



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN (ERGÄNZUNG)

zum Stichtag: 06.10.2025

08.06.2026 (Tag der Gutachtensergänzung)

ZINSHAUS

3500 Krems, Margarethenstraße 6 / Rabengasse 4
EZ 69, KG 12114 Krems
Bezirksgericht Krems an der Donau

SV Mag. (FH) Markus Leichtfried
Neubaugasse 16/27
1070 Wien

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

AUFTRAGGEBER

RA Dr. Anne Marie Kosesnik-Wehrle
Ölzeltgasse 4
1030 Wien

Als Masseverwalterin im Insolvenzverfahren:

GR Real GmbH
Himmelpfortgasse 13/Top 11-12
1010 Wien
HG Wien, Aktenzeichen 6 S 77/25b

BEWERTUNGSGEGENSTAND

Zinshaus
3500 Krems, Rabengasse 4 / Margarethenstraße 6
EZ 69, KG 12114 Krems
Bezirksgericht Krems an der Donau

ZWECK DES GUTACHTENS

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

STICHTAG DES GUTACHTENS

06.10.2025 (Tag der Befundaufnahme)

08.06.2026 (Tag der Gutachtensergänzung)

VERKEHRSWERT - AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

Verkehrswert gerundet € 770.000,--

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines	4
B.	Befund	11
1.	Makrostandort	11
2.	Mikrostandort	13
2.1	Lageplan	13
2.2	Standortbewertung	15
3.	Grundstücksdaten	18
3.1	Grundbuchauszug	18
3.2.	Auszug aus der digitalen Katastermappe	20
3.3.	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	21
3.4.	Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	22
4.	Gebäudedaten	23
4.1	Kurzbeschreibung	23
4.2	Bau- und Erhaltungszustand	25
4.3	Ertragssituation	26
4.4	Planunterlagen	27
4.5	Fotodokumentation	32
C.	Methodik	40
1.	Bewertungsmethoden	40
2.	Vergleichswertverfahren	41
3.	Sachwertverfahren	42
4.	Ertragswertverfahren	43
5.	Verfahrenswahl – „Highest and Best Use“	44
D.	Bewertung	45
1.	Ertragswertverfahren	45
2.	Verkehrswert	52
E.	Gutachten	53
F.	Literaturverzeichnis	54
G.	Technische Baubeschreibung Umbau	55

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- (1) Auftragserteilung durch RA Dr. Annemarie Kosesnik-Wehrle am 17.06.2025.
- (2) Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene Unterlagen und erteilte Informationen.
- (3) Grundbuchauszug und Katastermappenauszug der Liegenschaft vom 14.10.2025.
- (4) Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan vom Oktober 2025.
- (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 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- (8) Örtliche Befundaufnahme und Erstellung einer Fotodokumentation am 17.7.2025 und ergänzend am 06.10.2025 in Anwesenheit von Herrn SV Mag. (FH) Markus Leichtfried, MRICS.
- (9) Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken und Publikation im Zuge des Insolvenzverfahrens angefertigt.
- (10) 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.
- (11) Erhebungen über Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft.
- (12) Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.
- (13) Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Tag der Gutachtensergänzung (Juni 2026).

- (14) Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Eine Prüfung der baubehördlichen Dokumente wurde vom Sachverständigen jedoch nicht durchgeführt. Es wurde nicht überprüft, ob ergänzend zu den vorgefundenen Unterlagen Behördenauflagen vorliegen oder weitere offene Bauverfahren anhängig sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Für die Vollständigkeit und Korrektheit des Bauaktes kann keine Haftung übernommen werden.

Aus den Dokumenten des Bauaktes geht hervor, dass der aktuellste Um- und Dachgeschossausbau mit 12.2.2014 als fertiggestellt gemeldet wurde und die konsensmäßige Fertigstellung wurde von der Behörde am 31.3.2014 bestätigt.

ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE BZW SELBST ERHOBENE UNTERLAGEN

- Planunterlagen
- Denkmalschutzbescheid
- Bauakt

Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.

ALLGEMEINE ANNAHMEN¹ UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- (15) Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- (16) Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- (17) Die Liegenschaft wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- (18) Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- (19) 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.
- (20) Vorsteuerkürzung: Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach §6 Abs.2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.

Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.
- (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) 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.

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

- (24) Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich jedenfalls nicht um eine technische due Diligence. Einem Interessenten wird gegebenenfalls die Beiziehung eines Sonderfachmannes für die Beurteilung sämtlicher technischer Gegebenheiten empfohlen.
- (25) Nichtbeauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden – Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- (26) Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- (27) Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- (28) Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- (29) Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw des Bauaktes ermittelt. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- (30) Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- (31) Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- (32) Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens abseits der insolvenzrechtlichen Notwendigkeiten 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 und die im Insolvenzverfahren Beteiligten gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.

- (33) Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein².
- (34) Aufgrund des Gebäudealters ist davon auszugehen, dass die Nutzflächenangaben einer erhöhten Ungenauigkeit unterliegen und eine Schwankungsbreite der Angaben von zumindest 10% besteht.
- (35) 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.
- (36) 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.
- (37) Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt.
- (38) Das Gutachten besteht teilweise auf Angaben und Informationen der Eigentümerin, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- (39) Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontamination, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontamination 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.
- (40) 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.
- (41) 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.
- (42) 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.

³ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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.

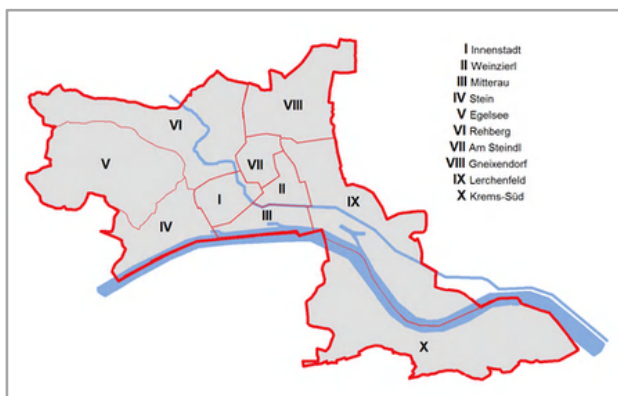
Nach Studium der Unterlagen sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet die fertigende Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

1. MAKROSTANDORT

Das bewertungsgegenständliche Zinshaus befindet sich in der Stadt Krems an der Adresse Margarethenstraße 6/Rabengasse 4.

Niederösterreich ist mit einer Fläche von ca. 19.177,78 m² das größte Bundesland Österreichs und landschaftlich eingeteilt in Weinviertel, Waldviertel, Mostviertel und Industrieviertel. Diese Viertel (Regionen) weisen unterschiedliche geografische Strukturen auf. Während im Mostviertel die Ausläufer der Kalkalpen mit Berghöhen um die 2.000 m ü. A. das Landschaftsbild prägen, wird das Waldviertel hauptsächlich durch das Granitplateau gestaltet. Im Nordosten liegt das hügelige Weinviertel, das in das flache Marchfeld im Osten des Landes abfällt, durch die Donau vom Wiener Becken im Süden getrennt, das wiederum durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Thermenlinie vom Wienerwald getrennt wird.



Krems an der Donau ist mit 25.473 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt an der Donau, 70 km westlich von Wien. Als Statutarstadt erfüllt sie sowohl die Aufgaben einer Gemeinde als auch eines Bezirks, darüber hinaus ist sie Verwaltungssitz des Bezirks Krems-Land. Krems ist heute eine Handels-, Kultur-, Schul- und Universitätsstadt.

Krems liegt im niederösterreichischen Donautal, wo die Große Krems in die Donau mündet, im östlichen Randbereich der Wachau und am Südabbruch des Waldviertels.

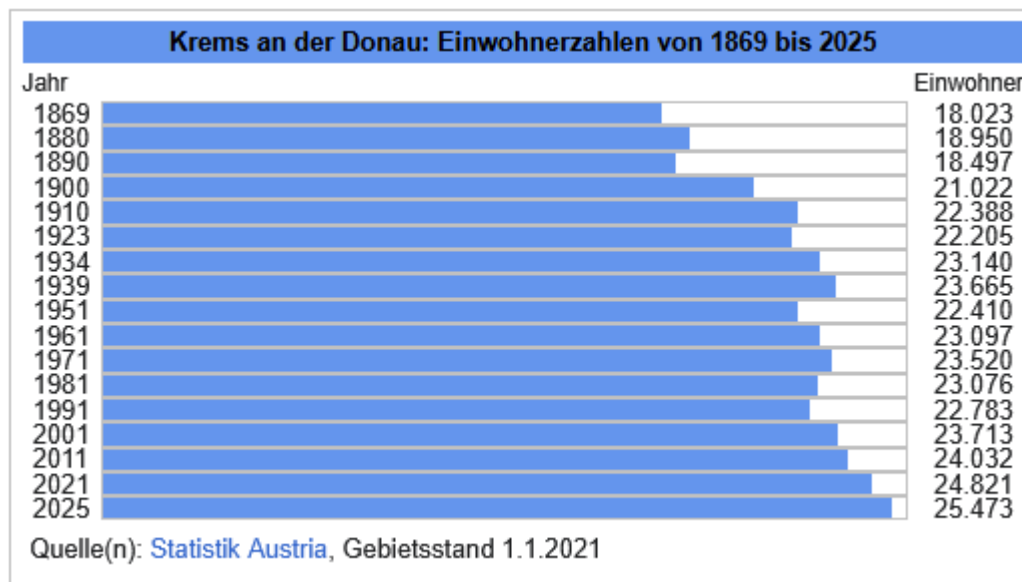
Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Angern, Egelsee, Gneixendorf, Hollenburg, Krems, Landersdorf, Rehberg, Scheibenhof, Stein, Thallern und Weinzierl bei Krems.

