

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes von 1.840/95.240 WE-Anteile
zum Stichtag 4. September 2025

A-1010 Wien, Graben 31
Wohnung Top W 13



Erstellt im Auftrag von:

Jimmy Budhijanto
Jl. Sultan Iskandar Muda, No. 9
Kebayoran Lama Selatan
Jakarta Selatan 12241
Indonesien

Wien, am 7. November 2025

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber:

Jimmy Budhijanto
Jl. Sultan Iskandar Muda, No. 9
Kebayoran Lama Selatan
Jakarta Selatan 12241
Indonesien

Bewertungsgegenstand:

1.840/95.240 WE-Anteile verbunden mit
Wohnungseigentum an
Wohnung Top 13
in A-1010 Wien, Graben 31

Einlagezahl 401
Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt
Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Zweck der Wertermittlung:

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für Finanzierungszwecke

Stichtag:

4. September 2025
(= Datum der Besichtigung)

Befundaufnahme durchgeführt von:
Ahmed Farghali, BA (EHL)
SV Mag.(FH) Bernd Kühr MRICS (EHL)

Im Beisein von:
Mag. Tien Le (Hart & Hart Bauträger GmbH)

Bewertungsmethodik:

Vergleichswertverfahren

Nutzfläche lt. Polierplan:

85,67 m²

Verkehrswert zum Stichtag:

€ 1.540.000

BEFUND

STANDORT

LAGEPLAN



Quelle: www.google.at/maps; Bearbeitung: EHL

MAKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk. Der Bezirk Innere Stadt ist der Stadtkern Wiens und weist eine Bevölkerungszahl von 16.281 Einwohnern (Stand 01.01.2025) auf.

Der 1. Bezirk gilt sowohl als geschichtliches wie auch geschäftliches und verwaltungstechnisches Zentrum Wiens. Das historische Stadtzentrum wurde im Jahr 2001 in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Die UNESCO hebt insbesondere die historischen Bauwerke, Kirchen, Plätze und die beeindruckende Architektur des 1. Bezirkes hervor, die das Stadtbild von Wien prägen und die kulturelle Identität der Stadt ausmachen.

Wien zählt europaweit zu den beliebtesten Reisezielen, welches sich seit Jahren in steigende Übernachtungszahlen abbildet. Der 1. Bezirk ist der Gemeindebezirk mit der höchsten Touristendichte und meisten Gästeübernachtungen. Zu den Sehenswürdigkeiten des Bezirkes zählen unter anderem:

- Stephansdom
- Wiener Staatsoper
- Hofburg
- Musikverein
- Burgtheater
- Rathaus



Quelle: wikipedia.org; Bearbeitung EHL



Kern- und Pufferzone des Weltkulturerbes
Quelle: wien.gv.at; Bearbeitung EHL

Der 1. Wiener Gemeindebezirk ist das wichtigste Banken- und Geschäftsviertel der Stadt. Hervorzuheben sind die Fußgängerzonen Kärntner Straße – Graben – Kohlmarkt, die das so genannte „Goldene U“ bilden und als Top-Standorte für Geschäftsflächen in der Stadt gelten. Sämtliche namhafte nationale und internationale Anwalts- und Wirtschaftskanzleien sind im Bezirk ansässig.

Trotz der innerstädtischen Lage verfügt der Bezirk über Grün- und Erholungsgebiete, wie beispielsweise den Stadtpark oder das Donaukanal-Ufer.

Die Innere Stadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Die U-Bahnlinien U1 und U3 kreuzen am Stephansplatz, die Linien U2 und U4 umranden den Bezirk und verbinden die Innere Stadt mit den angrenzenden Bezirken. Die Innenstadt wird weiters durch mehrere Autobuslinien erschlossen. Entlang der Ringstraße verkehren zahlreiche Straßenbahnlinien.

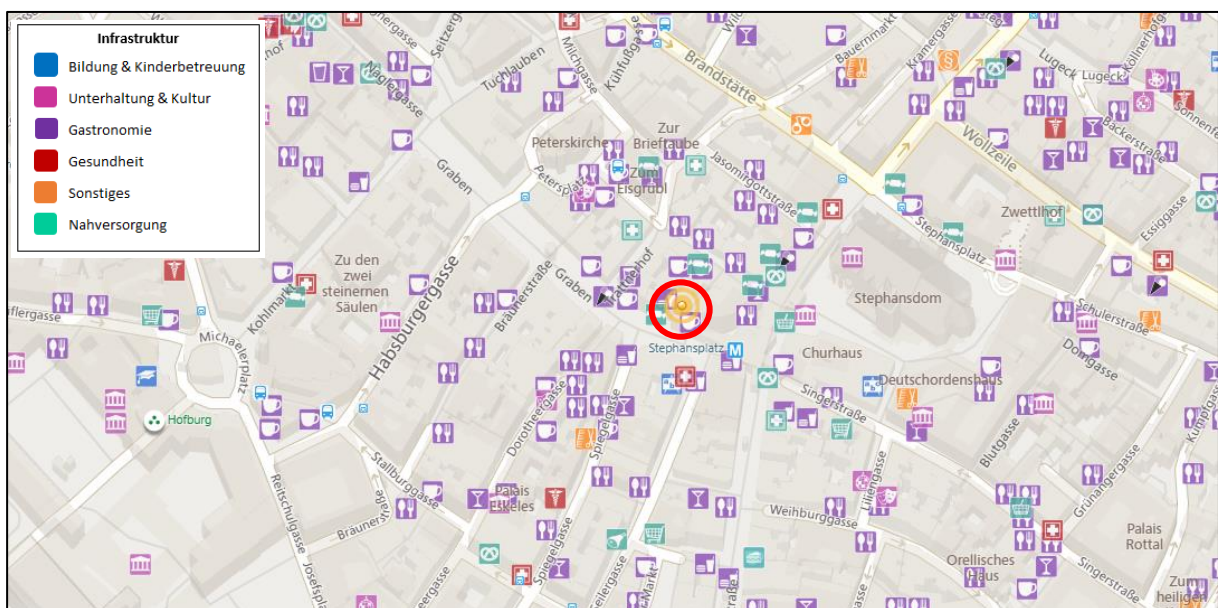
MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich zentral im 1. Wiener Gemeindebezirk am Graben. Der Graben verläuft vom Stephansplatz bis zum Kohlmarkt und zählt als Teil des sog. „Goldenen U“ mit Kohlmarkt und Kärntner Straße zu den bedeutendsten Einkaufsstraßen Wiens. Der Graben ist als Fußgängerzone ausgestaltet. Neben international bekannten Modemarken, ist der Straßenzug – ebenso wie der Kohlmarkt – insbesondere durch hochpreisige Uhren-, Schmuck- und Modegeschäfte sowie durch Gastronomiebetriebe und Geschäfte des Touristenbedarfs geprägt.

Das nahe Umfeld der Liegenschaft ist durch dichte innerstädtische Bebauungsstruktur aus verschiedenen Baupochen geprägt. Die Erdgeschoße und teilweise ersten Obergeschoße werden durch Schaufensterfronten der Geschäftslokale dominiert. In den darüberliegenden Geschoßen befinden sich Wohnungen oder Büros. In der Umgebung sind weiters der Stephansplatz mit dem Stephansdom, die Peterskirche, die Tuchlauben, die Freyung, die Hofburg, die Wiener Staatsoper sowie die Albertina situiert.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen und Gastronomie sind im 1. Bezirk überdurchschnittlich vorhanden und fußläufig sehr gut erreichbar. Zur Naherholung bieten sich der Stadtpark, der Burggarten oder der Volksgarten in der Umgebung der Liegenschaft an.

