

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

**Hotel Sacher Baden**  
2500 Baden, Helenenstraße 55

**EZ 803; GST-NR 743/4** inneliegend der **KG 04025**  
Rauhenstein, BG Baden



**zum Stichtag:**  
**09.09.2024**

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

---

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

**Auftraggeber**

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

**als Masseverwalter in der Sache:**

Insolvenz HOTEL-SACHERBADEN Betriebs GmbH  
im Auftrag für das Handelsgericht Wien  
Aktenzeichen 28 S 129/24k

**Schuldner:**

HOTELSACHERBADEN Betriebs GmbH  
Oppolzergasse 6/3.Stock, Tür 11  
1010 Wien

**Zweck des Gutachtens**

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

**Stichtag des Gutachtens**

Datum: 09.09.2024  
(Tag der Befundaufnahme)

**Qualitätsstichtag**

Entspricht dem Bewertungsstichtag

**Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert**

**Gerundet € 3.100.000,-**

(in Worten: EURO drei Millionen einhunderttausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>B. Befund</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort	9
1.1 Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	18
3.1. Grundbuchauszug	18
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	21
3.3. Grundstückskonfiguration	21
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	22
3.5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	24
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	24
4. Gebäudedaten	25
4.1. Kurzbeschreibung	25
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	26
4.3. Nutzung	26
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	26
4.5. Flächenaufstellung	27
4.6. Gebäudepläne	28
4.7. Fotodokumentation	31
<b>C. Bewertung</b>	<b>35</b>
1. Standortbewertung	35
2. Bewertungsgrundsatz	35
3. Bewertungsverfahren	36
4. Verfahrenswahl	37
5. Vergleichswertverfahren	38
6. Ertragswertverfahren	41
7. Nachhaltigkeitsaspekte	51
8. Verkehrswert der Liegenschaft	53
<b>D. Ergebnis</b>	<b>54</b>
<b>E. EVS 3, Qualifizierter Gutachter</b>	<b>55</b>
1. Interessenskonflikt	55
2. Unabhängigkeit des Sachverständigen	55
<b>F. Literaturverzeichnis</b>	<b>56</b>

## A. ALLGEMEINES

### Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
  - diverse Fluchtpläne einzelner Zimmer, undatiert
  - Gebäudebewertung der Riskconsult Sicherheits- und Risiko- Managementberatung Ges.m.b.H, zum Stichtag November 2015
  - Verkehrswertgutachten von Herrn SV Mag. Eduard Michael Gruber, zum Stichtag 09.03.2020
  - Kaufvertrag vom 23.09.2021
- 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 09.09.2024 in Anwesenheit von Herrn Siegmund Kahlbacher, sowie Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; **Verdachtsflächenkataster** und Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- Es wurde nicht in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und

Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen<sup>1</sup>. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.

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

---

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

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

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

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

- **Vorsteuerkürzung** bei Wohnungsmietverträgen: Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach § 6 Abs.2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.<sup>4</sup>  
Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, 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).

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

- 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 Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>6</sup>. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.

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

- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.<sup>7</sup>

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

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

- Die Wertermittlung unterstellt, dass das Hotel bestandfrei ist und zu Marktkonditionen verpachtet werden kann.

---

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

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

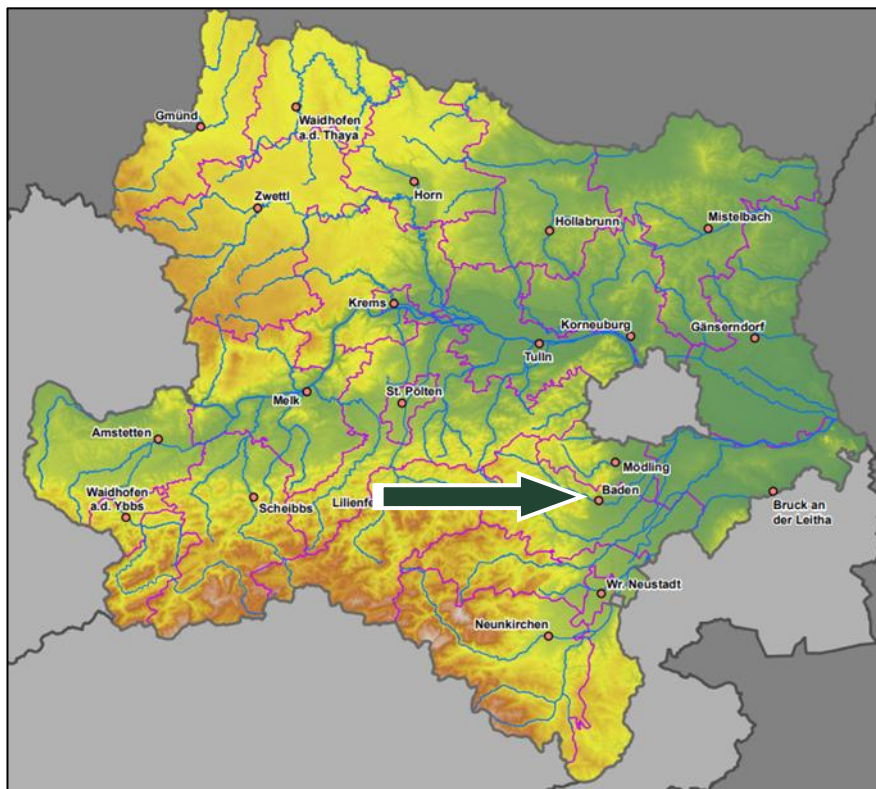
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

## B. BEFUND

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

### 1. MAKROSTANDORT

#### 1.1 Lage im Großraum



Übersicht Niederösterreich, Quelle: geoland.at – Lage vom Bezirk Baden

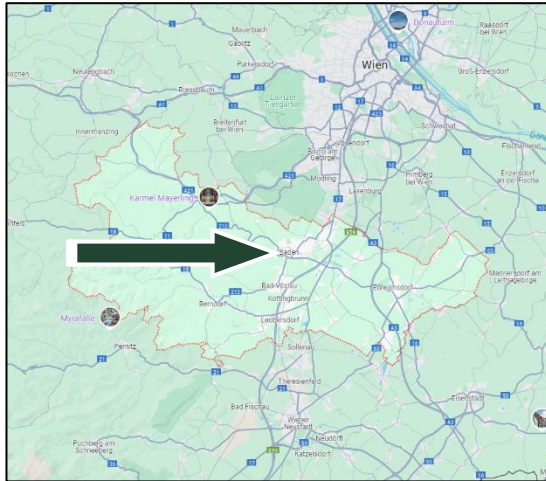
Niederösterreich ist in 20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bezirk Baden.

*Baden bei Wien ist eine Stadt in Niederösterreich, 25 km südlich von Wien an der Thermenlinie. Als Teil der Bedeutenden Kurstädte Europas zählt die Stadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Sie ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft Baden. Besonders bekannt ist die Stadt für ihre reichhaltige Geschichte, Biedermeierarchitektur, Kunst- sowie Weinkultur. Die Stadt wird geläufig auch als Kaiser- bzw. Kurstadt bezeichnet.<sup>9</sup>*

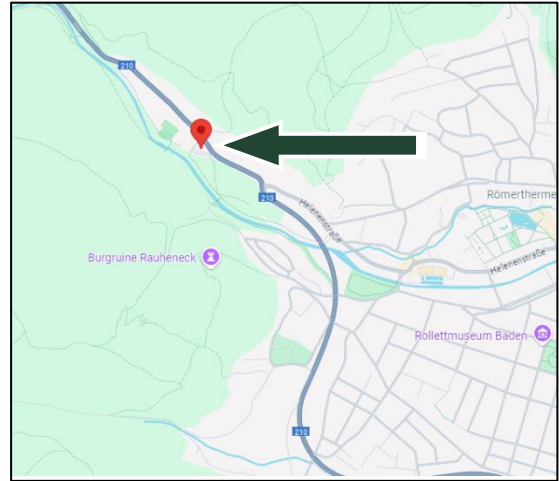
<sup>9</sup> Quelle: wikipedia.org

## 2. MIKROSTANDORT

### 2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am westlichen Stadtrand von Baden an der Adresse Helenenstraße 55. Die Umgebung ist durch Wohnbauten und Grün- sowie Waldflächen geprägt.

