

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

### Miteigentumsanteile

1190 Wien, Kahlenberger Straße 1G

B-LNr. 10 Anteil: 1/5, B-LNr. 11 Anteil: 1/10, B-LNr. 12 Anteil:  
1/10

EZ 1087; GST-NR 174/4 inneliegend der KG 01507 Nußdorf,  
BG Döbling



zum Stichtag:

05.06.2025

**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: 05.06.2025  
(Tag der Befundaufnahme)

**Qualitätsstichtag**

Entspricht dem Bewertungsstichtag

**Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert**

**Gerundet € 650.000,-**  
(in Worten: EURO sechshundertfünfzigtausend)

**Verkehrswert der gesamten Liegenschaft**

**Gerundet € 1.940.000,-**  
(in Worten: EURO eine Million neunhundertvierzigtausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>B. Befund</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	18
3.1. Grundbuchauszug	18
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	24
3.3. Grundstückskonfiguration	24
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	24
3.5. Altlastenatlas	26
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	26
4. Gebäudedaten	27
4.1. Kurzbeschreibung	27
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	28
4.3. Nutzung	28
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	29
4.5. Flächenaufstellung	31
4.6. Gebäudepläne	32
4.7. Fotodokumentation	38
<b>C. Bewertung</b>	<b>39</b>
1. Standortbewertung	39
2. Bewertungsgrundsatz	39
3. Bewertungsverfahren	40
4. Verfahrenswahl	42
5. Ertragswertverfahren	43
6. Nachhaltigkeitsaspekte	57
7. Verkehrswert der Miteigentumsanteile	59
<b>D. Ergebnis</b>	<b>60</b>
<b>E. Anhang</b>	<b>61</b>
<b>F. Literaturverzeichnis</b>	<b>63</b>

## A. ALLGEMEINES

### Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- Von Seiten der Schuldnerin in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
  - Zinsliste
  - Infosheet
- 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 05.06.2025 in Anwesenheit von Herrn Maximilian Reinberg.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bild-, Video-** und/oder **Tonaufnahmen** 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 m<sup>2</sup>.
- 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 Ertragerzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen

Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen<sup>1</sup>. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.

- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und 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

---

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

Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a<sup>2</sup> mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.

- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.  
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

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

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

- **Vorsteuerkürzung** bei Wohnungsmietverträgen: Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach §6 Abs.2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.<sup>4</sup>  
Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.<sup>5</sup>
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich

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

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

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

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

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

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

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

maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft 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 Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>6</sup>. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

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

- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungstichtag**, 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.<sup>7</sup>
- Es wird davon ausgegangen, dass keine **etwaigen Darlehen** auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine **Reparaturrücklage** für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfanges des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

#### Besondere Annahmen<sup>8</sup> der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 9. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt keine besonderen Annahmen.

---

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

<sup>8</sup> ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

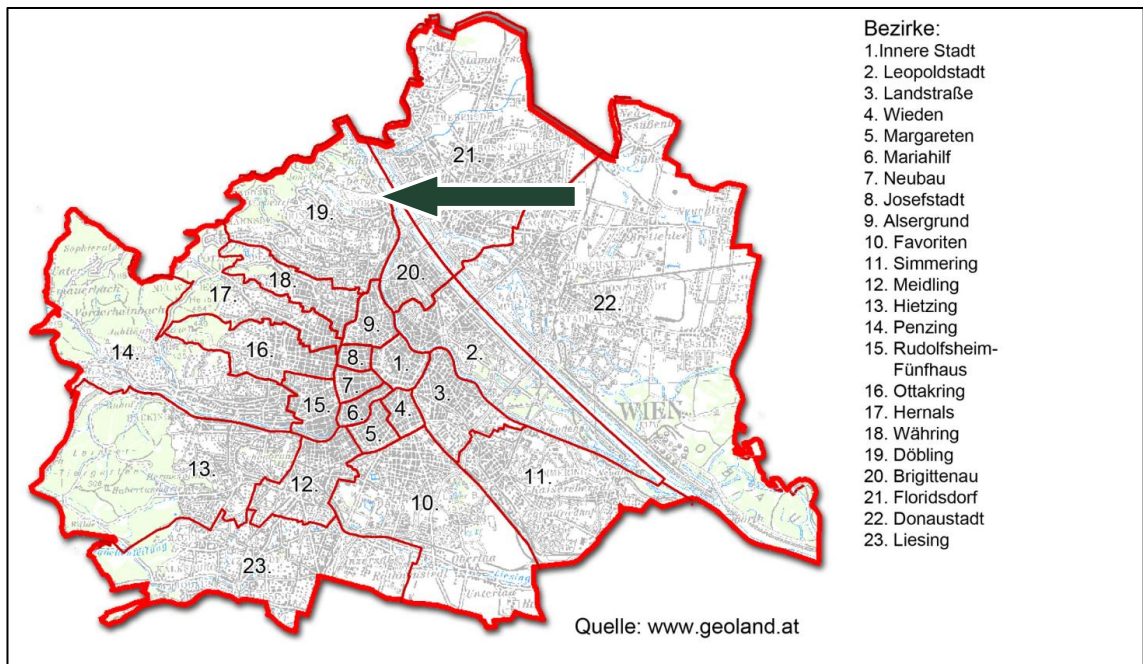
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

## B. BEFUND

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

### 1. MAKROSTANDORT

#### Lage im Großraum



#### Übersicht Wien (Quelle: geoland.at) – Lage vom 19. Bezirk

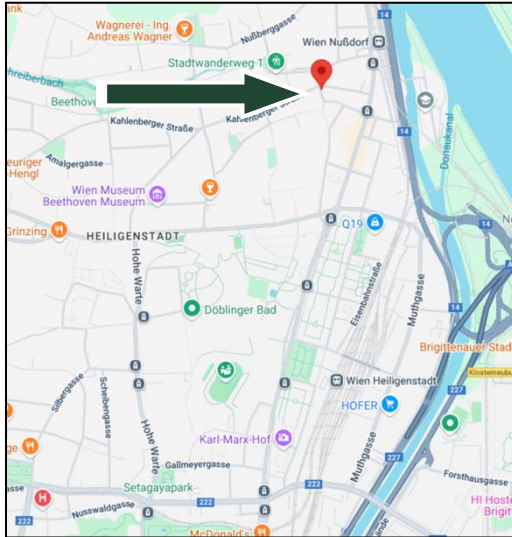
Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

*Die Hälfte der Bezirksfläche ist Grünland. Im Westen durch den Wienerwald, Weinanbau, Heurigen und Villenviertel geprägt findet sich in Donaukanalnähe im Osten der bekannteste und längste Gemeindebau Wiens: der Karl-Marx-Hof.<sup>9</sup>*

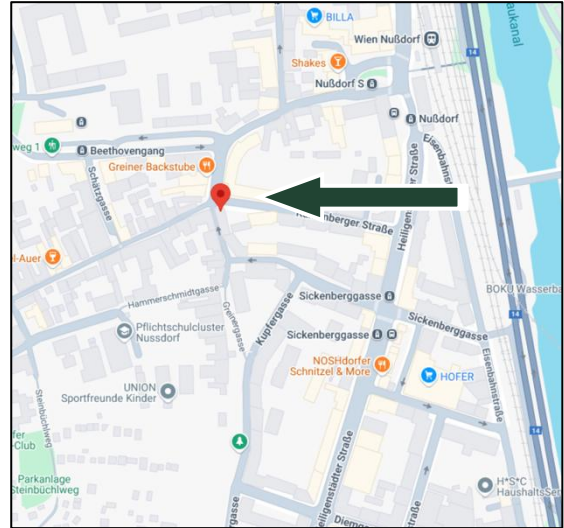
<sup>9</sup> Quelle: wien.gv.at

## 2. MIKROSTANDORT

### 2.1. Lageplan

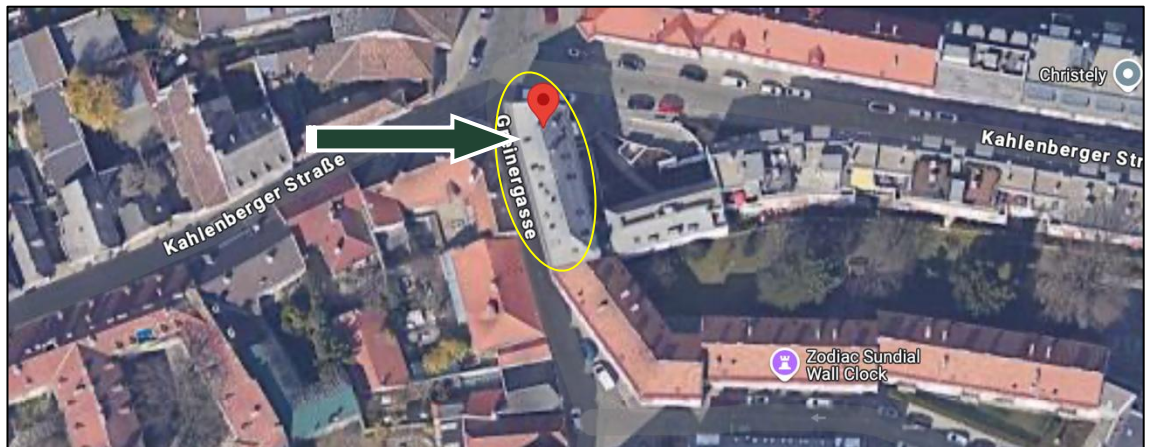


Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (Quelle: google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Kahlenberg Straße 1G im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Umgebung ist durch dichtbebauten Wohnbau mit Geschäftslokalen in fußläufiger Reichweite.

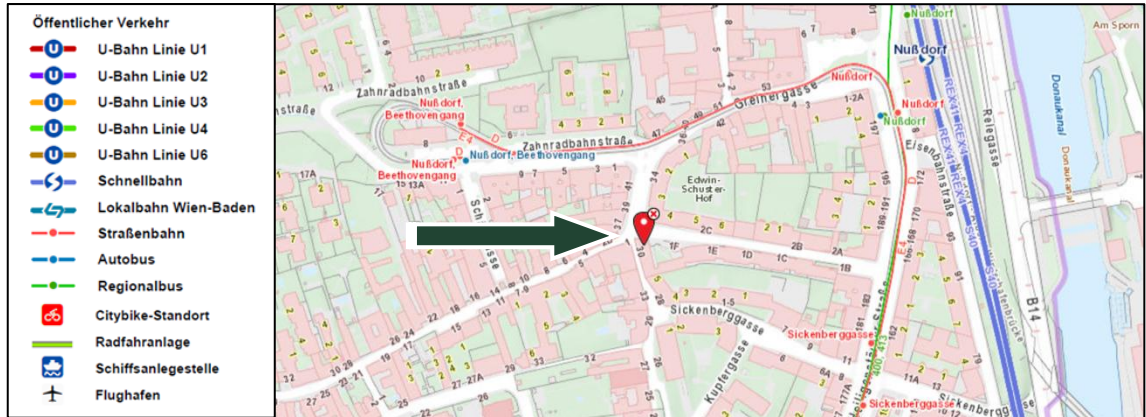


Vogelperspektive (Quelle: google.at/maps)

## 2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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



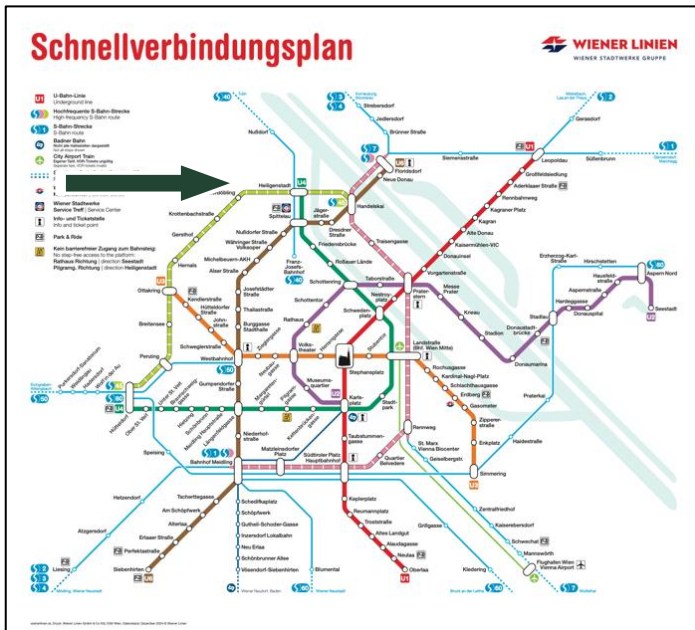
Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Quelle: wien.gv.at)

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Straßenbahn, Linie D ca. 210 m

Schnellbahn, Linien S40, REX 41 ca. 300 m

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



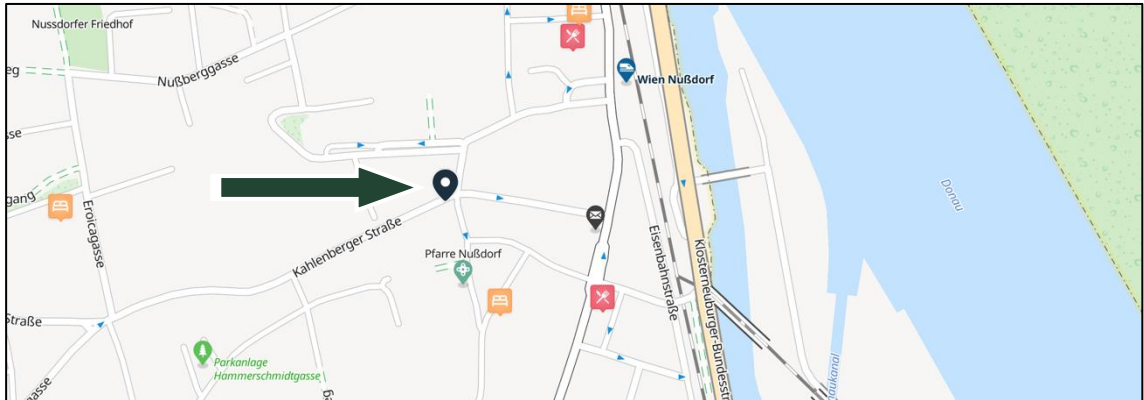
(Quelle: Wiener Linien, Stand 06/2025)

**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 Heiligenstädter Straße, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



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

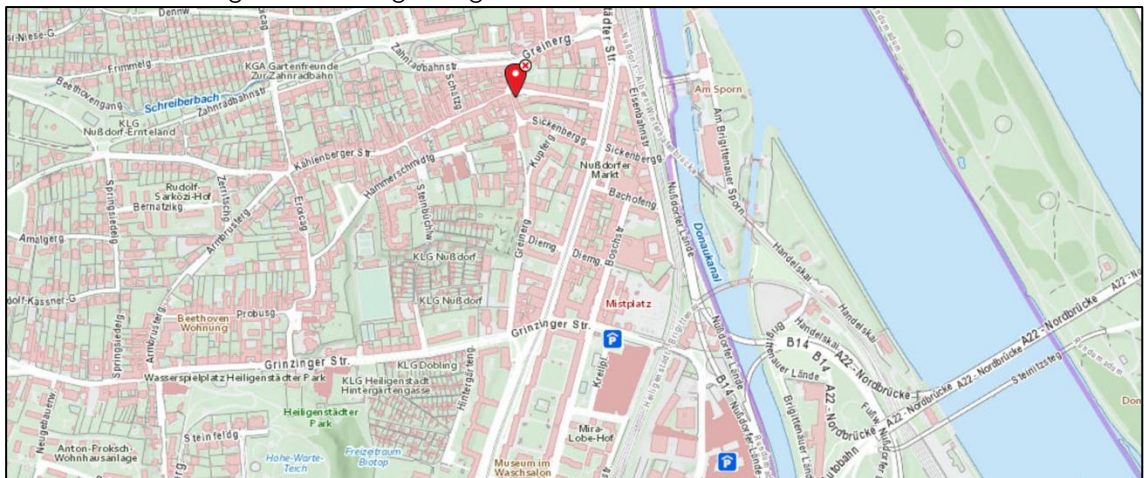
Entfernungen:

- Anbindung an die A 23 - Südosttangente: ca. 10 km
- Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: ca. 3 km
- Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: ca. 16 km
- Anbindung an die A 1 – Westautobahn: ca. 17 km
- Stadtzentrum: ca. 7 km

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 23 km entfernt (Handelskai B14 und Ostautobahn A4).

