

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Zinshaus

2700 Wiener Neustadt, Brunner Straße 18

B-LNr. 2 Anteil: 1/1

EZ 3536; GST-NR .2055, inneliegend der KG 23443 Wiener
Neustadt, BG Wiener Neustadt



zum Stichtag:

16.06.2025

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

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

Auftraggeber

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

als Masseverwalter in der Sache:

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

Schuldner:

Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH
Himmelpfortgasse 13/11-12
1010 Wien

Zweck des Gutachtens

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

Stichtag des Gutachtens

Datum: 16.06.2025
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 880.000,-

(in Worten: EURO achthundertachtzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	17
3.1. Grundbuchauszug	17
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	21
3.3. Grundstückskonfiguration	21
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	22
3.5. Altlastenatlas	22
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	23
4. Objektdaten	24
4.1. Kurzbeschreibung	24
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	25
4.3. Nutzung	25
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	25
4.5. Flächenaufstellung	26
4.6. Gebäudeplan	27
4.7. Fotodokumentation	31
C. Bewertung	34
1. Standortbewertung	34
2. Bewertungsgrundsatz	34
3. Bewertungsverfahren	35
4. Verfahrenswahl	36
6. Nachhaltigkeitsaspekte	51
7. Verkehrswert der Liegenschaft	53
D. Ergebnis	54
E. Anhang	55
F. Literaturverzeichnis	58

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
 - Mietvertrag zu Top 1
 - Mietvertrag zu Top 3
 - Mietvertrag zu Top 4
 - Mietvertrag zu Top 5
 - Mietvertrag zu Top 6
 - Mietvertrag zu Top 7
 - Mietvertrag zu Top 8
 - Mietvertrag zu Top 11
 - Mietvertrag zu Top 13
 - Mietvertrag zu Top 14
 - Info: Mietvertrag zu Top 16 nicht vorhanden
 - Info-Sheet
 - Grundrissplan
 - Vermessungsurkunde vom 21.03.2023

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 16.06.2025 in Anwesenheit von Herrn Maximilian Reinberg.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Es wurde am 23.06.2025 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 Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes 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

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

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 Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeine Annahmen³ der Bewertung

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

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

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

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

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

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

- **Vorsteuerkürzung:** 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.⁴
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.⁵
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des

⁴ § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). 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).

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

Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶. 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.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Schuldnerin** deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁷

Besondere Annahmen⁸ der Bewertung

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

- Die Wertermittlung unterstellt keine besonderen Annahmen.

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

⁸ 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.

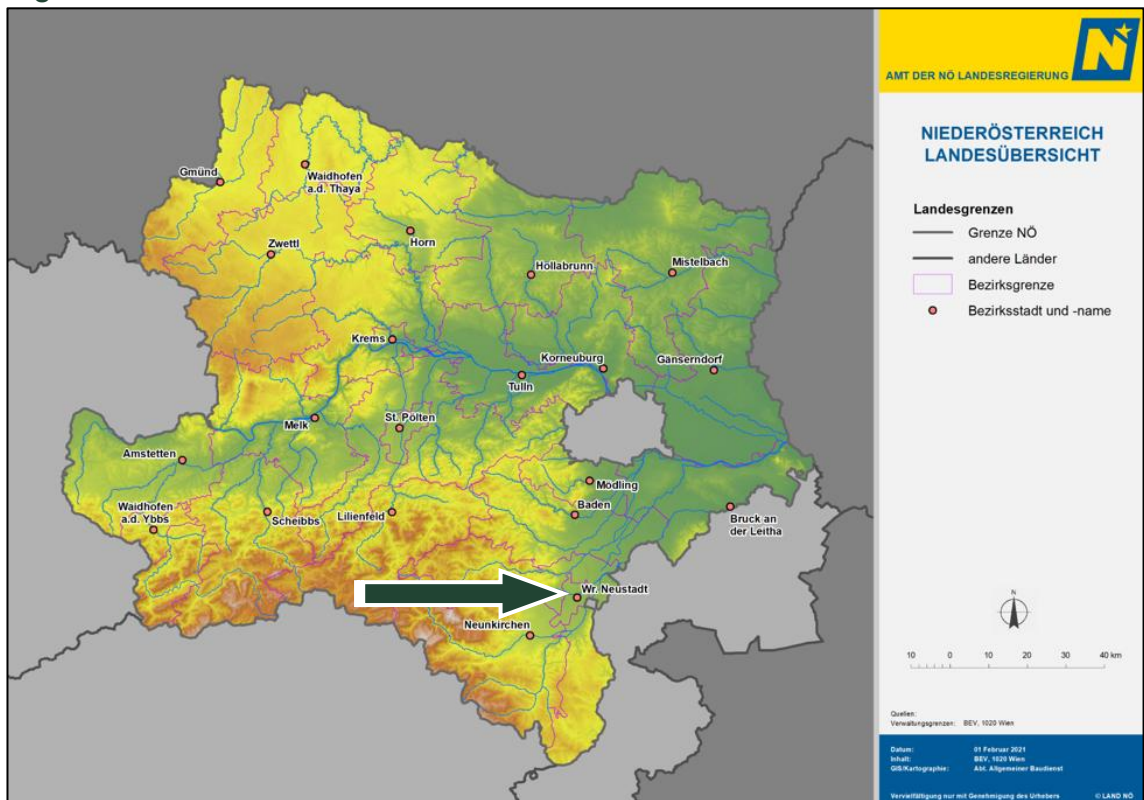
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

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 Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at) – Lage der Stadt Wiener Neustadt

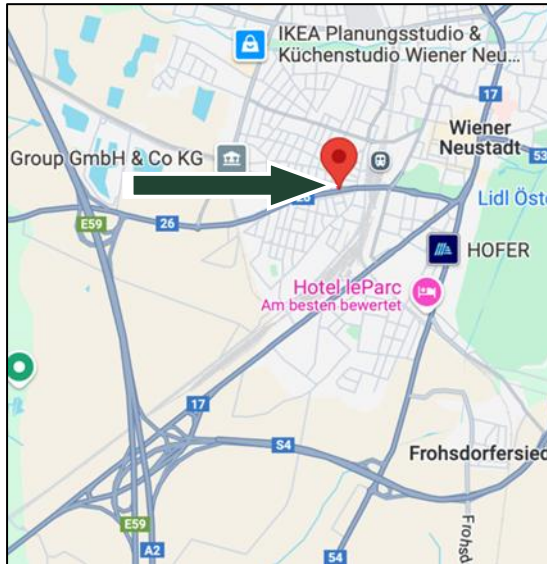
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadt Wiener Neustadt.

Wiener Neustadt ist mit 49.156 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2025) nach der Landeshauptstadt St. Pölten die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt etwa 50 km südlich von Wien im Industrieviertel. Sie ist Statutarstadt und Verwaltungssitz des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und eine Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstadt. Wiener Neustadt ist die elftgrößte Stadt Österreichs.⁹

⁹ Quelle: de.wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (Quelle: google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Brunner Straße 18 in der Stadt Wiener Neustadt. Die Umgebung der Brunner Straße 18 ist geprägt von einer Wohnsiedlungsstruktur mit einer Mischung aus Mehrparteienhäusern und kleineren Einfamilien- bzw. Reihenhäusern. Die Wohnlage ist ruhig und überwiegend wohnbaulich genutzt.