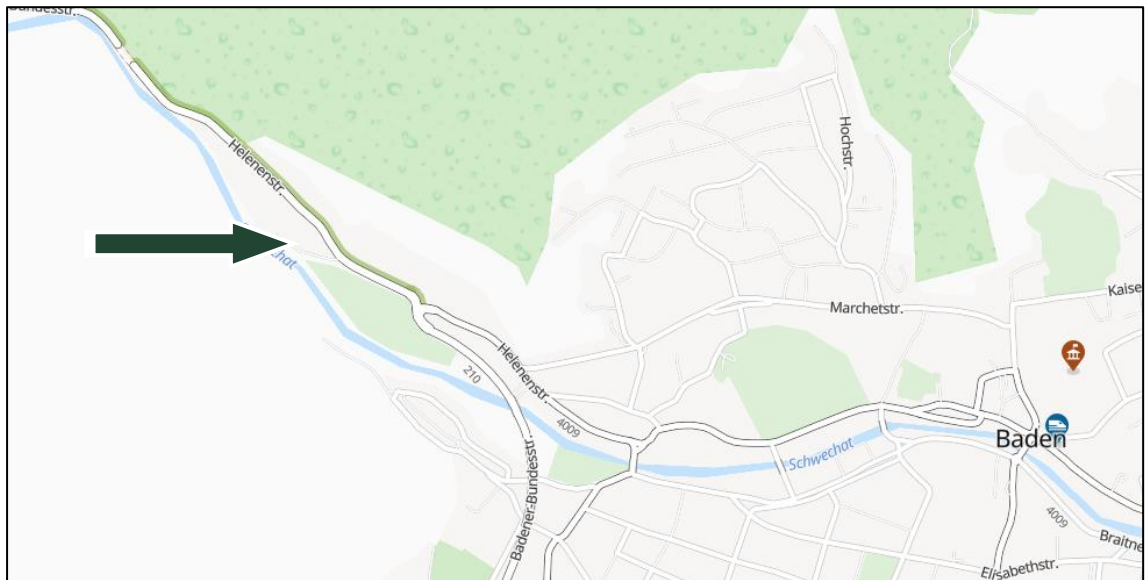


Orthofoto (google.at/maps); rudimentäre Einzeichnung; Blickrichtung Norden



- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Helenenstr. welche als Hauptverkehrsader fungiert.



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

Entfernungen:

- Anbindung an die A 23 - Südosttangente: ca. 25 km
- Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: ca. 40 km
- Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: ca. 40 km
- Anbindung an die A 1 – Westautobahn: ca. 40 km
- Stadtzentrum Baden: ca. 2,5 km

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 45 km entfernt (Ostautobahn A4).

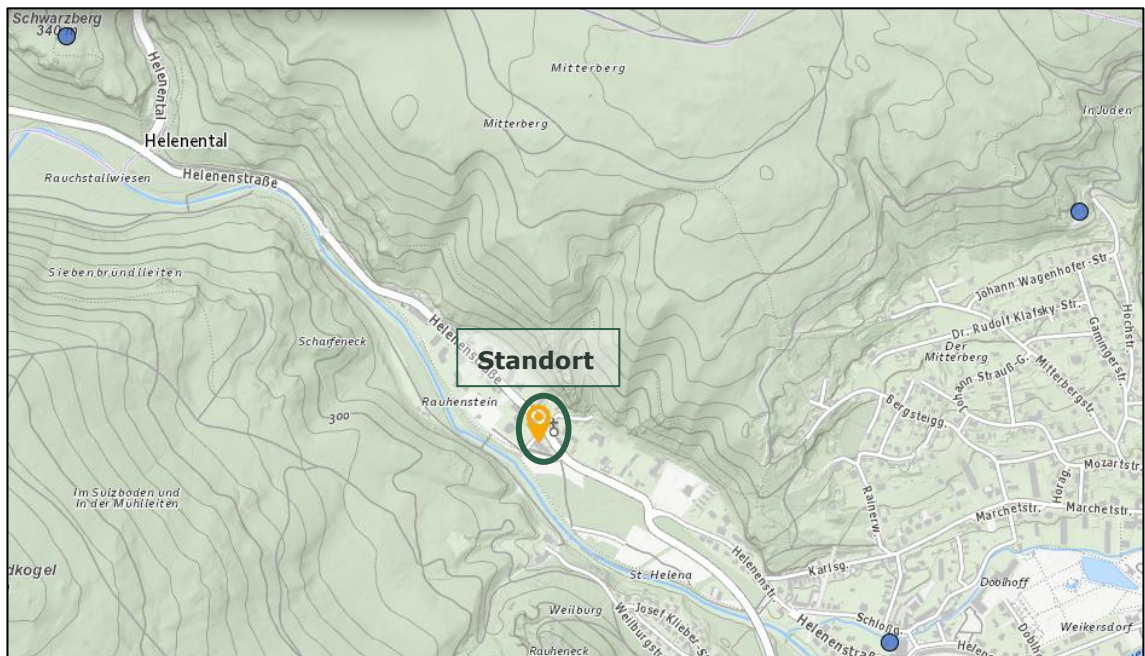
Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt nicht unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

- 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 vereinzelt Mobilfunk-Sendeanlagen<sup>10</sup>, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



**Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at**

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

<sup>10</sup> Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

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

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

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

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

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

■ Lärminformation<sup>11</sup>

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L<sub>den</sub> und dem Nachtlärmindex L<sub>night</sub> beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

	L <sub>den</sub> [dB]	L <sub>night</sub> [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienerverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

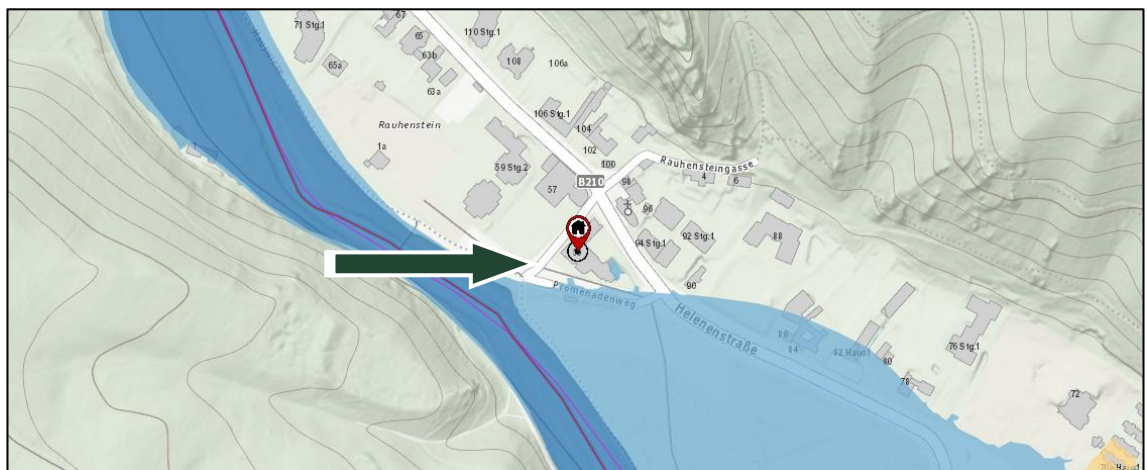
Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Durch Abfrage der Lärminformationen konnten keine Lärmbeeinträchtigungen festgestellt, weshalb auf die grafische Darstellung der Karten verzichtet wird.

<sup>11</sup> Quelle: laerminfo.at

■ Hochwasser<sup>12</sup>

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.



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

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

<sup>12</sup> Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

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

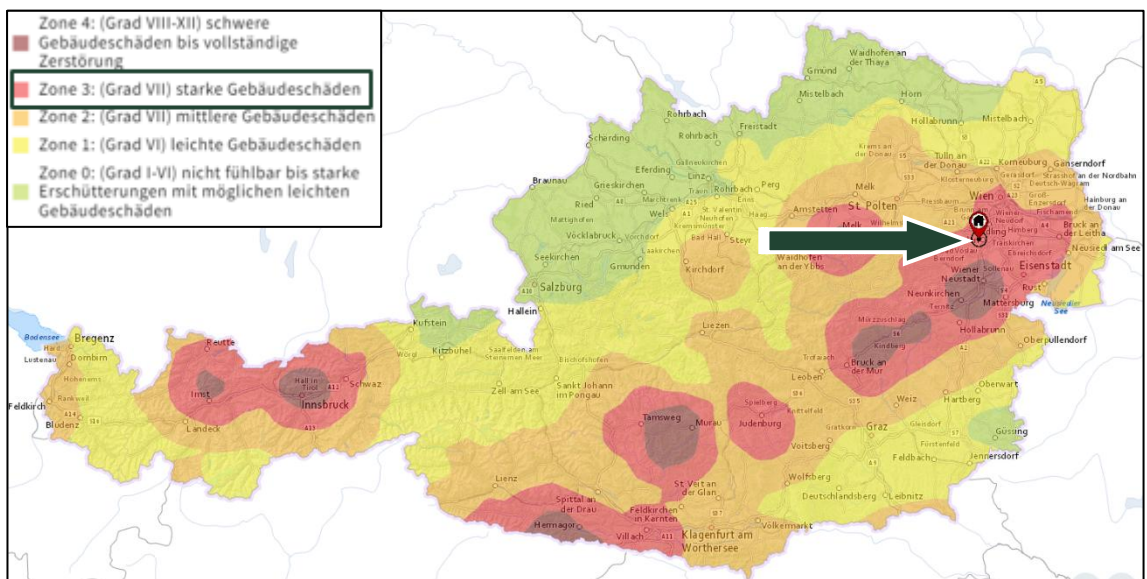
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

