

# BEFUND & GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4432/2025

der Liegenschaft  
GSt-Nr. 783/69 | EZ 33 | KG 1102 Inzersdorf Stadt | BG Favoriten  
mit der Adresse  
1100 Wien, Troststraße 121



1010 Wien, Am Hof 5 A  
+43 1 535 69 40 26 T  
mw@sv-mw.at E  
www.sv-mw.at H





## Vollgutachten - Zinshaus



**EZ** 33  
**BG** Favoriten  
**Adresse** 1100 Wien, Troststraße 121

**KG** 1102 Inzersdorf Stadt  
**GSt-Nr** 783/69

**Auftraggeberin** Frau Dr. Ulla Reisch in der Funktion als Insolvenzverwalterin  
der Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH  
Landstraßer Hauptstraße 1a Top 9  
AT-1030 Wien

**Zweck** Vorlage des Gutachtens im Insolvenzverfahren des HG  
Wien (007), Aktenzeichen 5 S 92/25a

**Bewertungsstichtag** 31. Mai 2025

**Verkehrswert** EUR 2.200.000,00 (rd € 2.200 / m<sup>2</sup> NFL bzw 4,00 % BAR)

**Datum der Ausfertigung** 16. Juni 2025



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1.	Auftrag bzw. Auftraggeber	1
1.2.	Zweck des Gutachtens	1
1.3.	Bewertungstichtag	1
1.4.	Recherchezeitraum	1
1.5.	Vollständigkeitserklärung	1
1.6.	Qualitätstichtag	2
1.7.	Weitergabe und Vervielfältigung	2
1.8.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.9.	Rückmeldung seitens der Hausverwaltung vom 04. Juni 2025	4
1.10.	Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages	5
1.10.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	5
1.10.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	10
<b>2.</b>	<b>Befund</b>	<b>12</b>
2.1.	Grundbuchauszug	12
2.2.	Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung	14
2.2.1.	Makrostandort	14
2.2.2.	Mikrostandort	15
2.2.3.	Aufschließung, Ver- und Entsorgung	17
2.2.4.	Maße, Form und Topografie	17
2.2.5.	Geländeneigung	18
2.2.6.	Flächenwidmung und Bebauung	18
2.3.	Umweltrisiken und Umwelteinflüsse	19
2.3.1.	Altlastenatlas	19
2.3.2.	Erdbebengefährdung	20
2.3.3.	Schutzgebiete und Biodiversität	21
2.3.4.	Hochwasser - Überflutungsflächen	21
2.3.5.	Gefahrenzonenplan	23
2.3.6.	Wasserschutz-/Wasserschongebiet	24
2.3.7.	Radonkarte	24
2.3.8.	Sendekataster	25
2.3.9.	Lärminformation	26
2.4.	ESG	30
2.4.1.	Allgemeines	30
2.4.2.	Transitorische & physische Risiken	30
2.4.3.	Wert & Preis	31
2.4.4.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	32
2.4.5.	Conclusio	33
2.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	33
2.6.	Geschäftslagebeurteilung laut Stadtstrukturplan Wien	37
2.7.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	37
2.7.1.	Gebäude	37
2.7.2.	Energieausweis	38
2.7.3.	Außenanlagen	41
2.7.4.	Zubehör	41



2.7.5.	Nutzflächen und Mietsituation	41
2.7.6.	Entwicklungspotential	42
2.7.7.	Bestandspläne	42
2.7.8.	Einreichpläne	45
<b>3.</b>	<b>Bilddokumentation vom 31. Mai 2025</b>	<b>47</b>
3.1.	Allgemeinflächen	47
3.2.	Top 1a	49
3.3.	Top 2-4	50
3.4.	Top 5	51
3.5.	Top 9	51
3.6.	Top 16	52
<b>4.</b>	<b>Gutachten (Wertermittlung)</b>	<b>53</b>
4.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	53
4.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	54
4.3.	Verfahren	54
4.3.1.	Vergleichswertverfahren	54
4.3.2.	Sachwertverfahren	57
4.3.3.	Ertragswertverfahren	58
4.3.4.	Sonstige Wertermittlungsmethoden	60
4.4.	Verfahrenswahl	61
4.5.	Standortbewertung	62
4.6.	Bau- und Erhaltungszustand	63
4.7.	Ermittlung des Bodenwerts	64
4.7.1.	Festsetzung des Vergleichswertes	64
4.7.2.	Ermittlung des Bodenwertes	64
4.8.	Ermittlung des Ertragswertes gem § 5 LBG	65
4.8.1.	Ablaufschema gem ÖNORM B 2801-1:2022-03	65
4.8.2.	Mietvertragliche Situation	66
4.8.3.	Ermittlung des nachhaltigen Jahresrohertrages	67
4.8.4.	Nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten	70
4.8.5.	Liegenschaftszinssatz (bzw. Kapitalisierungszinssatz)	72
4.8.6.	Vervielfältiger	75
4.8.7.	Vorläufiger Ertragswert	77
4.8.8.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	78
4.9.	Verkehrswert § 2 LBG	79
4.9.1.	Verkehrswertdefinition	79
4.9.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	79
4.9.3.	Verkehrswert der Liegenschaft	80
<b>5.</b>	<b>Erklärungen des Sachverständigen</b>	<b>81</b>
5.1.	Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	81
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	83
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	84
5.4.	Internationale Ethikstandards - IES	84
5.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	84
5.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	84



5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	85
<b>6.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>86</b>
6.1.	Baubewilligung (MA37/2428012-2022-1)	86
6.2.	Einreichpläne	95
6.3.	Indexwerte vom 05. Juni 2025	110
6.4.	Ladung zur Verhandlung	111
<b>7.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>114</b>
<b>8.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>116</b>
<b>9.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>118</b>



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag bzw. Auftraggeber

Frau RA Dr. Ulla Reisch, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a/9 erteilt in der Funktion als Insolvenzverwalterin der Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH am 26. Mai 2025 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 33, KG 1102 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten, mit der Adresse 1100 Wien, Troststraße 121.

### 1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist die Vorlage des Gutachtens im Insolvenzverfahren der Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH des HG Wien, GZ 5 S 92/25a.

### 1.3. Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die am 31. Mai 2025, dem Tag der Befundaufnahme, bestehenden Verhältnisse.

### 1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 13. Juni 2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

### 1.5. Vollständigkeitserklärung

Die von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet<sup>1</sup>. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

---

<sup>1</sup> Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen“



## 1.6. Qualitätsstichtag<sup>2</sup>

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- ||| eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- ||| Flächen aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- ||| Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- ||| Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- ||| Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- ||| Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

**Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.**

## 1.7. Weitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Verfahren HG Wien, GZ 5 S 92/25a, nämlich dem Gerichtskommissär. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung, Vervielfältigung oder dessen Mitteilung an Medien von Befund und Gutachten zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

