

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

MICHAEL P. REINBERG, PhD, REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

1130 Wien, Dirkenzgasse 6 Top 5 (WE in Vorbereitung)

EZ 2042, GST-NR 1517 inneliegend der KG 01201 Auhof, BG
Hietzing



zum Stichtag:

15.09.2022

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

MICHAEL P. REINBERG, PhD, REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Auftraggeber

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

als Masseverwalter in der Sache:

Konkursverfahren
im Auftrag für das Handelsgericht Wien
Aktenzeichen 38 S 132/22x

Schuldner:

TELVI Immobilien Management und Entwicklung GmbH
FN 363185x
Opernring 1
1010 Wien

Zweck des Gutachtens

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

Stichtag des Gutachtens

15.09.2022
(Tag der Befundaufnahme)

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 1.099.000,-

(in Worten: Euro eine Million neunundneunzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| A. Allgemeines | 4 |
| 1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens | 4 |
| 2. Allgemeine Annahmen der Bewertung | 6 |
| 3. Besondere Annahmen der Bewertung | 8 |
| B. Befund | 9 |
| 1. Lage | 9 |
| 1.1. Makrostandort | 9 |
| 1.2. Mikrostandort | 10 |
| 2. Grundstück | 18 |
| 2.1. Grundbuchauszug | 18 |
| 2.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe | 21 |
| 2.3. Grundstückskonfiguration | 21 |
| 2.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen | 22 |
| 2.5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster | 23 |
| 2.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung) | 24 |
| 3. Bebauung | 25 |
| 3.1. Kurzbeschreibung | 25 |
| 3.2. Nutzung | 26 |
| 3.3. Energieausweis, Zertifizierungen | 26 |
| 3.4. Flächenaufstellung | 26 |
| 3.5. Gebäudepläne | 27 |
| 4. Rechtliche und vertragliche Grundlagen | 28 |
| C. Bewertung | 29 |
| 1. Standortbewertung | 29 |
| 2. Bau- und Erhaltungszustand | 30 |
| 3. Bewertungsgrundsatz | 30 |
| 4. Bewertungsverfahren | 31 |
| 5. Verfahrenswahl | 32 |
| 6. Vergleichswertverfahren | 33 |
| 7. Verkehrswert des WE-Anteils | 39 |
| 8. Exkurs: Verkehrswert des fiktiv fertiggestellten WE-Anteils | 40 |
| D. Ergebnis | 41 |
| E. Anlagen | 42 |
| F. EVS 3, Qualifizierter Gutachter | 43 |
| 1. Interessenskonflikt | 43 |
| 2. Unabhängigkeit des Sachverständigen | 43 |
| G. Literaturverzeichnis | 44 |

A. ALLGEMEINES

1. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Einreichplanung, vom 12.11.2021
 - Grundrissplan vom 12.11.2021Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 15.09.2022 in Anwesenheit von Frau Architektin DI Cakar, Herr Bmstr. DI (FH) Alkan, MSc., Frau Mag. Medek sowie Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; **Verdachtsflächenkataster** und Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
- Das Gutachten wird grundsätzlich nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert ermittelt, wobei u.A. § 3. Abs. 1 LBG zugrunde gelegt wird: (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. [...].
Der aktuelle Stand der Wissenschaft wird u.A. durch die Ö-Norm festgesetzt, daher wird beim gegenständlichen Gutachten die Bewertungspraxis der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind hiongegen 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.
- Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig: Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur

nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Der Sachverständige ist 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. § 2a¹ mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Der Sachverständige weist

¹ § 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

darauf hin, dass er 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 haftet.

- 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.

2. ALLGEMEINE ANNAHMEN² 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.

- **Vorsteuerkürzung** bei Wohnungsvermietungsverträgen: 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.³
Bei Wohnungsvermietungsverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁴
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

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 Gerichtsdozimentsliste 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.

² 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.*

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

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

- 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 Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungssichttag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine**

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.

- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁶
- Es wird davon ausgegangen, dass keine **etwaigen Darlehen** auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine **Reparaturrücklage** für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfanges des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

3. BESONDERE ANNAHMEN⁷ DER BEWERTUNG

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

- Der ausgewiesene Wert unterstellt, dass eine Wohnungseigentumsbegründung entsprechend der vorliegenden Flächenaufstellung bereits durchgeführt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine stichtagsbezogene Bewertung handelt.

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

⁷ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

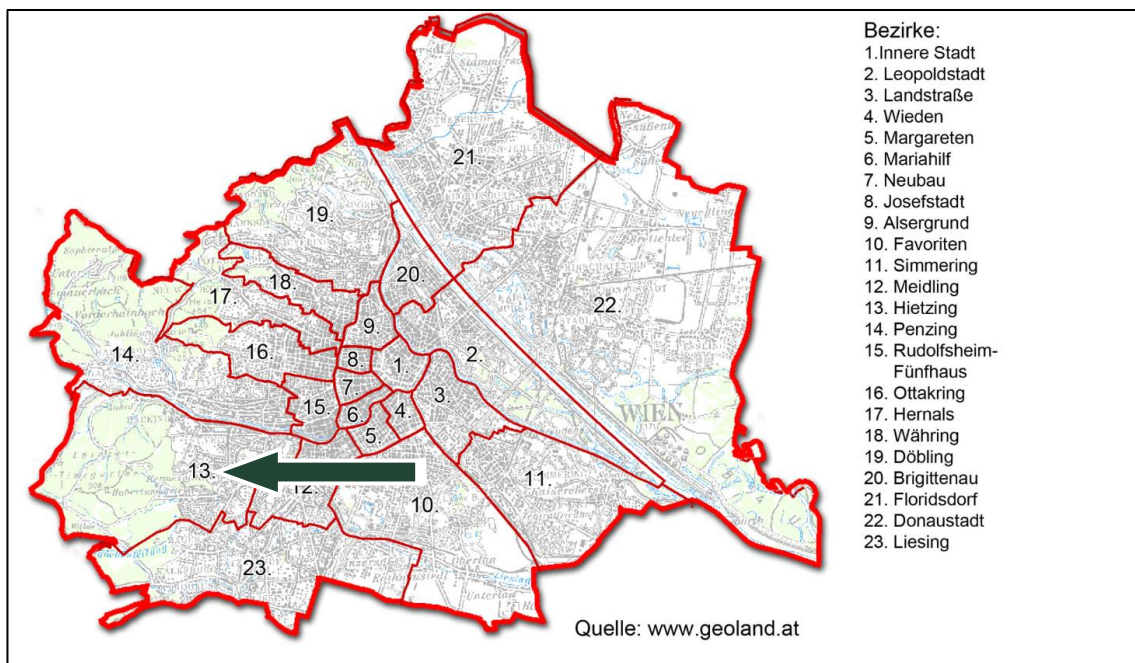
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

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

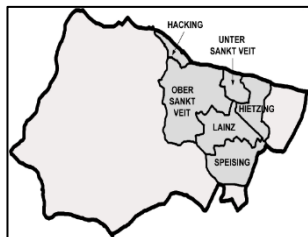
1. LAGE

1.1. Makrostandort



Übersicht Wien, Quelle: geoland.at – Lage vom 13. Bezirk

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



Etwa 60% der Gesamtfläche liegt innerhalb des Lainzer Tiergartens. Dieser ist wiederum zu 80% bewaldet - ein entscheidender Vorteil in Bezug auf die Luftqualität!