Krems ist ein Verkehrsknotenpunkt der sich durch seine Lage an Donau und den Nebentälern ergibt. Krems ist Endpunkt zweier Schnellstraßen: der S5 (Stockerauer Schnellstraße) zum Knoten Stockerau an der A22 und der S33 (Kremser Schnellstraße) zum Knoten Sankt Pölten an der A1. Durch Krems führt der bekannte Donauradweg. Große Bedeutung hat auch der Donauhafen, der neben Wien und Linz zu den größten in Österreich zählt.

Die Stadt Krems in Niederösterreich und im Bezirk Krems und Stadtteile, Quelle: Wikipedia

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahlen der Stadt Krems waren nach dem Zweiten Weltkrieg relativ stabil zwischen 22.000 und 23.000 Einwohnern. Seit den 1990er Jahren ist die Bevölkerung auf über 25.000 angestiegen. Mit Stand 1. Jänner 2025 leben 25.473 Menschen in der Stadt Baden.



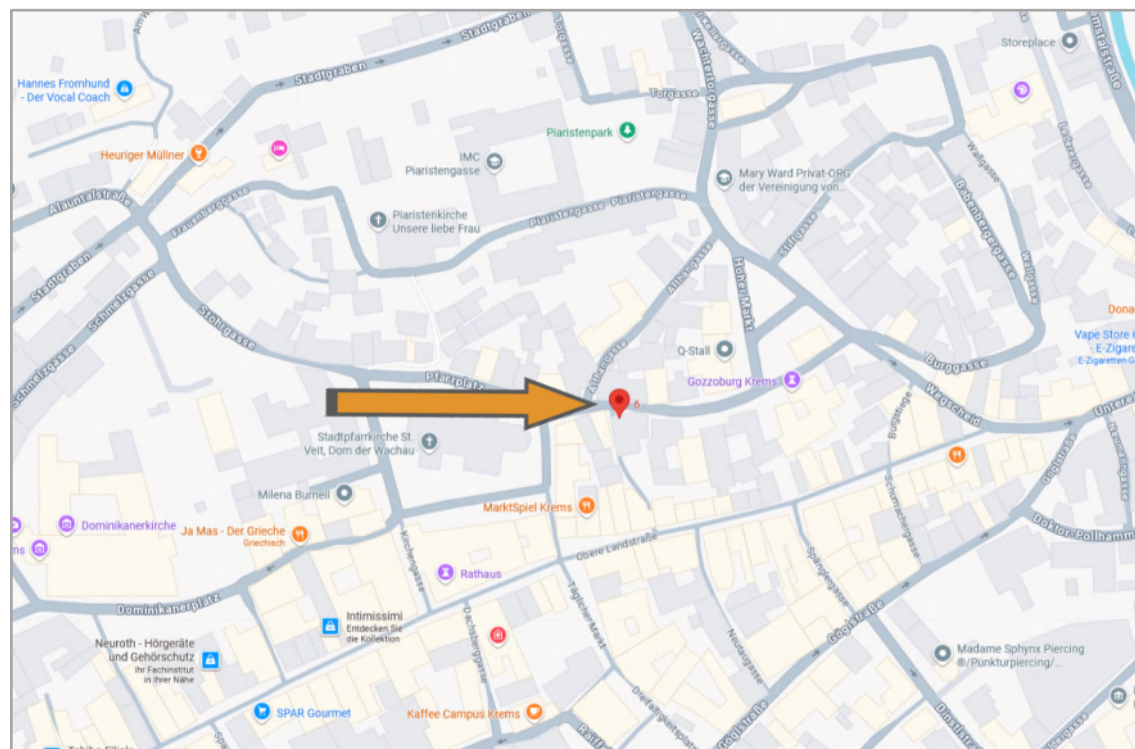
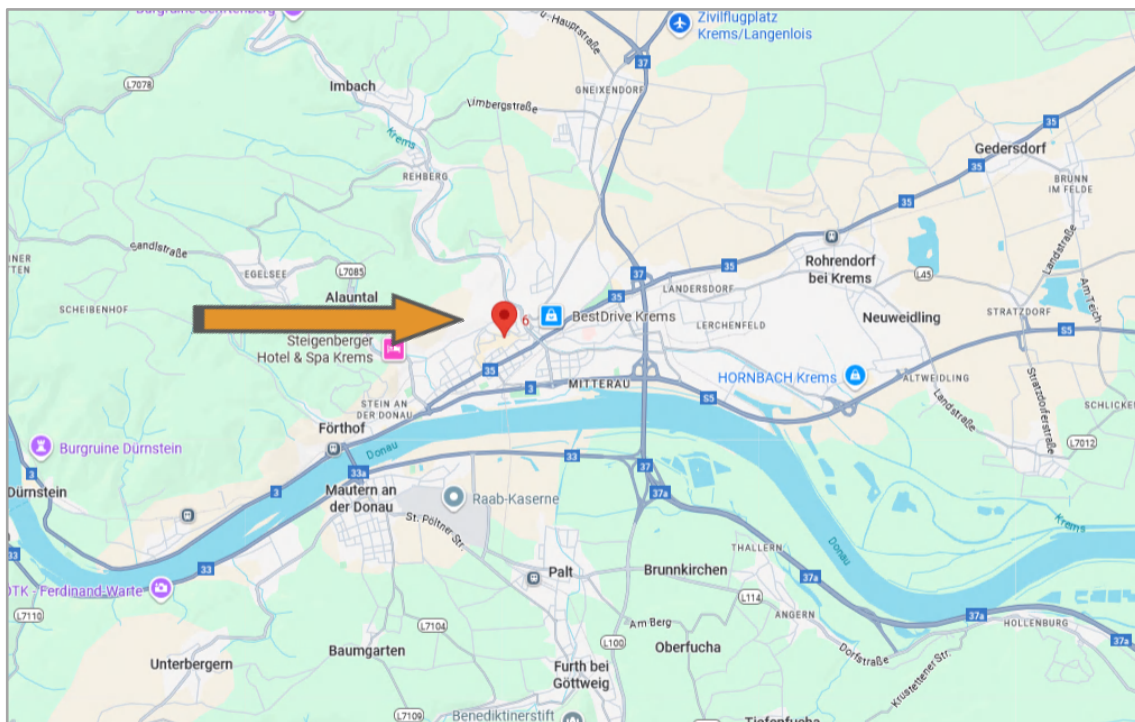
Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems 1869 – 2025, Quelle: Statistik Austria

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

2. MIKROSTANDORT

2.1 LAGEPLAN

Das zu bewertende Zinshaus befindet sich in der niederösterreichischen Stadt Krems inmitten des alten Stadtzentrums nahe der Stadtpfarrkirche an der Adresse Margaraethenstraße 6.



Situierung der Liegenschaft sowie deren Umgebung, Quelle: Google Maps



Orthofoto der Liegenschaft und deren Umgebung, Quelle: Google Maps

2.2 STANDORTBEWERTUNG

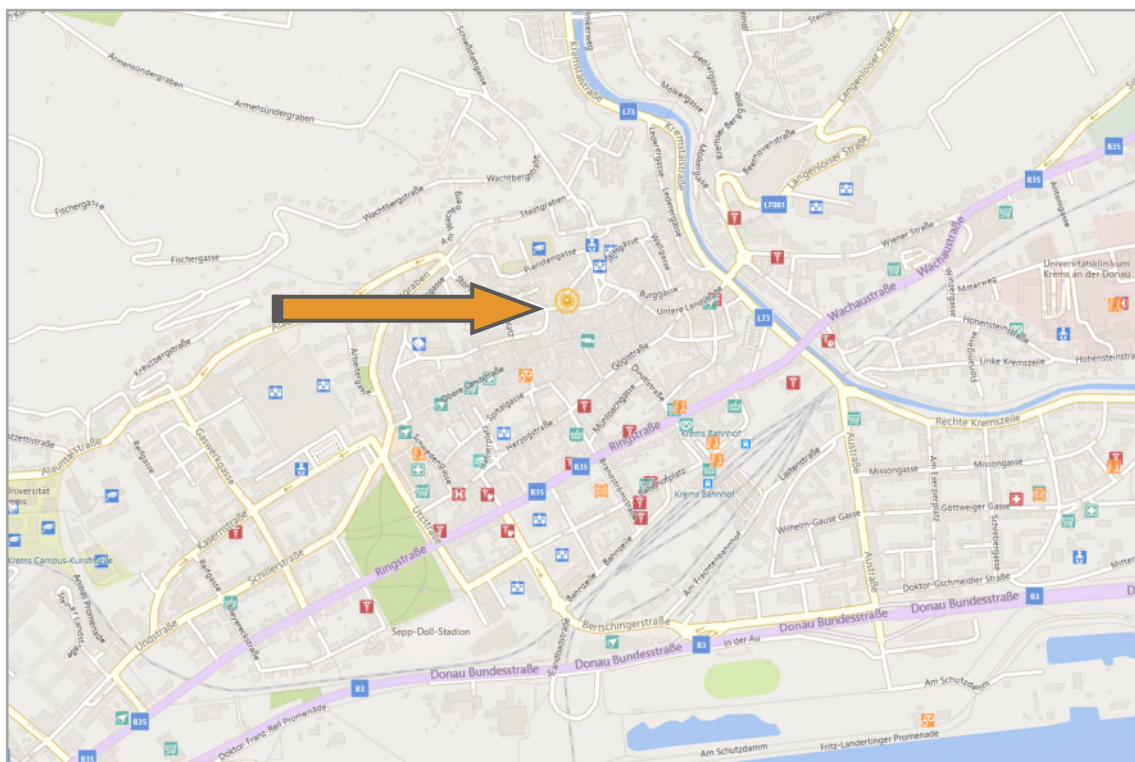
VERKEHRSANBINDUNG

Die Liegenschaft befindet sich mitten in der engen Kremser Altstadt, aber nach wenigen Fahrminuten ist die Ringstraße zu erreichen, eine wichtige innerstädtische Straßenverbindung. Die Ringstraße mündet in die B3, die Donaustraße, die von Krems durch die ganze Wachau führt. Im Krems sind sowohl die S5 als auch die S33 erreichbar, die nach Wien bzw. St. Pölten führen.