Die nachstehende Karte zeigt die hohe Dichte an Infrastruktureinrichtungen im Umfeld der Liegenschaft:

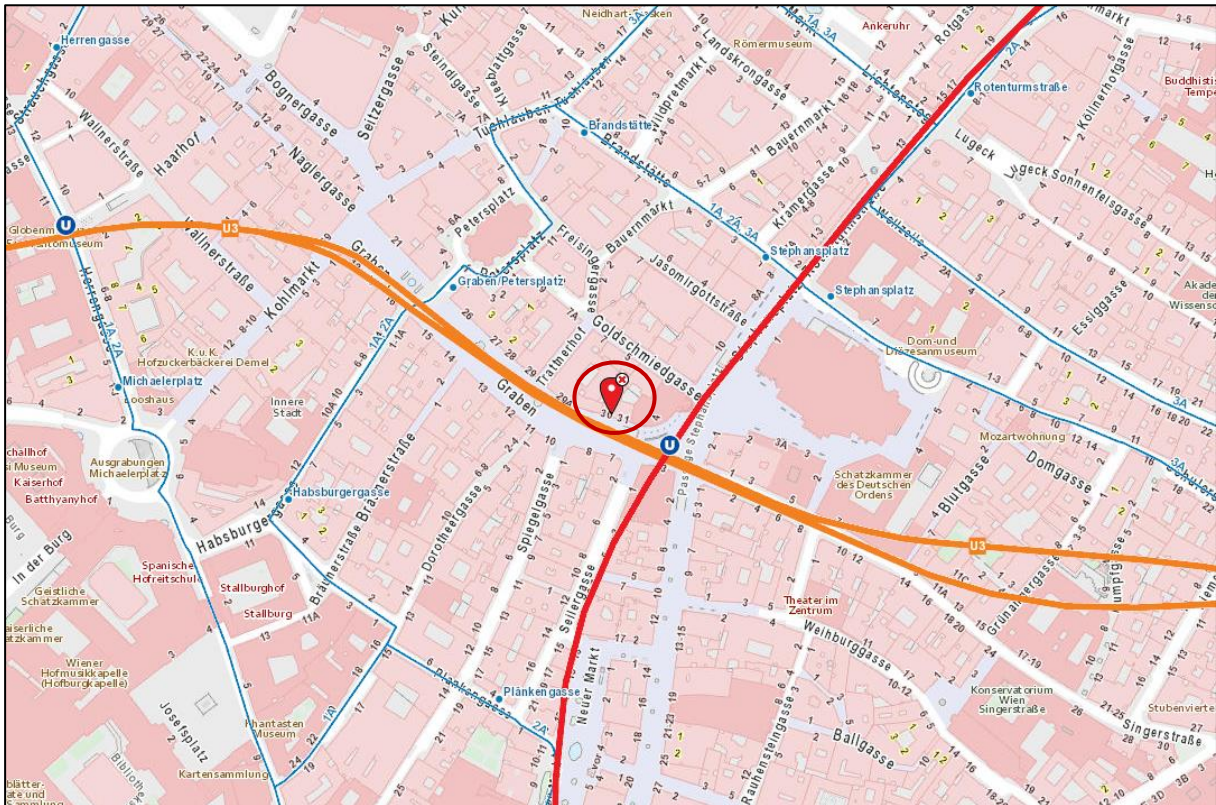


Quelle: www.immounited.com; Bearbeitung: EHL

ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER VERKEHR

Der Zugang zur U-Bahnstation „Stephansplatz“ mit den Linien U1 und U3 ist am Graben, nur wenige Gehminuten entfernt, situiert. Weiters befindet sich die Haltestelle „Graben/Petersplatz“, welche von den Buslinien 1A und 2A angefahren wird, fußläufig entfernt. Mit diesen Buslinien können die Verkehrsknotenpunkte Schottenring, Schottentor, Schwarzenbergplatz und Stephansplatz in wenigen Minuten erreicht werden. Der Hauptbahnhof ist mit der U-Bahn in ca. 10 Minuten erreichbar. Der Flughafen Wien-Schwechat kann binnen ca. 25 bis 35 Minuten erreicht werden.

Der gegenständliche Standort ist ausgezeichnet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und somit durch seine verkehrsgünstige Lage geprägt.



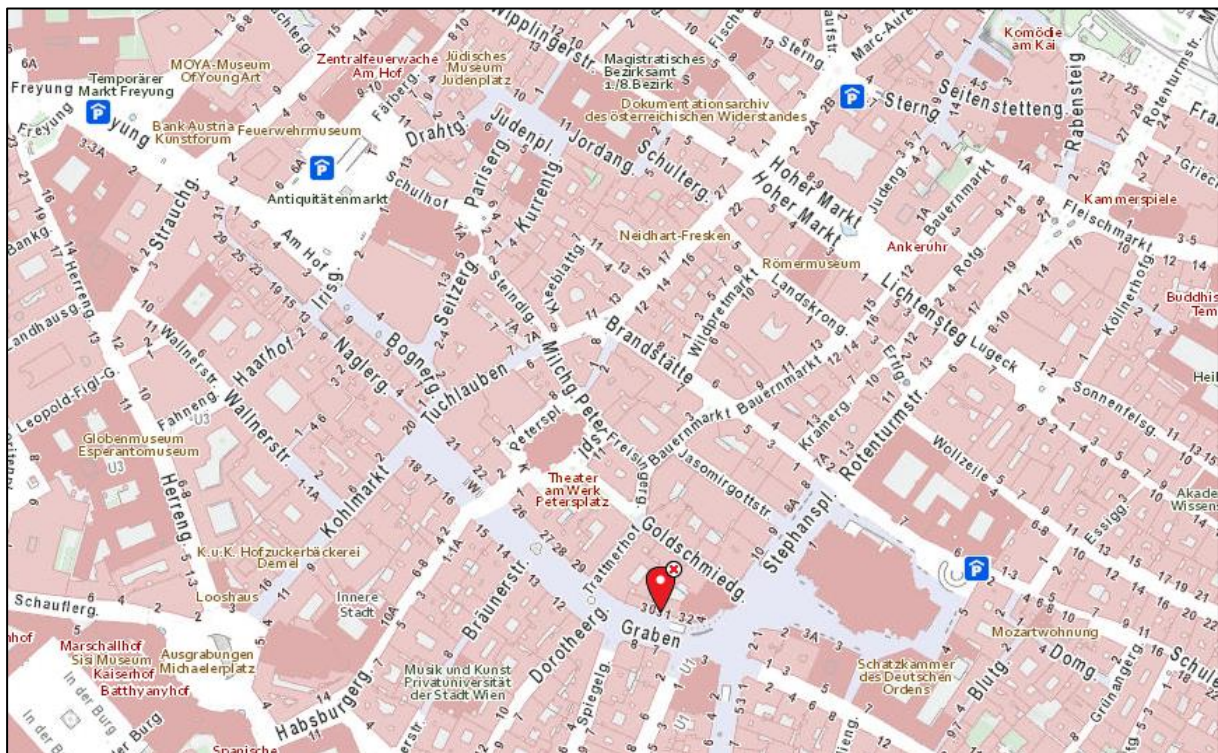
Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan; Bearbeitung: EHL

ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

Die Liegenschaft ist für den Individualverkehr nicht erreichbar, da der Graben eine Fußgängerzone darstellt. Es kann nur für Ladetätigkeiten vormittags zugefahren werden.