Hietzing ist in sechs Bezirksteile (Hietzing, Lainz, Unter St. Veit, Speising, Ober St. Veit und Hacking) und neun Katastralgemeinden unterteilt.⁸

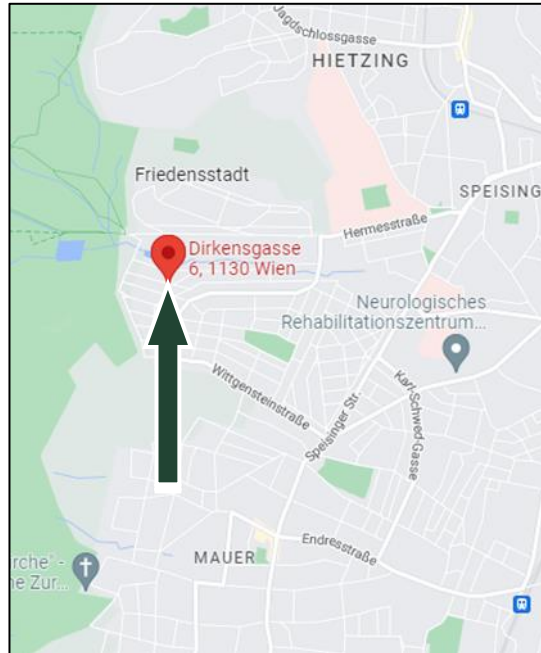
Zum 01.01.2022 lebten 53.959 Einwohner im Bezirk.

Hietzing mit Bezirksteilen, Quelle: wikipedia.org

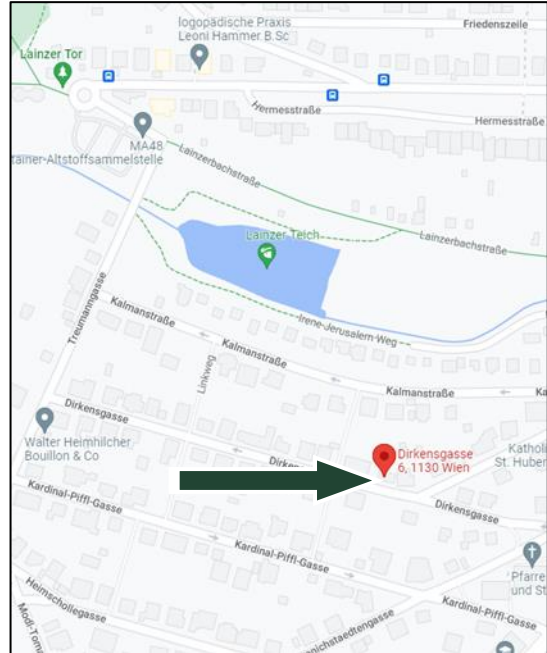
⁸ Quelle: hietzing.at

1.2. Mikrostandort

Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Dirkensgasse 6. Die nähere Umgebung ist als Wohngebiet zu charakterisieren. Westlich der Liegenschaft befindet sich der Lainzer Tiergarten, nördlich der Liegenschaft der Lainzer Teich.



Vogelperspektive (Google Earth), rudimentäre Einzeichnung, Blickrichtung Norden

Standortbeschreibung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

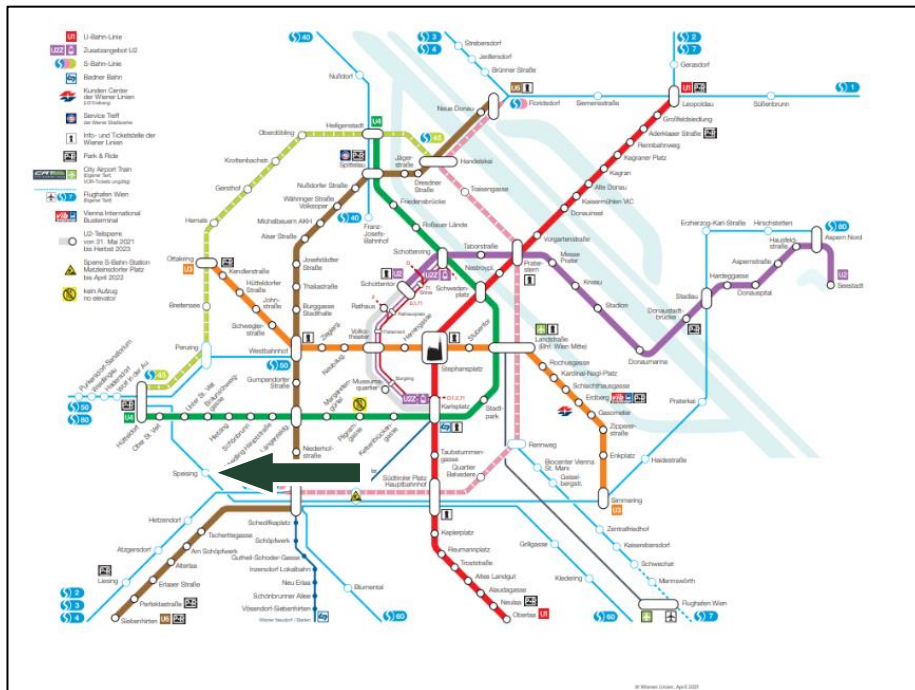
Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:
Autobus, Linien 56A bzw. 56B ca. 350 m bzw. 550 m

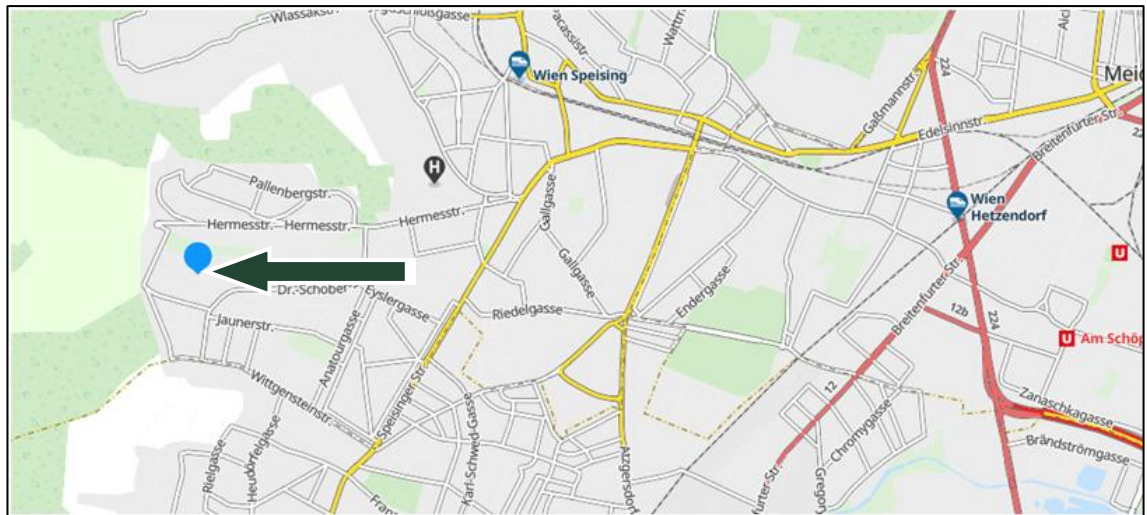
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die gegenständliche Liegenschaft liegt am Rande des Verkehrsnetzes der U- und Schnellbahnen.