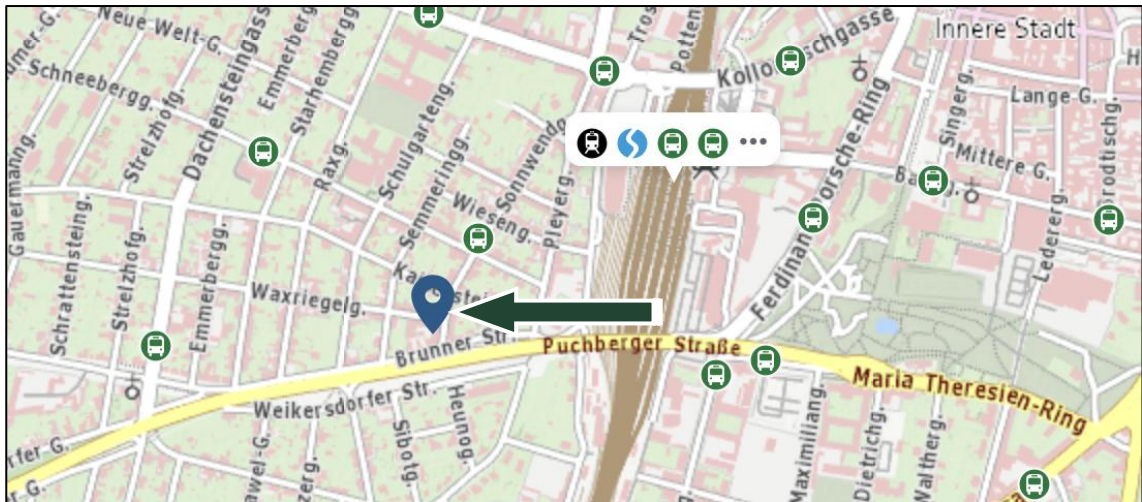


Vogelperspektive (Quelle: google.at/maps); rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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



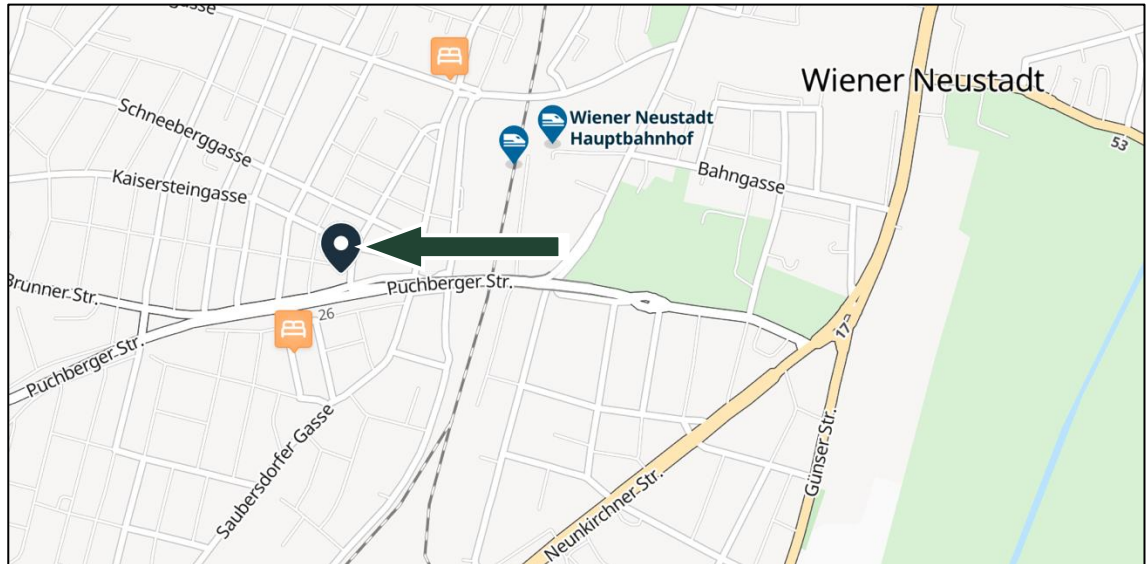
Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Quelle: anachb.vor.at)

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Autobus, Linie 3	ca. 200 m
Autobus, Linien 7, 8, 10, 1B, 2B, B20, 320, 1A	ca. 600 m
Schnellbahnen/Züge, Linien IC 834, REX 1, CJX9, S1, S60, R92, R97, REX 3, R 21222, R3.	ca. 600 m

- Anbindung an den Individualverkehr

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



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

Entfernungen:

- | | |
|--|-----------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente: | ca. 50 km |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 60 km |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: | ca. 65 km |
| ■ Anbindung an die A 2 – Südautobahn: | ca. 3 km |
| ■ Stadtzentrum Wiener Neustadt: | ca. 2 km |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 65 km entfernt.

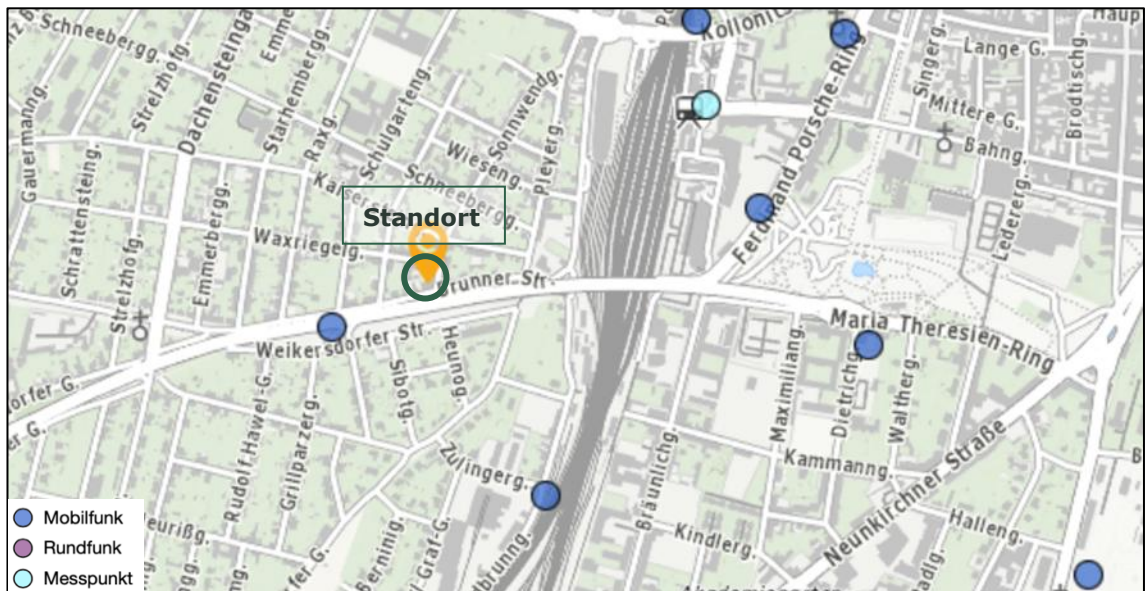
Stellplätze befinden sich nicht auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist eingeschränkt möglich. Dieser Bereich fällt nicht unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

■ Senderkataster, Grenzwerte

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

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

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



Auszug aus dem Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

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

¹⁰ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

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

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.

■ Lärminformation¹¹

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

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
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)

¹¹ Quelle: laerminfo.at

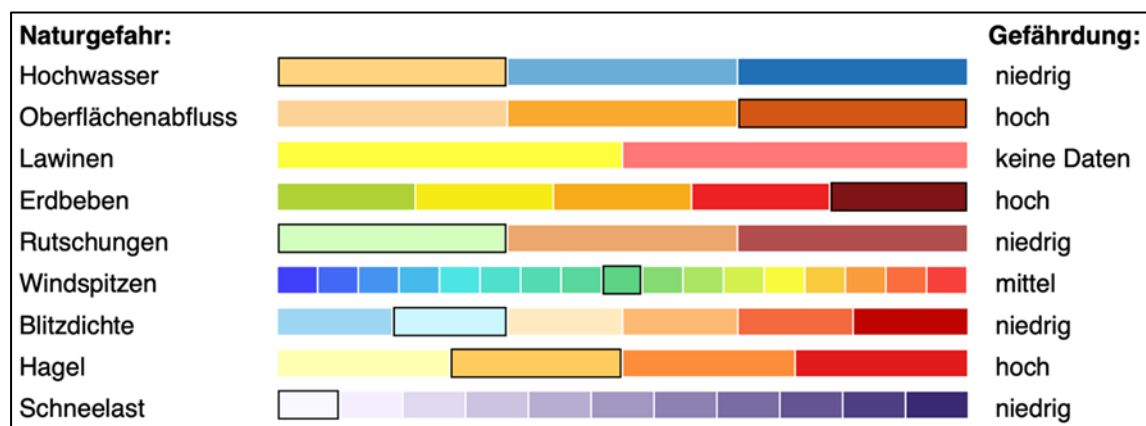
Schienerverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

