

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

### Wohnung

**B-LNR 216 ANTEIL: 1890/716131 – WE an Wohnung 84d**

**1010 Wien, Parkring 12/Coburgbastei 1/Liebenberggasse  
4-6/Gartenbaupromenade 1-3**

**EZ 852; GST-NR 1348/12 inneliegend der KG 01004 Innere  
Stadt, BG Innere Stadt Wien**



**zum Stichtag:**

**17.07.2025**

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

---

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

**Auftraggeber**

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

**als Masseverwalter in der Sache:**

Konkursverfahren  
im Auftrag für das Handelsgericht Wien  
Aktenzeichen 5 S 114/21 f

**Schuldner:**

E&A Beteiligungs GmbH  
Alser Straße 23/15  
1080 Wien  
FN 202929a

**Zweck des Gutachtens**

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

**Stichtag des Gutachtens**

Datum: 17.07.2025  
(Tag der Befundaufnahme)

**Qualitätsstichtag**

Entspricht dem Bewertungsstichtag

**Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert**

**Gerundet € 942.000,-**

(in Worten: EURO neunhundertzweieundvierzigtausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>B. Befund</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	18
3.1. Grundbuchauszug (auszugsweis)	18
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	22
3.3. Grundstückskonfiguration	22
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	22
3.5. Altlastenatlas	24
4. Gebäudedaten	25
4.1. Kurzbeschreibung	25
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	26
4.3. Nutzung	26
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	27
4.5. Flächenaufstellung	29
4.6. Gebäudeplan (auszugsweise)	30
4.7. Fotodokumentation	31
<b>C. Bewertung</b>	<b>34</b>
1. Standortbewertung	34
2. Bewertungsgrundsatz	34
3. Bewertungsverfahren	35
4. Verfahrenswahl	36
5. Vergleichswertverfahren	37
6. Nachhaltigkeitsaspekte	41
7. Verkehrswert des WE-Objektes	43
<b>D. Ergebnis</b>	<b>44</b>
<b>E. Anhang</b>	<b>45</b>
<b>F. Literaturverzeichnis</b>	<b>53</b>

## A. ALLGEMEINES

### Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
  - von Seiten der Hausverwaltung in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
    - Energieausweis
    - Vorausschau 2025
    - Betriebskostenvorschreibung
    - Vereinbarung über die Änderung des Wohnungseigentumsvertrages TZ 8798/2006
- Für die Richtigkeit der dem fertigen Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
  - Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
  - Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 17.07.2025 von Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE.
  - Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bild-, Video-** und/oder **Tonaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt.
  - Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
  - Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
  - Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
  - Bei dieser Wertermittlung handelt es sich um **eine Nachbewertung**, die auf dem für die gegenständliche Liegenschaft erstellten Gutachten vollinhaltlich aufbaut. Somit sind die in diesem Gutachten angeführten Grundlagen und Unterlagen der gutachterlichen Bewertung auch für diese Nachbewertung heran zu ziehen. Planunterlagen sowie größere Dateien und Parameter die keiner Änderung unterliegen werden in dieser Ausfertigung somit nicht extra angeführt.  
Wenn Veränderungen gegenüber dem Vorgutachten erforderlich sind, so werden die entsprechenden Parameter (z.B. Mietzinse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder geänderte Eigentumsverhältnisse) angepasst.
  - 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 Ertragerzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen<sup>1</sup>. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

---

<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.

- 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.
- 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).*

- 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>4</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> 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>5</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>5</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>6</sup>
- Es wird davon ausgegangen, dass keine **etwaigen Darlehen** auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine **Reparaturrücklage** für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfangs des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.
- Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der örtlichen Befundaufnahme die bewertungsgegenständliche Wohnung 84d mit der benachbarten Wohnung Top 84e über einen gemeinsamen Vorraum verbunden ist. Der Vorraum stellt einen angemieteten Teil der Allgemeinfläche des Hauses dar; der betreffende Mietvertrag ist im Anhang zu diesem Gutachten abgebildet. Gegenstand dieser Bewertung ist lediglich die Wohnung Top 84d, der Vorraum wird im Zuge dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

#### Besondere Annahmen<sup>7</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 keine besonderen Annahmen.

---

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

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

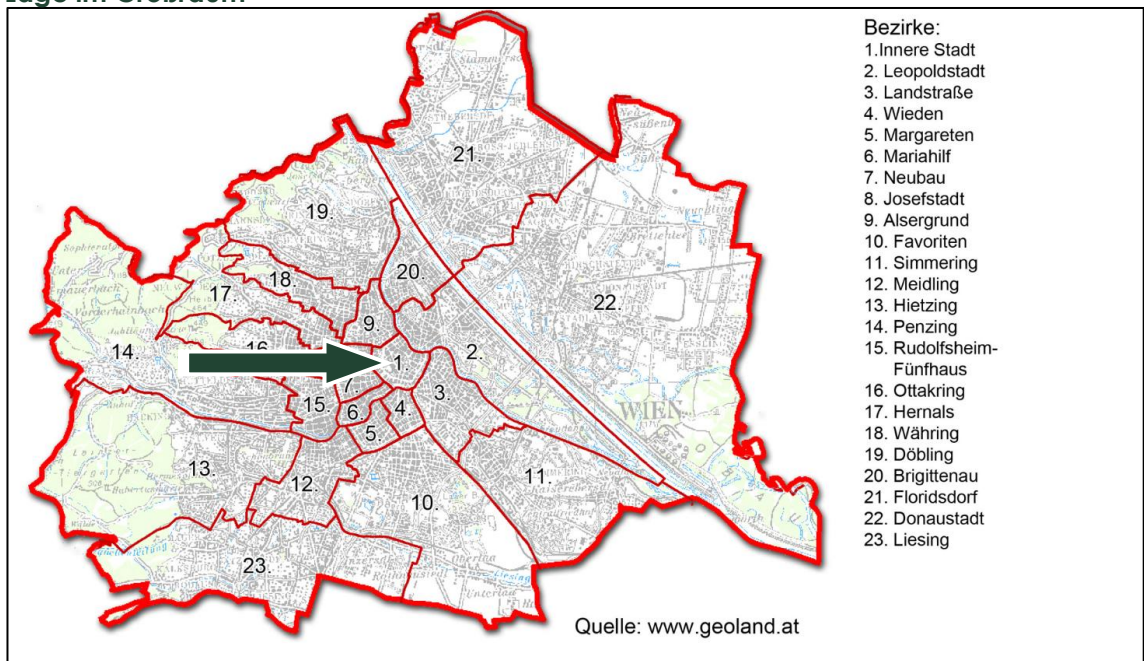
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

## B. BEFUND

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

### 1. MAKROSTANDORT

#### Lage im Großraum



Übersicht Wien, Quelle: geoland.at – Lage vom 1. Bezirk

Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Die Innere Stadt ist der 1. Gemeindebezirk und gleichzeitig Teil des historischen Kerns der österreichischen Bundeshauptstadt Wien. Bis zu den ersten Eingemeindungen 1850 war der Bezirksteil innerhalb der Ringstraße auch größtenteils deckungsgleich mit dem Stadtgebiet.

Der 1. Bezirk zählt mit etwa 110.000 Beschäftigten die meisten Arbeitnehmer aller Wiener Bezirke, was auf die Präsenz etlicher Verwaltungsbehörden, den Tourismus sowie die vielen Firmensitze aufgrund der zentralen Lage zurückzuführen ist. Die Innere Stadt ist Teil der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien<sup>8</sup>.



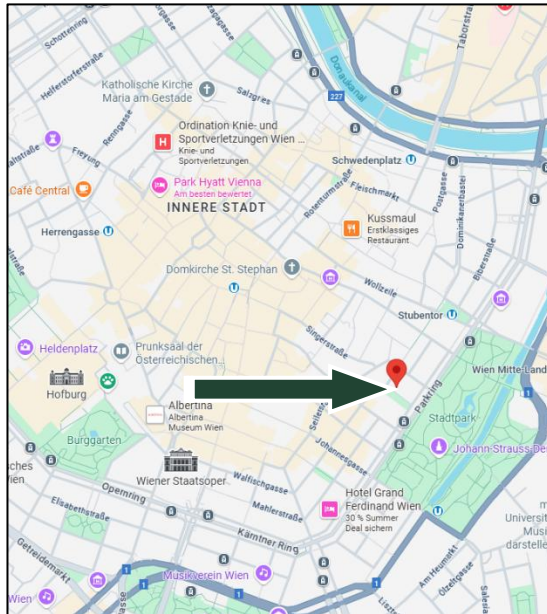
Bezirkswappen Innere Stadt; Quelle: wikipedia.org

Zum Stichtag 01.01.2025 lebten 16.281 Einwohner in der Inneren Stadt.