Quelle: Wiener Linien, Stand 04/2021

- Anbindung an den Individualverkehr

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



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

Entfernungen:

- Anbindung an die A 23 - Südosttangente: ca. 5 km
- Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: ca. 15 km
- Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: ca. 15 km
- Anbindung an die A 1 – Westautobahn: ca. 10 km
- Stadtzentrum: ca. 15 km

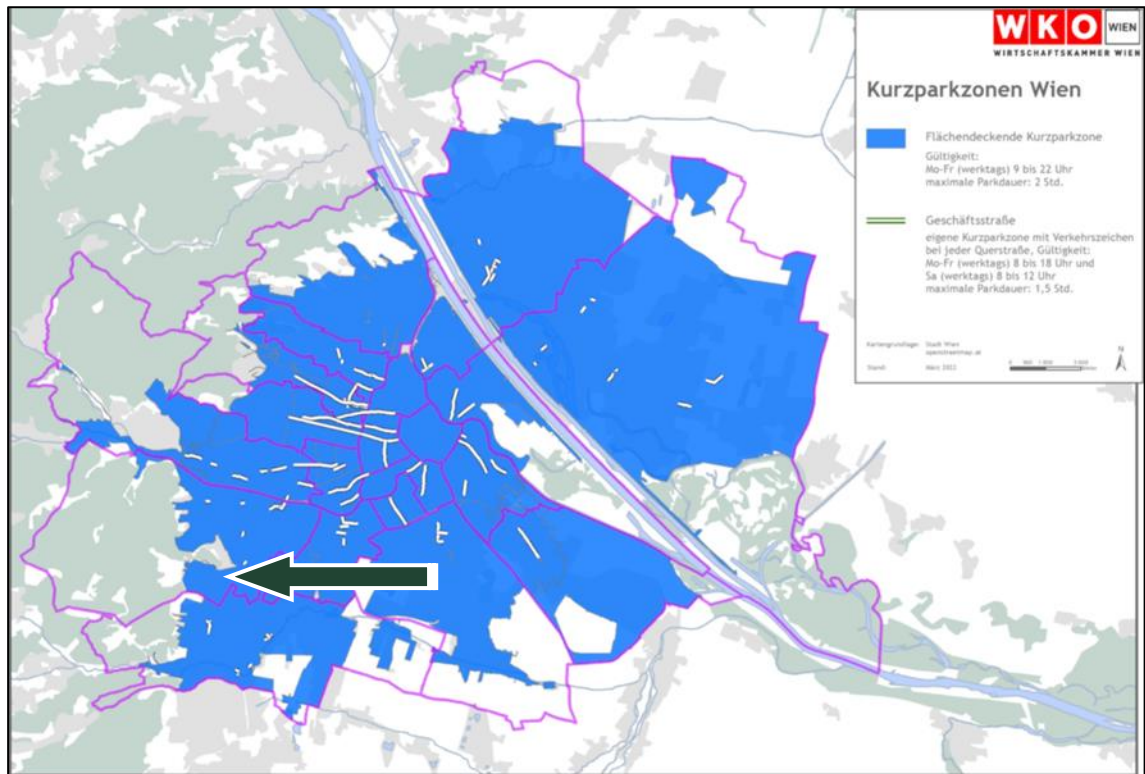
Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 30 km entfernt (Ostautobahn A4).

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

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone.

In der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich keine Garagen, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

- Kurzparkzonen in Wien⁹



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

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

- Senderkataster, Grenzwerte

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

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

⁹ Quelle: wko.at; Stand ab 01.03.2022

Im Nahbereich bestehen 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.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar.

Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

¹⁰ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):
• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

■ Lärminformation¹¹

Die am 18.07.2002 in Kraft getretene Richtlinie des Europäischen Parlaments über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Richtlinie 2002/49/EG) legt ein gemeinsames europaweites Konzept fest, um durch schrittweise Maßnahmen den schädlichen Auswirkungen durch Umgebungslärm vorzubeugen oder sie zu mindern. Zu Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab.

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

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

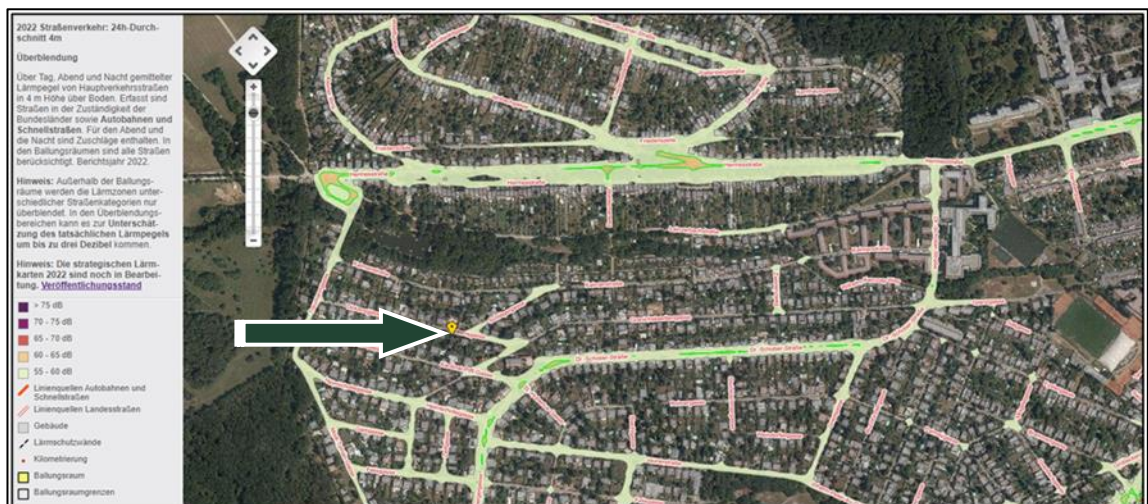
Quelle: Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist neben der EU-Umgebungslärmrichtlinie die nationale Umsetzung.

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

■ Hochwasser¹²

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.

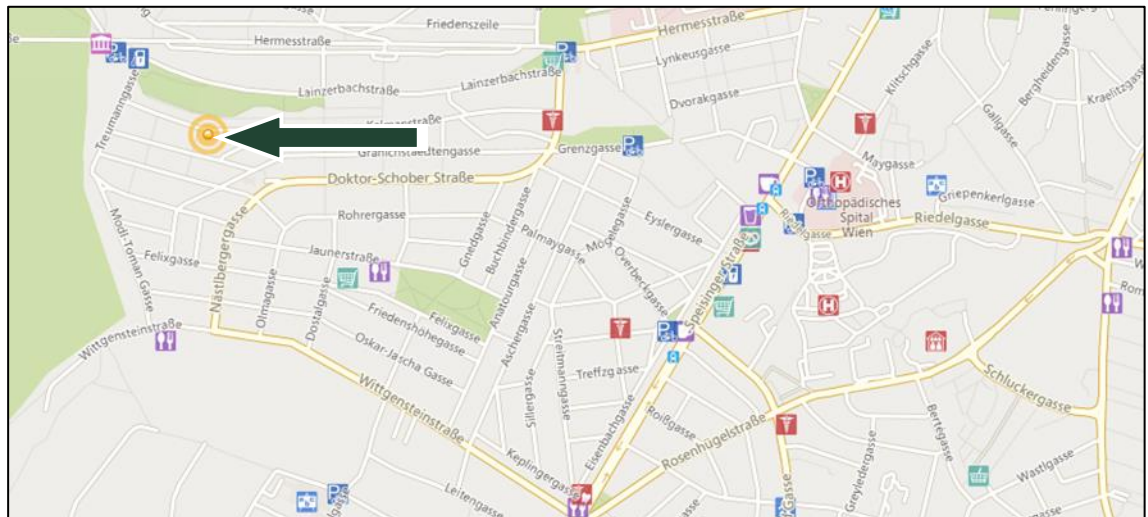
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungzone, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