---

<sup>2</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.23



## 1.8. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- Die Befundaufnahme der Liegenschaft am 31. Mai 2025 und am 03. Juni 2025 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5. Die vermieteten Bestandseinheiten konnten nicht besichtigt werden.
- Sämtliche Unterlagen und Informationen, die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 31. Mai 2025 und am 03. Juni 2025.
- Einsichtnahme in das Grundbuch am 27. Mai 2025.
- Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 27. Mai 2025.
- Die Einsichtnahme in die DKM auf der Homepage des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) am 27. Mai 2025.
- Einsichtnahme in den elektronischen Atlantenatlas des Umweltbundesamtes am 27. Mai 2025.
- Erhebungen auf der Homepage von vor.at und parken.at am 27. Mai 2025.
- Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH am 27. Mai 2025.
- Demographische Erhebungen auf der Homepage von ZT - datenforum reg.gen.mbh am 27. Mai 2025.
- Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 27. Mai 2025.
- Abfrage auf der Homepage des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) - waldatlas
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992 idgF.
- ÖNORM B1802 und Subnormen.
- Folgende Unterlagen wurden vom Schuldner zur Verfügung gestellt:
  - Einreichplan der Rustler Baumanagement GmbH über einen DG-Ausbau (Schnitte, Ansichten, Lageplan, Aufbautenliste, Textlegende, Grundrisse) vom 23. Dezember 2022
  - Baubewilligung (Errichtung eines Dachgeschoßzubaus, bauliche Herstellungen, Bauliche Änderungen) der Gebietsgruppe Süd (Stadterneuerung 2) mit der Aktenzahl MA37/2428012-2022-1 vom 27. Mai 2024
  - Zinsliste der Santner Immobilienberatung GmbH vom 06. Mai 2025
- Folgende Unterlagen wurden von der Hausverwaltung Santner Immobilienberatung GmbH zur Verfügung gestellt:
  - Mietverträge zu den ggst. Bestandseinheiten
  - Indexwertsicherung der Santner Immobilienberatung GmbH vom 05. Juni 2025
  - Auflistung der Befristungen der Santner Immobilienberatung GmbH vom 11. Juni 2025
  - Kautionsliste zum Stichtag 31. Dezember 2025 der Santner Immobilienberatung GmbH vom 11. Juni 2025
  - Vermessungsurkunde (Bestandsplan) der Vermessung Miedler Ziviltechniker GmbH vom 15. November 2022
  - Zinsliste der Santner Immobilienberatung GmbH vom 06. Juni 2025
  - Schreiben zum Verfahren gem §§ 16, 25 Mietrechtsgesetz der MA 50 – Wiener Schlichtungsstelle vom 12. Dezember 2024



- Amtsgutachten der Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung, Maria-Restituta-Platz 1, 1200 Wien, vom 03. April 2025
- Schreiben über die Ladung zur Verhandlung (MA50-Schli-I-1662226-2024 sowie MA50-Schli-I-1662226-2024) vom 08. Mai 2025
- Energieausweis für Wohngebäude (OIB-Richtlinie 6) der CAD Office Müllner GmbH, vom 18. August 2022
- Stellungnahme zum Schlichtungsverfahren MA 50 Schlichtungsstelle über den Wert der Einrichtungsgegenstände vom 04. April 2025

### 1.9. Rückmeldung seitens der Hausverwaltung vom 04. Juni 2025

- *„Aktuelle Zinsliste mit Kategorie Angaben und Nutzflächen. - siehe Anhang Vormail*
- *Liste der Mietvertragsbefristungen. – siehe Anhang Vormail*
- *Kautionenliste. -siehe Anhang Vormail*
- *Liste der Wertsicherungsvereinbarungen. – siehe Anhang Vormail*
- *Leerstehungsliste. – siehe Anhang Vormail*
- *Gutachten über die Neuherstellungskosten zu Versicherungszwecken.*
- *Kopie der Mietverträge. – siehe Link Vormail des Kollegen Weiss*
- *Kopie der Bestandpläne. – siehe Anhang Vormail*
- *Letztes Prüfprotokoll gem ÖNORM B 1300.*
- *Energieausweis. – siehe Anhang Vormail*

*Weiters ersuche ich um Beantwortung nachstehender Fragen:*

- *Gibt es unübliche Mietvereinbarungen? – nicht bekannt bzw. über uns ausgemacht.*
- *Gibt es offene Bauaufträge? - nein*
- *Sind Baumängel oder Bauschäden bekannt?*
- *Gibt es anhängige Gerichtsverfahren oder Schlichtungsstellenverfahren? – siehe Vormail; sonst keine Schlichtungsstellenverfahren; zuletzt anhängiges Räumungsverfahren GL 1 mit Delogierung am 4.6.2025 erledigt; sonst keine weiteren Verfahren*
- *Gibt es mit Ausnahme der in den Zinslisten angeführten Mietverträgen sonstige Nutzungsrechte oder außerbücherliche dingliche oder sonstige Rechte oder Lasten an den Liegenschaften?*
- *Welche Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten wurden in den letzten 5– 10 Jahren durchgeführt?*
- *Welche Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten sind mittelfristig geplant?*
- *Welche Gemeinschaftseinrichtungen gibt es? - keine*
- *Sind die vorgeschriebenen HMZ fremdüblich, nachhaltig erzielbar und gesetzeskonform?*
- *Welche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden?*
- *Besteht für die Baulichkeiten baubehördlicher Konsens?*
- *Sind Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt?*



- *Gibt es sonst wertermittlungsrelevante Umstände?*
- *Gibt es zu den bestehenden Mietverträgen Nebenabreden?*
- *Sind die Voraussetzungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes bezüglich barrierefreier Zugänge erfüllt? Wenn nicht, welche Kosten würden anfallen, um diesen Anforderungen zu entsprechen?*
- *Sind etwaige Befristungen von Bestandverhältnissen gesetzeskonform und durchsetzbar?“*

Die Fragen des beauftragten Sachverständigen wurden nur teilweise beantwortet, Unterlagen partiell übermittelt. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Ergeben sich durch Unterlagen oder Informationen nachträglich neue Fakten oder wertrelevante Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Verkehrswertgutachtens vor.

## 1.10. Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages

### 1.10.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- III Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- III Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszinssatz“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per definitionem dem „Liegenschaftszinssatz“ in der ÖNORM B 1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszinssatz genannt.
- III Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 150/1992 erstellt.
- III Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 150/1992 transformiert und folgend berücksichtigt.
- III Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.



- ||| Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- ||| 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 über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- ||| Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können nicht berücksichtigt.
- ||| Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.
- ||| Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>).
- ||| Die Berechnungen im Befund und Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau, wenngleich nur wenige oder keine Stellen nach dem Komma in Tabellen zahlenmäßig angezeigt werden. Die Ergebnisse der Berechnungen stimmen daher möglicherweise aufgrund von Rundungsdifferenzen nicht exakt mit dem Ergebnis überein, welches sich auf Basis der in den Tabellen im Befund und Gutachten dargestellten Zahlen ergeben würde. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis von Befund und Gutachten jedoch ohne Bedeutung sind, da die Ergebnisse angemessen gerundet werden.
- ||| Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
- ||| Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- ||| Der rechtlichen Bewertung werden 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 oder sonst bekannt geworden sind.
- ||| Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben werden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben werden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.



- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiter wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- 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.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird, sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme in einer Gesamtschau festgestellt und schätzungsweise klassifiziert. Detaillierte technische Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes sowie Öffnungen der bestehenden Bauwerke werden nicht durchgeführt.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformen Ausführung ausgegangen.
- Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Eine Prüfung baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Eine Prüfung des Gebäudes bzw. Gebäudeteilen auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 ist nicht auftragsgegenständlich und wird diese vom Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht



berücksichtigt werden. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

||| Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

||| Der Altlastenatlas werden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Ob von einer Liegenschaft und dessen Grundstücken tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, kann nur durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden, welche seitens des Auftraggebers beizustellen sind.

||| Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Bewertung erfolgt somit ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung auf Basis einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den Sachverständigen auf Kosten des Auftraggebers auf Basis der vom Auftraggeber beizustellenden Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

||| Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

||| Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.

||| Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.

||| Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.



- Bei Büro- oder Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Vermieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt<sup>3</sup>.
- Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind oder Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden<sup>4</sup>.
- Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 weiters darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Die Auftraggeberin nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
- Eine Prüfung der Betriebsanlagengenehmigungen kann nur insofern erfolgen, als diese von der Auftraggeberin vorgelegt werden. Eine inhaltliche Prüfung kann nicht erfolgen.
- Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates der Europäischen Union vorgelegt wird, wird bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

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

<sup>4</sup> Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.