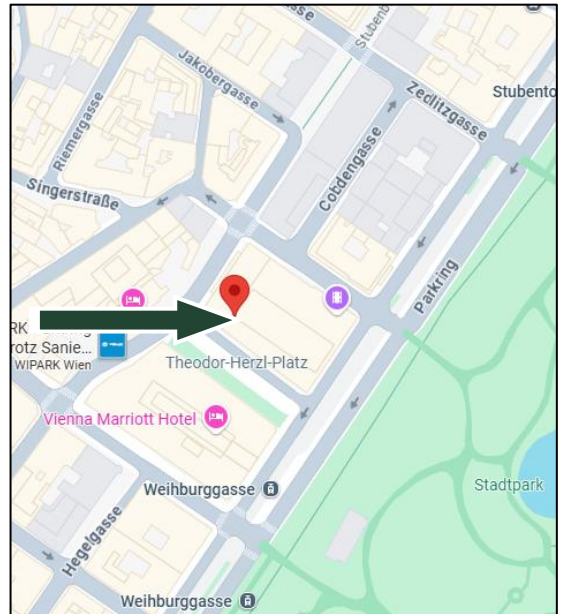
<sup>8</sup> Quelle: wikipedia.org

## 2. MIKROSTANDORT

### 2.1. Lageplan



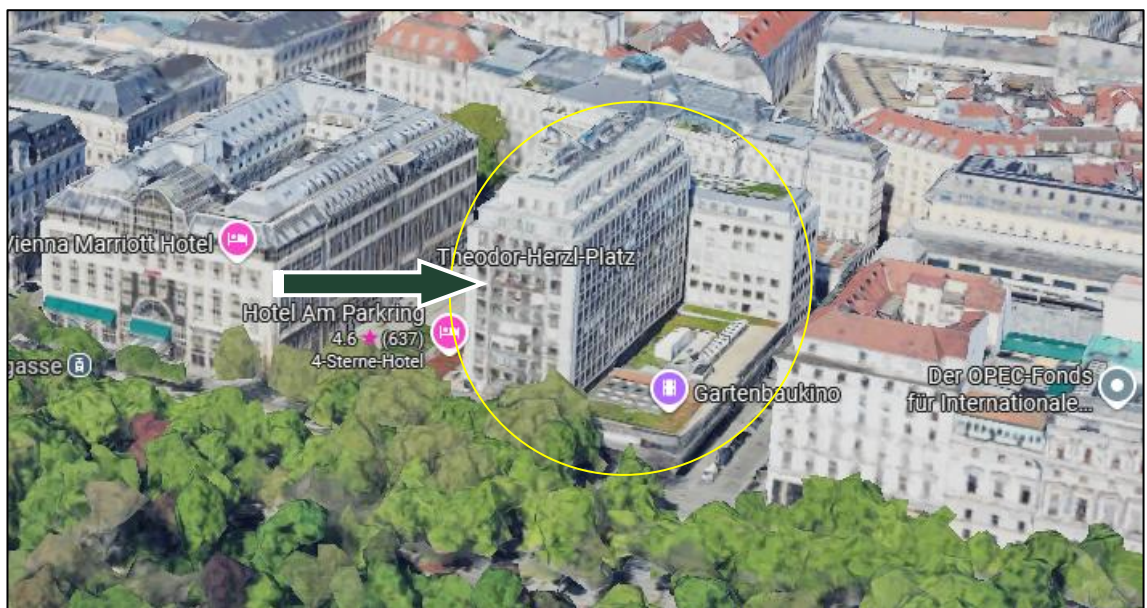
Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am Parkring im ersten Wiener Gemeindebezirk. In der Sockelzone befindet sich das denkmalgeschützte Gartenbaukino.

Die Umgebung ist geprägt von dichter, vorwiegend gründerzeitlicher Bebauung. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Palais Coburg, das Marriott-Hotel sowie der Wiener Stadtpark.

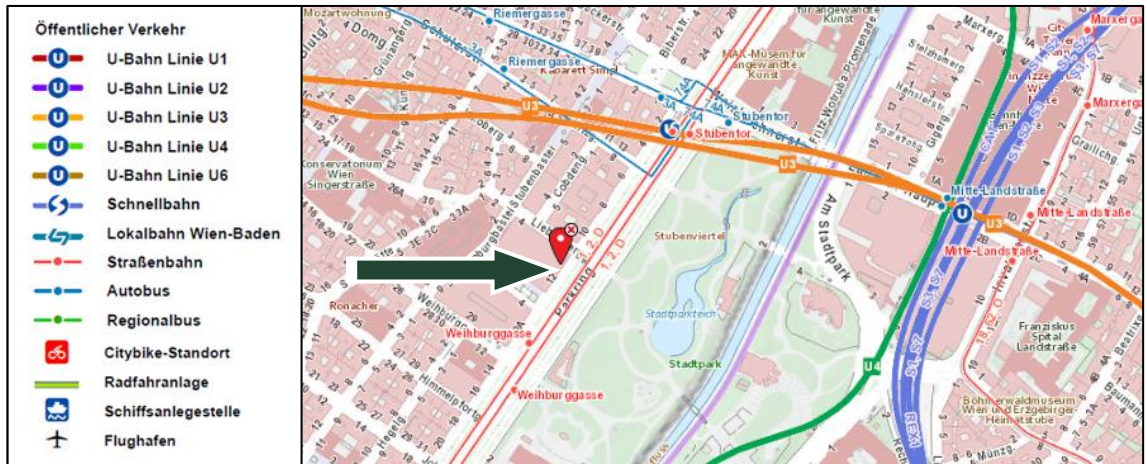


Vogelperspektive (google.at/maps), Blickrichtung Westen, rudimentäre Einzeichnung

## 2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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

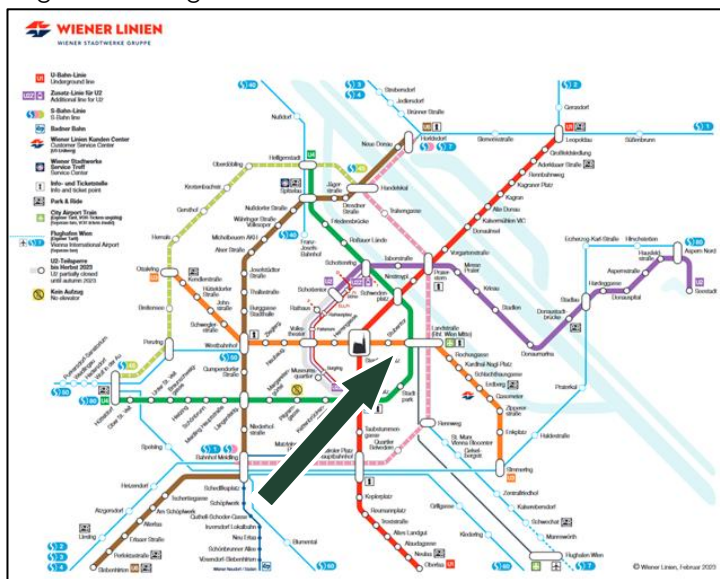


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

- Autobus, Linien 3A und 74A ca. 200 m
- Straßenbahn, Linie 2 ca. 200 m
- U-Bahn, Linien U3 bzw. U1 und U4 ca. 200 m bzw. ca. 600 m
- Schnellbahn, Linien S1, S2, S3, S4 und S7 ca. 600 m

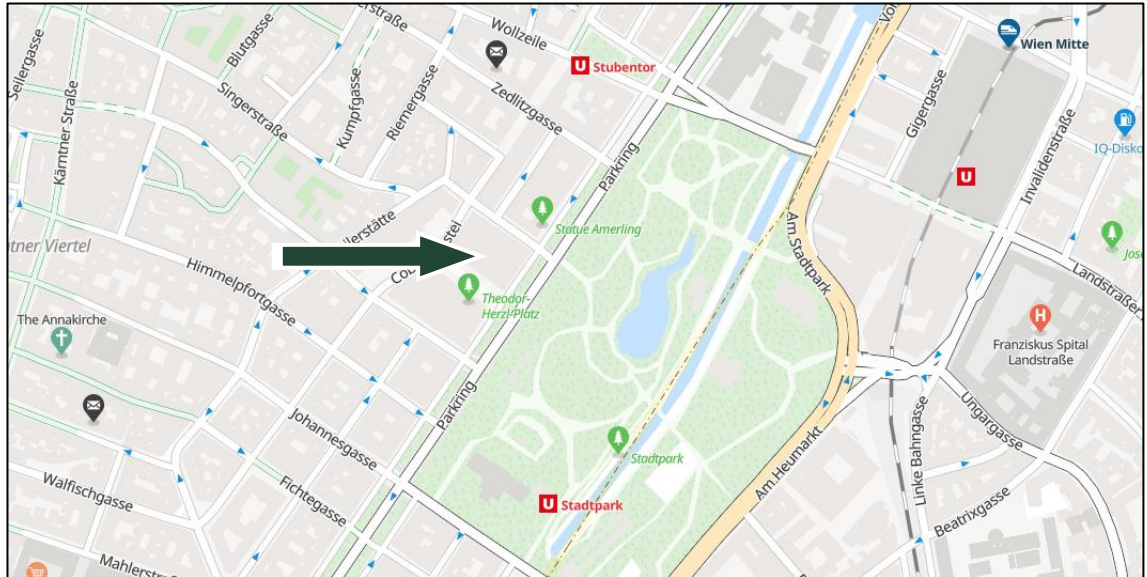
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die gegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Verkehrsnetzes der U- und Schnellbahnen.



Quelle: Wiener Linien, Stand 02/2023

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft ist direkt über die Hauptverkehrsader Parking an das großräumige Straßennetz angebunden.



