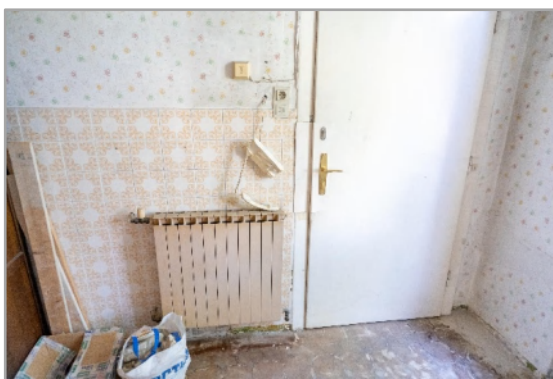
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Wohnung Top 4+5 (leer bzw Prekarium)



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

Wohnung Top 8 (renovierungsbedürftig, dzt nicht nutzbar)



6. PLÄNE UND RENDERINGS DER AUFSTOCKUNG

Einreichplan

EZ: 90, GST.NR.: .616, KG: 01402 Hernal

Objekt / Ansuchen um:

baul. Änderungen u. der Zubau von Wohnungen**Hernalser Hauptstrasse 107
1170 Wien**

Planinhalt

Schnitte**Ansichten**

Plannummer

P0421-HHS-EP-002-A

Parie

A / B / C / D / E / F

Maßstab

1:100

Datum

