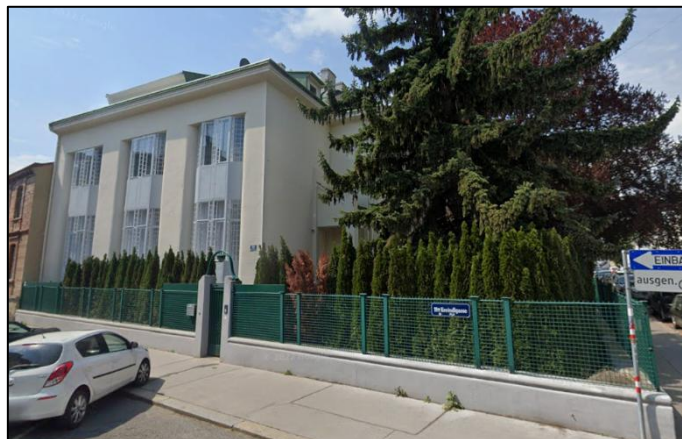


STELLUNGNAHME

1190 Wien, Gatterburggasse 2E ident Kreindlgasse 11

EZ 1495 GST-NR 488/19 inneliegend der KG 01508
Oberdöbling, BG Döbling



Quelle: google.com/maps

zum Stichtag:

06.02.2026

Auftraggeber

Mag. Clemens Richter, Rechtsanwalt,
Esteplatz 4/13
1030 Wien

als Masseverwalter in der Sache:

Sanierungsverfahren Essl Helmut
im Auftrag für das Handelsgericht Wien
Aktenzeichen 2 S 15/26g

Schuldner:

DELUXE Villenverwertung GmbH
Tuchlauben 18/12
1010 Wien

Zweck dieser Stellungnahme

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu
Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenz-
verfahrens

Stichtag der Stellungnahme

Datum: 06.02.2026
(Tag der Beauftragung)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Wert

Gerundet € 5.830.000,-

(in Worten: EURO fünf Millionen achthundertdreißigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	6
1. Makrostandort	6
Lage im Großraum	6
2. Mikrostandort	7
2.1. Lageplan	7
2.2. Standortbewertung	8
3. Grundstücksdaten	15
3.1. Grundbuchauszug	15
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	19
3.3. Grundstückskonfiguration	19
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	20
3.5. Altlastenatlas	21
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	21
4. Gebäudedaten	22
4.1. Kurzbeschreibung	22
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	23
4.3. Nutzung	23
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	24
4.5. Flächenaufstellung	26
4.6. Gebäudepläne	27
4.7. Fotodokumentation	30
C. Bewertung	36
1. Standortbewertung	36
2. Bewertungsgrundsatz	36
3. Bewertungsverfahren	37
4. Verfahrenswahl	38
5. Vergleichswertverfahren	39
6. Nachhaltigkeitsaspekte	46
7. Verkehrswert der Liegenschaft	48
D. Ergebnis	49
E. Literaturverzeichnis	50

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen der Stellungnahme

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
 - von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Zinsliste Stand 17.11.2025
 - Mietvertrag Tür 1, vom 02.05.2021
 - Mietvertrag Top Nr. 2, vom 16.06.2025
 - Mietvertrag Top Nr. 3, vom 17.05.2021
 - Verwaltungsvertrag, vom 04.05.2023
 - Verkehrswertgutachten SV Strafella, zum Stichtag 09.09.2022
- Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
 - Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
 - Auftragsgemäß wurde **keine Befundung** durchgeführt.
 - Die Stellungnahme wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
 - 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 dieser Stellungnahme entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
 - Es wurde nicht in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.

Besondere Annahmen¹ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt, dass der im Gutachten SV Strafella dokumentierte Zustand der Immobilie auch zum Bewertungsstichtag vorherrscht.

¹ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

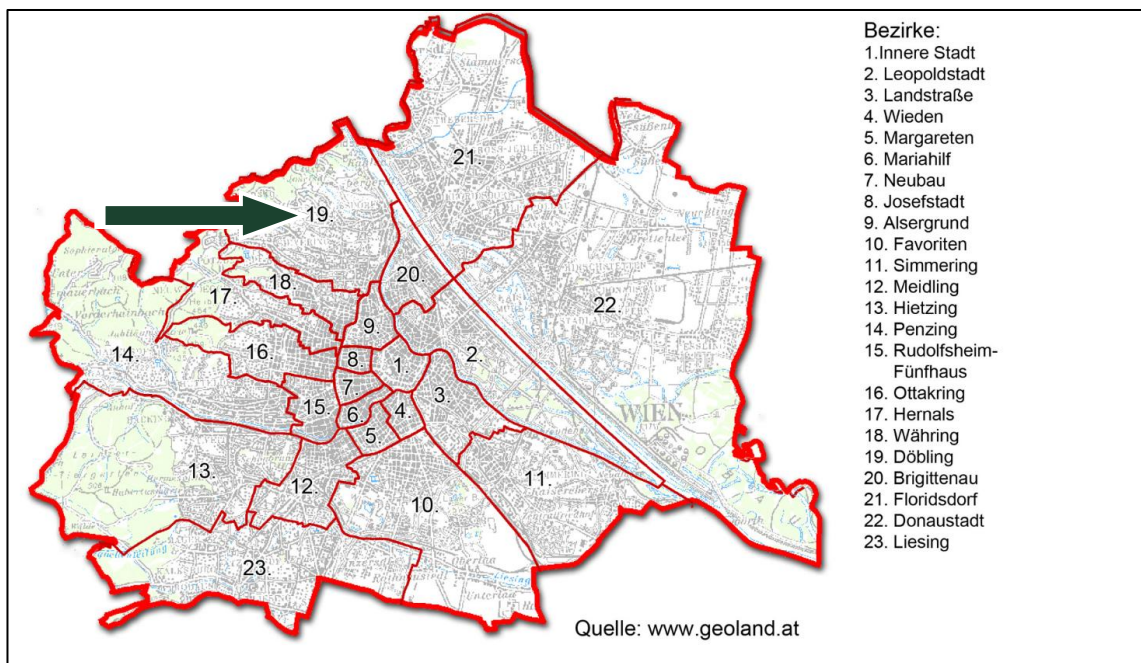
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertigende Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Wien, Quelle: geoland.at – Lage vom 19. Bezirk

Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Döbling ist der 19. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes. Der Bezirk wurde 1892 aus den ehemaligen Wiener Vororten Unterdöbling, Oberdöbling, Grinzing, Heiligenstadt, Nussdorf, Josefsdorf, Sievering und dem Kahlenbergerdorf gebildet. Heute gilt Döbling mit seinen Wienerwaldvillen ähnlich Währing und Hietzing als Nobelbezirk und verfügt über einen bedeutenden Weinanbau.²

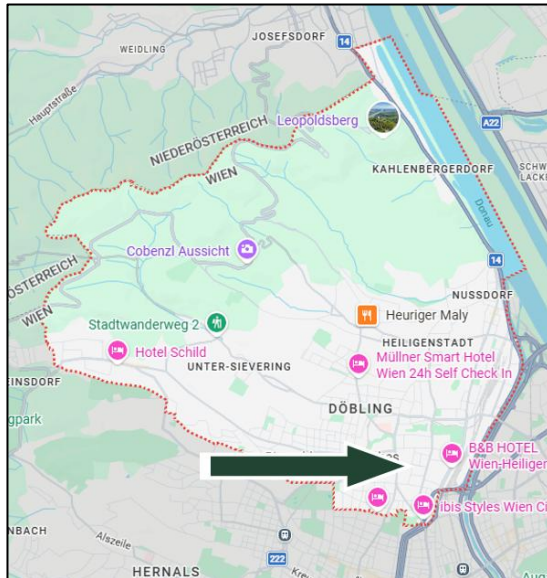
Zum Stichtag 01.01.2025 lebten 76.074 Einwohner im 19. Wiener Gemeindebezirk.³

² Quelle: wikipedia.org

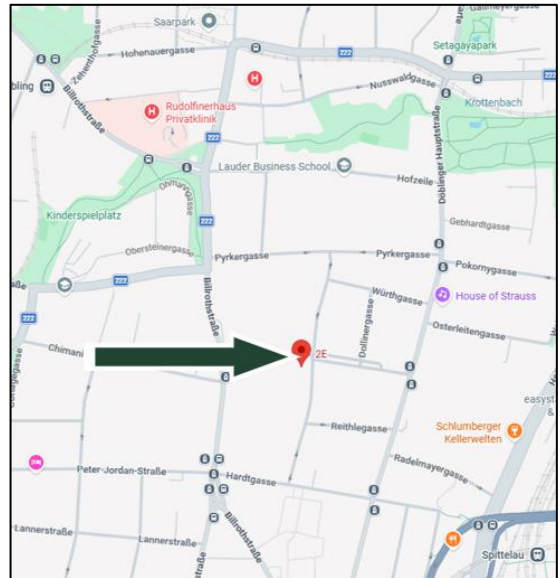
³ Vgl.: wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an der Gatterburggasse Ecke Kreindlgasse situiert. Die direkte Umgebung ist durch Wohnhäuser in Blockrandbebauung geprägt.