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

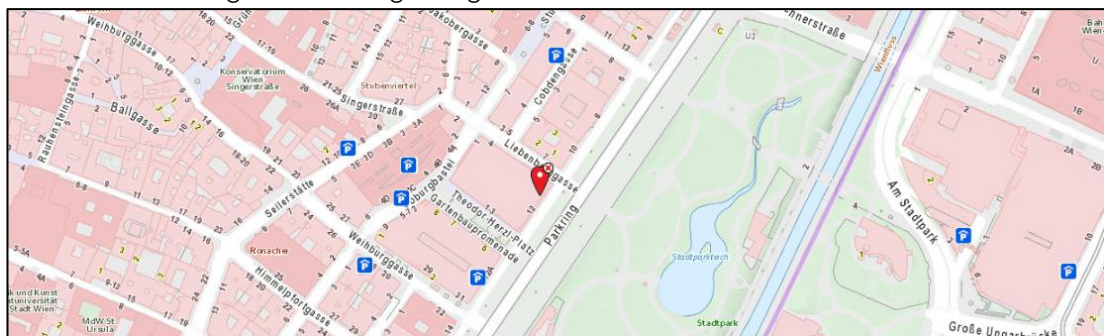
Entfernungen:

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

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

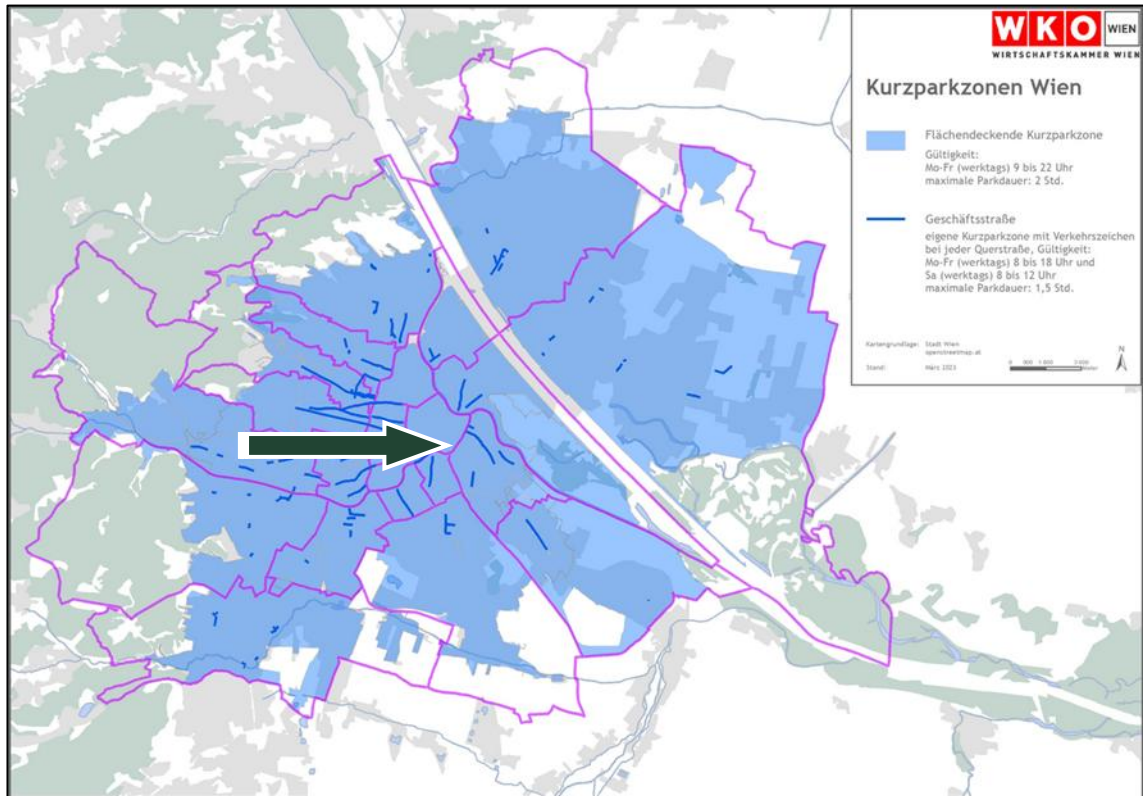
Es befindet sich eine Tiefgarage auf eigenem Grund. Das Parken auf öffentlichem Gut ist großteils entlang drei der Liegenschaftsfronten möglich. Dieser Bereich fällt unter eine flächendeckende Kurzparkzone.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: Stadt Wien

■ Kurzparkzonen in Wien<sup>9</sup>



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

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

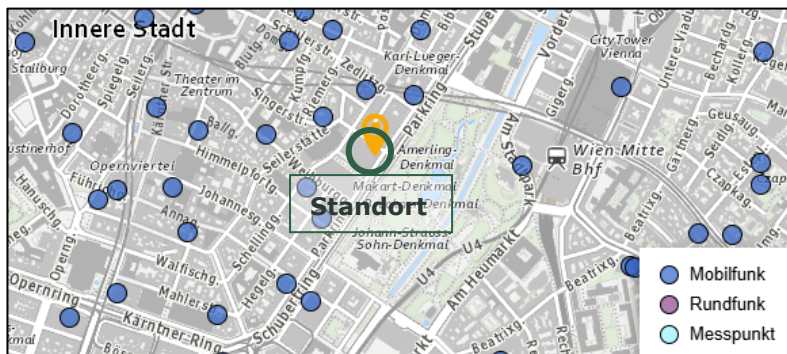
■ Senderkataster, Grenzwerte

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

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

<sup>9</sup> Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen<sup>10</sup>, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkatalog, Quelle: senderkatalog.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m <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).

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L <sub>den</sub> [dB]	L <sub>night</sub> [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

<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

<sup>11</sup> Quelle: laerm.info.at

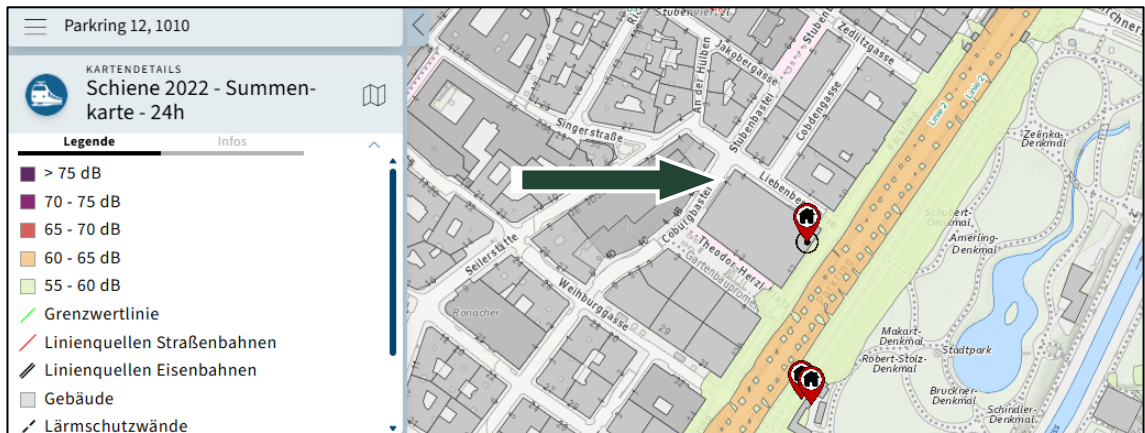
Durch Abfrage der Lärminformationen konnten folgende Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden:

**Straßenverkehr:**



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

**Schienenverkehr:**



Auszug aus dem Lärmkataster, 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.

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

---

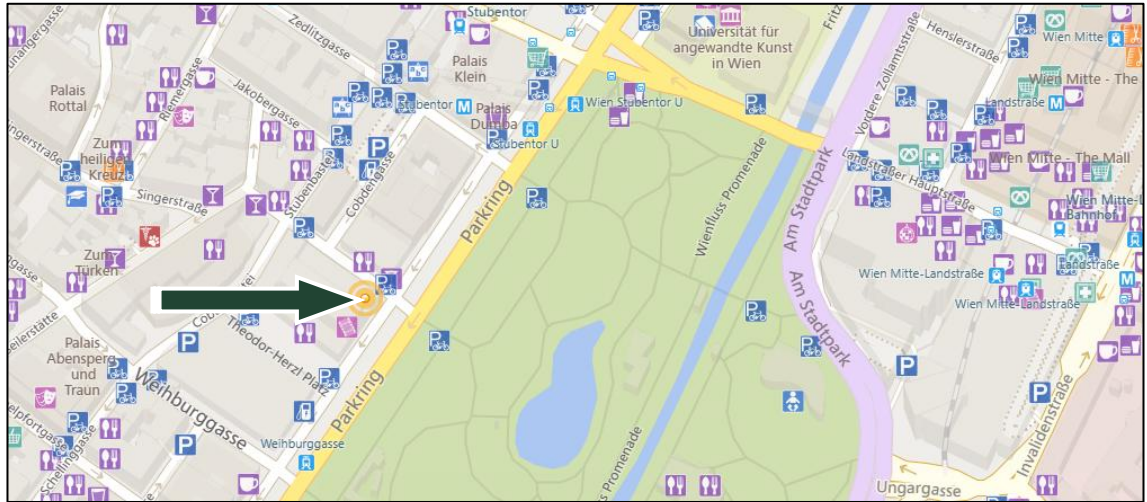
<sup>12</sup> Zur näheren Information: [hora.gv.at](http://hora.gv.at); Gefahrendarstellung Fließgewässer:

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

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

---

■ **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 <b>Sonstiges</b> Rechtsanwalt Friseur Polizeiwache Post Bank	<b>Nahversorgung</b> Bäckerei Drogerie Süßwaren Fleischerei Gemischtwaren Konditorei Supermarkt <b>Mobilität</b> Fahrradabstellanlage Fahrzeugverleih Car-Sharing Autowaschanlage E-Tankstelle Tankstelle Taxistandplatz Parkplatz / Parkgarage
---	---	---

Legende, Quelle: immomapping.com

### 3. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### 3.1. Grundbuchauszug (auszugsweis)

 <b>REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH</b>	GB
<b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>	
KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien	EINLAGEZAHL 852
*****	
Letzte TZ 3982/2025 WOHNUNGSEIGENTUM Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
*****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
1348/12	* 3872
Bauf.(10)	3809
Sonst(10)	63
	Coburgbastei 1 Gartenbaupromenade 1 - 3 Liebenberggasse 4 Liebenberggasse 6 Parkring 12
Legende: *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	
***** A2 *****	
1 a 8798/2006 620/2016 Verwalter der Liegenschaft : STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH (FN 437339x) b 5538/2014 Änderung Firmenwortlaut, Anschrift	
2 a 10309/2018 TEILUNTERSCHUTZSTELLUNG des Gartenbau-Kinos auf Gst 1348/12 gem DENKMALSCHUTZGESETZ gem Bescheid 04.06.2018 (BDA-35715-obj./0009-WIEN/2018)	
***** B *****	

216 ANTEIL: 1890/716131 E & A Beteiligung s GmbH ADR: Alserstr. 25, Wien 1080 e 8798/2006 Wohnungseigentum an W 84d f 9274/2006 Kaufvertrag 2006-06-12 Eigentumsrecht i 331/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2022-01-12 (HG Wien 5 S 114/21f)
---

***** C *****
---------------

99 auf Anteil B-LNR 216 217 a 1837/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-02-22 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.500.000,-- für First Investment Bank AD b 1837/2018 Simultan haftende Liegenschaften
---

**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.

104 auf Anteil B-LNR 103 104 216 217 a 8788/2019 Notariatsakt 2019-05-09 PFANDRECHT vollstr EUR 510.040,28 7,38 % Z p. J. aus EUR 496.826,81 seit 2019-02-01, Kosten EUR 9.359,68 für Altstoff Recycling Austria Aktiengesellschaft (FN 38398v) b 8788/2019 Simultan haftende Liegenschaften EZ 25 KG 01011 Wieden, EZ 852 KG 01004 Innere Stadt, EZ 439 KG 31010 Geresdorf bei Güssing, EZ 616 KG 31010 Heugraben, EZ 178 KG 31047 Steingraben, EZZ 54 55 256 286 je KG 31050 Sulz im Burgenland,
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  *****
<hr/> <b>Grundbuch</b> <span style="float: right;">14.07.2025 11:02:50</span>

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen der komplette Grundbuchauszug vorliegt. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit wurde ein Grundbuchauszug beschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile abgefragt und abgebildet.

#### Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	Gst. Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
852	1348/12	3.809 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		63 m <sup>2</sup>	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
<b>Summe Gst.Fläche</b>		<b>3.872 m<sup>2</sup></b>	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 3.872 m<sup>2</sup>.

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

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster<sup>13</sup> für die Grundstücksnummer, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstückes können sohin nicht als gesichert gelten.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Wohnungseigentumsanteile bewertungsrelevant sind:

B-LNR	Anteil	Gesamtanteile	Art des Wohnungseigentum
216 Anteil	1890	716.131	Wohnungseigentum an Wohnung 84d
<b>Anteile</b>	<b>1.890</b>	<b>716.131</b>	

### Erläuterung Dienstbarkeiten

*„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutshaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann<sup>14</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.*

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

<sup>14</sup> Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

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

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

### **A2-Blatt**

#### LNR 1 – Verwalter der Liegenschaft

Hierbei handelt es sich um eine Ersichtlichmachung, die in Wohnungseigentumsobjekten üblich und nicht wertbeeinflussend ist.

#### LNR 2 – Teilunterschutzzstellung des Gartenbaukinos gemäß Denkmalschutzgesetz

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich das Gartenbaukino, das unter Denkmalschutz steht. Auf die Wertermittlung der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile hat dies keinen Einfluss.

### **C-Blatt**

#### LNR 34 – Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002

Entsprechende Vereinbarungen sind in Wohnungseigentumsobjekten üblich und diese Ersichtlichmachung ist somit nicht wertbeeinflussend.

#### LNR 99 und 104– Pfandrechte

Pfandrechte sind geldwerte Lasten. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Die eingetragenen Pfandrechte sind somit nicht wertbeeinflussend.

### 3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: Stadt Wien

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

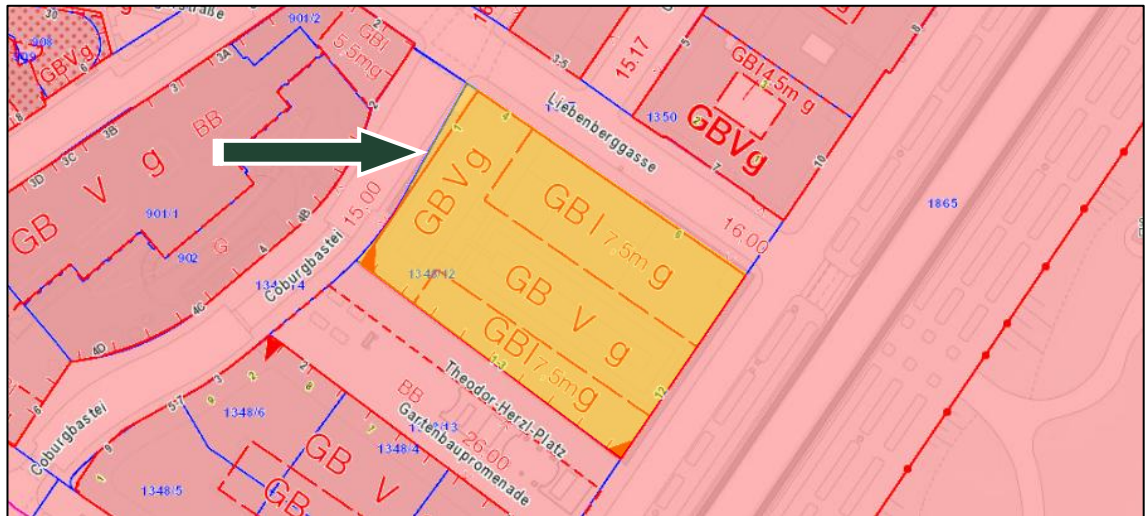
### 3.3. Grundstückskonfiguration

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

### 3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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

- GB Gemischtes Baugebiet
- V Bauklasse V
- g geschlossene Bauweise
  
- GB Gemischtes Baugebiet
- I Bauklasse I
- 7,5m maximale Gebäudehöhe 7,5 Meter
- g geschlossene Bauweise



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: Stadt Wien

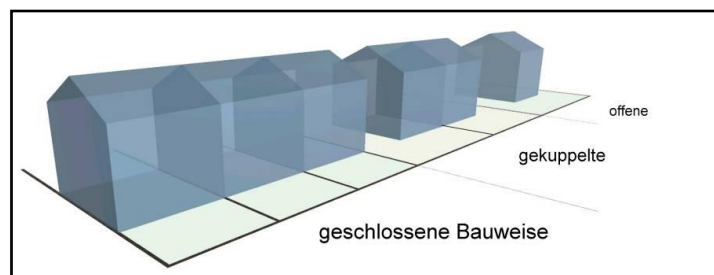
### Widmung

§6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

### Bauweisen

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



§76 Bauordnung für Wien:

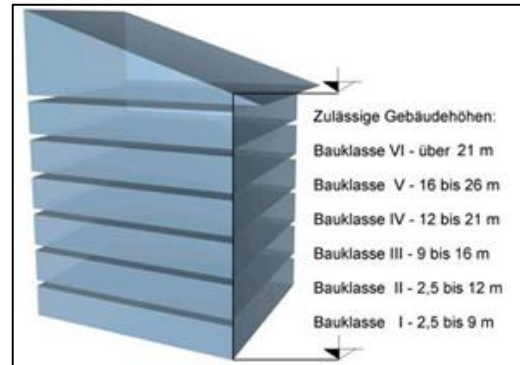
(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufuchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken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

### Bauklassen

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

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklassen I (eingeschränkt auf 7,5 m) und V auf.

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



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

### 3.5. Altlastenatlas<sup>15</sup>

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 05.08.2025 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

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

<sup>15</sup> Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at](http://altlasten.umweltbundesamt.at)

## **4. GEBÄUDEDATEN**

### **4.1. Kurzbeschreibung**

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am Parkring. Im Sockelbereich befindet sich das Gartenbaukino. Darüber befindet sich ein 12-geschoßiger Gebäudeteil mit den Stiegen 1 bis 2, der zum Ring hin ausgerichtet ist. Entlang der Coburgbastei befindet sich ein neugeschoßiger Bauteil mit der Stiege 3. Unter Straßenniveau befindet sich eine Tiefgarage. Erschlossen ist jede Stiege mit einem eigenen Aufzug und Stiegenhaus.

Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Top 84d, welche auf der Stiege 3 situiert ist. Sie verfügt über eine Nutzfläche von 80,84 m<sup>2</sup> und befindet sich im fünften Obergeschoß. Die Wohnung verfügt über keine Freiflächen und zur Coburgbastei ausgerichtet.

Die Tops 84d und 84e liegen nebeneinander, durch den Einzug einer Wand im Allgemeinbereich stellt sich die Situation zum Stichtag so dar, dass beide Wohnungen eine bauliche Einheit bilden. Die Wertermittlung erfolgt nach den Angaben des Grundbuches bzw. des Nutzwertgutachtens und wird somit von zwei getrennten Wohnungen ausgegangen.

Zum Bewertungsstichtag besteht ein Mietvertrag über rund 6 m<sup>2</sup> Gangfläche, welche als gemeinsamer Vorraum der beiden Wohnungen umfunktioniert wurde. Aufgrund der getroffenen Annahmen wird dieser Umstand nicht berücksichtigt.

#### 4.2. Bau- und Erhaltungszustand<sup>16</sup>

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

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

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

#### 4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

<sup>16</sup> Verwendete Kriterien:

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

#### 4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

## Energieausweis für Wohngebäude

Seite 1 von 15

**OIB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Parking 12 - Wohnungen	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnungen	Baujahr	1961
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Parking 12	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1348/12	Seehöhe	168 m

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

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2+6,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				<b>A+</b>
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>B</b>	
<b>C</b>				
<b>D</b>				<b>D</b>
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtennergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2+6,eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Die Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom 2010-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 20.0.26 - lizenziert für Ziviltechnikerbüro Dr. Pech
DT
17.07.2023

Energieausweis für Wohngebäude
Seite 2 von 15

**OIB** Österreichischer  
Institut für Baurecht

**OIB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

**GEBÄUDEKENNDATEN** EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	7.957,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	209 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	6.365,9 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3639 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>g</sub> )	28.307,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.114,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,11 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	9,09 m	mittlerer U-Wert	0,770 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK-Wert	20,79	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>g</sub>	- m <sup>3</sup>				

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,UK</sub> =	23,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> =	23,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> =	183,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,UK</sub> =	2,36
Erneuerbarer Anteil		<input type="text"/>

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	218.170 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	27,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	130.965 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	16,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	81.324 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	1.361.792 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	171,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	3,22
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	5,04
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	4,55
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HGS</sub> =	181.237 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	1.543.029 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	193,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	710.735 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	89,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nem,SK</sub> =	190.063 kWh/a	PEB <sub>nem,SK</sub> =	23,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,em,SK</sub> =	520.673 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	65,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2e,SK</sub> =	72.145 kg/a	CO <sub>2e,SK</sub> =	9,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	2,35
Photovoltaik Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

GWR-Zahl	<input type="text"/>	ErstellerIn	Dr. Bernhard Ployer
Ausstellungsdatum	17.07.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	16.07.2033		
Geschäftszahl	P2023-324		

**Dr. PECH** ZIVILTECHNIKER  
Ziviltechnikerbüro und Ingenieurbüro "LAWR"  
 1040 Wien, Amersbachgasse 33/1-104 +43 1 660 36 80  
 10.426346 office@drpech.at | http://www.drpech.at

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

ArchiPHYSIK 20.0.26 - lizenziert für Ziviltechnikerbüro Dr. Pech
DT
17.07.2023

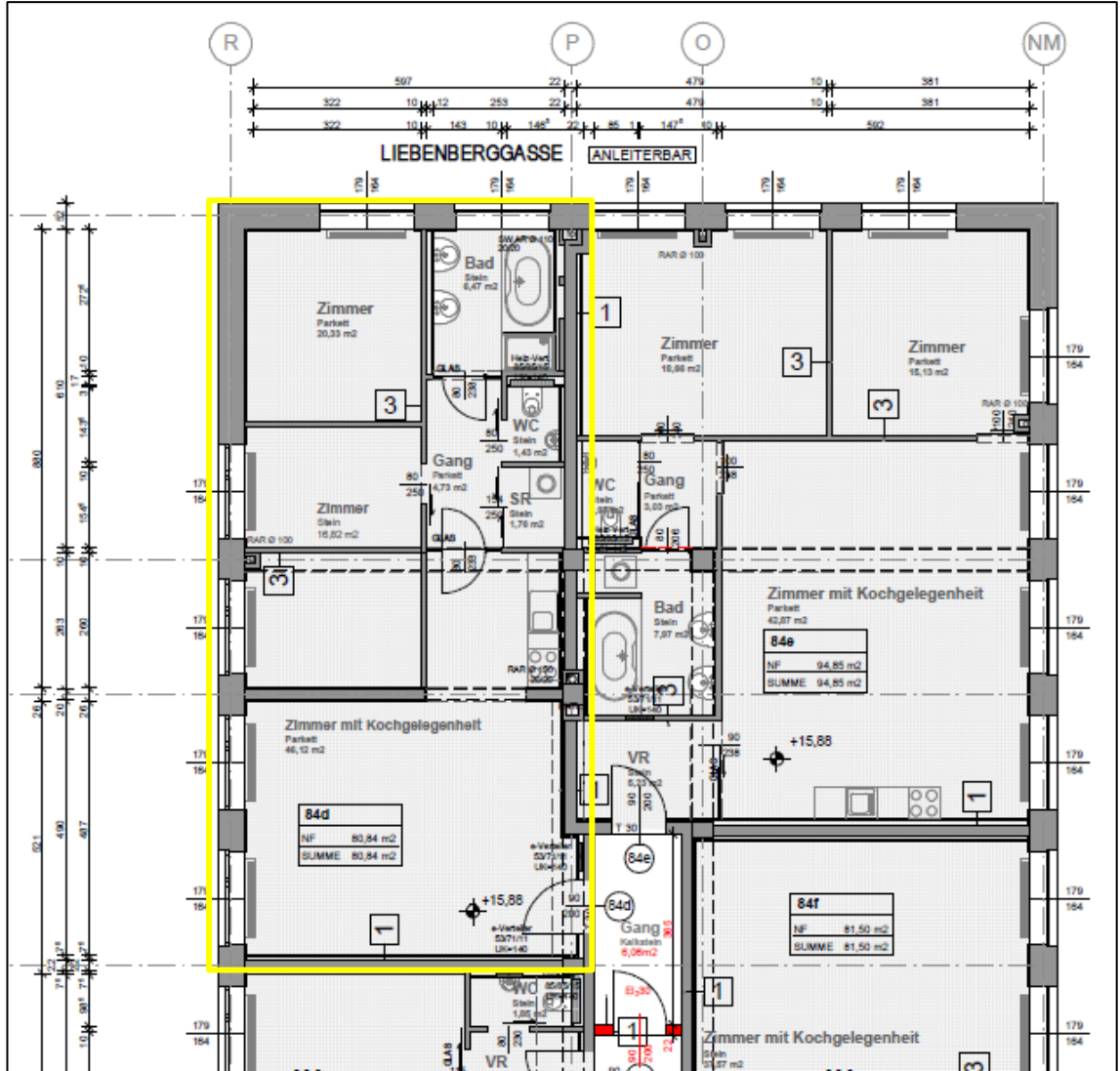
#### 4.5. Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben 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.

<b>Top 84d</b>	Zimmer mit Kochgelegenheit*	29,30m <sup>2</sup>
	Zimmer	16,82m <sup>2</sup>
	Gang	4,73m <sup>2</sup>
	SR	1,76m <sup>2</sup>
	WC	1,43m <sup>2</sup>
	Bad	6,47m <sup>2</sup>
	Zimmer	20,33m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>80,84m<sup>2</sup></b>

\*Anmerkung: die im Plan für dieses Zimmer angegebene Fläche ist augenscheinlich zu groß, weshalb diese hier korrigiert dargestellt wird.

**4.6. Gebäudeplan<sup>17</sup> (auszugsweise)**



Grundrisspläne der Wohnungen 84d und 84e inkl. der angemieteten Gangfläche

<sup>17</sup> Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

#### 4.7. Fotodokumentation



Vorraum – angemietete Allgemeinfläche:



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

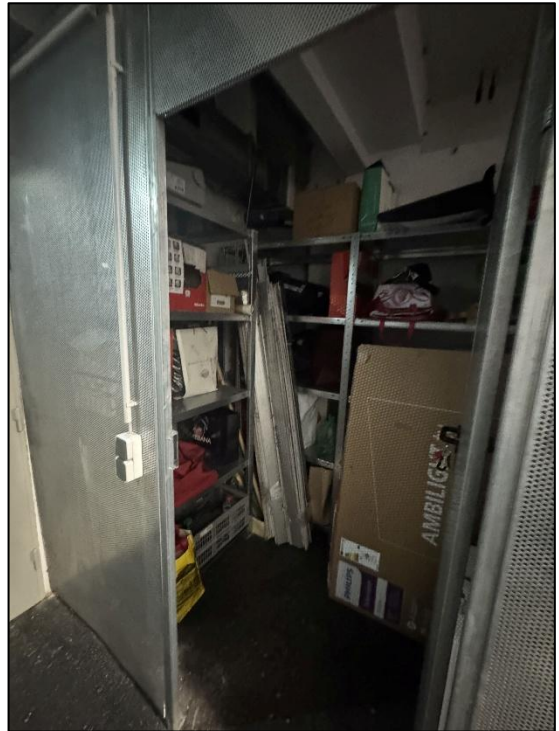
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

**Wohnung Top 84d:**



**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.



## 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>18</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 sehr guten 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>18</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. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.<sup>19</sup>

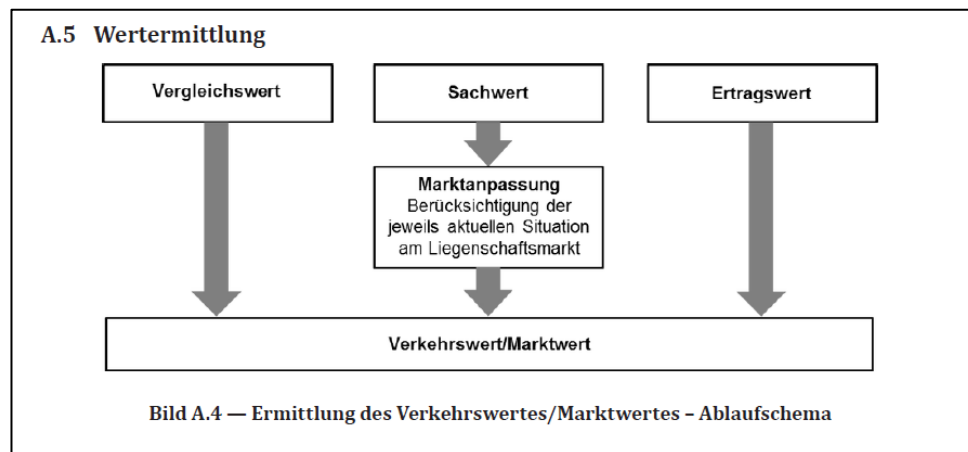


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B1802-1

<sup>19</sup> Quelle: ÖNORM B1802-1

### **Entsprechende Verfahrenswahl:**

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

Es wird davon ausgegangen, dass keine etwaigen Darlehen auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine Reparaturrücklage für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich<sup>20</sup>, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfangs des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

## **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

<sup>20</sup> Siehe OGH Urteil 4Ob150/11d vom 22.11.2011

- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser, Garagen Stellplätze

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

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

### **Ermittlung des Vergleichswertes**

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

Folgende Vergleichsobjekte konnten ermittelt werden:

**Vergleichsdaten**

Datum	PLZ	Adresse	Top	Etage	Nutzfläche	Terrasse	NFL gewichtet	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen						25%			
28.01.2025	1010	Schellinggasse	4	2.OG	211 m <sup>2</sup>		211 m <sup>2</sup>	€ 2.640.000	12.508 €/m <sup>2</sup>
24.02.2023	1010	Gartenbaupromenade	14h	7.OG	75 m <sup>2</sup>		75 m <sup>2</sup>	€ 1.490.000	19.869 €/m <sup>2</sup>
26.01.2023	1010	Parkring	602	6.OG	254 m <sup>2</sup>		254 m <sup>2</sup>	€ 6.400.000	25.238 €/m <sup>2</sup>
22.06.2022	1010	Coburgbastei	53a	4.OG	62 m <sup>2</sup>		62 m <sup>2</sup>	€ 790.000	12.742 €/m <sup>2</sup>
29.03.2022	1010	Seilerstätte	31	DG	103 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	€ 1.400.000	13.572 €/m <sup>2</sup>

Die ermittelten Vergleichsobjekte werden mit folgenden Anpassungsfaktoren auf die bewertungsgegenständlichen Wohnungen angepasst:

- Zeit: Die zeitliche Anpassung erfolgt auf Basis der Wertveränderungen der letzten Jahre bezogen auf die Angaben der Statistik Austria für gebrauchte Wohnungen über 77m<sup>2</sup>.
- Größe: Für Wohnungen, die signifikant kleiner sind, wird ein Zuschlag angesetzt und vice versa
- Stockwerkslage: Für Wohnungen in höher gelegenen Stockwerken wird ein Zuschlag angesetzt
- Baustil: Aufgrund höherer Geschoßdecken wird eine Anpassung durchgeführt.
- Erstbezug: Für Wohnungen, welche unmittelbar nach Sanierung oder Bau gekauft werden, werden am Markt höhere Preis bezahlt als für gebrauchte Wohnungen.

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

Danach gelten bei Heranziehung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichswerten alle Einzelpreise, die im Bereich der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert der zuvor auf den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes angepassten Kaufpreise liegen, als frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Kaufpreise, die außerhalb des Bereiches der doppelten Standardabweichung liegen, bleiben als „Ausreißer“ unberücksichtigt.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, S.1402, bearbeitet durch Reinberg & Partner

**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.

Vergleichsdaten					Anpassungsfaktoren					Vergleichswerte nach Bereinigung				
Datum	Adresse	Etage	NFL gewichtet	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Zeit	Größe	Stockwerkslage	Baustil	Erstbezug	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Ausreißer
28.01.2025	Schellinggasse	2.OG	211 m <sup>2</sup>	€ 2.640.000	12.508 €/m <sup>2</sup>	0%	20%	7,5%	-10%		18%	€ 3.102.000	14.697 €/m <sup>2</sup>	nein
24.02.2023	Gartenbaupromenade	7.OG	75 m <sup>2</sup>	€ 1.490.000	19.869 €/m <sup>2</sup>	-32%	0%	-5,0%	0%		-37%	€ 938.700	12.518 €/m <sup>2</sup>	nein
26.01.2023	Parkring	6.OG	254 m <sup>2</sup>	€ 6.400.000	25.238 €/m <sup>2</sup>	-32%	20%	-2,5%	-10%	-25%	-50%	€ 3.232.000	12.745 €/m <sup>2</sup>	nein
22.06.2022	Coburgbastei	4.OG	62 m <sup>2</sup>	€ 790.000	12.742 €/m <sup>2</sup>	-24%	-5%	2,5%	0%		-27%	€ 580.650	9.365 €/m <sup>2</sup>	nein
29.03.2022	Seilerstätte	DG	103 m <sup>2</sup>	€ 1.400.000	13.572 €/m <sup>2</sup>	-24%	0%	-7,5%	0%		-32%	€ 959.000	9.297 €/m <sup>2</sup>	nein
													11.724 €/m <sup>2</sup>	

Mittelwert	11.724 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung der Gesamtheit	2.096 €/m <sup>2</sup>
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	4.192 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall	35,8%
	-35,8%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	11.724 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet</b>	<b>11.720 €/m<sup>2</sup></b>

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand nach Anpassung durch Anpassungsfaktoren und unter Ausscheiden etwaiger Ausreißer angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit gemittelt und gerundet EUR 11.720,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche festgesetzt.

#### Wertermittlung der gegenständlichen Wohnung

<b>Wertermittlung der Wohneinheit 84d</b>	
ermittelter Vergleichswert €/m <sup>2</sup>	11.720 €/m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	80,84 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>947.445 €</b>
Zu- und Abschläge	Entrümpelung pauschal - 5.000 €
<b>Ergebnis</b>	<b>942.445 €</b>
<b>Wert der Einheit</b>	<b>gerundet 942.000 €</b>
Wert €/m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	11.653 €/m <sup>2</sup>

Im Zuge der örtlichen Befundaufnahme wurden einige Gegenstände in der Wohnung und dem dazugehörigen Kellerabteil vorgefunden, zur Entrümpelung und oberflächlichen Reinigung der Wohnung wurde daher ein pauschaler Betrag in Abzug gebracht.

## 6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

### Entstehung

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

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

### Die EU-Taxonomie

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

So regelt die Taxonomie unter anderem:

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

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

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

### Physische und transitorische Risiken

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

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

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

### Nachhaltigkeit bei der Bewertung

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

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

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

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

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

### **Einfluss auf die Bewertung**

---

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist<sup>22</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>23</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>22</sup> Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

<sup>23</sup> Auszug §5 Abs.3 LBG

## 7. VERKEHRSWERT DES WE-OBJEKTES

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

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

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

## D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes

**B-LNR 216 ANTEIL: 1890/716131 – WE an Wohnung 84d**

**1010 Wien, Parkring 12/Coburgbastei 1/Liebenberggasse 4-6/Gartenbaupromenade 1-3  
EZ 852; GST-NR 1348/12 inneliegend der KG 01004 Innere Stadt, BG Innere Stadt Wien**

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 ..... € 942.000,-  
(in Worten: Euro neunhundertzweiundvierzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 07.08.2025

## E. ANHANG

Wien, 23.04.2009  
120/315

Vermerk über die Selbstberechnung:		
§33 TP 5 GebG	EUR	21,60
Datum:		

### MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

**Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses  
1010 Wien, Parkring 12**

vertreten durch

**UBM Realitätenentwicklung AG  
1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1**

als Vermieterin einerseits  
und

**E & A Beteiligungs GmbH  
1010 Wien, Parkring 12**

als Mieterin andererseits  
wie folgt:

#### I.

Die Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses 1010 Wien, Parkring 12, in der Folge kurz Vermieterin genannt, vermietet an die E & A Beteiligungs GmbH, in Folge kurz Mieterin genannt, eine Allgemeinfläche des Ganges im 5. Obergeschoß der Stiege 3 im Ausmaß von ca. 6,06 m<sup>2</sup> gemäß beiliegender Planskizze (Beilage 1).

Verwendungszweck dieses Mietbereiches ist die ausschließliche Benützung der Fläche als gemeinsamer Eingangsbereich der Top Nr. 84d und Top Nr. 84e. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nicht gestattet.

#### II.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2009 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Es kann von jedem der beiden Vertragspartner unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils zum 30.06. oder 31.12. aufgekündigt werden.

Die Vermieterin ist zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Mietvertrages berechtigt, wenn:

- die Mieterin, aus welchen Gründen immer, nicht mehr die Wohnungseigentümerin der Top 84d und 84e ist oder
- ein Wohnungseigentümer eine Unterlassung gegen die Benützung erwirkt oder
- die Mieterin mit der Bezahlung der Miete trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist im Verzug ist, oder
- die Mieterin vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen, widmungs- oder vertragswidrigen Gebrauch macht, oder
- ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieterin eröffnet wird oder die Eröffnung eines Konkursverfahrens mangels Kostendeckung abgewiesen wird.

- 2 -

### III.

Der vereinbarte monatliche Entgelt ist jeweils am Ersten eines jeden Monats im vorhinein fällig und besteht aus:

- a) dem Pauschalentgelt in Höhe von EURO 50,-- (in Worten: EURO fünfzig) und
- b) der jeweils gesetzlichen Ust.

Das Entgelt (inkl. Umsatzsteuer) ist ab 01.04.2009 spesen- und abzugsfrei auf ein von der Vermieterin genanntes Konto einzuzahlen. Im Falle des Zahlungsverzuges - nach erfolgloser Mahnung und Setzung einer 14-tägigen Nachfrist - ist die Vermieterin berechtigt Zinsen in Höhe von 3% über dem Bankzinssatz und die Kosten der Einmahnung der Mieterin anzulasten.

Gegenforderungen der Mieterin gegen die Vermieterin dürfen gegen Mietzinsforderungen nicht aufgerechnet werden (Kompensationsverbot).

### IV.

Das vereinbarte Entgelt ist wertgesichert. Die Wertsicherung erfolgt auf Basis des dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005=100, Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Jänner 2009 verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 3% bleiben unberücksichtigt. Die Vermieterin ist berechtigt, die entsprechende Änderung des Mietzinses ab dem Monat der Überschreitung der Wertgrenze, auch rückwirkend, in Rechnung zu stellen.

Sollte der Verbraucherpreisindex 2005=100 nicht mehr verlautbart werden, dann gilt jener Index als künftige Grundlage der Wertsicherung, der dem Index 2005 = 100 nachfolgt oder diesem am meisten entspricht. Sollte überhaupt keine Indexberechnung mehr herangezogen werden können, dann ist der wertgesicherte Mietzins nach analogen Prinzipien zu berechnen, wie sie für die Indexberechnung zuletzt maßgebend waren.

### V.

Die Mieterin übernimmt die Gangfläche im bestehenden Zustand und wird den Mietbereich unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und auf eigene Kosten laut beiliegendem Plan zu einem gemeinsamen Eingangsbereich zwischen Top 84d und Top 84d umbauen.

Die Mieterin ist verpflichtet, sämtliche für den ordnungsgemäßen Betrieb und Bestand des Mietobjektes erforderlichen Leistungen wie Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betreuungsarbeiten selbst zu beauftragen bzw. zu besorgen und alle anfallenden Kosten selbst zu bezahlen und die Vermieterin hinsichtlich aller Kosten und Folgen aus dem Bestand und dem Betrieb der Mietfläche vollkommen schad- und klaglos.

Jeden im Mietobjekt entstandenen oder wahrnehmbaren ersten Schaden, der die Haussubstanz trifft, hat die Mieterin unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet oder überhaupt nicht, ist die Mieterin schadenersatzpflichtig.

Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin sämtliche Umbauten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand des Allgemeinganges wieder herzustellen.

### VI.

Eine gänzliche oder teilweise Weitergabe, Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung an Dritte entgeltlich oder unentgeltlich ist nicht gestattet.

- 3 -

**VII.**

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteten Ansprüche, die der Vermieterin aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung dieses Vertrages durch die Mieterin entstehen könnten, verpflichtet sich die Mieterin, bei Vertragsabschluß eine Kautions in Höhe von € 1.000,-- (in Worten: Euro eintausend 00/100) unverzüglich auf das von der Vermieterin bekannt gegebene Konto zu überweisen.

**VIII.**

Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht zur Anfechtung dieses Vertrages wegen der Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Festgehalten wird, daß dieses Mietverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und die Rechtsgebühr trägt die Mieterin.

Zum Zwecke der Vergebüherung wird festgehalten, daß das jährliche Bruttoentgelt EURO 720,-- (in Worten: EURO siebenhundertzwanzig 00/100) beträgt.

Gerichtsstand für alle aus diesem Mietvertrag entstehenden Streitigkeiten ist ausschließlich das sachlich zuständige Gericht in Wien.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragsteil eine ausgefolgt erhält.

Beilage:  
Planskizze

Wien, am .....

Wien, am .....

.....  
Vermieterin

.....  
Mieterin

Mietvertrag über die Gangfläche vor den Wohnungen; Quelle: Hausverwaltung

**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.

**WEG Parking 12**  
Parking 12, 1010 WIEN  
ATU58842514



Firma  
E & A Beteiligungs GmbH  
Alserstraße 23/15  
1080 Wien

Wien, am 01.07.2025

Ing. Arpad Juhasz  
T +43 50 626 -1284  
E arpad.juhasz@strauss-pm.at

Objekt/EDV: 1012/1440  
Mandatsreferenznummer: 2-1012-20144001

**Monatsvorschreibung ab Juli 2025**  
Objekt: 1010 Wien, Parking 12 / 084d und weitere  
Rechnungsnummer: 2025/1012/231

Sehr geehrte Damen und Herren,

vertragsgemäß gilt diese Dauerrechnung von Juli bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	Netto	USt%	USt	Brutto	Ant	Anz
Betriebskostenpauschale	78,52	20	15,70	94,22	0	
Reparaturrücklage Kälteanlage	34,76	0	0,00	34,76	4100	
Reparaturrücklage	204,25	0	0,00	204,25	4868	
Betriebskosten Allgemein	50,40	20	10,08	60,48	768	2
Betriebskosten Allgemein	268,99	10	26,90	295,89	4100	
Betriebskosten ohne Geschäfte	16,04	20	3,20	19,24	768	2
Betriebskosten ohne Geschäfte	85,57	10	8,56	94,13	4100	
Betriebskosten Garage	25,42	20	5,08	30,50	768	2
Betriebskosten Portier	16,10	20	3,22	19,32	768	2
Betriebskosten Portier	85,94	10	8,59	94,53	4100	
Betriebskosten Garagenaufzug	0,46	20	0,10	0,56	768	2
Betriebskosten Garagenaufzug	4,84	10	0,48	5,32	4100	
Betriebskosten Kälteanlage	54,32	20	10,86	65,18	4100	
Lüftung	12,01	10	1,20	13,21	4100	
Warmwasser	23,95	10	2,39	26,34	4100	
Heizkosten	35,84	20	7,17	43,01	4100	
Betriebskosten Lift	5,62	20	1,12	6,74	768	2
Betriebskosten Lift	59,15	10	5,92	65,07	4100	
<b>Gesamt EUR</b>	<b>1.062,18</b>		<b>110,57</b>	<b>1.172,75</b>		

Wir ersuchen um monatliche Überweisung auf unten stehende Bankverbindung bis spätestens 5. des laufenden Monats.

IBAN: AT962011183788412002  
BIC: GIBAAWWXXX  
lautend auf: WEG Parking 12

Bitte führen Sie im Feld Zahlungsreferenz folgende Nummer an **2101220144001**

STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH  
EURO PLAZA, Lehrbachgasse 2, 1120 Wien | T +43 50626 8989 | E office@strauss-pm.at  
Handelsgericht Wien, Firmenbuch FN 437339 x, UID-Nummer: ATU69831417  
www.strauss-pm.at

DIE RECHNUNGSLEGUNG ERFOLGT IM NAMEN UND AUF RECHNUNG IHRES VERTRAGSPARTNERS. DIE AUSGEWIESENE USt. BASIERT AUF EINER WIDMUNGSGEMÄßEN NUTZUNG.

K2/01012/E1440/V136944/P170095/11583775

**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.

**WEG Parking 12**  
Parking 12, 1010 WIEN  
ATU58842514



**Rechnungsdetail zu der Rechnung 2025/1012/231**

EDV: 450 / EDV zu: 1440		Anteile: 384		
Top: P041		Nutzfläche: 11,04 m <sup>2</sup>		
	Netto	USt%	USt	Brutto
Reparaturrücklage	16,11			16,11
Betriebskosten Allgemein	25,20	20	5,04	30,24
Betriebskosten ohne Geschäfte	8,02	20	1,60	9,62
Betriebskosten Portier	8,05	20	1,61	9,66
Betriebskosten Garagenaufzug	0,23	20	0,05	0,28
Betriebskosten Garage	12,71	20	2,54	15,25
Betriebskosten Lift	2,81	20	0,56	3,37
<b>Gesamt EUR</b>	<b>73,13</b>		<b>11,40</b>	<b>84,53</b>

EDV: 470 / EDV zu: 1440		Anteile: 384		
Top: P042		Nutzfläche: 11,04 m <sup>2</sup>		
	Netto	USt%	USt	Brutto
Reparaturrücklage	16,11			16,11
Betriebskosten Allgemein	25,20	20	5,04	30,24
Betriebskosten ohne Geschäfte	8,02	20	1,60	9,62
Betriebskosten Portier	8,05	20	1,61	9,66
Betriebskosten Garagenaufzug	0,23	20	0,05	0,28
Betriebskosten Garage	12,71	20	2,54	15,25
Betriebskosten Lift	2,81	20	0,56	3,37
<b>Gesamt EUR</b>	<b>73,13</b>		<b>11,40</b>	<b>84,53</b>