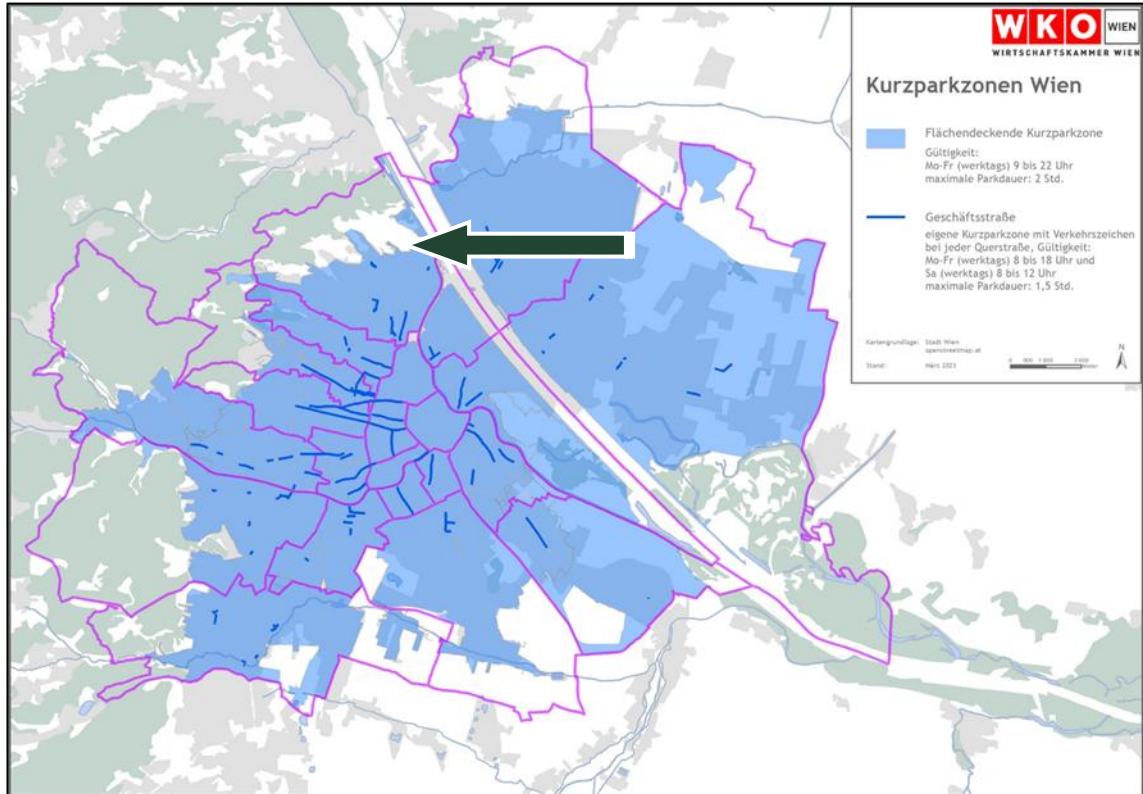
Stellplätze befinden sich nicht auf eigenem Grund. Das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



**(Quelle: wien.gv.at)**

■ Kurzparkzonen in Wien<sup>10</sup>



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

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

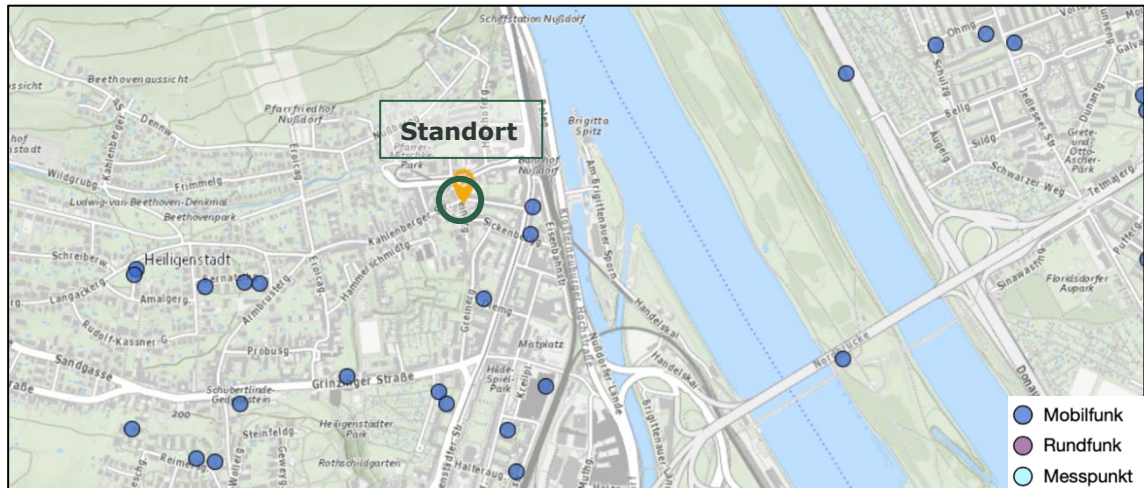
■ Senderkataster, Grenzwerte

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.

<sup>10</sup> Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen<sup>11</sup>, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



**Auszug aus dem Senderkataloger (Quelle: senderkataloger.at)**

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

<sup>11</sup> Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):  
 • "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

■ Lärminformation<sup>12</sup>

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

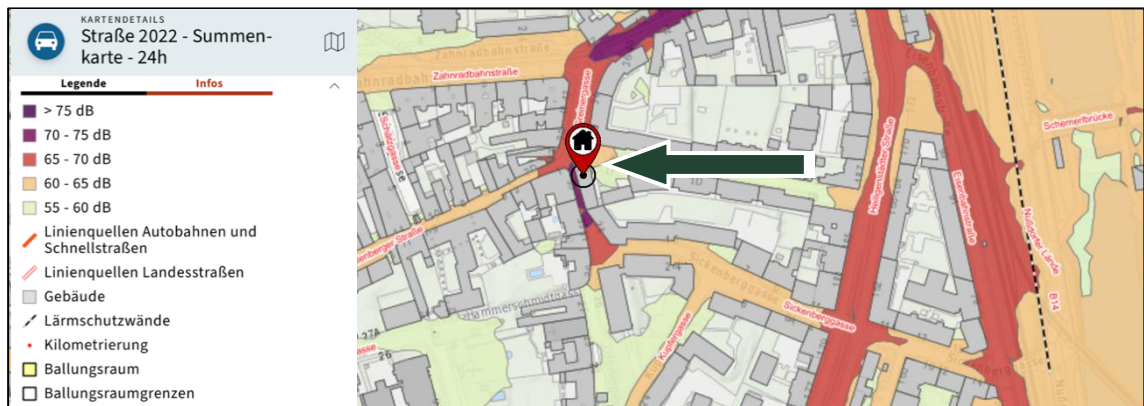
SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	$L_{den}$ [dB]	$L_{night}$ [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schieneverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

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 konnte folgende Lärmbeeinträchtigung festgestellt werden:

**Straßenverkehr:**

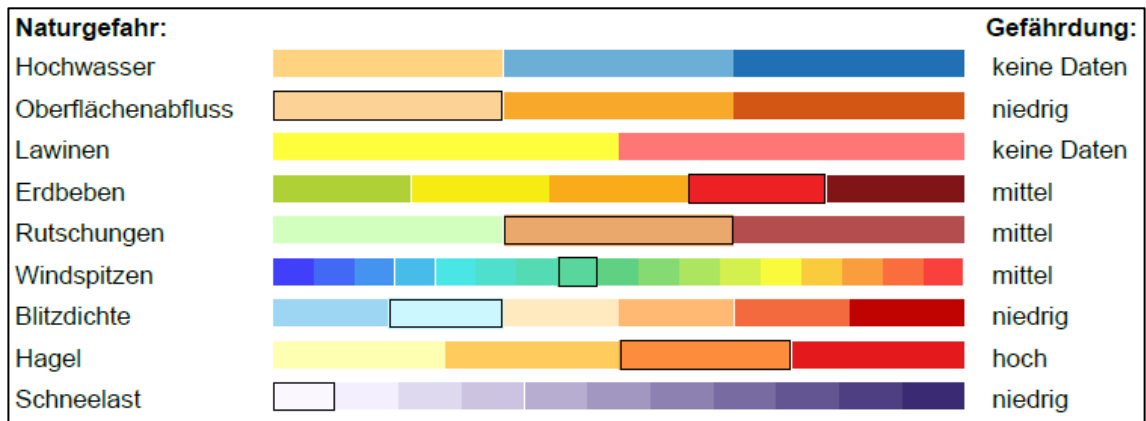


Auszug aus dem Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

<sup>12</sup> Quelle: laerminfo.at

■ HORA<sup>13</sup>

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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.



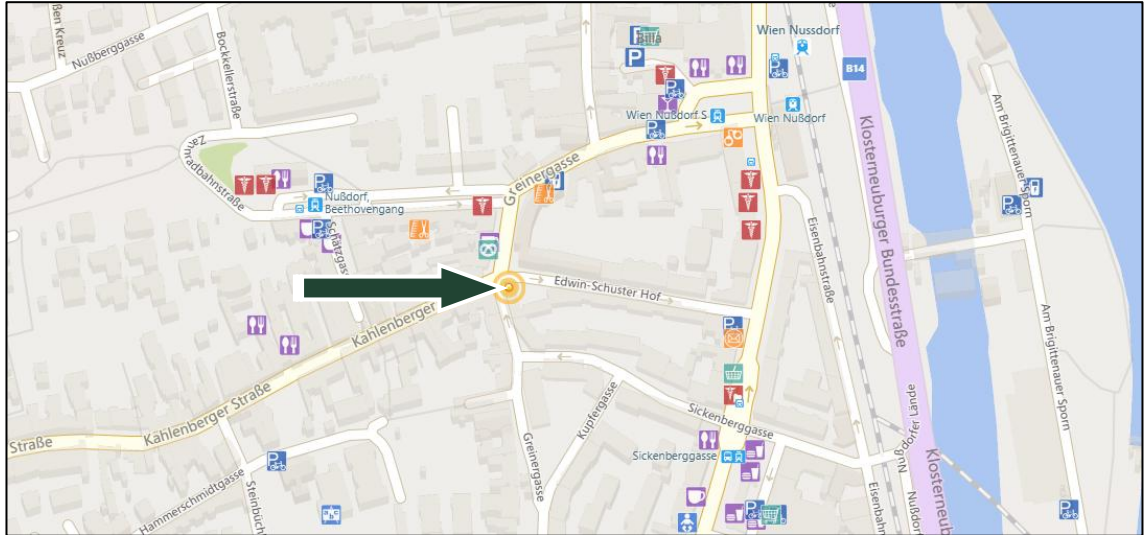
HORA-Pass (Quelle: [hora.gv.at](http://hora.gv.at))

<sup>13</sup> Zur näheren Information: [hora.gv.at](http://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.

**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.

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken und diverse Nahversorger.

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

Legende, Quelle: immomapping.com

### 3. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### 3.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01507 Nußdorf EINLAGEZAHL 1087  
BEZIRKSGERICHT Döbling

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2451/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
174/4	G GST-Fläche	* 367	
	Bauf. (10)	267	
	Bauf. (20)	100	Greinergasse 30 Kahlenberger Straße 1G

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 4984/2005 Eröffnung der Einlage für Gst 174/4 aus EZ 482
- 2 a 41/1820 Kommissionsprotokoll wegen Grenzstreitigkeiten des Grafen Ferdinand v. Rosenberg und Joh. Kachler  
b 4984/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 482
- 3 a 4984/2005 Bauplatz (auf) Gst 174/4 (Bauplatz F)
- 4 a 4984/2005 Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 3 Bescheid 2005-02-25
- 5 a 4984/2005 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 173/4 aus EZ 691, Einbeziehung in Gst 174/4
- 6 a 624/2007 Denkmalschutz - Wohnhaus in Wien 19., Greinergasse 30 auf dem Gst 174/4
- 7 a 2648/2007 RECHT des Gehens und Fahrens  
gem Pkt 2.1 a Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/1  
gem Pkt 2.2 a Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/2  
gem Pkt 2.3 a Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/3  
gem Pkt 2.4 a Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/1  
gem Pkt 2.5 a Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/6 für Gst 174/4
- 8 a 2648/2007 RECHT der Errichtung, des Betriebes und der Benützung von Leitungen für den Betrieb der Tiefgarage  
gem Pkt 2.1 b Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/1  
gem Pkt 2.2 b Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/2  
gem Pkt 2.3 b Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/3  
gem Pkt 2.4 b Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/1  
gem Pkt 2.5 b Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/6 für Gst 174/4
- 9 a 2648/2007 RECHT der Duldung der Herstellung und Belassung von Feuermaueröffnungen und der Verzicht auf die Ausübung eines Widerrufsrechtes  
gem Pkt 2.1 c Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/1  
gem Pkt 2.2 c Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/2  
gem Pkt 2.3 c Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/3  
gem Pkt 2.4 c Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/1

Seite 1 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.