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

■ Erdbeben<sup>13</sup>

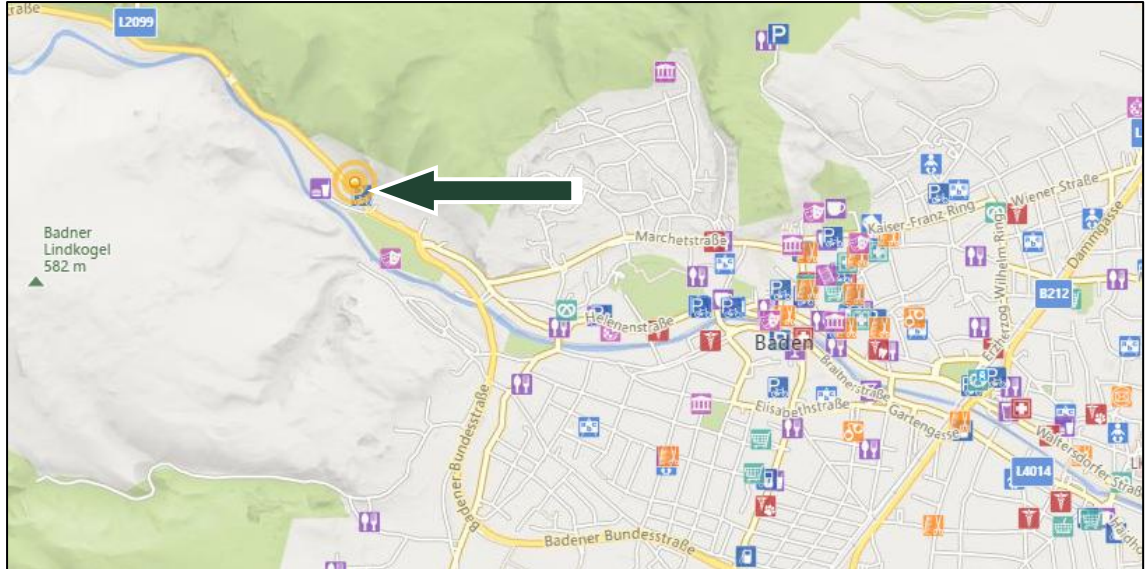
Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene maximale Erdbebenstärke in einem "Gebäudeleben" auftritt, beträgt 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 800 Jahren.



<sup>13</sup> Quelle: hora.gv.at

■ 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.

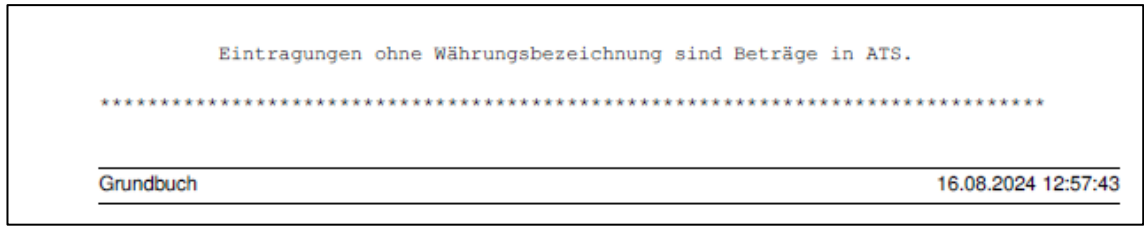
<b>Bildung &amp; Kinderbetreuung</b> Musikschule Fahrschule Kindergarten/Kinderbetreuung Universität/Kolleg Kindergarten/Kinderbetreuung Schule Bibliothek Unterhaltung & Kultur Kasino Kulturzentrum Kino Gemeinschaftszentrum Disco Planetarium Theater Museum Zoo Freizeitpark	<b>Gastronomie</b> Pub Cafe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

Legende, Quelle: immomapping.com

### 3. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### 3.1. Grundbuchauszug

	GB																
<b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>																	
KATASTRALGEMEINDE 04025 Rauhenstein BEZIRKSGERICHT Baden	EINLAGEZAHL 803																
***** Letzte TZ 5980/2024 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012 *****																	
***** A1 *****																	
<table border="0" style="width: 100%;"><thead><tr><th style="text-align: left;">GST-NR</th><th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th><th style="text-align: left;">FLÄCHE</th><th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th></tr></thead><tbody><tr><td>743/4</td><td>G GST-Fläche</td><td style="text-align: center;">*</td><td>2299</td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(10)</td><td style="text-align: center;">860</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Gärten(10)</td><td style="text-align: center;">1439</td><td>Heleneustraße 55</td></tr></tbody></table>	GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	743/4	G GST-Fläche	*	2299		Bauf.(10)	860			Gärten(10)	1439	Heleneustraße 55	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE														
743/4	G GST-Fläche	*	2299														
	Bauf.(10)	860															
	Gärten(10)	1439	Heleneustraße 55														
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)																	
***** A2 *****																	
1 a 8970/1994 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens und Abstellens von Kraftfahrzeugen auf Gst 800/34 für EZ 803																	
2 a 8970/1994 71/1997 Grunddienstbarkeit der Duldung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie der Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde auf Gst 743/4 gegen EZ 1216																	
5 a gelöscht																	
***** B *****																	
7 ANTEIL: 1/1 HOTELSACHERBADEN Betriebs GmbH (FN 452843x) ADR: Oppolzergasse 6/3. Stock, Tür 11, Wien 1010																	
a 10611/2021 IM RANG 10080/2021 Kaufvertrag 2021-09-23, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-10-07 Eigentumsrecht																	
b 2883/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-04-14 für Treuhänder Dr. Michael Tröthandl geb 1964-09-07																	
c 5980/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-07-25 (28 S 129/24k - HG Wien)																	
***** C *****																	
14 a 10611/2021 Pfandurkunde 2021-09-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,-- für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)																	
c 9992/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNr. 15																	
15 a 9992/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.029.279,68 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-12-07) für "Vegetabile" Oelfabriks- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 129125s) (5 E 55/23h)																	
b 9992/2023 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNr. 14																	
16 a 3104/2024 Rückstandsausweis 2024-04-17 PFANDRECHT vollstr EUR 6.817,29 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-04-22 für Stadtgemeinde Baden (22 E 1203/24g)																	
***** HINWEIS *****																	
Seite 1 von 2																	



#### 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 Immobilien treuhändern 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 fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
803	743/4	860 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		1.439 m <sup>2</sup>	Gärten (Gärten)
<b>Summe GST-Fläche</b>		<b>2.299 m<sup>2</sup></b>	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 2.299 m<sup>2</sup>.

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

<sup>14</sup> Grundsteuernkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuernkataster 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.

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

### **Erläuterung Dienstbarkeiten**

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

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

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

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

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

### **Erläuterung Eintragungen**

#### **A2-Blatt**

A2-LNr. 1 – Grunddienstbarkeit: Diese Grunddienstbarkeit begründet die Erlaubnis des Gehens, Fahrens und Abstellens von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück 800/34. Diese Eintragung ist wertrelevant und ist im Ergebnis berücksichtigt.

A2-LNr. 2 – Grunddienstbarkeit: Diese Grunddienstbarkeit begründet die Duldung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie die Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde auf Grundstück 743/4. Es wird die gegenständliche Bebauung der Bewertung zugrunde gelegt, weshalb diese Eintragung keine Berücksichtigung in der Bewertung findet.

#### **C-Blatt**

C-LNrn. 14 und 16 – Pfandrechte:

Das Pfandrecht ist das dingliche Recht, welches dem Gläubiger eingeräumt wird, aus einer Sache, wenn die Verbindlichkeit zur bestimmten Zeit nicht erfüllt wird, die Befriedigung zu erlangen. Die

---

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

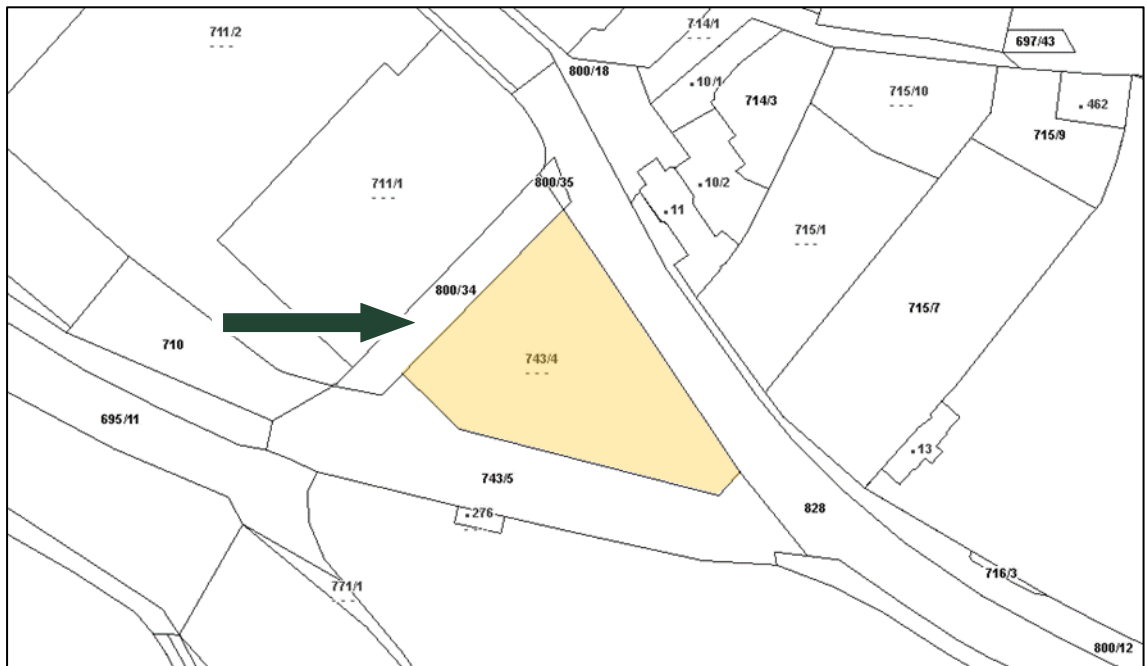
Sache, worauf dem Gläubiger dieses Recht zusteht, heißt überhaupt ein Pfand. (Quelle: §447 ABGB: Begriff von dem Pfandrechte und Pfande.) Aufgrund der getroffenen Annahme der Geldlastenfreiheit, werden diese Eintragungen wertneutral berücksichtigt.