23.11.2018

Plangröße

141 cm x 70 cm

Bauwerber/in

**HHS 107 GmbH & Co KG
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien**

Grundstückseigentümer/in siehe neben Legende

**HHS 107 GmbH & Co KG
Clerfaytgasse 5/32
1170 Wien**

Bauführer/in

Baubehörde

Planverfasser/in

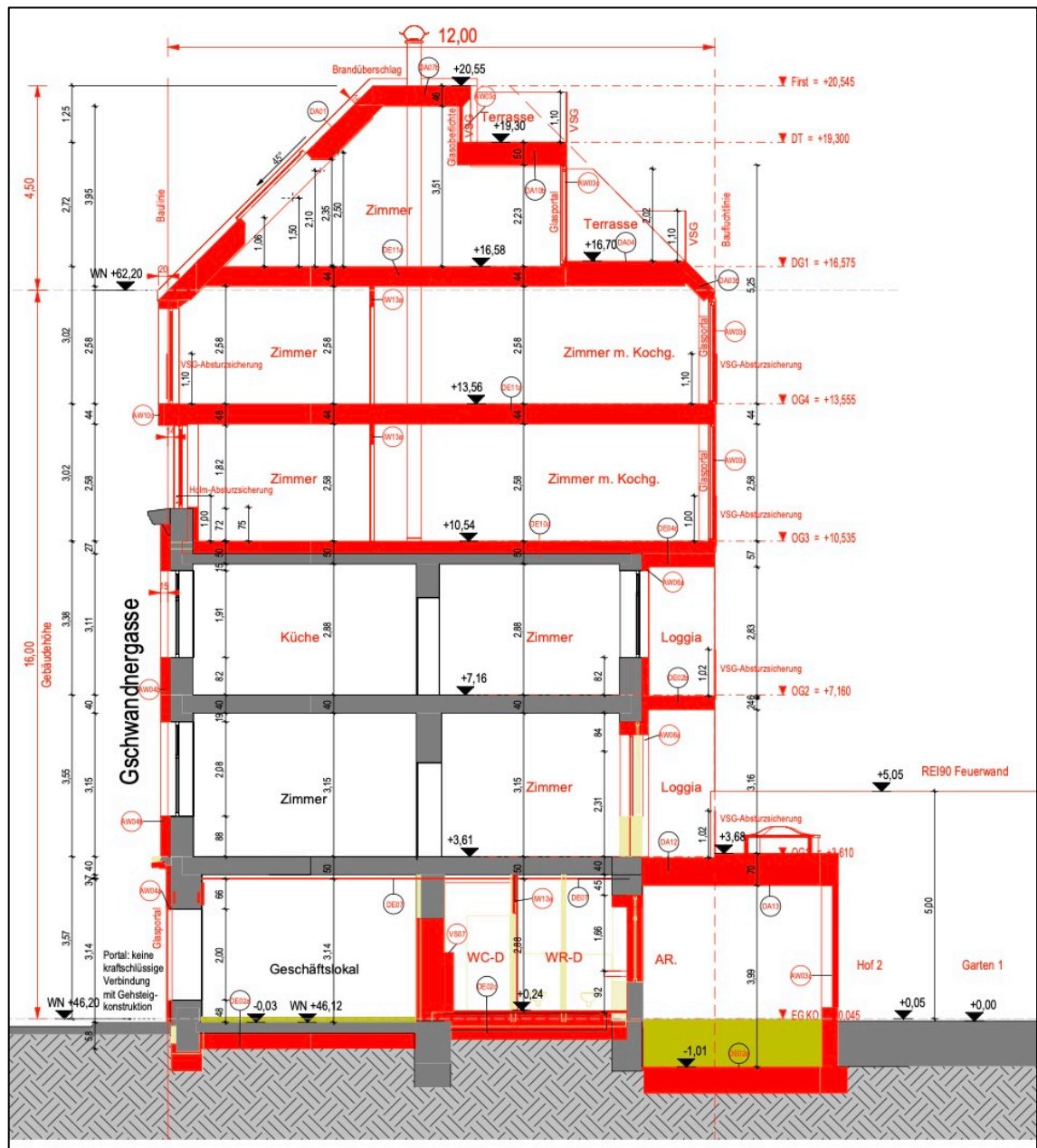


... der stoff aus dem realitäten sind!

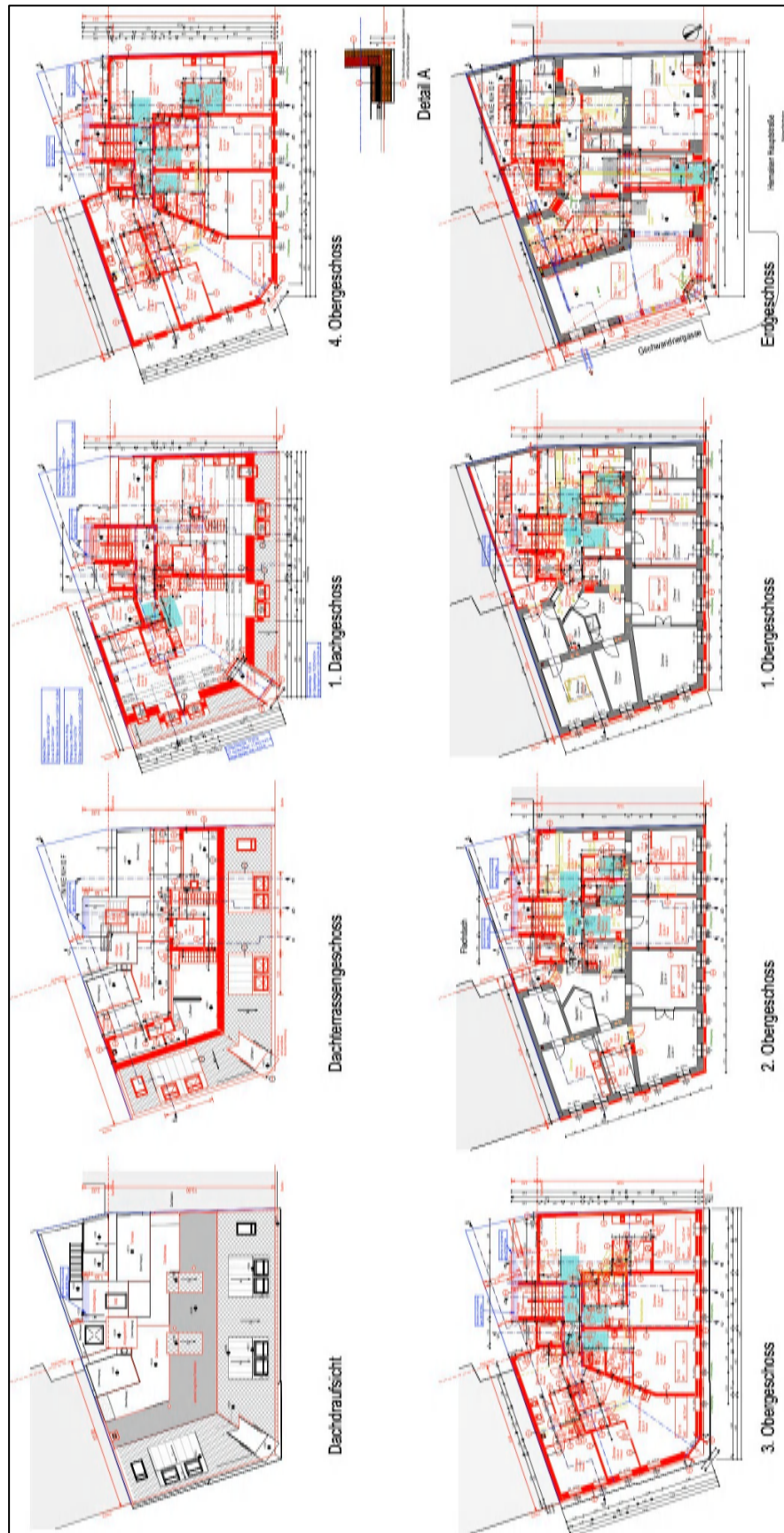
baukult ZT GmbH
 Architektin DIⁱⁿ Regina M. Lettner
 1070 wien . halbgasse 3-5 / stg. 2
 fn 459264p . tel + 43 1 9247867 10
 www.baukult.at . www.parifizieren.at