Nach einigen Gehminuten erreicht man den Kremser Bahnhof, von wo aus Zugverbindungen in die nähere Umgebung sowie nach St. Pölten bzw. in die Bundeshauptstadt Wien verkehren.

INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtzentrum von Krems und daher sind alle infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden und gut erreichbar. Krems ist eine Schul- und Universitätsstadt und verfügt mit dem Universitätsklinikum auch über ein eigenes Krankenhaus.



Infrastruktur in der Nähe der Liegenschaft, Quelle: immobase.immune.com/immomapping

Bildung & Kinderbetreuung

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

Gesundheit

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

Sonstiges

- Rechtsanwalt
- Friseur
- Polizeiwache
- Post
- Bank

Nahversorgung

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

PARKEN

Auf der Liegenschaft selbst befindet sich keine Parkmöglichkeit.

Die Parksituation in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft kann als beengt bezeichnet werden. Es sind allerdings mehrere Parkhäuser in der Kremser Altstadt vorhanden.

LÄRMINFORMATION⁴

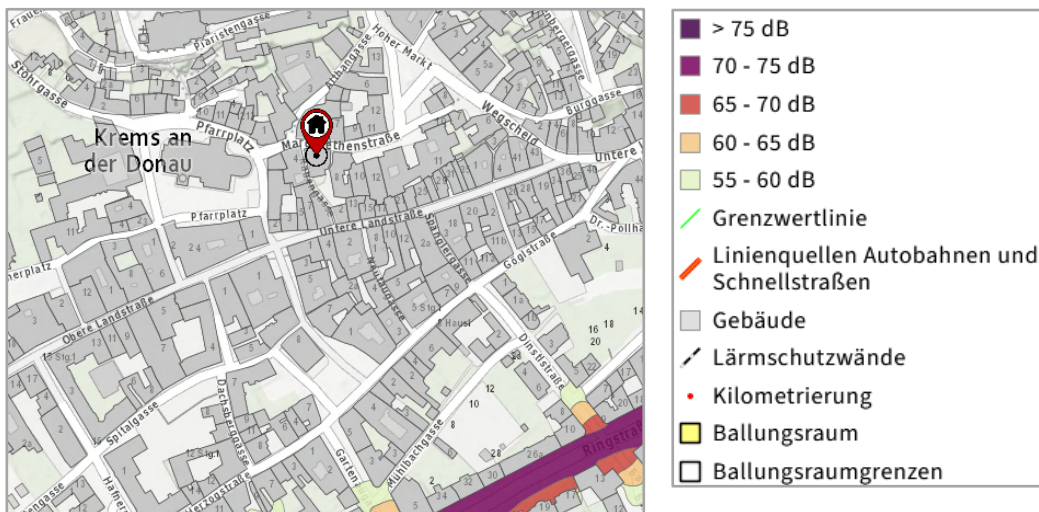
Zu Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der EinwohnerInnen ab.

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex Lden und dem Nachtlärmindex 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.



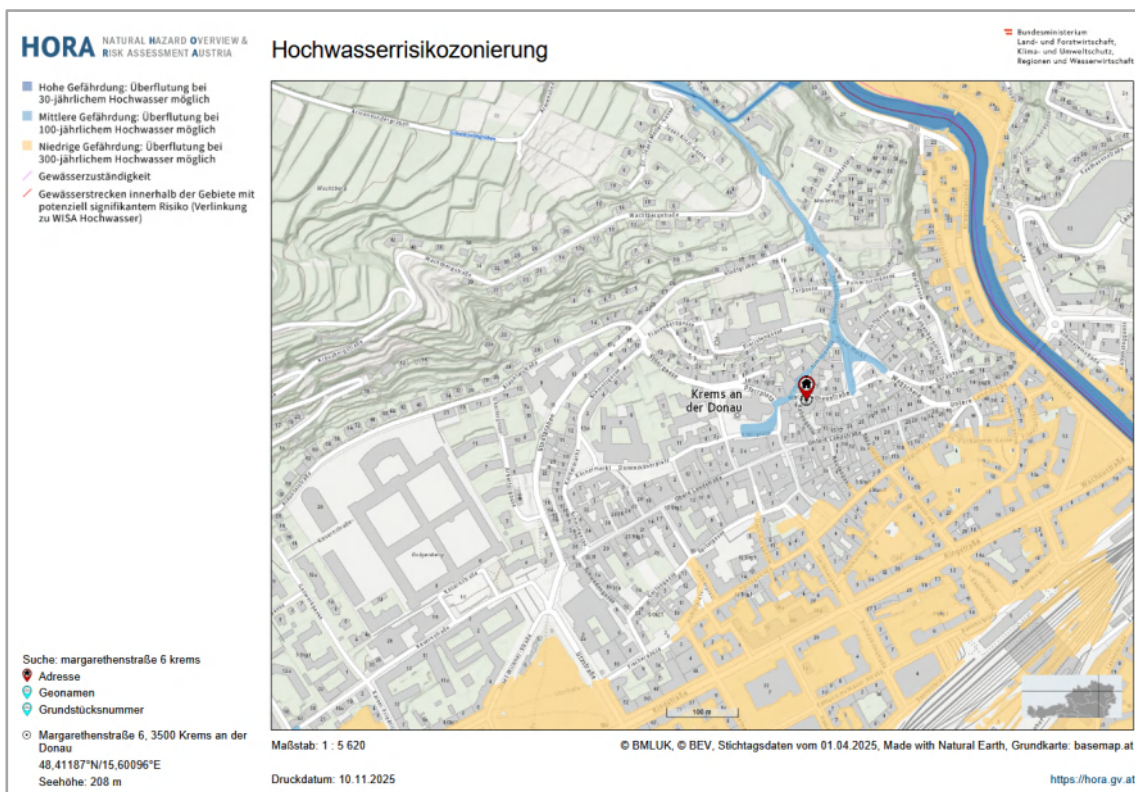
Auszug aus der Lärmkarte für Straßenverkehr, Quelle: laerminfo.at

⁴ Quelle: Lebensministerium.at, Stand 2017

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

HOCHWASSER

Die Liegenschaft selbst befindet sich in keiner Hochwasserrisikozone.



Abfrage Hochwasserrisikozonierung, Quelle: [www.hora.gv.at](https://hora.gv.at)

STANDORTBEWERTUNG

Aufgrund der Lage im Kremser Stadtzentrum, der guten Infrastruktur und der guten Nachfrage kann von einer für den Verwendungszweck „Wohnen“ guten Lage ausgegangen werden.

Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	nicht vorhanden
Wohnen		X			
Infrastruktur		X			
Individualverkehr		X			
Öffentlicher Verkehr		X			
Parkmöglichkeiten im öffentl. Raum				X	
Parkplatz auf Eigengrund					X
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

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1 GRUNDBUCHAUSZUG

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12114 Krems
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 69

Letzte TZ 3159/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.69	GST-Fläche	387	
	Bauf.(10)	328	
	Bauf.(20)	3	
	Gärten(10)	56	Rabengasse 4 Margarethenstraße 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 2830/1982 Die Erhaltung des Hauses auf Gst .69
liegt im öffentlichen Interesse
3 a 4458/2003
Erhaltung des Objektes (Ensemble Krems-Altstadt) auf Gst .69 im
öffentlichen Interesse gelegen***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
GR Real GmbH (FN 476261i)
ADR: Himmelpfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010
a 2002/2020 IM RANG 1143/2020 Kaufvertrag 2020-02-11 Eigentumsrecht
c 3159/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-22
(6 S 77/25b HG Wien)***** C *****
2 a 4139/1995
DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 69
gem Aufsandungserklärung 1994-09-21 für Gst .41
17 a 2002/2020 Pfandurkunde 2020-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
b gelöscht
18 b 3223/2024 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
3741/2024) IM RANG 1513/2024 Pfandurkunde 2024-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 92.400,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
c 3223/2024 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
3741/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20491 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 4
EZ 69 KG 12114 Krems C-LNR 18

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

14.10.2025 09:35:45

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 Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann⁵.“