### 1.10.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- III Festgehalten wird, dass in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht genommen wurde. Erhebungen bei der Baubehörde sind unterblieben.
- III Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten zum bedungenen Zweck und es ist daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- III Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beileihungswert.
- III Die Bewertung wird auf die angeführten Unterlagen und übergebenen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Befund und Gutachten beruhen insbesondere auf den seitens des Auftraggebers übergebenen Unterlagen und Informationen und der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein müssen. Ergeben neue Fakten und neu vorgelegte Unterlagen und Informationen wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf auf Kosten des Auftraggebers zu ergänzen.
- III Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen MA 37 Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben. Eine Kopie des Bauaktes wurde an die Insolvenzverwalterin übermittelt.
- III Ein detailliertes bautechnisches Gutachten ist ebenso wie eine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 nicht Gegenstand der Beauftragung. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Sofern seitens des Auftraggebers kein bautechnisches Gutachten und keine Objektsicherheitsprüfung dem Sachverständigen übergeben wird, geht der Sachverständige davon aus, dass keine Mängel hinsichtlich des Bauwerkes und der Objektsicherheit auf der Liegenschaft vorliegen. Probleme gibt es mit der Beurteilung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Kamine), wo durch den Augenschein Mängel nicht festgestellt werden können. Erfahrungsgemäß kann aber davon ausgegangen werden, dass zwischen dem Gesamtzustand des Hauses und dem Zustand der Versorgungsleitungen ein enger Zusammenhang besteht.
- III Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es keine unüblichen Nebenabreden zu den Mietverhältnissen gibt bzw dass keine Mietzinsvorauszahlungen bezahlt wurden.
- III Die elektrischen, heizungstechnischen, sanitären, Lüftungstechnischen und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden, sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird, nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
- III Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar:



Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substanziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht. Im Zug der Befundaufnahme konnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.



Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Wertermittlung mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit der Bewertung. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.<sup>5</sup>

---

5 Vgl. ÖNORM B 1802-1 Pkt 1



## 2. 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.

### 2.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01102 Inzersdorf Stadt EINLAGEZAHL 33  
BEZIRKSGERICHT Favoriten  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2058/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
783/69 GST-Fläche 460  
Bauf.(10) 359  
Bauf.(20) 101 Troststraße 121

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
3 a 5781/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 783/69  
4 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
8 ANTEIL: 1/1  
Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH (FN 200319m)  
ADR: Hietzinger Kai 11-13/5, Wien 1130  
e 4344/2022 IM RANG 3961/2022 Kaufvertrag 2022-09-06 Eigentumsrecht  
g 2058/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-15  
(5 S 92/25a HG Wien)  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
113 a 4344/2022 Pfandurkunde 2022-09-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.187.700,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 27.05.2025 09:13:03




	Datum/Zeit	2025-05-27T09:13:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

Abbildung 1:

GB-Auszug– © Bezirksgericht

### Erläuterungen zum Grundbuch

Bei Grundstücken, die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Wenn sich ein Stern (\*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Grenzen dieses Grundstücks aufgrund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

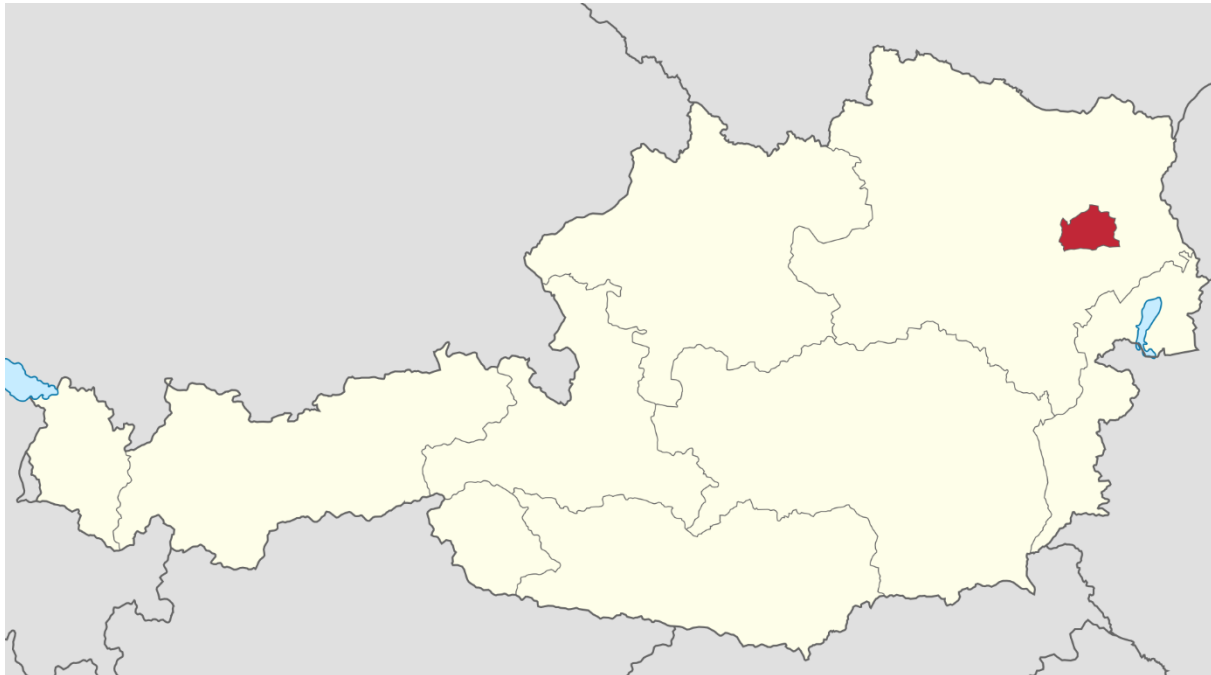
Die bewertungsgegenständlichen Grenzen sind nicht im Grenzkataster einverleibt und die Flächen wurden auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet. Die Grenzen im Grundstücksverzeichnis haben daher die Genauigkeit der historischen grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Grenzen können dementsprechend um mehr als 10 % nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.



## 2.2. Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung

### 2.2.1. Makrostandort



Wien ist Bundeshauptstadt von Österreich, mit 1,90 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichste Großstadt Österreichs und zugleich mit einer Fläche von nicht einmal 415 km<sup>2</sup> das kleinste der neun österreichischen Bundesländer. Das Bundesland Wien ist das wirtschaftliche, kulturelle und geistige Zentrum Österreichs. Im Großraum Wien (das eigentliche Bundesland und der sogenannte „Speckgürtel“) lebt rund ein Viertel der österreichischen Gesamtbevölkerung, etwa 2,6 Millionen.

Geografisch gesehen liegt Wien am Ostrand der Alpen, am Übergang zum Alpenvorland im Osten, das zur Pannonischen Tiefebene führt. Wien wird vollständig vom Land Niederösterreich umgeben.