- HORA¹²

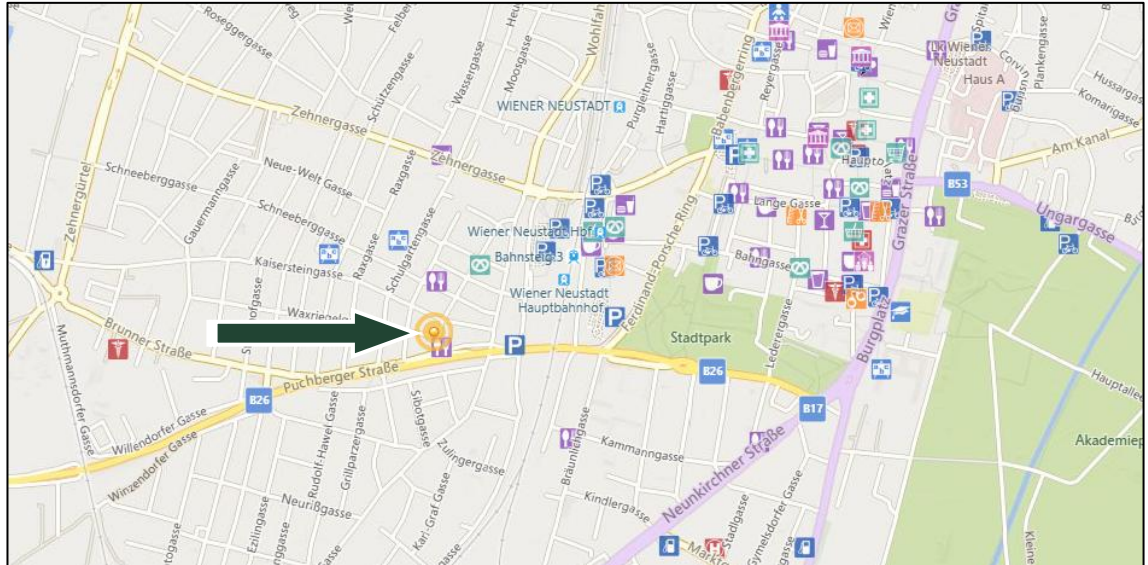
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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



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

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

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

Östlich der Liegenschaft befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger.

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


Legende (Quelle: immomapping.com)

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.

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
<hr style="border: 1px solid black;"/>		
<h4>Auszug aus dem Hauptbuch</h4>		
KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt		EINLAGEZAHL 3536
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt		

Letzte TZ 3651/2025		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.2055	GST-Fläche	(909) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	646
	Gärten(10)	263
		Sonnwendgasse 32
		Brunner Straße 18
		Sonnwendgasse 34
		Waxriegelgasse 1
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1 a gelöscht		
***** B *****		
2 ANTEIL: 1/1		
Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g)		
ADR: Himmelpfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010		
b 3383/2023 Kaufvertrag 2021-03-05, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-04-11,		
Kaufvertrag 2023-02-28 Eigentumsrecht		
d 3651/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21		
(28 S 80/25f - HG Wien)		
Masseverwalterin: Mag.Dr. Ulla REISCH geb 1968-04-22, Rechtsanwältin		
Stellvertreter: Mag. Georg HAMPEL geb 1972-08-25, Rechtsanwalt		
***** C *****		
23 a 3383/2023 Pfandurkunde 2023-02-28		
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)		
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		27.05.2025 15:59:29

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 Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

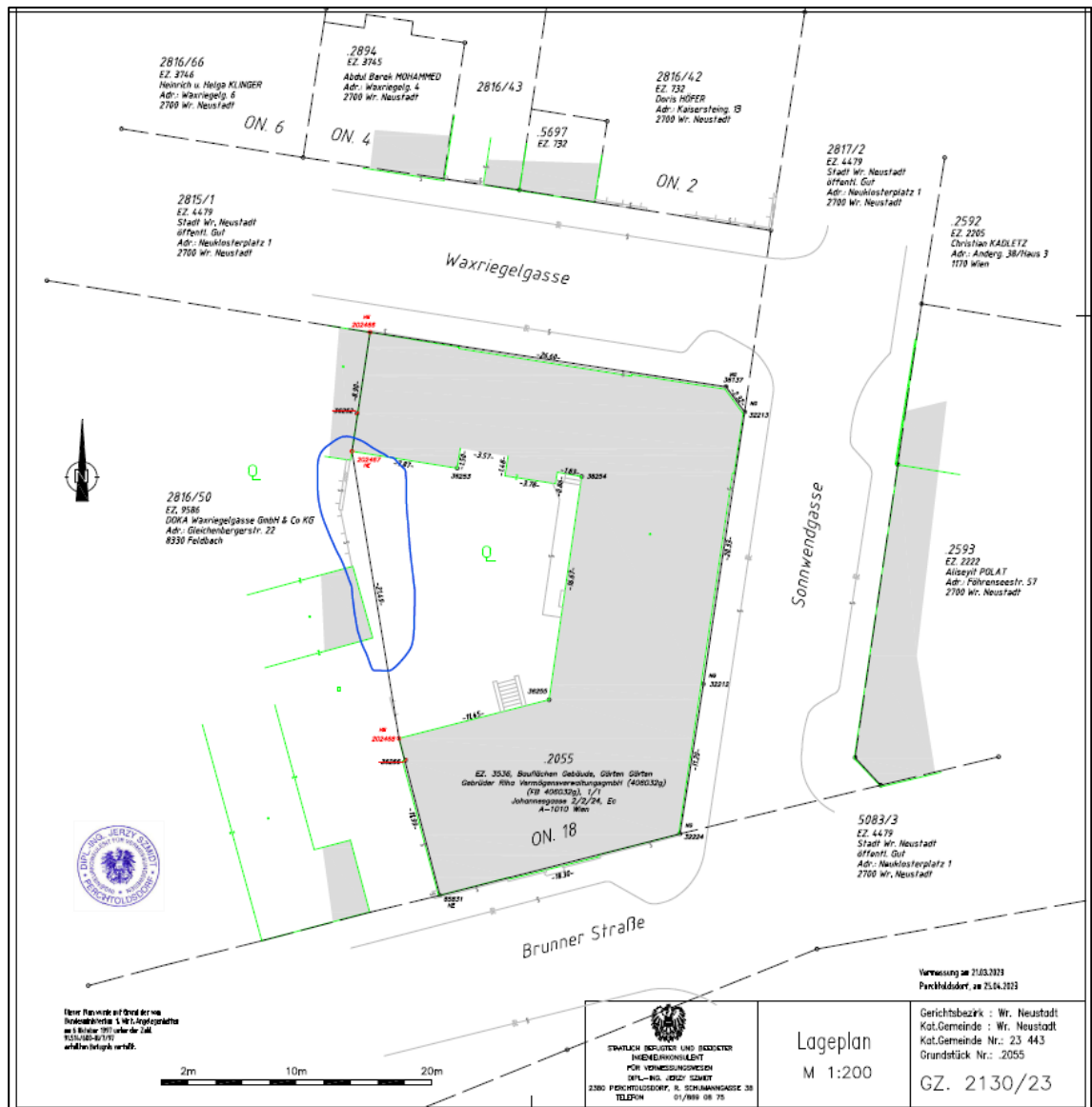
EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
3536	.2055	646 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		263 m ²	Gärten (Gärten)
Summe GST-Fläche		909 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 909 m², wobei eine Änderung in Vorbereitung im Grundbuchvermerkt ist. Hierbei handelt es sich um den Grenzverlauf, die entsprechende Vermessungsurkunde wird auf den nächsten Seite auszugsweise abgebildet.

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

¹³ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

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



Auszug aus dem Vermessungsplan, Quelle: Schuldnerin

Erläuterung Dienstbarkeiten

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

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

¹⁴ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

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

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

A2-Blatt:

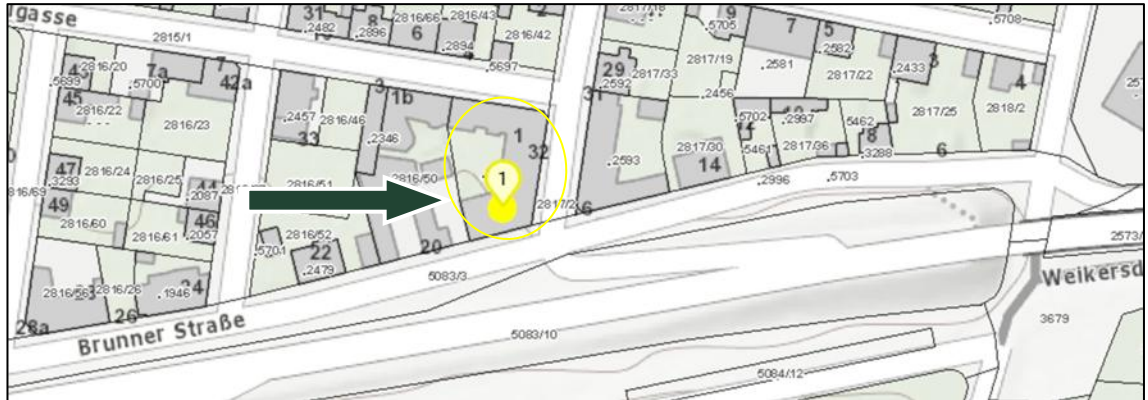
Es befinden sich keine Eintragungen im A2 Blatt der Liegenschaft.