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



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



C. METHODIK

1. BEWERTUNGSMETHODEN

Ermittelt wird der Verkehrswert der Liegenschaft. Das ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung außer Acht zu bleiben.

Für die Ableitung des Verkehrswertes kommen dabei insbesondere das

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

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

Anzuwenden sind nach LBG jedenfalls Wertermittlungsmethoden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu ist anzumerken, dass das LBG an sich nur zwingend bei gerichtlichen Verfahren und in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften anzuwenden ist und für alle übrigen Bewertungsanlässe daher nur Rahmenbedingungen, wie auch die ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung), im weitesten Sinne vorgeben kann.

Allen Verfahren gemein ist, dass das Ergebnis kein mit mathematischer Genauigkeit errechneter Wert sein kann, sondern dass dieser vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Marktes kritisch zu prüfen und gegebenenfalls nach oben oder unten anzupassen ist.

So normiert § 7 LBG, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens (aus dem Ergebnis mehrerer Wertermittlungsverfahren), der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist, d.h., es ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies setzt eine kontinuierliche Marktbeobachtung voraus. In gleichem Sinne Punkt 3.2 der Ö-Norm B 1802, wo vom Bewertungssachverständigen u.a. "eine sorgfältige Beobachtung des Marktes" verlangt wird.

2. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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 berichtet werden (LBG §4).

Herangezogen wird das Vergleichswertverfahren sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke und führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert – und mehr noch beim Sachwertverfahren – erforderlich sind, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich jedoch das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind
- (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Weisen das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale auf und wurden die Preise für die Objekte zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag vereinbart, so handelt es sich um einen *direkten* bzw. *unmittelbaren* Preisvergleich. Dieser findet sich in der Praxis jedoch nur selten. Den Regelfall bildet der *mittelbare* bzw. *indirekte* Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft anzugleichen sind. Dazu kann es auch erforderlich sein, Beziehungen oder Relationen in Abhängigkeit der möglichen Nutzung oder (zukünftigen) Bebaubarkeit hilfsweise herzustellen.

3. SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist primär geeignet zur Bewertung von Gebäuden und Liegenschaften, bei denen Renditeüberlegungen zweitrangig sind. Dies wird in erster Linie auf Objekte zutreffen, die zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses angeschafft werden und damit der ausschließlichen Eigennutzung dienen. Geeignet ist diese Methode aber auch zur Überprüfung der Plausibilität von Ertragswertberechnungen.

Der Liegenschaftswert im Sachwertverfahren setzt sich zusammen aus den Komponenten

- Bodenwert
- Bauwert der Gebäude
- Zeitwert von Außenanlagen sowie allenfalls besonderen Betriebseinrichtungen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes ist in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Allfällige wertmindernde Umstände, die sich aus der Bebauung oder Bestockung ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis zur Feststellung des Bauwertes sind die Herstellungskosten. Das ist jener fiktive Kostenbetrag, der üblicherweise für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Der Ansatz einer Alterswertminderungsquote auf Basis der *Gewöhnlichen Lebensdauer* eines Gebäudes, die in angemessener Weise sowohl die *Technische Wertminderung* wegen Alters, Baumängel, Bauschäden und Rückstaus an Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten als auch die *wirtschaftliche Wertminderung* infolge eines den zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entsprechenden unwirtschaftlichen Aufbaus wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion und dgl. mehr, berücksichtigt, führt zum Bauwert des Gebäudes.