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

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

Baubeschränkungen
Nutzungsbeschränkungen

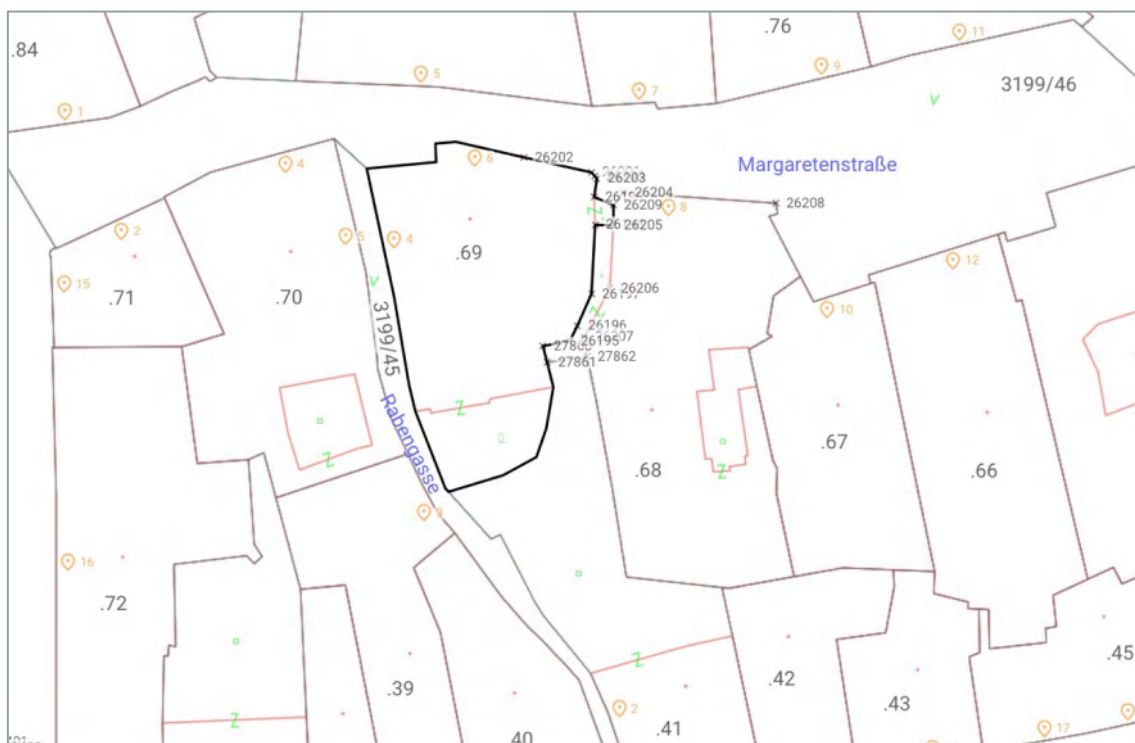
⁵ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

optische Beeinträchtigung
störende Immissionen
Ertragsrückgänge
etc.

GRUNDSTEUERKATASTER / GRENZKATASTER⁶

Das gegenständliche Grundstück ist noch nicht in den Grenzkataster überführt. Die mit den anrainenden Grundstücken gemeinsamen Grenzpunkte sind daher wie auch die Angaben zur Fläche nicht rechtsverbindlich. Die aus der Grundbuchsabschrift ersichtliche Nutzungsart hat auch lediglich informativen Charakter. Rechtsverbindlich ist ausschließlich die im aktuellen Flächenwidmungsplan ausgewiesene Widmung.

3.2. AUSZUG AUS DER DIGITALEN KATASTERMAPPE

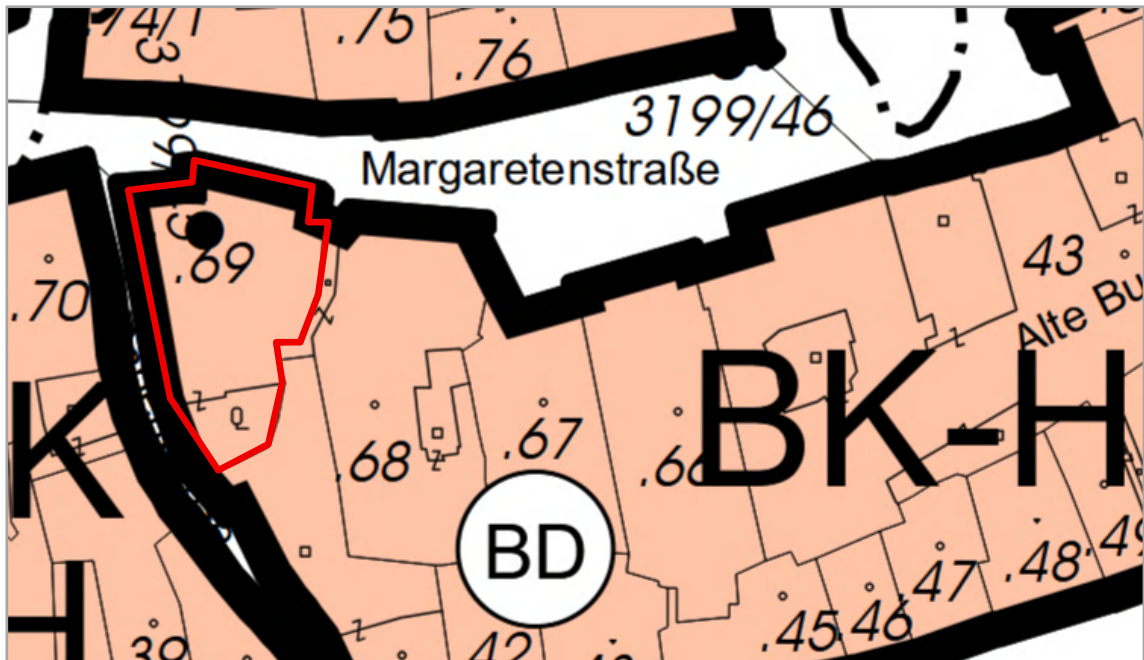


Auszug aus der digitalen Katastermappe, Quelle: bev.gv.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

⁶ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen, wird auf die Map-pengrenzen 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.

3.3. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: baden.msgis.net

WIDMUNGSBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Bestimmungen auf:

BK-H	Bauland Kerngebiet
BD	Bodendenkmal

NÖ Raumordnungsgesetz 2014, § 16 Bauland

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

Denkmalschutz

Zl. 3915/82 vom 24.04.1982: Erhaltung der Liegenschaft gem. § 1 und § Denkmalschutzgesetz v. 25.09.1923, BGBl. Nr. 533/23 im öffentlichen Interesse.

GZ 19.684/2002 vom 26.04.2002: Erhaltung des „Ensembles Krems-Altstadt“ (inkludiert die zu bewertende Liegenschaft) lt. §§ 2 (2) und 3 (1) Denkmalschutzgesetz in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 im öffentlichen Interesse.

(Einer Anfechtung der ehem. Eigentümerin wurde nicht stattgegeben.)

3.4. ALTLASTENATLAS UND VERDACHTSFLÄCHENKATASTER

Der fertigende Sachverständige hat nachstehende Abfragen des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt.



Auszug Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster, Quelle: umweltbundesamt.at

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 Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

4. GEBÄUDEDATEN

4.1 KURZBESCHREIBUNG

Die wesentlichen Bestandsmerkmale des Zinshauses in 3500 Krems, Margaretenstraße 6, werden von der fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber bzw. der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die Grundstücksfläche stellt sich lt. Grundbuch wie folgt dar:

Gst. .69	gesamt.....	387 m ²
davon	Baufläche.....	328 m ²
davon	Baufläche.....	3 m ²
davon	Gärten.....	56 m ²

Aufschließung

Die Liegenschaft ist aufgeschlossen und verfügt über alle relevanten Anschlüsse an die städtischen Ver- und Versorgungsnetze.

Topografie

Das Grundstück ist in Hanglage und mehreckig figuriert.

Bebauung

Die Liegenschaft ist mit einem eingeschößigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

- Baujahr: um 15. Und 16. Jhdt lt. Denkmalschutzbescheid
- Nutzung: Wohn- und Gewerbenutzung (im UG)
- Bauweise: massiv

Das Gebäude wurde früher überwiegend gewerblich genutzt und zu Beginn der 2000er Jahre um- und ausgebaut, insbesondere im Dachgeschoss wurden Wohnungen eingebaut. Aufgrund des Denkmalschutzes und vermutlich anderer Umstände wurde die konsensmäßige Fertigstellung seitens der Baubehörde erst im Jahr 2014 bestätigt.

Die technische Baubeschreibung lt. Bauakt findet sich im Anhang.

Die Aufteilung der Flächen gliedert sich lt. Bauakt wie folgt, wobei zu beachten ist, dass der Haupteingang aufgrund der Hanglage im 1. Obergeschoss liegt:

Top 7 gewerbliche Nutzung mit ca. 108,66 m² im Keller zzgl. ca. 80,25 m² in EG

Top 1 Wohnnutzung mit ca. 85,18 m² im EG

Top 2 Wohnnutzung mit ca. 140,47 m² im 1.OG

Top 3 Wohnnutzung mit ca. 58,24 m² im 1.OG

Top 4 Wohnnutzung mit ca. 96,22 m² im 1.DG und ca. 21,63 m² im 2. DG

Top 5 Wohnnutzung mit ca. 56,64 m² im 1.DG

Top 6 Wohnnutzung mit ca. 47,03 m² im 1. DG und ca. 70,64 m² im 2. DG

Zudem befindet sich noch ein singuläres Lager mit ca. 16,50 m² im 1.OG.

HMZ fiktiv Top 1 Gewerbe	85,18 m ²
HMZ fiktiv Top 2 Whg	140,47 m ²
HMZ fiktiv Top 3 Whg	58,24 m ²
HMZ fiktiv Top 4 Whg	117,85 m ²
HMZ fiktiv Top 5 Whg	56,64 m ²
HMZ fiktiv Top 6 Whg	117,67 m ²
HMZ fiktiv Top 7 Gewerbe	188,91 m ²
sing. Lager im 1.OG	16,50 m ²
	781,46 m²

Insbesondere die Wohnbereiche im 2. DG weisen eine sehr starke Dachschräge auf, dies wird im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

4.2 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

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 Alter entsprechenden mittelmäßigen Erhaltungszustand. Einzelbereiche von Wohnungen, insbesondere diejenigen, die bis vor kurzem vermietet waren sind in teils sogar gutem Zustand.

