

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Wohnung

1130 Wien, Kögelngasse 12 W 1

B-LNr. 24 Anteil: 910/9380

EZ 3101; GST-NR 1023/71 inneliegend der KG 01209 Ober St.
Veit, BG Hietzing



zum Stichtag:

17.06.2025

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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:

Insolvenz: Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH
im Auftrag für das HG-Wien
Aktenzeichen 28 s 80/25f

Schuldner:

Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH
Himmelpfortgasse 13/11-12
1010 Wien

Zweck des Gutachtens

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

Stichtag des Gutachtens

Datum: 17.06.2025
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 264.000,-

(in Worten: EURO zweihundertvierundsechzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	18
3.1. Grundbuchauszug	18
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	23
3.3. Grundstückskonfiguration	23
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	24
3.5. Altlastenatlas	25
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	25
4. Objektdaten	26
4.1. Kurzbeschreibung	26
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	27
4.3. Nutzung	27
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	28
4.5. Flächenaufstellung	30
4.6. Wohnungsplan	31
4.7. Fotodokumentation	32
C. Bewertung	35
1. Standortbewertung	35
2. Bewertungsgrundsatz	35
3. Bewertungsverfahren	36
4. Verfahrenswahl	37
5. Vergleichswertverfahren	39
6. Nachhaltigkeitsaspekte	44
7. Verkehrswert der WE-Anteile	46
D. Ergebnis	47
E. Anhang	48
F. Literaturverzeichnis	50

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
 - Von Seiten des Schuldners in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Zinsliste 05/2025
 - Info-Sheet
 - Grundrissplan, undatiert
- 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 17.06.2025 in Anwesenheit von Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc.
 - Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt.
 - Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
 - Internetabfrage Umweltbundesamt; 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 m².
 - Es wurde nicht in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende 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 Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. 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 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 dürfen 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

¹Sollte 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.

Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² 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 Annahmen³ 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 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.⁴

- 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

² **§ 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.

³ 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.*

⁴ für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

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 Neubewertung 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 weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** 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 Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret 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 **Grundbuchseintragungen** 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 Schuldnerin**, 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.⁶

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

- 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 Einverteilung 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 Annahmen⁷ 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.

⁷ 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.

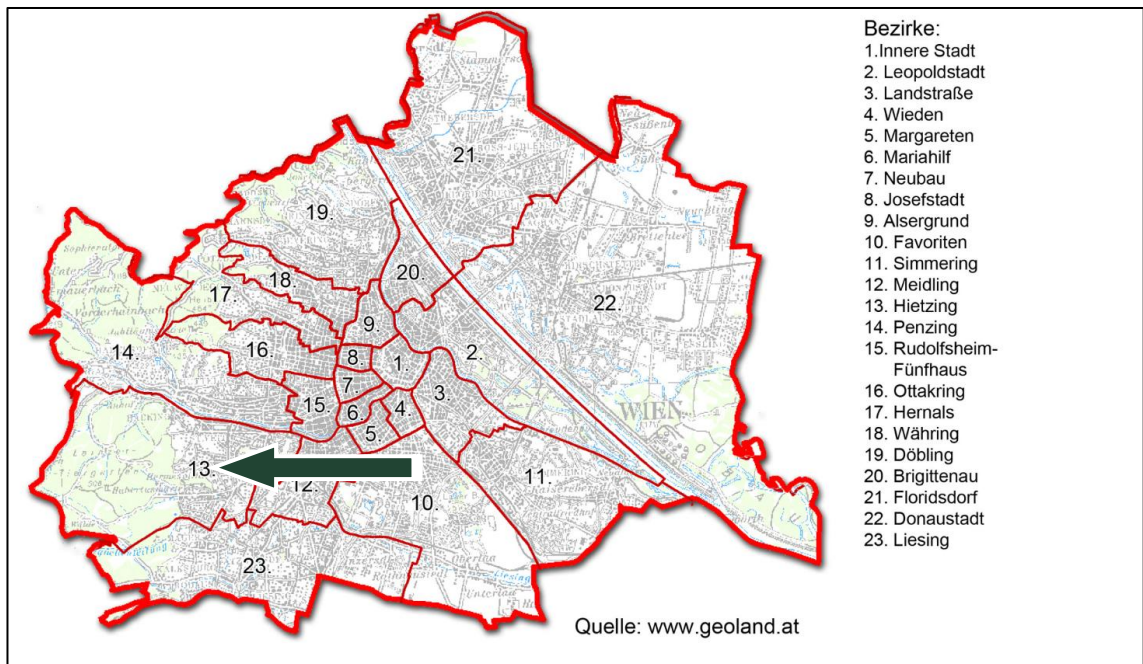
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

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 13. Bezirk

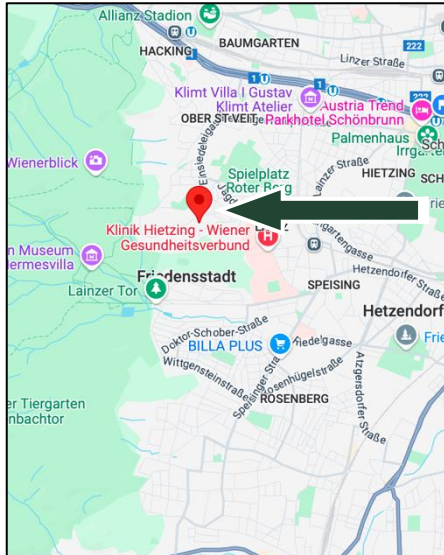
Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk.

Im 13. Bezirk befindet sich der Lainzer Tiergarten, das Schloss Schönbrunn und der Schönbrunner Tiergarten. Mit mehr als 2 Drittel Grünlandfläche übertrifft Hietzing alle anderen Bezirke Wiens.⁸

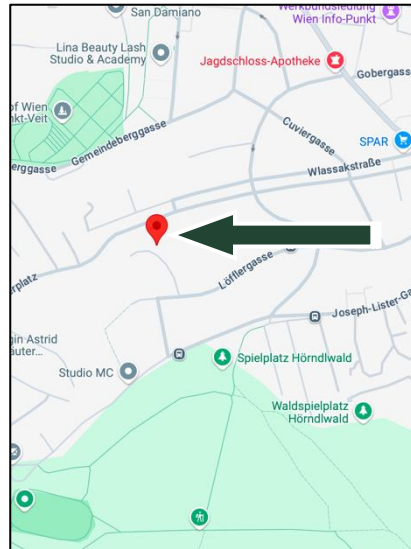
⁸ Quelle: wien.gv.at

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (Quelle: google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Kögelngasse 12 im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnbau, größtenteils Einfamilienhäusern, oft mit Gärten geprägt.

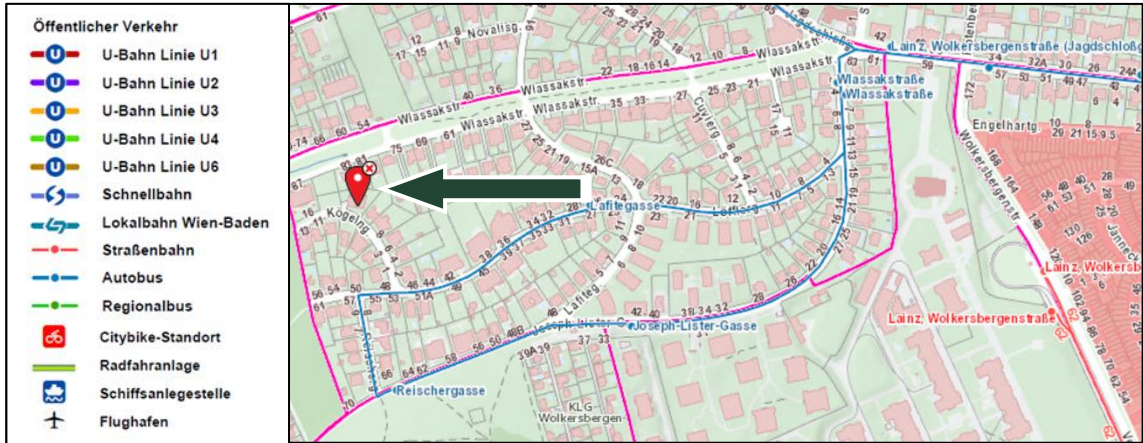


Vogelperspektive (Quelle: google.at/maps); rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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