C-LNr. 15 – Einleitung des Versteigerungsverfahrens:

Diese Eintragung bezieht sich auf eine Forderung, da jedoch gemäß der getroffenen Annahme von Geldlastenfreiheit ausgegangen wird, wird diese Eintragung wertneutral behandelt.

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

### 3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: atlas.no.e.gv.at

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

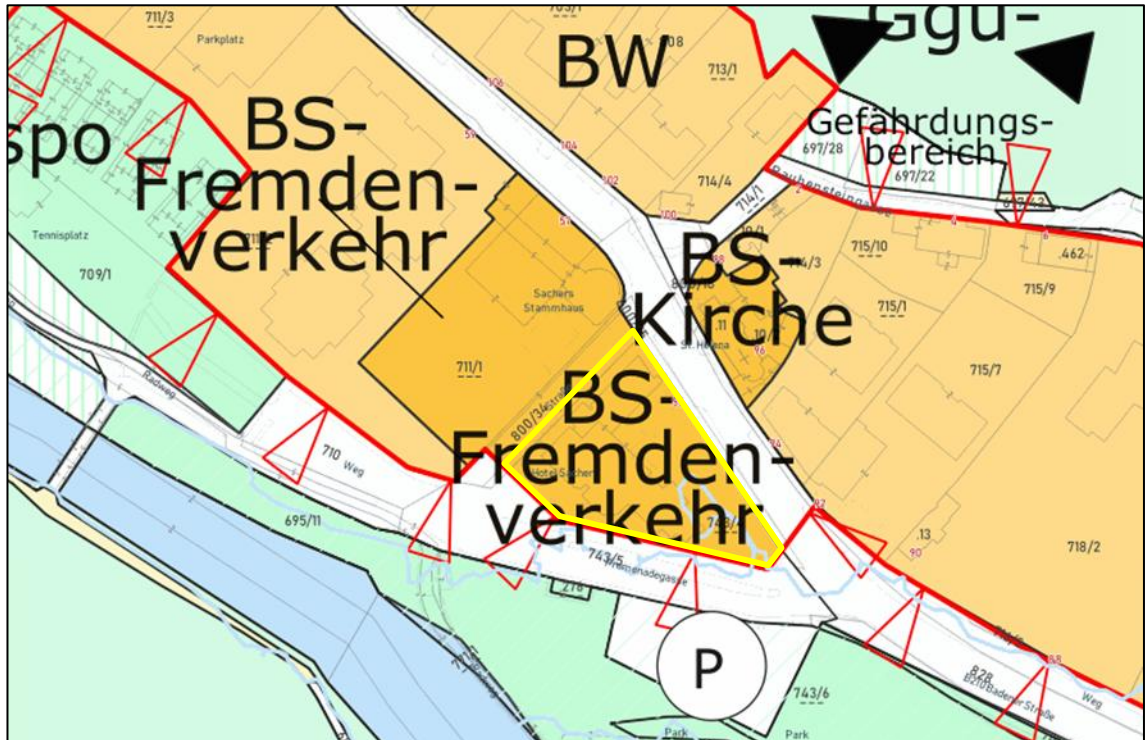
### 3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

### 3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

#### BS - Fremdenverkehr



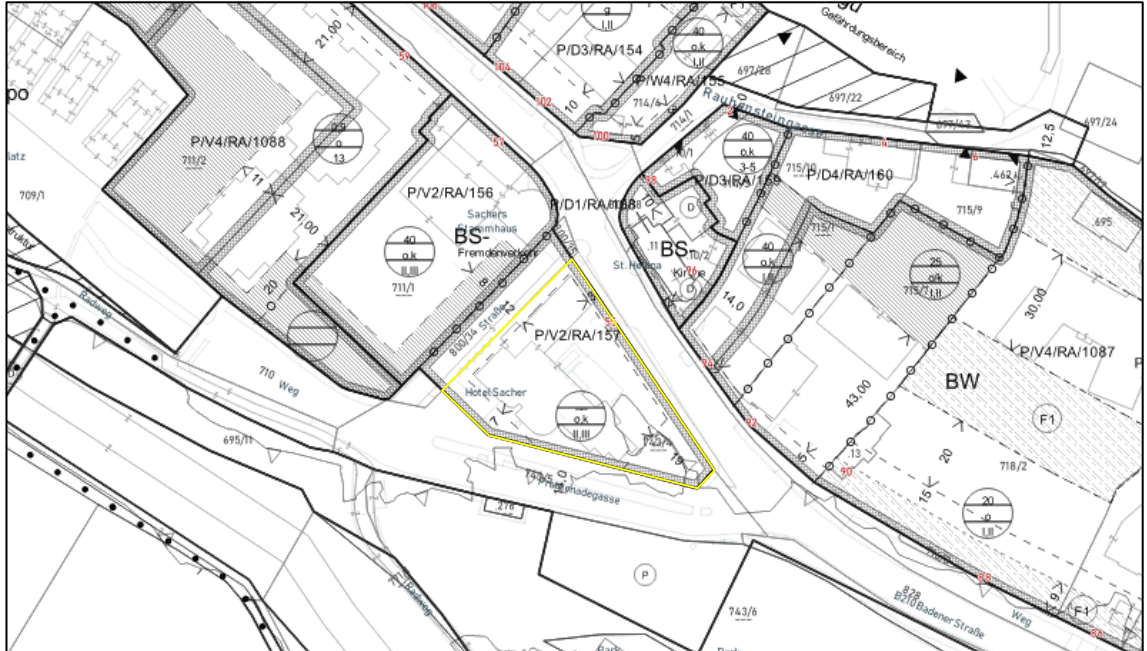
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: baden.mgiss.net; rudimentäre Einzeichnung der Liegenschaft (gelb umrandet)

#### Widmung

§16. Raumordnung für Niederösterreich, Bauland

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

6. Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,
- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
  - denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
  - die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.



Auszug aus dem digitalen Bebauungsplan; Quelle: baden.mgis.net; rudimentäre Einzeichnung der Liegenschaft (gelb umrandet)

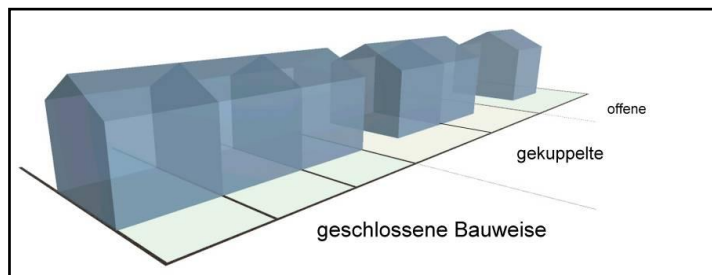
o,k      offene oder gekuppelte Bauweise  
II,III    Bauklasse II,III

P/V2/RA/157 – UNESCO-Welterbe Property Zone/Villenviertel Schutzzone schutzwürdiger Objekte

Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten: Zur Prüfung der Schutzonenverträglichkeit der geplanten Maßnahmen ist die Einholung einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes und insbesondere hinsichtlich Maßnahmen ohne Denkmalbedeutung eines Schutzzonengutachtens möglich. Abweichende Festlegungen des Bundesdenkmalamtes sind möglich.<sup>16</sup>

### 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:



§31 Raumordnung für Niederösterreich, Regelung der Bebauung:

(1) Die Bauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sind auf dem Grundstück mehrere Baulandflächen abgegrenzt, dürfen dafür unterschiedliche Bauweisen festgelegt werden. Die Bauungsweise kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

<sup>16</sup> Quelle: 17. Änderung des Bebauungsplans 1986 (Bauvorschriften) vom 21.05.2024

#### 2.gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.

#### 4.offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

### **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 Bauklassen II und III auf.

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

### **3.5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster<sup>17</sup>**

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

**Ergebnis**

**Information:** Das Grundstück 743/4 in Rauhenstein (4025) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 30.09.2024 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

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

### **3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)**

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

<sup>17</sup> Quelle: umweltbundesamt.at

## 4. GEBÄUDEDATEN

### 4.1. Kurzbeschreibung

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Helenenstraße 55 in Baden und ist mit einem Hotel bebaut. Das bewertungsgegenständliche Hotel Sacher Baden verfügt zum Bewertungsstichtag über vier Sterne.

Das gegenständliche Grundstück weist eine annähernd dreieckige Figuration auf. Das Gebäude besteht augenscheinlich aus zwei Bauteilen unterschiedlicher Bauepochen.

Gemäß übermittelten Unterlagen wurde der ältere Bauteil um das Jahr 1880 errichtet und steht gemäß Gutachten Riskconsult unter Denkmalschutz. Im Altbestand sind 14 Zimmer und vier Suiten untergebracht. Dieser Gebäudeteil ist vertikal mittels Stiegenhauses und auch einem Personenaufzug (Baujahr 1996) erschlossen. Teil dieses Gebäudeteiles ist auch ein runder Turm, den ein Zwiebdach schmückt, das übrige Dach dieses Gebäudeteiles ist als Satteldach ausgeführt.