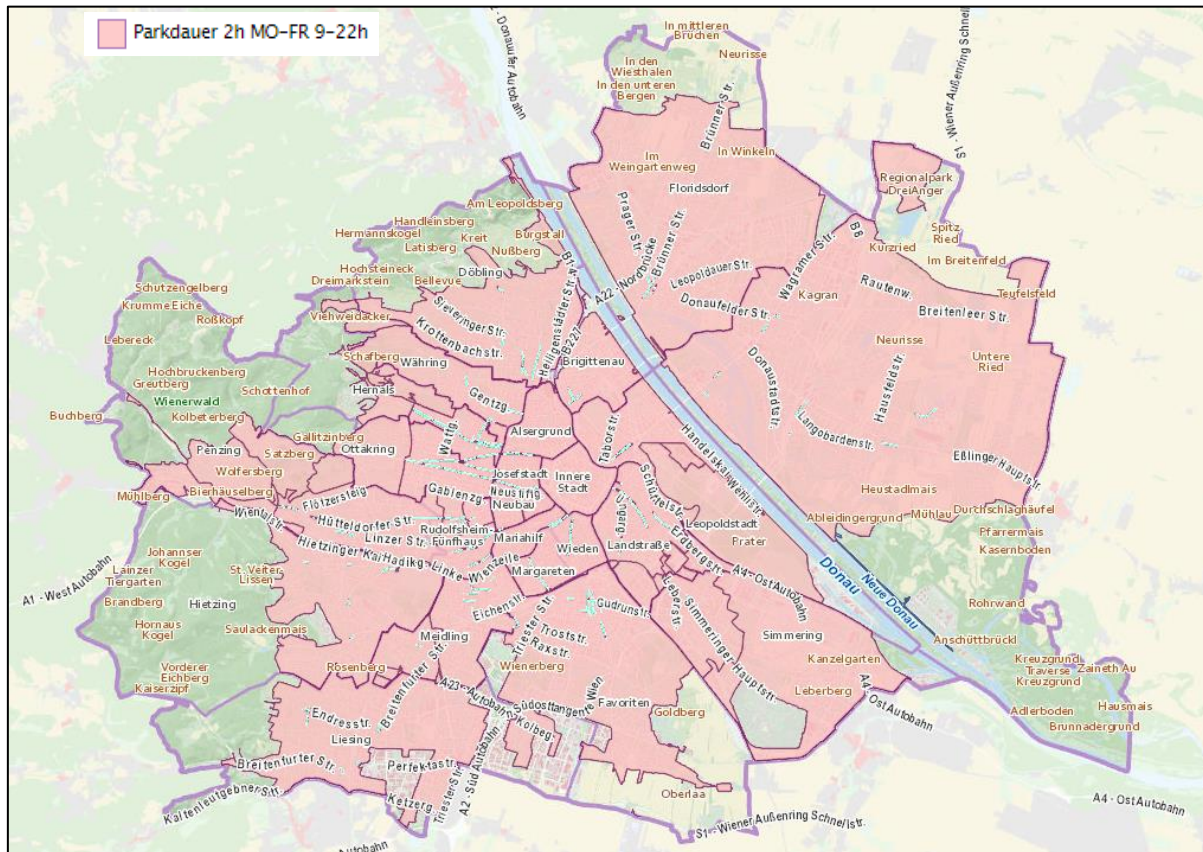
Der Flughafen Wien-Schwechat ist, je nach Verkehrsaufkommen, in ca. 30 Fahrminuten erreichbar.

Die Parkplatzsituation kann als sehr angespannt bezeichnet werden. Der 1. Bezirk ist eine flächendeckende Kurzparkzone. Es befinden sich Parkhäuser in fußläufiger Entfernung.



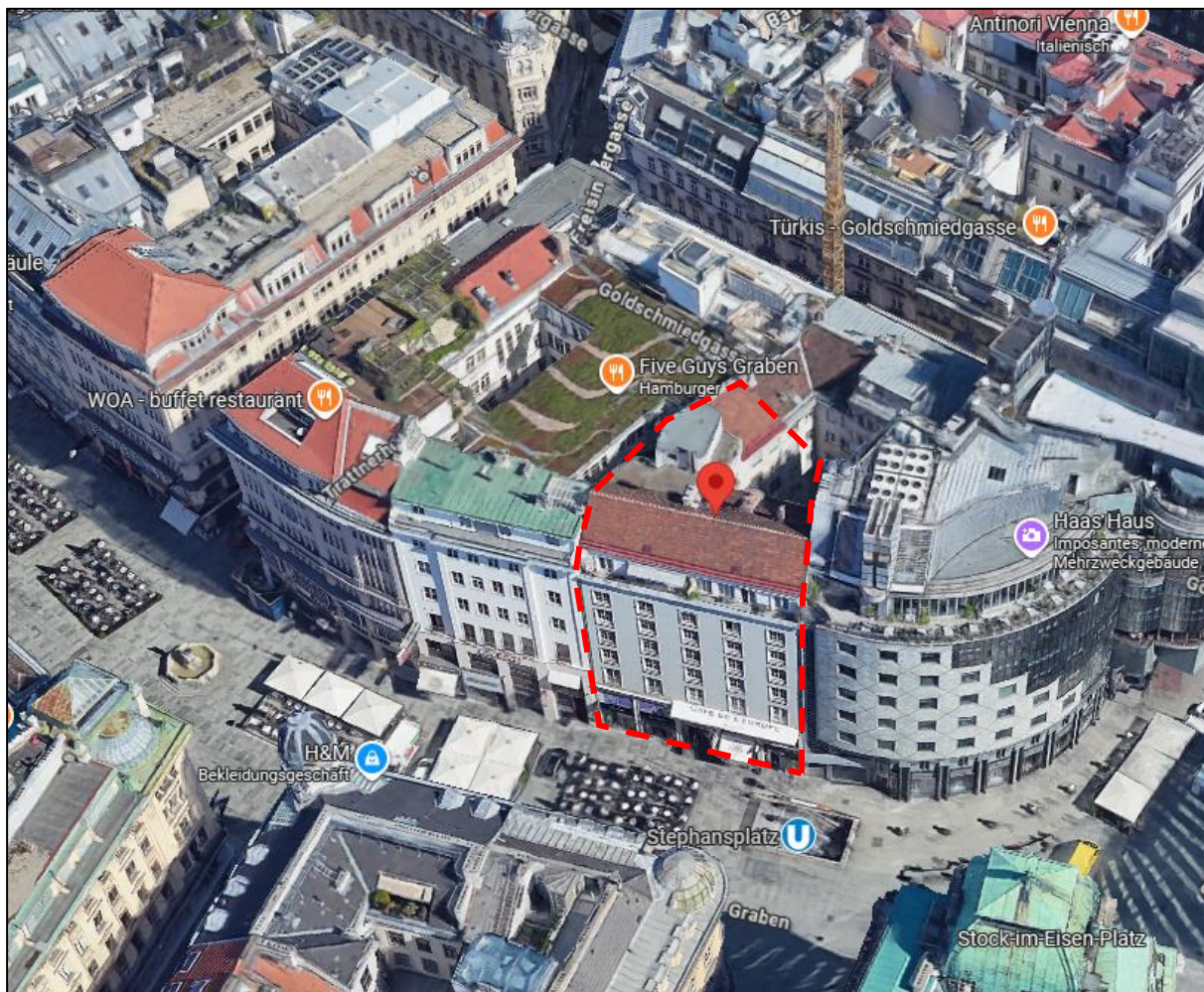
Quelle: www.wien.gv.at; Bearbeitung: EHL

In allen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Der Preis und die Parkdauer wurden für alle Bezirke vereinheitlicht (9 bis 22 Uhr, Parkdauer maximal 2 Stunden). Die jeweiligen Bezirks-Bewohner können ein Parkpickerl erwerben und in ihrem Bezirk in der flächendeckenden Kurzparkzone unbegrenzt parken (Ausnahmeregelungen in einigen wenig besiedelten Gebieten am Stadtrand).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/index.html>; Bearbeitung: EHL

LUFTBILD



Quelle: www.google maps; Bearbeitung: EHL

GRUNDBUCH

Die Liegenschaft besteht grundbücherlich aus der Einlagezahl 401, inneliegend in der Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, mit dem Grundstück Nr. 590/2 im Ausmaß von 443 m². Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster ausgewiesen, die Grundstücksgrenzen sind somit als nicht rechtsverbindlich anzusehen.

An der gegenständlichen Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet.

Im A2-Blatt sind folgende Eintragungen ersichtlich:

- 1 a 23097/2012 Denkmalschutz: Erhaltung der nach außen und innen wirkenden Portalelemente der Trafik auf Gst 590/2 liegt im öffentlichen Interesse (Teilunterschutzstellung)

Laut Eintragungen im B-Blatt des Grundbuches befinden sich die bewertungsgegenständlichen 1.840/95.240 WE-Anteile im Eigentum der Jose Hart Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH (FN 352132t) mit Sitz in 1220 Wien, Wagramer Straße 22.

Im C-Blatt sind hinsichtlich der gegenständlichen WE-Anteile mehrere Pfandrechte, simultan haftende Liegenschaften sowie eine Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 verzeichnet.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Nachfolgend ist dem Gutachten ein auf die gegenständlichen WE-Anteile eingeschränkter Grundbuchauszug vom 8. August 2025 angeschlossen.



KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt

EINLAGEZAHL 401

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 4668/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
590/2	GST-Fläche	443	
	Bauf.(10)	345	
	Bauf.(20)	98	Graben 31

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 23097/2012 Denkmalschutz :Erhaltung der nach außen und innen wirkenden Portalelemente der Trafik auf Gst 590/2 liegt im öffentlichen Interesse (Teilunterschutzstellung)

***** B *****

48 ANTEIL: 1840/95240

Jose Hart Vermögensverwaltung und Beteiligungs GmbH (FN 352132t)

ADR: Wagramer Straße 22, Wien 1220

a 6098/1960 Wohnungseigentum an W 13

b 2968/2019 IM RANG 8018/2018 Kaufvertrag 2019-03-19 Eigentumsrecht

***** C *****

57 auf Anteil B-LNR 48

a 2968/2019 Pfandurkunde 2019-03-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.190.000,--

für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)

b gelöscht

80 auf Anteil B-LNR 46 48

a 8992/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 2984/2024)

Beschluss 2024-08-27

PFANDRECHT

vollstr. EUR 23.207,50

(darin enthaltene Nebenforderung EUR 2.921,36 samt Zinsen

und Kosten laut Beschluss vom 2024-08-26 für R + V

Allgemeine Versicherung AG Niederlassung Österreich

(FN 351083z)

81 auf Anteil B-LNR 46 48

a 2438/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 118/25h)

82 auf Anteil B-LNR 46 48

a 4668/2025 Beschluss 2025-05-28

PFANDRECHT

vollstr. EUR 5.867,28

4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.08.2024

4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.09.2024

4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.10.2024

4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.11.2024

4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.12.2024

4,00 % Z aus EUR 977,88 ab 06.01.2025

Kosten EUR 1.027,93 samt 4 % Zinsen seit 20.3.2025

Kosten EUR 633,23 für Wohnungseigentümergeinschaft 1010

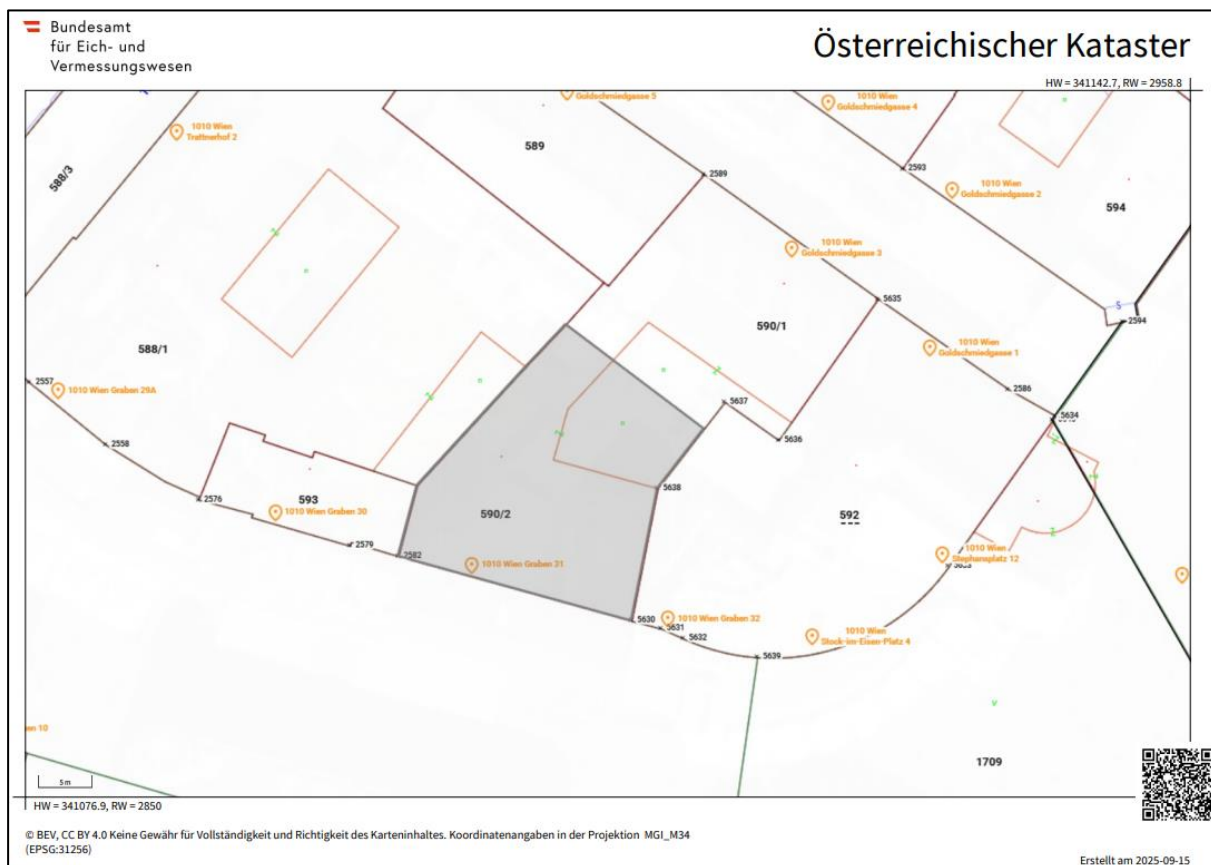
Wien, Graben 31 (67 E 2752/25 t)



b 4668/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 598 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 95
EZ 401 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 82
EZ 1340 KG 01603 Donaufeld C-LNR 16
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 08.08.2025 14:32:58

DIGITALE KATASTERMAPPE



Quelle: BEV; Bearbeitung: EHL



Gst.-Nr. 590/2, EZ 401, KG 01004 Innere Stadt

FLÄCHENWIDMUNG/BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung, unter www.wien.gv.at, weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

Liegenschaftstrakt:

GB Gemischtes Baugebiet
V Bauklasse V (Gebäudehöhe mind. 16,00 m, max. 26,00 m)
g geschlossene Bauweise

Innenhof:

GB Gemischtes Baugebiet
I Bauklasse I (Gebäudehöhe mind. 2,50 m, max. 9,00 m)
4.5m maximal zulässige Gebäudehöhe 4,50 m
g geschlossene Bauweise

Sonstiges:

Dg Durchgang mit 2,50 Meter Breite
 Schutzzone
 Wohnzone
 Keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Schutzzone

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone gemäß § 7 der Bauordnung für Wien. Schutzzonen sind Bereiche, in welchen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist. Dies betrifft

- seine natürlichen Gegebenheiten,
- seine historischen Strukturen,
- seine prägende Bausubstanz und
- die Vielfalt der Funktionen.

Primär geschützt wird das äußere Erscheinungsbild eines Objektes. Bei Errichtung eines neuen Gebäudes innerhalb einer Schutzzone ist darauf zu achten, dass es sich in das Ensemble und in das Stadtbild einfügt. Dabei ist eine zeitgemäße, qualitätsvolle Architektur anzustreben.

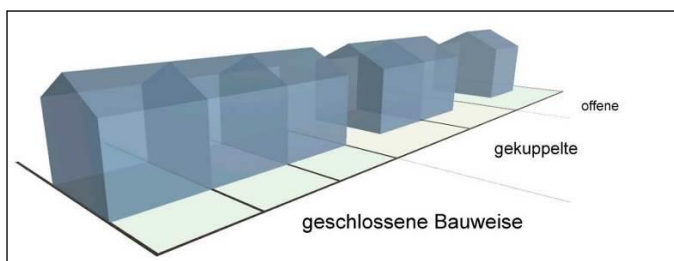
Wohnzone

§ 7a Bauordnung für Wien, Wohnzonen: In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

Die Bestimmungen über Wohnzonen sind in Wien in der Wiener Bauordnung im §7a geregelt. In Wohnzonen dürfen Aufenthaltsräume, die als Wohnung gewidmet oder bereits rechtmäßig für Wohnzwecke genutzt werden, nur für Wohnzwecke verwendet werden. Eine betriebliche Nutzung von Wohnungen oder Teilen davon wäre jedenfalls unzulässig, die dazu erforderliche Änderung der Raumwidmung für betriebliche Zwecke wird nicht bewilligt. Als Aufenthaltsräume gelten Wohnräume, Büroräume und sonstige Arbeitsräume. Räume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten verrichtet werden, sind Arbeitsräume. Dabei ist zu beachten, dass auch Aufenthaltsräume, die gegenwärtig für Arztordinationen, die Tätigkeiten Freischaffender, Unterrichtstätigkeiten wie Musikunterricht etc. genutzt werden, nicht für Bürozwwecke oder andere gewerbliche Zwecke umgenutzt werden dürfen.