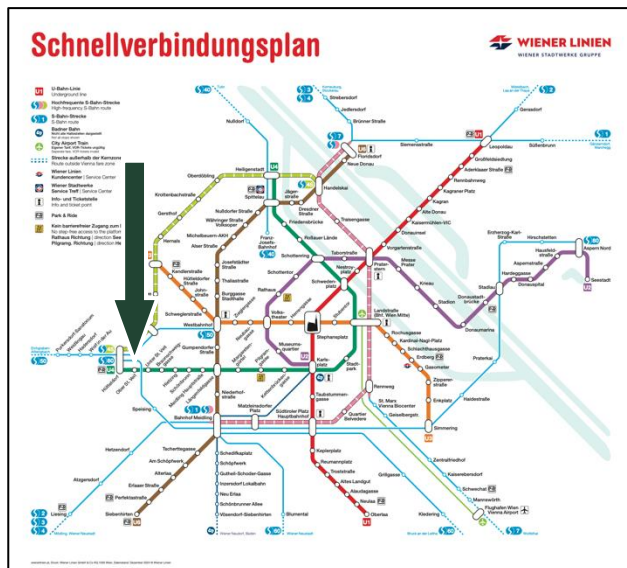


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Quelle: wien.gv.at)

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| Autobus, Linie 54B | ca. 550 m |
| Straßenbahn, Linien 10, 52, 60 | ca. 1,7 km |

Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die gegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Verkehrsnetzes der Autobus und Straßenbahn und ist an das Verkehrsnetz angebunden.



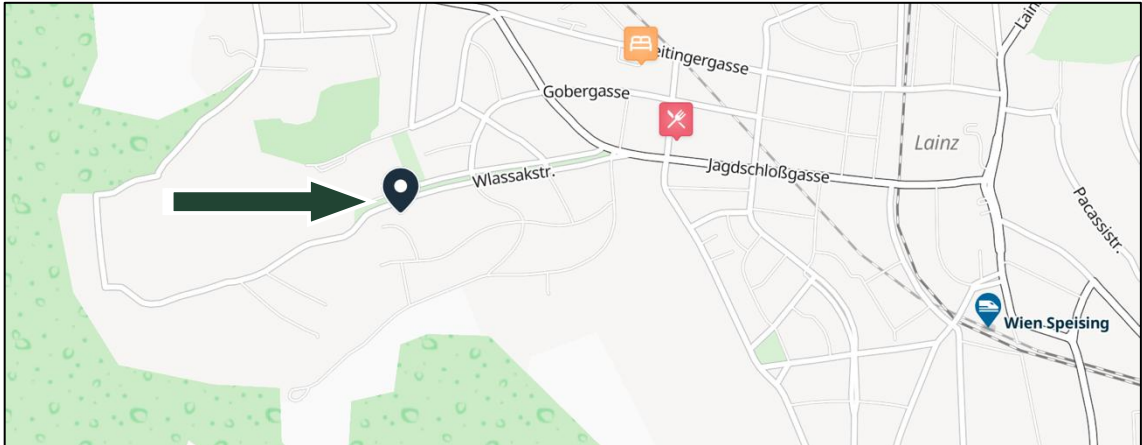
(Quelle: Wiener Linien, Stand 06/2025)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

- Anbindung an den Individualverkehr

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



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

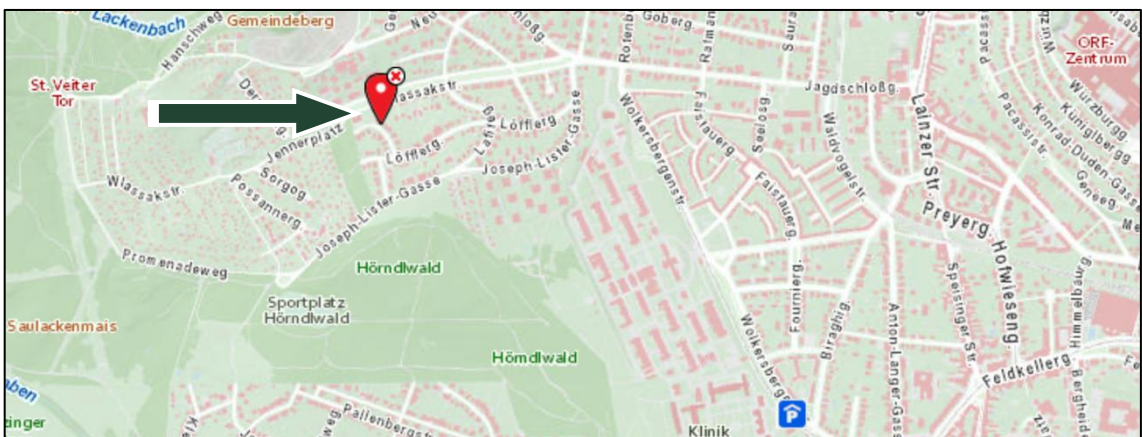
Entfernungen:

- | | |
|--|-----------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 10 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 20 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 20 km |
| ■ Anbindung an die A 1 – Westautobahn: | ca. 7 km |
| ■ Stadtzentrum: | ca. 12 km |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 20 km entfernt (Ostautobahn A4).

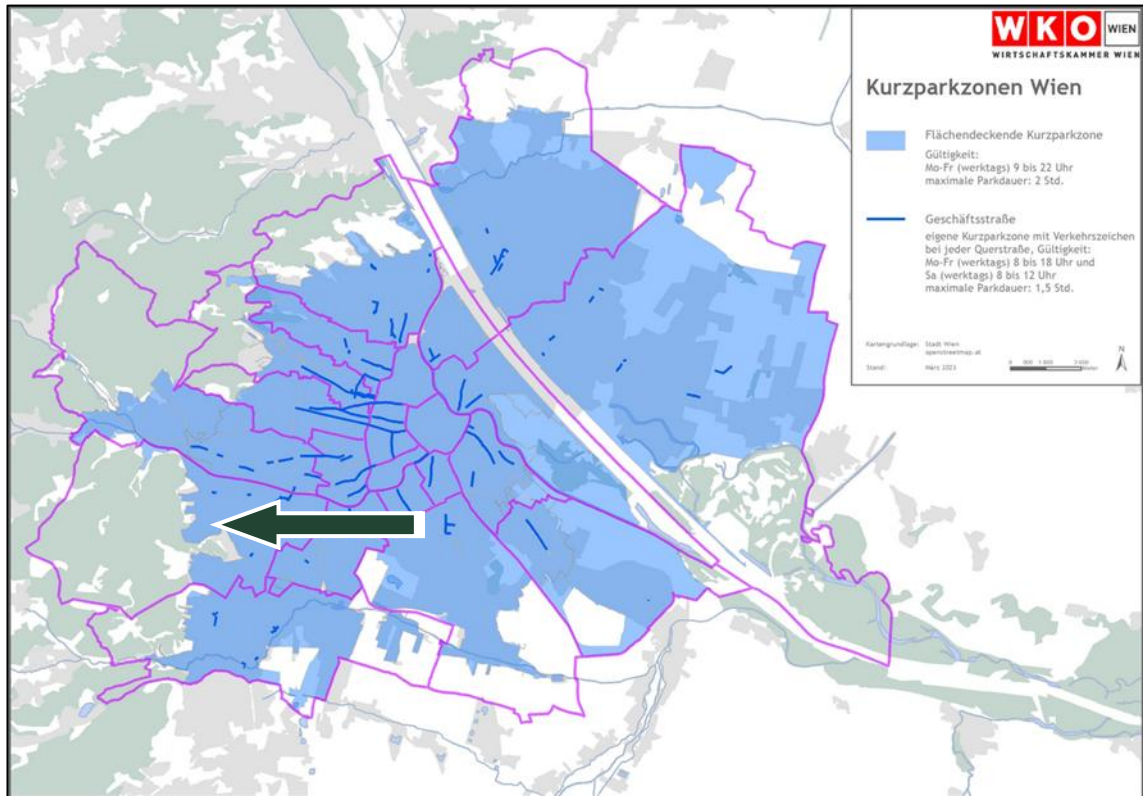
Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



(Quelle: wien.gv.at)

■ Kurzparkzonen in Wien⁹



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.