Wien verdankt seine Entwicklung zu einer der größten und bedeutendsten Städte Mitteleuropas (siebentgrößte Stadt der Europäischen Union und zweitgrößte deutschsprachige Stadt) auch seiner geographischen Lage. Es liegt am Schnittpunkt alter Verkehrsadern, wie dem West-Ost-Verkehrsweg der Donau und der historischen Nord-Süd-Straße (Bernsteinstraße). Vor allem seit dem Fall des Eisernen Vorhangs entwickelt sich Wien immer mehr zu einer Drehscheibe des europäischen Verkehrs. Die offizielle Website Wiens findet man unter [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

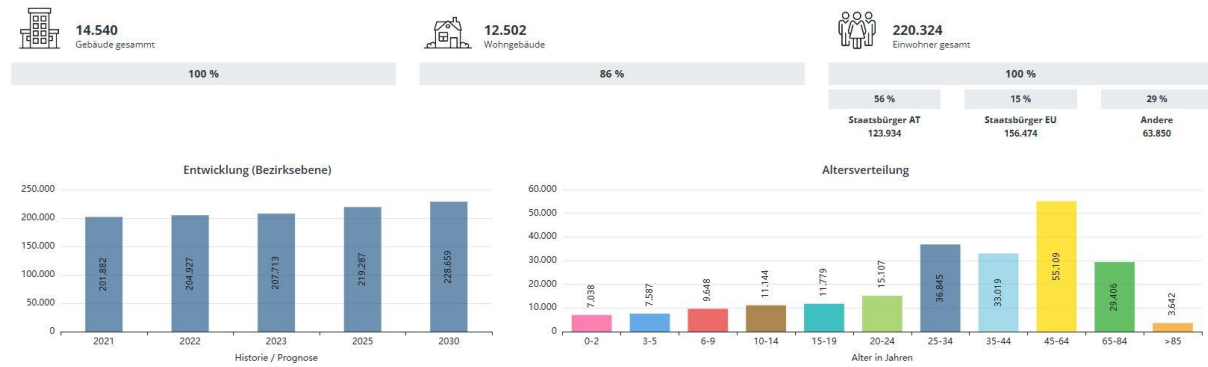


Abbildung 2:

Demographie - Bevölkerung – © ImmoMarktAnalyse

**Gebäudestruktur Wien-Favoriten**

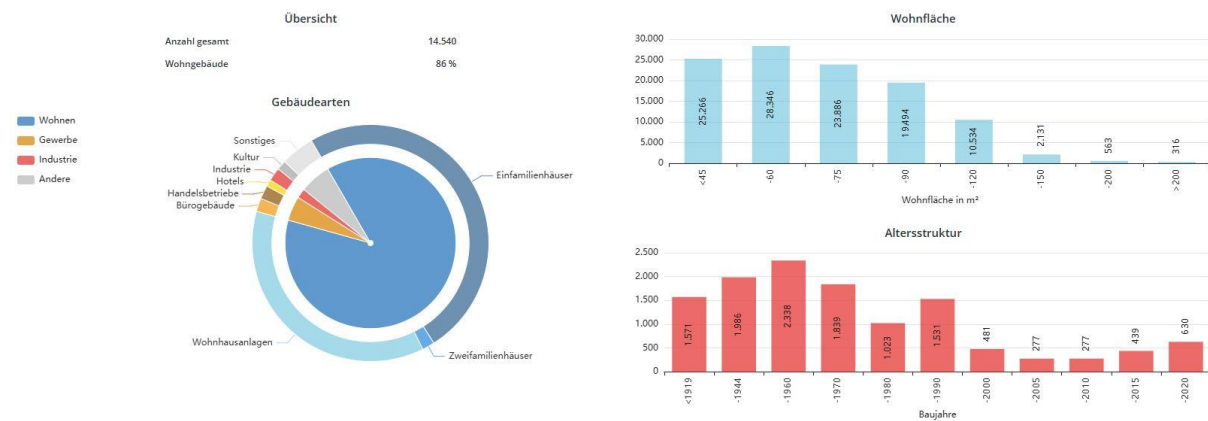


Abbildung 3:

Demographie - Gebäude – © ImmoMarktAnalyse

**2.2.2. Mikrostandort**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Troststraße 121 in 1100 Wien. Es handelt sich hierbei um eine gute Lage in 1100 Wien. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Der Bezirk Favoriten erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die kurz darauf in die Donau mündet.

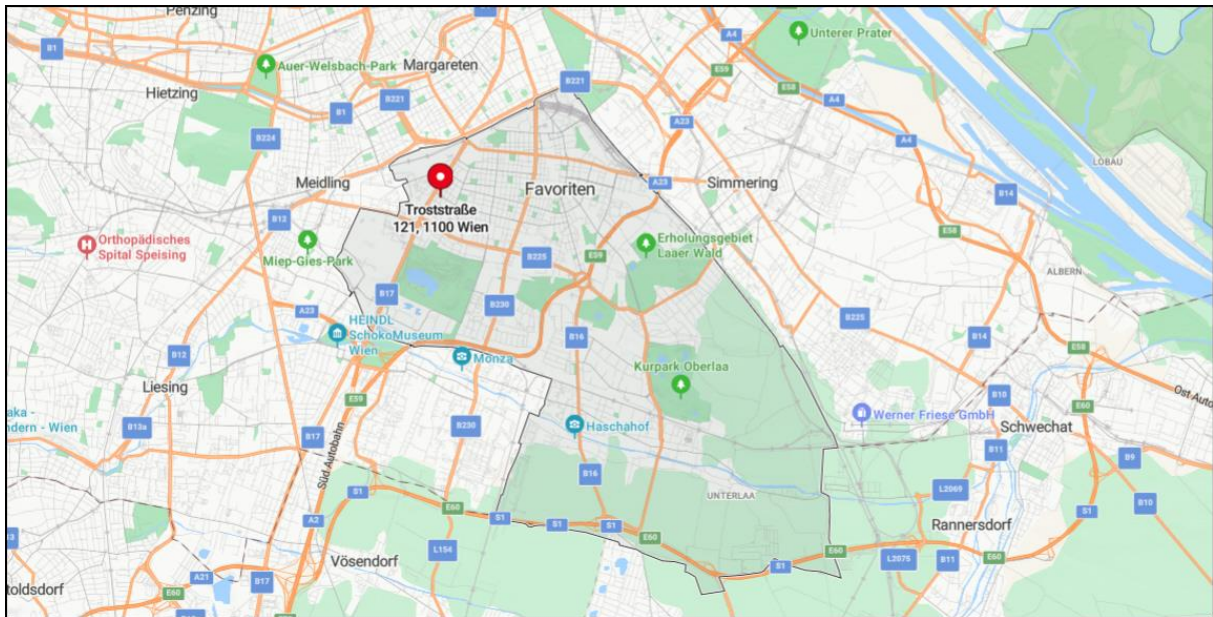


Abbildung 4:

