

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Stellplatz

B-LNR 104 ANTEIL: 384/716131 – WE an KFZ-Abstellplatz 42

**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 € 80.000,-

(in Worten: EURO achtzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| A. Allgemeines | 4 |
| B. Befund | 9 |
| 1. Makrostandort | 9 |
| Lage im Großraum | 9 |
| 2. Mikrostandort | 10 |
| 2.1. Lageplan | 10 |
| 2.2. Standortbewertung | 11 |
| 3. Grundstücksdaten | 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. Energieausweis, Zertifizierungen | 26 |
| 4.3. Garagenplan | 28 |
| 4.4. Fotodokumentation | 29 |
| C. Bewertung | 30 |
| 1. Standortbewertung | 30 |
| 2. Bewertungsgrundsatz | 30 |
| 3. Bewertungsverfahren | 31 |
| 4. Verfahrenswahl | 32 |
| 5. Vergleichswertverfahren | 33 |
| 6. Nachhaltigkeitsaspekte | 36 |
| 7. Verkehrswert des WE-Objektes | 38 |
| D. Ergebnis | 39 |
| E. Anhang | 40 |
| F. Literaturverzeichnis | 44 |

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 m².
 - Es wurde nicht in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.

- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des 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.

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

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

Allgemeine Annahmen³ der Bewertung

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

- 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.

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

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

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

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

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

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁴. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine**

⁴ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁵
- 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.

Besondere Annahmen⁶ 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.

⁵ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁶ 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.

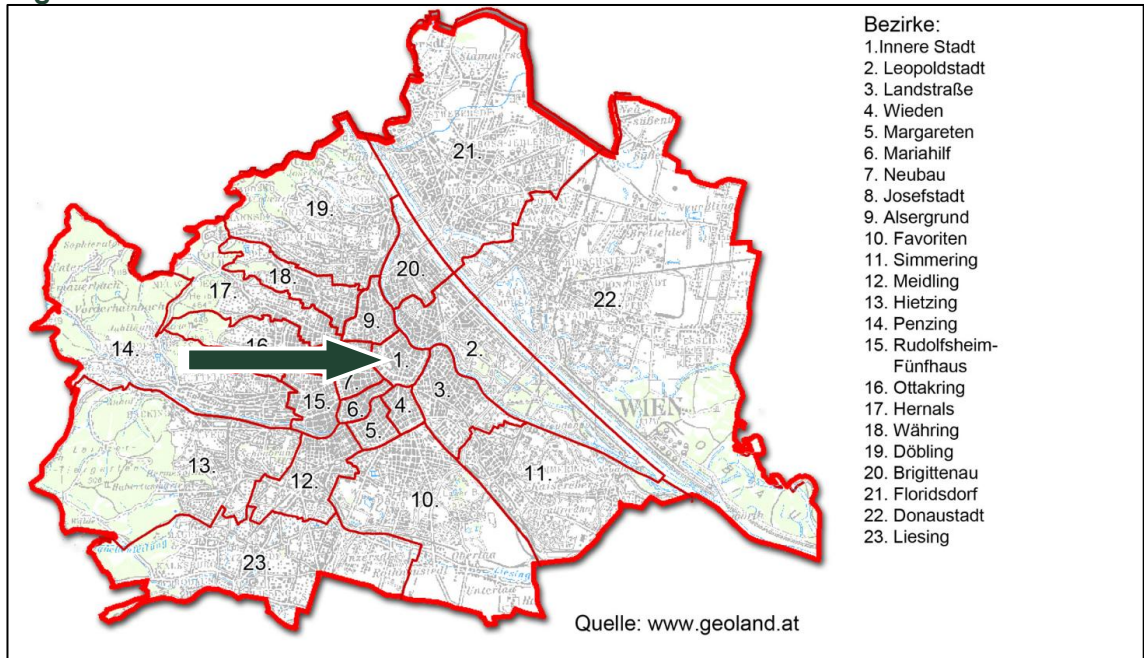
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

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 Wien⁷.



Bezirkswappen Innere Stadt; Quelle: wikipedia.org

Zum Stichtag 01.01.2025 lebten 16.281 Einwohner in der Inneren Stadt.

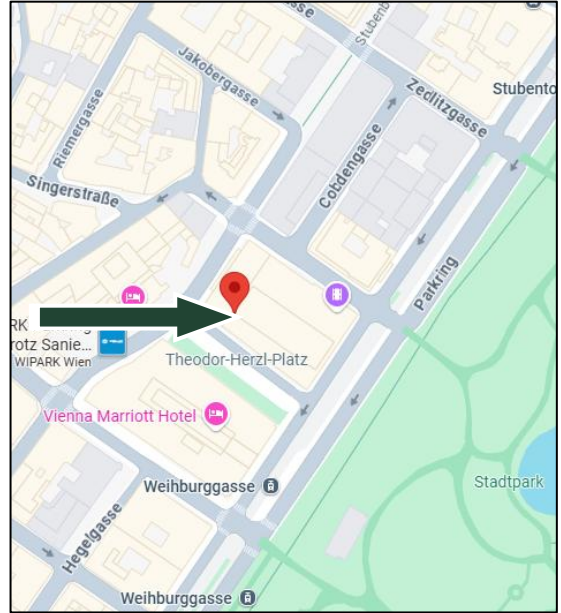
⁷ Quelle: wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



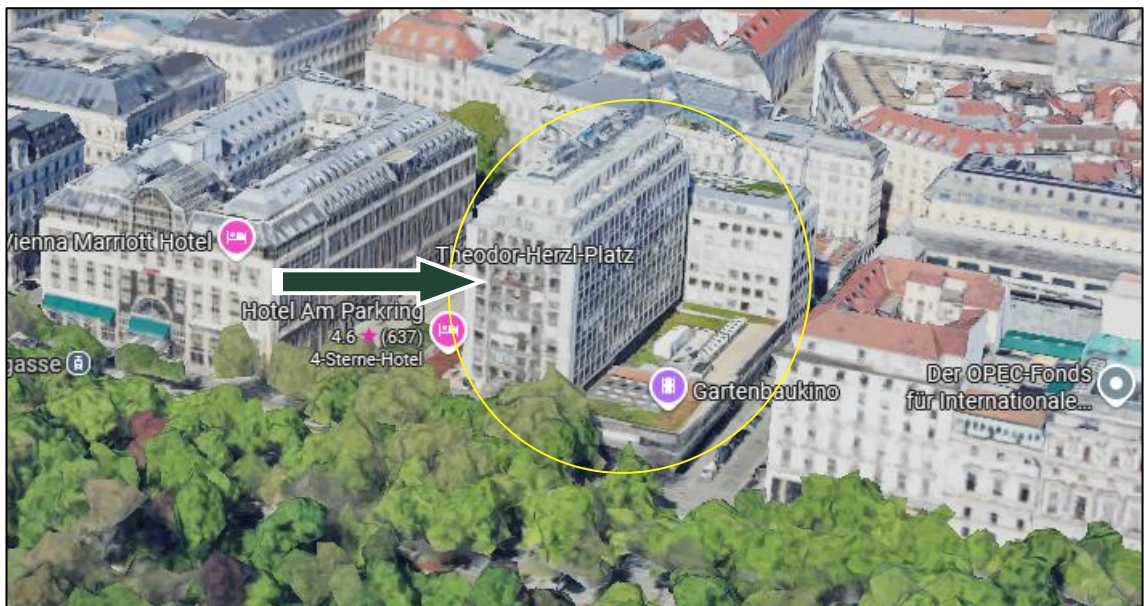
Lage der Liegenschaft im Bezirk



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.

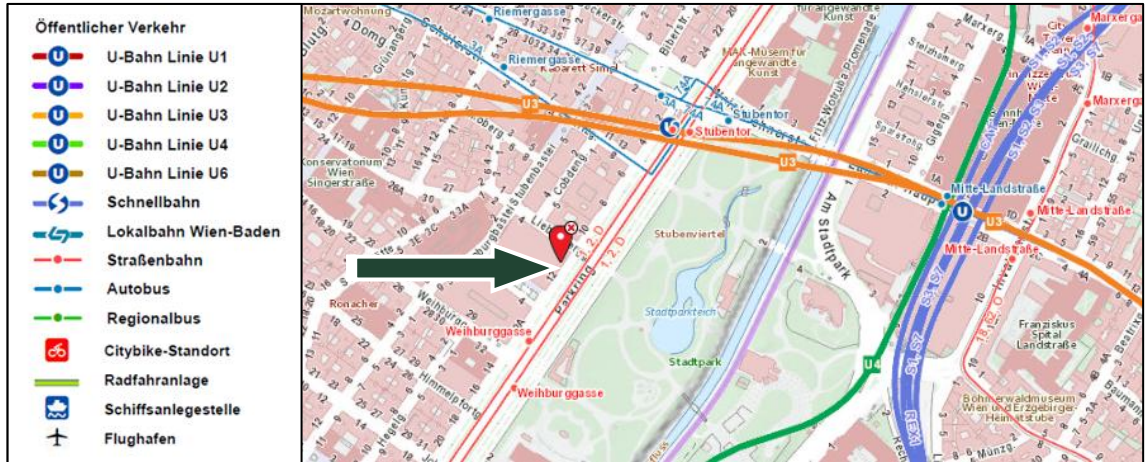


Vogelperspektive (google.at/maps), Blickrichtung Westen, rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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

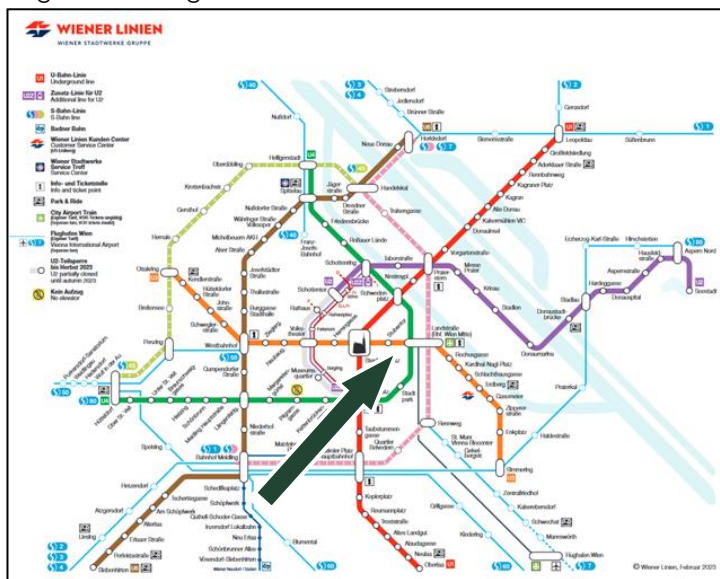


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

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

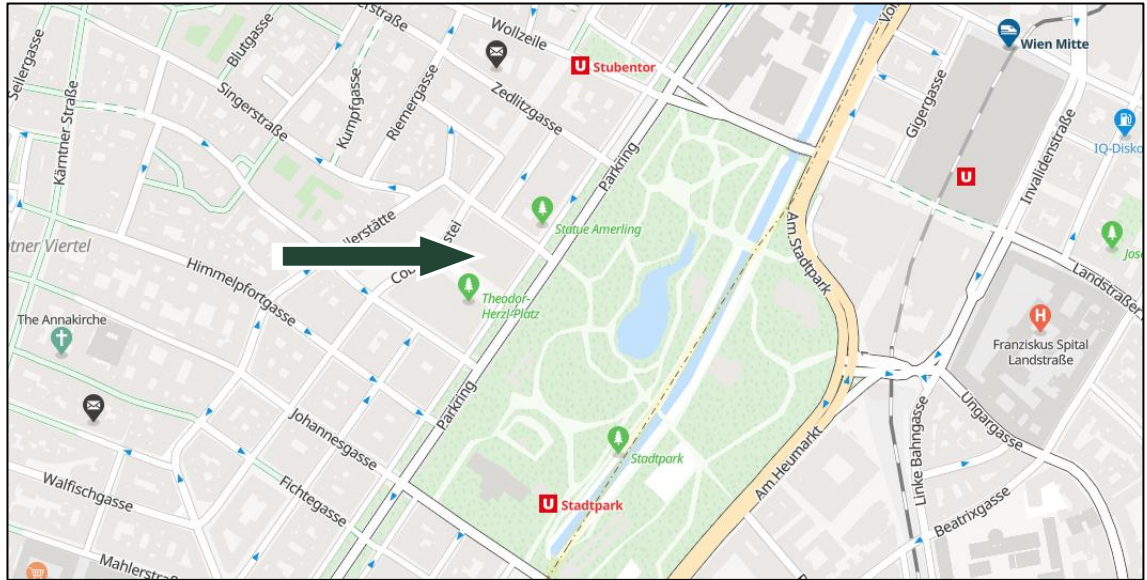
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die gegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Verkehrsnetzes der U- und Schnellbahnen.



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

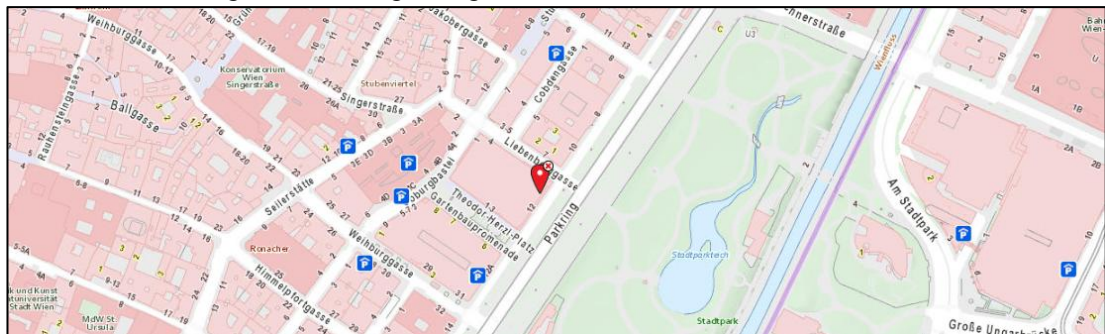
Entfernungen:

- 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).

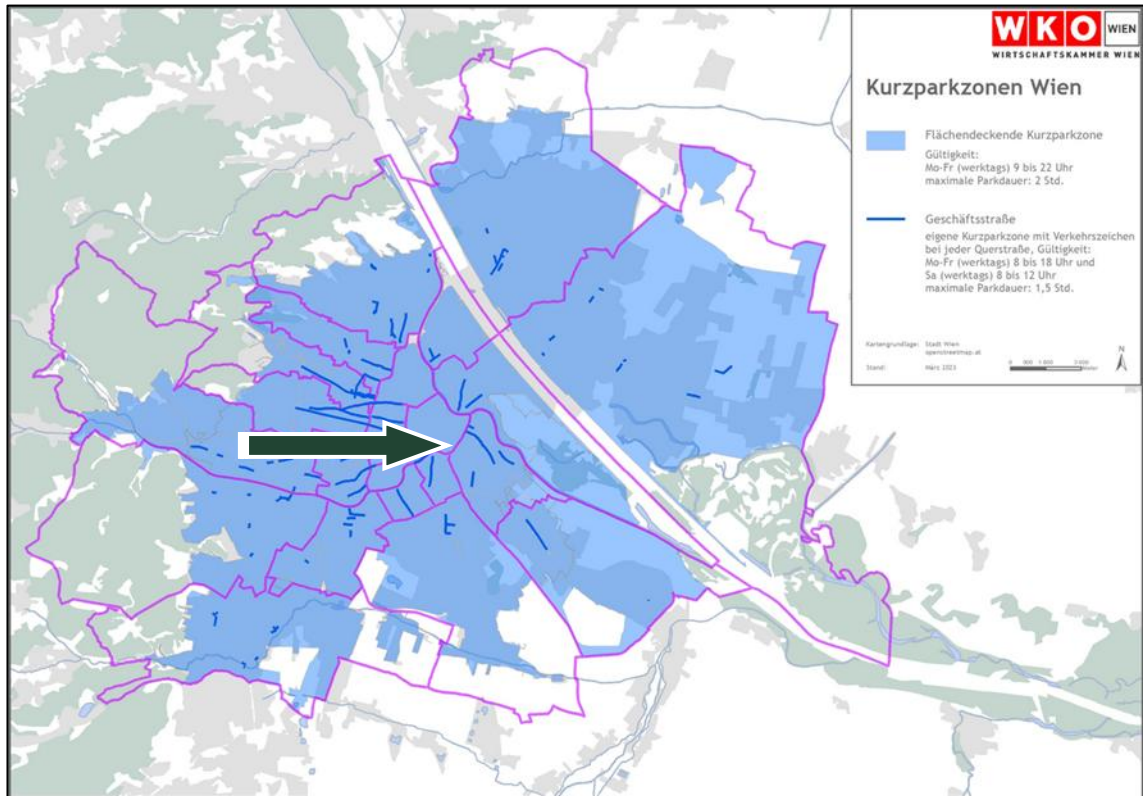
Es befindet sich eine Tiefgarage auf eigenem Grund, ein Stellplätze bildet den Bewertungsgegenstand. Das Parken auf öffentlichem Gut ist großteils entlang drei der Liegenschaftsfronten möglich. Dieser Bereich fällt unter eine flächendeckende Kurzparkzone.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: Stadt Wien

■ Kurzparkzonen in Wien⁸



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.

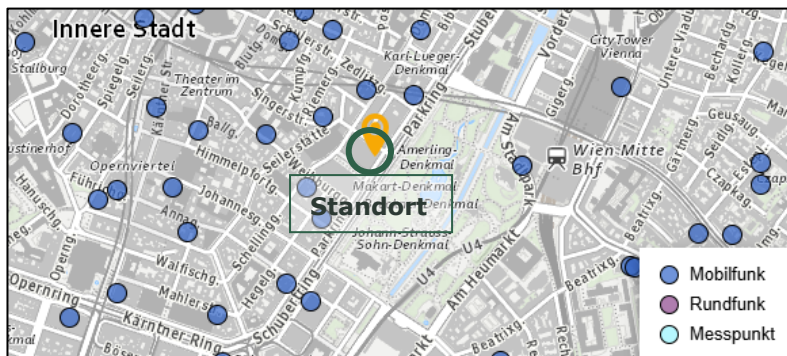
■ Senderkataster, Grenzwerte

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.

⁸ Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen⁹, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

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

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

■ Lärminformation¹⁰

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} 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_{den} [dB] | L_{night} [dB] |
| Straßenverkehrslärm | 60 | 50 |
| Flugverkehrslärm | 65 | 55 |
| Schienenverkehrslärm | 70 | 60 |
| Industrie und Gewerbe | 55 | 50 |

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

⁹ 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

¹⁰ Quelle: laerm.info.at

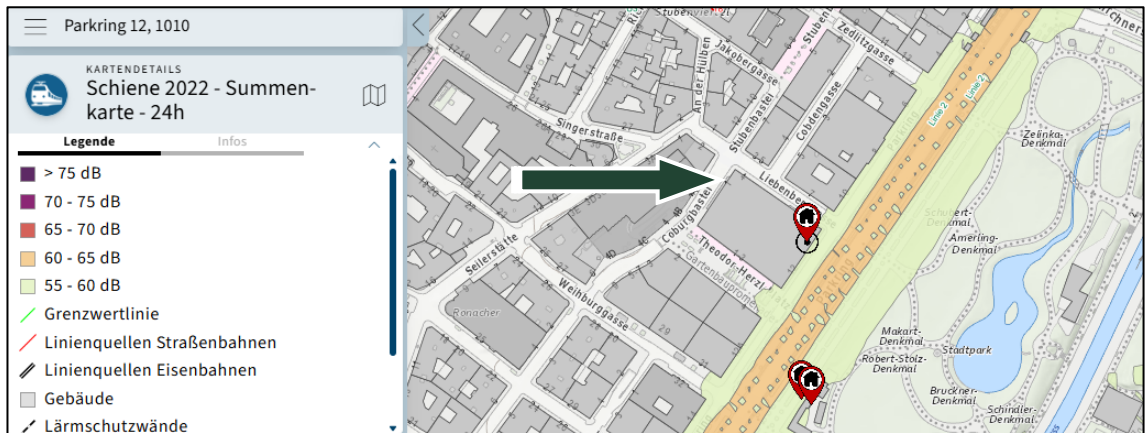
Durch Abfrage der Lärminformationen konnten folgende Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

Schienenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

■ Hochwasser¹¹

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.

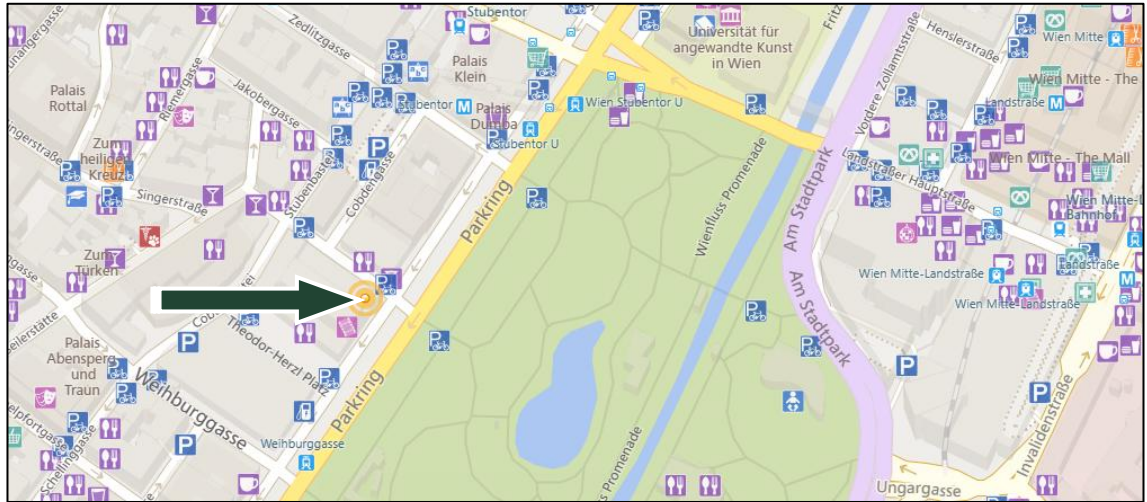
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungzone, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

¹¹ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

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

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

■ **Infrastruktur**



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

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

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

Legende, Quelle: immomapping.com

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug (auszugsweis)

|  | GB | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|----------------|--|-------------|---------|------------|---|------|--|-----------|--|------|--|-----------|--|--|--|
| Auszug aus dem Hauptbuch | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien | EINLAGEZAHL 852 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***** Letzte TZ 3982/2025 WOHNUNGSEIGENTUM Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="0" style="width: 100%;"><thead><tr><th style="text-align: left;">GST-NR</th><th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th><th style="text-align: left;">FLÄCHE</th><th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th></tr></thead><tbody><tr><td>1348/12</td><td>GST-Fläche</td><td style="text-align: center;">*</td><td>3872</td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(10)</td><td></td><td>3809</td></tr><tr><td></td><td>Sonst(10)</td><td></td><td>63 Coburgbastei 1 Gartenbaupromenade 1 - 3 Liebenberggasse 4 Liebenberggasse 6 Parkring 12</td></tr></tbody></table> | GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | 1348/12 | GST-Fläche | * | 3872 | | Bauf.(10) | | 3809 | | Sonst(10) | | 63 Coburgbastei 1 Gartenbaupromenade 1 - 3 Liebenberggasse 4 Liebenberggasse 6 Parkring 12 | |
| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | | | | | | | | | | | | | | |
| 1348/12 | GST-Fläche | * | 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 ***** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 104 ANTEIL: 384/716131 E & A Beteiligung s GmbH ADR: Alserstr. 25, Wien 1080 e 8798/2006 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 42 f 9275/2006 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.
*****

Grundbuch 14.07.2025 11:02:50
```

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 Immobilienreuhändlern 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 ² | Bauflächen (Gebäude) |
| | | 63 m ² | Sonstige (Straßenverkehrsanlagen) |
| Summe Gst.Fläche | | 3.872 m² | |

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 3.872 m².

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 Grenzkataster¹² 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 |
|----------------|------------|----------------|---|
| 104 Anteil | 384 | 716.131 | Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 42 |
| Anteile | 384 | 716.131 | |

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 kann¹³.“

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.

¹² 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.

¹³ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

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

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

A2-Blatt

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 104– Pfandrechte

Pfandrechte sind geldwerte Lasten. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Das eingetragene Pfandrecht ist 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

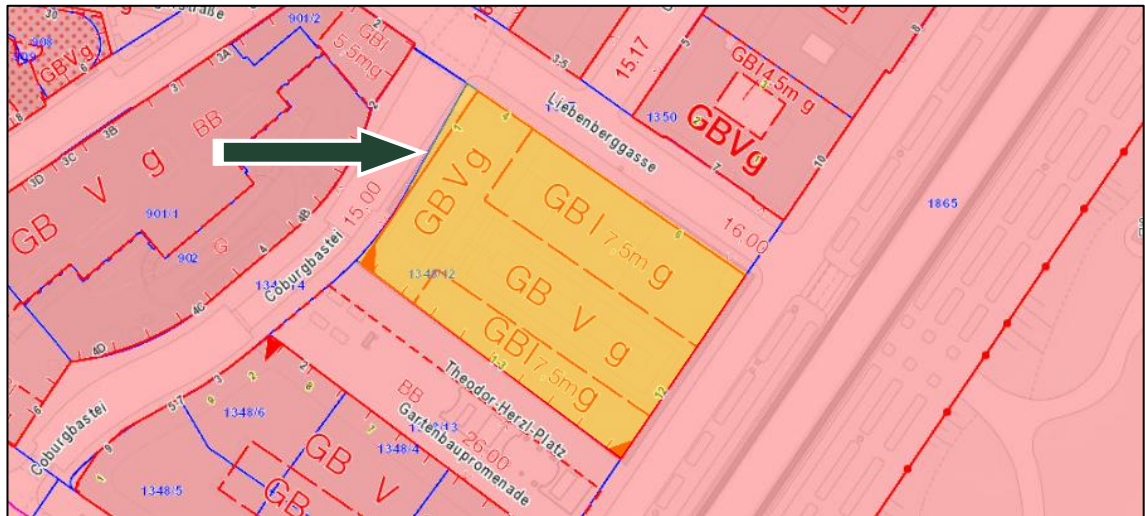
Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

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

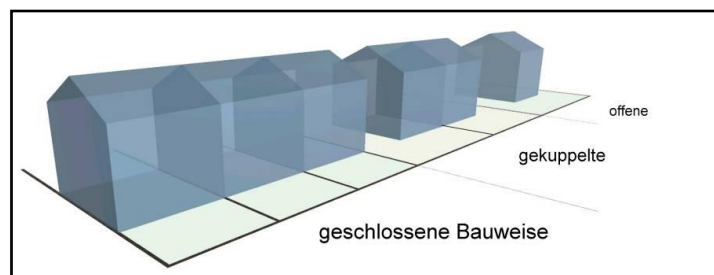
Widmung

§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:

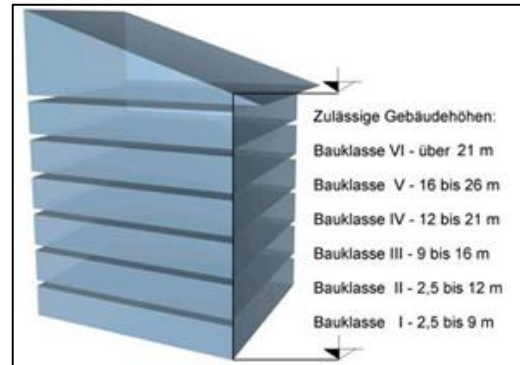
(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufuchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken 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. Altlastenatlas¹⁴

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.

¹⁴ Quelle: 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 Parking. 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 der KFZ-Abstellplatz 42.

4.2. Energieausweis, Zertifizierungen

Energieausweis für Wohngebäude
Seite 1 von 15

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

| | | | |
|--------------------|---|------------------------|--------------|
| BEZEICHNUNG | Parking 12 - Wohnungen | Umsetzungsstand | 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 _{ref,SK} | PEB _{SK} | CO _{2+6,SK} | f _{GEE,SK} |
|------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| A ++ | | | | |
| A + | | | | A+ |
| A | | | | |
| B | | B | B | |
| C | | | | |
| D | | | | D |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

HWB_{ref}: 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_{GEE}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2+6,eq}: 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 Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENDATEN

EA-Art:

| | | | | | |
|---|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 7.957,4 m ² | Heiztage | 209 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 6.365,9 m ² | Heizgradtage | 3639 Kd | Solarthermie | - m ² |
| Brutto-Volumen (V _B) | 28.307,0 m ³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 3.114,9 m ² | 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 _c) | 9,09 m | mittlerer U-Wert | 0,770 W/m ² K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-BGF | - m ² | LEK-Wert | 20,79 | RH-WB-System (primär) | Fernwärme |
| Teil-BF | - m ² | Bauweise | mittelschwere | RH-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-V _B | - m ³ | | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

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

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

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

ERSTELLT

| | |
|-------------------|----------------------|
| GWR-Zahl | <input type="text"/> |
| Ausstellungsdatum | 17.07.2023 |
| Gültigkeitsdatum | 16.07.2033 |
| Geschäftszahl | P2023-324 |

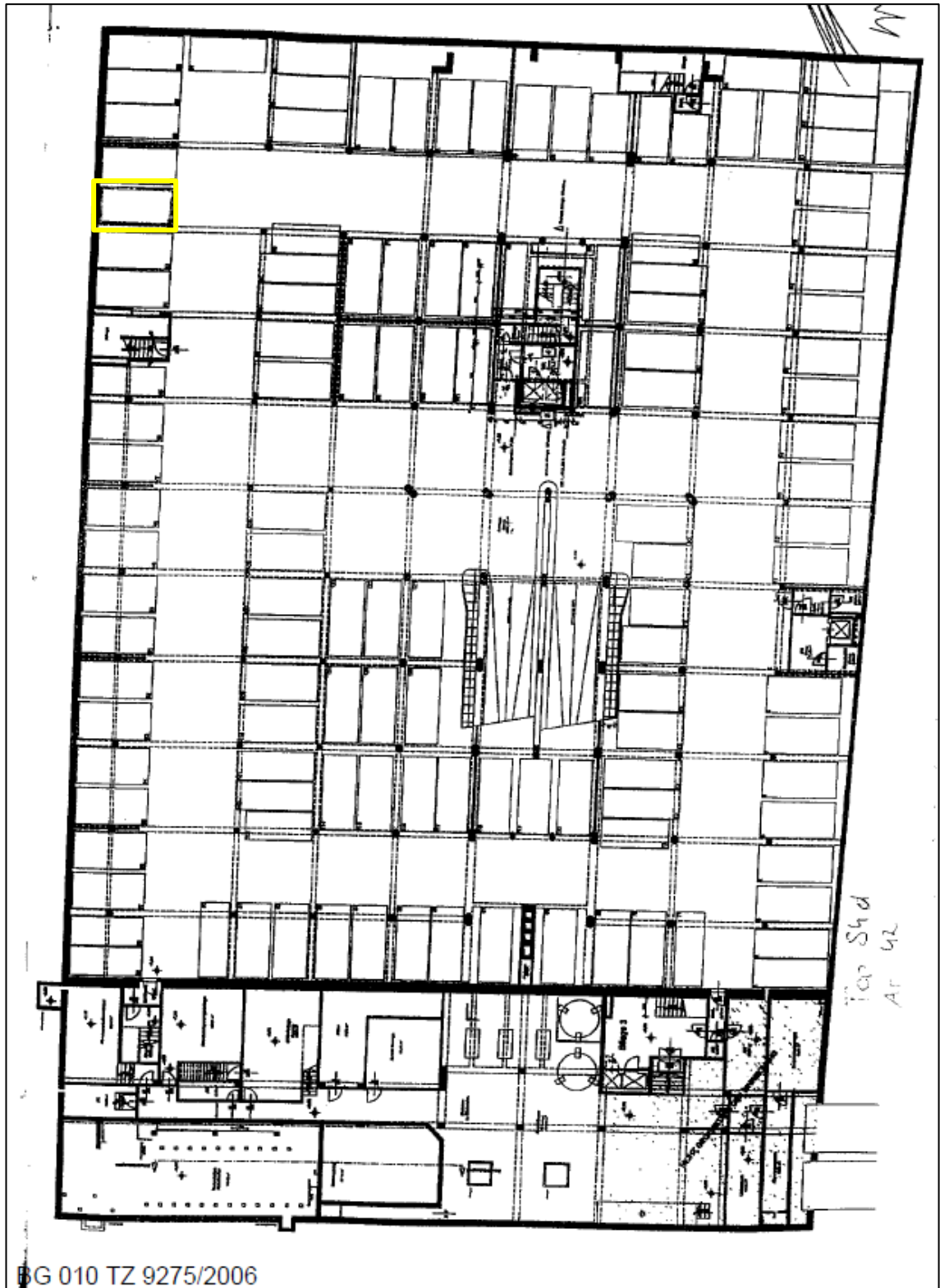
ErstellerIn **DI Bernhard Ployer**

Unterschrift



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.

4.3. Garagenplan¹⁵



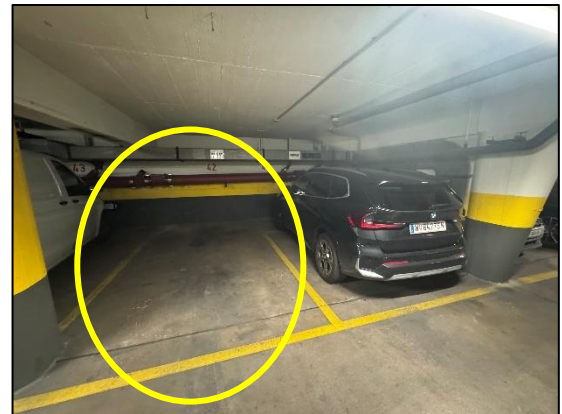
Grundrissplan Garage; Quelle: Kaufvertrag TZ 9275/2006; rudimentäre Einzeichnung

¹⁵ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

4.4. Fotodokumentation



Außenansichten



Stellplatz NR 42 – rudimentäre Einzeichnung

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.

- Lagekriterien¹⁶:

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

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer 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

¹⁶ 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.¹⁷

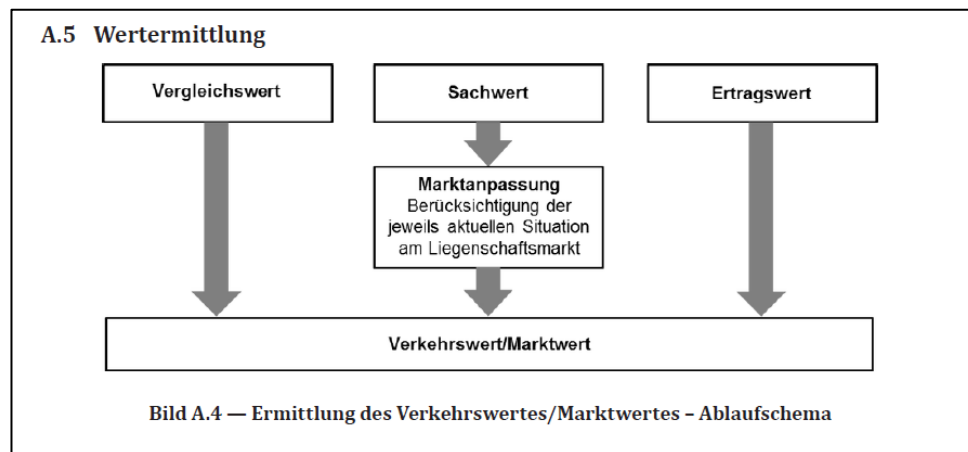


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B1802-1

¹⁷ 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 erforderlich¹⁸, 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

¹⁸ 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 im Vergleichswertverfahren

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:

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 | Stellplatznummer | Kaufpreis/ Stellplatz | Zeit | Lage | gesamt | Vergleichswert | Vergleichswert/ Stellplatz | Ausreißer |
|------------|---------------------|------------------|--------------------------|------|-------|--------|----------------|-------------------------------|-----------|
| 03.06.2025 | Tegetthoffstraße 1 | 21 | 140.000 €/STP | | -2,5% | -3% | € 136.500 | 136.500 €/STP | nein |
| 24.04.2025 | Neuer Markt 8a | 15 | 140.000 €/STP | | -2,5% | -3% | € 136.500 | 136.500 €/STP | nein |
| 21.03.2025 | Schönlaterngasse 11 | 2 | 135.000 €/STP | | -2,5% | -3% | € 131.625 | 131.625 €/STP | nein |
| 28.01.2025 | Weihburggasse 26 | G2 | 100.000 €/STP | | -2,5% | -3% | € 97.500 | 97.500 €/STP | nein |
| 22.07.2024 | Coburgbastei 1 | 105 | 50.000 €/STP | | | 0% | € 50.000 | 50.000 €/STP | nein |
| 21.05.2024 | Schellinggasse 12 | 11 | 80.000 €/STP | | | 0% | € 80.000 | 80.000 €/STP | nein |
| 22.03.2024 | Schellinggasse 12 | 4 | 60.000 €/STP | | | 0% | € 60.000 | 60.000 €/STP | nein |
| 20.03.2024 | Schellinggasse 12 | 9 | 60.000 €/STP | | | 0% | € 60.000 | 60.000 €/STP | nein |
| | | | | | | | | 94.016 €/STP | |

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
| Mittelwert | | 94.016 €/STP |
| Standardabweichung der Gesamtheit | | 34432 €/STP |
| Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel) | | 68.864 €/STP |
| Konfidenzintervall | 73,2% | 162.879 €/STP |
| | -73,2% | 25.152 €/STP |
| Konfidenzintervall eingeschränkt | 50,0% | 141.023 €/STP |
| (2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921) | -50,0% | 47.008 €/STP |
| Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt | | 94.016 €/STP |
| Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt | gerundet | 94.000 €/STP |

| | | |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Abschlag aufgrund Höheneinschränkung | -15,0% | 79.913 €/STP |
| Wert des Stellplatzes daher | gerundet | 80.000 €/STP |

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 gerundet EUR 94.000,-/ Stellplatz festgesetzt. Da sich an der Rückwand jedoch Rohre befinden, ist die Nutzung der beiden gegenständlichen Stellplätze dadurch eingeschränkt, dieser Umstand wurde mit einem Abschlag berücksichtigt.

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 ist¹⁹, 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 können²⁰...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

¹⁹ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

²⁰ 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 104 ANTEIL: 384/716131 – WE an KFZ-Abstellplatz 42

**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 € 80.000,-
(in Worten: Euro achtzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 07.08.2025

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.

E. ANHANG

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 | |
| Gesamt EUR | 1.062,18 | | 110,57 | 1.172,75 | | |

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 RECHNUNGSLEISTUNG ERFOLGTE IM NAMEN UND AUF RECHNUNG IHRES VERTRAGSPARTNERS. DIE AUSGEWESENE USt, BASIERT AUF EINER WIDMUNGSGEMÄSSEN NUTZUNG.

K2/01012/E1440/V136344/P170095/1583775

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

| | Netto | USt% | USt | Brutto |
|--------------------------------|--------------|------|--------------|----------------------------------|
| EDV: 450 / EDV zu: 1440 | | | | |
| Top: P041 | | | | |
| | | | | Anteile: 384 |
| | | | | Nutzfläche: 11,04 m ² |
| 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 |
| Gesamt EUR | 73,13 | | 11,40 | 84,53 |

| | Netto | USt% | USt | Brutto |
|--------------------------------|--------------|------|--------------|----------------------------------|
| EDV: 470 / EDV zu: 1440 | | | | |
| Top: P042 | | | | |
| | | | | Anteile: 384 |
| | | | | Nutzfläche: 11,04 m ² |
| 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 |
| Gesamt EUR | 73,13 | | 11,40 | 84,53 |

Betriebskostenvorschreibung; 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.



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

für das Kalenderjahr 2025

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

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



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

für das Kalenderjahr 2025

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

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 |
| voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2025 | Guthaben € -602.000,00 |

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 |
|--|-------------|

| | |
|--|---------------------|
| Summe Ausgaben | € 570.000,00 |
| voraussichtlicher Stand 31.12.2025, bzw. Puffer für unvorhergesehenes | € -32.000,00 |

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

laufende Instandhaltungen

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

über laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten; in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten

| | |
|--|----------------------|
| Summe Ausgaben | € 20.000,00 |
| voraussichtlicher Stand 31.12.2025, bzw. Puffer für unvorhergesehenes | € -239.673,50 |

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/m² auf EUR 1,06/m² Nutzfläche und Monat. Nächste Anpassung erfolgt zum 01.01.2026. Die nun angepasste Rücklagenvorschreibung beträgt EUR 1,47 je m².

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

Marktberichte

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

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

„**Wiener und CEE Marktberichte**“, Herausgeber: CBRE GmbH, 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 Grundlagen²¹

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

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

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

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

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

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

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

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

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

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

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

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

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

²¹ Quelle: jusline.at