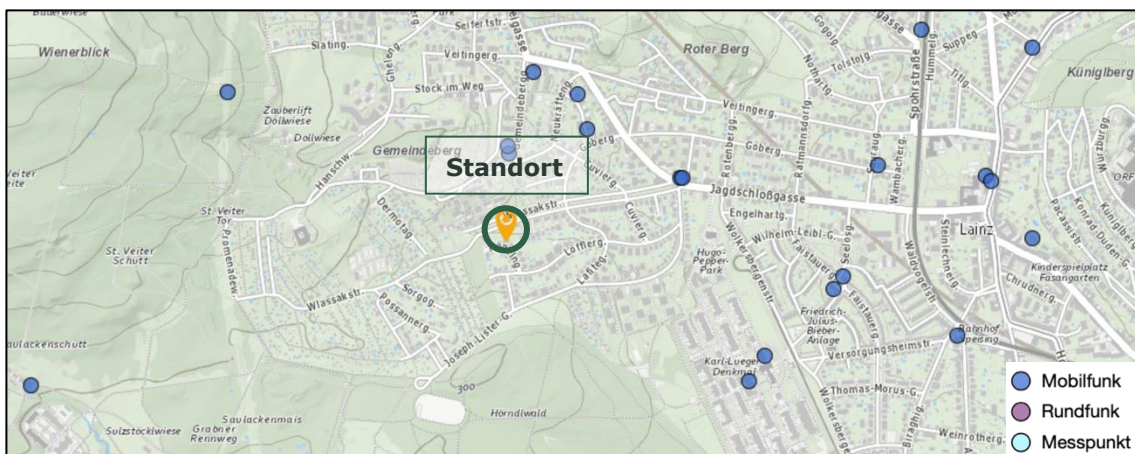
■ Senderkataster, Grenzwerte

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.

⁹ Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen¹⁰, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkatalog (Quelle: senderkatalog.at)

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

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

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

¹⁰ 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

■ Lärminformation¹¹

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

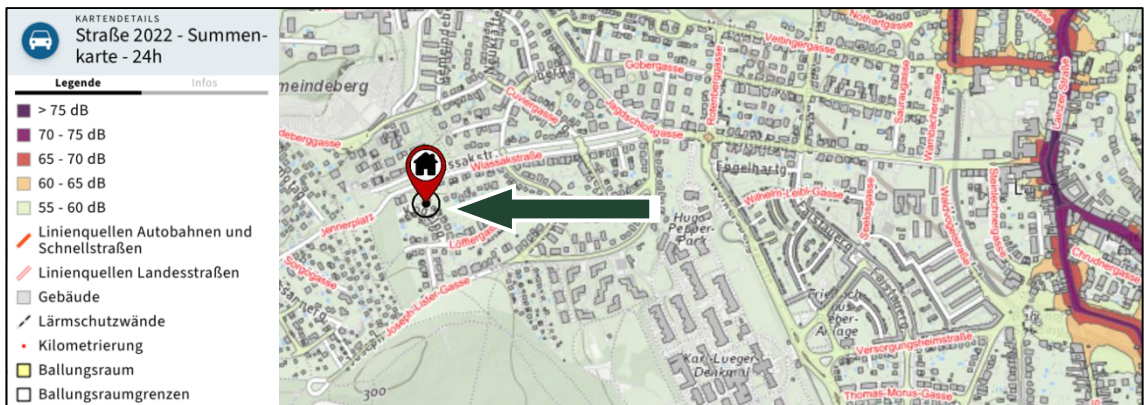
SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

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).

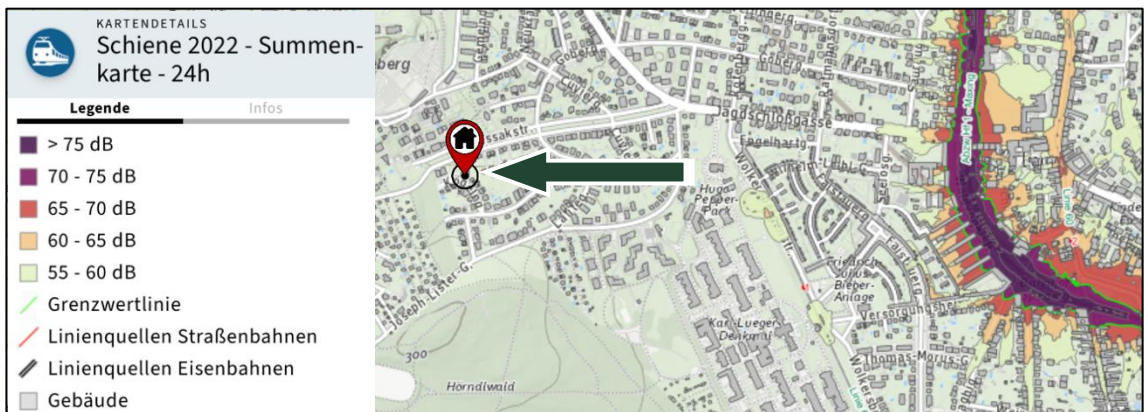
Durch Abfrage der Lärminformationen konnten folgende Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster (Quelle: laerinfo.at)

Schienenverkehr:

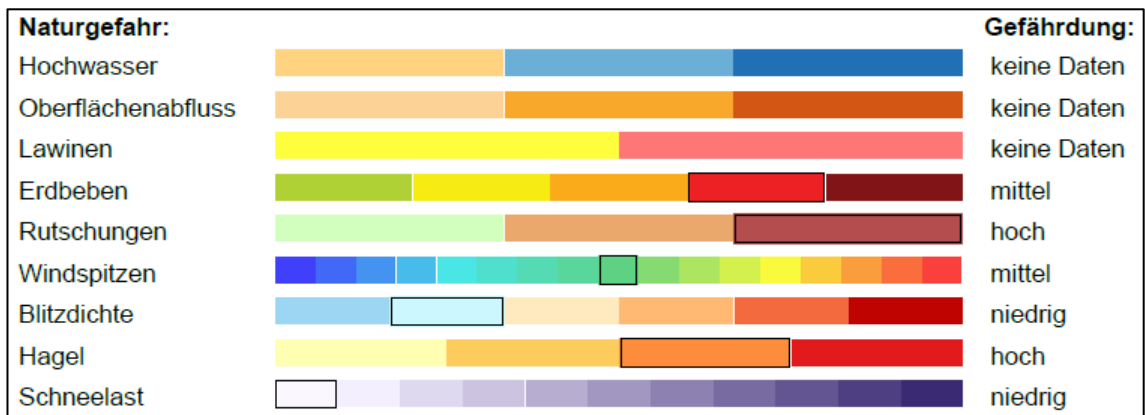


Auszug aus dem Lärmkataster (Quelle: laerinfo.at)