Stadtplanausschnitt – © bing.maps

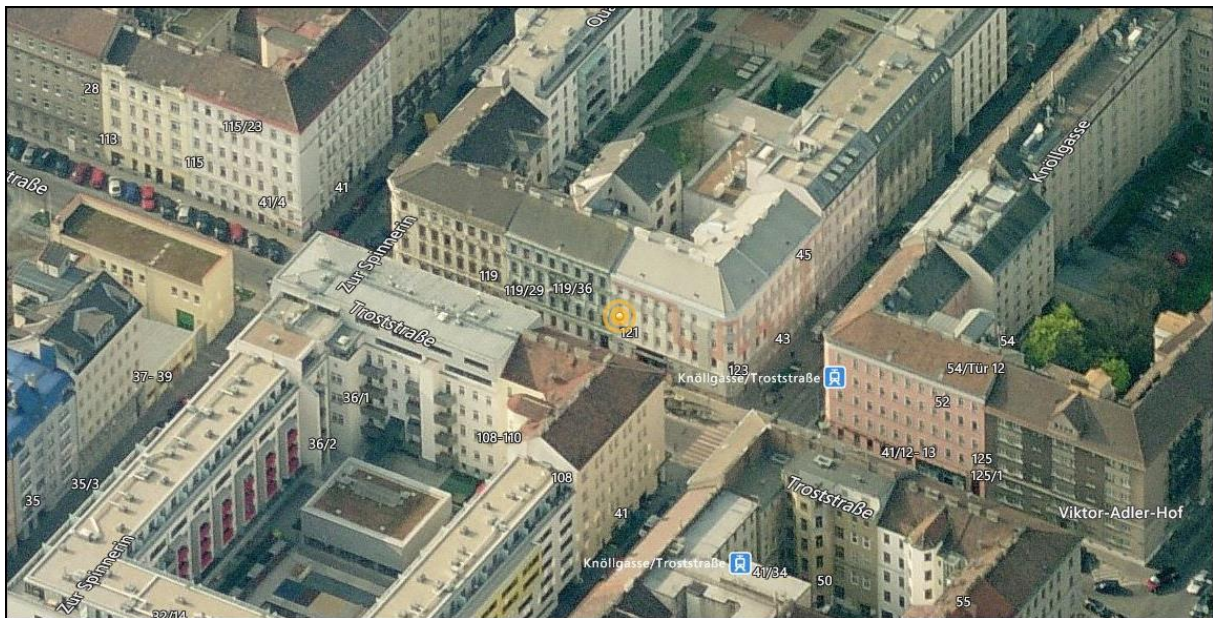


Abbildung 5:

Orthofoto – © bing.maps



### 2.2.3. Aufschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das öffentliche Netz sind vorhanden. Die Versorgung mit elektrischem Strom sowie Anschluss an die Ortswasserleitung sind vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Ortskanal. Zudem ist ein Anschluss an das Gassystem vorhanden.

### 2.2.4. Maße, Form und Topografie

Die Liegenschaft ist mehreckig konfiguriert und soweit ersichtlich nicht geneigt und weitgehend eben. Die Straßenbreite des Bewertungsgegenstandes misst ca. 19 m und die Tiefe ca. 24 m. Die Grundstücksfläche beträgt lt Grundbuchauszug 460 m<sup>2</sup>.



Abbildung 6:

DKM – © BEV

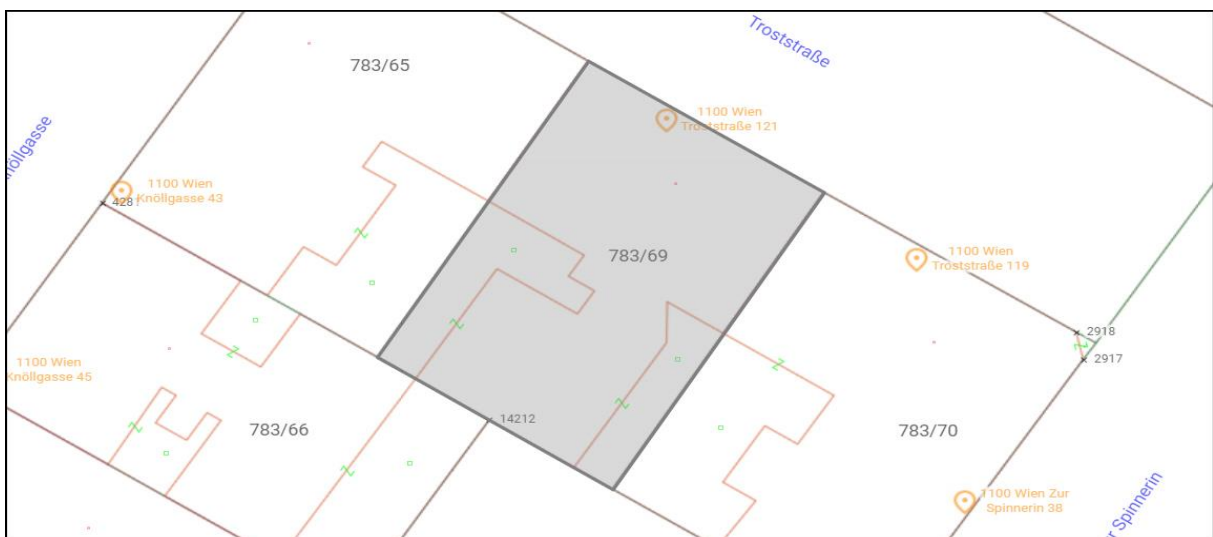


Abbildung 7:

DKM – © BEV



## 2.2.5. Geländeneigung

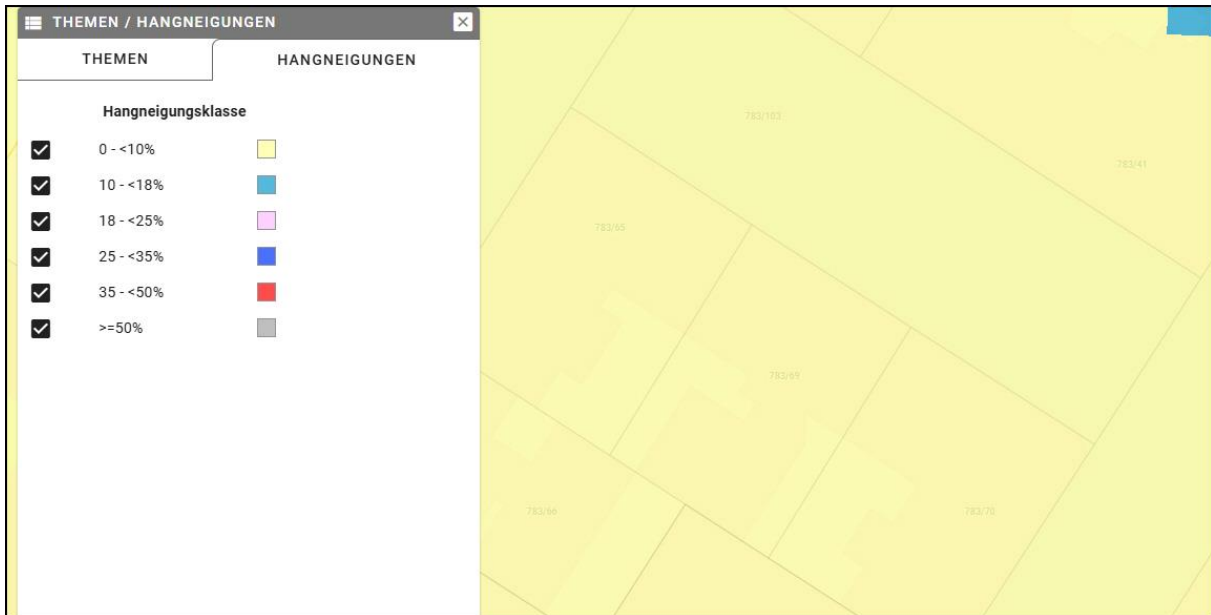


Abbildung 8:

Hangneigung – © Inspire

## 2.2.6. Flächenwidmung und Bebauung

Anlässlich der Einsichtnahme in das gültige Plandokument Nr. 6935 konnten für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen festgestellt werden:



Abbildung 9:

Flächenwidmung und Bebauung – © GIS



**GB**  
**W<sub>GV</sub>**  
**IV 18 m**  
**I 5,5 m**  
**g**

**Bauland - Gemischte Baugebiete**  
**Bauland – Wohngebiete - Geschäftsviertel**  
**Bauklasse IV (12m bis 21m), max. 18 m**  
**Bauklasse I, max. 5,5 m**  
**Bauweisen (§76) - geschlossene Bauweise**

## 2.3. Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

### 2.3.1. Altlastenatlas

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S 2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurechtsmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurechtsmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen vorliegen<sup>6</sup>.