- gem Pkt 2.5 c Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/6 für Gst 174/4
- 10 a 2648/2007 RECHT der Errichtung, des Betriebes und der Benützung der mechanischen Garagenlüftungsanlage
  - gem Pkt 2.1 d Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/1
  - gem Pkt 2.2 d Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/2
  - gem Pkt 2.3 d Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 174/3
  - gem Pkt 2.4 d Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/1
  - gem Pkt 2.5 d Servitutsvertrag 2007-02-26 auf Gst 175/6 für Gst 174/4
- 11 a 4105/2007 RECHT des Gehens gem Pkt 2.1 Servitutsvertrag 2007-06-11 auf Gst 174/1 für Gst 174/4
- 12 a 4105/2007 RECHT der Duldung der Herstellung und Belassung von Feuermaueröffnungen und der Verzicht auf die Ausübung eines Widerrufsrechtes gem Pkt 2.2 Servitutsvertrag 2007-06-11 auf Gst 174/1 für Gst 174/4

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/10

Dr. Helmut Graf

GEB: 1951-02-21 ADR: Landstraße 28, Seebarn 2111

a 5746/2005 IM RANG 6603/2004 Kaufvertrag 2005-07-12 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 2/10

Mag. Peter Kranz

GEB: 1954-01-09 ADR: Ludwig Werba-G. 14, Graz 8010

a 5746/2005 IM RANG 6603/2004 Kaufvertrag 2005-07-12 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/10

Dr. Christian Mihalics

GEB: 1962-06-26 ADR: Haeckelstr. 9/6 1230

a 5746/2005 IM RANG 6603/2004 Kaufvertrag 2005-07-12 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/10

Dr. Christine Prager

GEB: 1952-12-25 ADR: Landstraße 28, Seebarn 2111

a 5746/2005 IM RANG 6603/2004 Kaufvertrag 2005-07-12 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/10

Ing. Reinhard Waldherr

GEB: 1959-04-25 ADR: Gallmeyerg. 5/8 1190

a 5746/2005 IM RANG 6603/2004 Kaufvertrag 2005-07-12 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 1/5

Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g)

ADR: Himmelfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010

a 2600/2018 IM RANG 1561/2018 Kaufvertrag 2018-03-27 Eigentumsrecht

c 2451/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21

(28 S 80/25f - Handelsgericht Wien)

11 ANTEIL: 1/10

Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g)

ADR: Himmelfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010

a 147/2020 IM RANG 5890/2019 Kaufvertrag 2019-11-29 Eigentumsrecht

c 2451/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21

(28 S 80/25f - Handelsgericht Wien)

12 ANTEIL: 1/10

Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g)

ADR: Himmelfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010

a 209/2021 Kaufvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht

c 2451/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21

(28 S 80/25f - Handelsgericht Wien)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 auf Anteil B-LNR 2

a 5746/2005 Pfandurkunde 2005-06-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 259.332,--

Seite 2 von 4

**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.

- für Constantia Privatbank Aktiengesellschaft
- b 5126/2013 Übertragung des Pfandrechts in der Höhe von  
EUR 140.377,17 auf die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 330441v)
- 3 auf Anteil B-LNR 4
- a 5746/2005 Pfandurkunde 2005-06-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 259.332,--  
für Constantia Privatbank Aktiengesellschaft
- b 5135/2013 Übertragung des Pfandrechts in der Höhe von  
EUR 140.282,25 auf die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 330441v)
- 5 auf Anteil B-LNR 6
- a 5746/2005 Pfandurkunde 2005-06-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 259.332,--  
für Constantia Privatbank Aktiengesellschaft
- b 629/2018 Löschung hins Teilbetrag EUR 180.332,--
- c 629/2018 Übertragung des Pfandrechts auf die SEMPER  
CONSTANTIA PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT (FN 330441v)
- 8 auf Anteil B-LNR 9
- a 5746/2005 Pfandurkunde 2005-06-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 259.332,--  
für Constantia Privatbank Aktiengesellschaft
- b 5134/2013 Übertragung des Pfandrechts in der Höhe von  
EUR 140.425,47 auf die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 330441v)
- 9 auf Anteil B-LNR 9
- a 1220/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
2257/2014) Wechselzahlungsauftrag 2014-02-06  
PFANDRECHT EUR 300.000,--  
6 % Z aus EUR 300.000,-- ab 2013-10-26, Kosten EUR 8.224,72  
samt 4 % Z seit 2014-02-06, Antragskosten EUR 6.182,96 für  
UniCredit Bank Austria AG (72 E 1069/14s)  
V O R G E M E R K T
- b 1220/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
2257/2014) 1794/2019 Simultanhaftung mit EZ 699 1384 KG  
01008 Margarethen
- c 6047/2015 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
10478/2015) Rechtfertigung und Vollstreckbarkeit  
Antragskosten EUR 900,72 (72 E 1069/14s)
- 10 auf Anteil B-LNR 10
- a 2600/2018 Pfandurkunde 2018-05-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--  
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
- 11 auf Anteil B-LNR 11
- a 147/2020 Pfandurkunde 2019-10-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,--  
für Raiffeisenbank Region Baden eGen mbH (FN 109921z)
- 12 auf Anteil B-LNR 12
- a 845/2021 Pfandurkunde 2021-02-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 207.000,--  
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
- b gelöscht
- 13 auf Anteil B-LNR 10 11 12
- a 3091/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-07-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--  
für Sparkasse Niederösterreich Mitte West  
Aktiengesellschaft (FN 197282x)
- b 3091/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 79 KG 04002 Baden C-LNR 30

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.

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.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

27.05.2025 15:43:28

**Erläuterungen zum Grundbuch**

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die 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 Benützungart (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
1087	174/4	267 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		100 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
<b>Summe GST-Fläche</b>		<b>367 m<sup>2</sup></b>	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 367 m<sup>2</sup>.

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragene Grundstücksnummer ist sohin als verbindlich anzusehen.<sup>14</sup>

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

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich Miteigentum im folgend abgebildeten Ausmaß bewertungsgegenständiglich ist:

B-LNR	Anteil	Anteile	Art des Eigentum
10 Anteil	2	10	Miteigentum
11 Anteil	1	10	Miteigentum
12 Anteil	1	10	Miteigentum
<b>Anteile</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>Gesamtanteile</b>

### Erläuterung Dienstbarkeiten

*„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann<sup>15</sup>.“*

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

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

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

<sup>14</sup> Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

<sup>15</sup> Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

**A2-Blatt:**

A-LNr. 1: Eröffnung der Einlage für Gst 174/4 aus EZ 482

A-LNr. 2: Kommissionsprotokoll wegen Grenzstreitigkeiten des Grafen Ferdinand v. Rosenberg und Joh. Kachler

A-LNr. 3: Bauplatz (auf) Gst 174/4 (Bauplatz F)

A-LNr. 4: Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 3 Bescheid 2005-02-25

A-LNr. 5: Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 173/4 aus EZ 691, Einbeziehung in Gst 174/4

A-LNr. 6: Denkmalschutz - Wohnhaus in Wien 19., Greinergasse 30 auf dem Gst 174/4

A-LNr. 7: Recht des Gehens und Fahrens für Gst. 174/1, 174/2, 174/3, 175/1, 175/6

A-LNr. 8: Recht der Errichtung, des Betriebes und der Benützung von Leitungen für den Betrieb der Tiefgarage für Gst. 174/1, 174/2, 174/3, 175/1, 175/6

A-LNr. 9: Recht der Duldung der Herstellung und Belassung von Feuermaueröffnungen und der Verzicht auf die Ausübung eines Widerrufsrechtes für Gst. 174/1, 174/2, 174/3, 175/1, 175/6

A-LNr. 10: Recht der Errichtung, des Betriebes und der Benützung der mechanischen Garagenlüftungsanlage 174/1, 174/2, 174/3, 175/1, 175/6

A-LNr. 11: Recht des Gehens gem Pkt 2.1 Servitutsvertrag 2007-06-11 auf Gst 174/1 für Gst 174/4

A-LNr. 12: Recht der Duldung der Herstellung und Belassung von Feuermaueröffnungen und der Verzicht auf die Ausübung eines Widerrufsrechtes gem Pkt 2.2 Servitutsvertrag 2007-06-11 auf Gst 174/1 für Gst 174/4

Die angeführten Eintragungen sind im ausgewiesenen Ergebnis der Wertermittlung berücksichtigt, sofern diese wertrelevant sind.

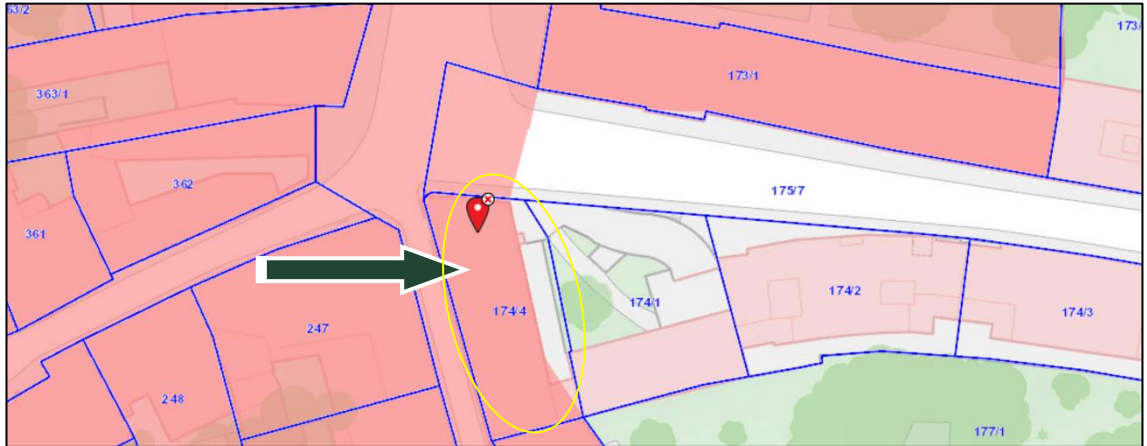
**C-Blatt:**

C-LNrn. 10, 11, 13 Pfandrechte:

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

Die im Lastenblatt angeführten Eintragungen sind im ausgewiesenen Ergebnis der Wertermittlung berücksichtigt, sofern diese wertrelevant sind.

### 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.

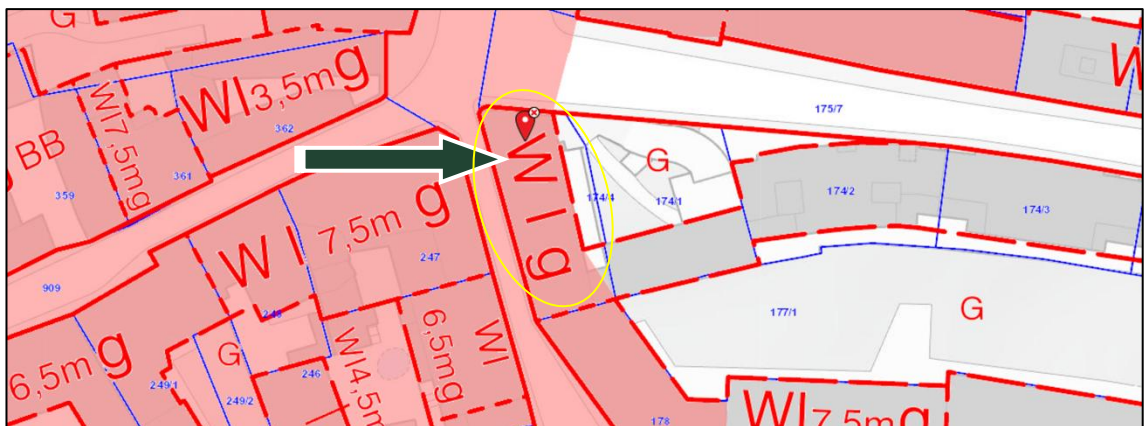
### 3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

### 3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone und weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

**W** Wohngebiet  
**I** Bauklasse I  
**g** geschlossene Bauweise



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: wien.gv.at)

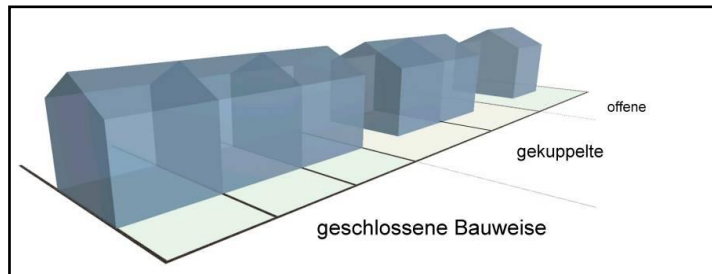
## Widmung

### §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:

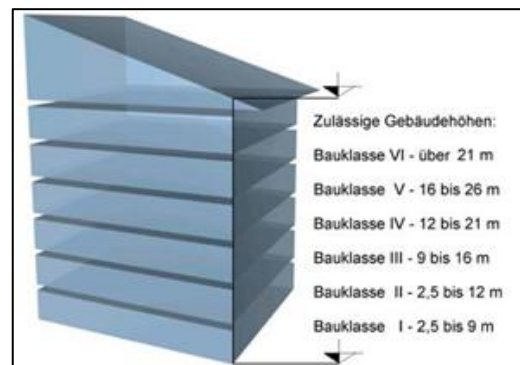
*(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.*

## 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 auf.

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



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

### **3.5. Altlastenatlas<sup>16</sup>**

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 27.06.2025 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 Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

---

<sup>16</sup> Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at](http://altlasten.umweltbundesamt.at)

## **4. GEBÄUDEDATEN**

### **4.1. Kurzbeschreibung**

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in 1190 Wien, Kahlenberger Straße 1 G.

Die Liegenschaft ist mit einem viergeschoßigen (oberirdisch) Wohngebäude ohne Aufzugsanlage bebaut. Der Zugang zu den einzelnen Einheiten erfolgt über ein innenliegendes Stiegenhaus.

Das Gebäude gliedert sich in acht Wohneinheiten und zwei Lager.

Zudem verfügt die Liegenschaft auch über sieben Garagenstellplätze.

Gemäß Information der Hausverwaltung wurde die Wohnung Top 1 per 30.06.2025 zurückgestellt und ist demnach leerstehend.

Aufgrund des äußerst schwierigen Kontakts zu der beauftragten Hausverwaltung konnten lediglich die Allgemeinbereiche der Liegenschaft besichtigt werden.

#### 4.2. Bau- und Erhaltungszustand<sup>17</sup>

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:

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

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.

<sup>17</sup> Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

#### 4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** Österreichischer  
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	1190 Wien, Kahlenbergerstraße 1G		<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	n.bek.
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Kahlenbergerstraße 1G		Katastralgemeinde	Grünzing
PLZ/Ort	1190	Wien-Döbling	KG-Nr.	1502
Grundstücksnr.	175/4		Seehöhe	200 m

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

	HWB <sub>Ref, SJK</sub>	PEB <sub>SJK</sub>	CO <sub>2eq, SJK</sub>	f <sub>GEE, SJK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D		D		C
E			D	
F				
G				

**HWB<sub>Ref, SJK</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normierten geclimatisierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Beiträge aus Wärmeabgewinnung, zu heizen.

**WWB**: Der **Wärmeabgabewärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als höherer oder niedrigerer Deckwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum HWB und WWB Wasser- wärmebedarf die Verluste der gebäude-technischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabgabe, der Wärmeleitung, der Wärmeabstrahlung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hitzenergie.

**HEStB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als höherer oder niedrigerer Deckwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima, Es dient zur Ermittlung von Energie- kennzahlen.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrom, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Heizenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Heizenergiebedarfs 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<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq, SJK</sub>**: Gesamte CO<sub>2</sub>-Emissionsgebedarf zuzurechnen den äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Emissionskoeffizienten), einschließlich jener für Vorstufen.

**SJK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudeort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Klimadaten (1976 bis 1999) der Zentralkommission für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorlesung erstellt.

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

Dieser Energieausweis entspricht dem Vorgehen der OiB-Richtlinie 6 "Energiekennzeichnung und Wärmeleitfähigkeit des Österreichischer Instituts für Bautechnik" Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 18. Mrz. 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vollzugs-Gesetzes (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konventionen ist für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-09 - 2018-08, und er wurden über die Ablesungswerte (unvollständig).