¹¹ Quelle: laerinfo.at

■ HORA¹²

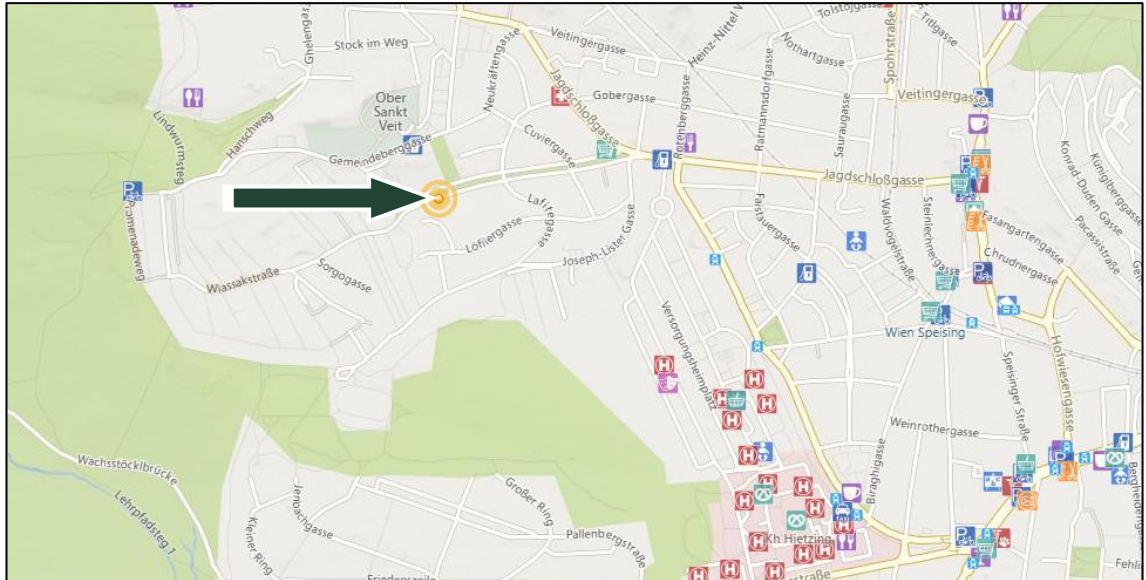
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

¹² Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:
 Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
 • Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

■ **Infrastruktur**



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com


In der Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken und div. Nahversorger. Das Naherholungsgebiet Lainzer Tiergarten befindet sich westlich der gegenständlichen Liegenschaft.

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

Legende (Quelle: immomapping.com)

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

	GB
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01209 Ober St. Veit	EINLAGEZAHL 3101
BEZIRKSGERICHT Hietzing	

Letzte TZ 1156/2025	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
1023/71 GST-Fläche 891	
Bauf.(10) 238	
Gärten(10) 653	Kögelngasse 12
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
1 a 2109/1957 Bauplatz (auf) Gst 1023/71	
2 a 2109/1957 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1	
Bescheid 1955-10-19 und zur Übergabe hins Gst 1023/71	
3 a 2109/1957 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 2 Bescheid 1955-10-19	
hins Gst 1023/71	
4 a 232/1961 Verpflichtung zur Leistung des gestundeten Anliegerbeitrages	
gem Pkt 8 Bescheid 1955-10-19	
***** B *****	
4 ANTEIL: 1040/9380	
Nikolaus Crosina	
GEB: 1968-09-24 ADR: Joseph Lister-G. 23 1130	
b 658/1975 Wohnungseigentum an W 3	
c 658/1975 Vorkaufsrecht	
e 4318/1994 Schenkungsvertrag 1993-12-21 Eigentumsrecht	
f 4318/1994 Belastungs- und Veräußerungsverbot	
17 ANTEIL: 1720/9380	
Mag. Gunter Zahn	
GEB: 1955-01-01 ADR: Diefenbachgasse 38/9, Wien 1150	
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 7	
e 21414/2012 Übergabevertrag 2012-10-08 Eigentumsrecht	
f 21414/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot	
21 ANTEIL: 690/9380	
Dr. Barbara Pirker	
GEB: 1973-07-13 ADR: Josef Lister Gasse 37, Wien 1130	
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 8	
b 1708/2016 Amtsbestätigung 2014-04-03, Kaufvertrag 2015-05-18	
Eigentumsrecht	
c 1708/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	
d 1708/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot	
22 ANTEIL: 690/9380	
Ing. Martin Pirker	
GEB: 1972-02-08 ADR: Josef Lister Gasse 37, Wien 1130	
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 8	
b 1708/2016 Amtsbestätigung 2014-04-03, Kaufvertrag 2015-05-18	

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

Eigentumsrecht
c 1708/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1708/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

23 ANTEIL: 1320/9380
Mila Mihailovic
GEB: 1980-09-22 ADR: Hohlweggasse 9/3, Wien 1030
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 6
c 1330/2018 Einantwortungsbeschluss 2017-10-02 Eigentumsrecht

24 ANTEIL: 910/9380
Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g)
ADR: Johannesgasse 2/2/24, Wien 1010
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 1
b 1807/2018 IM RANG 1665/2018 Kaufvertrag 2018-07-27 Eigentumsrecht
c 908/2020 Adressenänderung
d 1156/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21
(Handelsgericht Wien, 28 S 80/25f)

25 ANTEIL: 670/9380
Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g)
ADR: Johannesgasse 2/2/24, Wien 1010
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 2
b 1807/2018 IM RANG 1665/2018 Kaufvertrag 2018-07-27 Eigentumsrecht
c 908/2020 Adressenänderung
d 1156/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21
(Handelsgericht Wien, 28 S 80/25f)

27 ANTEIL: 820/9380
Dipl.-Ing. Gregor Stratil-Sauer
GEB: 1969-12-22 ADR: Barichgasse 11/15, Wien 1030
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 5
b 39/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-06-28 Eigentumsrecht
c 39/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

28 ANTEIL: 820/9380
Sabine Stratil-Sauer
GEB: 1965-05-14 ADR: Barichgasse 11/15, Wien 1030
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 5
b 39/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-06-28 Eigentumsrecht
c 39/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

29 ANTEIL: 700/9380
Ursula Kasinger
GEB: 1968-01-09 ADR: Auhofstraße 154/8/6, Wien 1130
a 658/1975 Wohnungseigentum an W 4
b 2000/2024 IM RANG 1863/2024 Kaufvertrag 2024-09-18 Eigentumsrecht
***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 4
a 5626/1967 Schuldschein 1967-10-11
PFANDRECHT 240.000,--
höchstens 11 1/2 % Z, höchstens 13 1/2 % VuZZ, NGS
48.000,-- für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien
b 5627/1967 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse
der Gemeinde Wien
c 3183/1973 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse
der Gemeinde Wien
d 2214/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und
Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
hins B-LNR 7

2 auf Anteil B-LNR 4
a 5627/1967 Schuldschein 1967-10-11
PFANDRECHT 1,224.000,--
höchstens 10 1/2 % Z, höchstens 13 1/2 % VuZZ, NGS
244.800,-- für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien

Seite 2 von 4

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

- b 3183/1973 Löschungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse der Gemeinde Wien
- c 2214/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins B-LNR 7
- 3 auf Anteil B-LNR 4
 - a 3183/1973 Schuldschein 1973-10-02
PFANDRECHT 300.000,--
höchstens 11 1/2 % Z, höchstens 13 1/2 % VuZZ, NGS
60.000,-- für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien
 - b 2214/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hins B-LNR 7
- 4 auf Anteil B-LNR 4 27 28
 - a 658/1975
VORKAUFSRECHT bis 1994-02-20 gem Pkt VIII Vertrag
1975-01-30 für Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Neues Leben registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 5 auf Anteil B-LNR 4 27 28
 - a 658/1975
WIEDERKAUFSRECHT bis 1994-02-20 gem Pkt VIII Vertrag
1975-01-30 für Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Neues Leben registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 10 auf Anteil B-LNR 4
 - a 4318/1994
FRUCHTGENUSSRECHT gem § 3 Schenkungsvertrag 1993-12-21 für Hannelore Zimmermann geb 1939-12-19
- 11 auf Anteil B-LNR 4
 - a 4318/1994
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Hannelore Zimmermann geb 1939-12-19
- 12 auf Anteil B-LNR 4
 - a 4318/1994
WOHNUNGSRECHT gem Schenkungsvertrag 1993-12-21 für Roderich Zimmermann geb 1942-05-31
- 13 auf Anteil B-LNR 17
 - a 21414/2012
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gemäß Vertragspunkt Drittens Absatz 2. Übergabsvertrag
2012-10-08 für Hildegard Zahn geb 1928-06-20
- 14 auf Anteil B-LNR 17
 - a 21414/2012
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Hildegard Zahn geb 1928-06-20
- 15 a 761/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Vereinbarung 2015-03-09
- 18 auf Anteil B-LNR 21 22
 - a 1708/2016
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Punkt IX. Kaufvertrag 2015-05-18 Ergänzung zum Kaufvertrag 2015-08-13
für Elisabeth Kapoun geb 1953-04-28
Gerhard Kapoun geb 1949-01-25
- 19 auf Anteil B-LNR 22
 - a 1708/2016
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Dr. Barbara Pirker geb 1973-07-13