¹² Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrenendarstellung Fließgewässer:

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

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

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com



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



Legenden; Quelle: immomapping.com

2. GRUNDSTÜCK

2.1. Grundbuchauszug

| | | |
|---|---|---|
|  | REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH |  |
| Auszug aus dem Hauptbuch | | |
| KATASTRALGEMEINDE 01201 Auhof | | EINLAGEZAHL 2042 |
| BEZIRKSGERICHT Hietzing | | |
| ***** * | | |
| Letzte TZ 1762/2022 | | |
| WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG | | |
| Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012 | | |
| ***** A1 ***** | | |
| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE GST-ADRESSE |
| 1517 | GST-Fläche | 623 |
| | Bauf.(10) | 84 |
| | Gärten(10) | 539 Dirkensgasse 6 |
| Legende: | | |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) | | |
| Gärten(10): Gärten (Gärten) | | |
| ***** A2 ***** | | |
| 1 | a 2997/1964 Bauplatz (auf) Gst 1517 | |
| 2 | a 1550/1953 Verpflichtung zur Abtragung des Wochenendhauses gem Pkt 1 Bescheid 1952-11-22 | |
| | b 2997/1964 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 4460 GB Mauer | |
| 3 | a gelöscht | |
| ***** B ***** | | |
| 5 | ANTEIL: 1/1 | |
| | TELVI Immobilien Management und Entwicklung GmbH (FN 363185x) | |
| | ADR: Opernring 1, Büro To, Wien 1010 | |
| | a 2310/2020 IM RANG 1021/2020 Kaufvertrag 2020-05-04 Eigentumsrecht | |
| ***** C ***** | | |
| 7 | a 2311/2020 Pfandurkunde 2020-08-03 | |
| | PFANDRECHT | Höchstbetrag EUR 2.800.000,-- |
| | für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g) | |
| | b 2311/2020 Kautionsband | |
| | c gelöscht | |
| 8 | a 2381/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an | |
| | Wohnung Top 03, PKW-Stellplatz 02, | |
| | Wohnung Top 04, PKW-Stellplatz 03 für | |
| | Maria Fluri geb 1965-12-09 | |
| 9 | a 2597/2021 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: | |
| | Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH (FN 351025p) | |
| 11 | a 120/2022 Pfandurkunde 2021-12-01 | |
| | PFANDRECHT | Höchstbetrag EUR 880.000,-- |
| | für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g) | |
| | b 120/2022 Kautionsband | |
| | c 120/2022 Simultan haftende Liegenschaften | |
| | EZ 1966 KG 01201 Auhof C-LNR 4 | |
| | EZ 2042 KG 01201 Auhof C-LNR 11 | |
| 12 | a 1234/2022 Zahlungsbefehl 2022-03-29 | |
| | PFANDRECHT | vollstr EUR 16.500,-- |
| Seite 1 von 2 | | |

```
      samt Zinsen und Kosten gem Beschluss vom 2022-06-08 (s.
      hg. Urkundensammlung)
      Antragskosten EUR 988,95 für
      Heinrich Brim geb 1952-05-09
      (13 E 972/22m)
      b 1234/2022 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 2042 KG 01201 Auhof
      EZ 1966 KG 01201 Auhof
      13 a 1762/2022 Versäumungsurteil 2022-06-03
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 10.381,38
      8,58 % Z aus EUR 10.381,38 ab 2021-07-27, Kosten EUR
      1.472,46 samt 4 % Z seit 2022-06-03, Kosten EUR 740,20 für
      Brim & Cie GmbH (FN 462249d)
      b 1762/2022 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 2042 KG 01201 Auhof CLNR 13
      EZ 1966 KG 01201 Auhof CLNR 6

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

-----
Grundbuch                                     13.09.2022 20:03:54
```

Erläuterungen zum Grundbuch

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

Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) 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 fertigmachenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

| EZ | Gst.Nr. | Grundfläche | Art der Fläche |
|-------------------------|---------|--------------------|----------------------|
| 2042 | 1517 | 84 m ² | Bauflächen (Gebäude) |
| | | 539 m ² | Gärten (Gärten) |
| Summe Grundstücksfläche | | 623 m ² | |

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 623 m².

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

Erläuterung Dienstbarkeiten

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

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

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

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

A-LNr 1 – Bauplatz:

Diese Eintragung hat lediglich informativen Charakter und wird wertneutral behandelt.

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

¹⁴ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

A-LNR 2 – Verpflichtung:

Diese Eintragung verpflichtet zur Abtragung eines Wochenendhauses per Bescheid aus dem Jahr 1953, aufgrund dessen, dass dieses sich nicht mehr auf der Liegenschaft befindet, wird diese Eintragung wertneutral behandelt.

C-LNr 7, 11, 12, 13 – Pfandrecht

Pfandrechte sind geldwerte Lasten. Die Wertermittlung erfolgt grundsätzlich lastenfrei. Das gegenständliche Pfandrecht ist somit als wertneutral zu beurteilen.

C-LNr 8 und 9:

Es wird darauf hingewiesen, dass die WE-Begründung in Vorbereitung ist. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wird von bereits durchgeführter WE-Begründung ausgegangen¹⁵.

2.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: Stadt Wien

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

2.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt in Hanglage.

¹⁵ Für eine rein rechtliche Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass dies durch einen Juristen durchzuführen wäre und nicht Gegenstand der Beauftragung war. Sollten sich im Zuge der rechtlichen Überprüfung gegenteilige Informationen ergeben, kann mit einem Abschlag auf den Wert der Liegenschaft gerechnet werden.

2.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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



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

| | |
|------|---|
| W | Wohngebiet |
| I | Bauklasse I |
| 6,5m | Beschränkung der höchstzulässigen Gebäudehöhe auf 6,5 m |
| ogk | offene oder gekuppelte Bauweise |
| G | Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen |

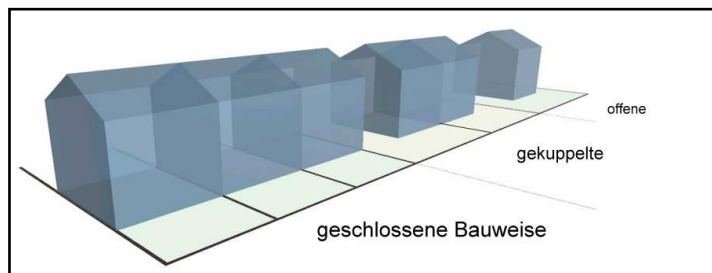
Widmung

§6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

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

Bauweisen

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



§76 Bauordnung für Wien:

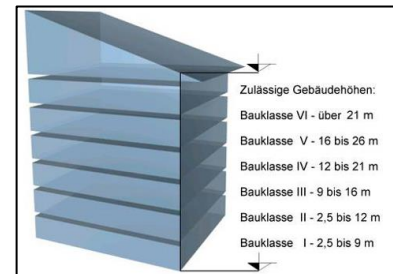
(7) In Gebieten der offenen bzw. offenen oder gekuppelten Bauweise muß an die Nachbargrenze angebaut werden, wenn der Nachbar an diese Bauplatzgrenze bereits angebaut hat oder wenn auf dem Nachbarbauplatz nach dem Bebauungsplan bis an diese Grundgrenze gebaut werden muss. Hievon ist über Antrag des Bauwerbers abzusehen, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.

Bauklassen

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

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse I (Höhenbeschränkung auf 6,5m) auf.