C-Blatt:

C-LNr. 23 – Pfandrecht:

Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar, unter der Annahme der Geldlastenfreiheit wird diese Eintragung wertneutral behandelt.

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



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

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

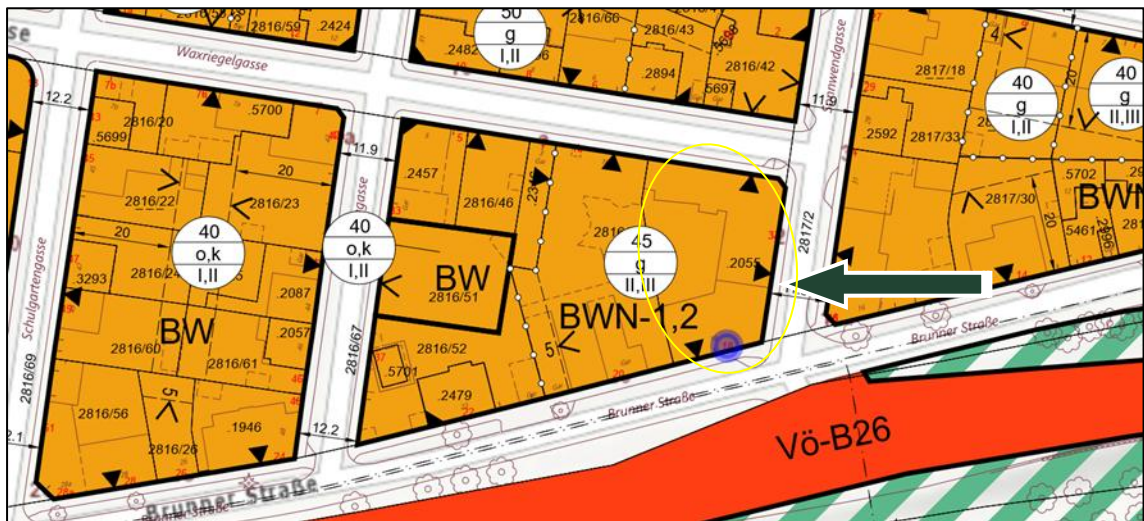
3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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

BWN- 1, 2	Wohngebiet nachhaltige Bebauung, max. Geschosflächenanzahl 1,2
45	Bebauungsdichte (45 %)
g	geschlossene Bauweise
I, II	Höchstzulässige Gebäudehöhe (10 m)



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Quelle: geo.wiener-neustadt.at)

Widmung

§ 16. Bauordnung für Niederösterreich, Bauland

(8) Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschosflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschosflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein

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

3.5. Altlastenatlas¹⁵

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 29.06.2025 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.

¹⁵ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

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

4. OBJEKTDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Brunner Straße 18 in 2700 Wiener Neustadt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Brunner Straße 18 in 2700 Wiener Neustadt. Sie ist mit einem zweigeschoßigen Mehrparteienhaus bebaut. Der Zugang zu den einzelnen Einheiten erfolgt über ein innerliegendes Stiegenhaus.

In der Mitte der Liegenschaft befindet sich ein Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach ausgeführt und verfügt über Kellerabteile für die einzelnen Einheiten.

Auf dem Grundstück sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁶

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

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

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

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird zu Wohnzwecken genutzt.

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

¹⁶ Verwendete Kriterien:

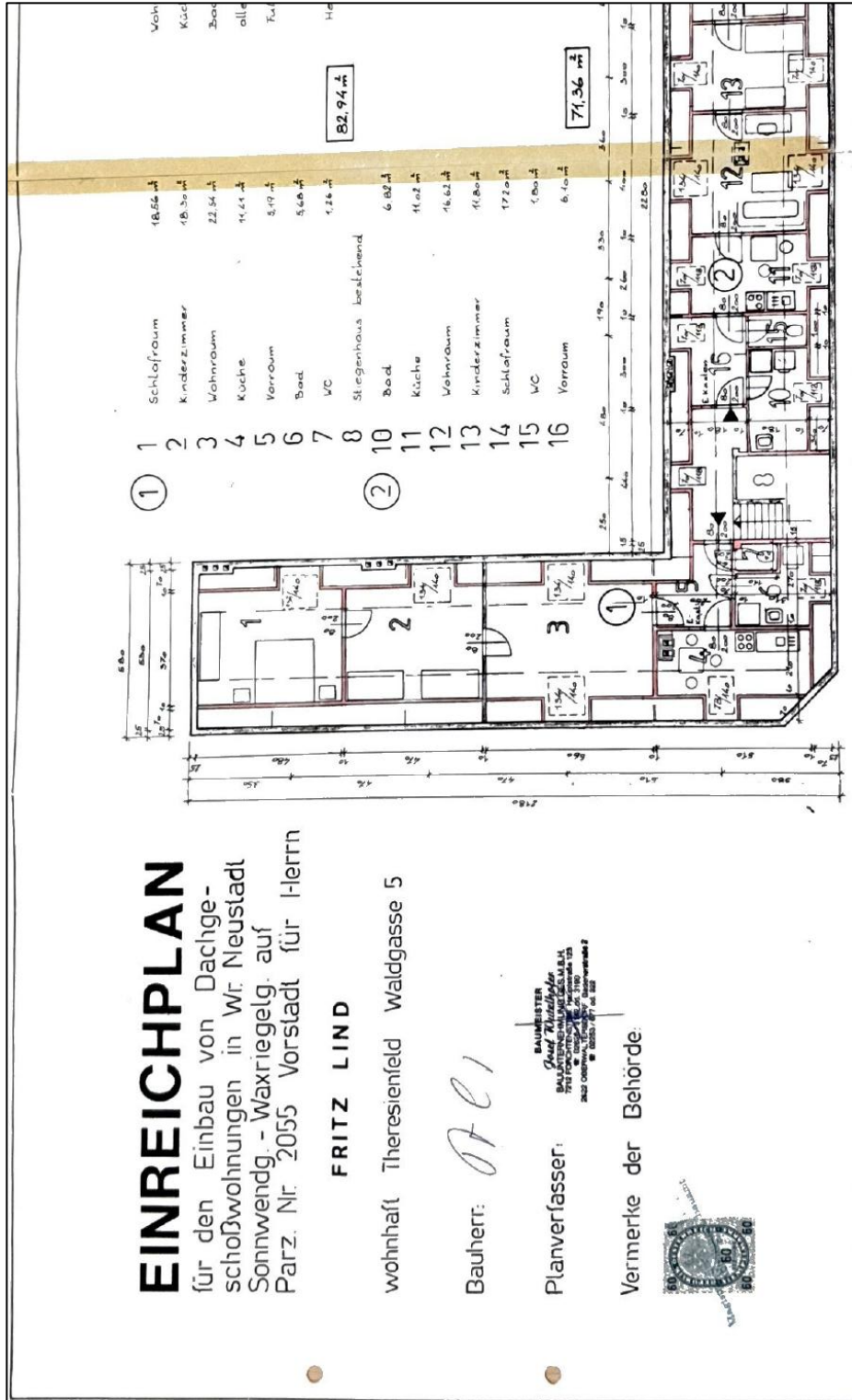
Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden,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

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. Die beim Ortstermin festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen lt. Mietzinsliste.

Tabelle "Mietverträge"					
Nutzung	Geschoß	Kat.	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)	[m ² Mietfl]
W	EG	A	1	befristet	101,92 m ²
W			2	Leerstand	73,24 m ²
W			3	unbefristet	46,17 m ²
W			4	unbefristet	52,65 m ²
W			5	unbefristet	52,13 m ²
W			6	befristet	50,27 m ²
W			7	befristet	52,94 m ²
W			8	befristet	48,59 m ²
W			9	Leerstand	62,53 m ²
W			10	Leerstand	46,93 m ²
W			11	unbefristet	51,16 m ²
W	DG		13	unbefristet	53,14 m ²
W	DG		14	befristet	50,00 m ²
W			15	Leerstand	50,12 m ²
W			16	unbefristet	55,00 m ²
L	Sou		L	Leerstand	144,26 m ²
Summen					991,05 m ²
Summe ohne KG					846,8 m ² NFL

4.6. Gebäudeplan¹⁷



EINREICHPLAN
 für den Einbau von Dachgeschosswohnungen in Wf. Neustadt Sonnwendg. - Waxriegelg. auf Parz. Nr. 2055 Vorstadt für Herrn

FRITZ LIND
 wohnhaft Theresienfeld Waldgasse 5

Bauherr: *OPEL*

Planverfasser:
 BAUMEISTER
 Oskar Winkler
 7741 POKWITZERSTRASSE 15
 1020 WIEN
 1922 OBER-BAUVERMESSER Nr. 3190
 1925 OBER-BAUVERMESSER Nr. 2055/2071 u. 2055