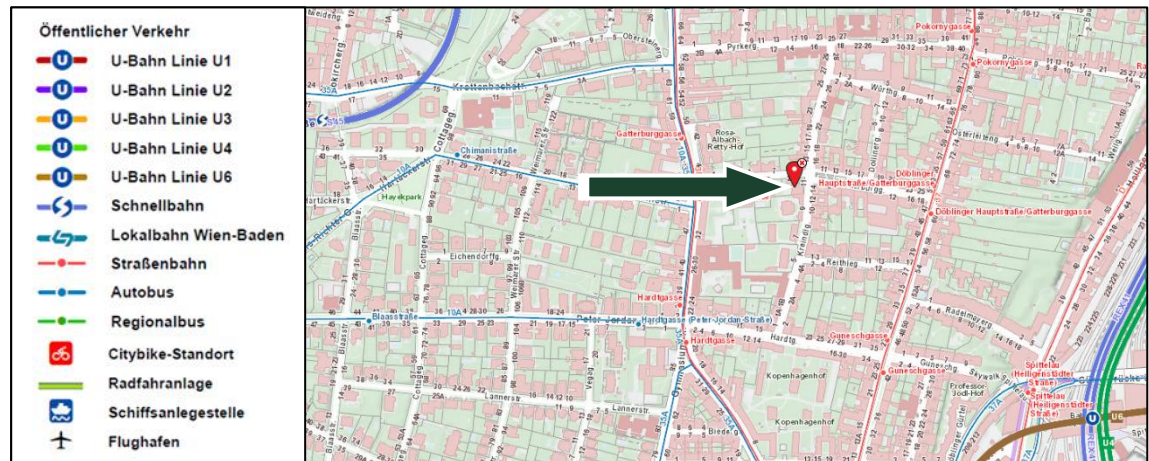


Vogelperspektive (google.at/maps), rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:

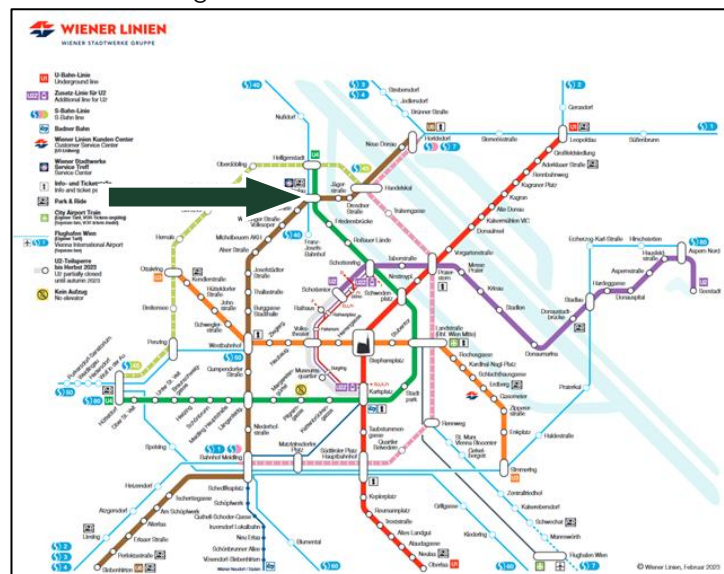


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Autobus, Linien 10A und 35A	ca. 500 m
Straßenbahn, Linien 37 bzw. 38	ca. 200 m bzw. 250 m
U-Bahn, Linien U4 und U6	ca. 900 m
Schnellbahn, Linien S40, REX4, S45	ca. 900 m

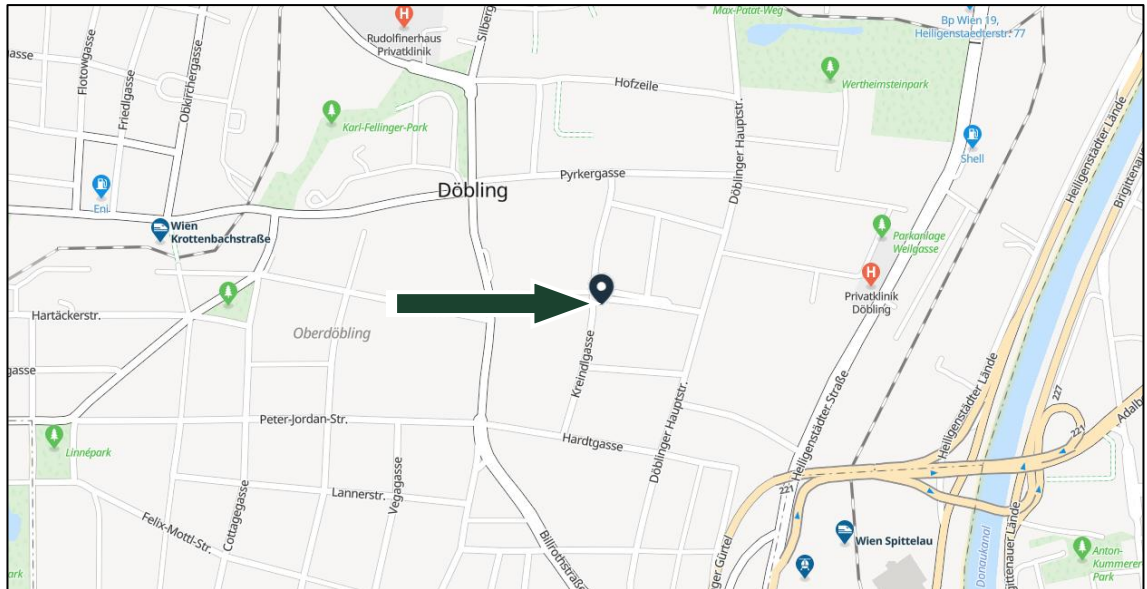
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich.



Quelle: Wiener Linien, Stand 02/2023

■ Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe der Heiligenstädter Straße, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

Entfernungen:

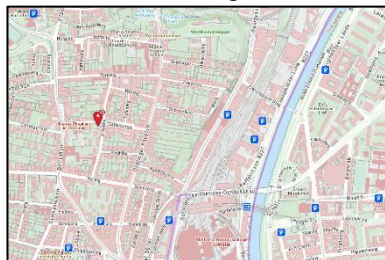
- | | |
|--|-----------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 15 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 5 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 15 km |
| ■ Anbindung an die A 1 – Westautobahn: | ca. 15 km |
| ■ Stadtzentrum: | ca. 5 km |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 25 km entfernt.

Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist eingeschränkt möglich.

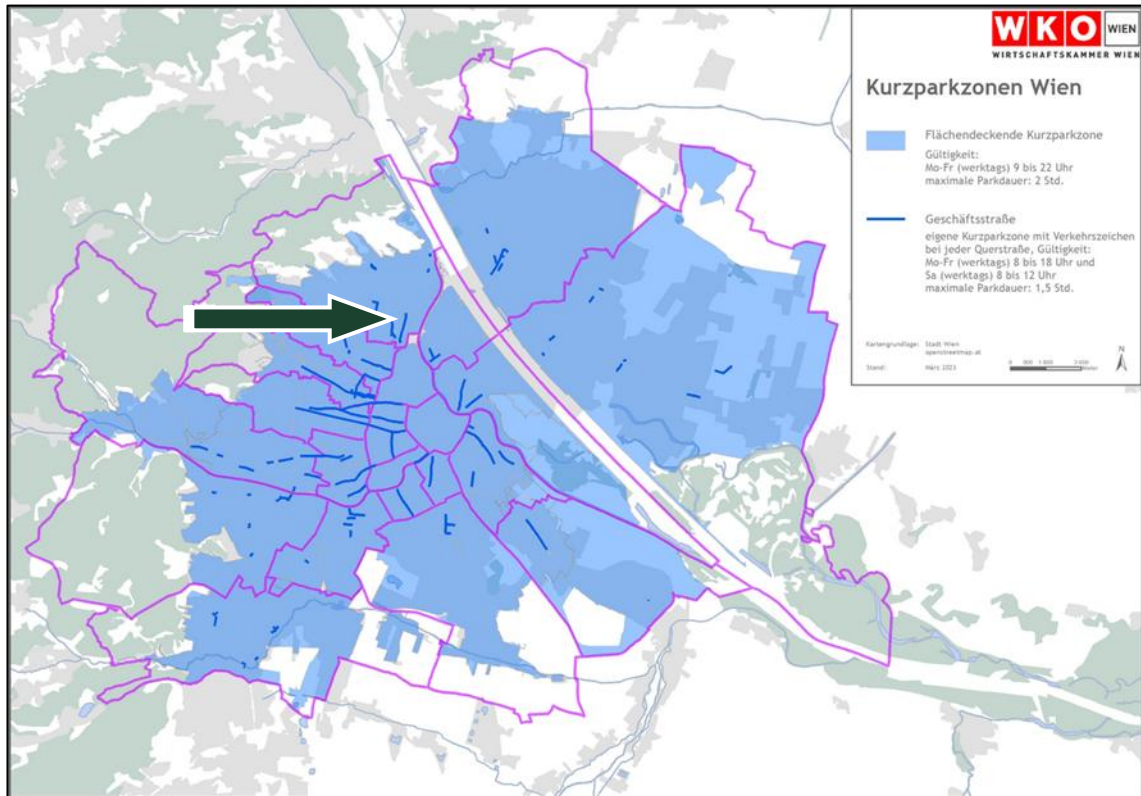
Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: Stadt Wien

■ Kurzparkzonen in Wien⁴



Übersicht der Kurzparkzonen in Wien, Quelle: wko.at- Lage der gegenständlichen Liegenschaft

Die flächendeckende Kurzparkzone gilt in allen Bezirken im Zeitraum von Montag bis Freitag, werktags, von 9:00 bis 22:00 Uhr. Die Höchstparkdauer beträgt zwei Stunden.

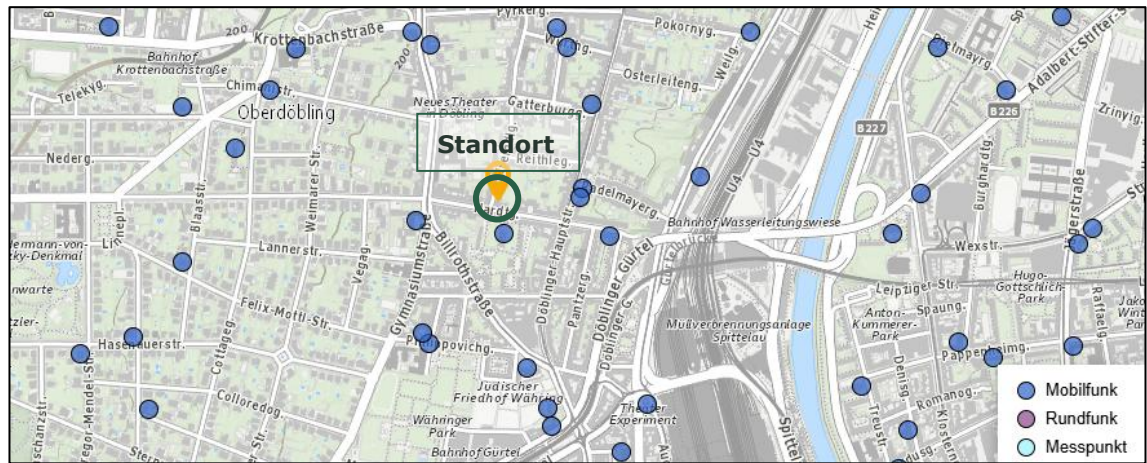
■ Senderkataster, Grenzwerte

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

⁴ Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen⁵, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkaster, Quelle: senderkaster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.

Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].

Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m ²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1,375 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$0,0037 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$f [MHz] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar. Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

⁵ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

■ Lärminformation⁶

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Durch Abfrage der Lärminformationen konnte folgende Lärmbeeinträchtigung festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

⁶ Quelle: laerminfo.at

■ Hochwasser⁷

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.

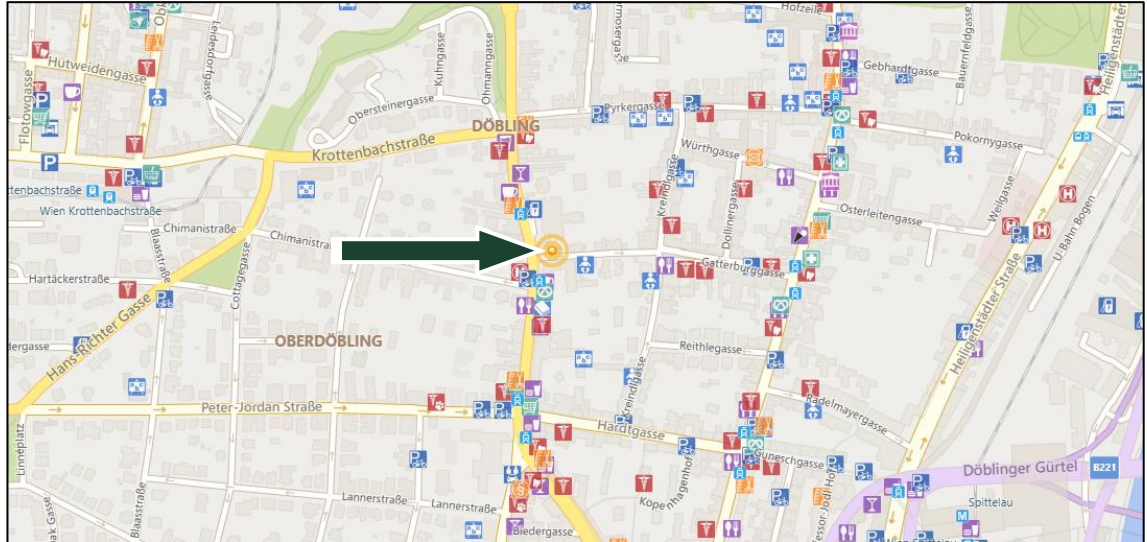
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungszone, weshalb auf die Abbildung verzichtet wird.

⁷ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw. Die Parkanlagen Karl-Fellingner-Park, Wertheimsteinpark und Türkenschanzpark sind in der Nähe des Liegenschafts situiert.

Bildung & Kinderbetreuung - Musikschule - Fahrschule - Kindergarten/Kinderbetreuung - Universität/Kolleg - Kindergarten/Kinderbetreuung - Schule - Bibliothek - Unterhaltung & Kultur - Kasino - Kulturzentrum - Kino - Gemeinschaftszentrum - Disco - Planetarium - Theater - Museum - Zoo - Freizeitpark	Gastronomie - Pub - Cafe - Bar - Fast-Food/Imbiss - Eissalon - Restaurant Gesundheit - Krankenhaus - Arzt - Zahnarzt - Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen - Apotheke - Tierarzt - Rettungsdienst Sonstiges - Rechtsanwalt - Friseur - Polizeiwache - Post - Bank	Nahversorgung - Bäckerei - Drogerie - Süßwaren - Fleischerei - Gemischtwaren - Konditorei - Supermarkt Mobilität - Fahrradabstellanlage - Fahrzeugverleih - Car-Sharing - Autowaschanlage - E-Tankstelle - Tankstelle - Taxistandplatz - Parkplatz / Parkgarage
--	--	---

Legende, Quelle: immomapping.com

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling EINLAGEZAHL 1495
BEZIRKSGERICHT Döbling

Letzte TZ 5059/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
488/19	G GST-Fläche	* 1043	
	Bauf.(10)	393	
	Gärten(10)	650	Gatterburggasse 2E Kreindlgasse 11

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3241/2007 Kaufvertrag 2001-03-21, Urkunde 2007-06-12 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 488/18 aus EZ 1494, Einbeziehung in Gst 488/19
3 a 3241/2007 Bauplatz (auf) Gst 488/19 (Bauplatz B)
4 a 5566/2010 Denkmalschutz - "Villa Redlich" in Wien 19, Kreindlgasse 11 -
auf Gst 488/19
5 a 3403/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

***** B *****

4 ANTEIL: 333/819
DELUXE Villenverwertung GmbH (FN 386673m)
ADR: Tuchlauben 18/12, Wien 1010
b 190/1993 3403/2021 Wohnungseigentum an Wohnung TÜR 1
f 24469/2012 IM RANG 22856/2012 Kaufvertrag 2012-09-28, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2012-11-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-05
Eigentumsrecht
h 3403/2021 Berichtigung der Anteilsgröße
i 3403/2021 Berichtigung Objektsbezeichnung

6 ANTEIL: 232/819
DELUXE Villenverwertung GmbH (FN 386673m)
ADR: Tuchlauben 18/12, Wien 1010
c 190/1993 3403/2021 Wohnungseigentum an Wohnung TÜR 2
f 24469/2012 IM RANG 22856/2012 Kaufvertrag 2012-09-28, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2012-11-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-05
Eigentumsrecht
h 3403/2021 Berichtigung der Anteilsgröße
i 3403/2021 Berichtigung Objektsbezeichnung

7 ANTEIL: 216/819
DELUXE Villenverwertung GmbH (FN 386673m)
ADR: Tuchlauben 18/12, Wien 1010
c 190/1993 3403/2021 Wohnungseigentum an Wohnung TÜR 3
f 24469/2012 IM RANG 22856/2012 Kaufvertrag 2012-09-28, Nachtrag zum

Seite 1 von 3

Kaufvertrag 2012-11-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-05
Eigentumsrecht
h 3403/2021 Berichtigung der Anteilsgröße
i 3403/2021 Berichtigung Objektsbezeichnung
9 ANTEIL: 11/819
DELUXE Villenverwertung GmbH (FN 386673m)
ADR: Tuchlauben 18/12, Wien 1010
a 24469/2012 IM RANG 22856/2012 Kaufvertrag 2012-09-28, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2012-11-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-05
Eigentumsrecht
b 3403/2021 Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 1
c gelöscht
10 ANTEIL: 11/819
DELUXE Villenverwertung GmbH (FN 386673m)
ADR: Tuchlauben 18/12, Wien 1010
a 24469/2012 IM RANG 22856/2012 Kaufvertrag 2012-09-28, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2012-11-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-05
Eigentumsrecht
b 3403/2021 Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 2
c gelöscht
11 ANTEIL: 8/819
DELUXE Villenverwertung GmbH (FN 386673m)
ADR: Tuchlauben 18/12, Wien 1010
a 24469/2012 IM RANG 22856/2012 Kaufvertrag 2012-09-28, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2012-11-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-05
Eigentumsrecht
b 3403/2021 Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 3
c gelöscht
12 ANTEIL: 8/819
DELUXE Villenverwertung GmbH (FN 386673m)
ADR: Tuchlauben 18/12, Wien 1010
a 24469/2012 IM RANG 22856/2012 Kaufvertrag 2012-09-28, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2012-11-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-05
Eigentumsrecht
b 3403/2021 Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 4
c gelöscht
***** C *****
12 a 190/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt X Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1992-03-16
20 b 7314/2016 IM RANG 6474/2016 Pfandurkunde 2016-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.900.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
d 4557/2021 VORRANG von LNR 22 vor 20
21 a 2415/2020 Pfandurkunde 2016-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 4557/2021 VORRANG von LNR 22 vor 21
22 a 4557/2021 Schuld- und Pfandurkunde 2021-09-06, Nachtrag zur
Schuld- und Pfandurkunde 2021-09-06
PFANDRECHT EUR 2.500.000,--
1,75 % Z, 1 % VZ, 2,75 % ZZ, NGS EUR 500.000,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
c 4557/2021 VORRANG von LNR 22 vor 20 21
d 5059/2025 Hypothekarklage
(11 Cg 114/25i – Handelsgericht Wien)

Seite 2 von 3

23 b 4605/2024 IM RANG 4581/2023 Pfandbestellungsurkunde	
2023-11-06	
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 1.350.000,--
für KaPa Ventures GmbH (FN 329834a)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Grundbuch	09.02.2026 13:41:18

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.

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
1495	488/19	393 m²	Bauflächen (Gebäude)
		650 m²	Gärten (Gärten)
Summe GST-Fläche		1.043 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 1.043 m².

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummern ist sohin als verbindlich anzusehen.⁸

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

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 kann.“

Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

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
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

Erläuterung Eintragungen

A2-Blatt

A2-LNr. 1 und 3: Diese Eintragungen verbüchern Flächenzuschreibungen zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Diese Eintragungen haben rein informativen Charakter und werden daher wertneutral behandelt.

A2-LNr. 4 - Denkmalschutz: Diese Eintragung verbüchert den Denkmalschutz der Villa Redlich. Diese Eintragung ist wertrelevant und ist in der Wertermittlung berücksichtigt.

⁸ Grundsteuernkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuernkataster 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.

⁹ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

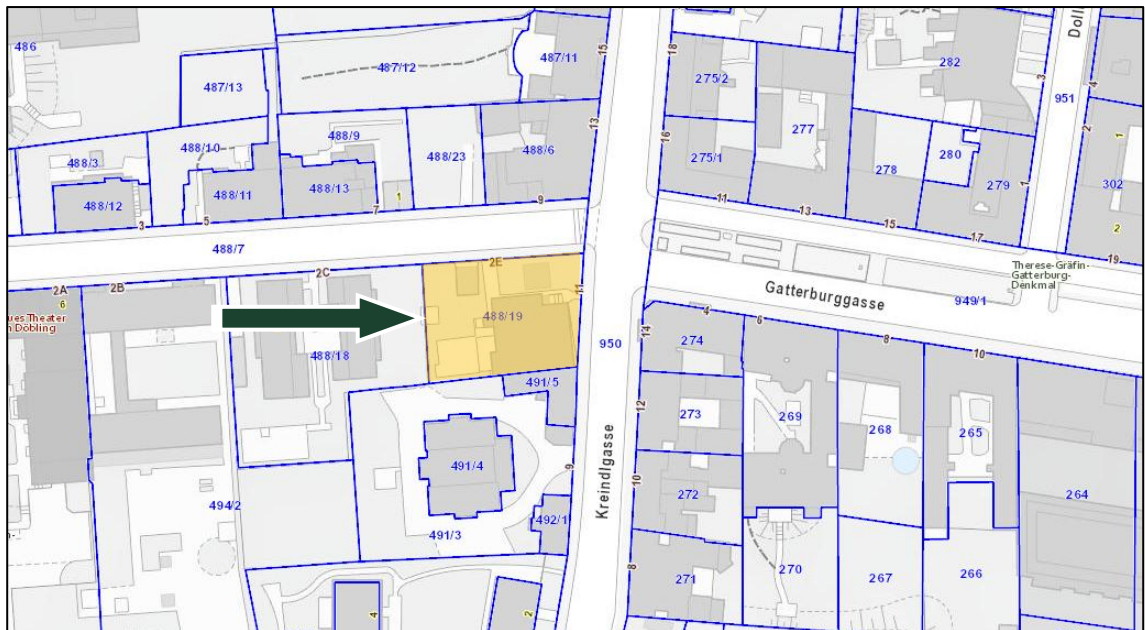
A2-LNr. 5 – Aufteilung der Aufwendungen: Diese Eintragung ist bei Liegenschaften, welchem sich im Wohnungseigentum befinden üblich, weshalb diese Eintragung wertneutral behandelt wird.

C-Blatt

C-LNr. 12 – Aufteilung der Aufwendungen: Diese Eintragung ist bei Liegenschaften, welchem sich im Wohnungseigentum befinden üblich, weshalb diese Eintragung wertneutral behandelt wird.

C-LNrn. 20, 21, 22 und 23 – Pfandrecht: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Aufgrund der getroffen Annahme, wonach die Bewertung geldlastenfrei erfolgt, werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: Stadt Wien

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

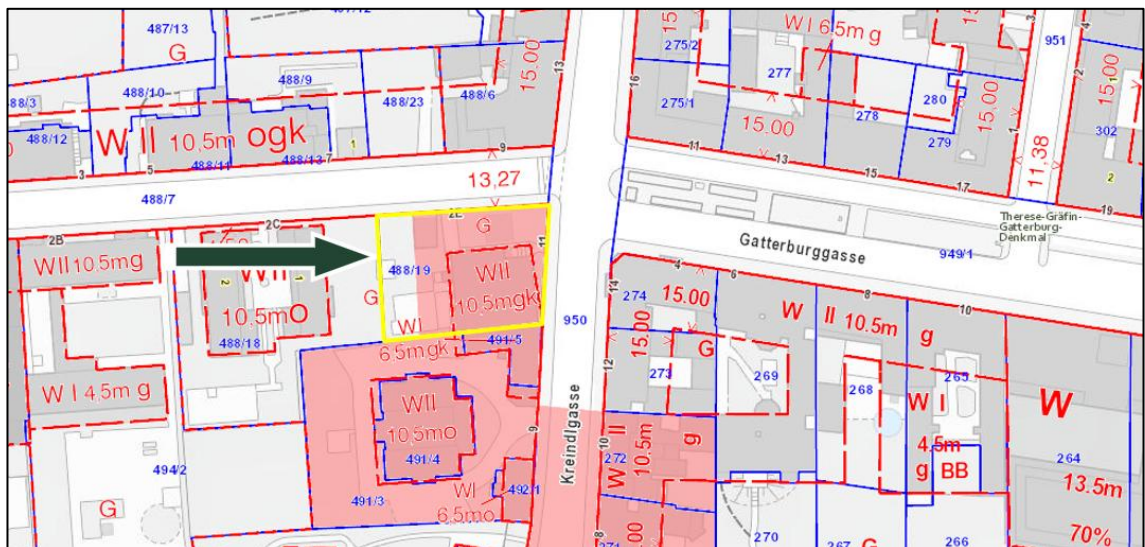
3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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

- W** Bauland Wohngebiete
- II** Bauklasse II beschränkt auf 10,5m
- gk** gekuppelte Bauweise
- G** gärtnerische Ausgestaltung



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Stadt Wien

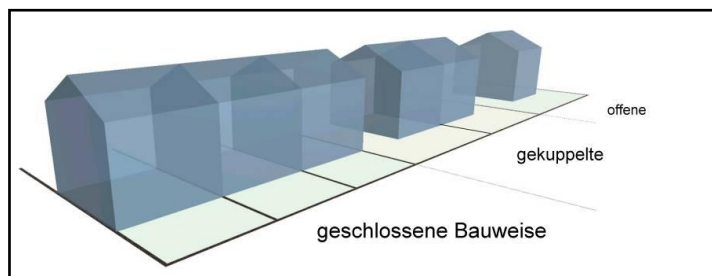
Widmung

§ 6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

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:



§76 Bauordnung für Wien:

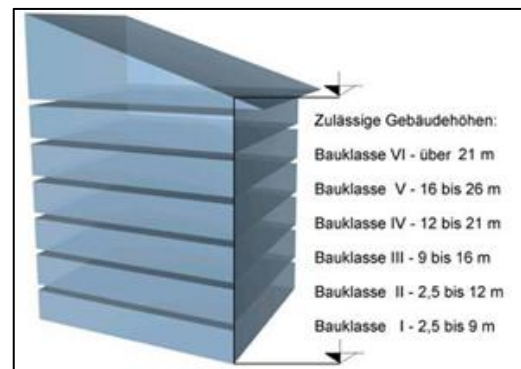
(3) In der gekuppelten Bauweise müssen die Gebäude auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinanderggebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden. Die Errichtung freistehender Gebäude ist dann zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht weiter gestört wird.

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.

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse II (beschränkt auf 10,5 m) auf.

Entsprechend der rechts abgebildeten Skizze hat die Gebäudehöhe gemäß § 75 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt wie folgt zu betragen:



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

3.5. Altlastenatlas¹⁰

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 21.04.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Das gegenständliche Grundstück ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

¹⁰ Quelle: umweltbundesamt.at

4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die Villa wurde 1907 von Joseph Urban erbaut und gilt als bedeutender Bau der Wiener Protomoderne. Zwischen tragende Mauerpfeiler sind kleinteilig versprosselte Bay windows eingelassen, die durch metallverkleidete, genietete Parapete zusammengefasst werden.¹¹

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Gatterburggasse Ecke Kreindlgasse im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die Liegenschaft ist mit einer Villa in Massivbauweise bebaut, welche sich in drei Wohnungen gliedert. Gemäß Eintragung im Grundbuch steht die Liegenschaft unter Denkmalschutz.

Der Wohnung Tür 1 befindet sich im Erdgeschoß des Gebäudes, ihr ist gemäß der Nutzwertberechnung auch der Garten der Liegenschaft zugeordnet. Neben dem Garten sind der Wohnung auch eine Freitreppe/Podest sowie Kellerflächen zugeordnet.

Die Wohnung Tür 1 gliedert sich in zwei Vorräume, Wohnküche drei Zimmer, drei Bäder und ein WC.

Die Wohnung Tür 2 befindet sich im 1.Obergeschoß, auch dieser sind Kellerflächen zugewiesen. Die Wohnung gliedert sich in zwei Vorräume, einen Abstellraum, eine Wohnküche, drei Zimmer, drei Bäder und verfügt über eine Terrasse.

Die Wohnung Tür 3 befindet sich im Dachgeschoß, auch dieser ist eine Kellerfläche zugewiesen. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, drei Zimmer, zwei Bäder und verfügt über eine Terrasse und einen Balkon.

Des Weiteren bestehen auch vier Autoabstellplätze, von denen zwei überdacht sind und zwei in einer Garage im Erdgeschoß befindlich sind.

¹¹ Quelle: austria-forum.org

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹²

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen		✗				
Fassade		✗				
Dach						✗
Allgemeine Flächen		✗				
Fenster, Türen		✗				
Wände, Decken, Böden		✗				
Haustechnik (HKLS)						✗
Elektroinstallation						✗
Sanitärausstattung		✗				
Gesamteindruck		✗				

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

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt und ist weitestgehend vermietet.

B-LNR	Ebene	Top	Nutzung	Vermietungs-situation	Befristungen
4	EG	1	Wohnen	vermietet	31.07.2030
6	OG	2	Wohnen	vermietet	14.06.2030
7	DG	3	Wohnen	vermietet	31.07.2031
9		Gar 1	Parken	leerstehend	
10		Gar 2	Parken	leerstehend	
11		Carp 3	Parken	vermietet	14.06.2030
12		Carp 4	Parken	vermietet	31.07.2031

¹² 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.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Energieausweis für Wohngebäude			
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019	
BEZEICHNUNG	Kreindlgasse Wien	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kreindlgasse 11	Katastralgemeinde	Oberdöbling
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	1508
Grundstücksnr.		Seehöhe	200 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen				
	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/44/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 p2021,051601 REPEA19 o1921 - Wien 02.04.2021

Seite 1

Energieausweis für WohngebäudeÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN**EA-Art:**

Brutto-Grundfläche (BGF)	817,8 m ²	Heiztage	288 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	654,3 m ²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3 223,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 292,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,8 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AV)	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,49 m	mittlerer U-Wert	0,76 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	50,52	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**Ergebnisse**

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 100,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 100,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 155,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,47

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 92 551 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 113,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 92 551 kWh/a	HWB _{SK} = 113,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 8 358 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 119 406 kWh/a	HEB _{SK} = 146,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,96
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,11
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,18
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 18 627 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 138 032 kWh/a	EEB _{SK} = 168,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 162 385 kWh/a	PEB _{SK} = 198,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 150 243 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 183,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 12 143 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 33 696 kg/a	CO _{2eq,SK} = 41,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,49
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IBS
Ausstellungsdatum	02.04.2021		Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf
Gültigkeitsdatum	01.04.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl	2021/270		

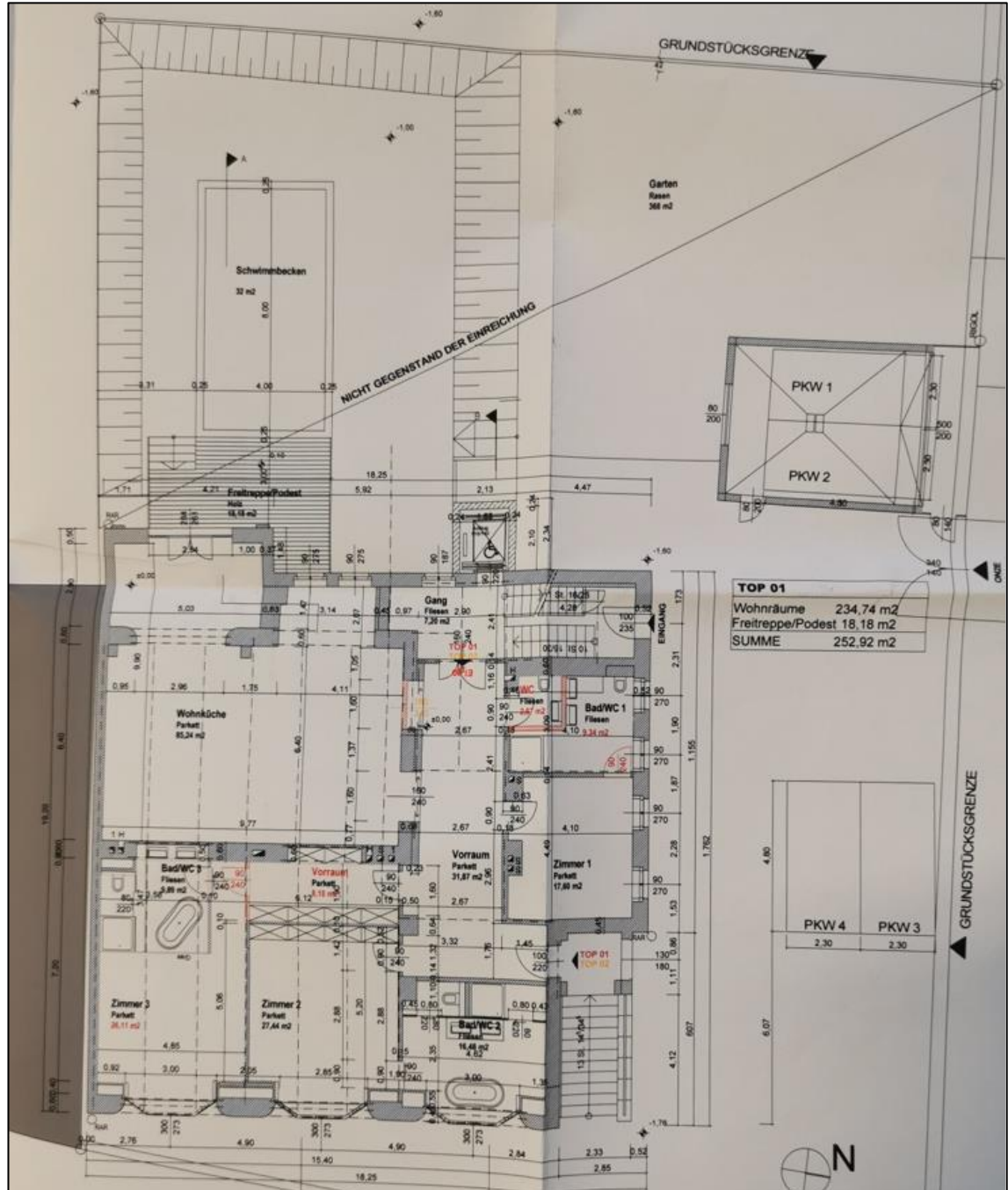
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

4.5. Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

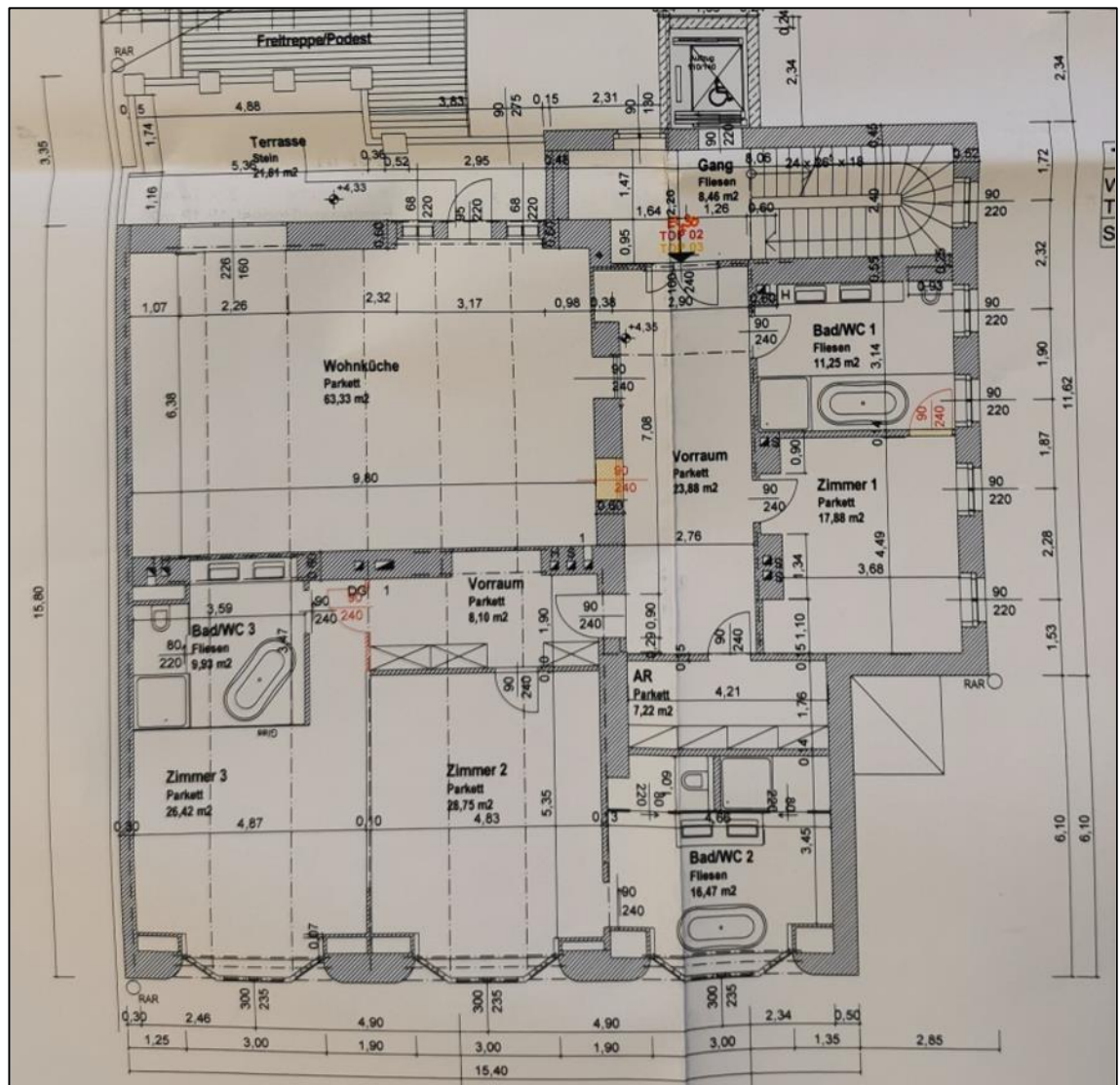
B-LNR	Ebene	Top	Nutzung	Nutzfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia	Nutzfläche gewichtet
				m²	10%	25%	50%	100%	m²
4	EG	1	Wohnen	234,74 m²	368,00 m²		18,18 m²		280,63 m²
6	OG	2	Wohnen	213,23 m²		21,81 m²			218,68 m²
7	DG	3	Wohnen	198,98 m²		27,58 m²	9,51 m²		210,63 m²
9		Gar 1	Parken						1 STP
10		Gar 2	Parken						1 STP
11		Carp 3	Parken						1 STP
12		Carp 4	Parken						1 STP
Summe				646,95 m²		49,39 m²	27,69 m²	,00 m²	709,94 m²

4.6. Gebäudepläne¹³

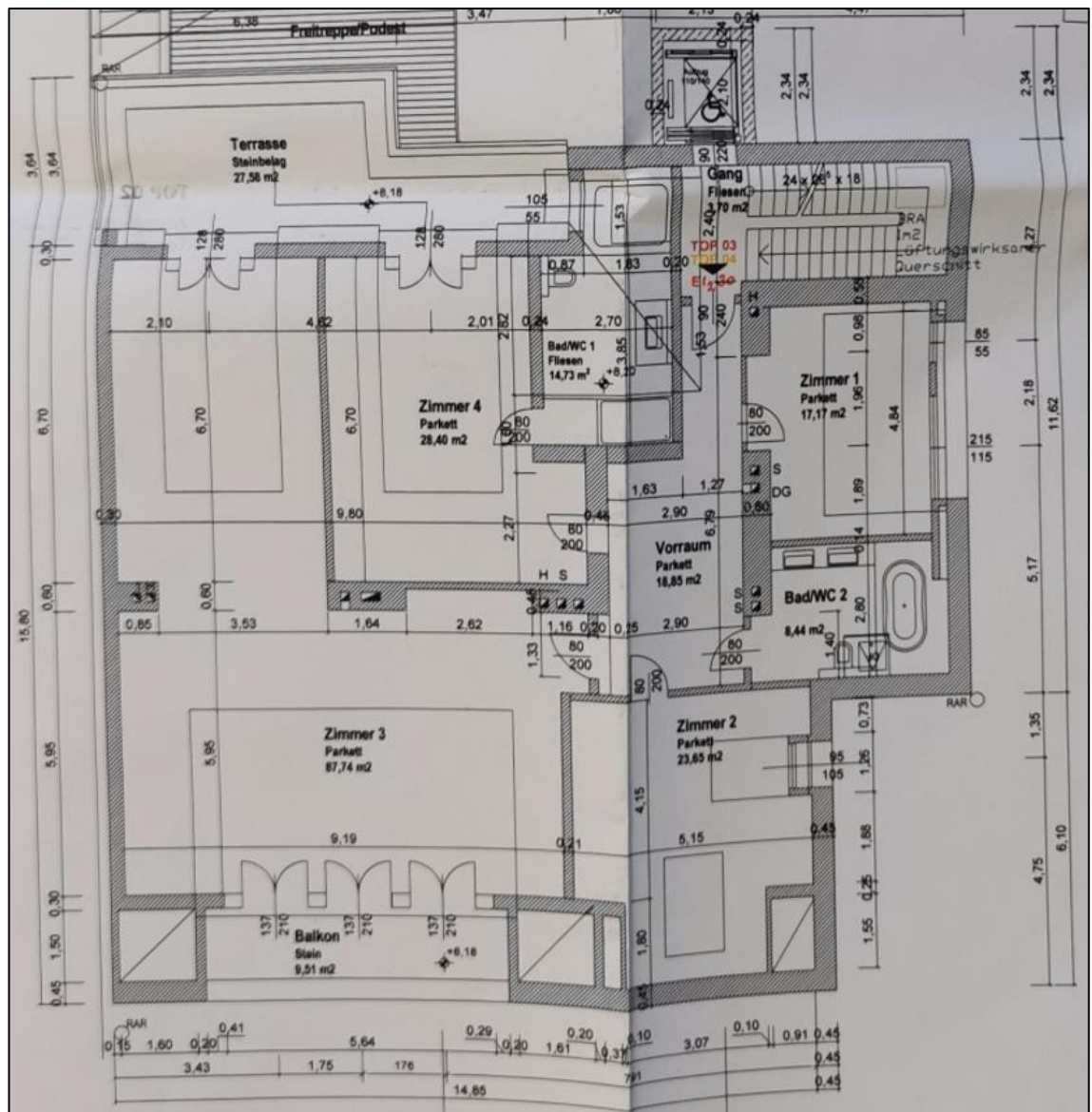


Grundrissplan Wohnung Tür 1; Quelle: Gutachten Straffella

¹³ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.



Grundrissplan Wohnung Tür 2; Quelle: Gutachten Strafella



Grundrissplan Wohnung Tür 3; Quelle: Gutachten Straßella

4.7. Fotodokumentation

Auszug aus dem Gutachten Strafella:

Seite 27 von 69

5.2. Fotos vom 09.09.2022

Straßenansicht:



Mag. Georg Strafella
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnung Tür 1:



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Wohnung Tür 2:



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnung Tür 3:



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien¹⁴:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)				✗	
Bürolage (Office)			✗		
Gewerbelage (Warehouse/Industry)				✗	
Wohnlage (Residential)	✗				
Individualverkehr		✗			
Öffentlicher Verkehr		✗			
Parken auf öffentlichem Grund			✗		
Parken auf eigenem Grund		✗			
Öffentliche Parkgaragen in der Umgebung			✗		
Nähe zum Stadtzentrum			✗		
Immissionsbelastung		✗			
Standortimage	✗				
Zusammenfassende Lageeinschätzung	✗				

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer sehr guten Wohnlage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Die Stellungnahme wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei wird festgehalten, dass der im LBG definierte Kapitalisierungszinssatz durch den in der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 definierten Liegenschaftszinssatz unter dem Aspekt, dass diese den aktuellen Stand der Bewertungspraxis darstellt, ersetzt.

Ziel der Stellungnahme ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

¹⁴ Verwendete Kriterien:

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

Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des in der Stellungnahme ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(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.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den in der Stellungnahme bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen der Stellungnahme im Besonderen:

1. alle Informationen, die die fertigenden Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(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.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung der Stellungnahme 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.

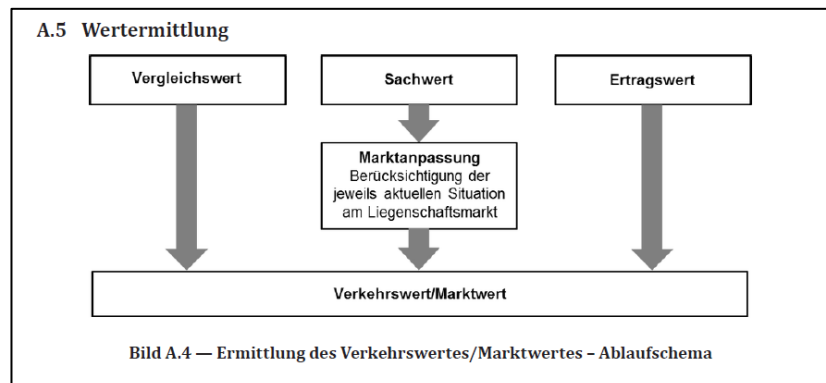
Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.¹⁵



Quelle: ÖNORM B1802-1

¹⁵ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte werden von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Eigennutzung gekauft, aus diesem Grund wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert der Stellungnahme ein.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 4 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

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

Abs. 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.

Abs. 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.

§ 10 Abs. 1 LBG: Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser, Garagen Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen.

Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig 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 Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die fertigenden Sachverständigen haben im Zuge der Erstellung der Stellungnahme Erhebungen über Vergleichspreise durchgeführt, darüber hinaus wurden von den fertigenden Sachverständigen Vergleichsobjekte untersucht und die hierbei erzielten Ergebnisse im gegenständlichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Zur Verifizierung der Vergleichsdaten (des Mittelwertes) wurden zusätzlich umfangreiche Erhebungen bei Projektentwicklern und Immobilienmaklern durchgeführt und die ermittelten Vergleichswerte mit dem Datenmaterial der beauftragten Sachverständigen abgeglichen.

Wertermittlung im Vergleichswertverfahren

Der Wert ergibt sich aus dem Vergleich mit Angeboten vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

1190 Wien, Gatterburggasse 2E Kreindlgasse 11**Vergleichsdaten**

PLZ	Adresse	Etage	Nutzfläche	Garten	Terrasse	Balkon	NFL gewichtet	Kaufpreis inkl. STP	Kaufpreis ckl. STP	Kaufpreis/m² Nutzfläche
1190	Gatterburggasse									
Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen				10%	25%	50%				
1190	Hartäckerstraße	EG	243 m²	491 m²	95 m²		315 m²	€ 4.500.000	€ 4.500.000	14.266 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 1	250 m²		54 m²		264 m²	€ 4.950.000	€ 4.950.000	18.757 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 2	210 m²		40 m²		220 m²	€ 3.600.000	€ 3.600.000	16.398 €/m²
1190	Hartäckerstraße	DG	300 m²		51 m²		312 m²	€ 5.600.000	€ 5.600.000	17.925 €/m²
1190	Hartäckerstraße	EG	100 m²	87 m²	36 m²		118 m²	€ 1.360.000	€ 1.360.000	11.561 €/m²
1190	Hartäckerstraße	EG	110 m²	184 m²	53 m²		141 m²	€ 1.650.000	€ 1.650.000	11.684 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 1	116 m²		11 m²	11 m²	124 m²	€ 1.540.000	€ 1.540.000	12.412 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 1	118 m²		23 m²		124 m²	€ 1.640.000	€ 1.640.000	13.224 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 2	115 m²		11 m²		118 m²	€ 1.840.000	€ 1.840.000	15.626 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 2	235 m²			35 m²	253 m²	€ 3.790.000	€ 3.790.000	14.994 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 2	118 m²		23 m²		124 m²	€ 1.950.000	€ 1.950.000	15.722 €/m²
1190	Hartäckerstraße	OG 2	167 m²		100 m²		193 m²	€ 3.320.000	€ 3.320.000	17.242 €/m²
1190	Hartäckerstraße	DG	184 m²		131 m²		217 m²	€ 3.770.000	€ 3.770.000	17.394 €/m²
1190	Blaastraße	EG	103 m²	187 m²	35 m²		131 m²	€ 1.270.000	€ 1.270.000	9.708 €/m²
1190	Blaastraße	OG 1	134 m²		6 m²	22 m²	147 m²	€ 1.750.000	€ 1.750.000	11.931 €/m²
1190	Blaastraße	DG 1	248 m²		39 m²	10 m²	263 m²	€ 3.970.000	€ 3.970.000	15.120 €/m²

Die oben dargestellten Objekte stellen aktuelle Angebote dar. Auf Basis dieser Angebotspreise wird durch Zu- und Abschläge eine Anpassung an die zu bewertenden Objekte vorgenommen. Die Angebotspreise stellen beispielsweise erfahrungsgemäß nicht immer die tatsächlich bezahlten Kaufpreise dar, hier ist aufgrund der aktuellen Marktlage ein Abschlag von durchschnittlich 25% auf die Angebote bei derartigen Luxus-Wohnungen zu tätigen.

Vergleichsdaten	Anpassungsfaktoren	Vergleichswerte nach Bereinigung
-----------------	--------------------	----------------------------------

PLZ	Adresse	Etage	NFL gewichtet	Kaufpreis inkl. STP	Kaufpreis ckl. STP	Kaufpreis/m² Nutzfläche	Angebot	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/ m² Nutzfläche	Ausreißer
1190	Gatteburggasse										
1190	Hartäckerstraße	EG	315 m²	€ 4.500.000	€ 4.500.000	14.266 €/m²	-25%	-25%	€ 3.375.000	10.699 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 1	264 m²	€ 4.950.000	€ 4.950.000	18.757 €/m²	-25%	-25%	€ 3.712.500	14.068 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 2	220 m²	€ 3.600.000	€ 3.600.000	16.398 €/m²	-25%	-25%	€ 2.700.000	12.298 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	DG	312 m²	€ 5.600.000	€ 5.600.000	17.925 €/m²	-25%	-25%	€ 4.200.000	13.444 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	EG	118 m²	€ 1.360.000	€ 1.360.000	11.561 €/m²	-25%	-25%	€ 1.020.000	8.671 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	EG	141 m²	€ 1.650.000	€ 1.650.000	11.684 €/m²	-25%	-25%	€ 1.237.500	8.763 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 1	124 m²	€ 1.540.000	€ 1.540.000	12.412 €/m²	-25%	-25%	€ 1.155.000	9.309 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 1	124 m²	€ 1.640.000	€ 1.640.000	13.224 €/m²	-25%	-25%	€ 1.230.000	9.918 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 2	118 m²	€ 1.840.000	€ 1.840.000	15.626 €/m²	-25%	-25%	€ 1.380.000	11.720 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 2	253 m²	€ 3.790.000	€ 3.790.000	14.994 €/m²	-25%	-25%	€ 2.842.500	11.246 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 2	124 m²	€ 1.950.000	€ 1.950.000	15.722 €/m²	-25%	-25%	€ 1.462.500	11.792 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	OG 2	193 m²	€ 3.320.000	€ 3.320.000	17.242 €/m²	-25%	-25%	€ 2.490.000	12.931 €/m²	nein
1190	Hartäckerstraße	DG	217 m²	€ 3.770.000	€ 3.770.000	17.394 €/m²	-25%	-25%	€ 2.827.500	13.046 €/m²	nein
1190	Blaastraße	EG	131 m²	€ 1.270.000	€ 1.270.000	9.708 €/m²	-25%	-25%	€ 952.500	7.281 €/m²	ja
1190	Blaastraße	OG 1	147 m²	€ 1.750.000	€ 1.750.000	11.931 €/m²	-25%	-25%	€ 1.312.500	8.948 €/m²	nein
1190	Blaastraße	DG 1	263 m²	€ 3.970.000	€ 3.970.000	15.120 €/m²	-25%	-25%	€ 2.977.500	11.340 €/m²	nein
										10.967 €/m²	

Mittelwert	10.967 €/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	1.918 €/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	3.836 €/m²
Konfidenzintervall	35,0% 14.804 €/m²
	-35,0% 7.131 €/m²
Konfidenzintervall eingeschränkt	30,0% 14.257 €/m²
(2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921)	-30,0% 7.677 €/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	11.213 €/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet	11.210 €/m²

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 11.210,-- /m² Nutzfläche** festgesetzt.

Vergleichsdaten	ssungsfak	Vergleichswerte nach Bereinigung
-----------------	-----------	----------------------------------

Datum	PLZ	Adresse	Kaufpreis/ Stellplatz	gesamt	Vergleichs- wert	Vergleichswert/ Stellplatz	Ausreißer
06.03.2025	1190	Chimanistraße 16	43.000 €/STP	0%	€ 43.000	43.000 €/STP	nein
11.02.2025	1190	Würthgasse 4	45.000 €/STP	0%	€ 45.000	45.000 €/STP	nein
28.08.2025	1190	Gatterburggasse 12	43.000 €/STP	0%	€ 43.000	43.000 €/STP	nein
22.03.2024	1190	Obersteingasse 11	58.000 €/STP	0%	€ 58.000	58.000 €/STP	nein
47.250 €/STP							

Mittelwert	47.250 €/STP
Standardabweichung der Gesamtheit	6260 €/STP
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	12.520 €/STP
Konfidenzintervall	26,5%
	-26,5%
Konfidenzintervall eingeschränkt	30,0%
(2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921)	-30,0%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	47.250 €/STP
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 47.000 €/STP

Abschlag wegen Freistellplatz / Stapelparker	-50,0%	23.625 €/STP
Wert des Stellplatzes daher	gerundet	24.000 €/STP

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für Garagenstellplätze angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 47.000,- pro Stellplatz** festgesetzt.

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für Carport-Stellplätze angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 24.000,- pro Stellplatz** festgesetzt.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, zertifizierte Mediator

Diese Stellungnahme hat nur in ihrer Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

1190 Wien, Gatterburggasse 2E Kreindlgasse 11

Wertermittlung von Wohnungseigentums-Objekten

B-LNR	Ebene	Top	Nutzung	Vermietungs-situation	Befristungen	Nutzfläche	Garten	Terrasse	Balkon	Nutzfläche gewichtet	Mietzins	Mietzins	Verkaufspreis bestandsfrei und saniert	Verkaufspreis fiktiv leerstehend	Abschlag aufgrund Vermietungs-situation	pauschal Vermietung*	resultierender Verkaufspreis	Verkaufspreis	Rendite
						m²	10%	25%	50%	m²	€/Monat	€/m²	€/m²		%		€/m²	€	%
4	EG	1	Wohnen	vermietet	31.07.2030	234,74 m²	368,00 m²		18,18 m²	280,63 m²	2.304 €	8 €/m²	11.210 €/m²	3.145.862 €	-15%	-15%	7.855 €/m²	2.204.310 €	1,25%
6	OG	2	Wohnen	vermietet	14.06.2030	213,23 m²		21,81 m²		218,68 m²	3.838 €	18 €/m²	11.210 €/m²	2.451.431 €	-12%	-15%	8.195 €/m²	1.792.092 €	2,57%
7	DG	3	Wohnen	vermietet	31.07.2031	198,98 m²		27,58 m²	9,51 m²	210,63 m²	3.013 €	14 €/m²	11.210 €/m²	2.361.162 €	-13%	-15%	8.046 €/m²	1.694.812 €	2,13%
9		Gar 1	Parken	leerstehend						1 STP		0 €/m²	47.000 €	47.000 €	0%	0%	47.000 €/STP	47.000 €	0,00%
10		Gar 2	Parken	leerstehend						1 STP		0 €/m²	47.000 €	47.000 €	0%	0%	47.000 €/STP	47.000 €	0,00%
11		Carp 3	Parken	vermietet	14.06.2030					1 STP	120 €	120 €/m²	24.000 €	24.000 €	4%	-15%	21.315 €/STP	21.315 €	6,76%
12		Carp 4	Parken	vermietet	31.07.2031					1 STP	119 €	119 €/m²	24.000 €	24.000 €	4%	-15%	21.266 €/STP	21.266 €	6,71%
Summe						646,95 m²		49,39 m²	27,69 m²	709,94 m²	9.394 €			8.100.455 €				5.827.795 €	
Sanierungskosten Allgemeinflächen										709,94 m²								- €	
vorläufiger Verkehrswert der Einheiten gesamt																		5.827.795 €	
tragfähiger Ankaufspreis der Einheiten - Verkehrswert der WE Anteile - gerundet																		5.830.000 €	
Anmerkungen:																		Ø 8.212 €/m²	
* Bandbreite 10-20%; rechnerisch gemittelt daher 15% angesetzt.																			

Zur Berücksichtigung der Vermietungssituationen wurden die Werte der fiktiv bestandsfreien Wohnungen, in Erstbezugsqualität, auf den Zeitpunkt des Mietvertragsendes abgezinst und die Barwerte der Mieterträge im gleichen Zeitraum hinzugerechnet. Aus der Differenz dieser Summe zu dem Verkaufspreis bei fiktivem Leerstand wurde ein Anpassungsfaktor abgeleitet.

Zudem sind vermietete Objekte allgemein aber auch im Speziellen bei Luxusobjekten schwieriger verkäuflich, als hierfür keine große Nachfrage besteht, weshalb ein Abschlag von 10 bis 20%, somit rechnerisch gemittelt 15% zum Abzug kommt.

Top 1	Zwischensumme (fiktiv leerstehend)				3.145.862 €
Abzinsungsfaktor	Zinssatz	5,00%	31.07.2030		
	Jahre	4,4			
	Faktor	0,80615			2.536.026 €
Ertrags-Vervielfältiger	Zinssatz	5,00%	Miete p.a. 36.151,92 €		
	Restnutzungsdauer (Jahre)	4,4			
	Ertrags-Vervielfältiger	3,87707			140.164 €
					2.676.189 €
	Anpassungsfaktor Vermietung				-15%

Top 2	Zwischensumme (fiktiv leerstehend)				2.451.431 €
Abzinsungsfaktor	Zinssatz	5,00%	14.06.2030		
	Jahre	4,3			
	Faktor	0,80943			1.984.264 €
Ertrags-Vervielfältiger	Zinssatz	5,00%	Miete p.a. 46.057,68 €		
	Restnutzungsdauer (Jahre)	4,3			
	Ertrags-Vervielfältiger	3,81138			175.544 €
					2.159.807 €
	Anpassungsfaktor Vermietung				-12%

Top 3	Zwischensumme (fiktiv leerstehend)				2.361.162 €
Abzinsungsfaktor	Zinssatz	5,00%	31.07.2031		
	Jahre	4,3			
	Faktor	0,80943			1.911.197 €
Ertrags-Vervielfältiger	Zinssatz	5,00%	Miete p.a. 36.151,92 €		
	Restnutzungsdauer (Jahre)	4,3			
	Ertrags-Vervielfältiger	3,81138			137.789 €
					2.048.986 €
	Anpassungsfaktor Vermietung				-13%

Carp 3	Zwischensumme (fiktiv leerstehend)				24.000 €
Abzinsungsfaktor	Zinssatz	5,00%	14.06.2030		
	Jahre	4,3			
	Faktor	0,80943			19.426 €
Ertrags-Vervielfältiger	Zinssatz	5,00%	Miete p.a. 1.440,00 €		
	Restnutzungsdauer (Jahre)	4,3			
	Ertrags-Vervielfältiger	3,81138			5.488 €
					24.915 €
	Anpassungsfaktor Vermietung				4%

Carp 4	Zwischensumme (fiktiv leerstehend)				24.000 €
Abzinsungsfaktor	Zinssatz	5,00%	31.07.2031		
	Jahre	4,3			
	Faktor	0,80943			19.426 €
Ertrags-Vervielfältiger	Zinssatz	5,00%	Miete p.a. 1.427,28 €		
	Restnutzungsdauer (Jahre)	4,3			
	Ertrags-Vervielfältiger	3,81138			5.440 €
					24.866 €
	Anpassungsfaktor Vermietung				4%

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal“ veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturlächen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risiken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risiken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umwelt Risiken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Gebäudezertifikat (ÖGNI, LEED etc.)
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist¹⁶, also den Marktwert oder Verkehrswert.

In der Stellungnahme werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert.

Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Marktteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragssituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können¹⁷...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)

¹⁶ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

¹⁷ Auszug §5 Abs.3 LBG

- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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 Wert 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.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, zertifizierte Mediator

Diese Stellungnahme hat nur in ihrer Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

1190 Wien, Gatterburggasse 2E ident Kreindlgasse 11

EZ 1495 GST-NR 488/19 inneliegend der KG 01508 Oberdöbling, BG Döbling

mit dem darauf befindlichen Gebäude 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 in der Stellungnahme selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet € 5.830.000,-
(in Worten: Euro fünf Millionen achthundertdreißigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 22.04.2026

E. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien

„Immobilien-Preisspiegel“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„Wiener und CEE Marktberichte“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„Der Wert von Immobilien“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„Liegenschaftsbewertung“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung von Spezialimmobilien“ (Sven Bienert) 2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„Baukosten Gebäude Neubau“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„Baukosten Gebäude Altbau“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Bauordnung für Wien“ (Reinhold Moritz), 6. Auflage 2019 Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbesteuerung Neu“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE“ (Oberlechner Etzl) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kalss Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Marktwertentwicklung nach ImmoWertV“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienmärkte und Immobilienbewertung“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden

„Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„Praxishandbuch Immobilien-Investitionen“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Spezialimmobilien von A – Z“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienwertermittlung“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Mietrecht kompakt“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbewertung im Steuerrecht“ (Prodinger / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Der Mietzins“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Praxishandbuch Immobilienrecht“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen¹⁸

„Bürgerliches Recht“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„Wohnungsgesetze 2022“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

„Wertermittlungsrichtlinien 2016“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„European Valuation Standards“ 2025, 10th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„IFRS 2022“ (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„International Valuation Standards“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council

„ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erddgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschoßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

¹⁸ Quelle: jusline.at