Gebäudeort: Dür-Schwarze, ETU GmbH, Version 6.1.1 vom 30.03.2009, www.ets.at

**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.

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** Österreichischer  
Institut für  
Bautechnik

OIB-Formular 6  
Ausgabe: April 2019

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	965,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	265 d	Art der Lüftung	EA-ART: K
Bezugs-Grundfläche (BF)	772,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.249 K·d	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3.739,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- m <sup>2</sup>
Gebäude-Höfifläche (A)	1.372,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außertemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	2,72 m	mittlerer U-Wert	0,74 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	---	LEK <sub>1</sub> -Wert	47,21	RH-WB-System (primär)	Erdgas, Stand.
Teil-BF	---	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	---				

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,K</sub> = 88,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 88,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 174,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamteffizienz-Faktor	f <sub>ges,K</sub> = 1,70
Erneuerbarer Anteil	---

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>Heiz,sk</sub> = 96.593 kWh/a	HWB <sub>sk,sk</sub> = 100,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>Heiz</sub> = 96.593 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 100,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 9.869 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>Heiz,sk</sub> = 106.462 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 166,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>WW,sk</sub> = 3,80
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>Heiz,sk</sub> = 1,28
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>Heiz,sk</sub> = 1,51
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>Heiz</sub> = 21.595 kWh/a	HHSD = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>End,sk</sub> = 182.864 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 189,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>Prim,sk</sub> = 213.472 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 221,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>Prim,sk,sk</sub> = 199.290 kWh/a	PEB <sub>sk,sk</sub> = 206,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>Prim,sk,sk</sub> = 14.182 kWh/a	PEB <sub>sk,sk</sub> = 14,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>,sk</sub> = 44.712 kg/a	CO <sub>2</sub> ,sk = 46,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamteffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 1,72
Photovoltaik-Export	Q <sub>VE,sk</sub> = --- kWh/a	PVE <sub>sk,sk</sub> = --- kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09.04.2020
Gültigkeitsdatum	09.04.2030
Geschäftszahl	

Erstellt in **Widokturale KOPS TOIT**

Unterschrift **DIP.-ING. J. H. REINBERG, PH.D.**

**A-1030 Wien, Kolonnenstraße 32/1 6**  
**T 01-715 28 20 M 0691-1066 2984**

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

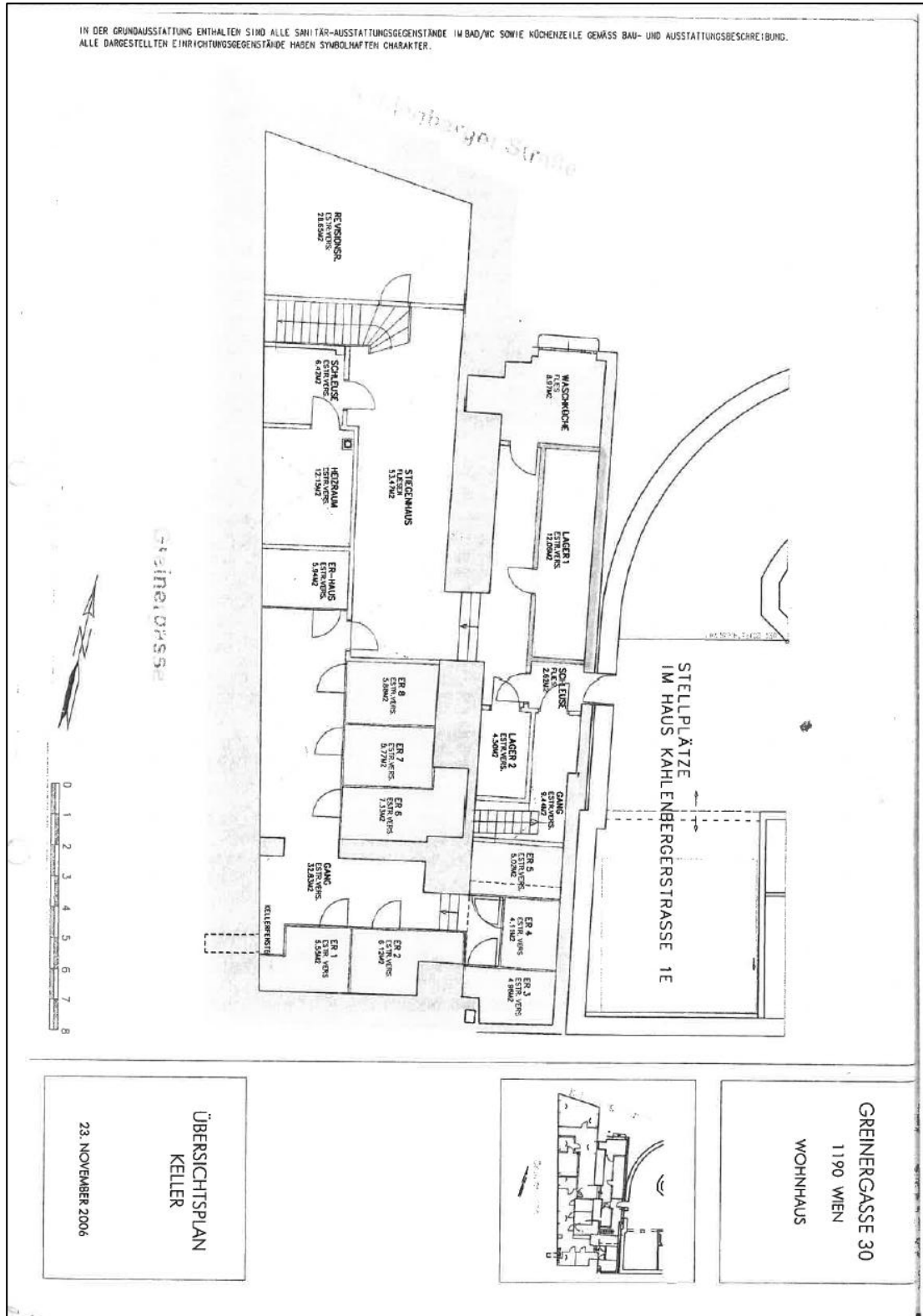
© Gebäudedatix OÜ Software, ETU GmbH, Version 6.1.1 vom 30.03.2020, www.eu.at

#### 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.

Nutzung	Geschoß	Kat.	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)	[m <sup>2</sup> Mietfl]
W	EG		1	Leerstehung	66,2 m <sup>2</sup>
W	EG		2	befristet	86,3 m <sup>2</sup>
W	1.OG		3	befristet	35,5 m <sup>2</sup>
W	1.OG		4	Leerstand	49,2 m <sup>2</sup>
W	1.OG		5	befristet	80,1 m <sup>2</sup>
W	2.OG		6	unbefristet	105,8 m <sup>2</sup>
W	2.OG		7	befristet	73,8 m <sup>2</sup>
W	2.OG		8	unbefristet	112,4 m <sup>2</sup>
L	KG		L1	unbefristet	12,1 m <sup>2</sup>
L	KG		L2	Leerstand	4,5 m <sup>2</sup>
Summen					625,8 m <sup>2</sup> NFL
Summe ohne KG					609,2 m <sup>2</sup> NFL

**4.6. Gebäudepläne<sup>18</sup>**

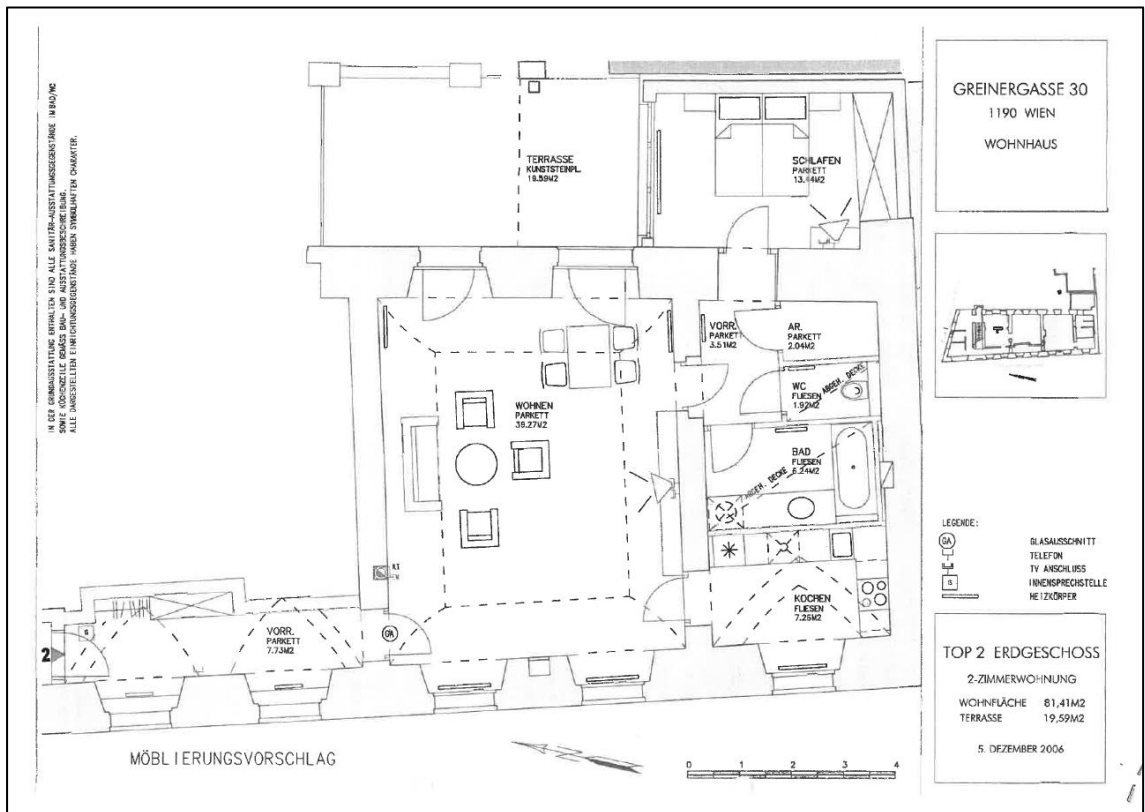
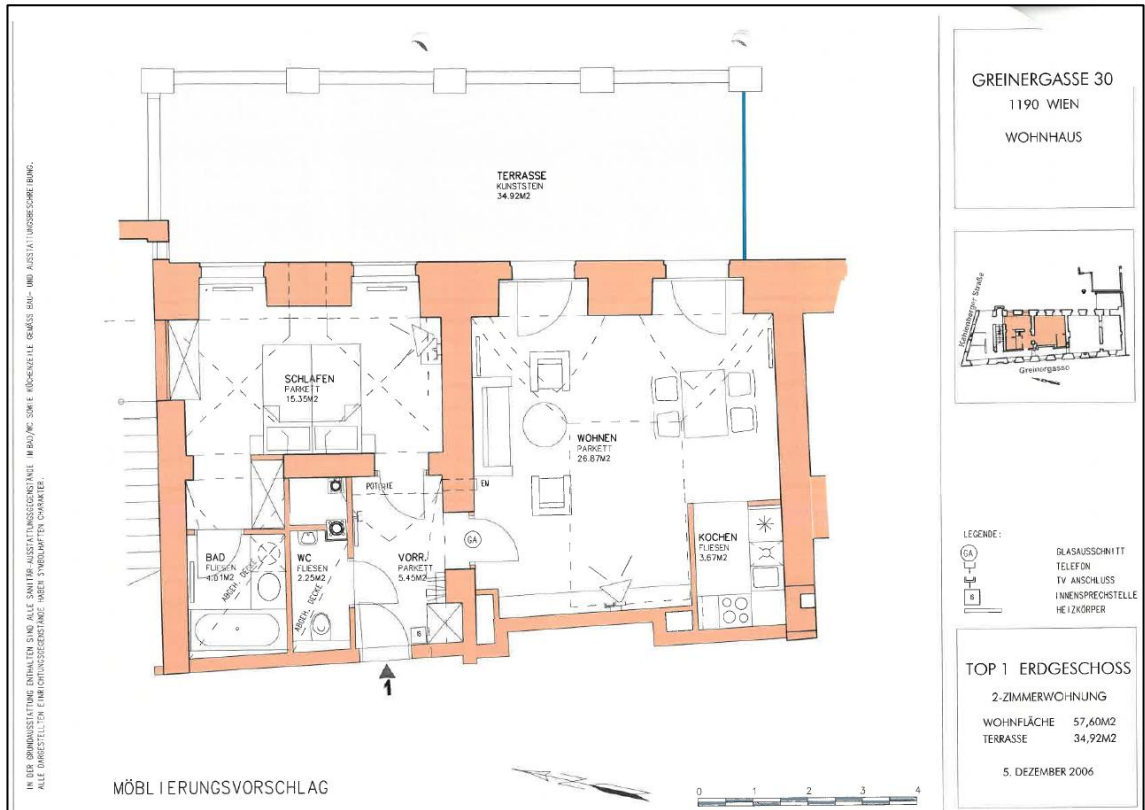


Grundrissplan Kellergeschoß; Quelle: Hausverwaltung

<sup>18</sup> Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

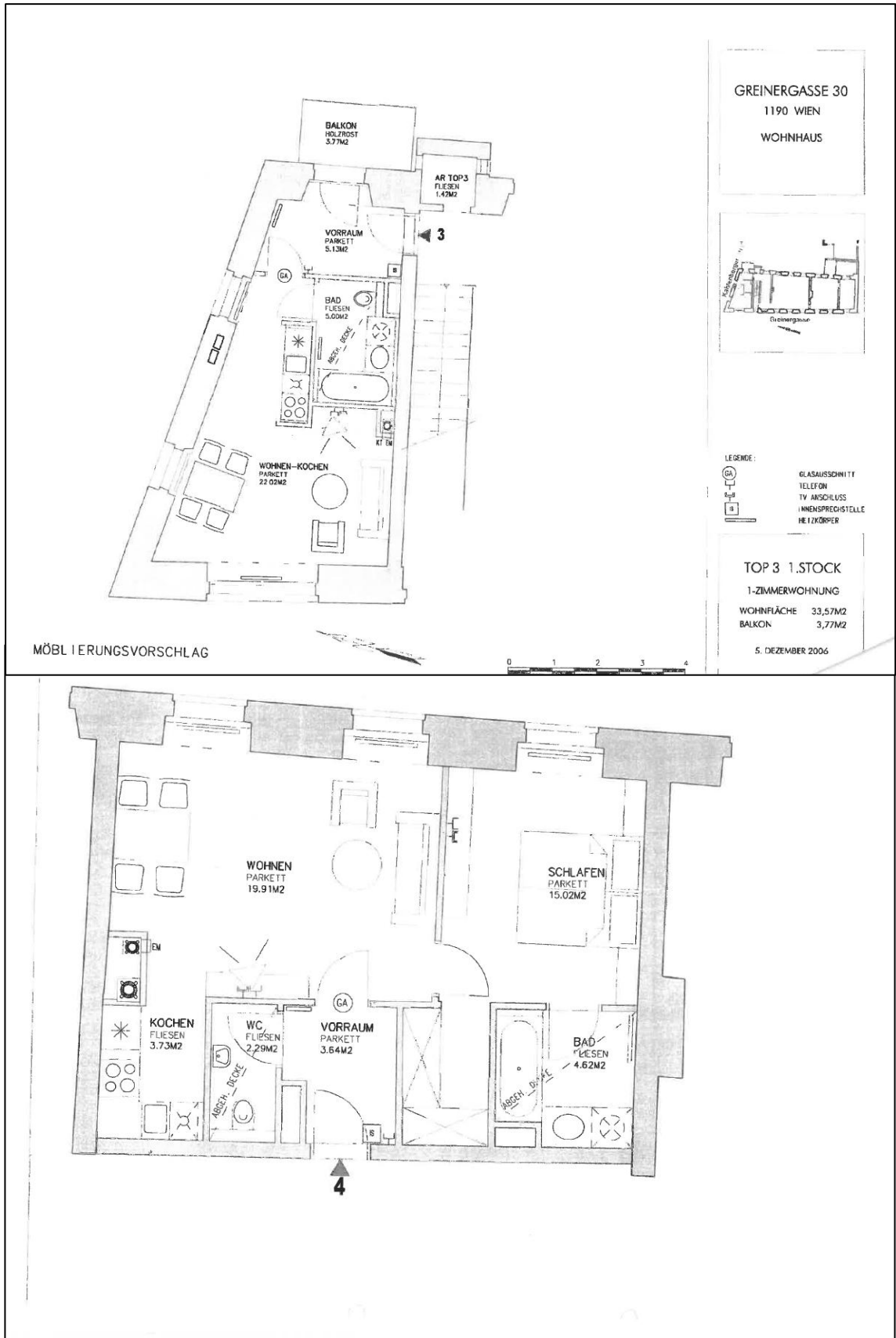
**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