Seite 3 von 4

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

20	auf Anteil B-LNR 21		a 1708/2016 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Ing. Martin Pirker geb 1972-02-08
21	auf Anteil B-LNR 24 25		a 1807/2018 Pfandurkunde 2018-07-23 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 380.000,-- für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
22	auf Anteil B-LNR 24 25		a 1030/2019 Pfandurkunde 2019-05-03 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,-- für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
23	auf Anteil B-LNR 24 25		a 1508/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3091/2024) Pfandbestellungsurkunde 2024-07-25 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,-- für Sparkasse Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft (FN 197282x)
			b 1508/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3091/2024) Simultan haftende Liegenschaften EZ 79 KG 04002 Baden C-LNR 30 EZ 2407 KG 16119 Mödling C-LNR 11 EZ 2650 KG 16119 Mödling C-LNR 14 EZ 1087 KG 01507 Nußdorf C-LNR 13 EZ 1904 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 42 EZ 3101 KG 01209 Ober St. Veit C-LNR 23 EZ 156 KG 12114 Krems C-LNR 30 EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 101 EZ 433 KG 01669 Kaisermühlen C-LNR 238 EZ 1019 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 55 EZ 114 KG 01213 Speising C-LNR 2 EZ 3727 KG 16121 Perchtoldsdorf C-LNR 15 EZ 2431 KG 01006 Landstraße C-LNR 8 EZ 54 KG 01603 Donauefeld C-LNR 16 EZ 1241 KG 04105 Oberwaltersdorf C-LNR 6
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****			
<u>Grundbuch</u>		<u>27.05.2025 15:39:22</u>	

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 Immobilienreuhändlern 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 Grundbuchkörper (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 Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
3101	1023/71	238 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		653 m ²	Gärten (Gärten)
Summe GST-Fläche		891 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 891 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹³ für die Grundstücksnummer, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstückes können sohin nicht als gesichert gelten.

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die folgenden Anteile bewertungsgegenständlich sind:

B-LNR	Anteil	Anteile	Art des Wohnungseigentum
24 Anteil	910	9.380	Wohnungseigentum an W 1
Anteile	910	9.380	Gesamtanteile

Erläuterung Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutshaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁴.“

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.

¹³ 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.

¹⁴ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

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

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

A2-Blatt:

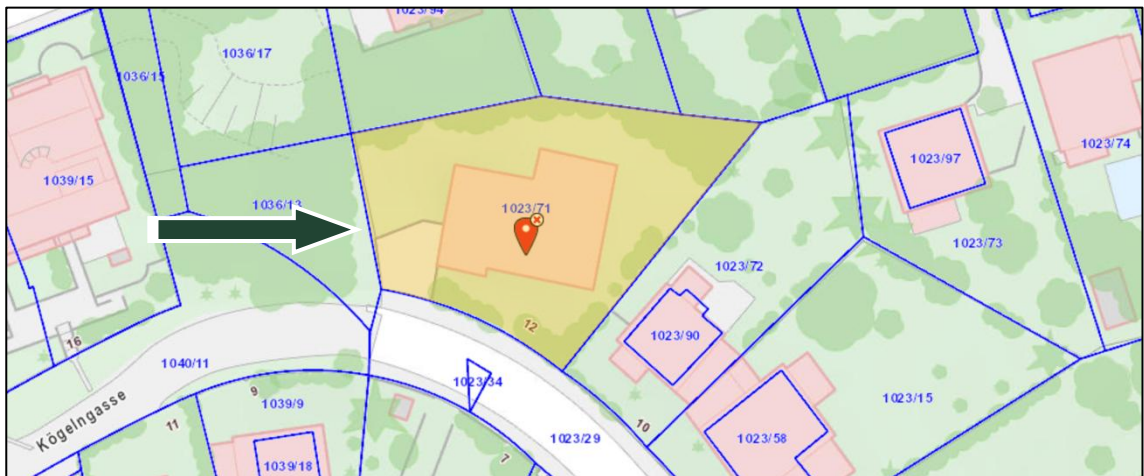
Aufgrund der getroffenen Annahmen, wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen im A2-Blatt wertneutral sind.

C-Blatt:

C-LNrn. 21, 22 und 23 – Pfandrechte:

Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar, unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe (Quelle: wien.gv.at)

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

3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und fällt nach Norden hin ab.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

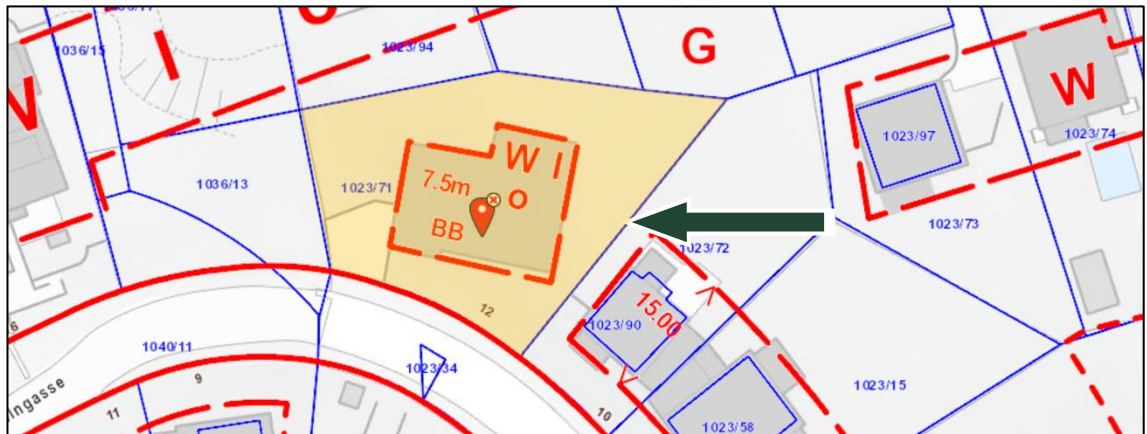
Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Widmung auf:

W Wohngebiet

I Bauklasse I (max. 7,5 m)

o offene Bauweise

BB1 Auf mit BB1 bezeichneten Flächen darf bei Gebäuden, deren Höhe gemäß § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien zu ermitteln ist, keine Frontfläche größer sein als das Produkt aus der Länge dieser Front und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe. Der obere Abschluß dieser Gebäudefronten darf überdies an keiner Stelle um mehr als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen. Die Gebäude dürfen an den der Verkehrsfläche zugewandten Fronten nur ein Dachgeschoß aufweisen.