Der neuere Gebäudeteil wurde um das Jahr 1997 errichtet und im Jahr 2011 saniert. In diesem Zubau befinden sich die übrigen der 39 Zimmer. Der Neubau-Gebäudeteil verfügt über ein Flachdach.

Die beiden Gebäudeteile sind miteinander verbunden und beide auch gemeinsam unterkellert.

Die Aufteilung der Zimmer je Bauteil ist aus folgender Grafik ersichtlich:

4 Stk. Einzelzimmer	90 €
31 Stk. Doppelzimmer	190 €
2 Stk. Junior Suiten	190 €
1 Stk. Suiten	225 €
38 Stk. Gesamt	

Zudem wird das Zimmer mit der Nummer 301 als Personalzimmer genutzt.

Im Keller der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind ein Fitness- und ein Saunabereich untergebracht sowie Räume der Haustechnik.

## 4.2. Bau- und Erhaltungszustand<sup>18</sup>

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

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

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

## 4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird als Hotel 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.

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

<sup>18</sup> Verwendete Kriterien:

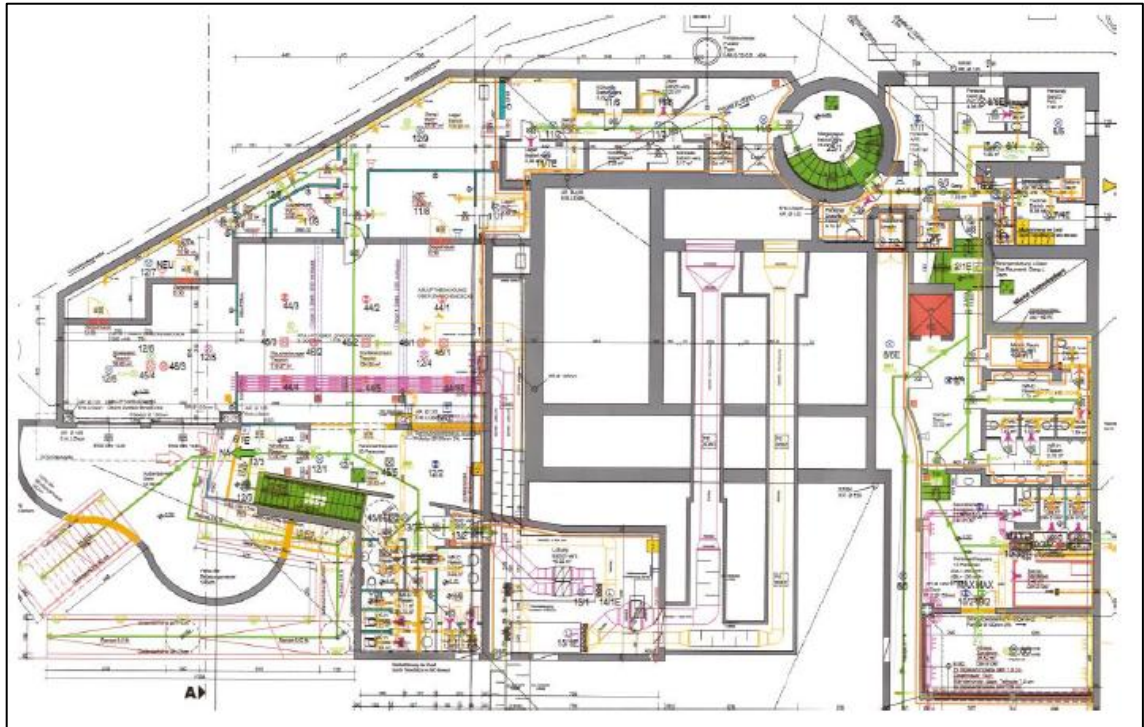
Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden,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

#### **4.5. Flächenaufstellung**

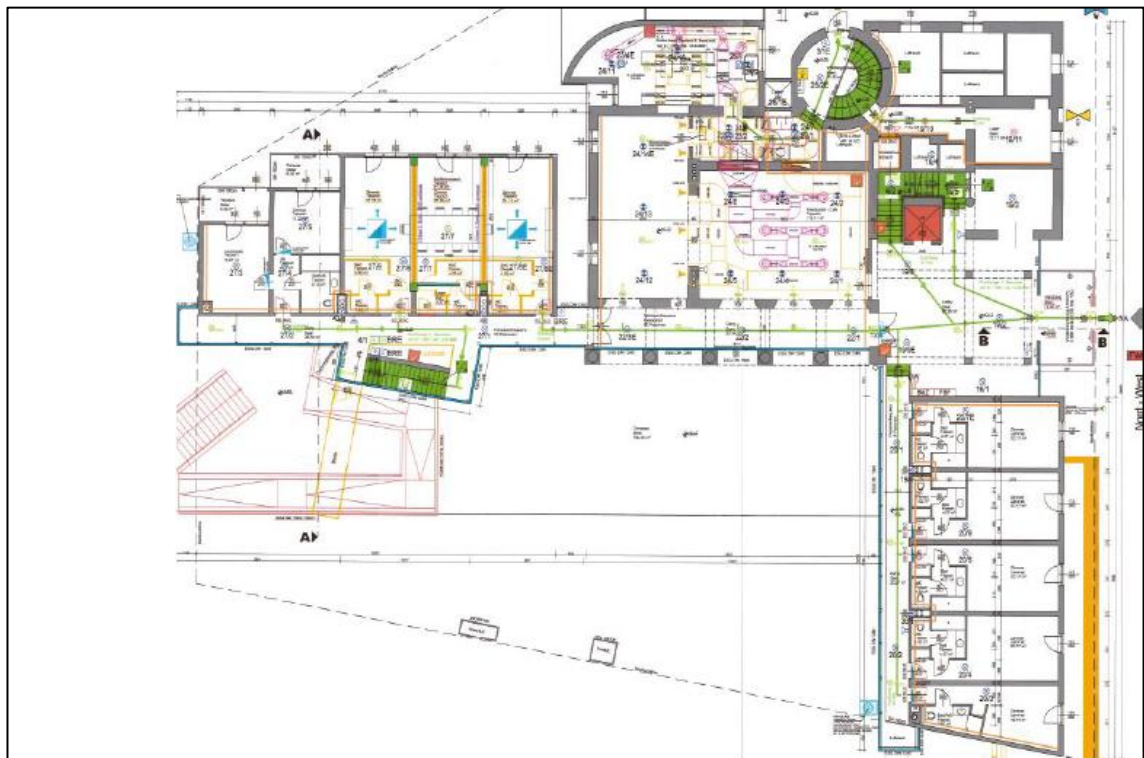
Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben und Ausstattungskategorien der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft.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

4 Stk. Einzelzimmer	90 €
31 Stk. Doppelzimmer	190 €
2 Stk. Junior Suiten	190 €
1 Stk. Suiten	225 €
<b>38 Stk. Gesamt</b>	

#### 4.6. Gebäudepläne<sup>19</sup>



Plan Kellergeschoß, Quelle: Gutachten von Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH

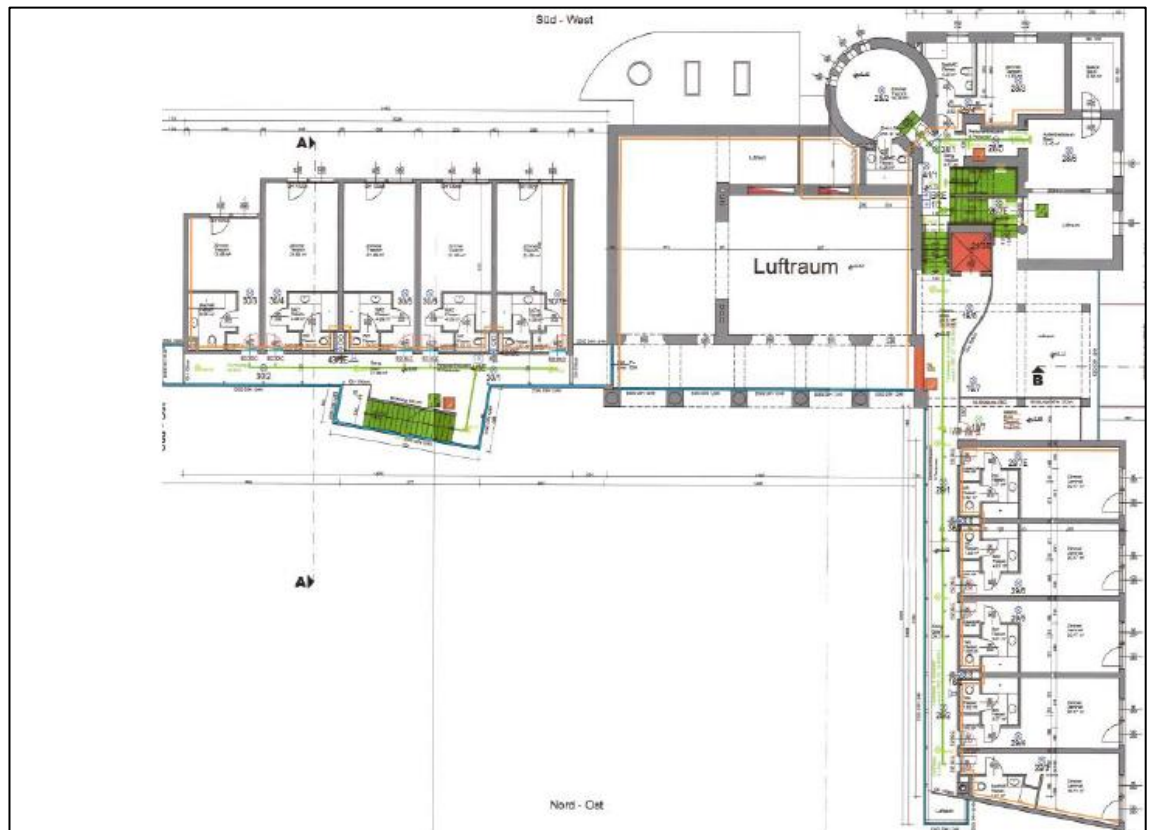


Plan Erdgeschoß, Quelle: Gutachten von Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH

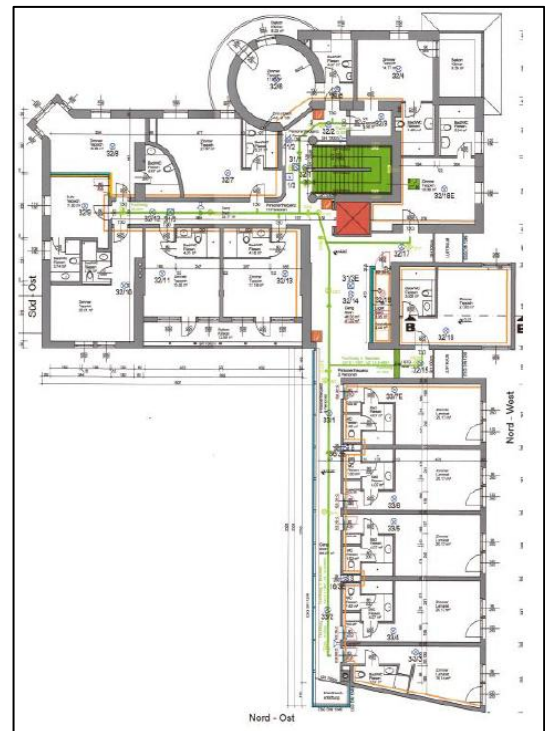
<sup>19</sup> Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

**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.



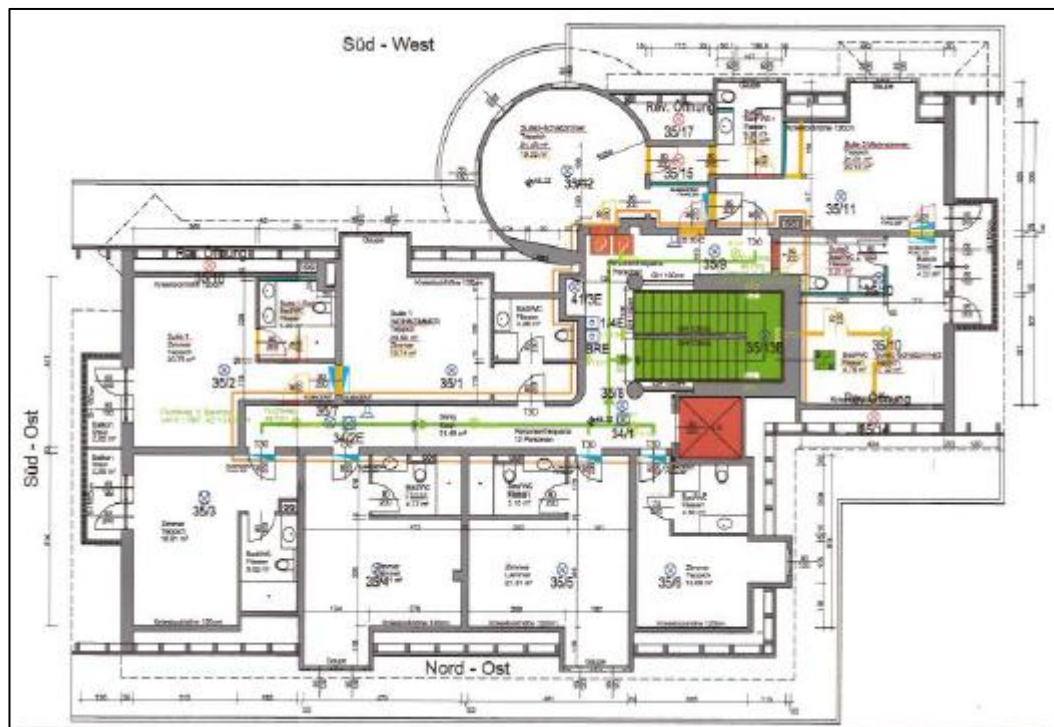
Plan Mezzanin, Quelle: Gutachten von Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH



Plan Obergeschoß, Quelle: Gutachten von Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH

**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.



Plan Dachgeschoß, Quelle: Gutachten von Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH

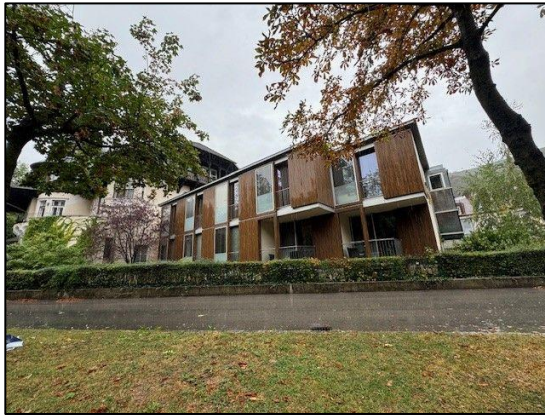
#### 4.7. Fotodokumentation



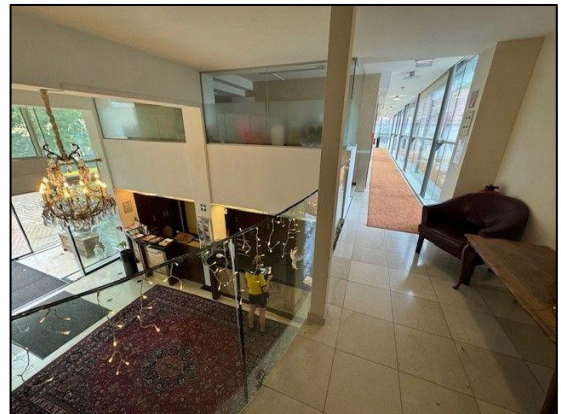
Diverse Außenansichten

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

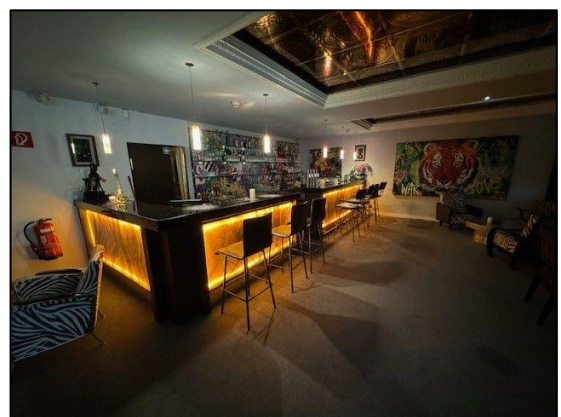
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



**Außenansichten**



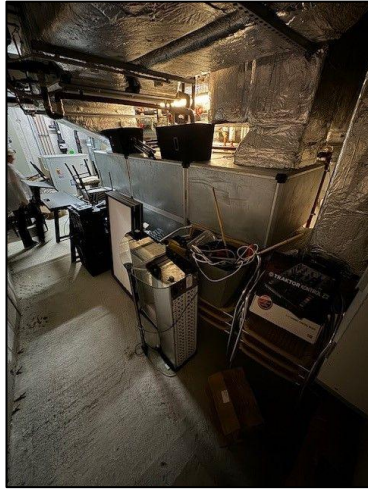
**Lobby**



**Bar**

**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.



**Haustechnikräume**



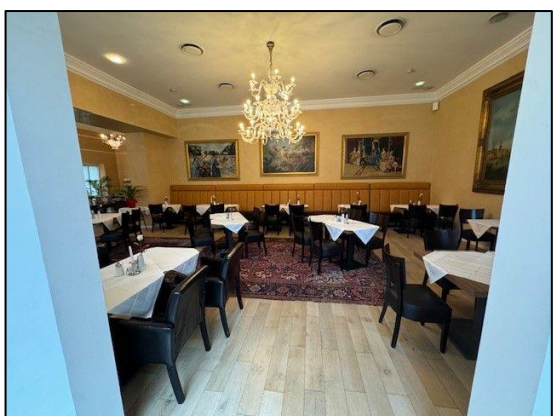
**Saunabereich**



**Haustechnikraum**



**Seminarraum**



**Speisesaal**

**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.



**Besprechungszimmer**



**Stiegenhaus**



**Personenaufzug**



**Zimmer**



**Badezimmer**



**Zimmer**



## C. BEWERTUNG

### 1. STANDORTBEWERTUNG

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

- Lagekriterien<sup>20</sup>:

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

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer mittelmäßigen Lage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

### 2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

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

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

<sup>20</sup> Verwendete Kriterien:

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

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

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

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

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

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

**§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

**3. BEWERTUNGSVERFAHREN**

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

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

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

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

**§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

(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.