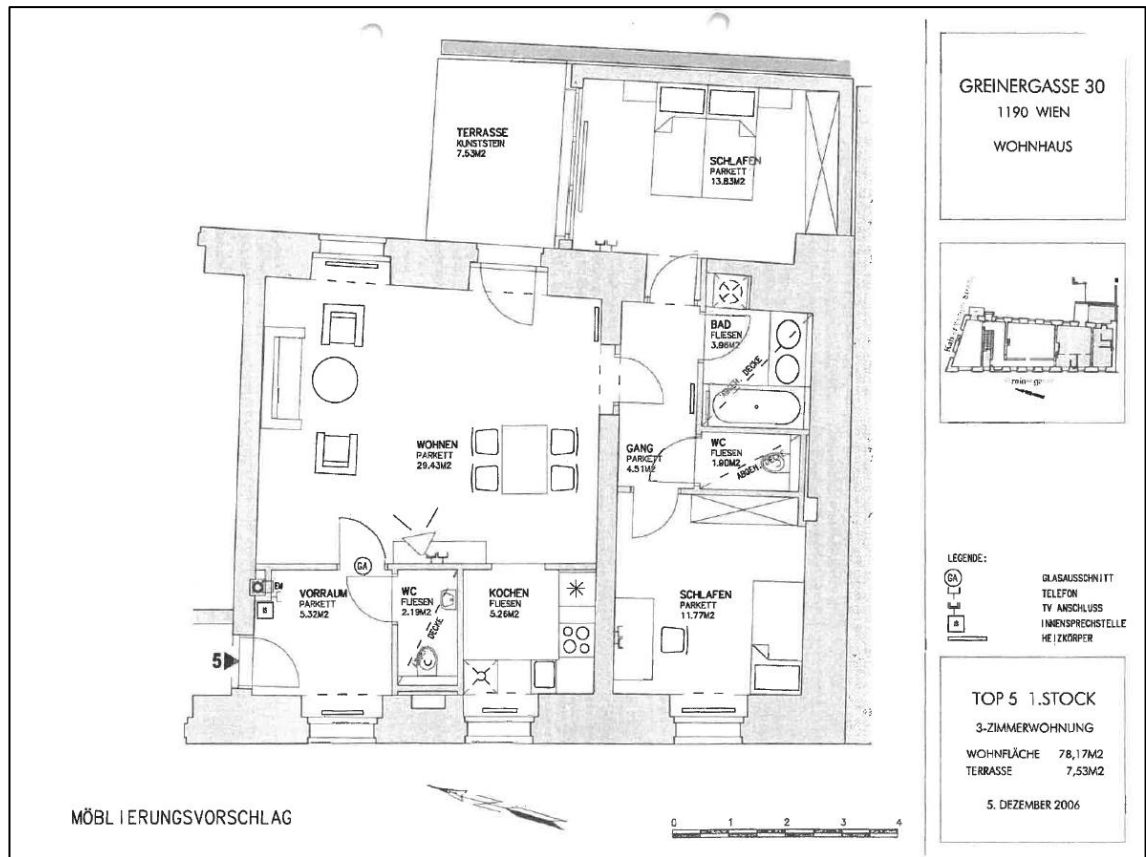
**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



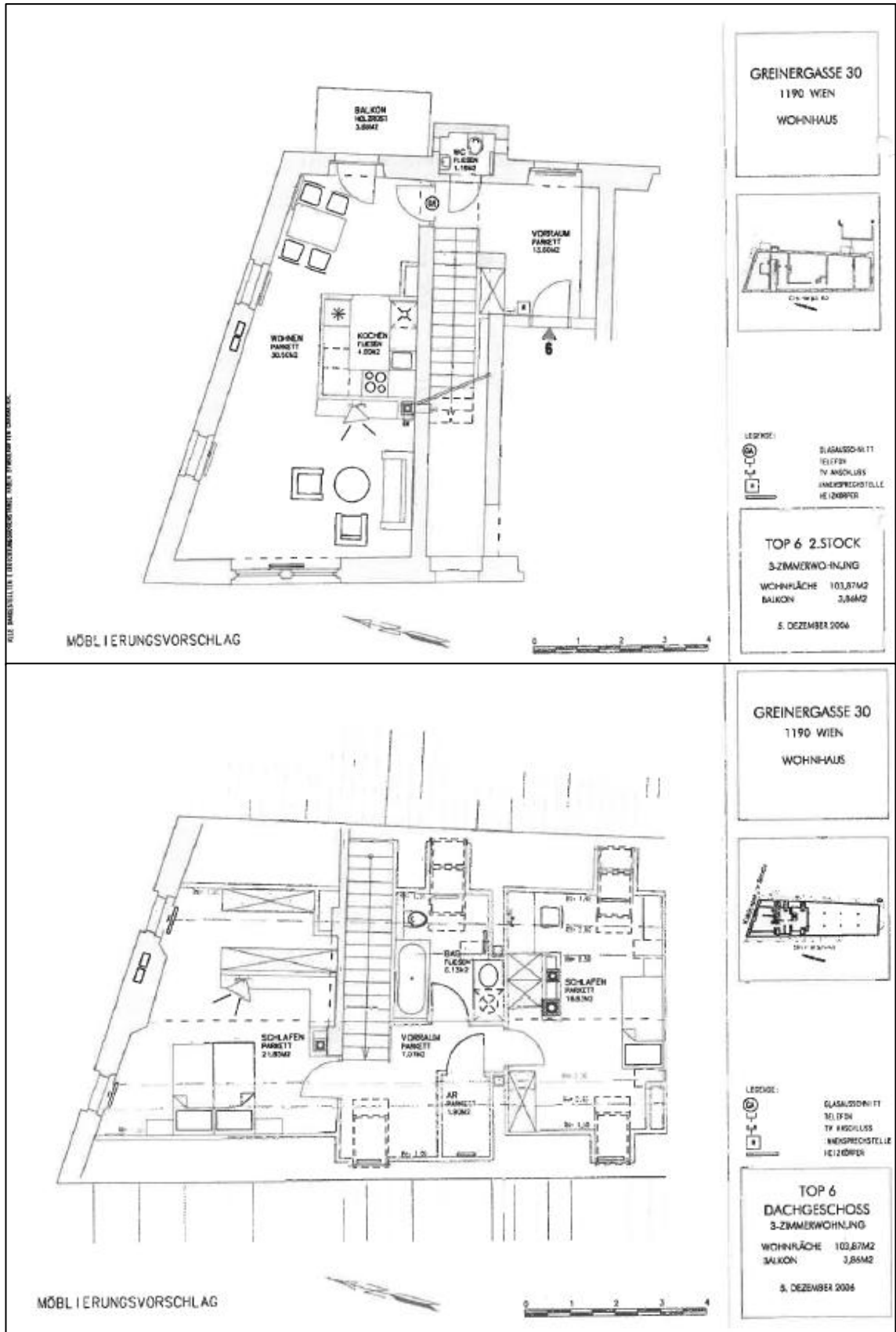
**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



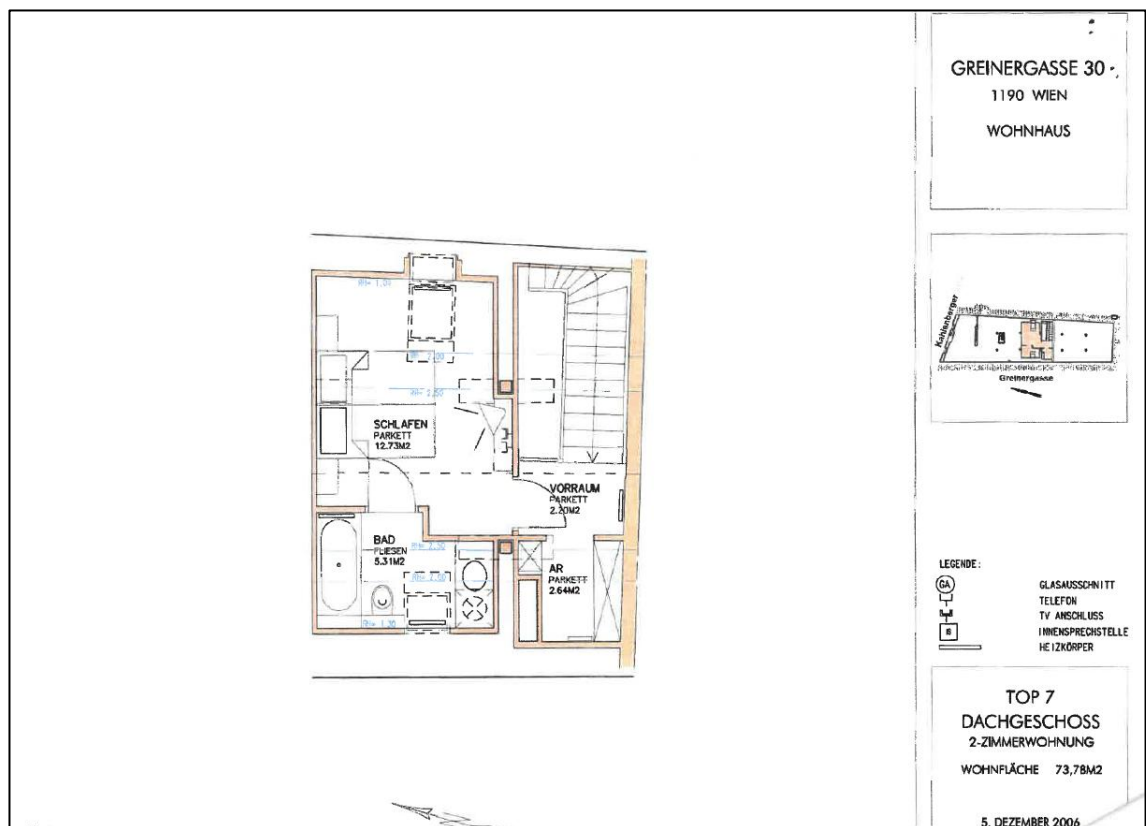
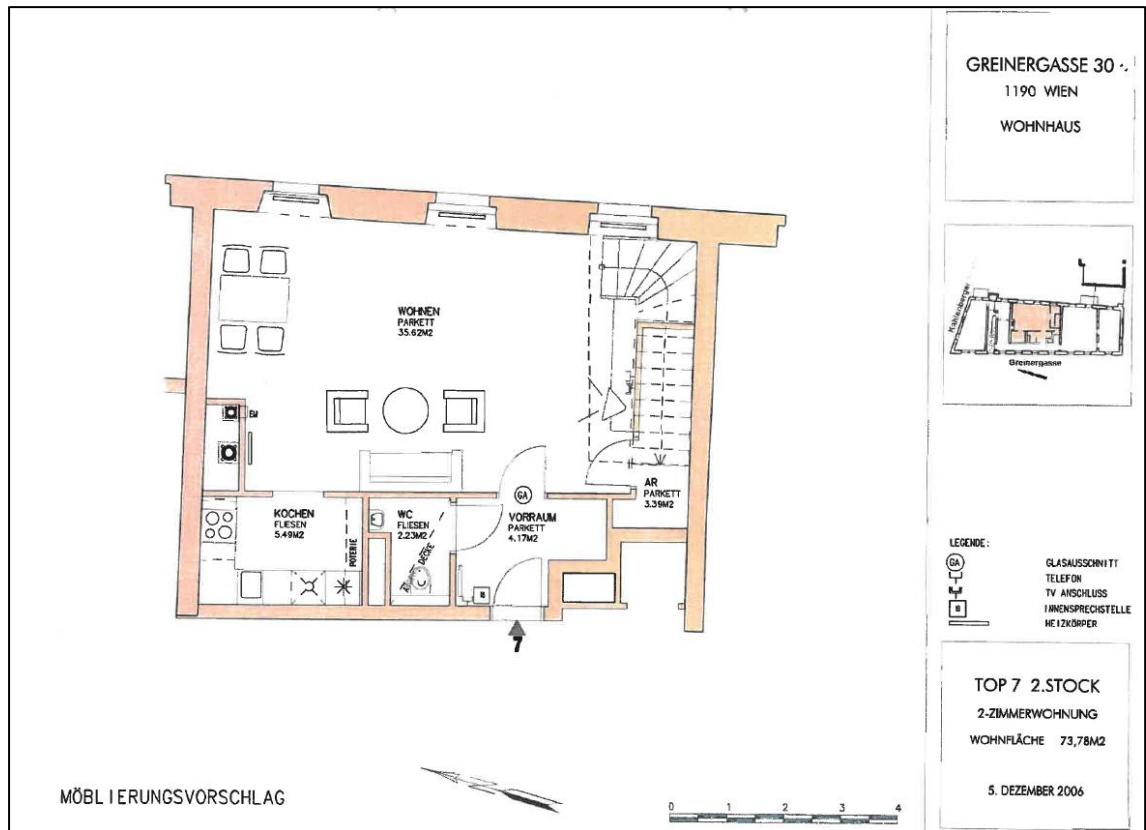
**PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD.,** REV FRICS CRE  
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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



**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.



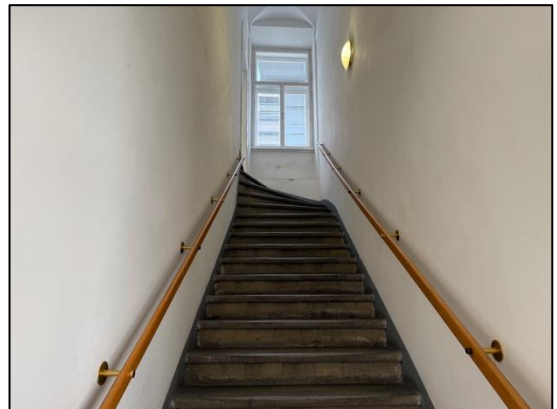
#### 4.7. Fotodokumentation



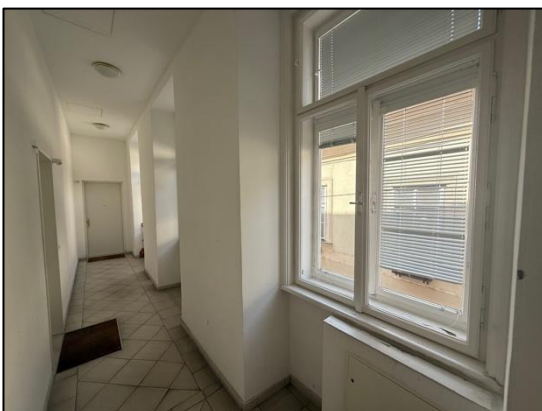
Außenansicht



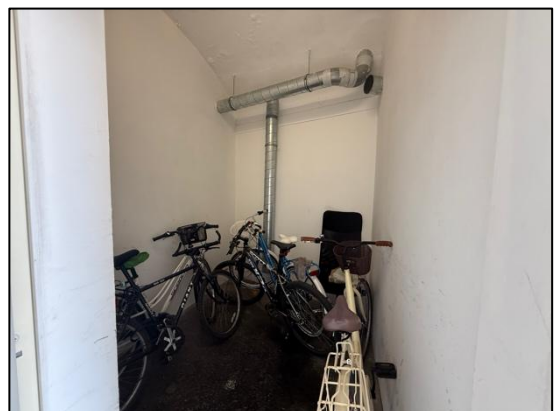
Eingangssituation



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Fahrradraum

## C. BEWERTUNG

### 1. STANDORTBEWERTUNG

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

- Lagekriterien<sup>19</sup>:

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

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann 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

<sup>19</sup> Verwendete Kriterien:

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

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.*

**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.

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

#### 4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

*Allgemeine Erläuterungen:*

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

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

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

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.<sup>20</sup>

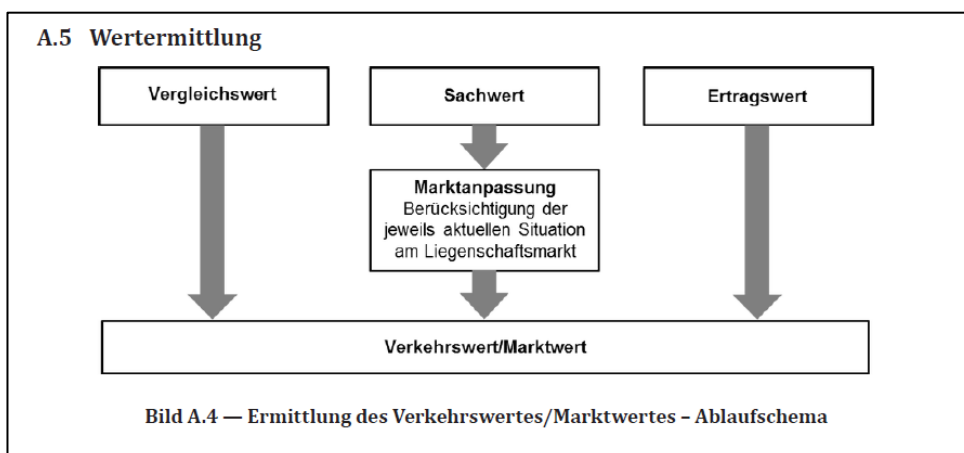


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B1802-1

<sup>20</sup> 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.