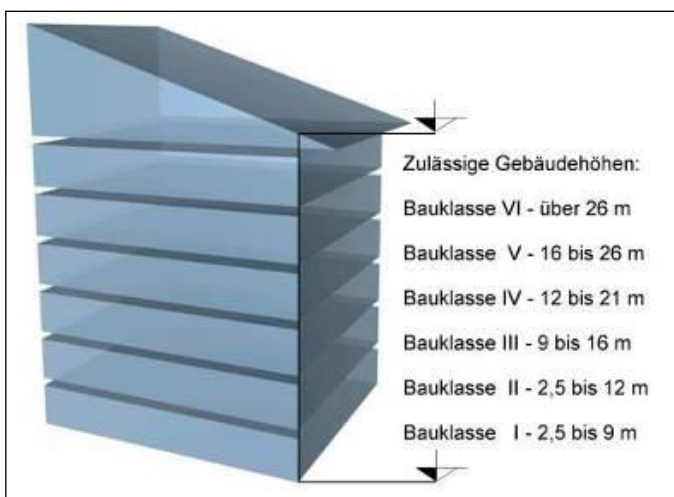
BAUWEISEN

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:

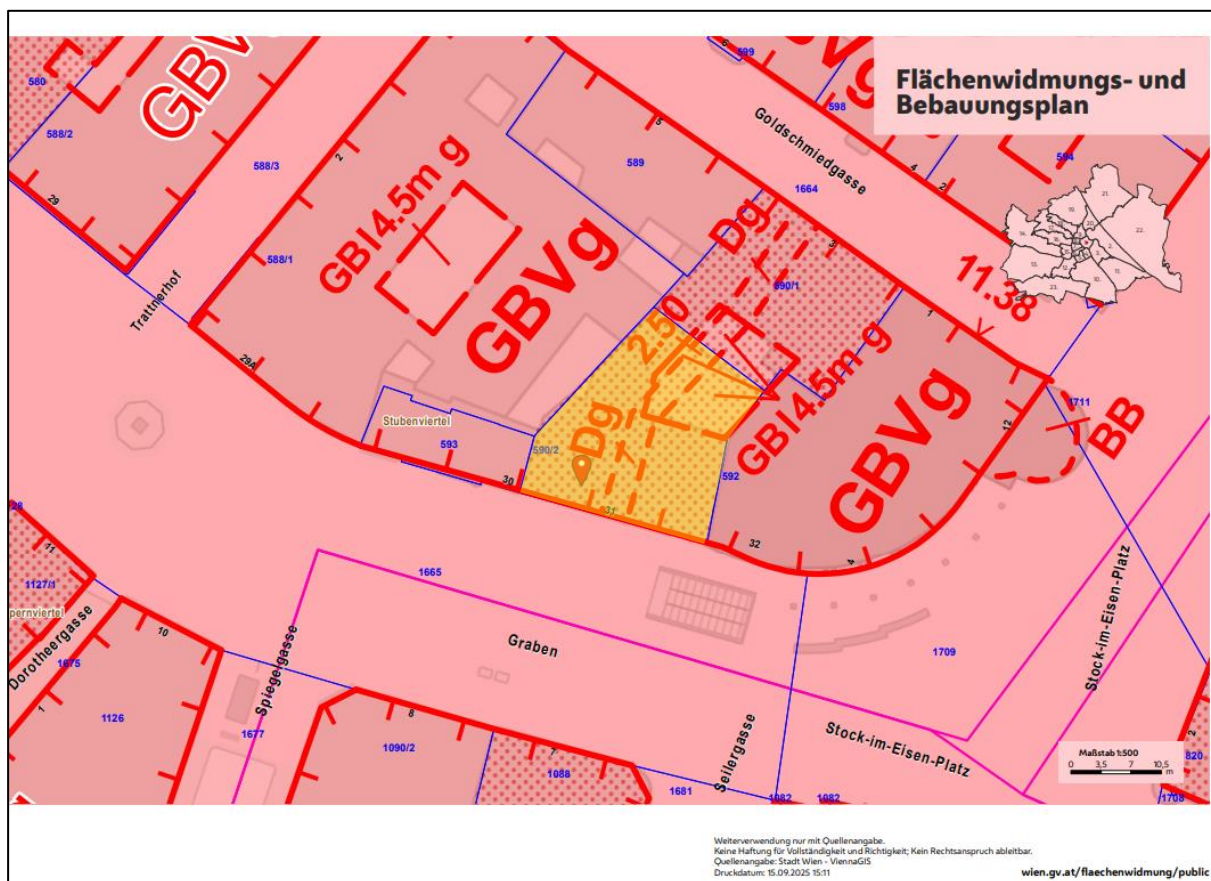


BAUKLASSEN

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.



Nachfolgend ist ein Ausschnitt des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem gegenständlichen Liegenschaftsbereich angeschlossen.



Quelle: www.wien.gv.at; Bearbeitung: EHL

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude, in dem sich die gegenständlichen WE-Anteile befinden, baubehördlich genehmigt wurde, rechtmäßig genutzt werden kann und im Einklang mit den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt wurde.

Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

ATLASTEN UND BODENKONTAMINATION

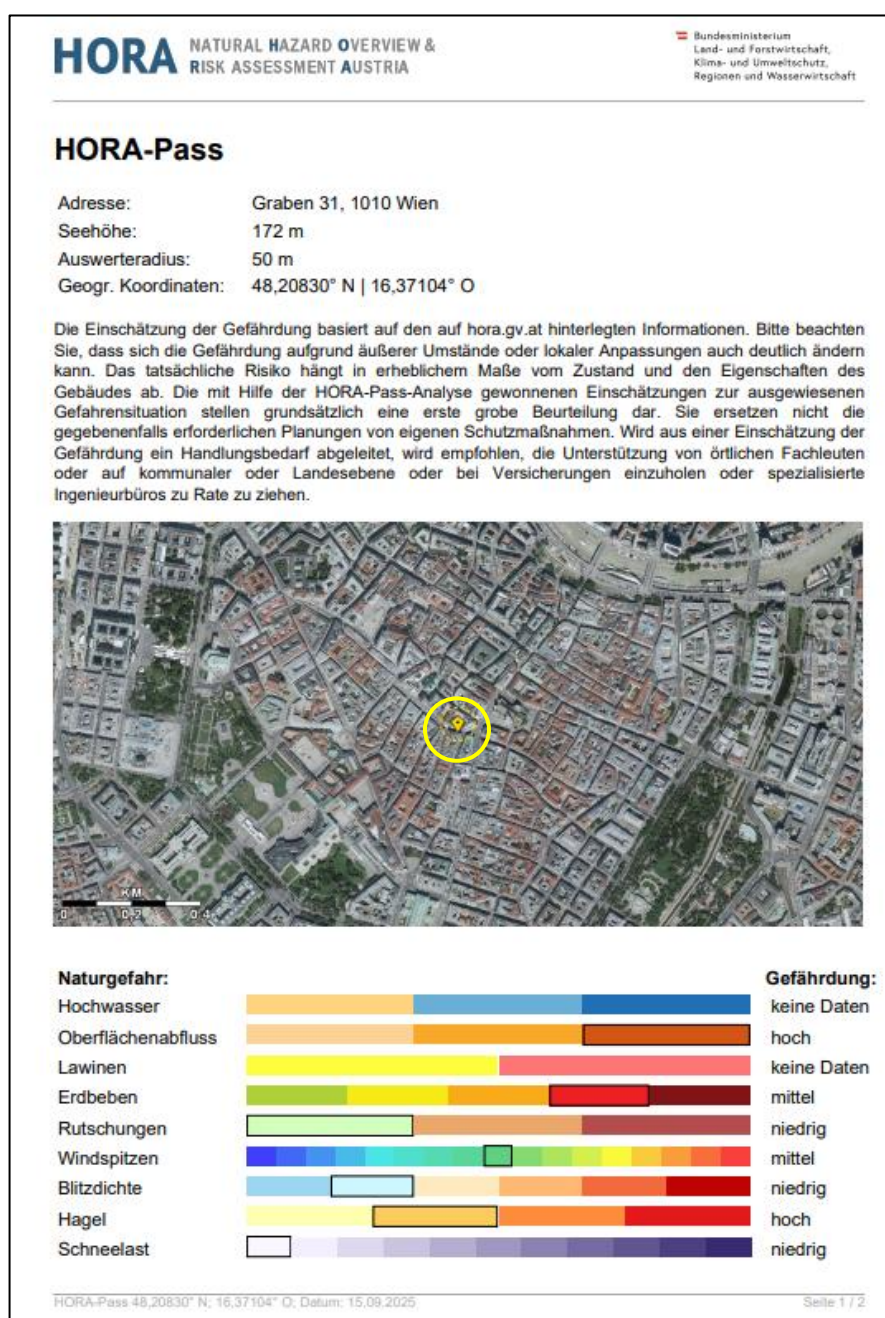
Gemäß § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) hat die Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen. Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG sind auf der Webseite www.altlasten.gv.at Altlasten sowie jene Altablagerungen und Altstandorte zu veröffentlichen, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden.