Das Sachwertverfahren führt vorerst nur zu einem Hilfwert, dem *Sachwert*, aus dem in einem zweiten Schritt unter Bedachtnahme auf besondere den Wert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung des Sachwertes noch nicht erfasst wurden, und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten ist.

4. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

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

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

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Kapitalisierungszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen

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

5. VERFAHRENSWAHL – ‚HIGHEST AND BEST USE‘

Vom IVSC (International Valuation Standards Committee) wurde der Begriff der "höchst- und bestmöglichen Nutzung" postuliert, die die wahrscheinlichste Nutzung einer Immobilie darstellt, "die physisch möglich, angemessen bzw. gerechtfertigt, rechtlich zulässig sowie wirtschaftlich sinnvoll ist und die zum höchstmöglichen Wert der zu bewertenden Immobilie führt".⁸

In diesem Sinne ist zu beachten, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform (Existing Use) der Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform (Alternative Use) aus Sicht der Marktteilnehmer – iSe gewinnmaximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Für den Sachverständigen ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, dass auch ggf Projektentwicklungs- bzw Liquidationsüberlegungen mit in die Bewertung einfließen müssen. Diese Anforderung ist grundsätzlich auch bei der nationalen Bewertung gegeben. Es ist daher naheliegend, dass diese Bedingung eine sehr genaue Analyse der bewertungsrelevanten Unterlagen, der Lage, der Entwicklungsperspektiven etc bedingt.

Gegenständliches Bewertungsobjekt würde im Falle eines Verkaufes primär einen Käufermarkt ansprechen, der das Objekt als Investment erwirbt und solcherart die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung anstrebt bzw das Objekt im Sinne der bisherigen Planung entwickelt und vermietet oder abverkauft.

Daher wird als Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes in einem ersten Schritt das Ertragswertverfahren gewählt.

Für das Ausbaupotential wird auf eine Grundkostenanteil pro m² erzielbarer Nutzfläche abgestellt.

In einem zweiten Schritt wird iS des § 7 LBG zu prüfen sein, inwieweit das Ergebnis im Hinblick auf Lage, Zustand und Nutzungsmöglichkeiten den gegebenen Marktbedingungen entspricht und ob zur Feststellung des Verkehrswertes Zu- oder Abschläge aus Gründen der Marktanpassung erforderlich werden.

⁸ idR auf Basis der Verhältnismäßigkeit von Gewinn zu Gesamtinvestitionskosten

D. BEWERTUNG

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 Liegenschaftsertrag bestimmt.

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

(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Verwaltung

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf den Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses udgl. und werden mit € 500,- p.a. in Ansatz gebracht.

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

Mietausfall/Leerstehung

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht, sowie allfällige Rechtsverfolgungskosten beinhaltet wird für das gesamte Gebäude mit 3,00% des Rohertrages angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) stellt den Zeitraum dar, in der die Baulichkeit bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der RND müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die RND ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Ausgehend von einer für Gebäude dieser Art lt. Nutzungsdauerkatalog anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) resp. von einem üblicherweise zu unterstellenden Generalsanierungszyklus (GSZ) unter Abstellung auf den Gebäudetypus bestimmt sich die RND auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Modernisierung bzw. Erneuerung und Gewichtung des Zustands der Einzelbauteile.

Instandhaltung

Instandhaltungskosten (IHK) entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt bezogen auf die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer notwendig sind. Die Instandhaltungskosten sind als Durchschnittskosten verteilt auf die RND des Gebäudes anzusehen.

Kenngrößen in der Fachliteratur weisen meist große Bandbreiten auf, da die IHK einerseits von der baulichen Struktur abhängen und andererseits als kalkulatorische Größe im Verhältnis zur RND stehen. Die Bandbreiten betragen im Wesentlichen € 12,- bis € 16,- /m² p.a. für Geschäfts-, Büro-, Wohngebäude, bzw. von rd. 0,6% bis 1,2% p.a. der Neuherstellungskosten.

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

Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für die Wohnnutzung mit € 16,00/m² und Jahr angesetzt.