Insgesamt ist aber aufgrund des Gebäudealters und der aufsteigenden Feuchtigkeit von einem regelmäßigen Instandhaltungsbedarf auszugehen.

Die Gewerbeflächen Top 1 und Top 7 konnten mangels Schlüssel nicht begangen werden. Hier ist aber wegen der Grundrissgestaltung, der Belichtungssituation sowie der von außen vorgefundenen Mauerwerksfeuchtigkeit nur von einem maximal mittelmäßigen Zustand auszugehen.

Die Fenster im DG 1+2 weisen teils sichtbare Schäden durch Wassereintritt auf.

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

Ergänzung zum Juni 2026:

Beim Gebäude wird seit einigen Monaten in Teilbereichen eine Entfeuchtung des Kellergeschosses versucht. Die konstruktive Beseitigung der Feuchtigkeit wird nicht durchgeführt, da hierzu auch entsprechend hohe Kostenpositionen in der Wertermittlung in Abzug gebracht wurden.

Verwendete Kriterien:

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

Fassadenschäden im Sockelbereich:



Schäden an Fensterflächen:

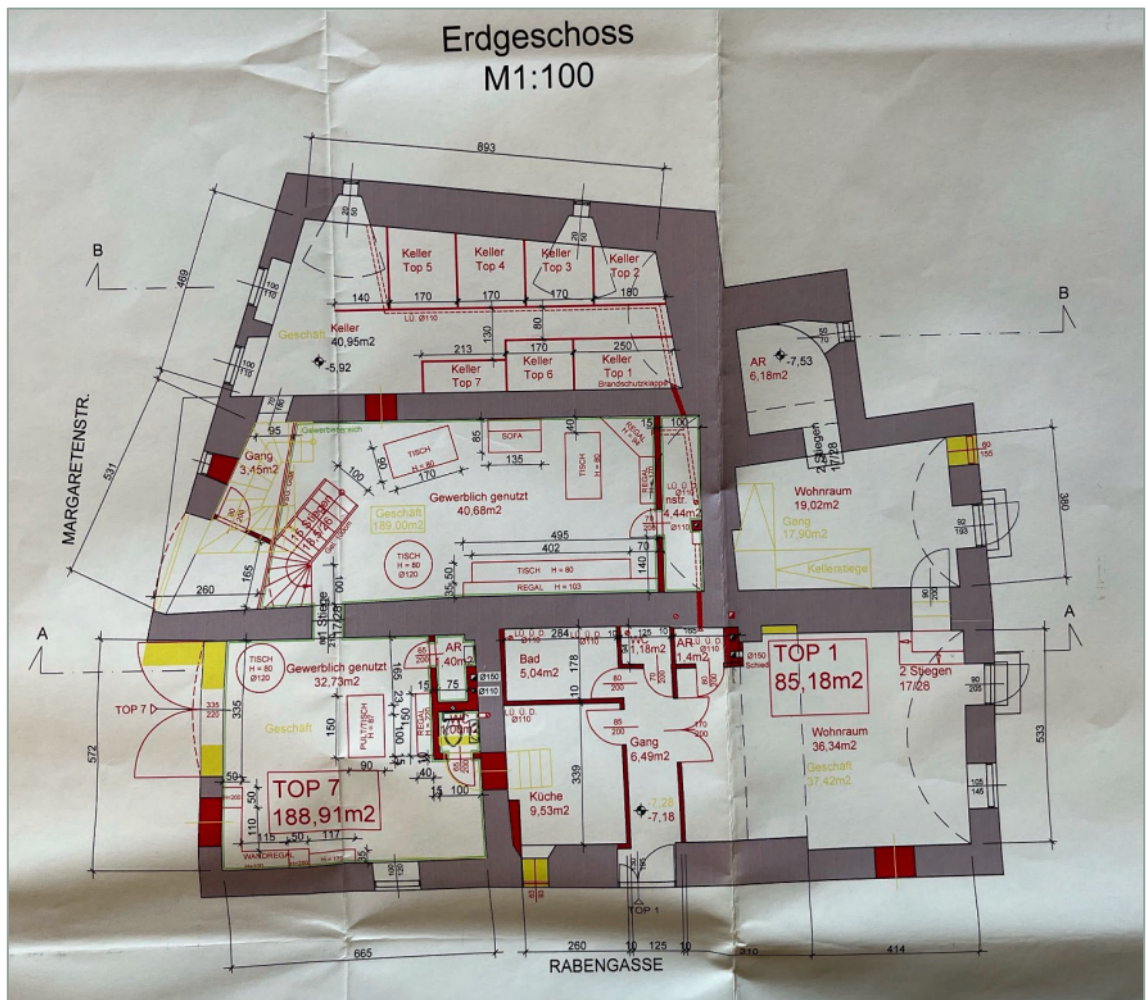


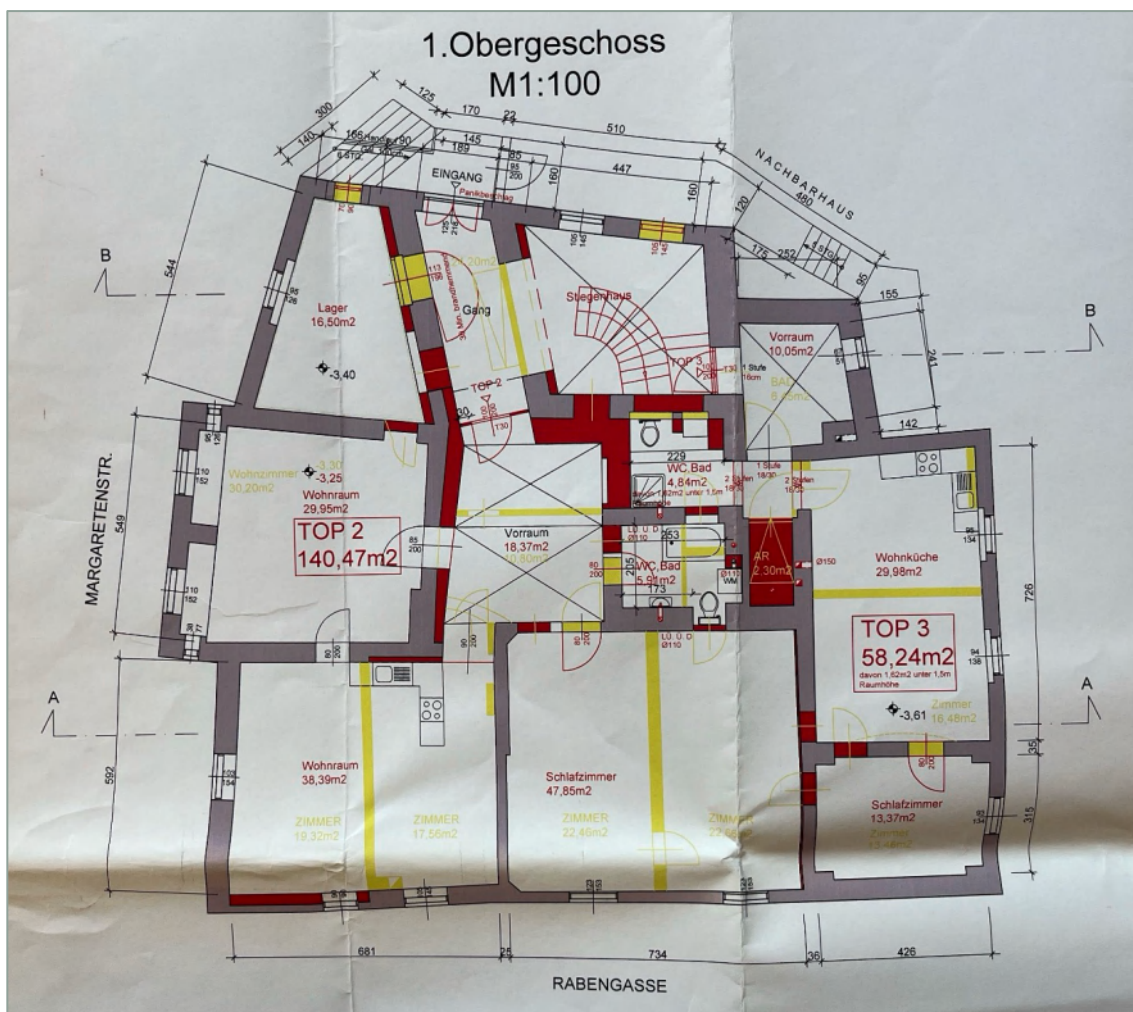
4.3 ERTRAGSSITUATION

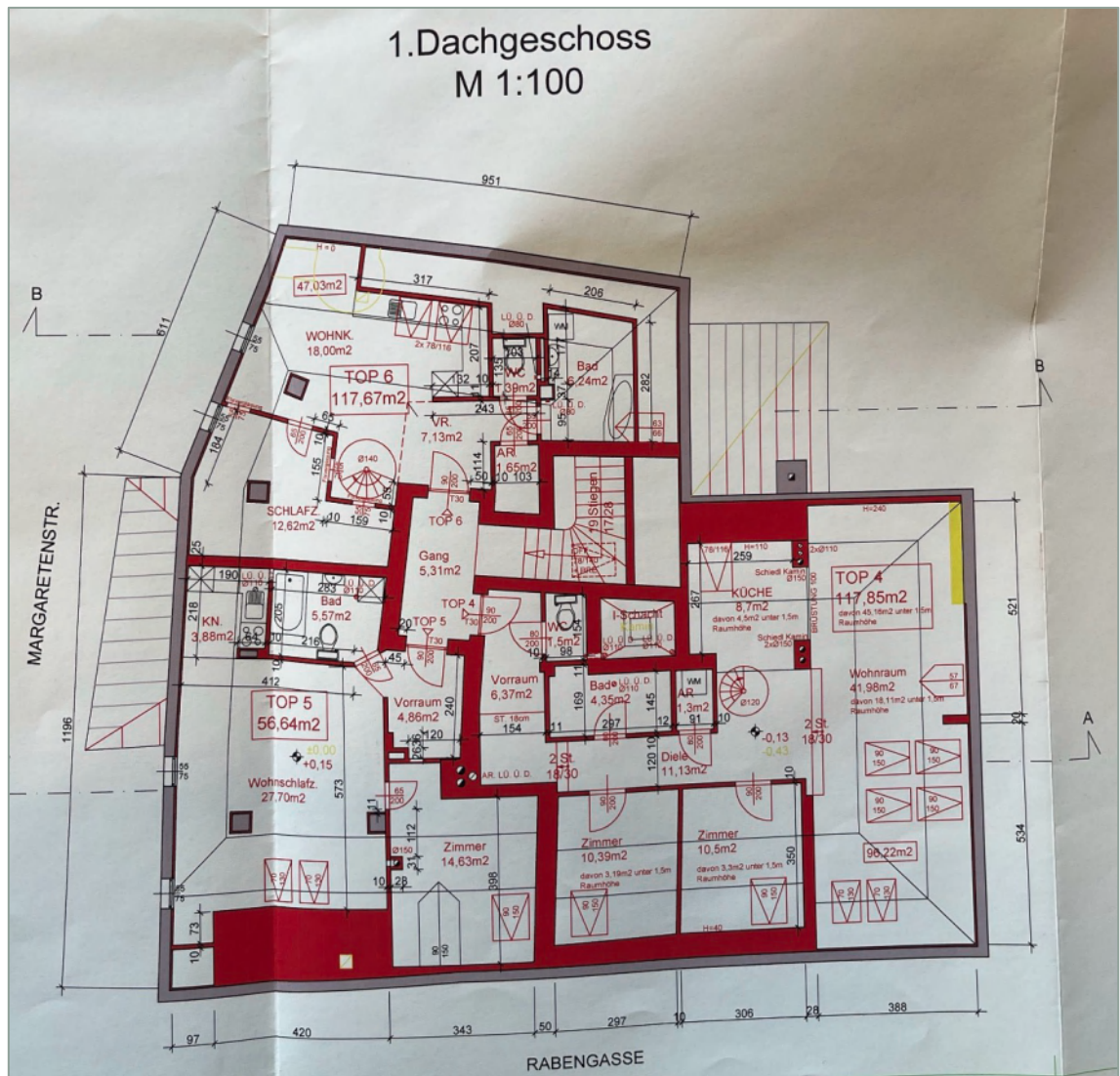
Das Gebäude steht zur Gänze leer, es sind keine Einnahmen vorhanden.

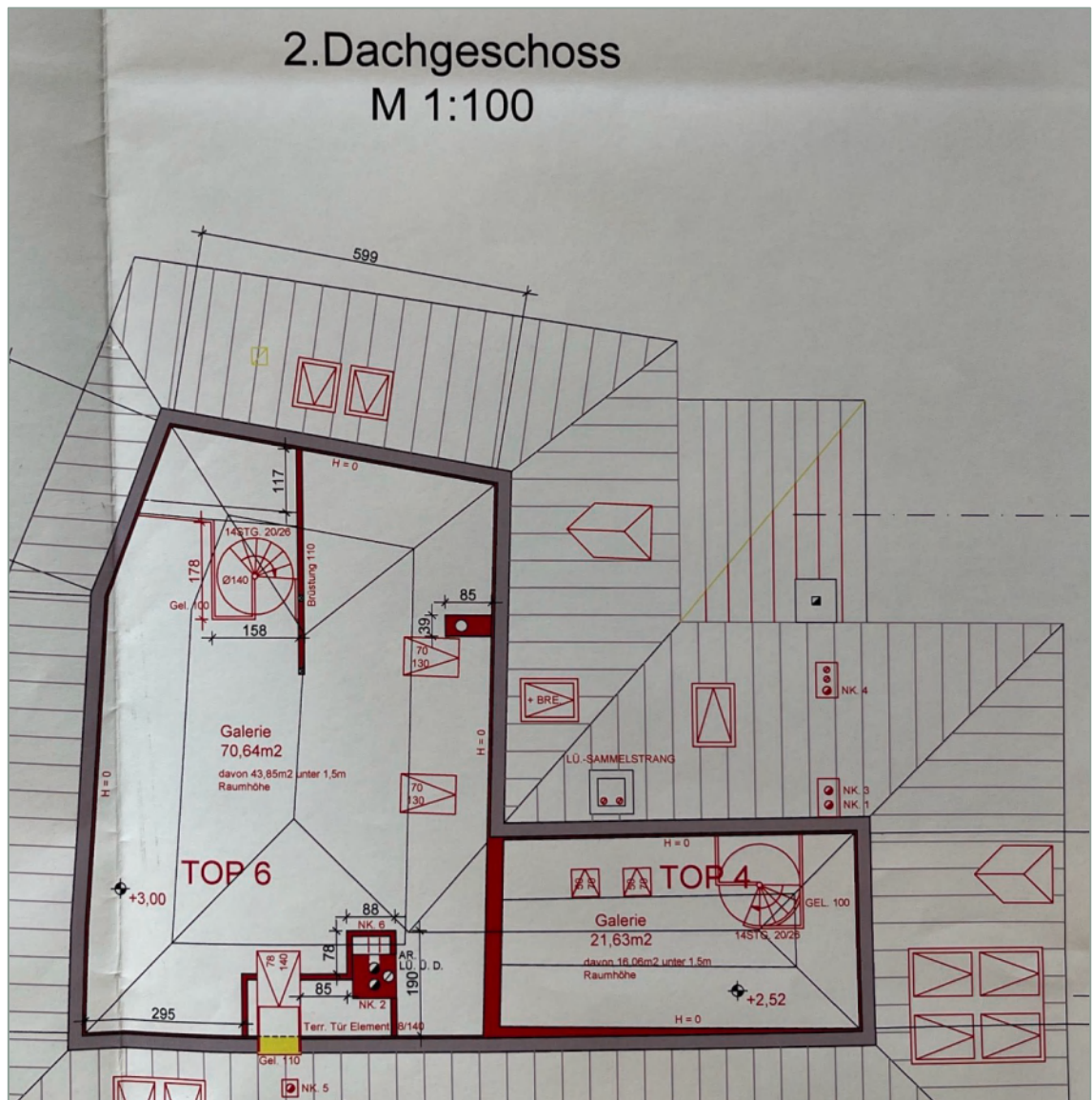
4.4 PLANUNTERLAGEN











4.5 FOTODOKUMENTATION

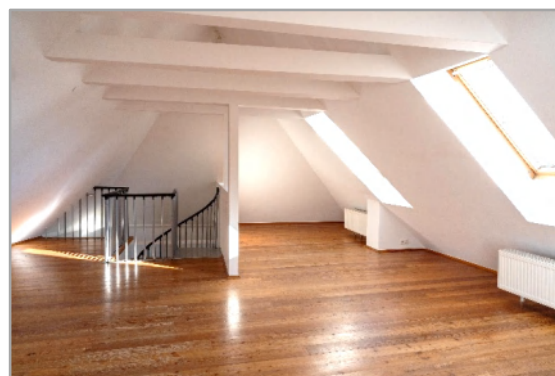
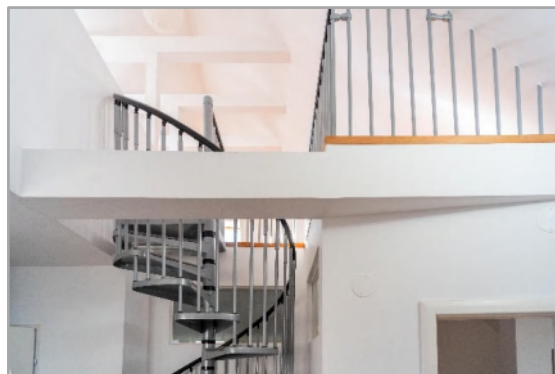
Außenansichten