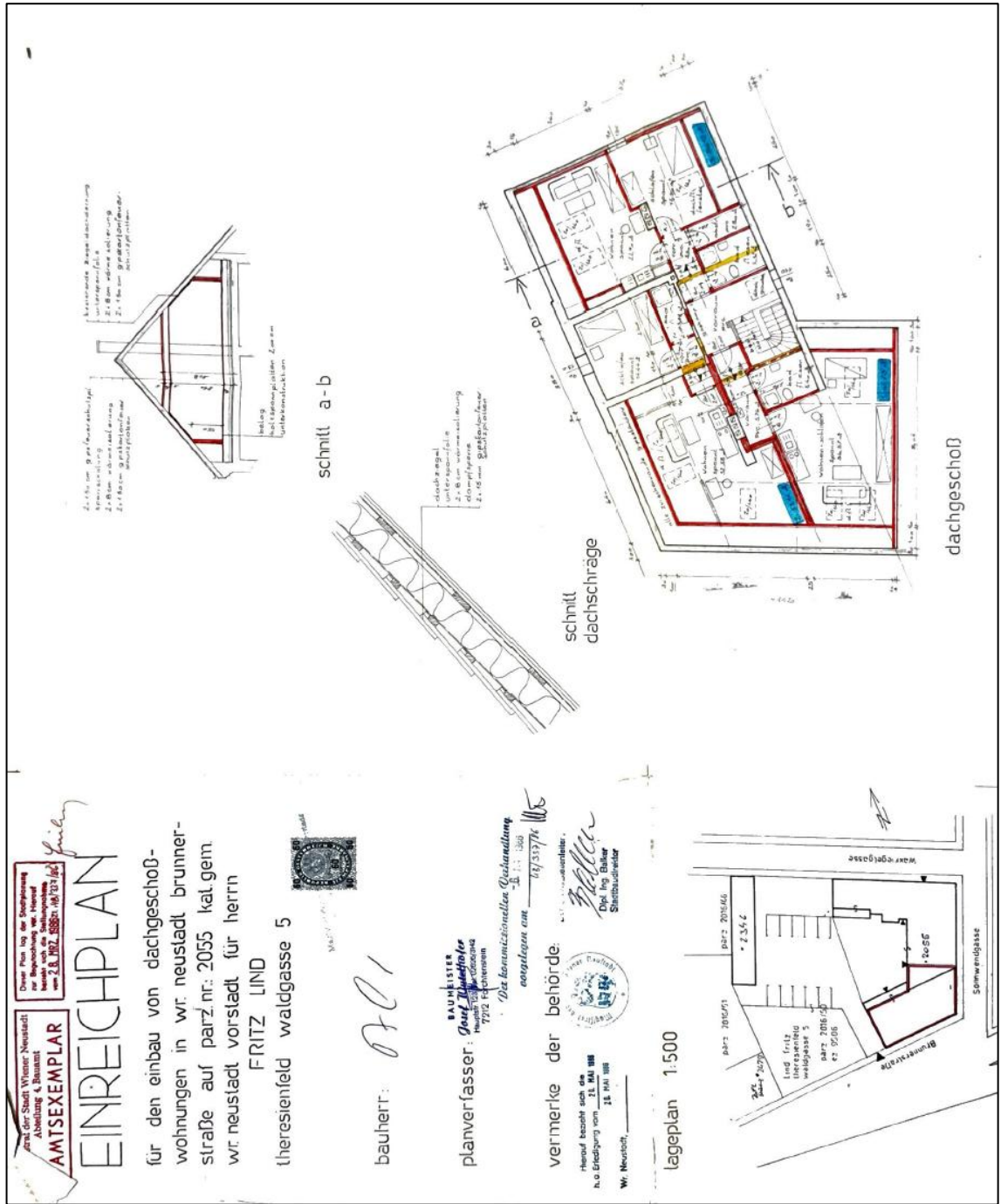
Vermerke der Behörde:



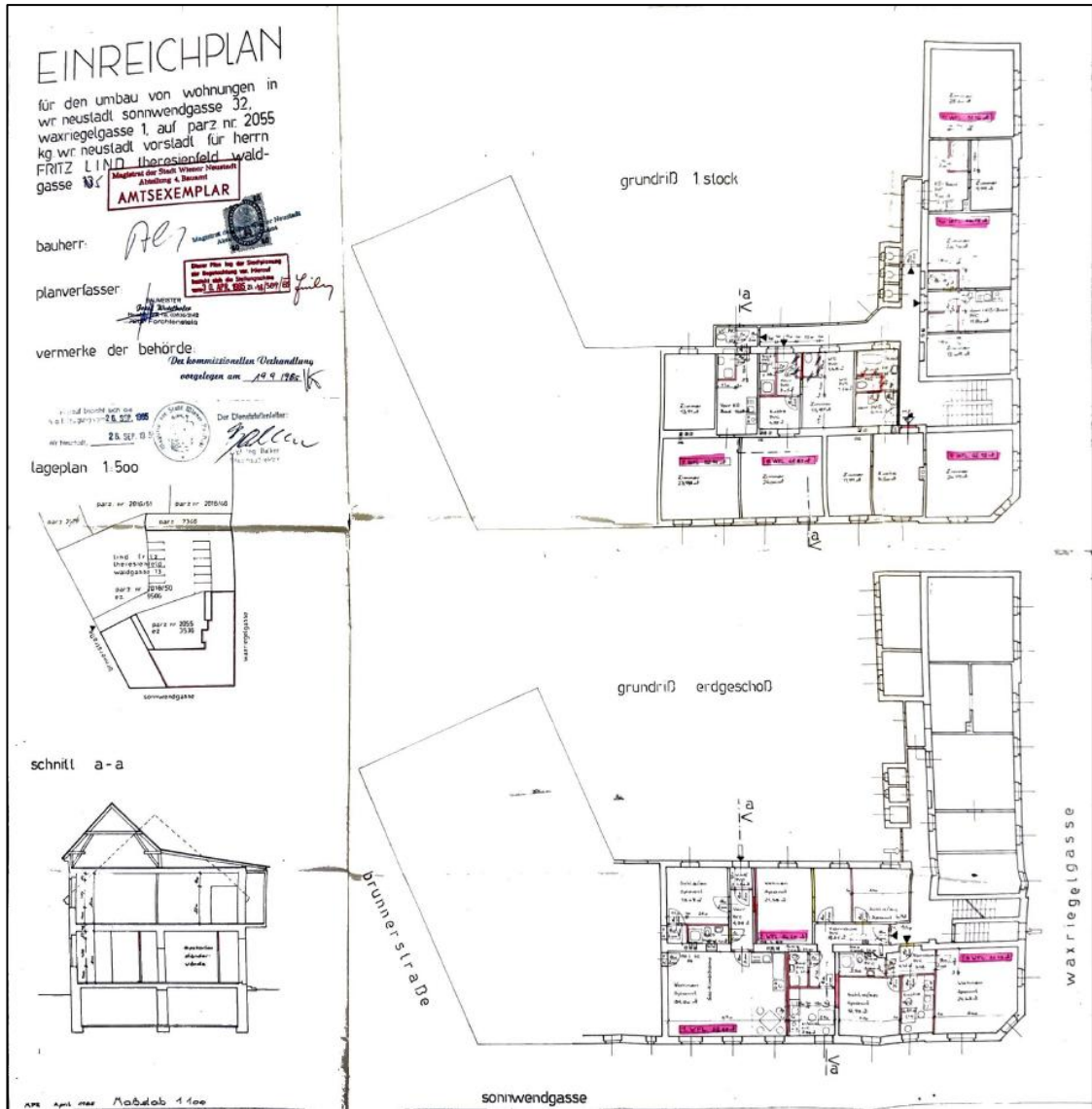
teilweiser grundrissplan; Quelle: Bauakt

¹⁷ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

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



Quelle: Bauakt



Quelle: Bauakt

4.7. Fotodokumentation



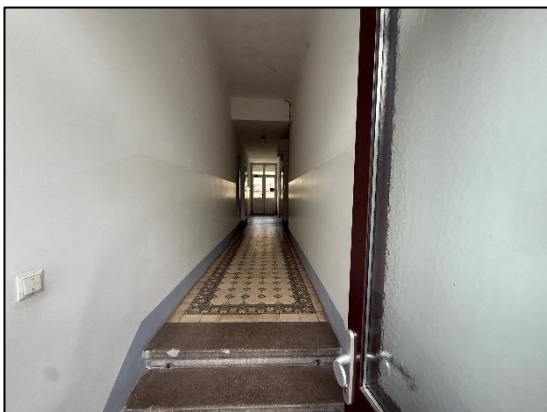
Außenansicht



Hofansicht



Hofansichten



Allgemeinbereiche

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.