Entsprechend der rechts abgebildeten Skizze hat die Gebäudehöhe gemäß § 75 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Wien, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt wie folgt zu betragen:



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

2.5. Alllastenatlas und Verdachtsflächenkataster¹⁶

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

¹⁶ Quelle: umweltbundesamt.at

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch 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 diesem Gutachten festgestellt werden.

Der fertigende Sachverständige hat nachstehende Abfragen des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt:

Information:

Das Grundstück 1517 in Auhof (1201) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Auszug aus dem Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster, Quelle: Umweltbundesamt

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 12.10.2022 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. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und –Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdeten Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

2.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

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

3. BEBAUUNG

3.1. 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 Dirkengasse 6 im 13. Wiener Gemeindebezirk.

Das Grundstück ist annähernd rechteckig konfiguriert und liegt in Hanglage. Aufgrund der Hanglage versteht sich das Untergeschoß als Gartengeschoß. Oberhalb des Untergeschoßes befinden sich das Erdgeschoß sowie zwei Obergeschoße.

In den Etagen des Untergeschoßes und des Erdgeschoßes befinden sich in Summe vier Garagenstellplätze, welche als Doppelparker ausgeführt sind. Des Weiteren befindet sich ein Außenstellplatz auf der Liegenschaft.

Die Fassade des Gebäudes ist gedämmt und weist mehrere großflächige Fensterelemente auf.

Das Gebäude ist vertikal durch ein zentral gelegenes Stiegenhaus und einem Personenaufzug erschlossen.

Für die Liegenschaft ist Wohnungseigentum in Vorbereitung verbüchert. Künftig werden zehn Wohnungseigentumsobjekte bestehen. Fünf der Wohnungseigentumsobjekte stellen Wohnungen dar und die weiteren fünf Wohnungseigentumsobjekte sind Stellplätze, von denen einer ein Außenstellplatz ist.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 5 ist als Maisonettewohnung ausgeführt und befindet sich in den Etagen 2. Obergeschoß und Dachgeschoß.

Die Top 5 kann über das 1. Obergeschoß begangen werden bzw. ist sie auch über den Lift im 2. Obergeschoß erreichbar. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum (1. OG), drei Zimmer, zwei Badezimmer, ein WC, einen Gang und eine Wohnküche, zudem sind auch eine Terrasse im 2. Obergeschoß und auch die Dachterrasse der Wohnung zugehörig.

Gemäß Angaben der Auftraggeberin, im Zuge der örtlichen Befundaufnahme, ist dieser Wohnung auch ein Stapelparker zugehörig, auch wenn für diesen gesondert Wohnungseigentum begründet wird.

3.2. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich zum Bewertungsstichtag in Bau und wird künftig zu Wohnzwecken genutzt.

3.3. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit 2009 ein Energieausweis bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen ist.

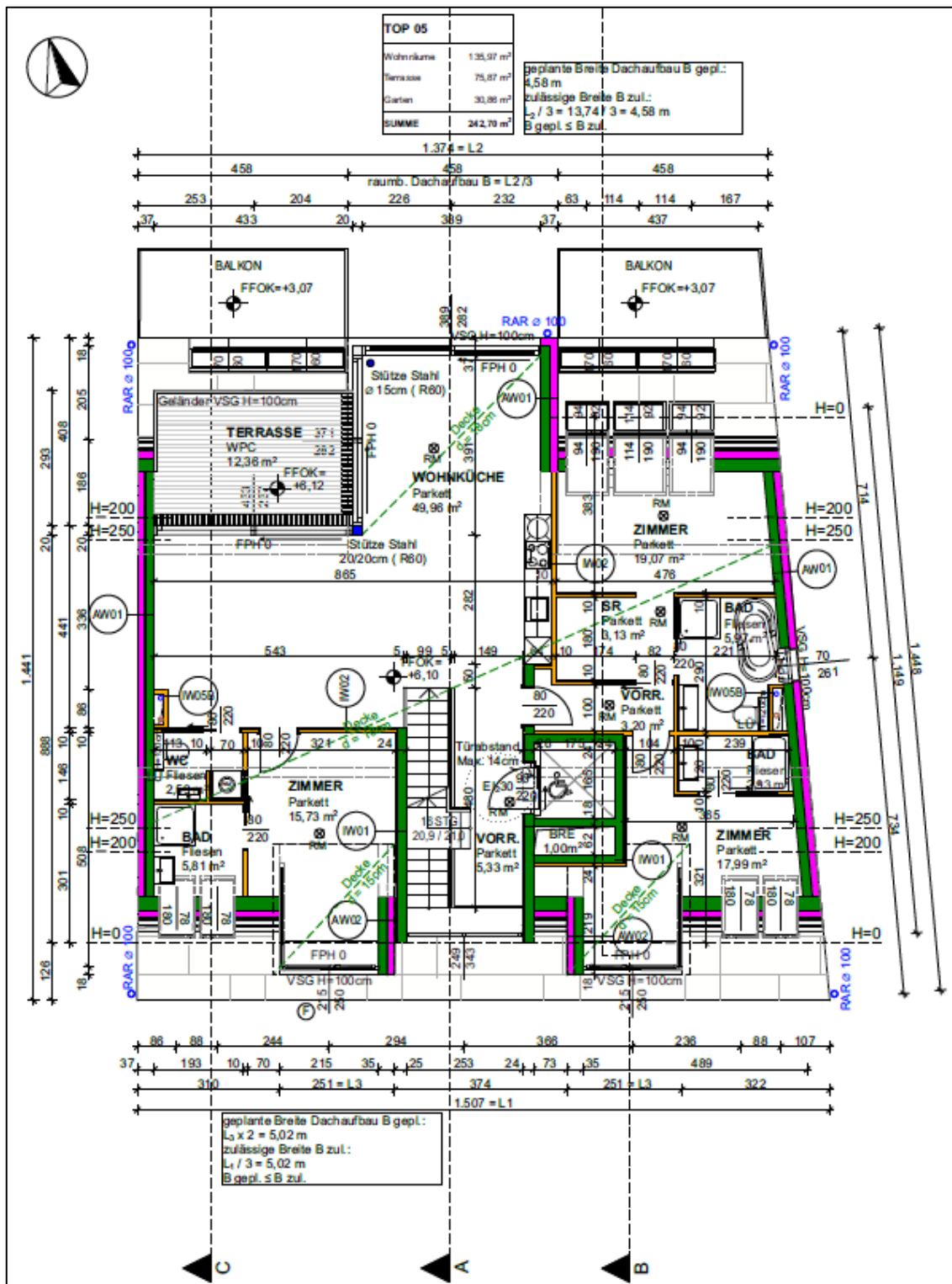
3.4. Flächenaufstellung

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

| Top 5 | | Terrasse | gewichtete |
|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| 1.OG | | 25% | Nutzfläche |
| Vorraum | 5,33 m ² | | 5,33 m ² |
| 2.OG | | | |
| Wohnküche | 49,96 m ² | | 49,96 m ² |
| Bad | 5,81 m ² | | 5,81 m ² |
| WC | 2,59 m ² | | 2,59 m ² |
| Zimmer | 15,73 m ² | | 15,73 m ² |
| Terrasse | | 12,36 m ² | 3,09 m ² |
| Zimmer | 19,07 m ² | | 19,07 m ² |
| Vorraum | 3,20 m ² | | 3,20 m ² |
| Schrankraum | 3,13 m ² | | 3,13 m ² |
| Bad | 5,97 m ² | | 5,97 m ² |
| WC | 2,93 m ² | | 2,93 m ² |
| Zimmer | 17,99 m ² | | 17,99 m ² |
| Dachterrasse | | 94,37 m ² | 23,59 m ² |
| | | | 158,39 m² |