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Quelle: wien.gv.at)

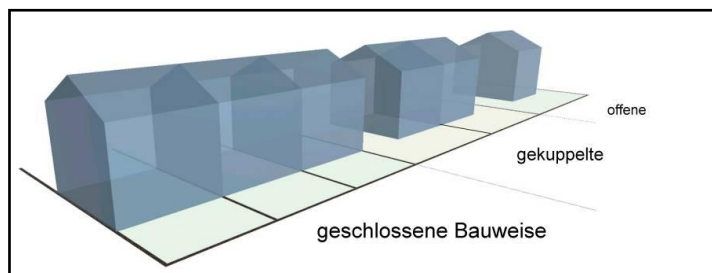
Widmung

§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 Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Bauweisen

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



folgende Bauweisen festgesetzt werden:

§76 Bauordnung für Wien:

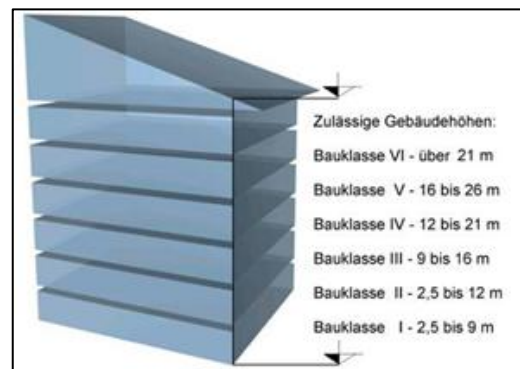
(2) In der offenen Bauweise müssen die Gebäude freistehend in den im § 79 Abs. 3 festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

Bauklassen

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

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse I (beschränkt auf 7,5 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. Altlastenatlas¹⁵

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 17.06.2025 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

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

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

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

¹⁵ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

4. OBJEKTDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Kögelngasse 12 im 13. Wiener Gemeindebezirk. Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude ohne Aufzugsanlage bebaut. Der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt über ein innerliegendes Stiegenhaus. Kfz-Stellplätze sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden.

Die gegenständliche Wohnungseinheit 1 liegt im Kellergeschoss des Gebäudes, welches auf einem Hanggrundstück errichtet wurde. Die Wohnung besteht aus einem Vorzimmer, einem WC, einem Badezimmer, einem Schlafzimmer, einer Wohnküche sowie einem Balkon. WC und Badezimmer sind mit Fliesen an Wand und Boden ausgestattet. Im Vorzimmer sind ebenfalls Fliesen verlegt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt – wie auch in Wohnung 2 – mittels Gastherme und Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Auch die Terrasse ist mit Fliesen versehen.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁶

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

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

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

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

¹⁶ 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.

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

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Energieausweis für Wohngebäude

OIB SYSTEMS CHANGES
INITIATIVE FÜR BAUWISSENSCHAFT

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2018

BEZEICHNUNG	BE/2023/019_NL_31_1130_Wien_Kögelgasse 12_EA-Bestand	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	beheizte Zone	Baujahr	1969
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	keine Angaben
Straße	Kögelgasse 12	Katastralgemeinde	Ober St. Veit
PLZ, Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nummer	1209
Grundstücksnummer	1023/71	Seehöhe	201,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				D
E	E	E		
F			F	
G				

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

WWW: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Debitwert festgelegt.

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

HHB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Debitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

IK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennwerten.

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konventionseindaten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Stm: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1679. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; S/nr: ECT-2020080200KA314

Seite 1 / 13

Energieausweis nicht unterzeichnet; Quelle: Hausverwaltung

Energieausweis für Wohngebäude

Wien

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

EA-Art:

GEBÄUDEKENNDATEN							
Brutto-Grundfläche (BGF)	678,5 m ²	Heiztage	307 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung		
Bezugsfläche (BF)	542,8 m ²	Heizgradtage	3.674 Kd	Solarthermie	0 m ²		
Brutto-Volumen (VB)	1.967,7 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp		
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.024,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh		
Kompaktheit A/V	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung		
charakteristische Länge (lc)	1,92 m	mittlerer U-Wert	1,18 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)			
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _p -Wert	90,29	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme		
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)			
Teil-VB	0,0 m ³						

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} =	150,4 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} =	150,4 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	EEB _{sk} =	250,1 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{geb,sk} =	2,18	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} =	114 291 kWh/a	HWB _{ref,sk} =	168,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} =	114 291 kWh/a	HWB _{sk} =	168,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	6 934 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,sk} =	170 048 kWh/a	HEB _{sk} =	250,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ww,sk} =	3,99
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{h,sk} =	1,25
Energieaufwandszahl Heizen			e _{h,sk} =	1,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{hst,sk} =	15 454 kWh/a	HHSB _{sk} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{end,sk} =	185 501 kWh/a	EEB _{sk} =	273,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{prim,sk} =	212 551 kWh/a	PEB _{sk} =	313,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim,nr,sk} =	202 769 kWh/a	PEB _{nr,sk} =	298,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim,er,sk} =	9 782 kWh/a	PEB _{er,sk} =	14,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{co2,sk} =	45 498 kg/a	CO _{2,sk} =	67,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{geb,sk} =	2,22
Photovoltaik-Export	Q _{pv,sk} =	0 kWh/a	PV _{export,sk} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>	ErstellerIn	Bau- & Energietechnik GmbH; Dominic Nagl
Ausstellungsdatum	02.11.2023	Unterschrift	<input type="text"/>
Gültigkeitsdatum	02.11.2033		
Geschäftszahl	BE/2023/019		

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1679. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20200902XXXA314

Seite 2 / 13

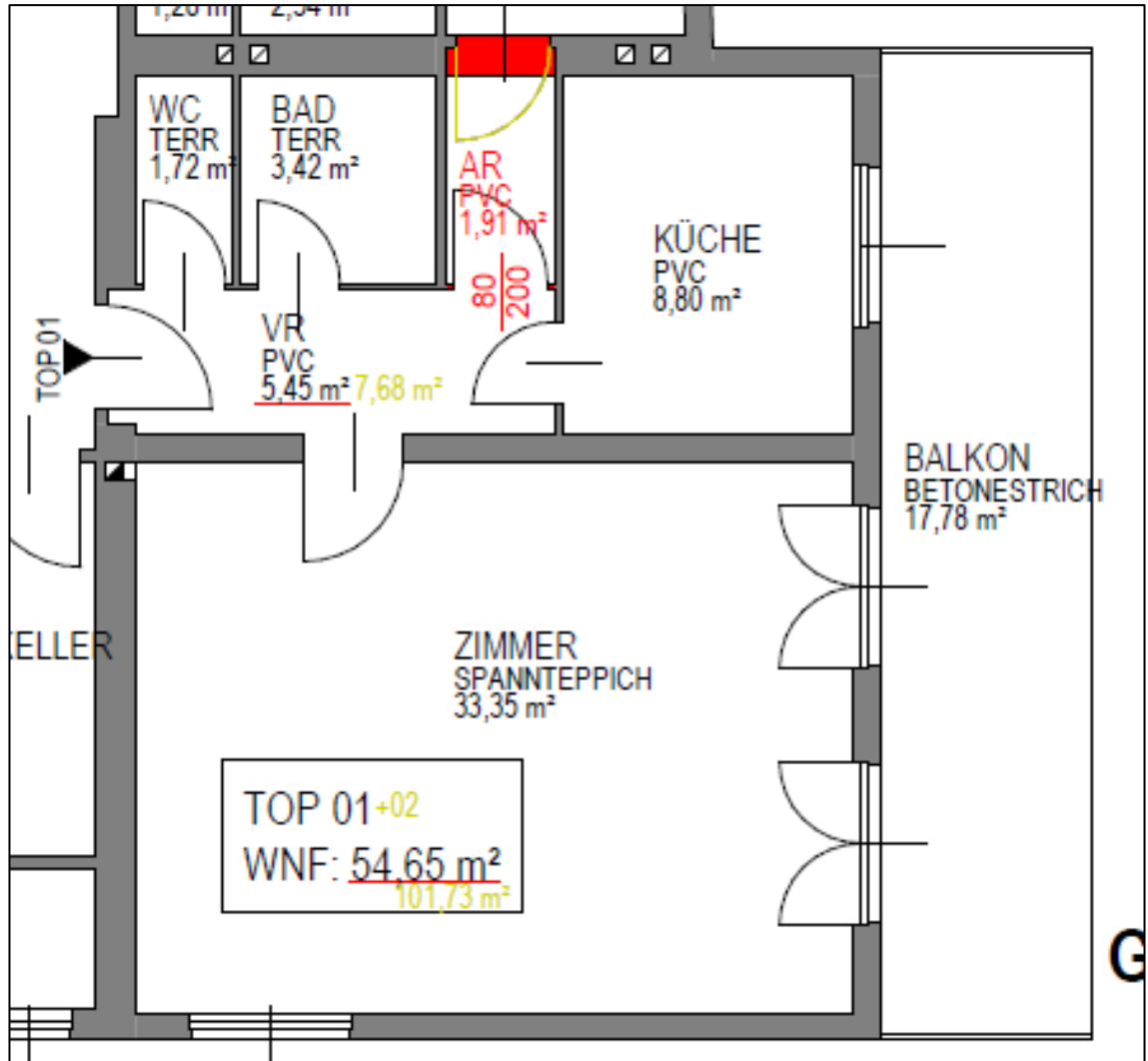
Energieausweis nicht unterzeichnet; Quelle: Hausverwaltung