Stiegenhaus



Allgemeinbereiche



Keller

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.

Top 15 – leerstehend:



Badezimmer



Vorzimmer



Zimmer



Zimmer



Küche



C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

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

- Lagekriterien¹⁸:

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

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

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

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

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

¹⁸ Verwendete Kriterien:

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

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

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

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

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

4. VERFAHRENSWAHL

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

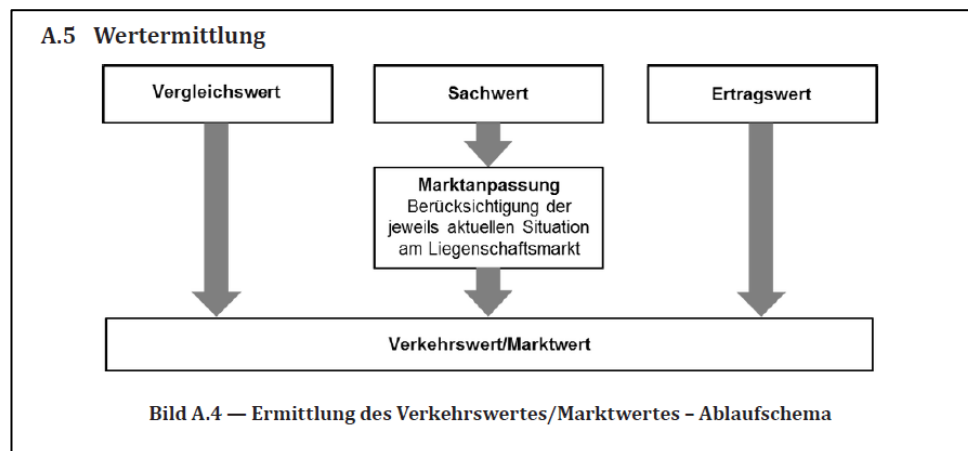
Allgemeine Erläuterungen:

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

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

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

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.¹⁹



Quelle: ÖNORM B1802-1

¹⁹ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

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

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 m² 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 €/m² und Jahr angesetzt.

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

Wohngebäude:	€ 4,00 bis 15,00/m ² (abhängig ob Altbau oder Neubau)
Büroflächen:	€ 6,00 bis 12,00/m ²
Gebäude mit Denkmalschutz:	€ 15,00/m ² 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 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 beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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. 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.

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 Raumbreite 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 Literatur²⁰ 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.

²⁰z.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 übernommen²¹.

2. Erläuterung Tabelle „Mietverträge“

2.1. Mietflächen und Bestandentgelte

Die Mietflächen werden in der Tabelle „Mietverträge“ in folgende Gruppen (auf Basis der Jahresroherträge²²) gegliedert:

- bestandsfreie Flächen²³
- vermietete Flächen „Rackrent“²⁴ (in diesem Fall wird die Vertragsmiete p.a. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet).
- vermietete Flächen „Overrent“²⁵ (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 Ausfallsrisiko 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“²⁶ (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 barwertberechnet²⁷).

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 erscheinen²⁸. Eine

²¹ Dies betrifft u.A. den Bereich der Flächenangaben als auch die Bestandnehmerdaten, die Ausstattungskategorie als auch den Hauptmietzins sowie deren Bewirtschaftungskosten

²² Dabei wird bei den weiteren Berechnungen/Barwertermittlungen von einer jährlich nachschüssigen Berechnungsmethode ausgegangen.

²³ Tabellenkennzeichnung: „Leerstand [m² Mietfl]“

²⁴ Vertragsmiete entspricht der Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: grün, „vermietete Fläche [m²] Rackrent“

²⁵ Vertragsmiete höher Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: rot, „vermietete Fläche [m²] Overrent“

²⁶ Vertragsmiete kleiner Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: blau, „vermietete Fläche [m²] Underrent“

²⁷ Dies erfolgt in einer zweistufigen Berechnung: zuerst wird der Barwert der Reversion zum Zeitpunkt des Mietvertragsendes – somit nach Ablauf des Zeitraumes „Term“ – ermittelt und anschließend dieser Wert in einem zweiten Schritt um den Zeitraum des „Term“ auf den Bewertungsstichtag barwertberechnet.

²⁸ 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?“²⁹

„Restlaufzeit Vertrag“:

Bei den im Bestand gegebenen Mieteinheiten werden die aus den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen angegebenen Bestandsvertragsdauern übernommen. Bei unbefristeten Verträgen³⁰ 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 werden³¹.

2.2. Berechnung Jahresrohertrag

Auf Grundlage der Bestandsflächen, der Bestandentgelte sowie der fiktiven Mieten für die bestandsfreien Einheiten wird in der Tabelle „Mietverträge“ der Jahresrohertrag³² 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“ berücksichtigt³³.

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

²⁹ 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.

³⁰ Vorwiegend im Hinblick auf mietrechtsgesetzlich geschützte Bestandeinheiten

³¹ 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.

³² 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.“

³³ 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 €/m² Mietfläche³⁴ 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 [€/m² 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 [€/m² 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 eingetragen³⁵.

Für den Fall „Overrent“ wird in der Spalte „Anteil Hard-Core“ die zum Bewertungsstichtag gegebene Marktmiete³⁶ eingetragen und in der Spalte „Top Slice“ die zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegte Vertragsmiete abzgl. der gegebenen Marktmiete eingetragen³⁷.

Für den Fall „Rackrent“ wird die Vertragsmiete in die Spalte „Marktmiete vermietet“ eingetragen bzw. die Marktmiete³⁸ 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.

³⁴ Hierbei wird üblicherweise ein Bezug auf die oberirdische Mietfläche getätigt; somit wird die Summe auch als „Summe oberirdisch“ ausgewiesen.

³⁵ Jeweils als Jahresertrag

³⁶ In diesem Fall ist die Marktmiete geringer als Vertragsmiete

³⁷ Jeweils als Jahresertrag

³⁸ 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 Tabelle³⁹ 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“ rentenbarwertberechnet⁴⁰
 - die „Reversion“ wird über den Zeitraum der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer abzgl. Des Zeitraumes „Term“ rentenbarwertberechnet und zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Berechnungsstichtages⁴¹ um den Zeitraum des „Term“ noch kapitalbarwertberechnet.
 - Die Barwerte aus 1. und 2. werden in der Berechnungstabelle „resultierende Rentenbarwerte“ ausgewiesen und im Summenfeld vereint.⁴²
- 4.2. „Marktmietanteil Hard Core“: in diesem Fall werden die Hard Core Anteile über die Gebäuderestnutzungsdauer barwertberechnet und summiert⁴³.
- 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 summiert⁴⁴.
- 4.4. Die Barwitergebnisse 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 barwertberechnet⁴⁵ 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“ berücksichtigt⁴⁶.

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

³⁹ Summen der Kategorien "Mietverträge", "Stellplätze und Garagen", "Sonstiges Erträge"

⁴⁰ Die entsprechenden Faktoren sind der Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“ zu entnehmen

⁴¹ Der unter 1. Ermittelte Ertragswert bezieht sich auf den Bewertungsstichtag t0, 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 t0 zu ermitteln.

⁴² Siehe blauer Kreis nachfolgende Tabelle

⁴³ Siehe Tabelle roter Kreis

⁴⁴ Siehe Tabelle grüner Kreis

⁴⁵ Siehe Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“, Spalte Overrent -Anteil Top Slice

⁴⁶ 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 Rentenbarwertfaktor⁴⁷ 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“⁴⁸ abzüglich der Summe der Rohertragsbarwerte ohne Top Slice, Underrentverträge auf Basis Vertragsmiete bis Ende Restnutzungsdauer⁴⁹.

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.

⁴⁷ Auf Basis der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer und des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz

⁴⁸ aus der Tabelle „Übersicht Roherträge“, „Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz - Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice“

⁴⁹ 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 ²	909 m ²
Bodenwert €/m ² GStFI	559 €
Nutzfläche aus Mieteinheiten (oberirdisch)	847 m ²
Grundkostenanteil /m ² Gesamt Nutzfl.	600 €
Grundkostenanteil /m ² Gesamt Nutzfl. ohne KG	600 €
Bodenwert	508.074 €
Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus der Nutzfläche und dem Grundkostenanteil (€/m ²), es können daher Abweichungen durch Rundungen entstehen.	