Daher bedienen sich die fertigenden Sachverständigen gleichzeitig des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG um eine genaue Einschätzung der für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zu erzielenden Mietpreise / Bodenwerte zu erhalten.

## 5. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwerts, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

*(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)*

Die **gesetzlichen Bestimmungen** zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter **§ 5 LBG** wie folgt festgelegt:

### **§ 5 LBG Ertragswertverfahren**

*(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist die auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster

Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

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

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinsfuß.

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der *Gewöhnlichen Lebensdauer*, dem technischen Zustand und der Art seiner Nutzung.

Das Ertragswertverfahren führt vorerst nur zu einem Hilfwert, dem *Ertragswert*, aus dem in einem zweiten Schritt unter Würdigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten ist.

#### **Ermittlung des Jahresrohertrages**

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die Monatsmieten (Hauptmietzinse; netto-kalt-Mieten) aus den Bestandsverträgen herangezogen. Für Leerstellungen wurden fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen. Für die Instandhaltungskosten wird kalkulatorisch ein Wert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche festgestellt.

#### Verwaltung

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf den Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses udgl. und werden erfahrungsgemäß in Ansatz gebracht (siehe Berechnung).

#### Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

### Mietausfall/Leerstehung

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstellungsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht, wird erfahrungsgemäß in % des Rohertrages angesetzt.

### Instandhaltung

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für Objekte dieser Art in €/m<sup>2</sup> und Jahr angesetzt.

Aufgrund der langjährigen Beobachtung bei der Bewirtschaftung von Immobilien ergeben sich folgende Bandbreiten:

Wohngebäude:	€ 4,00 bis 15,00/m <sup>2</sup> (abhängig ob Altbau oder Neubau)
Büroflächen:	€ 6,00 bis 12,00/m <sup>2</sup>
Gebäude mit Denkmalschutz:	€ 15,00/m <sup>2</sup> und darüber.

Entsprechend den Angaben in der Bewertungsliteratur ist es jedoch auch möglich die Kosten der Instandhaltung mittels eines Prozentsatzes der Neubaukosten festzulegen.

Im Falle von unecht steuerbefreiten Bestandsverträgen wird für den betroffenen Teil der Liegenschaft neben den Nettobeträgen für die Instandhaltungsvorsorge auch der entsprechende Umsatzsteueranteil berücksichtigt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit welchem der Reinertrag von vergleichbaren Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Er steht im Verhältnis zur Rendite, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese Erwartung kann jeweils nur stichtagsbezogen abgebildet werden, da langjährige Beobachtungen ergeben haben, dass keine längerfristige Kongruenz zwischen den Entwicklungen am Kapitalmarkt und jenen am Immobilienmarkt erkennbar ist:

In den Liegenschaftszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

Der Liegenschaftszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation ihres Investments. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Rohertragsrendite. Diese ist aus Kaufverträgen und somit aus dem Markt ableitbar. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens ähnlich jenem nach § 4 LBG zur Ermittlung der Rohertragsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Rohertragsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.

Der im Rahmen der ggst. Bewertung in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz wurde, auf Basis einer zu erwartenden Rohertragsrendite, retrograd abgeleitet. Die zu erwartende Rendite wurde anhand von Vergleichstransaktionen sowie weiterführenden Recherchen am Immobilienmarkt erhoben. Die, in der Bewertung dargestellte Rohertragsrendite, berücksichtigt neben den Marktgegebenheiten auch das individuelle Risikoprofil des Bewertungsgegenstandes.

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen zu begründen. Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

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

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 1/2024

Der gewählte Zinssatz liegt innerhalb der o.a. Bandbreite.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Für die Festsetzung der in der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Restnutzungsdauer ist es notwendig, die unterschiedlichen Begriffe der Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren:

### **Technische Lebensdauer**

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der Substanz (der tragenden Bauteile) ab und wird maßgeblich von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, etc.) können im Laufe der Zeit faktisch keine Erneuerungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Die Qualität der Baustoffe als auch die fachgerechte Verarbeitung des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen z.B. der Verputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster, Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere technische Lebensdauer und müssen, will man an die die Lebensdauer des Rohbaus herankommen, ein- oder mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch klar, dass die Erneuerung von Ausbauteilen keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer des Rohbaus hat.

Neben der Qualität des ursprünglichen Baumaterials sind auch die laufenden Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei einer mangelhaften Ausführung derselben die tragenden Teile übermäßigen Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. durch ein schadhafes Dach).

### **Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude zu den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes der technischen Lebensdauer halten muss. Für die wirtschaftliche Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), als auch die Verhältnisse am Markt (verschiedene Anforderungen unterschiedlicher Nutzerkreise) maßgeblich. Diese Faktoren bestimmen den nutzbaren Wert und damit den Ertrag und auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Elementen derart erneuert oder verbessert worden ist, so dass dieses weiter wirtschaftlich nutzbar ist (z.B. Raumaufteilung, Haustechnik etc.) – man spricht hier vom Verjüngungsprinzip.

### **(Wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart (Architektur, Konstruktion, Baustoffe), der Bauweise (Massiv, Fertigteil) und der Nutzung (Wohnen, Büro, Tourismus) sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer führen nicht behebbare Mängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Setzungen, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauerwerk, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist.

Hat die technische Lebensdauer ihr Ende erreicht, tritt die technische Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von deutlich über hundert Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten, wenn aufgrund der Gebäudestruktur ein Weiterbetrieb

unwirtschaftlich wird. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Wertminderung eines Gebäudes aufgrund der sich wandelnden Anforderungen der Nutzer in erster Linie auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen ist als auf rein technische Ursachen.

In der Literatur<sup>21</sup> werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dies ist also jener Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Einzelne Bauteile können dabei durchaus eine längere technische Lebensdauer aufweisen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird im Allgemeinen durch Abzug des realen Alters von der **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

<sup>21</sup>z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

## Verfahrensablauf Ertragswertverfahren

### 1. Wahl der Eingangsdaten:

Die grundlegenden Eingangsdaten sind in der Tabelle „Mietverträge“ zusammengefasst. Diese werden idR. aus den von der Auftraggeberin übergebenen Unterlagen bzw. Mietzinslisten übernommen. Eine Überprüfung dieser Unterlagen erfolgt idR. lediglich bei gesonderter Beauftragung und wird somit vereinbarungsgemäß ungeprüft übernommen<sup>22</sup>.

### 2. Erläuterung Tabelle „Mietverträge“

#### 2.1. Mietflächen und Bestandentgelte

Die Mietflächen werden in der Tabelle „Mietverträge“ in folgende Gruppen (auf Basis der Jahresroherträge<sup>23</sup>) gegliedert:

- bestandsfreie Flächen<sup>24</sup>
- vermietete Flächen „Rackrent“<sup>25</sup> (in diesem Fall wird die Vertragsmiete p.a. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet).
- vermietete Flächen „Overrent“<sup>26</sup> (in diesem Fall wird die Marktmiete p.a. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet und die Differenz von Vertragsmiete abzüglich Marktmiete auf die Restmietvertragslaufzeit (Term) im Endergebnis (unter dem Titel Mehrwert „Overrent“, „Top Slice“) hinzugerechnet.  
Da der Bereich des über der Marktmiete erzielten Vertragsentgeltes („Top Slice“) ein höheres Ausfallrisiko enthält, wird dieser Anteil mit einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“ in der Tabelle „Mietverträge“) ergänzt. Bei der Berechnung des Barwertes des über der Marktmiete liegenden Anteils wird somit ein höherer Zinssatz angewandt, der dieses Risiko berücksichtigt).
- vermietete Flächen „Underrent“<sup>27</sup> (in diesem Fall wird die Vertragsmiete p.a. bis zum Ablauf des Bestandvertrages (Term) barwertberechnet. Der verbleibende Zeitraum nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages und dem Ende der Gebäuderestnutzungsdauer (Reversion) wird mit der Marktmiete barwertberechnet<sup>28</sup>).

Die in Bestand gegebenen Hauptmietzinse werden in Bezug auf ihre Höhe mit den zum Bewertungsstichtag vorliegenden Marktmieten abgeglichen. Werden zwischen den Vertrags- und Marktmieten relevante Unterschiede festgestellt, werden die Bestandsverträge im Weiteren nach „Underrent“ (Vertragsmiete kleiner Marktmiete) bzw. „Overrent“ (Vertragsmiete größer Marktmiete) klassifiziert.

Für bestandsfreie Flächen werden jene Marktmieten zugrunde gelegt, die unter dem Ansatz des „Highest-and-Best-Use“ Prinzips zum Bewertungsstichtag erzielbar erscheinen<sup>29</sup>. Eine

<sup>22</sup> Dies betrifft u.A. den Bereich der Flächenangaben als auch die Bestandnehmerdaten, die Ausstattungskategorie als auch den Hauptmietzins sowie deren Bewirtschaftungskosten

<sup>23</sup> Dabei wird bei den weiteren Berechnungen/Barwertermittlungen von einer jährlich nachschüssigen Berechnungsmethode ausgegangen.

<sup>24</sup> Tabellenkennzeichnung: „Leerstand [m<sup>2</sup> Mietfl]“

<sup>25</sup> Vertragsmiete entspricht der Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: grün, „vermietete Fläche [m<sup>2</sup>] Rackrent“

<sup>26</sup> Vertragsmiete höher Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: rot, „vermietete Fläche [m<sup>2</sup>] Overrent“

<sup>27</sup> Vertragsmiete kleiner Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: blau, „vermietete Fläche [m<sup>2</sup>] Underrent“

<sup>28</sup> Dies erfolgt in einer zweistufigen Berechnung: zuerst wird der Barwert der Reversion zum Zeitpunkt des Mietvertragesendes – somit nach Ablauf des Zeitraumes „Term“ – ermittelt und anschließend dieser Wert in einem zweiten Schritt um den Zeitraum des „Term“ auf den Bewertungsstichtag barwertberechnet.

<sup>29</sup> Unter dem „Highest-and-Best-Use“ Prinzip wird u.A. geprüft, ob es wirtschaftlicher sinnvoll ist, die bestandsfreien Einheiten im Zustand des Bewertungsstichtages zu belassen und zu vermieten oder diese bestandsfreien Einheiten zuvor zu sanieren/verbessern/anzuheben/alternativ zu nutzen (sofern rechtlich zulässig und technisch möglich). Für den Fall einer Vermietung in einem anderen, als dem zum Bewertungsstichtag befindlichen Zustand, wird jene Miete zugrunde gelegt, die

Kennzeichnung ob Flächen bestandsfrei sind und gegebenenfalls fiktiv mit der entsprechenden Marktmiete bewertet werden findet sich in der Tabelle „Mietverträge“ in der Spalte „im Bestand Ja?/Nein?“<sup>30</sup>

„Restlaufzeit Vertrag“:

Bei den im Bestand gegebenen Mieteinheiten werden die aus den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen angegebenen Bestandsvertragsdauern übernommen. Bei unbefristeten Verträgen<sup>31</sup> werden im Fall von „Underrent“ jene Laufzeiten in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ der Tabelle „Mietverträge“ angeführt, die von den Marktteilnehmern zum Bewertungsstichtag üblicherweise als zukünftige Restbestandsvertragsdauer angesehen werden<sup>32</sup>.

## 2.2. Berechnung Jahresrohertrag

Auf Grundlage der Bestandsflächen, der Bestandentgelte sowie der fiktiven Mieten für die bestandsfreien Einheiten wird in der Tabelle „Mietverträge“ der Jahresrohertrag<sup>33</sup> ermittelt. §5 Abs. 2 LBG: „Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohrertrag)...“

§5 Abs. 3 LBG: „Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.“

Grundsätzlich ist von jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielbar scheinen; somit ist jedenfalls ein Bestandentgelt, das zum Bewertungsstichtag höher liegt als die Marktmiete, für jenen Teil als nicht nachhaltig zu beurteilen, der über der Marktmiete liegt („Top Slice“-siehe Beschreibung [vermietete Flächen „Overrent“]). Der Jahresrohertrag deckelt somit die Bestandentgelte mit der Marktmiete. Der Anteil, der über Marktmiete vermieteten Bestandentgelte („Top Slice“) wird in der Bewertung unter dem Titel „Barwert Overrent -Anteil (nur Top Slice)“ in der Tabelle „Ertragswertberechnung“ berücksichtigt<sup>34</sup>.

---

nach erfolgter Änderung Marktkonform erzielbar scheint; die durch die Änderung verursachten Kosten werden in der Berechnung gesondert unter dem Punkt „Sanierungskosten“ berücksichtigt.

<sup>30</sup> Über diese Klassifizierung kann im weiterer Folge im Ergebnis eine Aussage in Bezug auf die Roherträge gemacht werden in wie weit sich diese aus Vertragsmieten (ohne Overrent-Anteil) und fiktiven Mieten aus Leerständen zusammensetzen.

<sup>31</sup> Vorwiegend im Hinblick auf mietrechtsgesetzlich geschützte Bestandeinheiten

<sup>32</sup> In jenen Fällen kann die kalkulierte Restbestandsvertragsdauer von der gesetzlich zulässigen Maximalrestvertragsdauer abweichen (somit kürzer sein). Dies u.A. auch aus jenen Gründen, da ungeachtet einer rechtlichen (längeren) Restvertragsdauer die Praxis zeigt, dass bedingt durch Fluktuation als auch durch aktives Mietmanagement (Ausmietung/Freimachung) diese Restvertragsdauer entsprechend reduziert werden kann. Ein zum Bewertungsstichtag von den Marktteilnehmern üblicherweise eingepreister Aufwand zur Erzielung der in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ angeführten Restlaufzeit wird gegebenenfalls in der Berechnung unter dem Titel „Sanierungs-/Freimachungskosten [€/m²]“ geführt. Es wird somit zum Ausdruck gebracht, dass Marktteilnehmer üblicherweise mit einer Auflösungsmöglichkeit des derzeitigen Bestandsvertrages nach x Jahren rechnen, die in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ als Jahresangabe angeführt sind. Wie wohl manchmal Verträge unbefristet abgeschlossen sind, wird dennoch mit einer Auflösung gerechnet - aus diesem Grund ist kalkulatorisch unter der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ manchmal eine Angabe getätigt, die der derzeitigen Bestandsvertragsituation widerspricht, jedoch von den Marktteilnehmern zur Wertbeimessung angewandt wird und aus diesem Grund in der Bewertung auch so abgebildet wurde.