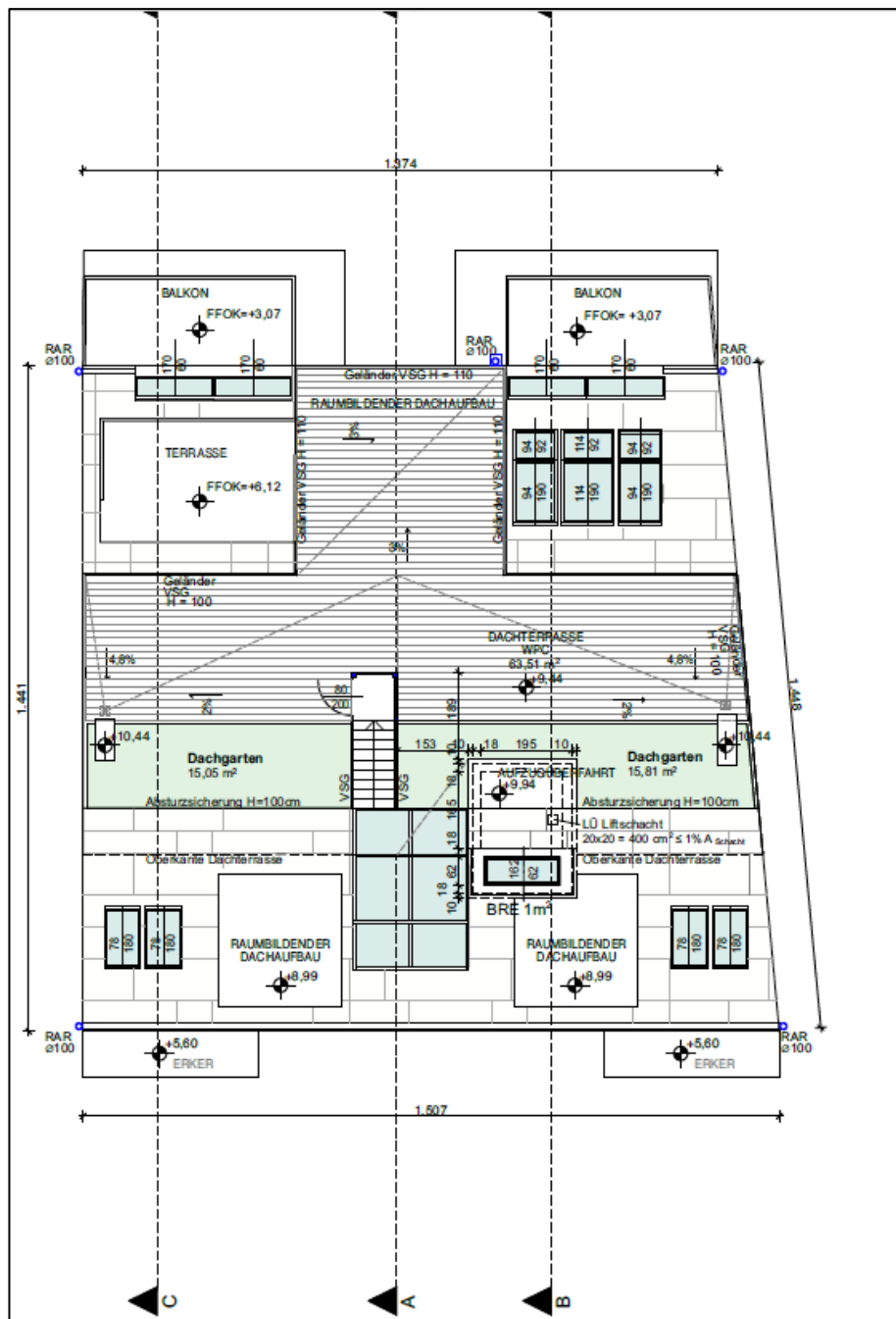
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass die Flächen aus dem baubewilligten Einreichplan entnommen wurden, diese jedoch in der Summe von der im Plan vermerkten Summe der Nutzflächen abweicht.

3.5. Gebäudepläne¹⁷



Grundrissplan Dachgeschoss; Quelle: Auftraggeberin

¹⁷ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.



Grundrissplan Dachdraufsicht; Quelle: Auftraggeberin

4. RECHTLICHE UND VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

Das Objekt ist zum Bewertungsstichtag bestandfrei.

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

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

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 |

2. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND¹⁹

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:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich zum Bewertungsstichtag in Bau. Augenscheinlich wurde festgestellt, dass die Fassade, mit Ausnahme von Installationsöffnungen für geplante elektrische Einrichtungen geschlossen und fertiggestellt ist.

Hiervon ausgenommen ist der Sockelbereich, welcher stellenweise noch nicht fertiggestellt wurde.

Sämtliche Fenster sind zum Zeitpunkt der örtlichen Befundaufnahme installiert.

Das Dach ist als Flachdach ausgeführt, hier liegen die Dichtbahnen des Dachaufbaus offen und verfügen über keine Beschüttung.

Sämtliche Innenbereiche befinden sich überwiegend im Rohbau. Der Estrich liegt in sämtlichen Räumlichkeiten frei. Sämtliche tragende Wände sowie auch die Decken sind in Stahlbeton errichtet, diese weisen bereits Öffnungen für Elektroinstallationen auf.

Teilweise befinden sich bereits nichttragende Wände in Trockenbauweise in der Wohnung.

Auch die Leerverrohrung für die Haustechnik (HKLS) ist bereits installiert.

Die Außenanlagen sind aufgrund des Baufortschrittes noch nicht fertiggestellt.

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

3. 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

¹⁹ 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. |

Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

4. BEWERTUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das

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.

6. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

Abs. 2: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

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

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

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:

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

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim

Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Weisen das zu bewertende Objekt und die Vergleichsobjekte hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale auf und wurden die Preise für die Objekte zeitgleich mit dem Wertermittlungstichtag vereinbart, so handelt es sich um einen direkten bzw. unmittelbaren Preisvergleich. Dieser findet sich in der Praxis jedoch nur selten. Den Regelfall bildet der mittelbare bzw. indirekte Preisvergleich, wo die Vergleichspreise zunächst auf den Bewertungstichtag und die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Objektes anzugleichen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