Gemäß unserer stichtagsbezogenen Abfrage unter www.altlasten.gv.at weisen die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen aus.

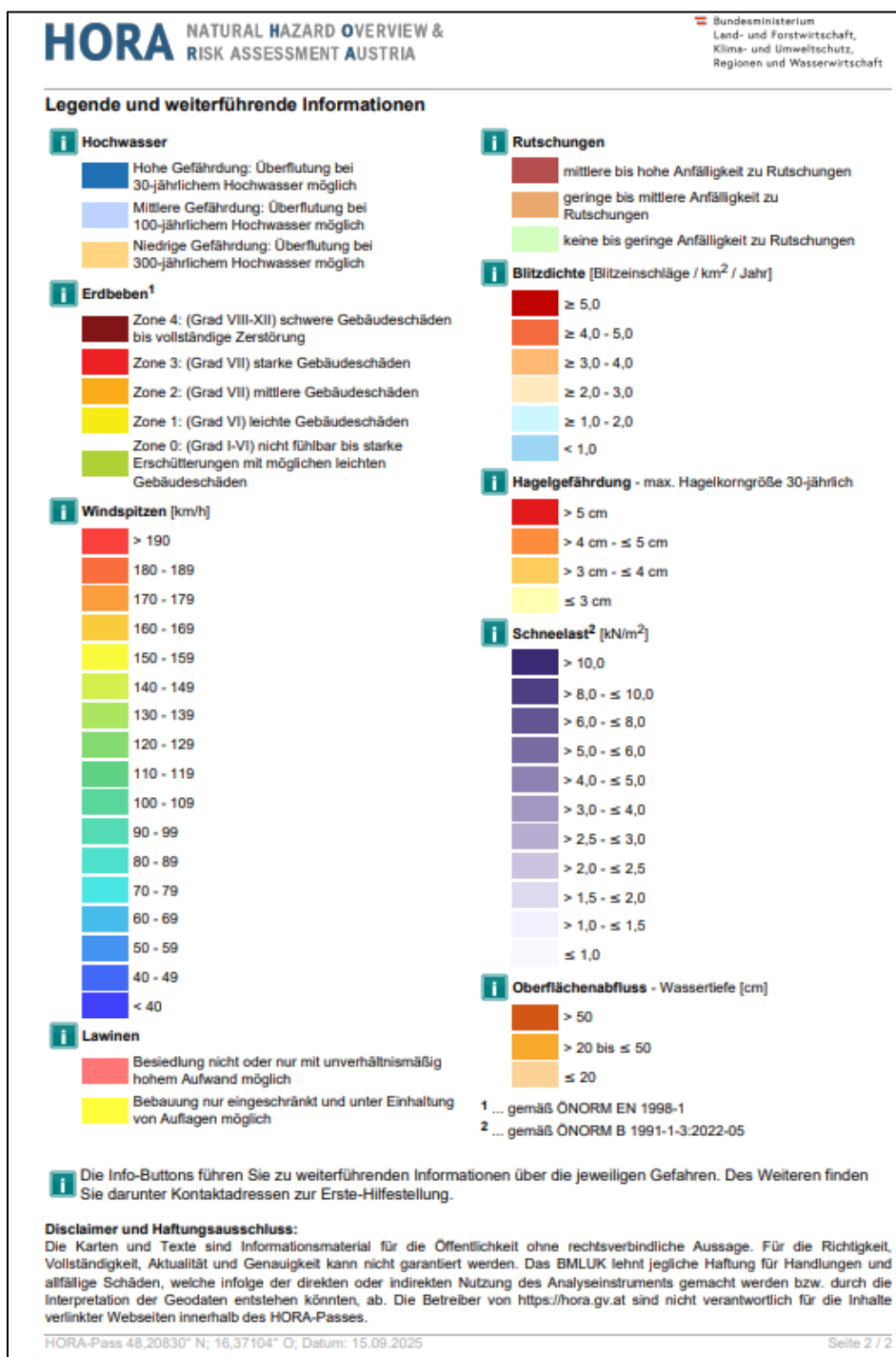
Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf den Bewertungsgegenständen keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen können eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaften haben und würden eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

GEFAHRENZONENPLAN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft in einem Radius von 50 Meter wie folgt einzuschätzen:



Quelle: www.hora.gv.at; Bearbeitung: EHL



Quelle: www.hora.gv.at; Bearbeitung: EHL

Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten HORA-Abfrage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

LÄRMKARTE

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/31/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Die Lautstärken sind dabei wie folgt zu interpretieren:

- 55 bis 60 dB: Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke.
- 60 bis 65 dB: Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen.
- 65 bis 70 dB: Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.
- 70 bis 75 dB: Entspricht einem Fön oder Staubsauger in 1 m Entfernung.
- ab 75 dB: Entspricht starkem Straßenverkehr.

STRASSENVERKEHR

Der Standort ist keiner Lärmbelastung durch Straßenverkehr ausgesetzt.

SCHIENENVERKEHR

Der Standort ist keiner Lärmbelastung durch Schienenverkehr ausgesetzt.

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Das unregelmäßig konfigurierte Grundstück ist mit einem Gebäude in Mittellage bebaut, welches laut dem Häuserkataster Salzberg im Jahr 1868 errichtet und laut dem Kulturgüterkataster der Stadt Wien im Jahr 1949 wiederaufgebaut wurde.

Das Objekt wird zu Geschäfts- und Wohnzwecke genutzt und besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, sieben Obergeschoßen und einem Dachgeschoß.

Die Fassade ist glatt verputzt und in einem hellgrauen Farbton gehalten. Die Fenster sind regelmäßig angeordnet, jeweils zweiflügelig mit Sprossenteilung, teilweise mit französischen Balkonen und weißen Faschen eingefasst. Im Erdgeschoß besteht eine Glasfassade mit großflächigen Schaufenstern und Eingängen in die Geschäftslokale.

Durch das Gebäude verläuft ein Durchgang bis in die Goldschmiedgasse. Linker- und rechterhand sind diverse Geschäftslokale situiert. Vom Durchgang gelangt man in das allgemeine Stiegenhaus mit Terrazzoboden. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine Treppe mit Holzhandlauf sowie einen Personenaufzug (Firma Steiner, Baujahr 1950, Firma Otis, Umbaujahr 2012, Tragkraft 320 kg bzw. 4 Personen, Stationen Kellergeschoß bis Dachgeschoß).

WOHNUNG TOP 13

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 13 befindet sich im 4. Obergeschoß, ist Richtung Graben und Innenhof ausgerichtet und zum Stichtag leerstehend.

Die Einheit besteht aus einem Vorzimmer, einem Bad, einem WC sowie drei Räumen, wurde saniert, weist jedoch einen noch nicht abgeschlossenen Fertigstellungsgrad auf. Es fehlen die Bodenbeläge, die Sanitäreinrichtungen samt Verfliesung, die Küche, die Innentüren sowie die Steckdosen. Die Fensterflügel sind noch teilweise unsaniert.

Die Beheizung soll nach Fertigstellung über die Fußbodenheizung erfolgen.