<sup>33</sup> Vergleiche Stabentheiner Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, S 164 ff: „Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einer Liegenschaft, insb. Miet- und Pachtzinse sowie sonstige Vergütungen. ...eigengenuzte und leerstehende Wohn- bzw. Nutzflächen müssen mit entsprechen nachhaltigen Erträgen angesetzt werden.“

<sup>34</sup> Dabei wird jener Jahresertrag der sich aus der Differenz von Vertrags- und Marktmiete ergibt, mit jenem Zinssatz über den Zeitraum des „Term“ (Restvertragslaufzeit) barwertberechnet, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz (aus der Tabelle „Parameter“ bzw. der Tabelle „Ertragswertberechnung“) zzgl. einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“ der Tabelle „Mietverträge“) ergibt (siehe Spalte „Gesamtliegenschaftszinssatz t“ der Tabelle „Mietverträge“).

### 2.3. Inhalte der Tabelle „Mietverträge“

Als Ergebnis werden in der Tabelle „Mietverträge“ die einzelnen Bestandseinheiten mit ihrem zugrunde liegenden Flächenangaben ausgewiesen, wobei die Flächenangaben auch als Summe ausgewiesen wird, um ein Ergebnis auch in Bezug auf ein gängiges Benchmark Wert in €/m<sup>2</sup> Mietfläche<sup>35</sup> ermitteln zu können.

Ungeachtet der Marktmiete wird in der Zeile „Summe oberirdisch“ der Spalte „Vertragsmiete je Mietobjekt“ auch die Jahressumme der Vertragsmieten ausgewiesen. In der Spalte „Marktmiete/ Monat [€/m<sup>2</sup> Mietfl]“ werden vom Sachverständigen die zum Bewertungsstichtag erhobenen Marktmietkonditionen auf Basis von Erfahrungswerten, eigenen Daten, Publikationen und Marktberichten, Vergleichsobjekten sowie Informationen von SV Kollegen und Marktteilnehmern angeführt. Diese werden mit den Vertragsmietkonditionen (siehe Spalte „Vertragsmiete/ Monat [€/m<sup>2</sup> Mietfl]“ verglichen und bei Abweichungen farblich als „Over- oder Underrent“ gekennzeichnet.

### 3. Erläuterung Tabellen „Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe“

#### 3.1. Tabelle „Jahresroherträge“

In den Zeilen der Tabelle „Jahresroherträge“ werden je Bestandseinheit der Jahresrohertrag den Spalten „Underrent“, „Overrent“ oder „Rackrent“ zugeordnet.

Für den Fall „Underrent“ wird in der Spalte „Term“ die zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegte Vertragsmiete eingetragen und in der Spalte „Reversion“ die zum Bewertungsstichtag gegebene Marktmiete eingetragen<sup>36</sup>.

Für den Fall „Overrent“ wird in der Spalte „Anteil Hard-Core“ die zum Bewertungsstichtag gegebene Marktmiete<sup>37</sup> eingetragen und in der Spalte „Top Slice“ die zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegte Vertragsmiete abzgl. der gegebenen Marktmiete eingetragen<sup>38</sup>.

Für den Fall „Rackrent“ wird die Vertragsmiete in die Spalte „Marktmiete vermietet“ eingetragen bzw. die Marktmiete<sup>39</sup> für die bestandsfreien Einheiten in die Spalte „fiktiv zu Marktmiete“ eingetragen.

#### 3.2. Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“

In dieser Tabelle werden aufgrund einer jährlich nachschüssigen Rentenbarwertberechnung die Barwertfaktoren auf Basis des Liegenschaftszinssatzes und der entsprechenden Laufzeit („Term“) ermittelt und ausgewiesen.

#### 3.3. Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“

In dieser Tabelle werden die Jahresroherträge der Tabelle „Jahresroherträge“ mit den Barwertfaktoren der Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“ multipliziert und ergeben somit die Barwerte der einzelnen Bestandseinheiten in €.

Die Tabellen „Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe“ werden für die Kategorien „Mietverträge“, „Stellplätze und Garagen“ und „Sonstige Erträge“ gesondert dargestellt.

<sup>35</sup> Hierbei wird üblicherweise ein Bezug auf die oberirdische Mietfläche getätigt; somit wird die Summe auch als „Summe oberirdisch“ ausgewiesen.

<sup>36</sup> Jeweils als Jahresertrag

<sup>37</sup> In diesem Fall ist die Marktmiete geringer als Vertragsmiete

<sup>38</sup> Jeweils als Jahresertrag

<sup>39</sup> In diesem Fall ist die Marktmiete mit der Vertragsmiete gleich hoch, wobei für den Fall der Bestandsfreiheit von einer fiktiven Vermietung zu Marktmietkondition ausgegangen wird.

#### 4. Erläuterung Tabellen „Übersicht Roherträge“

In dieser Tabelle werden die Ergebniswerte aus der Tabelle<sup>40</sup> zuvor übertragen und nochmals ausgewiesen.

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages wird im ersten Schritt der Jahresrohertrag auf Basis folgender Berechnung ermittelt:

- 4.1. „Underrent (Term&Reversion)“: in diesem Fall wird der Ertragswert in zwei Abschnitten ermittelt;
  - die (Underrent) Vertragsmiete wird über den Zeitraum des „Terms“ rentenbarwertberechnet<sup>41</sup>
  - die „Reversion“ wird über den Zeitraum der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer abzgl. Des Zeitraumes „Term“ rentenbarwertberechnet und zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Berechnungsstichtages<sup>42</sup> um den Zeitraum des „Term“ noch kapitalbarwertberechnet.
  - Die Barwerte aus 1. und 2. werden in der Berechnungstabelle „resultierende Rentenbarwerte“ ausgewiesen und im Summenfeld vereint.<sup>43</sup>
- 4.2. „Marktmietanteil Hard Core“: in diesem Fall werden die Hard Core Anteile über die Gebäuderestnutzungsdauer barwertberechnet und summiert<sup>44</sup>.
- 4.3. „Marktmiete (Vertrag + fiktiv)“: in diesem Fall werden die fiktiven Marktmieten sowie die jene Bestandentgelte, die den Marktmieten entsprechen („Rackrent“) über die Gebäuderestnutzungsdauer barwertberechnet und summiert<sup>45</sup>.
- 4.4. Die Barwartergebnisse werden aus der Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“ nunmehr in die Tabelle Übersicht Roherträge übertragen und als Summe ausgewiesen.
- 4.5. Die Barwerte des über der Marktmiete befindlichen Anteils (Top Slice) wird bei Overrent Bestandsverträgen barwertberechnet<sup>46</sup> und deren Summe als Gesamtrohertragswert ausgewiesen.

#### 5. Erläuterung Tabellen „Ertragswertberechnung“

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages wird folgender Ansatz gewählt:

- Underrentverträgen die Vertragsmieten
- Rackrentverträgen die Vertragsmieten (ident Marktmieten)
- Overrentverträgen die Marktmieten
- Bestandsfreien Objekten die fiktiven Marktmieten

Die Barwerte der Top Slice Summen sowie die Barwerte, die sich aus dem Anheben der Vertragsmieten auf Marktmietniveau nach Ablauf des „Terms“ bei Underrentverträgen ergibt, werden nachträglich gesondert als „positiv wertbeeinflussende Umstände“ berücksichtigt<sup>47</sup>.

Der Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten pro Jahr reduziert und ergibt des Jahresreinertrag.

---

<sup>40</sup> Summen der Kategorien "Mietverträge", "Stellplätze und Garagen", "Sonstiges Erträge"

<sup>41</sup> Die entsprechenden Faktoren sind der Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“ zu entnehmen

<sup>42</sup> Der unter 1. Ermittelte Ertragswert bezieht sich auf den Bewertungsstichtag t<sub>0</sub>, ebenso der 2. Ermittelte Ertragswert. Im ersten Berechnungsschritt wird jedoch der Barwert des „Reversion“ am Ende des „Terms“ (die genaue Schnittstelle zwischen „Term“ und „Reversion“) ermittelt und muss folglich noch um den Zeitraum des „Terms“ barwertberechnet werden, um somit auch den Ertragswert der „Reversion“ zum Zeitpunkt t<sub>0</sub> zu ermitteln.

<sup>43</sup> Siehe blauer Kreis nachfolgende Tabelle

<sup>44</sup> Siehe Tabelle roter Kreis

<sup>45</sup> Siehe Tabelle grüner Kreis

<sup>46</sup> Siehe Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“, Spalte Overrent -Anteil Top Slice

<sup>47</sup> In der Tabelle ausgewiesene „vorläufiger Ertragswert I“ zzgl. der Summe aus dem „positiv wertbeeinflussenden Umständen“ bildet den vorläufigen Ertragswert II.

Der Jahresreinertrag wird um die Bodenwertverzinsung gekürzt und ergibt vervielfältigt um den Rentenbarwertfaktor<sup>48</sup> den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert I ergibt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Der vorläufige Ertragswert I wird um die Summe der „positiv wertbeeinflussenden Umstände“ ergänzt und bildet den vorläufigen Ertragswert II.

Die „positiv wertbeeinflussenden Umstände“ setzen sich in diesem Bereich aus dem Barwert des Overrent Anteils (Top Slice) bei Overrentverträgen und dem Barwertanteil „Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge“ zusammen.

Der Barwert des Overrent Anteils (Top Slice) ermittelt sich auf Basis der Berechnung aus Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“, Spalte Overrent, Anteil Top Slice.

Der Barwert Anteil „Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge“ ergibt sich aus der „Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice“<sup>49</sup> abzüglich der Summe der Rohertragsbarwerte ohne Top Slice, Underrentverträge auf Basis Vertragsmiete bis Ende Restnutzungsdauer<sup>50</sup>.

Der Ertragswert der Liegenschaft ergibt sich auf Grundlage des vorläufigen Ertragswertes II und Abzug bzw. Hinzurechnung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände bzw. sonstiger Kosten bzw. Zu- und Abschlägen.

---

<sup>48</sup> Auf Basis der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer und des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz

<sup>49</sup> aus der Tabelle „Übersicht Roherträge“, „Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz - Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice“

<sup>50</sup> Aus der Tabelle „Übersicht Roherträge“, „Nebenrechnung zur Ermittlung des Mehrwert Reversion für Underrent Bestandsverträge“

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

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

Tabelle "Parameter"	
Bodenwertermittlung	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	367 m <sup>2</sup>
Bodenwert €/m <sup>2</sup> GStFI	3.320 €
Nutzfläche aus Mieteinheiten (oberirdisch)	609 m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil /m <sup>2</sup> Gesamt NutzFl.	2.000 €
Grundkostenanteil /m <sup>2</sup> Gesamt NutzFl. ohne KG	2.000 €
<b>Bodenwert</b>	<b>1.218.495 €</b>
Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus der Nutzfläche und dem Grundkostenanteil (€/m <sup>2</sup> ), es können daher Abweichungen durch Rundungen entstehen.	

Tabelle "Mietverträge"										Mietflächen					wertbeeinflussende Pos.										
Nutzung	Geochloß	Kat.	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)	Mietverhältnis- Termine (Erlöse)	[m <sup>2</sup> Mietfl]	Marktmiete/ Monat (€/m <sup>2</sup> Mietfl)	Marktmiete je Mietobjekt und Monat	Marktmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je Mietobjekt und Monat	Vertragsmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je m <sup>2</sup> und Monat (€/m <sup>2</sup> Mietfl)	Leerstand [m <sup>2</sup> Mietfl]	vermietete Fläche- rack rent [m <sup>2</sup> ]	vermietete Fläche- over rent [m <sup>2</sup> ]	vermietete Fläche- under rent [m <sup>2</sup> ]	In Bestand Ja?/Nein?	Restlaufzeit Vertrag	Marktmiete abzügl. Vertragsmiete	Risikoprämie over rent	Gesamtliegenschafts- zinsatz	Sanierungs- /Fremmachungskosten (€/m <sup>2</sup> )	Sanierungs- /Fremmachungs-kosten (€)		
W	EG		1	Leerstehung		66,2 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	662,3 €	7.947,6 €	- €	0,00 €/m <sup>2</sup>	66,2 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	n	2 Jahre	10,00 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%					
W	EG		2	befristet	31.01.2030	86,3 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	863,1 €	10.356,9 €	793,34 €	9.520,1 €	9,19 €/m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	j	5 Jahre	86,3 m <sup>2</sup>	0,81 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%				
W	1.OG		3	befristet	07.03.2029	35,5 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	354,6 €	4.254,8 €	342,54 €	4.110,9 €	9,66 €/m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	j	3 Jahre	35,5 m <sup>2</sup>	0,34 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%				
W	1.OG		4	Leerstand		49,2 m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	418,3 €	5.019,4 €	- €	0,00 €/m <sup>2</sup>	49,2 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	n	0 Jahre	8,50 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%					
W	1.OG		5	befristet	05.03.2027	80,1 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	800,5 €	9.696,3 €	797,62 €	9.571,9 €	9,96 €/m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	j	1 Jahre	80,1 m <sup>2</sup>	0,04 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%				
W	2.OG		6	unbefristet		105,8 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	1.058,0 €	12.696,0 €	899,80 €	10.797,6 €	8,30 €/m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	j	5 Jahre	1,50 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%					
W	2.OG		7	befristet	31.05.2028	73,8 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	737,8 €	8.853,6 €	644,05 €	7.209,6 €	8,79 €/m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	j	3 Jahre	73,8 m <sup>2</sup>	1,27 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%				
W	2.OG		8	unbefristet		112,4 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	1.573,8 €	18.885,3 €	1.795,84 €	21.581,1 €	15,98 €/m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	112,4 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	j	2 Jahre	-1,98 €/m <sup>2</sup>	5%	7,75%				
L	KG		L1	unbefristet		12,1 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	120,6 €	1.447,2 €	77,87 €	934,4 €	6,46 €/m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	j	2 Jahre	3,54 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%					
L	KG		L2	Leerstand		4,5 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	45,0 €	540,0 €	- €	- €	0,00 €/m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	n	0 Jahre	10,00 €/m <sup>2</sup>	0%	2,75%					
Summen						625,8 m <sup>2</sup> NFL	Mieten im Monat	6.633,9 €	79.606,9 €	64.212,72 €	64.212,7 €	119,9 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	112,4 m <sup>2</sup>	393,5 m <sup>2</sup>										
Summe ohne KG						609,2 m <sup>2</sup> NFL	Mieten im Monat	79.606,9 €	79.606,9 €	64.212,72 €	64.212,7 €														
						Durchschnitt		Ø 10,6 €/m <sup>2</sup>		Ø 10,6 €/m <sup>2</sup>															

Anmerkungen:  
 Der Mietvertrag zur Top 1 wurde lediglich auszugsweise übermittelt, weshalb die Vertragsdauer nicht mit Sicherheit bestimmt werden kann.