Allgemeinflächen



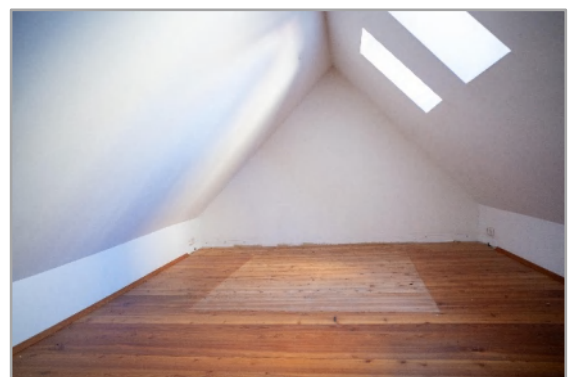
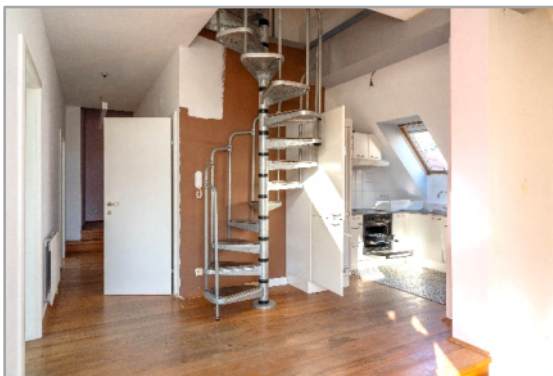
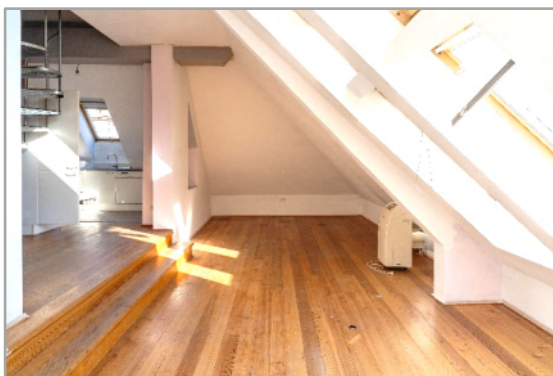
Wohnung Top Nr. 6 (1. + 2. Dachgeschoss)



Wohnung Top Nr. 5 (1. Dachgeschoss)

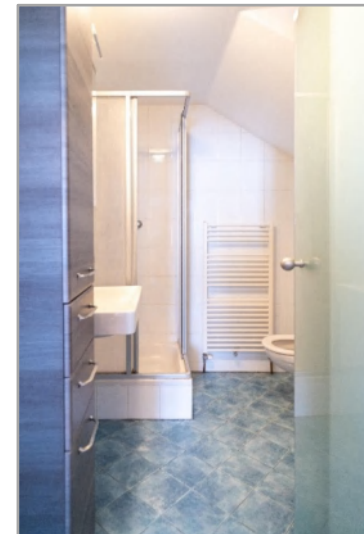


Wohnung Top Nr. 4 (1. + 2. Dachgeschoss)





Wohnung Top Nr. 3 (1. Obergeschoss)



Wohnung Top Nr. 2 (1. Obergeschoss)



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 berichtigt 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"⁷ postuliert, die die wahrscheinlichste Nutzung einer Immobilie darstellt, "die technisch durchführbar, rechtlich zulässig sowie wirtschaftlich sinnvoll ist und die zum höchstmöglichen Wert der zu bewertenden Immobilie führt"⁸.

Gegenständliches Bewertungsobjekt würde im Falle eines Verkaufes primär einen Käufermarkt ansprechen, der das Objekt zur Vermietung erwirbt. Daher wird zur Wertermittlung das Ertragswertverfahren gewählt.

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.

⁷ Vgl. IVS 2013 framework §§ 32-34

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.

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

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

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

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der 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 Liegenschaftszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung.

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.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

KOSTEN FÜR INSTANDHALTUNG

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden gemäß einschlägiger österreichischer Bewertungsliteratur in Prozent des Neubauwertes berechnet. Grundsätzlich liegt die Bandbreite für Wohnhäuser bei 0,5 bis 1,5% und bei gewerblichen Immobilien etwa zwischen 0,5 und 2,0%. Zumal es sich bei gegenständlicher Liegenschaft um eine gründerzeitliche Immobilie handelt, wurde unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes sowie der künftig zu erwartenden Instandhaltungsmaßnahmen ein Ansatz von **0,60%** gewählt.

LEERSTANDSWAGNIS

Das Leerstandsrisiko (auch Mietausfallswagnis) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstellungen entsteht und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages ermittelt. In diesem Zusammenhang sind jedenfalls die Nutzungsart sowie die Mieterstruktur und –bonität einzupreisen. Für Mietwohnobjekte liegt die Bandbreite des Leerstandsrisikos bei 2-5%, bei gewerblich genutzten Objekten bei 5-10%.

Im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, die von einer starken Nachfrage nach vergleichbaren Objekten gekennzeichnet ist, sowie die Nutzung der Objekte wurde das Leerstandswagnis mit **2,00%** angesetzt.

KAPITALISIERUNG DES JAHRESNETTOERTRAGES

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Bei der Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes geht der gefertigte Sachverständige grundsätzlich von der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs aus. Die Bandbreite bei Wohnliegenschaften in sehr guter Lage liegt bei 1,5 – 3,5%.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung und der Erträge sowie der gegebenen Marktverhältnisse und laufender Marktbeobachtungen hat der gef. Sachverständige unter Berücksichtigung von derzeit am Markt erzielbaren Renditen für vergleichbare Objekte einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,0%** in Ansatz gebracht.

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 %
Industrieliegenschaft	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 %			

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer gibt jene Zeitspanne an, in der ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Grundsätzlich wird diese auf Basis einer üblichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes ermittelt. Eine Abweichung von der rechnerischen Ermittlung kann nur dann erfolgen, wenn besondere Umstände vorliegen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

Bei gegenständlicher Liegenschaft beträgt die Restnutzungsdauer auf Basis des Gebäudealters, der altersbedingten Abnutzung sowie des Zustandes tendenziell eher 30 Jahre. In der Ertragswertermittlung wurden zu den laufenden Instandhaltungskosten auch generelle Investitionskosten in Ansatz gebracht und daher wurde mit einer verlängerten RND kalkuliert.

ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt über einen indirekten Preisvergleich. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche vorhanden ist, bzw. bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

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.

Mietzinsaufstellung	EUR / Monat	EUR / m ² NFL	EUR p.a.	NFL in m ²
1. Hauptmietzins IST				
HMZ IST Wohnen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 m ²
= Summe Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 m²
2. Hauptmietzins SOLL				
HMZ fiktiv Top 1 Gewerbe	255,54 €	3,00 €	3.066,48 €	85,18 m ²
HMZ fiktiv Top 2 Whg	1.123,76 €	8,00 €	13.485,12 €	140,47 m ²
HMZ fiktiv Top 3 Whg	524,16 €	9,00 €	6.289,92 €	58,24 m ²
HMZ fiktiv Top 4 Whg	942,80 €	8,00 €	11.313,60 €	117,85 m ²
HMZ fiktiv Top 5 Whg	509,76 €	9,00 €	6.117,12 €	56,64 m ²
HMZ fiktiv Top 6 Whg	941,36 €	8,00 €	11.296,32 €	117,67 m ²
HMZ fiktiv Top 7 Gewerbe	472,28 €	2,50 €	5.667,30 €	188,91 m ²
einzelnes Lager im 1.OG	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16,50 m ²
= Summe Erträge	4.769,66 €	6,10 €	54.169,38 €	781,46 m²
3. Betriebskosten (umlagefähig)				
= Summe BK (fikt. Ansatz € 2,50/m²)	1.953,65 €	2,50 €	23.443,80 €	781,46 m²
4. Jahresrohertrag				
IST HMZ p.M.	0,00 €			
SOLL HMZ p.M.	4.769,66 €			
= Rohertrag	4.769,66 €	6,10 €	57.235,86 €	781,46 m²

Anmerkung:

- Dem einzelnen Lager im 1.OG wird keine Miete unterstellt, da dieses vermutlich nicht nachhaltig vermietbar sein wird.
- Die Gewerbeflächen sind aufgrund der Lage im EG (faktisch aber UG wegen der Hanglage, bzw im Keller) ohne erhebliche Investitionen nur sehr eingeschränkt vermietbar. Eine Umgestaltung des für eine solche Nutzung nötigen Eingangsbereiches ist aufgrund des Denkmalschutzes unwahrscheinlich. Daher werden die Mieten der Gewerbeflächen entsprechend konservativ angesetzt.
- Zur langfristigen Erzielung der Mietannahmen für die Wohnungen sind teils umfangreiche Investitionen zu tätigen (Fenster, Böden, Küchen, etc.). Diese werden in der Bewertung mittels eines pauschalen Ansatzes berücksichtigt, in dem auch Kosten für die Instandsetzung der Allgemeinflächen enthalten sind.
- Aufgrund des Denkmalschutzes wird mit einer verlängerten Restnutzungsdauer bei gleichzeitig erhöhten Instandhaltungskosten kalkuliert.

Anmerkung zur Änderung des Verkehrswertes im Juni 2026:

Die Liegenschaft wird seit einigen Monaten vermarktet und gleichzeitig in Teilbereichen entfeuchtet (keine konstruktiven Eingriffe in die Gebäudesubstanz). Die Behebung der Schäden – Nässe sowie der rückgestaute Instandsetzungsbedarf) sind kostenmäßig bereits im Verkehrswert von 2025 berücksichtigt.

In der Vermarktungsphase hat sich gezeigt, dass die Marktteilnehmer das Kostenrisiko bei einer vollständigen Sanierung – insbesondere der Nässe – als deutlich höher einstufen. Dies hat primär nichts mit der Grobkostenschätzung zum Zeitpunkt der Erstbewertung zu tun, sondern mit dem Umstand, dass insbesondere bei Nässe- und Feuchtigkeitsschäden ein Restrisiko besteht, dass der Schaden nicht behoben und das Problem weiter auftreten kann.

Es handelt sich hierbei um eine sogenannte „**merkantile**“ bzw **psychologische Wertminderung**.