4.5. Flächenaufstellung

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

Top 1	Wohnnutzfläche	Balkon
		50%
Vorraum	5,45 m ²	
WC	1,72 m ²	
Bad	3,42 m ²	
AR	1,91 m ²	
Küche	8,80 m ²	
Zimmer	33,35 m ²	
Balkon		17,78 m ²
Summe Wohnnutzfläche	54,65 m²	
Summe gew. Wohnnutzfläche		63,54 m²

4.6. Wohnungsplan¹⁷



Grundrissplan; Quelle: Schuldnerin

¹⁷ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

4.7. Fotodokumentation



Außenansicht



Umgebungsfoto



Eingangssituation



Stiegenhaus

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

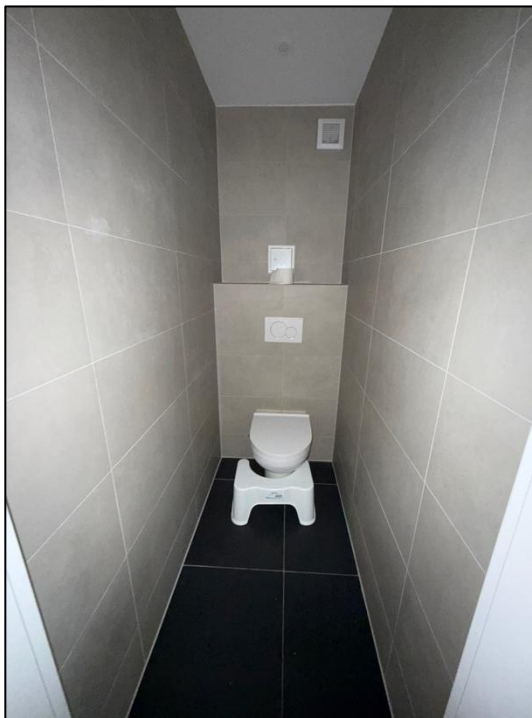
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Vorzimmer



Küche



WC



Badezimmer

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



Schlafzimmer



Wohnbereich



Balkon

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.

- Lagekriterien¹⁸:

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

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

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

¹⁸ Verwendete Kriterien:

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

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

Grundlage für die Erzielung des 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 fertigen 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.

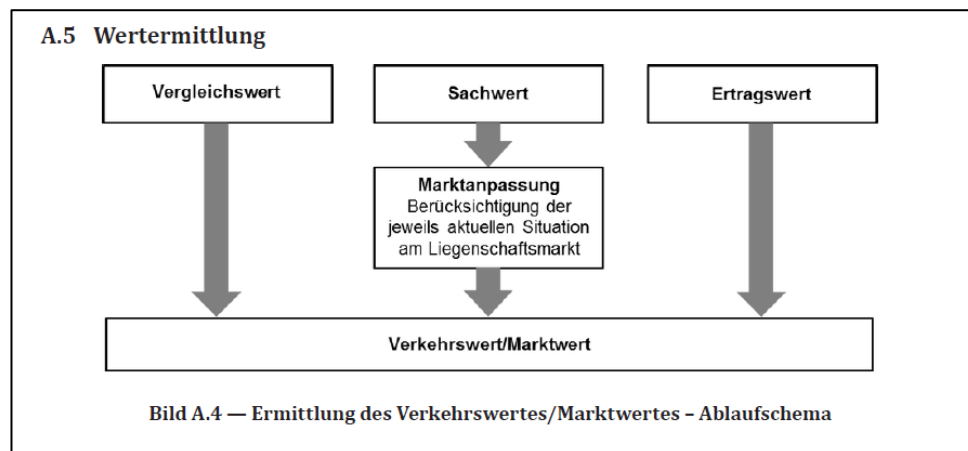
Allgemeine Erläuterungen:

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.¹⁹



Quelle: ÖNORM B1802-1

¹⁹ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Eigennutzung gekauft, aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

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 Umfanges des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

Abs. 2: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im realen 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 realen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

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

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

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:

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

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,

- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen 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 fertigen Sachverständigen haben im Zuge ihrer Gutachtenserstellung Erhebungen über Vergleichspreise durchgeführt, darüber hinaus wurden von den fertigen 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.

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

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

1130 Wien, Kögelngasse 10+12

Vergleichsdaten

Datum	PLZ	Adresse	Etage	Nutzfläche	Balkon	Loggia	NFL gewichtet	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche
	1130	Kögelngasse	UG	55 m ²	18 m ²		64 m ²		
Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen					50%	100%			
09.10.2024	1130	Wlassakstraße	UG	61 m ²			61 m ²	€ 260.000	4.265 €/m ²
18.09.2024	1130	Kögelngasse	1.UG	47 m ²			47 m ²	€ 198.500	4.254 €/m ²
26.02.2024	1130	Joseph Lister Gasse	EG	55 m ²			55 m ²	€ 225.000	4.122 €/m ²
22.02.2024	1130	Lafitegasse	2.OG	71 m ²		1 m ²	72 m ²	€ 340.000	4.748 €/m ²
13.09.2022	1130	Joseph Lister Gasse	DG	48 m ²			48 m ²	€ 190.000	3.994 €/m ²
13.07.2022	1130	Gemeindeberggasse	EG	99 m ²		7 m ²	106 m ²	€ 449.000	4.223 €/m ²
09.02.2022	1130	Lafitegasse	EG	54 m ²			54 m ²	€ 200.000	3.725 €/m ²
14.01.2022	1130	Löfflgasse	EG	52 m ²			52 m ²	€ 225.000	4.310 €/m ²
05.01.2022	1130	Wlassakstraße	1.OG	57 m ²	4 m ²		59 m ²	€ 254.000	4.325 €/m ²

Es wurden Anpassungen zu den folgenden Kriterien durchgeführt:

- Zeitpunkt der Transaktion (anhand der Preisentwicklung des Immobilienpreisspiegels)
- Lage (anhand von Lärmimmissionen)
- Größe (für kleinere Wohnungen wird auf den einzelnen Quadratmeter rückgerechnet mehr bezahlt als für eine größere Wohnung)
- Stockwerkslage (für höhergelegene Wohnungen wird in der Regel mehr bezahlt als für Wohnungen in niedrigeren Geschoßen)