Tabelle "Stellplätze und Garagen"										Stellplätze													
				Bezeichnung- (Mietverträge)	Stellplätze und Garagen	Mietmehrl. [Stk]	Marktmiete/ Monat (€/Platz)	Marktmiete je Monat	Marktmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete/ Monat (€)	Vertragsmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete/ Monat (€/Platz)	Leerstand [ME]	vermieteter - rack rent [ME]	vermieteter - over rent [ME]	vermieteter - under rent [ME]	In Bestand Ja?/Nein?	Restlaufzeit Vertrag	Marktmiete abzügl. Vertragsmiete	Risikoprämie over rent	Gesamtliegenschafts- zinsatz		
ST			P6	unbefristet	Garage	1 Platz	110 €/Platz	120,0 €	1.440,0 €	106,9 €	1.282,4 €	107 €/Platz	0	0 Stellpl	0 Stellpl	1 Stellpl	j	2 Jahre	3 €/Stellpl	0%	2,75%		
ST			P7	unbefristet	Garage	1 Platz	110 €/Platz	120,0 €	1.440,0 €	117,7 €	1.411,8 €	118 €/Platz	0	0 Stellpl	1 Stellpl	0 Stellpl	j	2 Jahre	-8 €/Stellpl	5%	7,75%		
ST			P8	unbefristet	Garage	1 Platz	110 €/Platz	120,0 €	1.440,0 €	129,4 €	1.553,0 €	129 €/Platz	0	0 Stellpl	1 Stellpl	0 Stellpl	j	2 Jahre	-19 €/Stellpl	5%	7,75%		
ST			P9	unbefristet	Garage	1 Platz	110 €/Platz	120,0 €	1.440,0 €	113,2 €	1.358,6 €	113 €/Platz	0	0 Stellpl	1 Stellpl	0 Stellpl	j	2 Jahre	-3 €/Stellpl	5%	7,75%		
ST			P10	Leerstand	Garage	1 Platz	110 €/Platz	120,0 €	1.440,0 €	- €	- €	0 €/Platz	1	0 Stellpl	0 Stellpl	0 Stellpl	n	0 Jahre	110 €/Stellpl	0%	2,75%		
ST			P11	unbefristet	Garage	1 Platz	110 €/Platz	120,0 €	1.440,0 €	130,1 €	1.561,3 €	130 €/Platz	0	0 Stellpl	1 Stellpl	0 Stellpl	j	2 Jahre	-20 €/Stellpl	5%	7,75%		
ST			P12	unbefristet	Garage	1 Platz	110 €/Platz	120,0 €	1.440,0 €	106,9 €	1.282,4 €	107 €/Platz	0	0 Stellpl	0 Stellpl	1 Stellpl	j	2 Jahre	3 €/Stellpl	0%	2,75%		
Summen						7 Plätze	Mieten im Monat	840,0 €	10.080,0 €	704,1 €	8.449,6 €	1 Platz	0 Platz	4 Plätze	2 Plätze								
Summe im Jahr							Mieten im Jahr	10.080,0 €	10.080,0 €	8.449,6 €													
						Durchschnitt		Ø 120,0 €/STP		Ø 100,6 €/STP													

Zusammenfassung		Marktmiete	Vertragsmiete
Mieten im Monat	7.473,9 €	4.055,2 €	
Mieten im Jahr	89.686,9 €	72.662,3 €	

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

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

**Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe**

Miethöhe	Jahresroherträge						zugehörige Rentenbarwertfaktoren						resultierende Rentenbarwerte					
	under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent	
	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	flktiv zu Marktmiete vermietet	Marktmiete vermietet	Term	Reversion (diskont. um Term)	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	flktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	flktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet
	0 €	0 €	0 €	0 €	7,948 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,9204	20,2493	20,2493	0 €	0 €	0 €	0 €	160,933 €	0 €
	9.520 €	10.357 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,6124	15,6347	20,2493	4,6124	20,2493	20,2493	43.912 €	161.948 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	4.110 €	4.255 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2,8423	17,4070	20,2493	2,8423	20,2493	20,2493	11.683 €	74.060 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	5,019 €	0 €	0,0000	20,2493	20,2493	0,0000	20,2493	20,2493	0 €	0 €	0 €	0 €	101,640 €	0 €
	9,571 €	9,606 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,9732	19,2761	20,2493	0,9732	20,2493	20,2493	9,315 €	185,172 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	10,798 €	12,696 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,6124	15,6347	20,2493	4,6124	20,2493	20,2493	49,805 €	198,524 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	7,729 €	8,854 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2,8423	17,4070	20,2493	2,8423	20,2493	20,2493	21,967 €	154,115 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	18,885 €	2,665 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,7894	20,2493	20,2493	0 €	0 €	382,414 €	4,768 €	0 €	0 €
	934 €	1,447 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,9204	20,2493	20,2493	1,795 €	26,526 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	540 €	0 €	0,0000	20,2493	20,2493	0,0000	20,2493	20,2493	0 €	0 €	0 €	0 €	10,935 €	0 €
	42,663 €	47,215 €	18,885 €	2,665 €	13,507 €	0 €							138,477 €	800,344 €	Summenzeile		273,508 €	0 €
													938,820 €		382,414 €	4,768 €		273,508 €

Stahlplätze	Jahresroherträge						zugehörige Rentenbarwertfaktoren						resultierende Rentenbarwerte					
	under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent	
	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	flktiv zu Marktmiete vermietet	Marktmiete vermietet	Term	Reversion (diskont. um Term)	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	flktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	flktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet
	1,282 €	1,320 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,9204	20,2493	20,2493	2,463 €	24,194 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	1,320 €	92 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,7894	20,2493	20,2493	0 €	0 €	26,729 €	164 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	1,320 €	233 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,7894	20,2493	20,2493	0 €	0 €	26,729 €	417 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	1,320 €	39 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,7894	20,2493	20,2493	0 €	0 €	26,729 €	69 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	1,320 €	0 €	0,0000	20,2493	20,2493	0,0000	20,2493	20,2493	0 €	0 €	0 €	0 €	26,729 €	0 €
	0 €	0 €	1,320 €	241 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,7894	20,2493	20,2493	0 €	0 €	26,729 €	432 €	0 €	0 €
	1,282 €	1,320 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1,9204	18,3289	20,2493	1,9204	20,2493	20,2493	2,463 €	24,194 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	2,565 €	2,640 €	5,280 €	1,320 €	0 €	0 €	4,922 €	48,388 €	Summenzeile				4,922 €	48,388 €	Summenzeile		26,729 €	0 €
							53,314 €		106,916 €	1,082 €							26,729 €	

**Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe**

SUMMEN	Jahresroherträge						Jahresroherträge (ohne overrent)						resultierende Rentenbarwerte					
	under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent	
	Summe Term		Summe Anteil Hard-Core		Summe flktiv zu Marktmiete vermietet	Summe Marktmiete vermietet							Summe Term & Reversion	Summe Anteil Hard-Core	Summe Anteil Top-Slice		Summe Marktmiete vermietet zu Marktmiete vermietet	
	45,228 €		24,165 €		14,827 €	0 €							992,134 €	489,330 €	5,850 €		300,237 €	
	<b>Übersicht "Roherträge"</b>						<b>Übersicht "Roherträge"</b>						<b>Übersicht "Roherträge"</b>					
	Ermittlung Jahresrohertrag						Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz						unter Marktmieter (Term & Reversion)					
	aus "underrent" (Term)						aus "rackrent Vertrag"						aus "underrent" (Term)					
	aus "rackrent flktiv"						aus "rackrent flktiv"						aus "underrent" (Term)					
	aus "rackrent Vertrag"						aus "Hard Core Anteil von overrent"						Marktmietanteil Hard Core					
	aus "Hard Core Anteil von overrent"						aus "underrent" (Term)						Marktmiete (Vertrag + flktiv)					
	Summe Erträge p.a. (ohne overrent)						Summe Erträge p.a. (ohne overrent)						Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice					
	84,220 €						84,220 €						Summe Barwert Anteil Top Slice					

**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.

Tabelle "Ertragswertberechnung"			
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>84.220 €</b>
	<b>Bewirtschaftungskosten</b>		12.652 €
Verwaltungskosten [pauschale]	1.500 €	1.500 €	
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, [€])	0 €	0 €	
Instandhaltungskosten der PKW-Stellplätze	65 €/STP	455 €	
Instandhaltung p.a. [ €/m <sup>2</sup> oberirdischer NutzFl]	13,79 €	8.400 €	
Mietausfallwagnis [% des Rohertrags]	2,7%	2.296 €	
jährliche Bewirtschaftungskosten	12.652 €	15,02%	
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>71.568 €</b>
	<b>Bodenwertverzinsung</b>		
Liegenschaftszinssatz		3,00%	
<b>Bodenwert</b>		<b>1.218.495 €</b>	
abzüglich jährliche Bodenwertverzinsung			36.555 €
<b>Gebäudereinertrag p.a.</b>			<b>35.013 €</b>
	<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>		
Liegenschaftszinssatz		<b>3,00%</b>	
Restnutzungsdauer		<b>30 Jahre</b>	
Vervielfältiger		19,600 fache	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen (=Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)</b>			<b>686.277 €</b>
	zuzüglich Bodenwert		1.218.495 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			<b>1.904.772 €</b>
	<b>positiv wertbeeinflussende Umstände</b>		
zuzüglich Barwert Overrent-Anteil (nur Top Slice)			5.830 €
<small>(Übertrag aus der Tabelle "resultierende Rentenbarwerte", Spalte "Overrent; Anteil Top-Slice, Zeile: Summe)</small>			
Mehrwert nach Ablauf des Terms bei Underrentverträgen			71.416 €
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.982.018 €</b>
Benchmarks bezogen auf die Zwischensumme:			
	<b>Rohertragsrendite</b>	<b>4,25%</b>	
	<b>Reinertragsrendite</b>	<b>3,61%</b>	
	<b>besondere wertbeeinflussende Umstände</b>		
Sanierungskosten für Kategorieanhebung	+/-		0 €
Instandhaltungsrückstau/Allgemeinflächen	+/-		0 €
Dachgeschoßpotential	+/-		0 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>			<b>= 1.982.018 €</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft gerundet</b>			<b>= 1.980.000 €</b>

Kennzahlen und benchmarks			
<b>Ertragswert</b>			<b>1.982.018 €</b>
Rohertragsrendite bezogen auf die IST-Miete	exkl. wertbeeinfl. Umstände		3,67%
Rohertragsrendite bezogen auf den Jahresrohertrag	exkl. wertbeeinfl. Umstände		4,25%
Reinertragsrendite bezogen auf den Jahresreinertrag*	exkl. wertbeeinfl. Umstände		3,61%
Ertragswert bezogen auf die vermietbare Fläche	von 626 m <sup>2</sup>		3.167 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwertanteil am Ertragswert der Liegenschaft</b>			<b>61,48%</b>
<b>Gebäudewertanteil am Ertragswert der Liegenschaft</b>			<b>38,52%</b>
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche			5.401 €/m <sup>2</sup>
Reinertragsanteil am Rohertrag			84,98%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.			23,53 fach
Anteil "Barwert top-Slice" am Ertragswert			0,29%
Anteil "besonderer wertbeeinflussender Umstände" am Ertragswert			0,00%

<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>			<b>1.982.018 €</b>
Miteigentum:	Besitzverhältnis	2/5	792.807 €
	Abschlag aufgrund von Miteigentum	-18%	-142.705 €
Verkehrswert der Miteigentumsanteil			650.102 €
<b>Verkehrswert der Miteigentumsanteil gerundet</b>			<b>650.000 €</b>

## 6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

### Entstehung

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

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

### Die EU-Taxonomie

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

So regelt die Taxonomie unter anderem:

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

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

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

### Physische und transitorische Risiken

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

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

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

### Nachhaltigkeit bei der Bewertung

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

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes

oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

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

### **Einfluss auf die Bewertung**

---

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist<sup>51</sup>, also den Marktwert oder Verkehrswert.

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

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

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können<sup>52</sup>...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

---

<sup>51</sup> Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

<sup>52</sup> Auszug §5 Abs.3 LBG

## **7. VERKEHRSWERT DER MITEIGENTUMSANTEILE**

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 der Miteigentumsanteile an der Liegenschaft

**1190 Wien, Kahlenberger Straße 1G**

**B-LNr. 10 Anteil: 1/5, B-LNr. 11 Anteil: 1/10, B-LNr. 12 Anteil: 1/10  
EZ 1087; GST-NR 174/4 innelegend der KG 01507 Nußdorf, BG Döbling**

mit dem darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet ..... € 650.000,-  
(in Worten: Euro sechshundertfünfzigtausend)

festgesetzt.

Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft 1190 Wien, Kahlenberger Straße 1G wird unter den oben genannten Voraussetzungen mit

gerundet ..... € 1.980.000,-  
(in Worten: eine Million neunhundertachtzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 08.07.2025

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

## E. ANHANG

Der fertige Sachverständige erklärt weiters

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

Zinsliste 05/2025; Quelle: Schuldnerin

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m <sup>2</sup>	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	Interne Code	
001	W001	Kahlenberger Straße 1g	1	M	Wohnung	57,80			HMZ MZU	679,42 30,66	10,00 10,00	BK HZK	215,88 99,20	10,00 20,00	9,87	1.024,96	112,42	1.137,38	WS G
002	W002	Kahlenberger Straße 1g	1	M	Wohnung	81,41			HMZ	783,34	10,00	BK	304,63	10,00	13,95	1.220,29	134,23	1.354,52	WS
003	W003	Kahlenberger Straße 1g	1	M	Wohnung	33,57			HMZ MZK	342,54 20,00	10,00 10,00	BK HZK	125,70 57,82	10,00 20,00	5,75	546,06	80,38	606,44	WS
004	W004	LEERSTEHUNG Kahlenberger Straße 1g	n	LE	Wohnung	49,21						BK	184,26	0,00	8,43	269,01	0,00	269,01	B
005	W005	Kahlenberger Straße 1g	1	M	Wohnung	78,17			HMZ MZU	797,62 48,01	10,00 10,00	BK HZK	292,70 134,63	10,00 20,00	13,39	1.272,96	140,76	1.413,72	WS
006	W006	Kahlenberger Straße 1g	1	M	Wohnung	103,87			HMZ MZU	899,80 38,80	10,00 10,00	BK HZK	278,93 88,89	10,00 20,00	17,79	1.306,42	139,53	1.445,95	WS
007	W007	Kahlenberger Straße 1g	1	M	Wohnung	73,78			HMZ	644,05	10,00	BK HZK	276,26 47,08	10,00 20,00	12,64	967,39	101,45	1.068,84	WS
008	W008	Kahlenberger Straße 1g	1	M	Wohnung	106,12			HMZ MZU	1.795,84 81,19	10,00 10,00	BK HZK	397,36 182,77	10,00 20,00	18,18	2.457,16	263,99	2.721,15	WS
009	P006	Kahlenberger Straße 1g	2	M	Abstellpl.	0,00			HMZ	106,87	20,00				106,87	21,37	128,24	WS G	
010	P007	Kahlenberger Straße 1g	2	M	Abstellpl.	0,00			HMZ	117,65	20,00				117,65	23,53	141,18	WS	
011	P008	Kahlenberger Straße 1g	2	M	Abstellpl.	0,00			HMZ	129,42	20,00				129,42	25,88	155,30	WS	
012	P009	Kahlenberger Straße 1g	2	M	Abstellpl.	0,00			HMZ	113,21	20,00				113,21	22,64	135,85	WS	
013	P010	LEERSTEHUNG Kahlenberger Straße 1g	n	LE	Abstellpl.	0,00									0,00	0,00	0,00	B	
014	P011	Kahlenberger Straße 1g	2	M	Abstellpl.	0,00			HMZ-ST	130,11	20,00				130,11	26,02	156,13	WS	

gedruckt am 23.05.2025 um 11:37:43 von ErzeugerM auf /D097-01-0060

© 1998-2025 by andromeda GmbH easypro 6.13.1204



## 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“ (Karascheck/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 Grundlagen<sup>53</sup>

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

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

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

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

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

#### Standards

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

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

„European Valuation Standards“ 2020, 9th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

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

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

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

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

#### Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschosßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschosßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

<sup>53</sup> Quelle: jusline.at