Der merkantile Minderwert bezeichnet in der österreichischen Bewertungsliteratur die Verkehrswertminderung einer Liegenschaft, die trotz vollständiger und fachgerechter Sanierung eines Schadens oder Mangels verbleibt. Diese Wertminderung basiert auf dem psychologischen Phänomen des Käuferverhaltens, wonach potenzielle Erwerber Unbehagen oder Misstrauen gegenüber reparierten Objekten hegen.

Die österreichische Rechtsprechung spricht von einer "gefühlsmäßigen Abneigung des Käuferpublikums gegen reparierte Sachen". Er ist vom technischen Minderwert zu unterscheiden, bei dem der Mangel noch nicht vollständig beseitigt ist.

Im Konkreten ist die merkantile Wertminderung dem Umstand der Feuchtigkeit und Nässe im Untergeschoss zuzuschreiben. Solche Schäden sind idR zwar leicht festzustellen, die Ursache jedoch liegt häufig im Dunkeln und ist teils nur durch Versuche zu lokalisieren.

Die Konsequenzen sind bei einem Wiederauftauchen des Schadens in einer geringeren bzw in einer Unvermietbarkeit der betreffenden Flächen und ggf auch in einer schwierigeren Vermietbarkeit der gar nicht betroffenen Bereiche beispielsweise aufgrund von Schimmel im Mauerwerk oder schon der Geruch von Feuchte in den Allgemeinflächen (Stiegenhaus).

Dies kann also allgemein und über den betroffenen Bereich zu einer verminderten Ertragskraft führen.

Aufgrund dieses Risikos ist die merkantile Wertminderung als überdurchschnittlich hoch einzustufen und wird in einem Rahme von 10% bis 20% des im Jahr 2025 ermittelten Verkehrswertes geschätzt.

Beeinträchtigung durch Baumängel und Bauschäden	Verkehrswertminderung wegen	
	baulicher Mängel oder Schäden (technischer Minderwert)	merkantiler Umstände (merkantiler Minderwert)
unerheblich	nein	nein
erheblich, nicht reparabel	ja (Verkürzung der Restnutzungsdauer)	nein, wenn durch Abschlag wegen baulicher Mängel oder Schäden abgedeckt
erheblich, teilweise reparabel	ja	ja, wenn Anhaltspunkte für einen darüber hinausgehenden Marktabschlag bestehen
erheblich, aber vollständig beseitigt	nein	ja, wenn Anhaltspunkte für Marktabschlag bestehen

Quelle: Dr. Ferdinand Kerschner (Zeitschrift Gerichts-SV 2007)

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

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft				
Bewertungsstichtag:		06.10.25		
Liegenschaftsadresse:		3500 Krems, Mararethenstraße 6		
Angaben zum Bewertungsobjekt:				
Geschosse	4	Einlagezahl	69	
Stiegen	1	Katastralgemeinde	12114 Krems	
Nutzfläche	781,00 m²	Grundstücksfläche	387,00 m²	
		Nutzung	Wohnnutzung	
1. Ermittlung des Grundwertes und des Neubauwertes				
a) Ermittlung des Bodenwertes				
Gesamte Nutzfläche in m² derzeit		781,00		
x	angenommener Grundkostenanteil /m²	800,00		
=	Grundwert ohne Berichtigung	624.800,00		
b) Ermittlung des Neubauwertes				
Gesamtnutzfläche des bestehenden Gebäudes in m²		781,00		
x	angenommener Neubauwert/m²	2.800,00		
=	Neubauwert der baulichen Anlagen	2.186.800,00		
2. Ermittlung des Ertragswertes				
Monatsrohertrag lt. Zinsliste exkl. BK		4.769,66		
x	12 Monate	12		
=	Jahresrohertrag	57.235,86		
-	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
>	Instandhaltungsaufwand	1,00%	vom Neubauwert des Gebäudes	-21.868,00
>	Mietausfallwagnis	4,00%	berechnet vom Jahresrohertrag inkl. umlagef. BK	-3.227,19
=	Jahresreinertrag der Liegenschaft	32.140,67		
x	Vervielfältiger	39,74		
	Liegenschaftszinssatz (i)	2,00%	$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \times q \dots i + 1$	q... i + 1 n... Anzahl Jahre RND
	Restnutzungsdauer (Jahre)	80		
=	Ertragswert der baulichen Anlagen	1.277.415,44		
=	Ertragswert Term gerundet	1.277.400,00		
Ertragswert				
		1.277.400,00		
+	abgezinster Bodenwert	128.152,56		
=	Ertragswert _{gesamt} gerundet	1.405.600,00		
3. Ableitung des Verkehrswertes				
Ertragswert		1.405.600,00		
-	Investitionskosten für Leerstand	-500.000,00		
+/-	Marktanpassung	(1)merkantile Wertminderung (10% bis 20% - Mittelwert: 15,00%	-135.000,00	
=	Verkehrswert	770.600,00		
VERKEHRSWERT gerundet				€ 770.000,00
für die lastenfreie Liegenschaft				
pro m² Nettonutzfläche				985,92 /m²

(1) Die merkantile Wertminderung errechnet sich vom Verkehrswert der Erstbewertung im Jahr 2025, somit EUR 900.000,-.

2. VERKEHRSWERT

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.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Ergänzung zum Juni 2026

Der Verkehrswert der Liegenschaft wurde im Juni 2026 aufgrund der merkantilen Wertminderung um 15% reduziert.

E. GUTACHTEN

Der Verkehrswert des Zinshauses in 3500 Krems, Margarethenstraße 6 / Rabengasse 4, EZ 69, KG 12114 Krems, 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, mit

Verkehrswert gerundet € 770.000,--

(In Worten: rund Siebenhundertsiebzigtausend Euro)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. (FH) Markus Leichtfried, MAS MRICS

Wien, am 03.06.2026

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)
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

G. TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG UMBAU

1. AUFSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR

Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ist vorhanden. Wasserzuleitung über das öffentliche Netz (Rabengasse) vorhanden. Schmutz- und Regenwasser werden in den Straßenkanal eingeleitet. Gasversorgung ausreichend dimensioniert. Stromversorgung über Erdleitung vorhanden. Telekommunikationsleitung installiert. Teilnahme an der Restmüllentsorgung gegeben. Zentrale Satellitenantennenanlage vorhanden.

2. AUSFÜHRUNG DER WESENTLICHEN BAUTEILE

Wände im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Stiegenhaus werden auf historische Substanz rückgebaut. Ausmauerungen erfolgen mit gewonnenen historischen Materialien wie Ziegel und Naturstein. Im Dachgeschoss 1 und 2 besteht das Hohlblockmauerwerk zum Stiegenhaus; Wohnungstrennwände werden gemäß Vorschrift mit fünffacher Gipskartonbeplankung (15 mm) hergestellt. Dachschrägen zweifach beplankt.

Zwischenwände im Erdgeschoss als Dünnwandsteine verputzt, im 1. Obergeschoss Bestand (Stein und Ziegel), im Dachgeschoss 1 und 2 als Rigips-Ständerwände (10,5 cm). Decken und Gewölbe über Keller und Erdgeschoss bleiben erhalten, Fußbodenaufbauten werden erneuert.

3. DECKEN

Über dem 1. Obergeschoss werden gemäß Vorgabe des Bundesdenkmalamts historische Decken restauriert. Lasten der Dachgeschosswohnungen werden über darüber liegende neue Tramdecken bzw. Stahlträger abgetragen. Über dem Dachgeschoss 1 wird eine Zangendecke errichtet.

4. DACH

Hinterlüftetes, zweischaliges Sparrendach mit einer Neigung von ca. 45°. Deckung mittels keramischen Falzziegeln (Imitat Wiener Taschen). Innenverkleidung aus Gipskarton, Brandschutz F60. Dämmung mit Mineralwolle. Wärmeschutzkennwert: $U(k) = 0,143 \text{ W/m}^2\text{K}$. Schalldämmwert: $R_w = 51 \text{ dB}$.

5. VERPUTZ UND OBERFLÄCHEN

Innenputz als Trass-Kalkputz. Außenflächen werden freigelegt und die historische Fassung gemäß Vorgaben des Bundesdenkmalamts restauriert.

6. FENSTER

Kastenfenster aus Lärche im Bestand. Neue Kastenfenster aus Lärche mit $U(k) = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$. Dachflächenfenster (Velux) mit $U(k) = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

7. AUßENTÜREN UND INNENTÜREN

Außentüren aus Lärche (Bestand), ausgestattet mit neuem Panikverschluss. Wohnungseingänge als T30-Vollbautüren in Stahl- bzw. Holzzargen. Innentüren als Vollbautüren mit Umfassungszargen.

8. FUSSBODENBELÄGE

Nassräume mit Fliesen. Wohnbereiche erhalten Schiffböden aus Lärche, historisches Eichenparkett sowie teilweise Steinbeläge. Im Geschäftsbereich Ziegelbelag (4,5 cm) sowie Schiffboden Lärche.

9. ELEKTROINSTALLATION

Komplette Neuherstellung sämtlicher Leitungen.

10. HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Kombithermen für jede Einheit gemäß Bauanzeige. Wärmeverteilung über Plattenradiatoren.

11. ABGASFÜHRUNG

Edelstahlkaminrohre (Schiedel) mit 0,8 mm Stärke, Durchmesser 110 mm bzw. 150 mm, jeweils F90 ummantelt.

12. NOTKAMINE

Edelstahlkaminrohre mit 0,8 mm Stärke, Durchmesser 150 mm, F90 ummantelt.

13. LÜFTUNG

Abluftführung aus Bädern, WCs und teilweise Küchen in Kunststoffrohren über Dach.