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas, Kanal, Strom und Telefon sind vorhanden.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Im Zuge der Besichtigung konnten die allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 13 besichtigt werden. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes kann als durchschnittlich eingestuft werden.

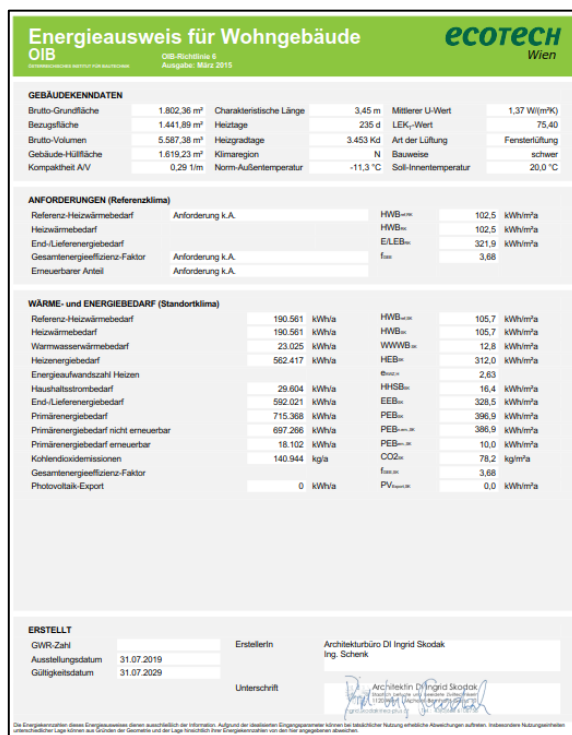
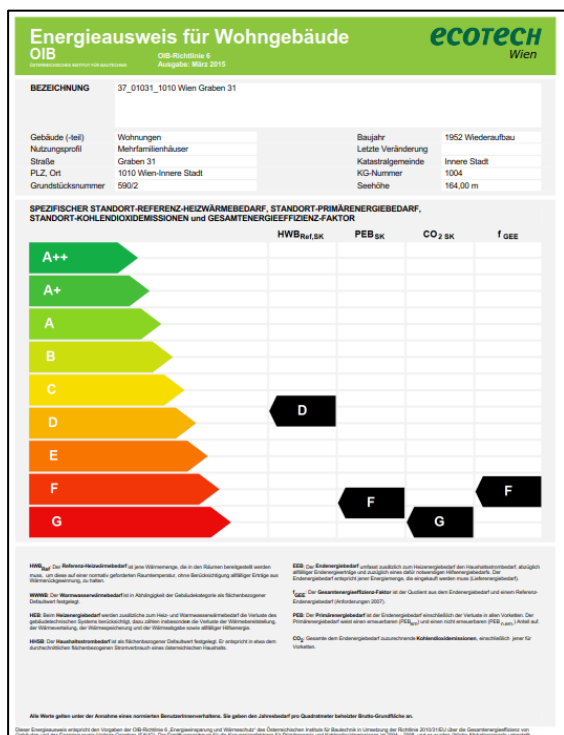
Die Einheit wurde saniert, weist jedoch einen noch nicht abgeschlossenen Fertigstellungsgrad auf.

Wesentliche strukturelle oder mechanische Schäden konnten nicht festgestellt werden. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Wir halten ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme jedoch nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein bautechnisches Gutachten nicht Inhalt dieser Verkehrswertermittlung ist.

ENERGIEAUSWEIS

Seit 01.12.2012 ist bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit) ein Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, welcher zwingend Angaben über die Gesamtenergieeffizienz gem. der jeweils anwendbaren Umsetzung der Richtlinien 2010/31 EU, des Gebäudes aufweisen muss.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde ein Energieausweis der Architektin DI Ingrid Skodak vom 31.07.2019 übermittelt.



GEBÄUDEZERTIFIKAT

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde kein Gebäudezertifikat hinsichtlich Nachhaltigkeit (z.B. LEED / BREEAM / DGNB / ÖGNI / klima:aktiv) übermittelt.

NUTZFLÄCHE/NUTZUNG

Vom Eigentümer wurde ein Einreichplan des Architekten Mag. Ing. Josef Kohleisen (samt Baubewilligungsbescheid vom 08.08.1989) für die Umwidmung der Räume für Bürozwwecke, Nutzflächen teilweise nicht lesbar, übermittelt.

Laut dem vom Auftraggeber übermittelten Polierplan vom 18.07.2022, erstellt von SD ENGINEERING e.U., weist die gegenständliche Einheit Top 13 eine Nutzfläche von 85,67 m² auf. Laut diesem Plan sind die Räume für Bürozwwecke gewidmet.

In weiterer Folge wird die Fläche laut Polierplan in der Bewertung herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einheit laut Grundbuchauszug als Wohnung verbüchert wurde. Auftragsgemäß wird in der Bewertung davon, dass die Einheit als Wohnung baurechtlich umgewidmet wird.

Das Flächenausmaß wurde auf Plausibilität überprüft, eine Gewähr für die exakte Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

REPARATURRÜCKLAGE, VORSCHREIBUNG, VORAUSSCHAU

Die aktuelle Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten ab Jänner 2025 stellt sich wie folgt dar:

EDV:130 / EDV zu: 30 Top: 13				
	NFL: 84,92 m²			
	Netto EUR	USt	USt-Betrag	Brutto
Reparaturrücklage	65,30	%		65,30
Akonto Betriebskosten	97,56	20%	19,51	117,07
Akonto Liftbetriebskosten	40,55	20%	8,11	48,66
Akonto Wasser	16,08	20%	3,22	19,30
Akonto Heizkosten nach NFL	70,93	20%	14,19	85,12
Akonto Koloniagebühr	39,26	20%	7,85	47,11
Gesamt	329,68		52,88	382,56

Laut der Vorausschau ist mittel- bis langfristig geplant:

Mängelbehebung lt. Elektroanlagenbuch – Kosten rund netto € 16.000,- (Stand 2019)

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum 31.12.2024 € 205.075,69.

Die monatlichen Akontozahlungen stellen sich laut Vorausschau vom 04.04.2024 ab Mai 2024 wie folgt dar:

	Aktuell	ab Mai 2024	Euro / m²	Verteilungsschlüssel
Betriebskosten:	4.543,00 Euro	5.050,00 Euro	2,24 Euro	Anteile
Heizkosten	3.300,00 Euro	3.510,00 Euro	1,56 Euro	Verbrauch
Müllkosten:	1.210,00 Euro	1.950,00 Euro	0,87 Euro	Individuell
Liftbetriebskosten:	1.150,00 Euro	1.260,00 Euro	0,56 Euro	Individuell
Wasserkosten	600,00 Euro	600,00 Euro	0,27 Euro	Verbrauch
Reparaturrücklage:	3.379,77 Euro	3.379,77 Euro	1,50 Euro	Anteile

Wir weisen darauf hin, dass erforderliche oder bereits geplante Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen am Gebäude, die über die Höhe der bestehenden Rücklage hinausgehen, den festgestellten Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaftsanteile reduzieren können.

Vom Eigentümer wurden die nachfolgenden Grundrisspläne zur Verfügung gestellt:

EHL/BEK/092025

Hand-drawn floor plan of a building with various rooms labeled in German. The plan includes a kitchen (Küche), office (Büro), storage (Lager), and several living areas (Zimmer). Rooms are numbered and have dimensions. A red dashed line outlines a specific area. The plan is surrounded by dimensions and a scale bar.

Rooms and dimensions:

- Küche: 10,87
- EDV - Büro: 10,87
- TEEKO: 10,87
- Lager: 9,27
- VORZIMMER LÄRCHENRIEMEN: 12,13
- BAD: 5,06
- VORZIMMER LÄRCHENRIEMEN: 12,13
- Büro Zimmer LÄRCHENRIEMEN: 20,36
- Büro Zimmer LÄRCHENRIEMEN: 21,74
- ZIMMER LÄRCHENRIEMEN: 22,66
- Büro Zimmer LÄRCHENRIEMEN: 20,36

Other labels include: KÜCHE, STEINMÖBEL, TERRAZZ, AR, TEE, VORZIMMER, LÄRCHENRIEMEN, BAD, VORZIMMER, LÄRCHENRIEMEN, ZIMMER, LÄRCHENRIEMEN, and various dimensions.