Datum	PLZ	Adresse	Etage	Nutzfläche	NFL gewichtet	Kaufpreis/m ² Nutzfläche	Zeit	Lage	Größe	Stockwerkslage	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/ m ² Nutzfläche	Ausreißer
	1130	Kögelngasse	UG	55 m ²	64 m ²									
Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen														
09.10.2024	1130	Wlassakstraße	UG	61 m ²	61 m ²	4.265 €/m ²				0%	0%	€ 260.000	4.265 €/m ²	nein
18.09.2024	1130	Kögelngasse	1.UG	47 m ²	47 m ²	4.254 €/m ²				0%	0%	€ 198.500	4.254 €/m ²	nein
26.02.2024	1130	Joseph Lister Gasse	EG	55 m ²	55 m ²	4.122 €/m ²				-2,5%	-2,5%	€ 219.375	4.019 €/m ²	nein
22.02.2024	1130	Lafitegasse	2.OG	71 m ²	72 m ²	4.748 €/m ²				-10%	-10%	€ 306.000	4.273 €/m ²	nein
13.09.2022	1130	Joseph Lister Gasse	DG	48 m ²	48 m ²	3.994 €/m ²				0%	0%	€ 190.000	3.994 €/m ²	nein
13.07.2022	1130	Gemeindeberggasse	EG	99 m ²	106 m ²	4.223 €/m ²				0%	0%	€ 449.000	4.223 €/m ²	nein
09.02.2022	1130	Lafitegasse	EG	54 m ²	54 m ²	3.725 €/m ²				-2,5%	-3%	€ 195.000	3.632 €/m ²	ja
14.01.2022	1130	Löfflgasse	EG	52 m ²	52 m ²	4.310 €/m ²				-2,5%	-3%	€ 219.375	4.202 €/m ²	nein
05.01.2022	1130	Wlassakstraße	1.OG	57 m ²	59 m ²	4.325 €/m ²				-7,5%	-8%	€ 234.950	4.001 €/m ²	nein
													4.096 €/m ²	

Mittelwert		4.096 €/m ²
Standardabweichung der Gesamtheit		198 €/m ²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)		396 €/m ²
Konfidenzintervall	9,7%	4.492 €/m ²
	-9,7%	3.700 €/m ²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt		4.154 €/m ²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet		4.150 €/m²

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 4.150,- /m² Nutzfläche** festgesetzt.

- Marktresearch

Der Immobilien-Preisspiegel (herausgegeben vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich) weist für den 13. Bezirk folgende Werte für gebrauchte Wohnungen aus und unterteilt die Objekte in unterschiedliche Qualitätsstufen:

Q1 -- Sehr guter Wohnwert: Moderne Ausstattung der Sanitäranlagen, Zentralheizung, Parkettböden, Balkon, Lift, sehr gute Wohnanlage, moderne Haustechnik.

Q2 -- Guter Wohnwert: Modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, eventuell Lift, gute Wohnlage, kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf.

Q3 -- Mittlerer Wohnwert: Bad, WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung, gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz.

Q4 -- Einfacher Wohnwert: WC in der Wohnung, einfaches Bad, beheizbar, jedoch keine Zentralheizung, Fenster mit Einfachverglasung, wenig bevorzugte Wohnlage.

Das bewertungsgegenständliche Objekt weist die Qualitätsstufe Q2, die im IPS mit einem durchschnittlichen Wert von € 4.203,00/m² ausgewiesen wird.

Wien 13.,Hietzing	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ETW - Gebraucht, Q1	3.927	4.006	4.280	4.292	4.434	4.505	4.665	4.879	5.034	5.208
		+2,01%	+6,84%	+0,28%	+3,31%	+1,60%	+3,55%	+4,59%	+3,18%	+3,46%
ETW - Gebraucht, Q2	3.163	3.205	3.500	3.590	3.579	3.624	3.763	3.922	4.100	4.203
		+1,33%	+9,20%	+2,57%	-0,31%	+1,26%	+3,84%	+4,23%	+4,54%	+2,51%
ETW - Gebraucht, Q3	2.569	2.608	2.790	2.847	2.663	2.721	2.852	3.017	3.141	3.212
		+1,52%	+6,98%	+2,04%	-6,46%	+2,18%	+4,81%	+5,79%	+4,11%	+2,26%
ETW - Gebraucht, Q4	2.267	2.320	2.546	2.630	2.365	2.433	2.539	2.604	2.687	2.784
		+2,34%	+9,74%	+3,30%	-10,08%	+2,88%	+4,36%	+2,56%	+3,19%	+3,61%
Mittelwert	2.982	3.035	3.279	3.340	3.260	3.321	3.455	3.606	3.741	3.852
		+1,79%	+8,05%	+1,85%	-2,38%	+1,86%	+4,04%	+4,36%	+3,74%	+2,98%

Die im Immobilienpreisspiegel publizierten Daten korrespondieren mit den ermittelten Vergleichswerten.

Der Immobilienpreisspiegel²⁰ reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert, der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt

²⁰ Die Marktpreisstruktur ermöglicht es, einen Bezirk mit einer Kategorie des Immobilienpreisspiegels und deren Qualitätsstufen zu analysieren. (Quelle: Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand: 2024)

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschlossen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich um Durchschnittswerte aus dem Vorjahr handelt.

- Verkehrswert

Wertermittlung der gegenständlichen Wohneinheit Top 1				
ermittelter Vergleichswert €/m ²				4.150 €/m ²
Wohnnutzfläche	54,65 m ²			
Freifläche	Balkon	17,78 m ²	50%	8,89 m ²
gewichtete Fläche				63,54 m ²
Ergebnis				263.691 €
Wert der Einheit			gerundet	264.000 €
Wert €/m ² gew. Wohnnutzfläche				4.155 €/m ²

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 ist²¹, 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 können²²...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

²¹ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

²² Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER WE-ANTEILE

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.

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteils

1130 Wien, Kögelngasse 12 W 1
EZ 3101; GST-NR 1023/71 inneliegend der KG 01209 Ober St. Veit, BG Hietzing

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 € 264.000,-
(in Worten: Euro zweihundertvierundsechzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 07.07.2025

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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

Vorschreibung zum 09.12.2024; Quelle: Hausverwaltung


NEUES LEBEN, Gemeinn. Bau-, Wohn- u. Siedl.Gen. reg.GenmbH
Troststrasse 108, A-1100 Wien, Telefon +43 1 604 26 35 0
Sitz/FB-Gericht: Wien, Firmenbuchnummer 94120 m, DVR-Nr. 0534579

NEUES LEBEN, Gemeinn. Bau-, Wohn- u. Siedl.Gen. reg.GenmbH
Troststrasse 108, A-1100 Wien

Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH
p.A. SUB Kögelgasse 12 Gebrüder Riha
Immobilienmanagement GmbH
Himmelpfortgasse 13/11-12
1010 Wien

**Vorschreibung ab 01.01.2025
(Leistungszeitraum 01.01.2025 bis
31.12.2025)**

Ihre BN-NR: 00031-10012-3
Best.art: Whg./01/1
Rechn.Nr. 00031-10012-2025-0001
UID-Nr. ATU56450138

Zahlen mit Code


EINGEFÄHRT
13. Dez. 2024

Wohnhausanlage: Kögelgasse 12, 1130 Wien
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Wien, 09.12.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Beitrag zur Rücklage	87,71	0,00
Betriebskosten	74,25	10,00
Verwaltungskosten	29,82	10,00
Heizkosten	107,89	20,00
Netto	299,67	
+ 10,00% USt von 104,07	10,41	
+ 20,00% USt von 107,89	21,58	
Vorschreibung monatlich	331,66	

Guten Tag!

Entsprechend Ihrem Vertrag ist die Einzahlung bis 5. des laufenden Monats vorzunehmen.

Hinweis nur für Zahlscheinzahler:
Bei Zahlungen mittels Zahlschein, Dauerauftrag oder Telebanking ist UNBEDINGT die unten angeführte Zahlungsreferenz anzugeben.

Unsere Bankverbindung:
IBAN: AT51 1200 0006 9790 4167
Zahlungsreferenz: 300003110012

Falls Sie Fragen zur Vorschreibung haben, ist die Mietenbuchhaltung (DW 65 oder DW 30) von MO-DO zwischen 08:00-16:00 Uhr oder per Mail unter info@wohnen.at für Sie erreichbar.

"Gilt als Dauerrechnung i.S.d. UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses."
"Wir leisten unseren Beitrag zum Umweltschutz und verzichten ab sofort auf Versand von Zahlscheinen."

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinn. Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
"Neues Leben" reg.Gen.m.b.H.

gedruckt mit dom/zB+

00031 10012 3 - Seite 1

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

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

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

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

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

„**Immobilien-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, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug rechtliche Grundlagen²³

„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 ²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschosßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

²³ Quelle: jusline.at