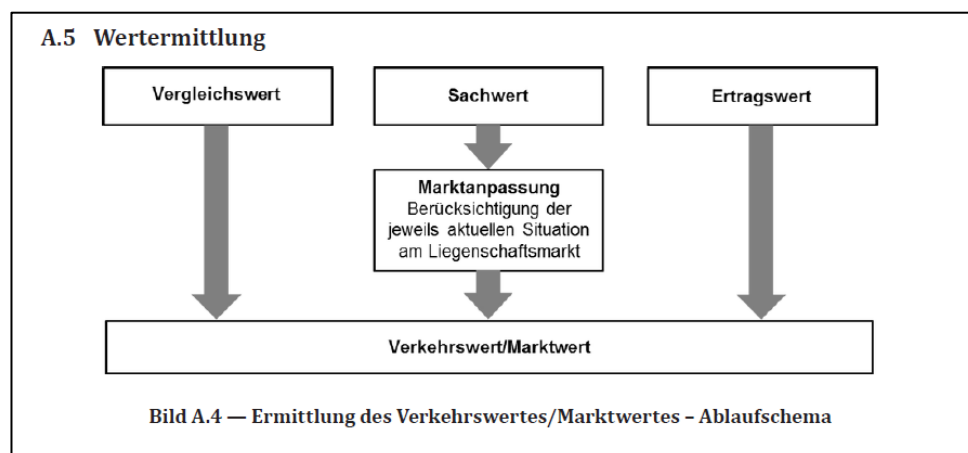
Allgemeine Erläuterungen:

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. Marktwerts den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.<sup>21</sup>



Quelle: ÖNORM B1802-1

<sup>21</sup> Quelle: ÖNORM B1802-1

### **Entsprechende Verfahrenswahl:**

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Ertragserzielung gekauft, aus diesem Grund wird auf Basis der Wissenschaft das **Ertragswertverfahren** gem. § 5 LBG bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

Im ersten Schritt wird der Ertragswert der Liegenschaft erhoben, wobei der korrespondierende Grundanteil mittels Vergleichswertverfahren bestimmt wird.

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

## **5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

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

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

*Abs. 2: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im 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 Grundstücke 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.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden.

#### **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.

**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.

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

**Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichsverfahren**

Der Bodenwert 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		Grundstücke									
Datum	PLZ	Adresse	KG	EZ	Widmung	Zustand	Grundfläche	Kaufpreis	Abbruchkosten	Kaufpreis unter Berücksichtigung der Abbruchkosten	Kaufpreis/m² Grundfläche
15.07.2021	2500	Roseggerstraße	04003	1819	BL Wohngebiet - 2WE	bebaut	1.066 m²	€ 715.000	€ 50.000	€ 765.000	718 €/m²
14.12.2021	2500	Conrad von Hötzendorf-Platz	04002	420	BL Kerngebiet	unbebaut	1.211 m²	€ 2.150.000		€ 2.150.000	1.775 €/m²
29.03.2022	2500	Dörfnergasse	04025	388	BL Wohngebiet - 3WE	bebaut	2.105 m²	€ 1.670.000	€ 50.000	€ 1.720.000	817 €/m²
03.08.2022	2500	Schlossgasse	04025	2022	BL Wohngebiet - 2WE	unbebaut	736 m²	€ 450.000		€ 450.000	611 €/m²
30.09.2022	2500	Sauerhofstraße	04025	59	BL Wohngebiet	bebaut	2.310 m²	€ 1.285.000	€ 50.000	€ 1.335.000	578 €/m²
13.10.2022	2500	Lechnergasse	04017	982	BL Wohngebiet - 2WE	unbebaut	686 m²	€ 630.000		€ 630.000	918 €/m²
02.11.2022	2500	Braitner Straße	04003	772	BL Kerngebiet - 6 WE	unbebaut	351 m²	€ 400.000		€ 400.000	1.140 €/m²
29.12.2022	2500	Eugengasse	04025	2430	BL Wohngebiet - 3 WE	unbebaut	756 m²	€ 749.000		€ 749.000	991 €/m²
26.05.2023	2500	Flaminggasse	04020	474	BL Wohngebiet - 2 WE	unbebaut	1.773 m²	€ 1.270.000		€ 1.270.000	716 €/m²
30.06.2023	2500	Vöslauer Straße	04025	139	BL Kerngebiet - 6 WE	bebaut	541 m²	€ 500.000	€ 50.000	€ 550.000	1.017 €/m²

Vergleichsdaten				Anpassungsfaktoren		Vergleichswerte nach Bereinigung				
Datum	PLZ	Adresse	Widmung	Kaufpreis unter Berücksichtigung der Abbruchkosten	Kaufpreis/m² Grundfläche	Zeit	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/m² Grundfläche	Ausreißer
15.07.2021	2500	Roseggerstraße	BL Wohngebiet - 2WE	€ 765.000	718 €/m²	20%	20%	€ 914.711	858 €/m²	nein
14.12.2021	2500	Conrad von Hötzendorf-Platz	BL Kerngebiet	€ 2.150.000	1.775 €/m²	20%	20%	€ 2.570.755	2.123 €/m²	ja
29.03.2022	2500	Dörfnergasse	BL Wohngebiet - 3WE	€ 1.720.000	817 €/m²	0%	0%	€ 1.720.000	817 €/m²	nein
03.08.2022	2500	Schlossgasse	BL Wohngebiet - 2WE	€ 450.000	611 €/m²	0%	0%	€ 450.000	611 €/m²	ja
30.09.2022	2500	Sauerhofstraße	BL Wohngebiet	€ 1.335.000	578 €/m²	0%	0%	€ 1.335.000	578 €/m²	ja
13.10.2022	2500	Lechnergasse	BL Wohngebiet - 2WE	€ 630.000	918 €/m²	0%	0%	€ 630.000	918 €/m²	nein
02.11.2022	2500	Braitner Straße	BL Kerngebiet - 6 WE	€ 400.000	1.140 €/m²	0%	0%	€ 400.000	1.140 €/m²	nein
29.12.2022	2500	Eugengasse	BL Wohngebiet - 3 WE	€ 749.000	991 €/m²	0%	0%	€ 749.000	991 €/m²	nein
26.05.2023	2500	Flaminggasse	BL Wohngebiet - 2 WE	€ 1.270.000	716 €/m²	0%	0%	€ 1.270.000	716 €/m²	nein
30.06.2023	2500	Vöslauer Straße	BL Kerngebiet - 6 WE	€ 550.000	1.017 €/m²	0%	0%	€ 550.000	1.017 €/m²	nein
<b>977 €/m²</b>										

Mittelwert	977 €/m²	
Standardabweichung der Gesamtheit	418 €/m²	
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	836 €/m²	
Konfidenzintervall	85,5%	1.812 €/m²
	-85,5%	141 €/m²
Konfidenzintervall eingeschränkt (2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921)	30,0%	1.270 €/m²
	-30,0%	684 €/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	922 €/m²	
<b>Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet</b>	<b>920 €/m²</b>	
Abschlag für Sonderwidmung	-25%	-230 €/m²
		<b>690 €/m²</b>

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand für die Widmung Bauland Sondergebiet Fremdenverkehr angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 690,- /m<sup>2</sup> Grundfläche** festgesetzt.

## 6. 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 Vergleichsverfahren 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 fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

**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.

Hotelkalkulation				
<b>Zimmeranzahl</b>	4 Stk. Einzelzimmer 31 Stk. Doppelzimmer 2 Stk. Junior Suiten 1 Stk. Suiten			
<b>Auslastung</b>		50%		
<b>Öffnungstage</b>		330		
<b>Angebotspreise:</b>	4 Stk. Einzelzimmer	90 € pro Zimmer		€ 360
	31 Stk. Doppelzimmer	180 € pro Zimmer		€ 5.580
	2 Stk. Junior Suiten	198 € pro Zimmer		€ 396
	1 Stk. Suiten	225 € pro Zimmer		€ 225
	38 Stk. Gesamt		Brutto	€ 6.561
	abzüglich Umsatzsteuer	10%	Netto	-€ 596
Umsatz			Netto pro Tag	€ 5.965
<b>Average Room Rate</b>			<b>Netto</b>	<b>€ 156,96</b>
<b>RevPAR</b>			<b>Netto</b>	<b>€ 78,48</b>
Umsatz p.a.	Logis			984.150 €
Umsatz p.a.	F & B	35%	vom Umsatz	344.453 €
Umsatz p.a.	Sonstiges	5%	vom Umsatz	49.208 €
<b>Umsatz p.a. Hotel</b>	<b>Gesamt</b>			<b>1.377.810 €</b>
Ermittlung der Pacht				
Umsatz p.a.		18%		177.147 €
		10%		34.445 €
		12,0%		5.905 €
				<b>217.497 €</b>
				<b>18.125 €</b>
Pachtanteil	15,79%		vom Umsatz	
<b>Pacht p.a.</b>				<b>217.497 €</b>
Benchmarks				
Pacht pro Zimmer	pro Jahr	38 Stk.		5.724 €/Zimmer
Pacht pro Zimmer	pro Monat	38 Stk.		477 €/Zimmer
Pacht bezogen auf die Nutzfläche pro Monat		2.378 m <sup>2</sup>		7,62 €/m <sup>2</sup>

### Bewirtschaftungskosten

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

### Verwaltung

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

### Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

### Mietausfall/Leerstehung

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

### Instandhaltung

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

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

Gebäude mit Denkmalschutz: € 15,00/m<sup>2</sup> und darüber.