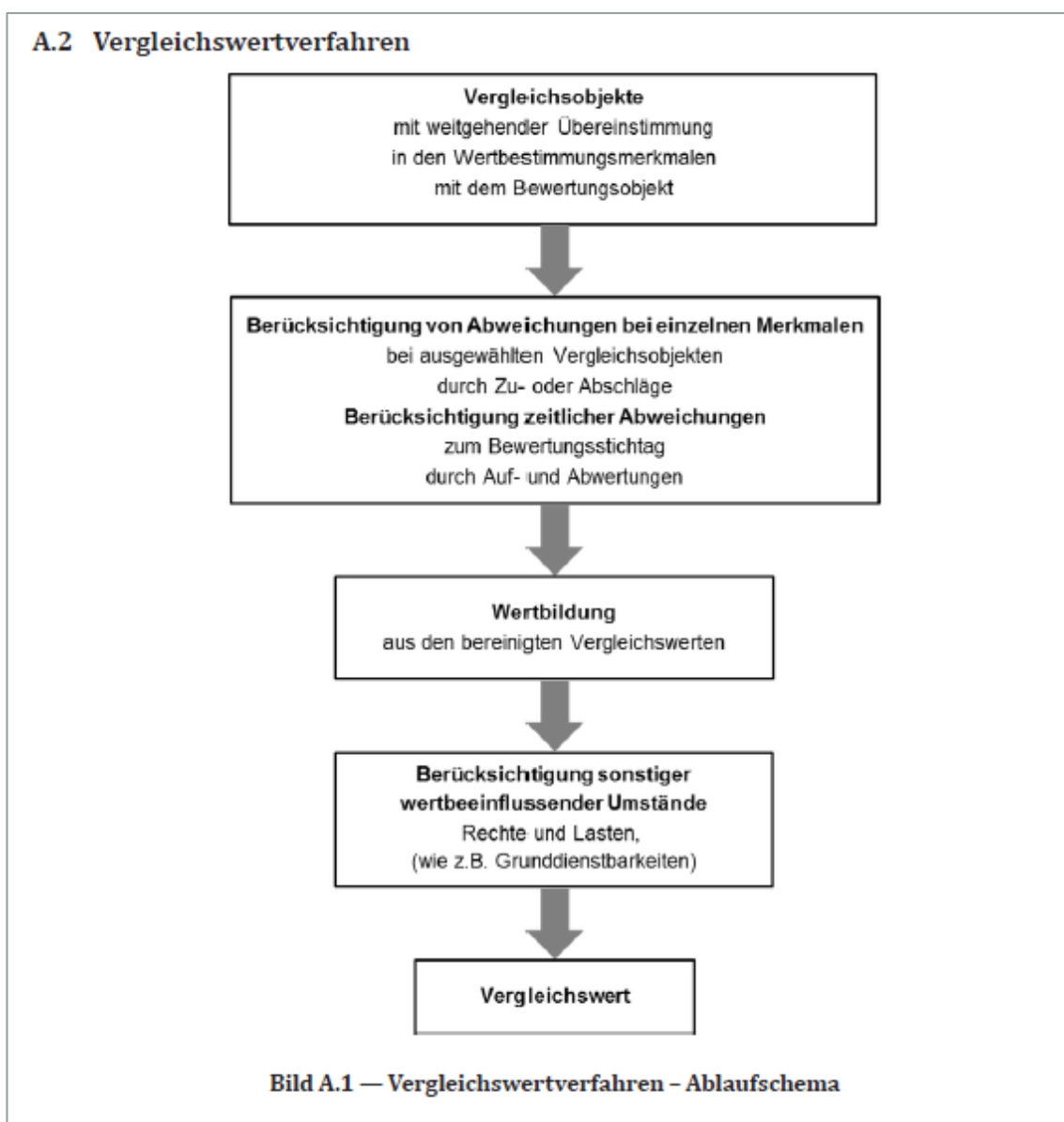
Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

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

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

Ablaufschema des Vergleichswertverfahrens²¹:



²¹ Quelle: ÖNORM B 1802-1

Ermittlung des Vergleichswertes im Vergleichsverfahren

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

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

Vergleichsdaten

| Datum | PLZ | Adresse | Etage | Nutzfläche | Terrasse | NFL gewichtet | Kaufpreis | Kaufpreis/m² Nutzfläche |
|--|------|--------------------|-------|------------|----------|---------------|-------------|-------------------------|
| Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen | | | | | 25% | | | |
| 2021 | 1130 | Schweizertalstraße | DG | 138 m² | 127 m² | 170 m² | € 1.270.166 | 7.487 €/m² |
| 2021 | 1130 | Schweizertalstraße | DG | 90 m² | 97 m² | 115 m² | € 889.000 | 7.759 €/m² |
| 2021 | 1130 | Slatingasse | DG | 83 m² | 74 m² | 101 m² | € 778.966 | 7.710 €/m² |
| 2022 | 1130 | Jagdschloßgasse | DG | 116 m² | 38 m² | 126 m² | € 1.499.000 | 11.944 €/m² |
| 2022 | 1130 | Jagdschloßgasse | DG | 150 m² | 132 m² | 183 m² | € 1.940.000 | 10.601 €/m² |
| 2022 | 1130 | Jagdschloßgasse | DG | 152 m² | 132 m² | 185 m² | € 1.990.000 | 10.757 €/m² |
| 2022 | 1130 | Jagdschloßgasse | DG | 152 m² | 132 m² | 185 m² | € 1.990.000 | 10.757 €/m² |

Vergleichsdaten Anpassungsfaktoren Vergleichswerte nach Bereinigung

| Datum | PLZ | NFL gewichtet | Kaufpreis | Kaufpreis/m² Nutzfläche | Zeit | Lage | Größe | gesamt | Vergleichswert | Vergleichswert/ m² Nutzfläche | Ausreißer |
|-------|------|---------------|-------------|-------------------------|------|------|-------|--------|----------------|-------------------------------|-----------|
| 2021 | 1130 | 170 m² | € 1.270.166 | 7.487 €/m² | 4% | -5% | | -1% | € 1.263.456 | 7.447 €/m² | nein |
| 2021 | 1130 | 115 m² | € 889.000 | 7.759 €/m² | 4% | -5% | -5% | -6% | € 839.853 | 7.330 €/m² | nein |
| 2021 | 1130 | 101 m² | € 778.966 | 7.710 €/m² | 4% | | -5% | -1% | € 774.851 | 7.670 €/m² | nein |
| 2022 | 1130 | 126 m² | € 1.499.000 | 11.944 €/m² | | -5% | | -5% | € 1.424.050 | 11.347 €/m² | nein |
| 2022 | 1130 | 183 m² | € 1.940.000 | 10.601 €/m² | | -5% | | -5% | € 1.843.000 | 10.071 €/m² | nein |
| 2022 | 1130 | 185 m² | € 1.990.000 | 10.757 €/m² | | -5% | | -5% | € 1.890.500 | 10.219 €/m² | nein |
| 2022 | 1130 | 185 m² | € 1.990.000 | 10.757 €/m² | | -5% | | -5% | € 1.890.500 | 10.219 €/m² | nein |
| | | | | | | | | | | 9.186 €/m² | |

| | |
|--|-------------------|
| Mittelwert | 9.186 €/m² |
| Standardabweichung der Gesamtheit | 1.528 €/m² |
| Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel) | 3.057 €/m² |
| Konfidenzintervall | 33,3% 12.243 €/m² |
| | -33,3% 6.129 €/m² |
| Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt | 9.186 €/m² |
| Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet | 9.190 €/m² |

Nach Ausreißern bei den Kaufpreisen wird mit der sogenannten Zwei-Sigma-Regel (zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel) gesucht.

Danach gelten bei Heranziehung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichswerten alle Einzelpreise, die im Bereich der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert der zuvor auf den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes angepassten Kaufpreise liegen, als frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Kaufpreise, die außerhalb des Bereiches der doppelten Standardabweichung liegen, bleiben als „Ausreißer“ unberücksichtigt.²²

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit € 9.190,- /m² Nutzfläche festgesetzt.