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Weiterführende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund eines sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigen Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die

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



Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

### 2.3.2. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbebeneschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

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

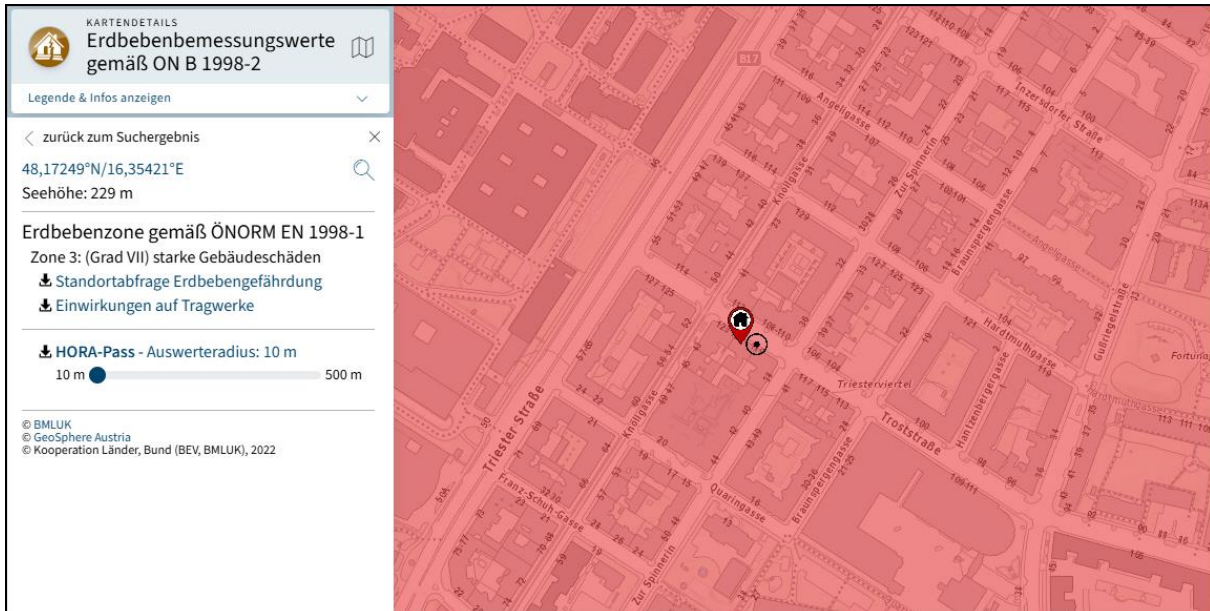


Abbildung 10:

Abfrage Erdbebengefährdung – © HORA



### 2.3.3. Schutzgebiete und Biodiversität

Ein Naturschutzgebiet ist ein weitgehend natürliches oder naturnahes Gebiet mit besonderer ökologischer Wertigkeit, das durch einen Rechtsakt derart geschützt ist, dass alle mit dem Schutzzweck dieses Gebietes unvereinbaren Eingriffe verhindert werden können. Das Naturschutzgebiet zählt zu den strengsten Kategorien des Flächenschutzes. Die möglichen Schutzbestimmungen sind im Gesetz angeführt und werden in der jeweiligen Verordnung für jedes Gebiet explizit festgelegt. Nutzungsbeschränkungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd und Fischerei erfolgten bisher für wenige Gebiete. In der Regel sind diese Nutzungen durch Ausnahmebestimmungen "im bisherigen Umfang" gestattet, auch wenn grundsätzlich "jeder Eingriff in die Natur" verboten ist.

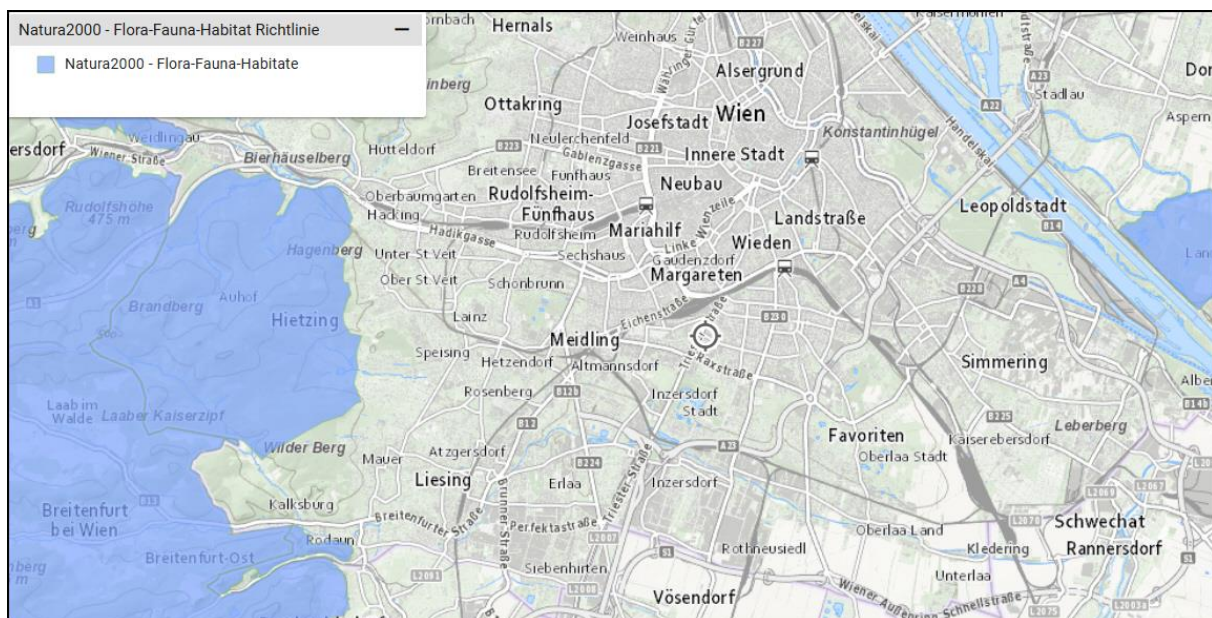


Abbildung 11: Schutzgebiete und Biodiversität – © waldatlas

### 2.3.4. Hochwasser - Überflutungsflächen

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) (ehemals Lebensministerium) und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten bereits 2004 bzw 2005 das Projekt "Hochwasserrisikozone Austria - HORA", ein bundesweites Risikozoneierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser. Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das erfasste österreichische Flussnetz mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Die ausgewiesenen Zonen zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind. Dabei ist zu beachten, dass (insbesondere erst kürzlich errichtete) Hochwasserschutzanlagen nicht flächendeckend berücksichtigt werden

Aufgrund der räumlich hochaufgelösten Basisdaten (Geländemodell) und der damit einhergehenden Notwendigkeit zur Segmentierung (Kachelung) der zugrundeliegenden hydrodynamischen Modellierung, treten stellenweise in Bereichen sehr geringer Wassertiefen



(0 – 5 cm) an Kachelgrenzen Unstetigkeiten (Sprünge) der räumlichen Ausdehnung der Hochwasserrisikozonierung auf.

Rechtliche und technische Hinweise durch das Land-, forst- und wasserwirtschaftliches Rechenzentrum GmbH: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

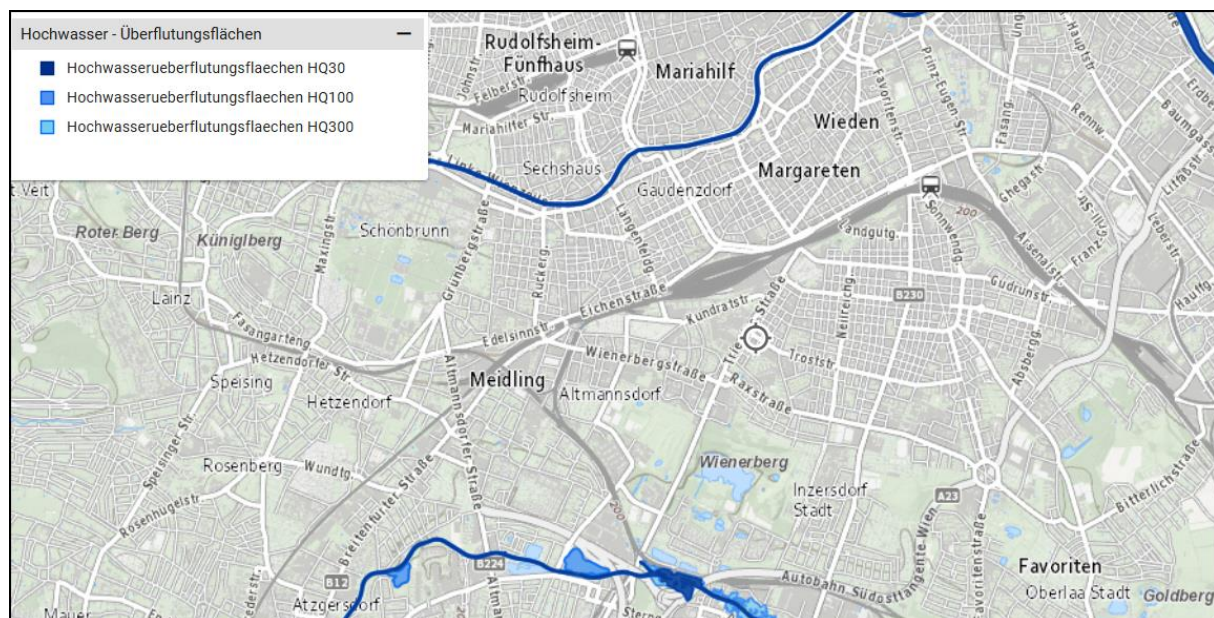


Abbildung 12:

Abfrage Hochwasser - Überflutungsflächen – © waldatlas

**Hochwasserereignisse mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ30)** stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 30 Jahre stattfindet, dar. Für Grundstücke, die sich innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers befinden, ist für die Errichtung von Anlagen (z.B. Objekte und Geländeänderungen) eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Diese dient u.a. dazu, zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen bestehende Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Mögliche Maßnahmen werden dabei durch einen Sachverständigen der Wasserwirtschaft beurteilt.



**Hochwasserereignisse mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)** stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre stattfindet, dar. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf dieses Bemessungsereignis im Wasserbau ausgelegt.

**Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ300)** zeigen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 300 Jahre stattfindet und macht auf das Restrisiko durch Hochwasser aufmerksam. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt und bedeuten keinen absoluten Hochwasserschutz.

### 2.3.5. Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan wird von Experten der Wildbach- und Lawinenbebauung erstellt. Sie erheben und bewerten alle naturräumlichen Daten, nehmen Einsicht in Chroniken und alte Aufzeichnungen über Katastrophen, begehen das Einzugsgebiet und befragen Betroffene sowie Ortskundige über beobachtete und überlieferte Ergebnisse. Für Detailuntersuchungen werden Spezialisten wie Geologen und Bodenmechaniker beigezogen.

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdung von Gebieten durch Wildbäche, Lawinen und Erosionen und dient den Behörden als Grundlage für die örtliche und überörtliche Raumplanung sowie das Bau- und Sicherheitswesen. Er ist die Basis für die Planung von Schutzmaßnahmen und die Abschätzung deren Dringlichkeit.

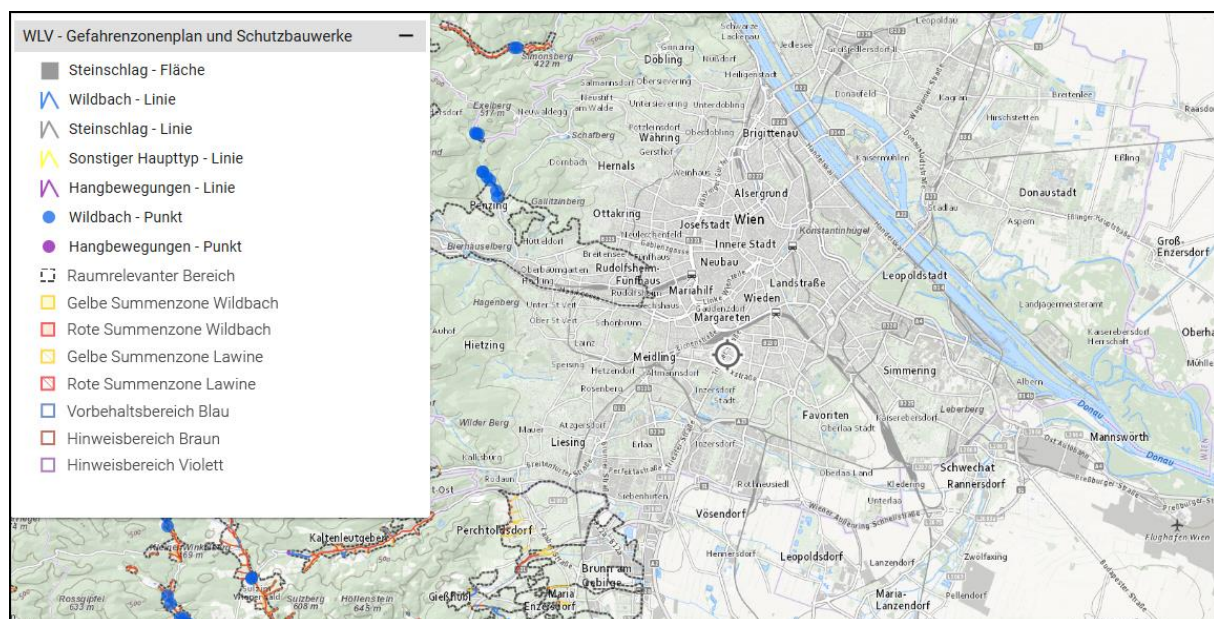


Abbildung 13:

Abfrage Gefahrenzonenplan – © waldatlas



### 2.3.6. Wasserschutz-/Wasserschongebiet

Das Wasserschongebiet ist ein Gebiet mit wichtigen Grundwasservorkommen mit besonderen Auflagen, Nutzungseinschränkungen, Verboten und Geboten; ausgewiesen wird dieses (meist größere) Gebiet per Bescheid des Landeshauptmannes.