Die IHK stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der gewählten wirtschaftlichen RND. Höhere IHK bedingen regelmäßig auch eine längere RND und vice versa.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LZS) ist die zentrale Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der Zinssatz drückt die Verzinsung aus, die ein Anleger für das von ihm in die jeweilige Liegenschaft eingebrachte Kapital erwarten kann. Faktisch ist dies eine gewichtete Verzinsungsanforderung aus Eigen- und Fremdkapitalanteilen. Durch die Überführung der Zeitwerte in Barwerte mit Hilfe der dynamischen Investitionsrechnung wird eine große Hebelwirkung über den Zinssatz bewirkt, weshalb seine sorgfältige Herleitung wichtig ist. Bereits eine geringe Variation beim verwendeten Zinssatz kann hohe Abweichungen beim Ertragswert ausmachen, weshalb die ausführliche und begründete Ableitung der zur Anwendung kommenden Zinssätze wesentlich ist.

Die Verzinsung wird allgemein auch als Rentabilität bezeichnet. Grundsätzlich gibt eine Rentabilität (resp. Rendite) im Rahmen der Investitionsrechnung Auskunft über die Vorteilhaftigkeit einer Investition, wobei regelmäßig eine Stromgröße – der Ertrag oder Gewinn – ins Verhältnis zu einer Bestandsgröße – dem eingesetzten Kapital – gestellt wird. Die Rentabilität ist somit der Ergiebigkeitsgrad des investierten Kapitals eines Kapitalgebers. Der Maßstab ist hierbei die Verzinsung des durchschnittlich gebundenen Kapitals.

Die Ertragswertberechnung basiert auf dem Grundgerüst der dynamischen Investitionsrechnung, wobei jedoch auch statische Elemente gegeben sind. So werden die Erlöse und Kosten als konstant während der gesamten Restnutzungsdauer angenommen. Damit kann die gegenwärtige Miete abgebildet werden, hingegen können mögliche Veränderungen des künftigen Mietniveaus und damit die Wertänderung der Immobilien nicht direkt im Zahlungsstrom abgebildet werden. Bei diesem Verfahren erfolgt daher keine explizite Abbildung der Wertentwicklungskomponente. Das Wachstum muss deshalb implizit abgebildet werden. Dies geschieht über den Zinssatz, weshalb die Ertragswertberechnung auch als implizites Wachstumsmodell (sog. „Growth-Implicit-Model“) bezeichnet wird. Der Zinssatz wird deshalb auch Wachstumsrendite (Growth Yield) genannt, da hier bereits die Erwartungen der steigenden Miet- und Kapitalwerte des Marktes eingeflossen sind. Der Zinssatz sinkt bei einer Zunahme der Wachstumserwartung.

Grundsätzlich lassen sich die das Risiko einer bestimmten Liegenschaft resultierenden Einflüsse in objekt- und marktbezogene Faktoren unterscheiden. Welcher Zinssatz bei einer konkreten Bewertung zugrunde zu legen ist, muss unter Beachtung der folgenden Risikobereiche individuell bestimmt werden:

Objektbezogene Faktoren:

Nutzungsart
Baujahr und Gebäudezustand
Revitalisierungsanfälligkeit
Wertstabilität
Drittverwendungsfähigkeit
Mietvertragsgestaltung
Lage des Objektes, Verkehrsanbindung, etc.

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

Marktbezogene Faktoren:

Verhältnisse am örtlichen Markt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung, etc.)

Allgemeine Wirtschaftslage

Demografische Entwicklungen

Entwicklungen von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt

Unter angemessener Berücksichtigung der Nutzung und der Verwendungsfähigkeit der Liegenschaft wird für die gegenständliche Zinshausnutzung ein Zinssatz von **1,75 %** in Ansatz gebracht.

Der gewählte Liegenschaftszinssatz steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Flächenerweiterungs- und Mietanhebungspotential der ggst. Objekte. Die Zinssatzempfehlung des Sachverständigenverbandes würde für die betreffende Lage einen höheren Zinssatz vorsehen. Das aktuelle Marktgeschehen mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Wien rechtfertigt grundsätzlich bereits einen Ansatz unter dieser Bandbreite.

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 %			

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Der fertigende Sachverständige hat im Zuge seiner Gutachtenserstellung Erhebungen über Grundstückspreise durchgeführt, darüber hinaus wurden Vergleichsobjekte untersucht und die hierbei erzielten Ergebnisse im gegenständlichen Schätzungsverfahren berücksichtigt.