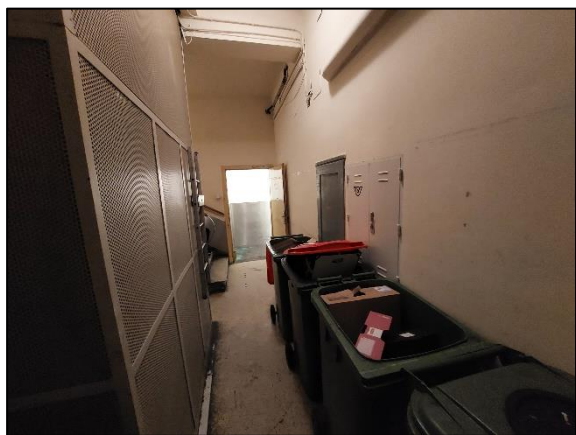
FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHT



ALLGEMEINFLÄCHEN





WOHNUNG TOP 13





WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.03.1992 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen WE-Anteile wie folgt.

Bewertungsgrundsatz

- § 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme am 4. September 2025
- den Bau- und Erhaltungszustand
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Für die gegenständliche Wohnung ziehen wir das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heran. Hierbei werden tatsächlich stattgefundene Transaktionen von vergleichbaren Wohnungen in der digitalen Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchs erhoben.

Das Vergleichswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

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

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

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

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Wir weisen darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt seit 2022 in einer Phase geänderter Rahmenbedingungen befindet und zum Bewertungsstichtag eine verhaltene Marktaktivität gegeben ist.

Es wird sohin auf die Bedeutung des Stichtagsprinzips explizit hingewiesen. Eine Überprüfung der Marktverhältnisse kann in kürzeren Abständen erforderlich sein. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse erfordert eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

BEWERTUNGSANSÄTZE | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Zuge unserer Recherchen wurden folgende Vergleichstransaktionen für gebrauchte Eigentumswohnungen in zeitlicher und örtlicher Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft in der digitalen Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichts erhoben und als vergleichbar betrachtet.

Eine entsprechend Lageanpassung wurde sachverständig durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Lage am Immobilienmarkt erfolgt keine zeitliche Anpassung ab dem Jahr 2023.

lfd. Nr.	KG	EZ	TZ	KV-Datum	Kaufpreis	WNFL	Preis /m ² WNFL	Anpassung Lage	angepasster Vergleichswert /m ² WNFL	herangezogener Vergleichswert /m ² WNFL
1	01004	598	9904/2024	07.10.2024	€ 2.625.000	135,73 m ²	€ 19.340/m ²	0,00%	€ 19.340/m ²	€ 19.340/m ²
2	01004	598	3751/2025	24.04.2025	€ 2.340.000	121,90 m ²	€ 19.196/m ²	0,00%	€ 19.196/m ²	€ 19.196/m ²
3	01004	130	5147/2025	16.12.2024	€ 1.534.081	71,89 m ²	€ 21.339/m ²	0,00%	€ 21.339/m ²	€ 21.339/m ²
4	01004	130	5148/2025	16.12.2024	€ 2.375.871	112,22 m ²	€ 21.172/m ²	0,00%	€ 21.172/m ²	€ 21.172/m ²
5	01004	1165	4013/2024	15.04.2024	€ 1.850.000	86,41 m ²	€ 21.410/m ²	0,00%	€ 21.410/m ²	€ 21.410/m ²
6	01004	1848	6320/2024	15.07.2024	€ 1.700.000	110,04 m ²	€ 15.449/m ²	5,00%	€ 16.221/m ²	€ 16.221/m ²
7	01004	467	10318/2023	14.12.2023	€ 1.217.448	77,00 m ²	€ 15.811/m ²	5,00%	€ 16.602/m ²	€ 16.602/m ²
8	01004	1154	548/2024	20.12.2023	€ 1.710.000	107,60 m ²	€ 15.892/m ²	0,00%	€ 15.892/m ²	€ 15.892/m ²
9	01004	114	617/2023	16.01.2023	€ 1.120.000	72,79 m ²	€ 15.387/m ²	0,00%	€ 15.387/m ²	€ 15.387/m ²
Mittelwert									€ 18.506/m ²	€ 18.506/m ²
Ausreißer +30 %									€ 24.058/m ²	
Ausreißer -30 %									€ 12.955/m ²	
Mittelwert gerundet									€ 18.500/m ²	

Der gerundete Mittelwert nach einem Ausreißertest von +/- 30 % beträgt € 18.500,-/m² Nutzfläche (Bandbreite von € 15.387,-/m² bis € 21.410,-/m²).

Auf Basis der erhobenen Vergleichswerte sowie aufgrund unserer Erfahrungen und nach Rücksprache mit Maklern und Sachverständigenkollegen setzen wir als Vergleichswert den ermittelten Mittelwert in der Höhe von € 18.500,-/m² Wohnnutzfläche für die gegenständliche Wohnung an.

Für notwendige Fertigstellungsarbeiten werden in der Bewertung Kosten in Höhe von brutto € 500,- pro m² Nutzfläche in Abzug gebracht.

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der gegenständlichen WE-Anteile rechnet sich somit wie folgt:

<i>Top</i>	<i>Nutzfläche</i>	<i>€/m²</i>	<i>Wert</i>
Wohnung Top 13	85,67 m ²	€ 18.500/m ²	€ 1.584.895
abzüglich Fertigstellungskosten		€ 500/m ²	-€ 42.835
Verkehrswert			€ 1.542.060
Verkehrswert gerundet			€ 1.540.000

GUTACHTEN

Der Verkehrswert der 1.840/95.240 WE-Anteile an der Liegenschaft

A-1010 Wien, Graben 31

verbunden mit Wohnungseigentum an

Wohnung Top 13

inneliegend in

EZ 401, KG 01004 Innere Stadt, BG Innere Stadt Wien

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der vom Auftraggeber
übermittelten Unterlagen und Informationen, der Lage am Realitätenmarkt
zum Stichtag wie folgt festgelegt:

€ 1.540.000

(in Worten: Euro Einemillionfünfhundertvierzigtausend)

Im Auftrag und für die EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien



.....
Prok. Mag. (FH) Bernd Kühr, MRICS
LEITUNG PORTFOLIOBEWERTUNG
Allg. beeideter und gerichtlich zert.
Sachverständiger für Immobilien

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

§ 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

§ 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“.

Sofern das Gutachten zu Finanzierungszwecken dient, wird explizit darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG nicht dem „Immobilienwert“ bzw. „Property Value“ gemäß Art. 229 (1) CRR III (Verordnung (EU) 2024/1623) entspricht. Bei auftragsgemäßer Ermittlung anderslautender Wertbestimmungen erfolgt im Gutachten eine entsprechende Erläuterung sowie Kalkulation auf Basis der jeweils anzuwendenden, anerkannten Standards.

§ 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist, einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden können. (Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Erfolgt die Ausfertigung des Gutachtens auftragsgemäß vor dem Bewertungsstichtag, wird die Bewertung unter der besonderen Annahme eines gleichbleibenden Immobilienmarktes zwischen Ausfertigungsdatum und Stichtag erstellt. Weiters wird von einem unveränderten Bau- und Erhaltungszustand sowie einer unveränderten Bestands- und Ertragssituation ausgegangen.

§ 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenerstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

§ 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar sind oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichtes ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc. vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherliche Rechte und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Mietverträge werden keiner rechtlichen Prüfung unterzogen. In der Bewertung gehen wir davon aus, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinse werthaltig sind und die darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarungen rechtlich durchsetzbar sind.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

§ 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

§ 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

§ 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

§ 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

§ 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

§ 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per Email; Papiausfertigungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150 Euro pro angefangene halbe Stunde, 100 Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

§ 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

§ 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen.

Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

§ 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtenauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

§ 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

§ 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Anforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

§ 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

§ 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.

§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

§ 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

§ 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Austrian Standards Institute:** ÖNORMEN B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, 2022)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel

Faudon/Malai/Trenner: Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)

Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Zeitschrift „Sachverständige“

Stabentheiner: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung