

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

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

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

**Grundstück**

**1190 Wien, Cobenzlgasse 81**

**EZ 553; GST-NRn 872/2 und 873/4 inneliegend der KG 01502**

**Grinzing, BG Döbling**



**zum Stichtag:**

**15.02.2024**

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

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

**Auftraggeber**

Frau Mag. Dr. Ulla Reisch, Rechtsanwältin,  
Landstraßer Hauptstraße 1a  
1030 Wien

**als Masseverwalter in der Sache:**

Insolvenzverfahren: Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH  
im Auftrag für das Handelsgericht Wien  
Aktenzeichen 3 S 9/24d

**Schuldner:**

Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH  
Weimarerstraße 93a/5  
1190 Wien

**Zweck des Gutachtens**

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

**Stichtag des Gutachtens**

Datum: 15.02.2024  
(Tag der Befundaufnahme)

**Qualitätsstichtag**

Entspricht dem Bewertungsstichtag

**Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert**

**Gerundet € 112.400,-**

(in Worten: EURO einhundertzwölftausendvierhundert)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>B. Befund</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	18
3.1. Grundbuchauszüge	18
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	25
3.3. Grundstückskonfiguration	25
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	25
3.5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	27
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	27
4. Gebäudedaten	28
4.1. Kurzbeschreibung	28
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	28
4.3. Nutzung	28
4.4. Fotodokumentation	29
<b>C. Bewertung</b>	<b>30</b>
1. Standortbewertung	30
2. Bewertungsgrundsatz	31
3. Bewertungsverfahren	32
4. Verfahrenswahl	32
5. Vergleichswertverfahren	33
6. Nachhaltigkeitsaspekte	39
7. Verkehrswert der Liegenschaft	41
<b>D. Ergebnis</b>	<b>42</b>
<b>E. EVS 3, Qualifizierter Gutachter</b>	<b>43</b>
1. Interessenskonflikt	43
2. Unabhängigkeit des Sachverständigen	43
<b>F. Anhang</b>	<b>44</b>
<b>G. Literaturverzeichnis</b>	<b>49</b>

## A. ALLGEMEINES

### Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
  - Vinkulargläubigerverständigung vom 28. November 2023 der Generali Versicherung AG
  - Änderungsschreiben der Wohngebäude-Versicherung vom 23.04.2019
  - Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Hr. Ing. Mag. Martin Oliva zum Stichtag 01.01.2022
  - nicht angenommenes Kaufanbot der Wohnung Stiege 2 Top 1 vom 20.10.2023
  - Mietvertrag der Top 1.4 vom 10.10.2023
  - Mietvertrag der Top 1.5 beginnend per 01.03.2022
  - diverse Grundrisspläne vom 25.09.2017
  - Exposé von EHL betreffend Top 2.4
  - Exposé von JP betreffend Top 2.1
  - Exposé von JP betreffend Top 1.1
  - Grundrisspläne vom 04.05.2022
  - Baubewilligung vom 31.07.2014

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.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 15.02.2024 in Anwesenheit von Herrn Dr. Farrokh Sharif (Cobenzlgasse 81-83 Projekt GmbH) und Frau Mag. Katharina Kahrer, sowie Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; **Verdachtsflächenkataster** und Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten 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 01.03.2023 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.  
Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- 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.

- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragerzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen<sup>1</sup>. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder **Herstellungskosten** wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und

---

<sup>1</sup>Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a<sup>2</sup> mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.  
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

### Allgemeine Annahmen<sup>3</sup> der Bewertung

*Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage).*

- **Vorsteuerkürzung** bei Wohnungsmietverträgen: Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und

---

<sup>2</sup> § 2a. (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

<sup>3</sup> ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: *Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.*

der Vermieter daher nach §6 Abs.2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.<sup>4</sup>

Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.<sup>5</sup>

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um ein **Baurecht** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>6</sup>. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret

---

<sup>4</sup> § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).

<sup>5</sup> für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

<sup>6</sup> Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.<sup>7</sup>
- Es wird davon ausgegangen, dass keine **etwaigen Darlehen** auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine **Reparaturrücklage** für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfangs des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

#### Besondere Annahmen<sup>8</sup> 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 9. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt keine besonderen Annahmen.

---

<sup>7</sup> Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

<sup>8</sup> 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.

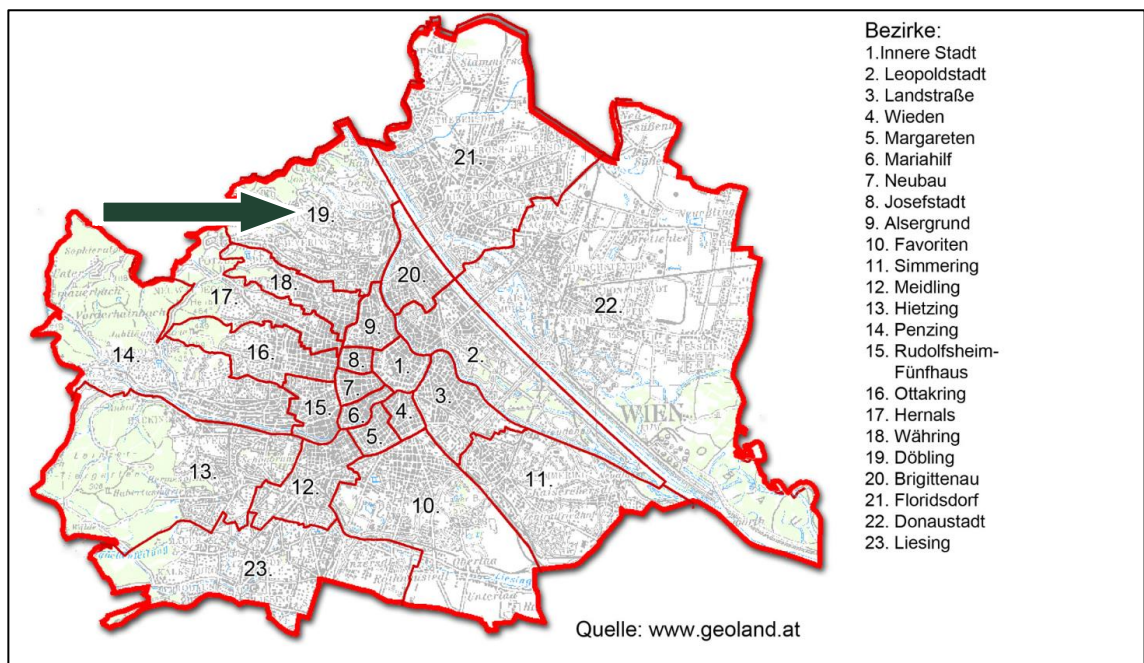
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

## 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.*

*Heute gilt Döbling mit seinen Wienerwaldvillen ähnlich Währing und Hietzing als Nobelbezirk und verfügt über einen bedeutenden Weinanbau. Durch zahlreiche Gemeindebauten wie den Karl-Marx-Hof oder genossenschaftliche Wohnanlagen ist die Bevölkerungsstruktur jedoch ausgewogener als oftmals angenommen.<sup>9</sup>*

<sup>9</sup> Quelle: wikipedia.org

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

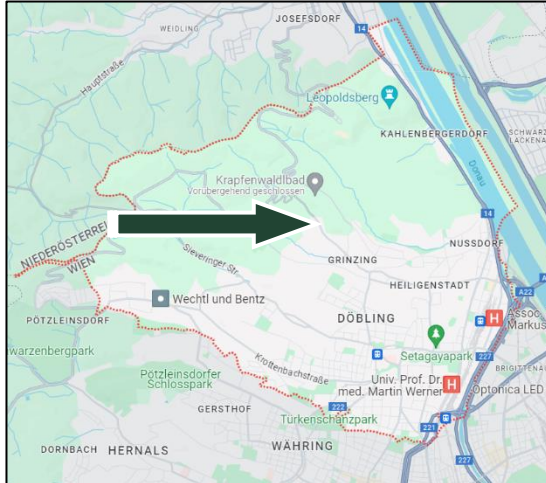
Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

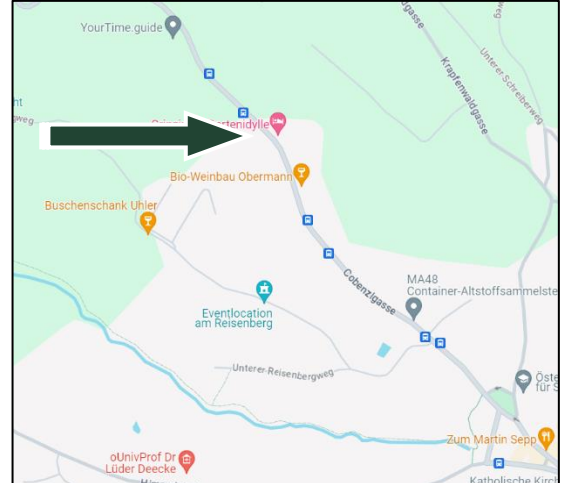
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

## 2. MIKROSTANDORT

### 2.1. Lageplan

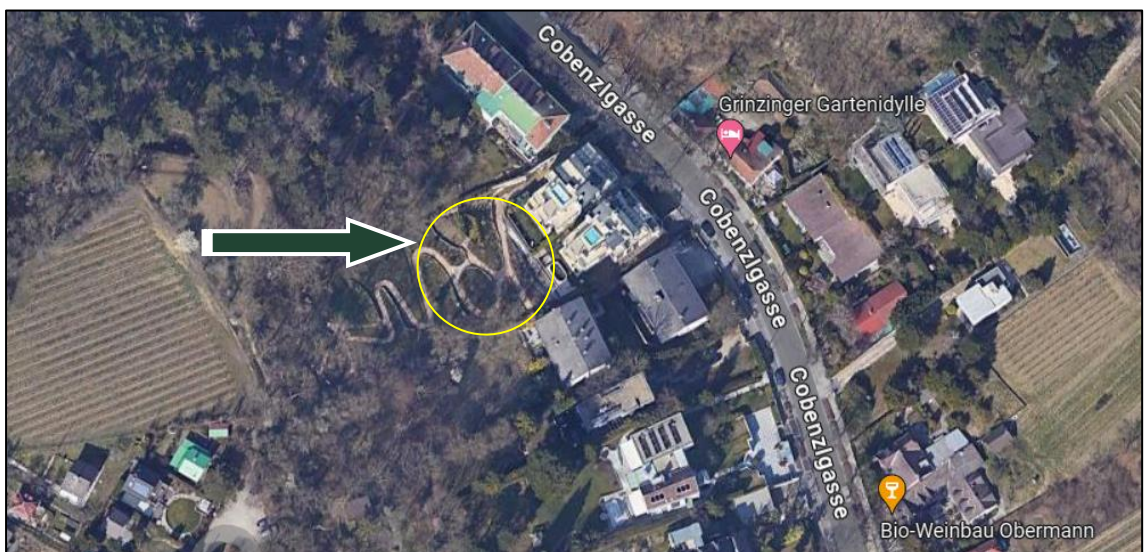


Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Der 19. Bezirk zählt zu den exklusivsten Adressen Wiens. Am Rande des hügeligen Wienerwaldes gelegen, steht Döbling für wunderbare Ausflugsziele wie den Kahlenberg, Leopoldsberg oder Nussberg und begeistert seine Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen mit Naturraum im Überfluss und atemberaubenden Ausblicken über die Stadt. Dörflichen Charme versprühen die traditionsreichen Heurigenvororte Neustift, Sievering, Grinzing und Nussdorf. Hier lässt sich nicht nur der zum Teil wirklich ausgezeichnete Wiener Wein genießen, auch als Wohngegend sind sie äußerst beliebt. Somit erklären sich auch die rege Bautätigkeit und der hohe Wettbewerb um Bauflächen in diesen Bezirksteilen von selbst.<sup>10</sup>



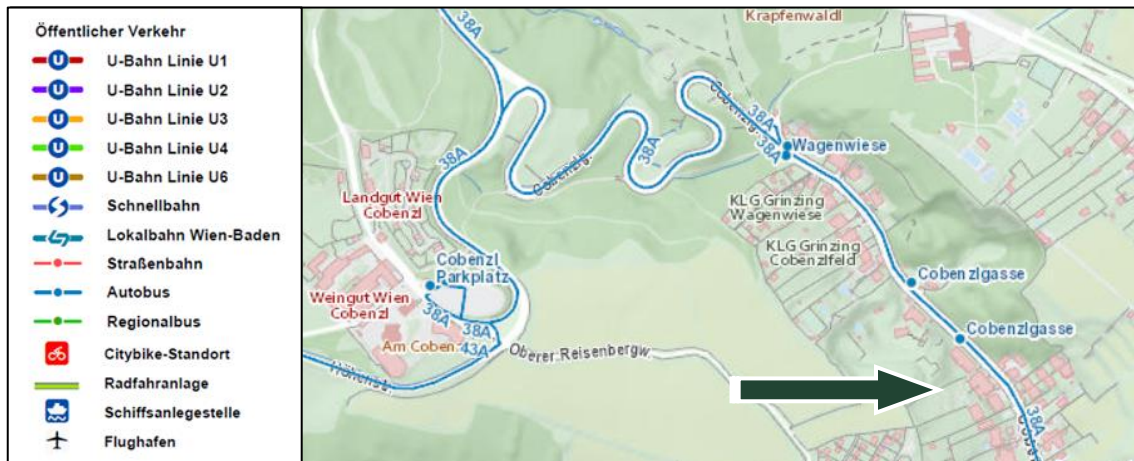
Orthofoto (google.at/maps) – rudimentäre Einzeichnung

<sup>10</sup> Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2023, BUWOG, EHL

## 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

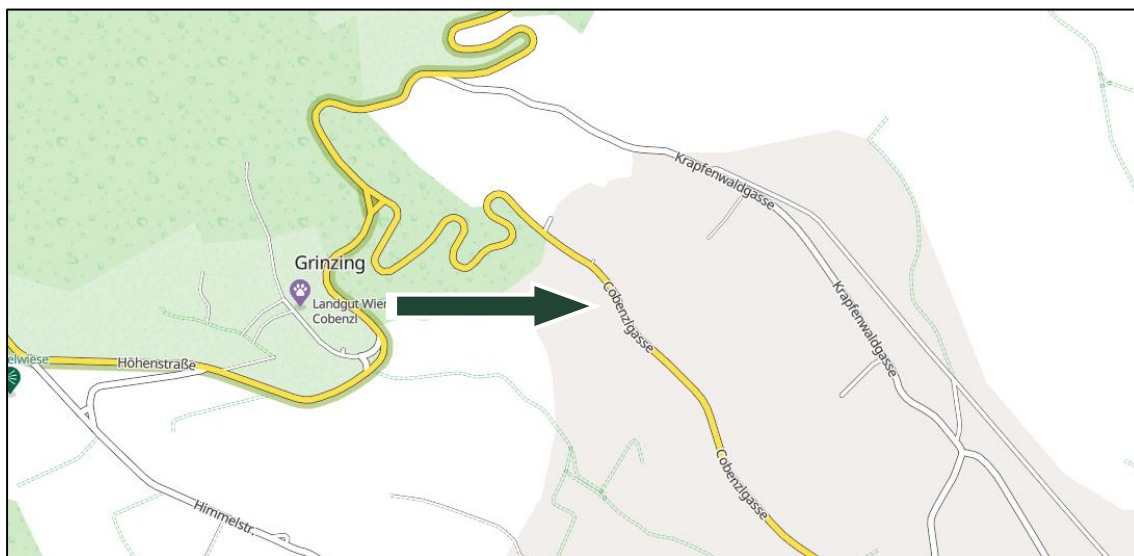
Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Autobus, Linie 38A ca. 100 m

Die gegenständliche Liegenschaft liegt außerhalb des Verkehrsnetzes der U- und Schnellbahnen.

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Cobenzlgasse, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



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

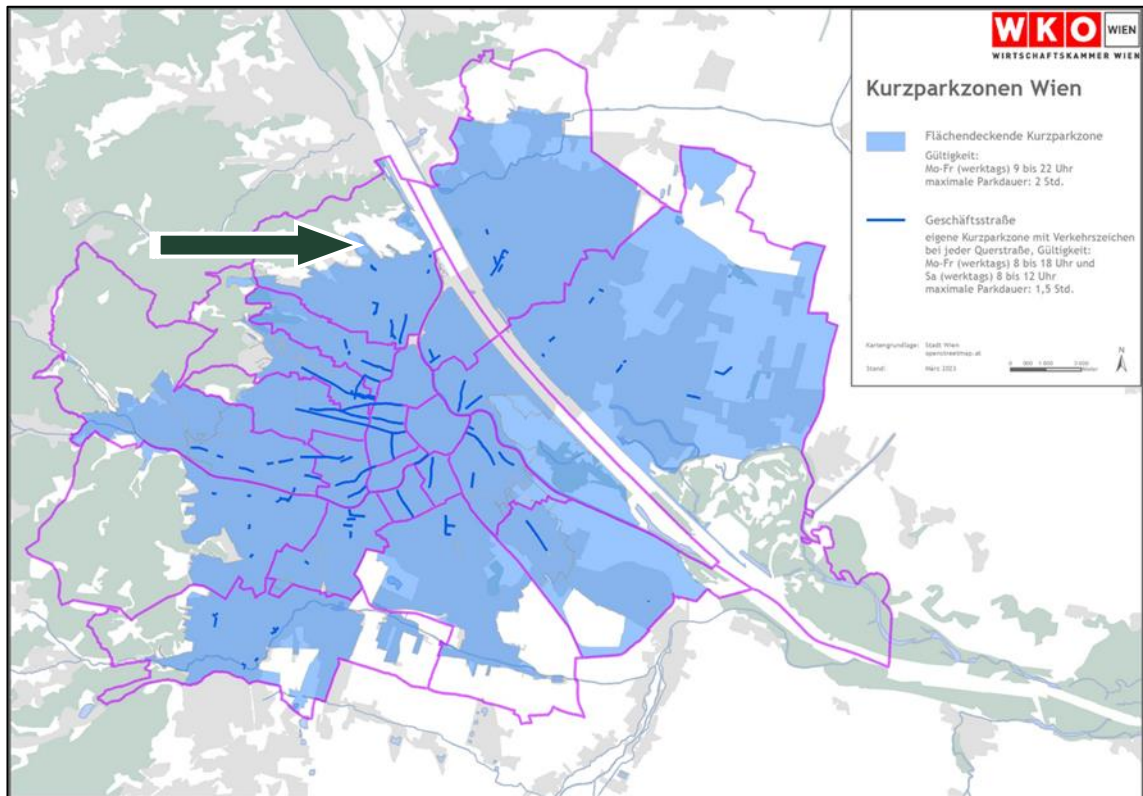
Entfernungen:

- |  |           |
|--|-----------|
| ■ 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. 20 km |
| ■ Stadtzentrum:                              | ca. 10 km |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 25 km entfernt (Ostautobahn A4).

Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

- Kurzparkzonen in Wien<sup>11</sup>



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.

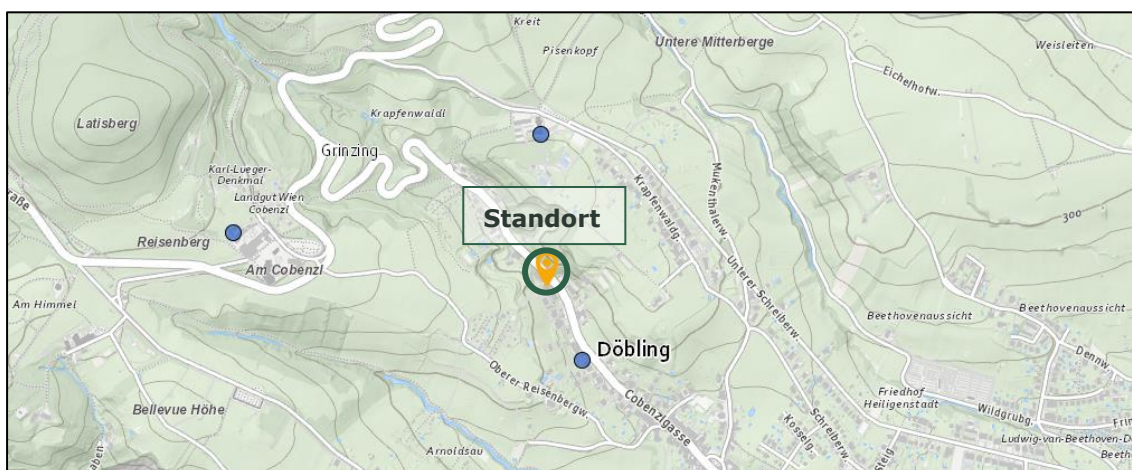
<sup>11</sup> Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

■ 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.

Im Nahbereich bestehen ausreichend Mobilfunk-Sendeanlagen<sup>12</sup>, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.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 <sup>2</sup> ]
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.

<sup>12</sup> 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

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

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.

#### ■ Lärminformation<sup>13</sup>

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 AKTIONSPANUNG		
	$L_{den}$ [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

#### ■ Hochwasser<sup>14</sup>

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%

<sup>13</sup> Quelle: laerminfo.at

<sup>14</sup> 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.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

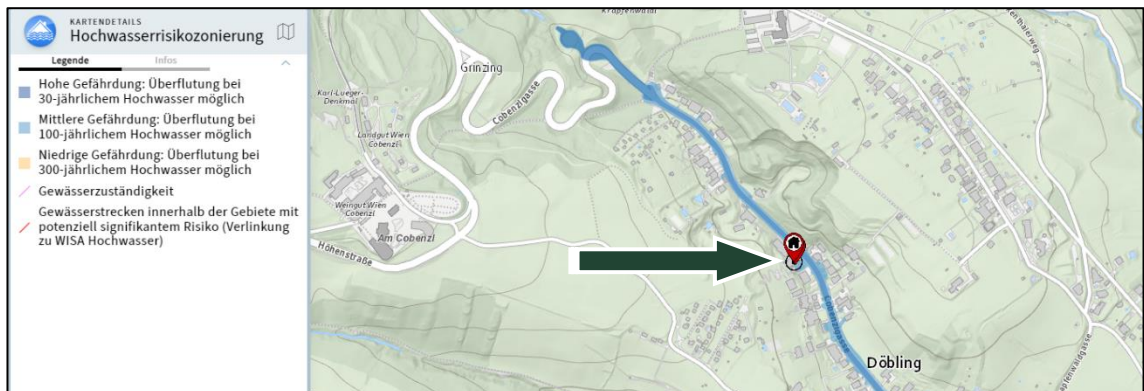
**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

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.

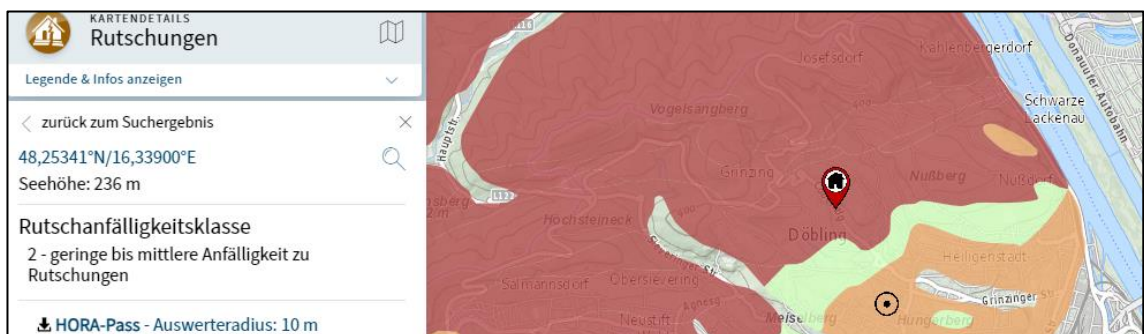


Auszug aus der Hochwasserrisikozonierung Austria, Quelle: hora.gv.at

Die gegenständliche Liegenschaft grenzt an eine Gefährdungzone. Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.

- Rutschungen<sup>15</sup>

Die Abfrage zeigt ein hohes Rutschgefahrenpotential.



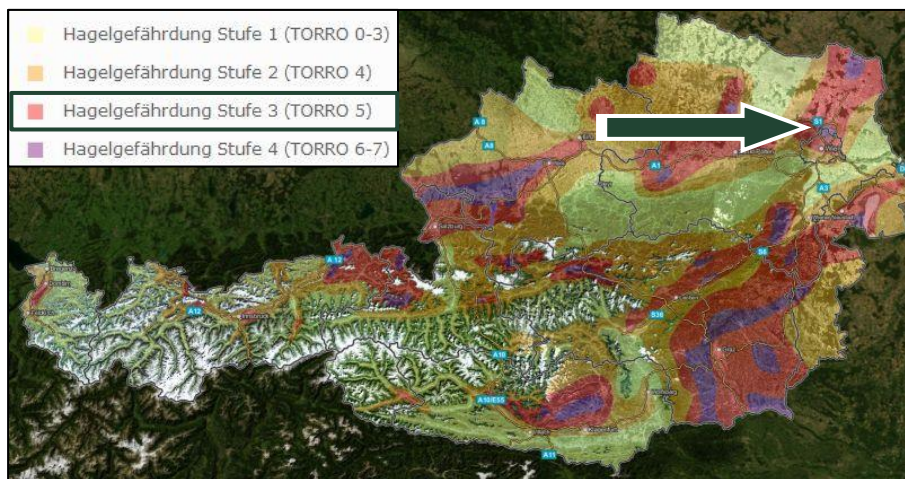
Quelle: hora.gv.at

<sup>15</sup> Quelle: hora.gv.at

- Hagel<sup>16</sup>

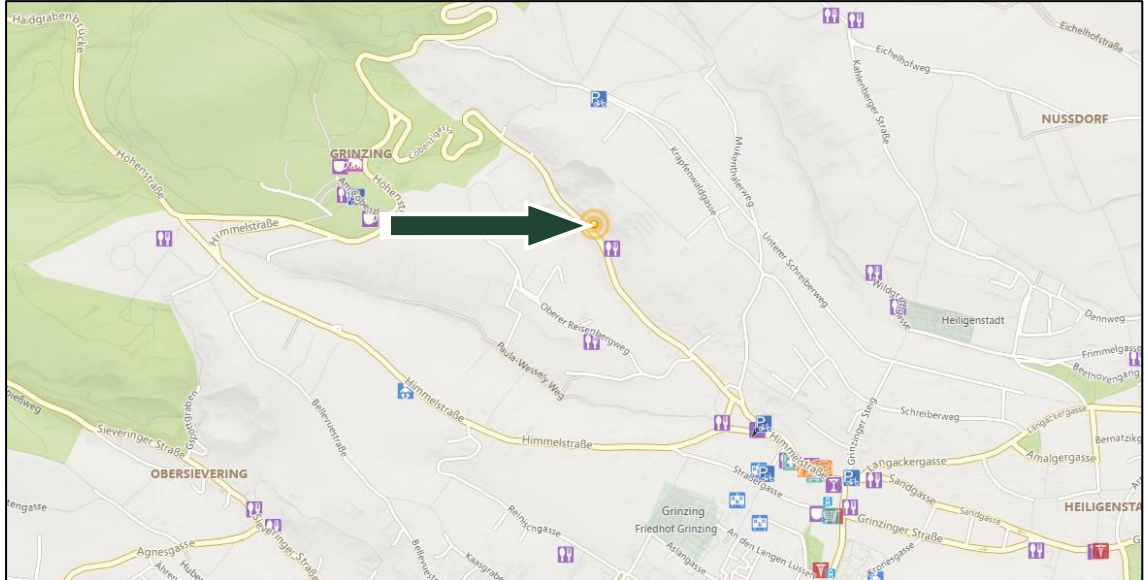
Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradardaten (zur Verfügung seit 2002).

Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.



<sup>16</sup> Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich wenige infrastrukturelle Einrichtungen, im nahegelegenen Grinzing befinden sich bspw. Schulen, Apotheken, div. Nahversorger, usw.

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

Legende, Quelle: immomapping.com

### 3. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### 3.1. Grundbuchauszüge

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB	
<hr/> <b>Auszug aus dem Hauptbuch</b> <hr/>			
KATASTRALGEMEINDE 01502 Grinzing	EINLAGEZAHL 553		
BEZIRKSGERICHT Döbling			
*****			
Letzte TZ 84/2024			
STAMMEINLAGE für BAURECHTSEINLAGE EZ 1547			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
872/2	G Gärten(10)	*	675
873/4	G Gärten(10)	*	839
GESAMTFLÄCHE		1514	
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
6 a 3874/2016 Bauplatz (auf) Gst 872/2 873/4 gemeinsam mit Gst 872/4 873/2 der Kat.Gem. Grinzing (Bauplatz A)			
***** B *****			
5 ANTEIL: 1/1			
Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH (FN 378019k)			
ADR: Weimarer Straße 93a/5, Wien 1190			
a 23640/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht			
c 2893/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 2022-06-14			
d gelöscht			
***** C *****			
25 a 6415/2015 Pfandurkunde 2015-11-11			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 3.500.000,--	
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)			
b 6415/2015 2693/2018 Simultanhaftung mit EZZ 311 553 1553			
c 6825/2016 VORRANG von LNR 28 vor 25			
26 a 6425/2015 Pfandurkunde 2015-11-09			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 1.000.000,--	
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen (FN 95196w)			
b 6425/2015 2693/2018 Simultanhaftung mit EZZ 311 553 1553 KG 01502 Grinzing, EZ 822 KG 01508 Oberdöbling			
c 6825/2016 VORRANG von LNR 28 vor 26			
28 a 6825/2016			
BAURECHT bis 2115-12-31			
Baurechtseinlage EZ 1547			
b 6825/2016 VORRANG von LNR 28 vor 25 26			
c 763/2017 Berichtigung von Fehlern gem § 104 BGB			
29 a 4912/2018 Pfandurkunde 2018-10-12			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 2.500.000,--	
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)			
b 4912/2018 Simultan haftende Liegenschaften EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 31			
Seite 1 von 3			

- EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 29
- 31 a 3783/2019 Pfandurkunde 2019-07-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--  
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
- b 3783/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 31  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 35
- 32 a 2271/2020 Pfandurkunde 2020-05-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
- b 2271/2020 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 36  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 32
- 37 a 437/2023 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr EUR  
27.673,42 samt 8,58 % Z p.a. aus EUR 9.751,82 seit  
2022-02-15, 8,58 % Z p.a. aus EUR 17.920,60 seit  
2022-03-15, Kosten EUR 2.830,40 samt 4 % Z p.a. seit  
2022-06-27 und EUR 2.505,12 samt 4 % Z p.a. seit  
2022-12-16, Antragskosten EUR 1.450,79 für Specht & Partner  
Rechtsanwalt GmbH (FN 372729g) (35 E 5/23b)
- 38 a 437/2023 Versäumungsurteil 2022-06-27, Beschluss 2022-12-16  
PFANDRECHT vollstr EUR 27.673,42  
8,58 % Z p.a. aus EUR 9.751,82 seit 2022-02-15  
8,58 % Z p.a. aus EUR 17.920,60 seit 2022-03-15  
Kosten EUR 2.830,40 samt 4 % Z p.a. seit 2022 06-27  
Kosten EUR 2.505,12 samt 4 % Z p.a. seit 2022-12-16,  
Antragskosten EUR 1.450,79 für Specht & Partner  
Rechtsanwalt GmbH (FN 372729g) (35 E 5/23b)
- b 437/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 50  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 38  
EZ 1553 KG 01502 Grinzing C-LNR 10
- 39 a 902/2023 Pfandurkunde 2015-11-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--  
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen  
(FN 95196w)
- b 902/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 822 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 17  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 39  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 51
- 40 a 1607/2023 Vergleich 2022-12-06  
PFANDRECHT vollstr EUR 33.389,--  
Antragskosten EUR 1.587,86  
für Evgeny Gorodetsky geb 1978-05-09 (3 E 11/23z)
- b 1607/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 54  
EZ 1553 KG 01502 Grinzing C-LNR 11  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 40
- 41 a 3254/2023 Pfandurkunde 2015-11-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen  
(FN 95196w)
- b 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 55  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 41
- 42 a 3254/2023 Pfandurkunde 2015-11-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen  
(FN 95196w)

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

b 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 56  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 42

43 a 3254/2023 Pfandurkunde 2015-11-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--  
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen  
(FN 95196w)

b 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 57  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 43  
EZ 822 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 18

44 a 4973/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-09  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.087,63  
8,58 % Z aus EUR 258,46 ab 2022-05-12 bis 2022-12-31  
11,08 % Z aus EUR 258,46 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30  
12,58 % Z aus EUR 258,46 ab 2023-07-01 bis 2023-12-15  
11,08 % Z aus EUR 1.434,62 ab 2023-03-24 bis 2023-06-30  
12,58 % Z aus EUR 1.434,62 ab 2023-07-01 bis 2023-12-15  
12,58 % Z aus EUR 379,55 ab 2023-08-19 bis 2023-12-15  
12,58 % Z aus EUR 15,-- ab 2023-08-19 bis 2023-05-11  
Kosten EUR 327,50 samt 4 % z seit 2023-10-09, Antragskosten  
EUR 367,40 sowie Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten  
über dem jeweiligen Basiszinssatz vom vorangehenden 30.06.  
bzw. 31.12. (das sind derzeit 12,58%) pro Jahr aus EUR  
2.087,63 ab dem 16.12.2023 für Karl Fass GmbH (FN 98315g)  
(3 E 37/23y)

b 4973/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 44  
EZ 1553 KG 01502 Grinzing C-LNR 12  
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 58

45 a 84/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr  
EUR 5.000,-- samt 10 % Z p.a. seit 2023-12-11, Kosten  
EUR 439,64, Antragskosten EUR 467,70 für Evgeny Gorodetsky  
(35 E 2/24p)

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

Grundbuch

06.02.2024 18:16:30

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

**Baurechteinlage – EZ 1547:**



**JUSTIZ**  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01502 Grinzing EINLAGEZAHL 1547  
BEZIRKSGERICHT Döbling

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 442/2022  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
BAURECHT an EZ 553 bis 2115-12-31  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Dr. Farrokh Sharif  
GEB: 1943-11-25 ADR: Weimarerstraße 93a/5, Wien 1190  
a 6825/2016 Baurechtsvertrag 2016-05-12 Baurecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 6825/2016  
REALLAST  
für Zahlung eines jährlichen Bauzinses  
gem Punkt 3. Baurechtsvertrag 2016-05-12 für  
Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH (FN 378019k)  
2 gelöscht

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

---

Grundbuch 29.02.2024 14:29:23

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

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

#### 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 Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern 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) scheidet 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 fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
553	872/2	675 m <sup>2</sup>	Gärten (Gärten)
	873/4	839 m <sup>2</sup>	Gärten (Gärten)
<b>Summe GST-Fläche</b>		<b>1.514 m<sup>2</sup></b>	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 1.514 m<sup>2</sup>.

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummern ist sohin als verbindlich anzusehen.<sup>17</sup>

Wenn sich ein Stern (\*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstückes 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<sup>18</sup>.“*

*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.

<sup>17</sup> Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

<sup>18</sup> Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

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

## **Erläuterung Eintragungen**

### **EZ 553:**

#### **A2-Blatt**

Die Eintragung hat lediglich informativen Charakter und wird daher wertneutral behandelt.

#### **C-Blatt**

##### C-LNrn. 26, 29, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43 und 44 – Pfandrechte:

*Das Pfandrecht ist das dingliche Recht, welches dem Gläubiger eingeräumt wird, aus einer Sache, wenn die Verbindlichkeit zur bestimmten Zeit nicht erfüllt wird, die Befriedigung zu erlangen. Die Sache, worauf dem Gläubiger dieses Recht zusteht, heißt überhaupt ein Pfand.* (Quelle: §447 ABGB: Begriff von dem Pfandrechte und Pfande.) Aufgrund der getroffenen Annahmen werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

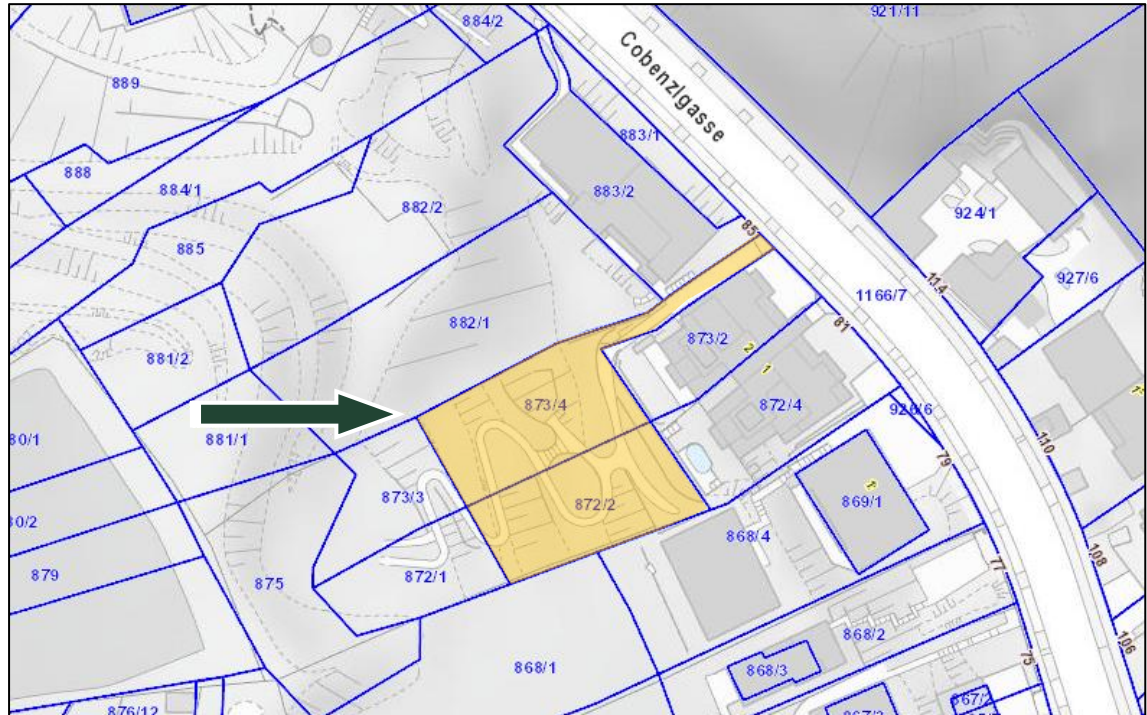
##### C-LNr 28 – Baurecht:

Die Eintragung verbüchert den Baurechtsvertrag, welcher bis 31.12.2115 abgeschlossen ist und wird in der Bewertung berücksichtigt.

##### C-LNrn 37 und 45 – Zwangsverwaltung:

Die Eintragungen haben lediglich informativen Charakter und werden daher 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.

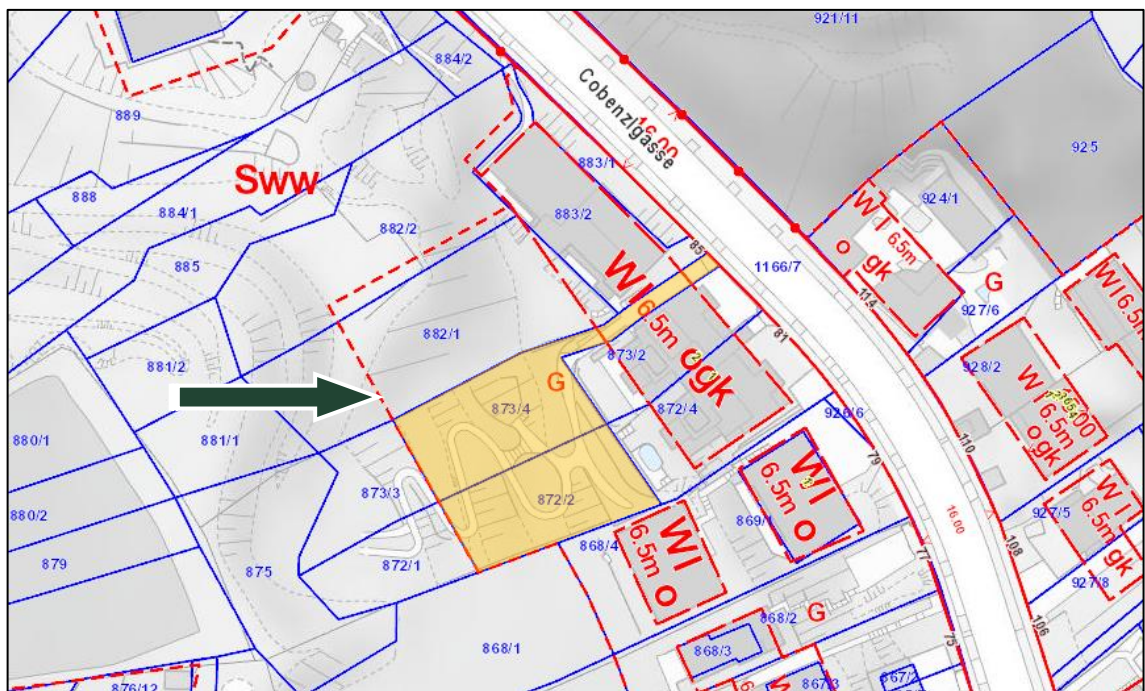
### 3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat unregelmäßigen Zuschnitt und steigt nach Osten hin an.

### 3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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

- W** Wohngebiete
- I** Bauklasse I (Höhenbeschränkung auf 6,5m)
- ogk** offene oder gekuppelte Bauweise
- G** gärtnerische Ausgestaltung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: Stadt Wien

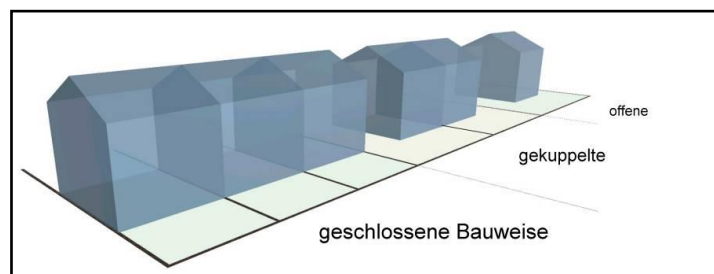
### Widmung

§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-, Versammlungs- und Vergnügungstätten, 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:

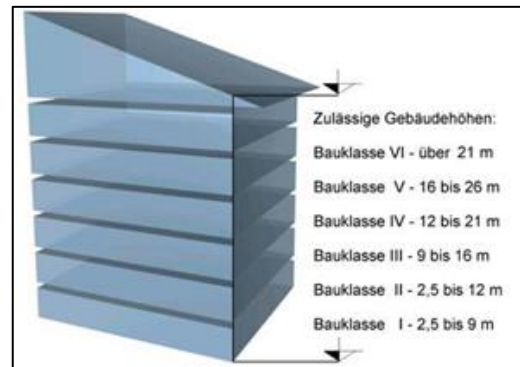
(4) Sieht der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vor, so darf das Gebäude an eine Bauplatzgrenze angebaut werden, wenn der Eigentümer des an diese Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt.

### 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 I (Höhenbeschränkung auf 6,5 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. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster<sup>19</sup>

Die fertigenden Sachverständigen haben nachstehende Abfragen des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas durchgeführt:

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 13.03.2024 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)

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom und öffentlichen Kanal befinden sich an der Grundstücksgrenze.

<sup>19</sup> 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:

Für die EZ 553 besteht ein Baurechtvertrag bis zum 31.12.2115. Die Grundstücke, welche in der EZ 553 inne liegen, stellen ein Fahnen Grundstück dar. Zum Bewertungsstichtag weisen sie die Widmung gärtnerische Ausgestaltung auf.

### 4.2. Bau- und Erhaltungszustand<sup>20</sup>

Die befestigten und gepflasterten Wege weisen augenscheinlich einen guten Erhaltungszustand auf.

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 als Parkanlage genutzt.

---

<sup>20</sup> 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.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

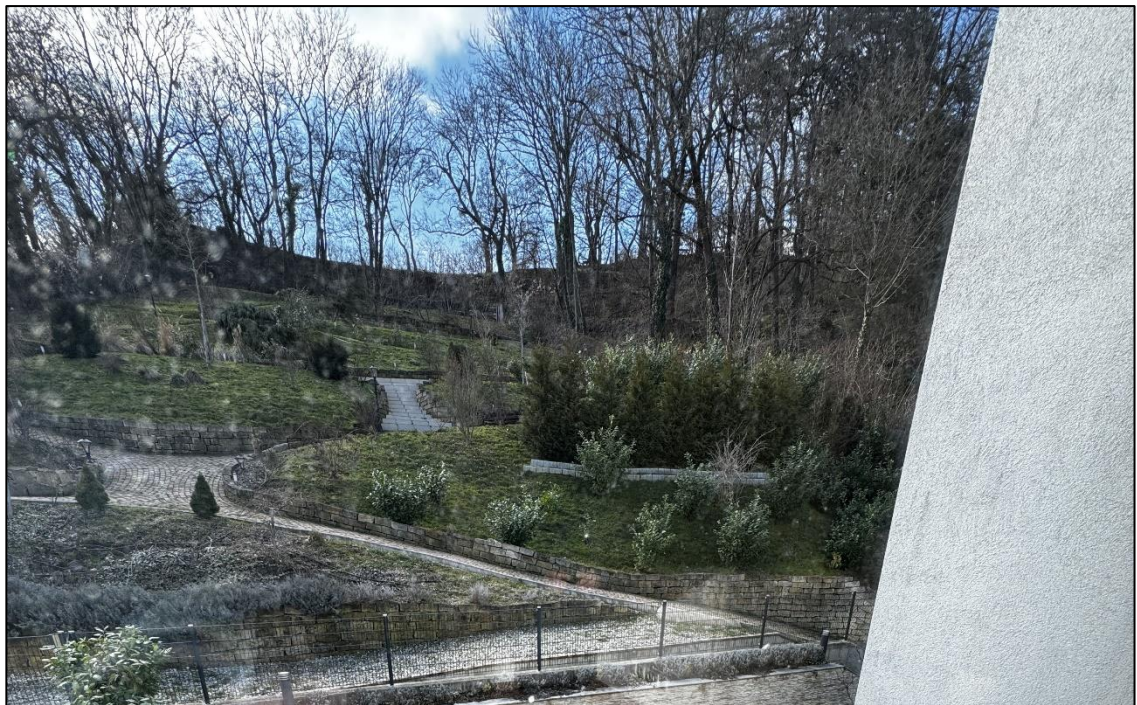
Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

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

#### 4.4. Fotodokumentation



## 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.

- Lagekriterien<sup>21</sup>:

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	✗				
<b>Zusammenfassende Lageeinschätzung</b>		✗			

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

<sup>21</sup> 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

## 2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

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

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten 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 im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens 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 des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

Allgemeine Erläuterungen:

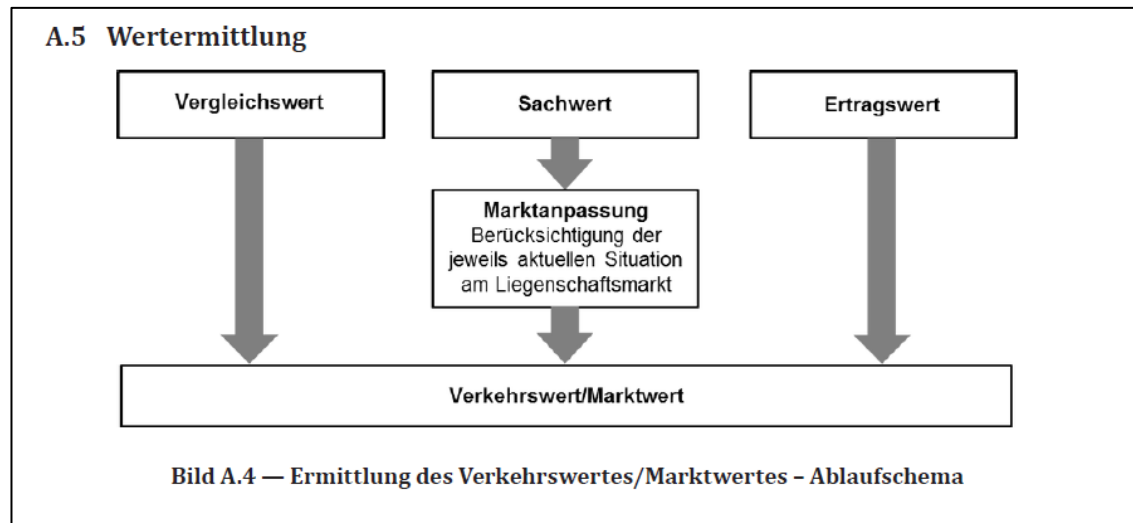
Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. 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.<sup>22</sup>



Quelle: ÖNORM B1802-1

#### Entsprechende Verfahrenswahl:

Für die Bewertung von unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz.

Das Vergleichswertverfahren beurteilt den Wert eines Grundstückes nach dem Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke. Wenn ein vollständiger Vergleich nicht möglich ist, wird mit Zu- und Abschlägen die Wertbasis ausgeglichen.

## 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.*

<sup>22</sup> Quelle: ÖNORM B1802-1

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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Die Anwendungsbereiche des Vergleichsverfahrens 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 Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Weisen das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale auf und wurden die Preise für die Objekte zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag vereinbart, so handelt es sich um einen direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleich. Dieser findet sich in der Praxis jedoch nur selten. Den Regelfall bildet der mittelbare

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

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

bzw. indirekte Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Objektes anzugleichen sind.

**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 ihrer Gutachtenserstellung 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.

**Ermittlung des Vergleichswertes im Vergleichsverfahren**

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

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

1190 Wien, Cobenzlgasse 81-83
-------------------------------

Vergleichsdaten	Grundstücke	ssungstak	Vergleichswerte nach Bereinigung
-----------------	-------------	-----------	----------------------------------

Datum	PLZ	Adresse	KG	EZ	Gst.Nr.	Widmung	Grundfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundfläche	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/m <sup>2</sup> Grundfläche	Ausreißer
15.02.2024	1190	Cobenzlgasse 81-83	01502	553	872/2, 873/2	G							
12.01.2023	1190	Reinischgasse	01502	603	357/1	SWW	1.870 m <sup>2</sup>	€ 175.000	94 €/m <sup>2</sup>	0%	€ 175.000	94 €/m <sup>2</sup>	nein
09.07.2021	1190	Nähe Wildgrubgasse	01503	452	785/790	SWW	592 m <sup>2</sup>	€ 50.000	85 €/m <sup>2</sup>	0%	€ 50.000	85 €/m <sup>2</sup>	nein
09.07.2021	1190	Nähe Wildgrubgasse	01503	1295	801/2:802/2	SWW	138 m <sup>2</sup>	€ 10.000	72 €/m <sup>2</sup>	0%	€ 10.000	72 €/m <sup>2</sup>	nein
19.06.2019	1190	Schreiberweg	01502	602	637/1	SWW	1.624 m <sup>2</sup>	€ 200.000	123 €/m <sup>2</sup>	0%	€ 200.000	123 €/m <sup>2</sup>	nein
25.04.2019	1190	Hubert Eder Weg	01509	110	114/1	SWW	1.714 m <sup>2</sup>	€ 210.000	123 €/m <sup>2</sup>	0%	€ 210.000	123 €/m <sup>2</sup>	nein
												99 €/m <sup>2</sup>	

Mittelwert	99 €/m <sup>2</sup>	
Standardabweichung der Gesamtheit	20 €/m <sup>2</sup>	
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	41 €/m <sup>2</sup>	
Konfidenzintervall	41,1%	140 €/m <sup>2</sup>
	-41,1%	58 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall eingeschränkt (2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921)	30,0%	129 €/m <sup>2</sup>
	-30,0%	69 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	99 €/m <sup>2</sup>	
<b>Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet</b>	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	

Nach Bereinigung der Werte mittels Zu- und Abschläge werden noch extrem gelegene Werte aus der Bewertung herausgenommen und aus den Vergleichswerten ausgeschlossen. Dabei liegt die Ausreißerbandbreite bei +/- 30 % des gewichteten arithmetischen Mittels. Alle Vergleichswerte, die mehr als 30 % vom errechneten Mittelwert nach oben oder unten abweichen, werden von der weiteren Vergleichswertberechnung ausgeschlossen.

Der Vergleichswert welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 100,- /m<sup>2</sup> Grundfläche** festgesetzt.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

**Baurecht:**

Für den Zeitraum ab dem 01.01.2016 bis zum 31.12.2115 ist ein Baurecht zwischen der Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH, FN 378019k als Baurechtsgeberin und Herrn Dr. Farrokh Sharif als Bauberechtigten vereinbart. Im gegenständlichen Baurechtsvertrag ist ein Baurechtsentgelt von € 2.000,- pro Jahr vereinbart. Dieses Baurechtsentgelt wurde gemäß der getroffenen Wertsicherungsvereinbarung indexiert und entspricht daher zum Stichtag € 2.579,42, eine hiervon abweichende Entgelthöhe wurde nicht mitgeteilt, weshalb der indexierte Wert herangezogen wird.

Die Ermittlung des angemessenen Bauzinses für Grund und Boden erfolgt auf Basis des ortsüblichen unbelasteten Bodenwertes.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte und wurde mit € 100,-/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Flächen mit der Widmung gärtnerische Ausgestaltung bestandsfrei und lastenfrei sowie kontaminationsfrei dargestellt.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrieliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 1/2023, S. 7

Der Berechnung der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes wird ein Zinssatz, gemäß der Empfehlung des Sachverständigenverbandes, von 2,5 % zugrunde gelegt.

Das angemessene Baurechtsentgelt beträgt € 0,21/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Monat und somit € 315,- p.m.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

1190 Wien, Cobenzlgasse 81-83					
<b>Bodenwert</b>					
<b>Widmung</b>	<b>GST NR</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>Grundfläche</b>	<b>Preis</b>	<b>Bodenwert</b>
G	872/2, 873/4		1.514 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	151.400 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.514 m<sup>2</sup></b>		151.400 €
-/+ Abwertungen/Aufwertungen:					0 €
<b>Bodenwert</b>				pro m <sup>2</sup> Gst-Fläche	Ø 100 €/m <sup>2</sup>
					<b>151.400 €</b>
<b>Wertermittlung des Baurechtes aus Sicht des Baurechtgebers</b>					
Bodenwert					151.400 €
Angemessene Verzinsung des Bodenwertes		Grünlandnutzung		2,50%	
Angemessene Verzinsung des Bodenwertes			pro Jahr		€ 3.785
			pro Monat	€ 315	
		bezogen auf die	Grundstücksfläche	0,21 €/m <sup>2</sup>	
<b>vertraglich vereinbartes Baurechtsentgelt</b>					pro Jahr
					€ 2.579
Minderleistung					pro Jahr
					-€ 1.206
Liegenschaftszinssatz				2,50%	
Laufzeit des Baurechtes				92 Jahre	
Wertfaktor für die Eigenschaft des Baurechtes				0,9	
		Einschränkung für Baurechtsgeber		Wertfaktor	
		Nicht vertretbare Einschränkungen		0,3	
		Erhebliche Einschränkungen		0,4	
		Vertretbare Einschränkungen		0,5	
		Geringe Einschränkungen		0,6 - 0,8	
		Keinerlei Einschränkungen		0,9 - 1,0	
Vervielfältiger V =		$\frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$	q...Zinssatz +1	n...Anzahl der Jahre	35,8746
<b>Minderleistung aus der Bodenwertverzinsung</b>					<b>-38.925 €</b>
<b>Minderleistung aus der Bodenwertverzinsung</b>					<b>gerundet -39.000 €</b>
<b>Bodenwert</b>					<b>gerundet 151.400 €</b>
<b>Minderleistung aus der Bodenwertverzinsung</b>					<b>gerundet - 39.000 €</b>
<b>Verkehrswert</b>					<b>gerundet 112.400 €</b>

## 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)
- ✓ Umweltrisiken (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 ist<sup>23</sup>, also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten 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 Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können<sup>24</sup>...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

---

<sup>23</sup> Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

<sup>24</sup> Auszug §5 Abs.3 LBG

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

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

## **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

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

## D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

**1190 Wien, Cobenzlgasse 81**

**EZ 553; GST-NRn 872/2 und 873/4 inneliegend der KG 01502 Grinzing, 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 im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet ..... € 112.400,-

(in Worten: Euro einhundertzwölftausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 14.03.2024

## E. EVS 3, QUALIFIZIERTER GUTACHTER

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der **European Valuation Standards der TEGoVA**, 9. Auflage<sup>25</sup> erstellt hat.

**EVS 3:** Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

### 1. INTERESSENSKONFLIKT

1.1. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm die betroffenen beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehenden Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.

1.2. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.

1.3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

### 2. UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

2.1 Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und - wo angebracht - seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartigen Verbindungen, andere potentielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

2.2 Wenn mehrere Sachverständige gemeinsam beauftragt werden, unterliegen diese einzeln, jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

2.3 Es gibt verschiedene Umstände, wo es die Beziehung mit dem Kunden oder anderen Parteien absolut zwingend erfordert, dass der Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass er auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.

2.4 Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

---

<sup>25</sup> European Valuation Standards, 9th Edition, TEGoVA, page 53 et seq.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

## F. ANHANG

Baurechtsvertrag (auszugsweise):

Seite 1	<b>BLAW</b>
BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH	Die Selbstberechnung der GRUNDERWERB- STEUER wurde gemäß § 11 GEGSIC am 17.02.2016 umge Erfassungsnummer 10222222222222222222 vorgenommen und gemäß § 13 GEGSIC abgeführt BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH
Cobenzlgasse 81-83 Projektgmbh, FN 378019K, 1190 Wien, Wienerstraße 83a/5	
in Folge „BAURECHTGEBERIN“ genannt	
und	
[REDACTED]	
wohnhaf in 1190 Wien, Wienerstraße 83a/5	
in Folge „BAUBERECHTIGTER“ genannt	
schließen hiermit folgenden	
<b>BAURECHTSVERTRAG</b>	
Auftragung	
Projekt:	Baurechtsvertrag Cobenzlgasse 81 - 83
Version:	V 1.0
File:	Cob/Cob
	17.02.2016
	O. Dr. BLAW
	Printed on 09.05.2016 9:16

BG 015 TZ 6825/2016

Seite 2

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

**BTAW**

**1. VERTRAGSGEGENSTAND:**

1.1. Die BAURECHTIGERIN ist Eigentümerin folgender Liegenschaften:

KATASTRALGEMEINDE 01502 Grinzing EINLAGEZAHL 533  
BEZIRKSGERICHT Döbling  
Letzte TZ: 5466/2013  
\*\*\*\*\*  
gemäß Verordnung BGBl. II, 4/3/2012, am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR O BA (NUTZUNG) FLÄCHE (GST-ADRESSE  
872/2 Glarent(10) (\* 1490) Änderung in Vorberchtung  
Cobenzgasse 81  
Legende:  
\*: Fläche rechtlich ermittelt  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 5572/1992 Zuschreibung Teilfläche(0) Gst 872/1 aus EZ 571, Einbeziehung  
in Gst 872/2  
2 a 5572/1992 Zuschreibung Gst 924/4 926/2 aus EZ 705  
3 a 5572/1992 Einbeziehung Gst 872/3 924/4 926/2 in 872/2  
4 a 5572/1992 Bauplatz (auß) Gst 872/2 (Bauplatz A)  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
5 ANTEIL: 1/1  
Cobenzgasse 81-83 ProjektgmbH (FN 178019)  
ADR: Weinmayer Straße 93a/5, Wien 1190  
a 23/6/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

KATASTRALGEMEINDE 01502 Grinzing EINLAGEZAHL 311  
BEZIRKSGERICHT Döbling  
Letzte TZ: 5466/2013  
\*\*\*\*\*  
Einlage ungeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 4/3/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR O BA (NUTZUNG) FLÄCHE (GST-ADRESSE  
873/3 Glarent(10) (\* 1576) Änderung in Vorberchtung  
Cobenzgasse 83  
873/3 Glarent(10) 199  
GESAMTFLÄCHE (1575) Änderung in Vorberchtung  
Legende:  
C: Grundstück im Grenzkameter  
\*: Fläche rechtlich ermittelt  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
4 a 2372/1998 Bauplatz (auß) Gst 873/2  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
9 ANTEIL: 1/1  
Cobenzgasse 81-83 ProjektgmbH (FN 378019)  
ADR: Weinmayer Straße 93a/5, Wien 1190  
a 23/6/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

Kaufassung  
Projekt:  
Version:  
FBI:

Baurechtsvertrag Cobenzgasse 81-83  
V 1.0  
© by B.LAW  
17.02.2016  
Printed on 09.05.2016 9:36  
Cob/Cab

BG 015 TZ 6825/2016

Seite 3

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

**BTAW**

1.2. Diesem Baurechtsvertrag liegt der Teilungsplan des Ing. Kons. für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Dr. techn. Florian HELM vom 23.2.2015 zu GZ 7751 zugrunde, aufgrund dessen das Grundstück 872/2, inliegend der EZ 553 Grundbuch 01502 Grinzing in das Grundstück 872/4 im Ausmaß von 815 m<sup>2</sup> und das verbleibende Grundstück 872/2 im Ausmaß von 675 m<sup>2</sup> unterteilt und in Folge das mit 2 bezeichnete Grundstück 872/4 lastenfrei abgeschrieben und der Liegenschaft EZ 311 Grundbuch 01502 Grinzing zugeschrieben wird sowie

1.2.2. das Grundstück 873/2, inliegend der EZ 311 Grundbuch 01502 Grinzing in das Grundstück 873/4 im Ausmaß von 839 m<sup>2</sup> und das verbleibende Grundstück 873/2 im Ausmaß von 537 m<sup>2</sup>, unterteilt und in Folge das mit 4 bezeichnete Grundstück 873/4 lastenfrei abgeschrieben und der Liegenschaft EZ 553 Grundbuch 01502 Grinzing zugeschrieben wird.

1.3. Nach Durchführung des zitierten Teilungsplans besteht die Liegenschaft

1.3.1. EZ 553 Grundbuch 01502 Grinzing aus dem Grundstück 872/2 im Ausmaß von 675 m<sup>2</sup> und dem 873/4 im Ausmaß von 839 m<sup>2</sup> (Bauplatz A) und

1.3.2. EZ 311 Grundbuch 01502 Grinzing aus dem Grundstück 873/2 im Ausmaß von 537 m<sup>2</sup> und dem 872/4 im Ausmaß von 815 m<sup>2</sup>.

1.4. Der beiliegende Teilungsplan ist integrierender Bestandteil dieses VERTRAGES.

**2. EINRÄUMUNG DES BAURECHTS:**

2.1. Die BAURECHTIGERIN bestellt hiermit zugunsten des BAUBERECHTIGTEN an der Liegenschaft EZ 553 Grundbuch 01502 Grinzing, mit dem Grundstück 872/2 im katastralen Ausmaß von 675 m<sup>2</sup> und dem Grundstück 873/4 im katastralen Ausmaß von 839 m<sup>2</sup> ein Baurecht gemäß dem Gesetz vom 26. April 1912, RGBl. Nr. 86/1912, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 25. April 1990, BGBl. Nr. 258/1990, für die Zeit vom 1. Jänner 2016 bis 31. Dezember 2115.

2.2. Der BAUBERECHTIGTE nimmt dieses Baurecht an.

**3. BAUZINS, WERTSICHERUNG:**

3.1 Der BAUBERECHTIGTE hat für die Benutzung des Baurechtsgrundes einen jährlichen Bauzins in Höhe von € 2.000,- netto, der am 5. Jänner eines jeden Jahres im Voraus für das gesamte Kalenderjahr zu leisten ist.

Kaufassung  
Projekt:  
Version:  
FBI:

Baurechtsvertrag Cobenzgasse 81-83  
V 1.0  
© by B.LAW  
17.02.2016  
Printed on 09.05.2016 9:36  
Cob/Cab

BG 015 TZ 6825/2016



Seite 4

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

3.2 Zur Sicherstellung seiner Zahlungsverpflichtung räumt der BAURECHTIGTE für sich und seine Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtslehre einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von € 2.000,- netto zu Gunsten der BAURECHTIGERIN ein. Die BAURECHTIGERIN nimmt diese Rechte einräumung an.

3.3 Die Vertragsparteien kommen überein, den in diesem Vertrag festgelegten Bauzins mit dem von der Statistik Austria monatlich veröffentlichen Index der Verbraucherpreise 2010, oder mit einem an seiner Stelle tendierenden Index, zur Basis jenes Monats, in dem der Vertragsabschluss erfolgt, derart Wert zu sichern, dass ein Steigen oder Fallen des bezogenen Index ein gleiches verhältnismäßiges Steigen oder Fallen der Entgelte zur Folge hat. Schwankungen bis einschließlich 5 % auf oder ab bleiben unberücksichtigt. Bei erstmaligem Überschreiten ist die gesamte Änderung zu berücksichtigen; der neu berechnete Betrag ergibt die Berechnungsgrundlage für weitere Veränderungen.

**4. BEBAUUNG, BAUPLÄNE, BAUWERKE, VERMIETUNG:**

4.1. Die Baupläne für die Errichtung, Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung der Bauwerke und sonstiger Anlagen sowie allfällige Änderungen durch die BAURECHTIGTEN bedürfen der Genehmigung durch die BAURECHTIGERIN.

4.2. Die Bauwerke und sonstigen Anlagen dürfen ohne Zustimmung der BAURECHTIGERIN weder wesentlich verändert noch ganz oder teilweise abgebrochen werden.

4.3. Der Zeitpunkt der Bebauung liegt im Ermessen des BAURECHTIGTEN.

4.4. Die BAURECHTIGERIN übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Bebaubarkeit, Flächenausnutzung etc.

**5. ERHALTUNG UND VERSICHERUNGEN:**

5.1. Der BAURECHTIGTE ist verpflichtet, das Bauwerk stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und es während der Dauer des Vertragsverhältnisses bei einer zum Geschäftsbetrieb in Österreich zugelassenen Versicherungsanstalt gegen Brandschaden derart versichert zu halten, dass die Versicherungssumme, deren Höhe im Einvernehmen mit der BAURECHTIGERIN festzusetzen ist, nur mit deren Zustimmung ausgeteilt werden darf.

5.2. Die Versicherung hat sich auf alle verbrennbaren oder der Beschädigung bei einem Brand ausgesetzten Bestandteile des Bauwerks zu erstrecken.

Erstellung:  
Projekt:  
Vertrieb:  
Firma:

Baurechtsanwältin Colobodgasse 11, 83  
V 118  
© by BLAW  
C&K/Col

17.02.2016

Printed on 09.05.2016 9:34

BG 015 TZ 6825/2016



Seite 5

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

5.3. Eine Kopie des Versicherungsvertrages ist der BAURECHTIGERIN sofort nach seinem Abschluss vorzulegen. Prämienrückstellungen jedoch nur über Verlangen der BAURECHTIGERIN.

**6. ABGABEN, AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN:**

6.1. Der BAURECHTIGTE hat alle öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer treffen, während der Dauer des Vertragsverhältnisses zu tragen und die Grundeigentümerin schad- und klaglos zu halten.

6.2. Der BAURECHTIGTE verpflichtet sich, sämtliche Anschlussgebühren und eine allenfalls noch anfallende Ergänzungsabgabe betreffend die vertragsgegenständliche Liegenschaft fristgerecht zu bezahlen.

**7. HAFTUNG:**

7.1. Der BAURECHTIGTE erklärt hiermit ausdrücklich, dass er die Lage und Beschaffenheit des in Punkt 1. festgelegten Baurechtsareals genau kennt und daher aus diesem Titel gegenüber der Baurechtsgeberin keine wie immer gearteten Schadensersatz- oder Gewährleistungsansprüche geltend macht.

7.2. Der BAURECHTIGTE haftet für das Baugrundstück nach den Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches wie ein Grundeigentümer. Der BAURECHTIGTE ist daher verpflichtet, die Baurechtsgeberin aus allen diesbezüglich allenfalls entstehenden Ansprüchen dritter Personen jeweils schad- und klaglos zu halten.

**8. GEWÄHRLEISTUNG:**

8.1. Die BAURECHTIGERIN haftet weder für einen bestimmten Bodenzustand, Nutzbarkeit noch für eine besondere Eigenschaft oder Verwendbarkeit oder einen bestimmten Ertrag der Baurechtsfläche, sondern ausschließlich dafür, dass diese frei von Geldlasten in den Besitz des BAURECHTIGTEN übergeht.

8.2. Die BAURECHTIGERIN leistet Gewähr dafür, dass die Baurechtsfläche frei von Rechten Dritter ist und dass ihm keine Gründe bekannt sind, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung im Sinn des Vertragszweckes ausschließen oder erheblich erschweren; weiters leistet die Baurechtsgeberin Gewähr dafür, dass die Baurechtsfläche frei von umweltgefährdenden Stoffen, wie Sonderabfällen oder Altlasten ist. Sofern kontaminiertes Erdreich festgesteilt werden

Erstellung:  
Projekt:  
Vertrieb:  
Firma:

Baurechtsanwältin Colobodgasse 11, 83  
V 118  
© by BLAW  
C&K/Col

17.02.2016

Printed on 09.05.2016 9:34

BG 015 TZ 6825/2016



Seite 7

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

10.2. Im Fall eines vorzeitigen Erlöschens des Baurechts wird die von der Grundeigentümerin zu bezahlende Entschädigung wie folgt bestimmt:

10.2.1. Die Grundeigentümerin hat dem BAUBERECHTIGTEN sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt für die Errichtung und Erhaltung des Bauwerkes nachweisbar aufgewendeten Beträge, stammend aus öffentlichen oder privaten Kreditmitteln, welche auf der Baurechtslegenshaft grundsätzlich sichergestellt sind oder auch außerbücherlich auf ihr lasten, abzüglich der fälligen Rückzahlungsbeträge zu ersetzen, jedoch nur insoweit, als diese im vollen Betrag der Sicherstellung für den Bau verwendet wurden.

10.2.2. Die Grundeigentümerin ersetzt darüber hinaus dem BAUBERECHTIGTEN allfällige aus Einmitteln stammenden Beträge, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerkes nachweisbar aufgewendet wurden und einen notwendigen bzw. nützlichen Aufwand darstellen.

10.2.3. Sofern der Zeitwert des Gebäudewertes darunter liegt, ist nur der Gebäudewert zu ersetzen. Punkt 10.1. gilt sinngemäß.

10.2.4. Bei Erlöschen des Baurechts ist Zug um Zug zu entschädigen. Die Grundeigentümerin kann nach eigenem Ermessen die zu diesem Zeitpunkt gemäß Punkt 10.2. offenen Schuldverhältnisse zu übernehmen bzw. die BAURECHTIGERIN den BAUBERECHTIGTEN, soweit und solange für einzelne Forderungen oder Verbindlichkeiten, für welche trotz Erlöschen des Baurechts eine weitere persönliche Haftung des BAUBERECHTIGTEN besteht, vollkommen schad- und klaglos zu halten, jedoch nur insoweit, als es sich um notwendige oder nützliche Aufwendungen am Bau und an dieser Liegenschaft handelt.

10.3. Der BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, die zum Erlöschen des Baurechts erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben. Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechts verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der BAUBERECHTIGTE.

**11. EINVERLEIBUNGSERKLÄRUNG:**

11.1. Die BAURECHTIGERIN erteilt somit die ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch der KG 01502 Grinzing

11.1.1. ob der Liegenschaft EZ 553 im Lastenblatt die Bestellung des Baurechts für die Zeit vom 1. Jänner 2016 bis 31. Dezember 2115 einverleibt und

11.1.2. eine neue Baurechtsanlage für die Zeit vom 1. Jänner 2016 bis 31. Dezember 2115 einverleibt und ob dieser das Baurecht für Dr. Farrokh SHARIF, geb. 25.11.1943, einverleibt wird.

Kaufmann  
Projekt:  
Verdacht:  
File:

Baurechtsvertrag Cobenzlgasse 81 - 83  
V 1.0  
© by BLAW  
CobKob

17.02.2016

Printed on 09.03.2016 9:36

BG 015 TZ 6825/2016



Seite 6

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

sollte, ist die Baurechtsgeberin sofort beizuziehen und hat diese die Kosten, die ausschließlich die Entsorgung betreffen, zu tragen sowie den BAUBERECHTIGTEN diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

8.3. Die BAURECHTIGERIN steht weiters dafür ein, dass auf dem oben genannten Grundbuchkörper und der Baurechtsfläche dem einzuverleibenden Baurecht keinerlei Pfand- oder andere Belastungsrechte, die auf Geldzahlungen gerichtet sind, oder dem Zweck des Baurechts entgegenstehen, im Range vorzugehen werden, und verpflichtet sich, sämtlich die bürgerliche Einverleibung des Baurechts im Sinne des Baurechtsgesetzes allenfalls hinderlichen Eintragungen umgehen auf ihre Kosten löschen zu lassen.

8.4. Festgehalten wird, dass der BAUBERECHTIGTE die Baurechtsfläche besichtigt hat und im Detail kennt.

**9. NICHTZAHLUNG BAUZINS:**

9.1. Die BAURECHTIGERIN kann diesen Vertrag unter Setzung einer sechswöchigen Nachfrist mit eingeschriebenem Brief kündigen, wenn der BAUBERECHTIGTE mit der Zahlung des Baurechtszinses in zwei aufeinanderfolgenden Jahre in Verzug ist.

9.2. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren 5 % Verzugszinsen p.a.

**10. ENTSCHEIDUNG:**

10.1. Die Entschädigung, die im Falle des Erlöschens des Baurechts durch Zeitablauf von der Grundeigentümerin zu bezahlen ist, beträgt ein Viertel des zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Bauwertes der mit Zustimmung der Grundeigentümerin errichteten Bauwerke. Der Bauwert ist lediglich nach dem bautechnischen Befund, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln. Der Schätzwert ist durch einen allgemeinen besiedelten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu ermitteln, der von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestimmen ist. Können sie sich über dessen Person nicht einigen, wird der Sachverständige vom Bezirksgericht Döbling bestellt. Die Entschädigung ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Bezahlung rückständiger Steuern, Abgaben und anderer öffentlicher Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird dem BAUBERECHTIGTEN ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht worden ist.

Kaufmann  
Projekt:  
Verdacht:  
File:

Baurechtsvertrag Cobenzlgasse 81 - 83  
V 1.0  
© by BLAW  
CobKob

17.02.2016

Printed on 09.03.2016 9:36

BG 015 TZ 6825/2016

Seite 6

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

**BLAW**

11.1.3. Dr. Farokh SHARIF, geb. 25.11.1943, erteilt seine ausdrückliche Zustimmung, dass ob der neuen Baurechtsbeilage der KG 01502 Grinzing im Lastenblatt die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses gem. Pkt. 3 dieses Vertrages als Reallast für die BAURECHTIGERIN einverleibt werden können.

**12. VOLLMACHT:**

12.1. Die Vertragsparteien erteilen Brand Rechtsanwälte GmbH, FN 269.903 t, die einseitig unwiderrufliche Spezialvollmacht, für sie die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Verträge, Erklärungen sowie entsprechende Grundbuchgesuche zu errichten und sonstige mit der Begründung von Eigentum notwendigen oder nützlichen Schritte zu setzen.

12.2. Brand Rechtsanwälte GmbH wird von sämtlichen VERTRAGSPARTEIEN ermächtigt, allfällige mit diesem Mandat im Zusammenhang stehenden zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Erklärungen abzugeben oder Ergänzungen im Namen der VERTRAGSPARTEIEN in beglaubigter oder unbeglaubigter Form, allenfalls auch im Wege der Mehrfachvertretung, vorzunehmen.

**13. KOSTEN, GERICHTSSTAND:**

13.1. Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern trägt der BAUBERECHTIGTE.

13.2. Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird das für 1190 Wien sachlich zuständige Gericht in Wien als Gerichtsstand vereinbart.

13.3. Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

**14. STAATSBÜRGERSCHAFTSBERKLÄRUNG:**

14.1. Der Baurechtwerber erklärt an Eides statt, Devisenländer und iranischer Staatsbürger zu sein.

**15. SCHRIFTFORM UND ZUSTELLUNG:**

15.1. Änderung und Ergänzungen dieses VERTRAGES bedürfen ebenso wie rechtsverbindliche Erklärungen aufgrund dieses VERTRAGES der Schriftform.

Endfassung  
Projekt: Baurechtvertrag Cobenzlgasse 81 - 83  
Version: V 1.0 © by BLAW 17.02.2016  
File: CoA/Cob Printed on 06.05.2016 9:36

BG 015 TZ 6825/2016

Seite 6

**BRAND RECHTSANWÄLTE GMBH**

**BLAW**

15.2. Vom Erfordernis der Schriftform kann nur schriftlich abgegangen werden.

15.3. Rechtsverbindliche Erklärungen im Zusammenhang mit diesem VERTRAG sind dem VERTRAGSPARTNER an der im Kopf dieses VERTRAGES genannten oder an der jeweils schriftlich bekannt gegebenen Adresse zuzustellen. Damit gilt die Zustellung auch dann als bewirkt, wenn der andere VERTRAGSPARTNER ohne Bekanntgabe der aktuellen Anschrift verzogen ist.

**16. SCHLUSSEBESTIMMUNGEN:**

16.1. Die BAURECHTIGERIN kann aus einer allfälligen Kündigung von mit dem VERTRAGSGEGENSTAND im Zusammenhang stehenden Verträgen durch den BAUBERECHTIGTEN keine wie immer gearteten Rechtsfolgen ableiten.

16.2. Dieser VERTRAG gibt den Inhalt der Vereinbarung vollständig wieder. Die VERTRAGSPARTEIEN bestätigen durch Unterfertigung dieses VERTRAGES, keine darüber hinausgehenden Vereinbarungen getroffen zu haben. Allfällige vor Abschluss dieses VERTRAGES getroffene Vereinbarungen, Zusagen oder sonstige Äußerungen im Zusammenhang mit diesem VERTRAG verlieren hiermit ihre Wirksamkeit, sofern sie dem Inhalt dieses VERTRAGES widersprechen und nicht ausdrücklich darauf verwiesen wird.

16.3. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der BAUBERECHTIGTEN erhält. Die BAURECHTIGERIN erhält auf Wunsch Abschriften nach Vergebührung, auf Wunsch jedoch Fotokopien sofort.

16.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so bleibt der restliche Vertrag aufrecht. Ungültige oder nichtige Bestimmungen sind so zu interpretieren, dass der wirtschaftliche und juristische Zweck möglichst erreicht wird. Subsidiär verpflichten sich die VERTRAGSPARTEIEN, ungültige Bestimmungen durch jene gültigen Bestimmungen ersetzt, die den beabsichtigten juristischen und wirtschaftlichen Zweck erreichen oder diesem am nächsten kommen.

Beilage: /1 Teilungsplan  
Wien, am 12. Mai 2016

Dr. Farokh SHARIF,  
geb. 25.11.1943

Cobenzlgasse 81-83, DriedlsgemH,  
FN 378019X

Endfassung  
Projekt: Baurechtvertrag Cobenzlgasse 81 - 83  
Version: V 1.0 © by BLAW 17.02.2016  
File: CoA/Cob Printed on 06.05.2016 9:36

Wien am 08.06.2016 Farokh SHARIF  
RANDEHI TABARI

BG 015 TZ/6825/2016

## G. LITERATURVERZEICHNIS

### Periodische Druckschriften

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

„**Sachverständige**“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeedeten 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-Preispiegel**“, 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, Ma 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, Scheydggasse 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, Scheydggasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE**“ (Oberlechner Etlz) 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, Scheydggasse 24, 1210 Wien

„**Marktwertentwicklung nach ImmoWerIV**“ (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

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

**MICHAEL P. REINBERG, PhD.**, REV FRICS CRE

Chartered Surveyor / Immobilienökonom (ebs)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

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

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

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

#### Auszug rechtliche Grundlagen<sup>26</sup>

„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“ 2020, 9th 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	Bruttogeschosßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
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
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschosßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

<sup>26</sup> Quelle: jusline.at