Der am Markt als nachhaltig erzielbare Grundkostenanteil, bezogen auf die oberirdische Nutzfläche, wird mit rund € 1.000,-/m² geschätzt.

ANMERKUNGEN ZUR BEWERTUNG

1. Die Wohnung Top 4/5 im 1. OG ist teilsaniert und wird mit einer nachhaltigen Miete entsprechend des dzt. Zustandes kalkuliert. Allfällige Sanierungsaufwendungen werden hier nicht angesetzt. Das Flächenerweiterungspotential durch die Einbeziehung von Gangflächen im Zuge des Gesamtprojekts ist in der Kalkulation nicht enthalten.
2. Die Wohnung Top 8/9 im 2. OG ist unbrauchbar. Es wird mit einer nachhaltigen Miete in fiktiv saniertem Zustand ausgegangen und die Sanierungskosten entsprechend abgezogen.
3. Der Rohdachboden/das gesamte Nutzflächenpotential ist mit rd. 600 m² angenommen und leitet sich der Wert für das Erweiterungspotential aus dem Grundkostenanteil von € 1.000,-/m² ab. Da das Gesamtprojekt über keine Baugenehmigung verfügt und bei einer Neueinreichung ein erheblicher Zeitfaktor zu berücksichtigen sein wird, sind die anteiligen Grundkosten mit 2/3 des Wertes eingepreist.
4. Die Mietannahmen der Ertragswertberechnung stellen Beträge dar, die aus Sicht des SV derzeit erzielbar sind. Es handelt sich hier explizit nicht um eine Ermittlung des Richtwertmietzinses oder eines Lagezuschlages.
5. Alle Wertansätze im Ertragswertverfahren wurden so gewählt, dass das Ergebnis pro Wohnung auch durch Vergleichsdaten von Eigentumswohnungen gedeckt ist.
6. Die Nutzflächenannahmen zum Dachausbau bzw zur Gebäudeaufstockung stammen grob aus den Plänen der Ersteinreichung. Nebenflächen wie Terrassen oder auch die Balkonfläche bzw Gangfläche im OG 2, die Gegenstand der alten Planung war, wurde aus Gründen der Vorsicht nicht mitübernommen.
7. Das Flächenerweiterungspotential wurde nur in geringem Umfang eingepreist, da aktuell am Markt zu beobachten ist, dass solche Potentiale nur spärlich entwickelt werden und daher die Nachfrage sehr gering ist. Da gleichzeitig auch die Fremdkapitalzinsen im Steigen begriffen sind, ist mit einer unmittelbaren Markterholung für solche Zubauten nicht zu rechnen.

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

2. BEWERTUNG DES MITEIGENTUMSANTEILS

Gemäß Kranewitter startet die Bewertung des ideellen Miteigentums mit der Bewertung der Gesamtliegenschaft. Danach wird das Anteilsverhältnis gebildet, das die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswerts des Liegenschaftsanteils ist.

Aus der Tatsache, dass der Miteigentümer nicht allein entscheiden kann, sondern von den anderen Miteigentümern abhängig ist, wird eine eingeschränkte Veräußerbarkeit abgeleitet.

Als Abschlag für die eingeschränkte Veräußerbarkeit werden die folgenden Bandbreiten definiert:

Miteigentumsrecht	Abschlag
größer ½ Anteil	5-8%
½ Anteil	10-15%
kleiner ½ Anteil	12-18%
kleiner ¼ Anteil	≥20%

In gegenständlichen Fall wird als Ausgangsbasis nur der Wert der Wohnungen und des Ausbaupotential berechnet, dh nicht der Wert der gesamten Liegenschaft. Aus dem Ertragswert zzgl des Ausbaupotentials wird danach der Abschlag für das schlichte Miteigentum in Abzug gebracht.

Die Höhe des Abschlages wird mit 10% angesetzt (Mehrheitsanteil). Dies ist ein höherer Abschlag als in der Bewertungsliteratur angeführt und gründet im aktuellen Marktgeschehen, dass für Anteilsankäufe in den letzten Jahren deutlich eingebrochen ist.