EDV: 1440 / EDV zu: 1440		Anteile: 1890		
Top: 084d		Nutzfläche: 84,99 m <sup>2</sup>		
	Netto	USt%	USt	Brutto
Reparaturrücklage	79,30			79,30
Reparaturrücklage Kälteanlage	16,03			16,03
Betriebskosten Allgemein	124,01	10	12,40	136,41
Betriebskosten ohne Geschäfte	39,45	10	3,95	43,40
Betriebskosten Kälteanlage	25,05	20	5,01	30,06
Betriebskosten Portier	39,62	10	3,96	43,58
Lüftung	5,54	10	0,55	6,09
Betriebskosten Garagenaufzug	2,23	10	0,22	2,45
Warmwasser	11,03	10	1,10	12,13
Heizkosten	18,40	20	3,68	22,08
Betriebskosten Lift	27,27	10	2,73	30,00
<b>Gesamt EUR</b>	<b>387,93</b>		<b>33,60</b>	<b>421,53</b>

STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH  
EURO PLAZA, Lehrbachgasse 2, 1120 Wien | T +43 50626 8989 | E office@strauss-pm.at  
Handelsgericht Wien, Firmenbuch FN 437339 x, UID-Nummer: ATU69831417  
www.strauss-pm.at

DIE RECHNUNGSLEGUNG ERFOLGT IM NAMEN UND AUF RECHNUNG IHRES VERTRAGSPARTNERS. DIE AUSGEWIESENE UST, BASIERT AUF EINER WIDMUNGSGEMÄßEN NUTZUNG.

K2/01012/E3440/V136344/P170095/01583775

**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.

**WEG Parking 12**  
Parking 12, 1010 WIEN  
ATU58842514



	Netto	USt%	USt	Brutto
EDV: 1460 / EDV zu: 1440				Anteile: 0
Top: 084d-e-G				Nutzfläche: 0,00 m <sup>2</sup>
Betriebskostenpauschale	78,52	20	15,70	94,22
<b>Gesamt EUR</b>	<b>78,52</b>		<b>15,70</b>	<b>94,22</b>

	Netto	USt%	USt	Brutto
EDV: 1470 / EDV zu: 1440				Anteile: 2210
Top: 084e				Nutzfläche: 99,20 m <sup>2</sup>
Reparaturrücklage	92,73			92,73
Reparaturrücklage Kälteanlage	18,73			18,73
Betriebskosten Allgemein	144,98	10	14,50	159,48
Betriebskosten ohne Geschäfte	46,12	10	4,61	50,73
Betriebskosten Kälteanlage	29,27	20	5,85	35,12
Betriebskosten Portier	46,32	10	4,63	50,95
Lüftung	6,47	10	0,65	7,12
Betriebskosten Garagenaufzug	2,61	10	0,26	2,87
Warmwasser	12,92	10	1,29	14,21
Heizkosten	17,44	20	3,49	20,93
Betriebskosten Lift	31,88	10	3,19	35,07
<b>Gesamt EUR</b>	<b>449,47</b>		<b>38,47</b>	<b>487,94</b>

STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH  
EURO PLAZA, Lehrbachgasse 2, 1120 Wien | T +43 50626 8989 | E office@strauss-pm.at  
Handelsgericht Wien, Firmenbuch FN 437339 x, UID-Nummer: ATU69831417  
www.strauss-pm.at

DIE RECHNUNGSLEGUNG ERFOLGTE IM NAMEN UND AUF RECHNUNG IHRES VERTRAGSPARTNERS. DIE AUSGEWIESENE UST, BASIERT AUF EINER WIDMUNGSGEMASSEN NUTZUNG.

K3/03012/E3440/V136344/P170095/01583775

Betriebskostenvorschreibung; Quelle: Hausverwaltung

**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.



**VORAUSSCHAU gem. § 20 Abs. 2 WEG**  
1010 Wien, Parking 12

für das Kalenderjahr 2025

<b>Betriebskosten alle Wohnungseigentümer</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	557.711,60
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-46.500,00	EUR -558.000,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Guthaben</b>		<b>EUR -288,40</b>
<b>Betriebskosten ohne Geschäftslokal</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	124.440,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-10.400,00	EUR -124.800,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Guthaben</b>		<b>EUR -360,00</b>
<b>Betriebskosten Stellplätze</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	17.910,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-1.500,00	EUR -18.000,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Guthaben</b>		<b>EUR -90,00</b>
<b>Betriebskosten Portier</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	91.040,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-7.600,00	EUR -91.200,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Guthaben</b>		<b>EUR -160,00</b>
<b>Betriebskosten übrige Aufzüge</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	72.280,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-6.050,00	EUR -72.600,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Guthaben</b>		<b>EUR -320,00</b>
<b>Betriebskosten Garagenaufzug</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	8.010,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-650,00	EUR -7.800,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Abgang</b>		<b>EUR 210,00</b>
<b>Betriebskosten Hotelaufzug</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	8.560,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-720,00	EUR -8.640,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Guthaben</b>		<b>EUR -80,00</b>
<b>Heizkosten</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	163.040,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-13.500,00	EUR -162.000,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Abgang</b>		<b>EUR 1.040,00</b>
<b>Warmwasser</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	63.000,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-5.250,00	EUR -63.000,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Ausgleich</b>		<b>-</b>
<b>Lüftung</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	15.790,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-1.350,00	EUR -16.200,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Guthaben</b>		<b>EUR -410,00</b>
<b>Kälte</b>			
Summe voraussichtliche Ausgaben		EUR	75.060,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	EUR	-6.250,00	EUR -75.000,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Abgang</b>		<b>EUR 60,00</b>

STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH  
EURO PLAZA, Lehrbachgasse 2, 1120 Wien | T +43 50 626 8989 | E office@strauss-pm.at  
Handelsgericht Wien, Firmenbuch FN 437339 x, UID-Nummer: ATU69831417  
www.strauss-pm.at

Seite 1

**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.



**VORAUSSCHAU gem. § 20 Abs. 2 WEG**  
1010 Wien, Parkring 12

für das Kalenderjahr 2025

Sonderkosten Hotel	
<b>Summe voraussichtliche Ausgaben</b>	<b>EUR 5.680,00</b>
ZUSAMMENFASSUNG	
Summe Ausgaben	€ 1.202.521,60
Summe Vorschreibungen	€ -1.197.240,00
<b>voraussichtlicher Saldo 2025</b>	<b>Abgang € 5.281,60</b>

Die Betriebskostenvorauszahlungen werden zum 01.01.2025 großteils angepasst. Der angeführte Vorschreibungsbetrag ist bereits der angepasste Betrag. Ihre neue Vorschreibung erhalten Sie beiliegend.

REPARATURRÜCKLAGE ALLGEMEIN	
Stand per 31.12.2024, gerundet	€ -242.000,00
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	-30.000,00 € -360.000,00
<b>voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2025</b>	<b>Guthaben € -602.000,00</b>

**laufende Instandhaltungen**

- Tausch Sicherheitsbeleuchtung inkl. Nebenarbeiten, Schussrechnung	€ 100.000,00
- Umsetzung der Sicherheitsempfehlungen (Durchführung 2026)	€ 70.000,00
- Tausch Warmwasser Hauptleitung 1.UG	€ 150.000,00
- Balkonsanierung zum Parkring gerichteter Balkone	€ 200.000,00

**über laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten; in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten**

- Erweiterung der Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Brandschutzklappen (2026)	€ 50.000,00
--	-------------

<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€ 570.000,00</b>
<b>voraussichtlicher Stand 31.12.2025, bzw. Puffer für unvorhergesehenes</b>	<b>€ -32.000,00</b>

REPARATURRÜCKLAGE KÄLTE/LÜFTUNG	
Stand per 31.12.2024, gerundet	€ -211.673,50
Summe voraussichtliche Vorschreibungen	-4.000,00 € -48.000,00
<b>voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2025</b>	<b>Guthaben € -259.673,50</b>

**laufende Instandhaltungen**

- Austausch Pufferspeicher inkl. Verrohrung	€ 20.000,00
---	-------------

**über laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten; in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten**

<b>Summe Ausgaben</b>	<b>€ 20.000,00</b>
<b>voraussichtlicher Stand 31.12.2025, bzw. Puffer für unvorhergesehenes</b>	<b>€ -239.673,50</b>

Die Rücklagenvorschreibungen werden angepasst. Zu Ihrer Information: die ab 01.01.2024 geltende gesetzliche Mindestdotierung der Summe der Rücklagen erhöhte sich von EUR 0,90/m<sup>2</sup> auf EUR 1,06/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Nächste Anpassung erfolgt zum 01.01.2026. Die nun angepasste Rücklagenvorschreibung beträgt EUR 1,47 je m<sup>2</sup>.

STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH  
EURO PLAZA, Lehrbachgasse 2, 1120 Wien | T +43 50 626 8989 | E office@strauss-pm.at  
Handelsgericht Wien, Firmenbuch FN 437339 x, UID-Nummer: ATU69831417  
www.strauss-pm.at

Seite 2

Vorausschau gem. § 20 Abs. 2 WEG; Quelle: Hausverwaltung

## F. LITERATURVERZEICHNIS

### Periodische Druckschriften

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

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

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

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

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

### Marktberichte

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

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

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

### Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Auszug rechtliche Grundlagen<sup>24</sup>

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

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

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

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

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

#### Standards

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

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

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

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

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

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

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

#### Abkürzungsverzeichnis

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

<sup>24</sup> Quelle: jusline.at