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

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

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

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

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

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

Nutzungs-kategorie	Subkategorie	Mindest-ansatz:		Maximaler Höchstsatz:	
		sehr geringes Risiko	vorhandene Risiken	hohe Risiken	sehr hohe Risiken
		Wertsteigerung sicher		Wertsteigerung sehr fraglich	
Spezial-immobilien (z. B.)	Hotels		5,00 – 6,00 %	6,00 – 7,00 %	7,00 – 8,50 %
	Sportstätten		6,75 – 7,50 %	7,50 – 8,50 %	8,50 – 9,50 %
	Restaurants		6,75 – 7,50 %	7,50 – 8,00 %	8,00 – 8,50 %
	Senioreneimmobilien		6,50 – 7,50 %	7,50 – 8,00 %	8,00 – 8,50 %
	Privatkliniken		6,00 – 7,00 %	7,00 – 8,00 %	8,00 – 8,50 %
Land- und Forstwirtschaft		1,00 – 2,00 %	2,00 – 3,00 %	3,00 – 4,00 %	

Tab. 46 Regelbandbreiten für Liegenschaftszinssätze in Österreich

Quelle: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, S. 383

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 beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

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

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 2/2024

Der gewählte Zinssatz liegt geringfügig unterhalb der o.a. Bandbreite.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

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

#### **Technische Lebensdauer**

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

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

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

#### **Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

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

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

#### **(Wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart (Architektur, Konstruktion, Baustoffe), der Bauweise (Massiv, Fertigteile) und der Nutzung (Wohnen, Büro, Tourismus) sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten für

unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

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

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

Hat die technische Lebensdauer ihr Ende erreicht, tritt die technische Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von deutlich über hundert Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten, wenn aufgrund der Gebäudestruktur ein Weiterbetrieb unwirtschaftlich wird. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

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

In der Literatur<sup>22</sup> werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort – Supermärkte	30–50 20–30
Gewerbe- und Industriegebäude – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit – Lagerhallen und Logistikimmobilien – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige – Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	30–50 20–40 10–30 20–30
Hotels	20–40
Schulen	10–30
Tankstellen	10–20

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

<sup>22</sup>z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

### **Verfahrensablauf Ertragswertverfahren**

Die zuvor aus Vergleichswerten ermittelten Marktmiete bildet den Jahresrohertrag.

Geringe Abweichungen zur Marktmiete (overrent oder underrent) bleiben beim Jahresrohertrag unberücksichtigt und werden im Zuge des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, größere Abweichungen werden gesondert ermittelt und in einer eigenen Position ausgewiesen.

Der Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten vermindert und ergibt so den Jahresreinertrag.

Der Jahresreinertrag wird um die Bodenwertverzinsung gekürzt und ergibt durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Allfällige Wertminderungen infolge von Mängeln, oder Schäden, sowie ein allfällig rückgestauter Reparaturbedarf werden vom Ertragswert noch in Abzug gebracht.

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich somit aus der Summe vom Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Dieser vorläufige Ertragswert wird noch durch die „wertbeeinflussenden Umstände“ (positiv oder negativ) ergänzt und bildet den Ertragswert der Liegenschaft.

Die wertbeeinflussenden Umstände setzen sich in der Regel aus Rechten, Lasten oder Dienstbarkeiten zusammen, es kommen aber auch noch andere Umstände, wie z.B. ein möglicher Dachausbau in Frage.

**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.

<b>Bodenwert</b>					
Widmung/Nutzung	GST NR	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Grundfläche m <sup>2</sup>	Bodenwert €/m <sup>2</sup>	Bodenwert €
BS-Fremdverkehr	743/4	2.378 m <sup>2</sup>	2.299 m <sup>2</sup>	690 €/m <sup>2</sup>	1.586.310 €
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.378 m<sup>2</sup></b>	<b>2.299 m<sup>2</sup></b>		1.586.310 €
-/+ Abwertungen/Aufwertungen:					0 €
<b>Bodenwert</b>		Ø 667 €/m <sup>2</sup>	Ø 690 €/m <sup>2</sup>		<b>1.586.310 €</b>

**ERTRAGSWERTERMITTLUNG**

<b>Ermittlung des jährlichen Rohertrages</b>					
Top/Mieter	Nutzfläche	Preisbasis	Miete	Miete p.M.	Jahresrohertrag
KG	611,92 m <sup>2</sup>	Markt	7,62 €/m <sup>2</sup>	18.125 €	217.497 €
EG	643,21 m <sup>2</sup>				
Mezzanin	425,62 m <sup>2</sup>				
1 OG	445,34 m <sup>2</sup>				
DG	251,62 m <sup>2</sup>				
<b>Summe (fiktive Vermietung)</b>	<b>2.377,71 m<sup>2</sup></b>		Ø 7,62 €/m <sup>2</sup>	<b>18.125 €</b>	<b>217.497 €</b>
<b>Jahresrohertrag</b>	durchschnittl. Pro Zimmer		477 €/Zimmer		<b>217.497 €</b>

<b>Ermittlung des jährlichen Reinertrages</b>					
<b>Bewirtschaftungskosten in €/m<sup>2</sup> oder in %</b>					
Verwaltung, inklusive Rechts- und Beratungskosten			pauschal	2.000 €	
			entspricht	0,92%	v om Rohertrag
Instandhaltung der Nutzfläche	jährlicher Aufwand	2.378 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	33.288 €	
Betriebskosten	werden als umlagefähig betrachtet			0 €	
Mietausfallrisiko	v om Jahresrohertrag	217.497 €	5,00%	10.875 €	
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	entspricht % des JRE		-21%		-46.163 €
<b>Jahresreinertrag</b>					<b>171.334 €</b>

<b>Abzug der Bodenwertverzinsung</b>		
Liegenschaftszinssatz		3,85%
Bodenwert		1.586.310 €
Bodenwertverzinsung		-61.073 €
<b>Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung</b>		<b>110.261 €</b>

<b>Ertragswert</b>					
Liegenschaftszinssatz				3,85%	
Restnutzungsdauer	Baujahr Hauptgebäude		1881		
	Baujahr Zubauten		1996/97		
	Gesamtnutzungsdauer		40 Jahre		
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer			20 Jahre	
	Alter fiktiv		20 Jahre		
Vervielfältiger V =		$\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$	$\frac{q \dots \text{Zinssatz} + 1}{n \dots \text{Anzahl der Jahre}}$		13,7726
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage</b>					<b>1.518.591 €</b>
<b>Bodenwert</b>					<b>1.586.310 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>3.104.901 €</b>
wertbeeinflussende Umstände					
<b>Verkehrswert der Liegenschaft</b>					<b>3.104.901 €</b>
<b>Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft</b>					<b>3.100.000 €</b>

## 7. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

### Entstehung

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

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

### Die EU-Taxonomie

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

So regelt die Taxonomie unter anderem:

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

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

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

### Physische und transitorische Risiken

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

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

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

### Nachhaltigkeit bei der Bewertung

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

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

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

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

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

### **Einfluss auf die Bewertung**

---

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist<sup>23</sup>, also den Marktwert oder Verkehrswert.

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

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

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können<sup>24</sup>...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

---

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

<sup>24</sup> Auszug §5 Abs.3 LBG

## 8. 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.

<b>Vergleichsfaktoren</b>	<b>bezogen auf die nachhaltige Investition</b>
Gesamtinvestition	3.104.901 €
Jahresrohertrag	217.497 €
<b>Rohertragsfaktor jährliche Rendite</b>	<b>7,00%</b>
= Bezugsgröße	
Jahresreinertrag	171.334 €
<b>Rein ertragsfaktor jährliche Rendite</b>	<b>5,52%</b>
Gesamte Nutzfläche	2.378 m <sup>2</sup>
inkl. Kellergeschoß	
Vergleichswert/Nutzfläche	<b>1.306 €/m<sup>2</sup></b>
Vergleichswert/Zimmer	<b>81.579 €/Zimmer</b>
Anteil Bodenwert am Verkehrswert	51,1%
Anteil Ertragswert am Verkehrswert	48,9%

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.

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).

## D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

2500 Baden, Helenenstraße 55

**EZ 803; GST-NR 743/4 inliegend der KG 04025 Rauhenstein, BG Baden**

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 ..... € 3.100.000,-  
(in Worten: Euro drei Millionen einhunderttausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 09.10.2024

## E. EVS 3, QUALIFIZIERTER GUTACHTER

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

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

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

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

### 1. INTERESSENSKONFLIKT

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

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

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

### 2. UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

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

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

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

---

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

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters

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

vertraulich zu behandeln.

## F. 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-Preisspiegel**“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

### Marktberichte

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

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

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

### Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

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

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

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

„**Niederösterreichisches Baurecht**“ (Pallitsch Pallitsch Kleewein), 12. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)**“

#### Standards

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

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

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

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

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

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

„**ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen**“

#### Abkürzungsverzeichnis

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

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