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

| Vergleichsdaten | | | | Vergleichswerte nach Bereinigung | | |
|-----------------|------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| Datum | PLZ | Adresse | Kaufpreis/ Stellplatz | Vergleichs- wert | Vergleichswert/ Stellplatz | Ausreißer |
| 2020 | 1130 | Dirkengasse 11 | 33.000 €/STP | € 33.000 | 33.000 €/STP | nein |
| 2020 | 1130 | Speisinger Straße 57 | 20.000 €/STP | € 20.000 | 20.000 €/STP | ja |
| 2021 | 1130 | Schweizertalstraße 39 Top 7 | 27.500 €/STP | € 27.500 | 27.500 €/STP | nein |
| 2021 | 1130 | Joseph Lister Gasse 56 Top 6 | 40.000 €/STP | € 40.000 | 40.000 €/STP | nein |
| 2021 | 1130 | Joseph Lister Gasse 56 Top 5 | 40.000 €/STP | € 40.000 | 40.000 €/STP | nein |
| | | | | | 32.100 €/STP | |

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
| Mittelwert | | 32.100 €/STP |
| Standardabweichung der Gesamtheit | | 7.658 €/STP |
| Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel) | | 15.315 €/STP |
| Konfidenzintervall | | 47,7% |
| | | 47.415 €/STP |
| | | -47,7% |
| | | 16.785 €/STP |
| Konfidenzintervall eingeschränkt | | 30,0% |
| | | 41.730 €/STP |
| (2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921) | | -30,0% |
| | | 22.470 €/STP |
| Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt | | 35.125 €/STP |
| Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt | gerundet | 35.000 €/STP |

| | | | |
|--|-----------------|--------|---------------------|
| Abschlag wegen Freistellplatz / Stapelparker | | -30,0% | 24.588 €/STP |
| Wert des Stellplatzes daher | gerundet | | 24.600 €/STP |

²² Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, S.1402, bearbeitet durch Reinberg & Partner

Die durch den fertigenden Sachverständigen angesetzten Fertigstellungsarbeiten entstammen einer Aufstellung der Restarbeiten, welche durch den Schuldner bekanntgegeben wurden und deren Höhe als plausibel angesehen wird.

| Wertermittlung von Wohnungseigentums-Objekten | | | | | | | | | | | |
|---|-----|---------|-----------------------|----------|-----------------------|--|-----------|------------------------------|---------------|------------------------|-----------|
| Ebene | Top | Nutzung | Nutzfläche | Terrasse | Nutzfläche gewichtet | Verkaufspreis bestandsfrei und saniert | Anpassung | resultierender Verkaufspreis | Verkaufspreis | | |
| | | | m ² | % | m ² | €/m ² | % | €/m ² | € | | |
| DG | 5 | Wohnen | 131,71 m ² | 25% | 158,39 m ² | 9.190 €/m ² | | 9.190 €/m ² | 1.455.627 € | | |
| Stapelparker | | | | | | | | 1 STP | 24.600 €/STP | 24.600 € | |
| abzgl. Profit und Nebenkosten | | | | | | | | -10% | - | 148.023 € | |
| - Summe Fertigstellungsarbeiten | | | | | | | | | 869.500 € | 1.470 €/m ² | 232.842 € |
| Verkehrswert der Liegenschaft ungerundet | | | | | | | | | | 1.099.363 € | |
| Verkehrswert der Liegenschaft - gerundet | | | | | | | | | | 1.099.000 € | |

7. VERKEHRSWERT DES WE-ANTEILS

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 (je nach Asset-Klasse) nach oben und unten abweichen.

Zu den ausgewiesenen Werten ist anzumerken, dass die Grundlage für das Erzielen dieser Werte ein entsprechend hohes Maß an Publizität und Engagement (Vermarktungsaktivität) sowie ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum ist (erfahrungsgemäß liegt dieser im Bereich von etwa 24 bis 36 Monaten, kann aber auch – abhängig von der aktuellen Marktsituation – überschritten werden). Die Kosten für diese Maßnahmen sind bei den ausgewiesenen Verkehrswerten nicht berücksichtigt.

Grundlage für die ausgewiesenen Werte (dies gilt allgemein für den Terminus „Verkehrswert“) ist, dass zum Bewertungsstichtag der Vermarktungszeitraum bereits als beendet gilt (und somit fiktiv der Vermarktungszeitraum vor dem Bewertungsstichtag begonnen wurde).

8. EXKURS: VERKEHRSWERT DES FIKTIV FERTIGGESTELLTEN WE-ANTEILS

Auftragsgemäß wird in diesem Exkurs der Verkehrswert des fiktiv fertiggestellten WE-Anteils abgebildet. Der ausgewiesene Wert unterstellt daher, dass das Objekt fiktiv fertiggestellt ist und über eine Fertigstellungsanzeige verfügt.

| Wertermittlung von Wohnungseigentums-Objekten - fiktiv fertiggestellt | | | | | | | | | |
|--|-----|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|-----------|------------------------------|--------------------|
| Ebene | Top | Nutzung | Nutzfläche | Terrasse | Nutzfläche gewichtet | Verkaufspreis bestandsfrei und saniert | Anpassung | resultierender Verkaufspreis | Verkaufspreis |
| | | | m ² | 25% | m ² | €/m ² | % | €/m ² | € |
| DG | 5 | Wohnen | 131,71 m ² | 106,73 m ² | 158,39 m ² | 9.190 €/m ² | | 9.190 €/m ² | 1.455.627 € |
| Stapelparker | | | | | | | 1 STP | 24.600 €/STP | 24.600 € |
| Verkehrswert der Liegenschaft ungerundet | | | | | | | | | 1.480.227 € |
| Verkehrswert der Liegenschaft - gerundet | | | | | | | | | 1.480.000 € |

Der Verkehrswert des fiktiv fertiggestellten WE-Anteils (inklusive Stellplatz) wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen, 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 € 1.480.000,- (in Worten: Euro eine Million vierhundertachtzigtausend) festgesetzt.

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

MICHAEL P. REINBERG, PhD, REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert des WE-Anteils (inklusive Stellplatz)

**1130 Wien, Dirkenzgasse 6 Top 5 (WE in Vorbereitung)
EZ 2042, GST-NR 1517 inneliegend der KG 01201 Auhof, BG Hietzing**

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 € 1.099.000,-
(in Worten: Euro eine Million neunundneunzigtausend)

festgesetzt.

Der Verkehrswert des WE-Anteils (inklusive Stellplatz) unter der Annahme der fiktiven Fertigstellung wird zum Stichtag mit

gerundet € 1.480.000,-
(in Worten: Euro eine Million vierhundertachtzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 01.12.2022

Dipl.-Ing. (FH) PhDr.

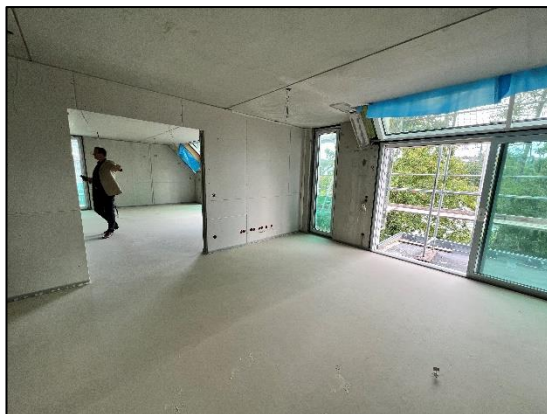
MICHAEL P. REINBERG, PhD, REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

E. ANLAGEN

Fotodokumentation



F. EVS 3, QUALIFIZIERTER GUTACHTER

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter Einhaltung der EVS 3 der **European Valuation Standards der TEGoVA**, 9. Auflage²³ erstellt hat.

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

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

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

1. INTERESSENSKONFLIKT

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

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

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

2. UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

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

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

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

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters

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

²³ European Valuation Standards, 9th Edition, TEGoVA, page 53 et seq.

G. 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, Ma Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

„**Baukosten Gebäude Neubau**“ 2021 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Baukosten Gebäude Altbau**“ 2021 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“ (Karuscheck/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 Grundlagen²⁴

„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 |

²⁴ Quelle: jusline.at