Tabelle "Mietverträge"													Mietflächen				wertbeeinflussende Pos.								
Nutzung	Geschloß	Kat.	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)	Mietverhältnis- Termine (Grade)	[m ² Mietfl.]	Marktmiete/ Monat [€/m ² -Mietfl.]	Marktmiete je Mietobjekt und Monat	Marktmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je Mietobjekt und Monat	Vertragsmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je m ² und Monat [€/m ² - Mietfl.]	Leerstand [m ² Mietfl.]	vermietete Fläche- lock rent [m ²]	vermietete Fläche - over rent [m ²]	vermietete Fläche - under rent [m ²]	in Bestand Ja?/Nein?	Restlaufzeit Vertrag	Marktmiete abzgl. Vertragsmiete	Risikoprämie over rent	Gesamt-Liegenschafts- insaraz	Sanierungs- /Freimachungskosten [€/m ²]	Sanierungs-/ Freimachungskosten [€]		
W	EG	A	1	befristet	31.08.2026	101,92 m ²	5,50 €/m ²	560,6 €	6.727,2 €	305,2 €	3.662,8 €	2,79 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	101,9 m ²	j	1 Jahre	2,51 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			2	Leerstand		73,24 m ²	6,00 €/m ²	439,4 €	5.273,3 €		0,0 €	0,00 €/m ²	73,2 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	n	0 Jahre	6,00 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			3	unbefristet		46,17 m ²	6,00 €/m ²	277,0 €	3.324,2 €	295,2 €	3.541,8 €	6,39 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	46,2 m ²	0,0 m ²	j	5 Jahre	-0,39 €/m ²	5%	8,73%	- €	- €		
W			4	unbefristet		52,65 m ²	6,00 €/m ²	315,9 €	3.790,8 €	291,1 €	3.493,1 €	5,53 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	52,7 m ²	j	5 Jahre	0,47 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			5	unbefristet		52,13 m ²	6,00 €/m ²	312,8 €	3.753,4 €	324,1 €	3.889,3 €	6,22 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	52,1 m ²	0,0 m ²	j	5 Jahre	-0,22 €/m ²	5%	8,73%	- €	- €		
W			6	befristet	10.06.2027	50,27 m ²	6,00 €/m ²	301,6 €	3.619,4 €	321,3 €	3.856,0 €	6,39 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	50,3 m ²	0,0 m ²	j	2 Jahre	-0,39 €/m ²	5%	8,73%	- €	- €		
W			7	befristet	30.11.2026	52,94 m ²	6,00 €/m ²	317,6 €	3.811,7 €	243,7 €	2.923,9 €	4,60 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	52,9 m ²	j	1 Jahre	1,40 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			8	befristet	15.08.2027	48,59 m ²	6,00 €/m ²	291,5 €	3.498,3 €	237,7 €	2.852,9 €	4,89 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	48,6 m ²	j	2 Jahre	1,11 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			9	Leerstand		62,53 m ²	6,00 €/m ²	375,2 €	4.502,4 €		0,0 €	0,00 €/m ²	62,5 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	n	0 Jahre	6,00 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			10	Leerstand		46,93 m ²	6,00 €/m ²	281,6 €	3.379,0 €		0,0 €	0,00 €/m ²	46,9 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	n	0 Jahre	6,00 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			11	unbefristet		51,16 m ²	6,00 €/m ²	307,0 €	3.683,5 €	246,1 €	2.953,2 €	4,81 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	51,2 m ²	j	5 Jahre	1,19 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W	DG		13	unbefristet		53,14 m ²	6,00 €/m ²	318,8 €	3.826,1 €	344,9 €	4.138,7 €	6,49 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	53,1 m ²	j	5 Jahre	-0,49 €/m ²	5%	8,73%	- €	- €		
W	DG		14	befristet	31.08.2028	50,00 m ²	6,00 €/m ²	300,0 €	3.600,0 €	220,0 €	2.640,0 €	4,40 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	50,0 m ²	j	3 Jahre	1,60 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			15	Leerstand		50,12 m ²	6,00 €/m ²	300,7 €	3.608,4 €		0,0 €	0,00 €/m ²	50,1 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	n	0 Jahre	6,00 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
W			16	unbefristet		55,00 m ²	6,00 €/m ²	330,0 €	3.960,0 €	61,6 €	739,2 €	1,12 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	55,0 m ²	j	15 Jahre	4,88 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
L	Sou		L	Leerstand		144,26 m ²	2,00 €/m ²	288,5 €	3.462,2 €	- €	0,0 €	0,00 €/m ²	144,3 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	n	0 Jahre	2,00 €/m ²	0%	3,73%	- €	- €		
				Summen		991,05 m ²	Mieten im Monat	5.318,3 €		2.890,9 €			377,1 m ²	0,0 m ²	201,7 m ²	412,3 m ²							- €	- €	
				Summe ohne KG		846,8 m ² NFL	Mieten im Jahr	63.819,6 €		34.690,8 €		34.690,8 €												- €	- €
							Durchschnitt	Ø 5,4 €/m ²		Ø 4,7 €/m ²														- €	- €

Anmerkungen:

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.

Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe

Mietverträge	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	fiktiv zu Marktmiete vermietet	Marktmiete vermietet	Term	Reversion (diskont. zum Term)	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet
3.663 €	6.727 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,9640	12,9571	13,9211	0,9640	13,9211	13,9211	3.531 €	87.159 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	5.273 €	0 €	0,0000	13,9211	13,9211	0,0000	13,9211	13,9211	0 €	0 €	0 €	0 €	73.410 €	0 €	0 €
0 €	0 €	3.324 €	218 €	0 €	0 €	4,4858	9,4353	13,9211	3,9171	13,9211	13,9211	0 €	0 €	46.277 €	852 €	0 €	0 €	0 €
3.493 €	3.791 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,4858	9,4353	13,9211	4,4858	13,9211	13,9211	15.669 €	35.767 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	3.753 €	136 €	0 €	0 €	4,4858	9,4353	13,9211	3,9171	13,9211	13,9211	0 €	0 €	52.251 €	533 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	3.619 €	237 €	0 €	0 €	1,8934	12,0277	13,9211	1,7656	13,9211	13,9211	0 €	0 €	50.387 €	418 €	0 €	0 €	0 €
2.924 €	3.812 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,9640	12,9571	13,9211	0,9640	13,9211	13,9211	2.819 €	49.388 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2.853 €	3.498 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1,8934	12,0277	13,9211	1,8934	13,9211	13,9211	5.402 €	42.079 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	4.502 €	0 €	0,0000	13,9211	13,9211	0,0000	13,9211	13,9211	0 €	0 €	0 €	0 €	62.675 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	3.379 €	0 €	0,0000	13,9211	13,9211	0,0000	13,9211	13,9211	0 €	0 €	0 €	0 €	47.039 €	0 €	0 €
2.953 €	3.684 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,4858	9,4353	13,9211	4,4858	13,9211	13,9211	13.247 €	34.755 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	3.826 €	313 €	0 €	0 €	4,4858	9,4353	13,9211	3,9171	13,9211	13,9211	0 €	0 €	53.263 €	1.224 €	0 €	0 €	0 €
2.640 €	3.600 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2,7894	11,1317	13,9211	2,7894	13,9211	13,9211	7.364 €	40.074 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	3.609 €	0 €	0,0000	13,9211	13,9211	0,0000	13,9211	13,9211	0 €	0 €	0 €	0 €	50.236 €	0 €	0 €
739 €	3.960 €	0 €	0 €	0 €	0 €	11,3313	2,5898	13,9211	11,3313	13,9211	13,9211	8.376 €	10.256 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	3.462 €	0 €	0,0000	13,9211	13,9211	0,0000	13,9211	13,9211	0 €	0 €	0 €	0 €	48.198 €	0 €	0 €
19.265 €	29.071 €	14.523 €	903 €	20.225 €	0 €							56.408 €	299.478 €	Summenzeile		281.558 €	0 €	0 €
												355.886 €	202.178 €	3.027 €		281.558 €		

Jahresroherträge	zugehörige Rentenbarwertfaktoren	resultierende Rentenbarwerte
------------------	----------------------------------	------------------------------

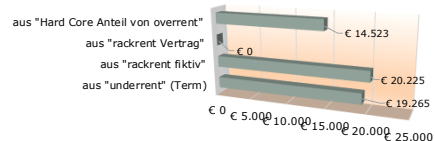
Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe

SUMMEN	Jahresroherträge				resultierende Rentenbarwerte			
	under rent	over rent	rack rent		under rent	over rent	rack rent	
Summe Term	Summe Anteil Hard-Core	Summe fiktiv zu Marktmiete vermietet	Summe Marktmiete vermietet	Summe Term & Reversion	Summe Anteil Hard-Core	Summe Anteil Top-Slice	Summe Marktmiete vermietet und fiktiv zu Marktmiete vermietet	
19.265 €	14.523 €	20.225 €	0 €	355.886 €	202.178 €	3.027 €	281.558 €	

Übersicht "Roherträge"

Ermittlung Jahresrohertrag	
aus "underrent" (Term)	19.265 €
aus "rackrent fiktiv"	20.225 €
aus "rackrent Vertrag"	0 €
aus "Hard Core Anteil von overrent"	14.523 €

Jahresroherträge (ohne overrent)



Übersicht "Roherträge"

Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz	
unter Marktmiete (Term & Reversion)	355.886 €
Marktmietanteil Hard Core	202.178 €
Marktmiete (Vertrag + fiktiv)	281.558 €
Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice	839.623 €
Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragshöhung nach Ablauf	85.475 €

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"			
Jahresrohertrag			54.013 €
	Bewirtschaftungskosten		13.237 €
Verwaltungskosten [pauschale]	1.000 €	1.000 €	
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, [€])	0 €	0 €	
Instandhaltungskosten der PKW-Stellplätze	65 €/STP	0 €	
Instandhaltung p.a. [€/m ² oberirdischer NutzFl]	12,84 €	10.869 €	
Mietausfallwagnis [% des Rohertrags]	2,5%	1.368 €	
jährliche Bewirtschaftungskosten	13.237 €	24,51%	
Jahresreinertrag			40.777 €
	Bodenwertverzinsung		
Liegenschaftszinssatz		3,73%	
Bodenwert		508.074 €	
abzüglich jährliche Bodenwertverzinsung			18.951 €
Gebäudereinertrag p.a.			21.826 €
	Ertragswert der baulichen Anlage		
Liegenschaftszinssatz		3,73%	
Restnutzungsdauer		20 Jahre	
Vervielfältiger		13,921 fache	
Ertragswert der baulichen Anlagen (=Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)			303.838 €
	zuzüglich Bodenwert		508.074 €
vorläufiger Ertragswert			811.912 €
	positiv wertbeeinflussende Umstände		
zuzüglich Barwert Overrent-Anteil (nur Top Slice)			3.027 €
<small>(Übertrag aus der Tabelle "resultierende Rentenbarwerte", Spalte "Overrent; Anteil Top-Slice, Zeile: Summe)</small>			
Mehrwert nach Ablauf des Terms bei Underrentverträgen			85.475 €
Zwischensumme			900.413 €
Benchmarks bezogen auf die Zwischensumme:			
	Rohertragsrendite	6,00%	
	Reinertragsrendite	4,53%	
	besondere wertbeeinflussende Umstände		
Sanierungskosten für Kategorieanhebung	+/-		0 €
Instandhaltungsrückstau/Allgemeinflächen	+/-		-20.000 €
Dachgeschoßpotential	+/-		0 €
Ertragswert der Liegenschaft			= 880.413 €
Ertragswert der Liegenschaft gerundet			= 880.000 €

Kennzahlen und benchmarks			
Ertragswert			880.413 €
Rohertragsrendite bezogen auf die IST-Miete	exkl. wertbeeinfl. Umstände		3,85%
Rohertragsrendite bezogen auf den Jahresrohertrag	exkl. wertbeeinfl. Umstände		6,00%
Reinertragsrendite bezogen auf den Jahresreinertrag*	exkl. wertbeeinfl. Umstände		4,53%
Ertragswert bezogen auf die vermietbare Fläche	von 847 m ²		1.040 €/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert der Liegenschaft			57,71%
Gebäudewertanteil am Ertragswert der Liegenschaft			42,29%
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche			969 €/m ²
Reinertragsanteil am Rohertrag			75,49%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.			16,30 fache
Anteil "Barwert top-Slice" am Ertragswert			0,34%
Anteil "besonderer wertbeeinflussender Umstände" am Ertragswert			0,00%

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 ist⁵⁰, 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 können⁵¹...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

⁵⁰ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

⁵¹ Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

2700 Wiener Neustadt, Brunner Straße 18

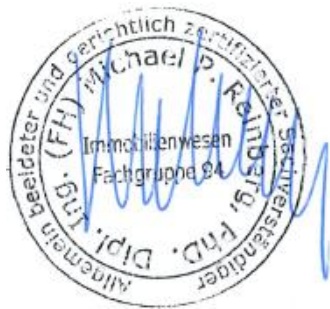
EZ 3536; GST-NR .2055, inneliegend der KG 23443 Wiener Neustadt, BG Wiener Neustadt

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 € 880.000,-
(in Worten: Euro achthundertachtzigtausend)

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 05/2052; Quelle: Schuldnerin

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Vorschreibung - Zinsliste 3007 Brunner Straße 18 1150 Wien MS ATU68317314	5/2025	Gebirder Riha Immobilienmanagement GmbH 1010 Wien, Himmelportgasse 13/11-12	5.05.2025 5.2025/ 1 Beitr.in EUR	Netto		Za	Rechn	Wertsich.	Hauptmietzins	Betriebskosten	m2
						USI	Brutto						
001	Top 1	Wohnung	101,92m2	HMZ: 2,99€/m2	W	560,03	56,00	1	305,23	1	254,80	1	101,92
Vab	31.08.2026	Re 25/3007/VS00001	CORT A4	220	I	616,03		2					
002	Top 2	Wohnung	73,24m2		W	183,10	0,00	1	0,00	0	183,10	0	73,24
Leer		Leerstand				0,00		2					
003	Top 3	Wohnung	ZS 202			183,10		3					
			46,17m2	HMZ: 6,39€/m2	W	410,58	41,06	1	295,15	1	115,43	1	46,17
004	Top 4	Wohnung	Re 25/3007/VS00003	CORT A4	220	RW	451,64	2					
			52,66m2	HMZ: 5,53€/m2	W	422,72	42,27	1	291,09	1	131,63	1	52,66
005	Top 5	Wohnung	Re 25/3007/VS00004	CORT A4	220	RW	464,99	2					
			52,13m2	HMZ: 6,22€/m2	W	454,44	45,44	1	324,11	1	130,33	1	52,13
006	Top 6	Wohnung	Re 25/3007/VS00005	CORT A4	220	RW	499,88	2					
			50,27m2	HMZ: 6,39€/m2	W	447,01	44,70	1	321,33	1	125,68	1	50,27
Vab	10.06.2027	Re 25/3007/VS00006	A4	220	RW	491,71		3					
007	Top 7	Wohnung	52,94m2	HMZ: 4,60€/m2	W	376,01	37,61	1	243,66	1	132,35	1	52,94
Vab	30.11.2026	Re 25/3007/VS00007	A4	220Zu	RW	413,62		2					
008	Top 8	Wohnung	48,59m2	HMZ: 4,89€/m2	W	359,22	35,92	1	237,74	1	121,48	1	48,59
Vab	15.08.2027	Re 25/3007/VS00008	A4	220Zu	RW	395,14		3					
009	Top 9	Wohnung	62,53m2		S	156,33	0,00	1	0,00	0	156,33	0	62,53
Leer		Leerstehung				0,00		2					
010	Top 10	Wohnung	Re 25/3007/VS00009	200	S	117,33	0,00	1	0,00	0	117,33	0	46,93
Leer		Leerstehung				0,00		2					
			Re 25/3007/VS00010	200		117,33		3					

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

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

Vorschreibung - Zinsliste	5/2025												
3007 Brunner Straße 18 MS 2700 W. Neustadt ATU68317314													
													5.05.2025
													5.2025/ 3
													Betr. in EUR
Gebrüder Riha Immobilienmanagement GmbH 1010 Wien, Himmelplongasse 13/11-12													
	Umsatz	UST 10%	Umsatz	UST 20%	Umsatz nstb	Umsatz stfr	Summe Umsatz	Summe USt					
Hauptmietzins	2.890,90	289,09			942,71		2.890,90	289,09					
Betriebskosten	1.534,95	153,50					2.477,66	153,50					
Beträge in EUR	4.425,85	442,59			942,71		5.368,56	442,59					
							442,59						
							*****5.811,15						
							Summe Brutto						

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

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

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

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

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

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

Marktberichte

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

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

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

Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug rechtliche Grundlagen⁵²

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

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

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

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

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

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

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

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

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

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

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

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

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

⁵² Quelle: jusline.at