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

ZINSHAUSANTEIL BLNr. 6

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 107 / Gschwandnergasse 49

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Bodenwertermittlung				
EZ 90, KG 01402 Hernal	Gst-Fläche	GK-Anteil	Nutzfläche derzeit	Bodenwert
Gst-Nr. .616	320 m ²	1.000 €/m ²	128.53 m ²	128.530 €
+/- Zu- / Abschläge				0 €
Zwischensumme				128.530 €
Bodenwert gerundet				129.000 €

Ertragsstruktur	Nutzfläche	Miete / m ²	Miete/Monat	Jahresrohertrag
1. OG, Whg Top 4+5, teilsaniert	64,41 m ²	10,0 €/m ²	644,10 €	7.729 €
2. OG, Whg Top 8+9, fiktiv saniert	64,12 m ²	14,0 €/m ²	897,68 €	10.772 €
Jahresrohertrag	128,53 m²		€ 1.541,78	18.501 €

Bewirtschaftungskosten				
Verwaltung pauschal		500 €		
Instandhaltung Wohnungen	16 €/m ²	2.056 €		
Mietausfallwagnis (vom Rohertrag)	3,00%	555 €		
Summe Bewirtschaftungskosten				3.112 €
Jahresreinertrag				15.390 €

Abzug der Bodenwertverzinsung				
Liegenschaftszinssatz		1,75%		
Bodenwert anteilig		129.000 €		
Bodenwertverzinsung				-2.258 €
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung				13.132 €

Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz		1,75%		
Restnutzungsdauer		60 Jahre		
Vervielfältiger V		36,9640		485.424 €
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände				0 €
Ertragswert der baulichen Anlage				485.424 €
zuzüglich Bodenwert anteilig				129.000 €
Zwischensumme				614.424 €
abzüglich Renovierung Whg. Top 8+9		-2.500 €/m²		-160.300 €
Summe Bestand				454.124 €
zuzüglich Nutzflächenpotential insg.		600 m²	667 €	400.200 €
Ertragswert				854.324 €
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände		Statische Verbesserungen im EG		-200.000 €
Zwischensumme				654.324 €
10%	Abschlag Miteigentumsanteil			-65.432 €
Ertragswert gerundet				590.000 €



3. VERKEHRSWERT DER BLNR. 6

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

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

E. GUTACHTEN

Der Verkehrswert des Zinshausanteils LNr 6 mit 65/100 Anteilen in 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 107/ Gschwandnergasse 49, EZ 90, KG 01402 Hernal, Gst-Nr. .616 wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgesetzt:

Verkehrswert gerundet..... € 590.000,--

(in Worten: rund Fünfhundertneunzigtausend Euro)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. (FH) Markus Leichtfried, MAS, MRICS

Wien, am 30.06.2026

F. LITERATURVERZEICHNIS

PERIODISCHE DRUCKSCHRIFTEN

Österreichische Immobilienzeitung – Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder – Österreichischer Wirtschaftsverlag
Sachverständige – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – Linde Verlag
GUG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung – Werner Verlag

PUBLIKATIONEN NATIONAL

Liegenschaftsbewertungsgesetz – Manz Verlag – Stabentheiner
Ö-Normen B1802 (Liegenschaftsbewertung) und B1802-2 (DCF-Verfahren) und B1802-3 (Residual)
Liegenschaftsbewertung – Manz Verlag – Heimo Kranewitter
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber * Simon * Weyers
Der Wert von Immobilien – Seiser * Kainz
Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden – Sven Bienert
Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02 – Bundesanzeiger Verlag – Kleiber * Simon
Immobilienbewertung Österreich – ÖVI Immobilienakademie – Bienert * Funk
Handbuch Immobilien & Steuern – Manz Verlag – Stingl * Nidetzky
BKI Objektdaten G1 – Baukosteninformationszentrum BKI– Technische Gebäudeausrüstung
Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006 – HV der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
Europäische Immobilienbewertungsstandards – Methoden und Begriffe – VDM Verlag Müller – Jens Meyer
Immobilienbewertung im Steuerrecht – Linde Verlag – Prodinger * Kronreif
Lexikon der Immobilienwertermittlung – Bundesanzeiger Verlag – Sandner * Weber

PUBLIKATIONEN INTERNATIONAL

Internationale Bewertungsstandards RICS (Red Book) – Royal Institution of Chartered Surveyors
Internationale Bewertungsstandards TEGoVA (Blue Book) – The European Group of Valuers Association