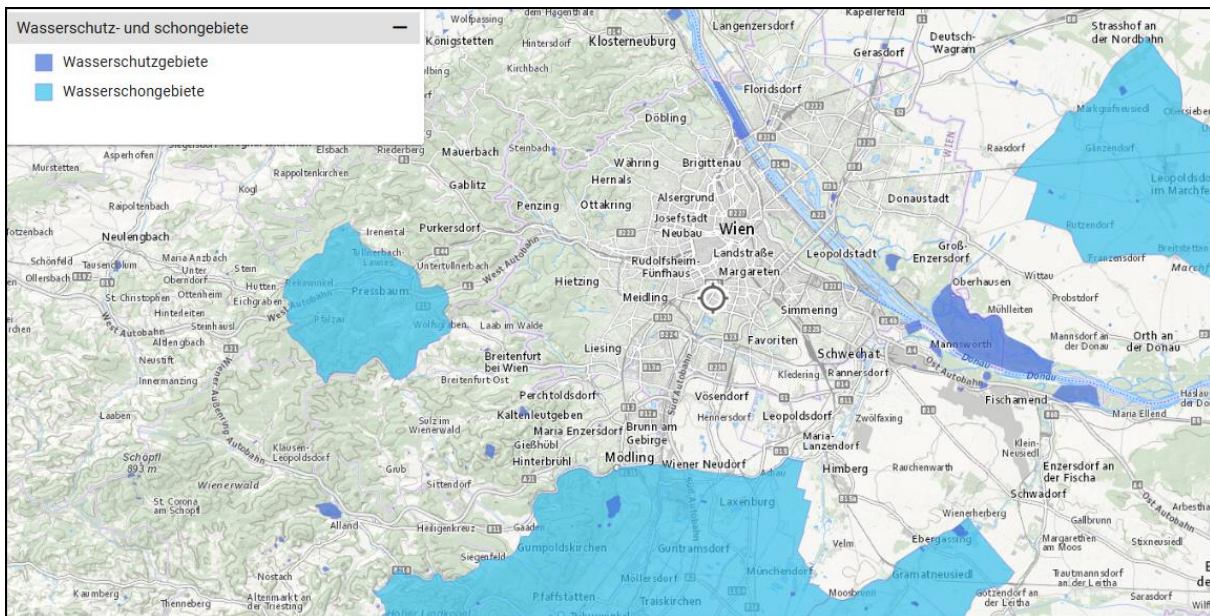


Abbildung 14:

Wasserschutz-/Wasserschongebiet – © waltatlas

### 2.3.7. Radonkarte

Auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen wurden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete festgelegt. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden. Im Sinne des Gesundheitsschutzes ist es daher sinnvoll, solche Gebiete zu identifizieren und dort entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um dem Gesundheitsschutz entsprechend Rechnung zu tragen, wurde eine großangelegte, österreichweite Messkampagne zu Radon in Innenräumen (ÖNRAP 2) durchgeführt. Neben der Messung der Radonkonzentration wurden bautechnische Angaben zum Gebäude über einen Fragebogen erhoben. Anders als beim Vorläuferprojekt ÖNRAP erfolgten die Messungen in dieser Kampagne geografisch basiert durch systematische Auswahl. Im Rahmen dieser neuen Messkampagne wurden circa 50.000 Messungen in ganz Österreich durchgeführt. Auf Basis der dadurch erhobenen Messergebnisse und Daten wurden mit wissenschaftlichen Methoden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete ermittelt.

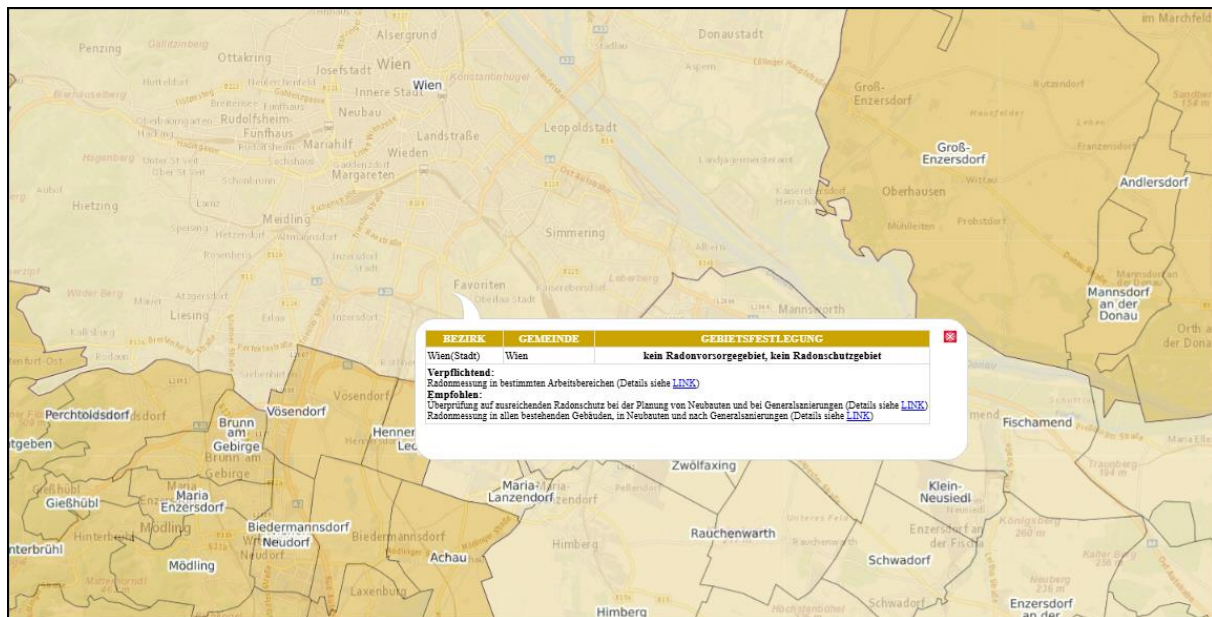


Abbildung 15: Radonschutzkarte – © BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

### 2.3.8. Sendekataster

Im Senderkataster Austria finden Sie die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber 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.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> BM für Landwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

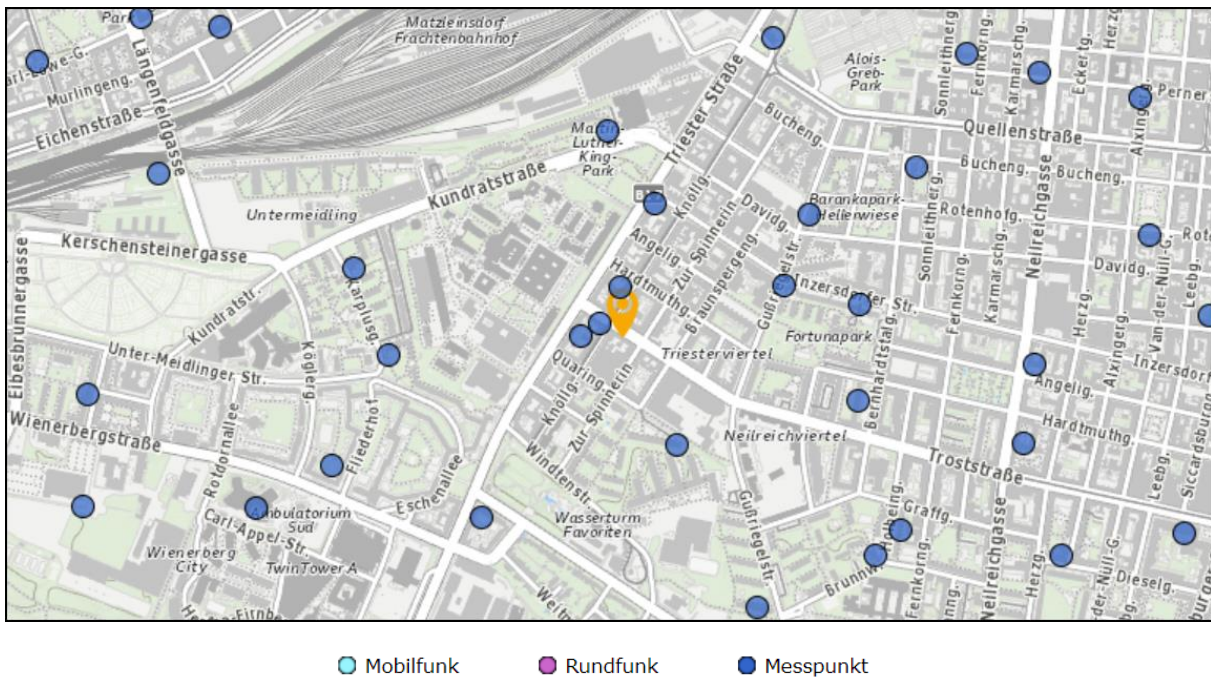


Abbildung 16: Abfrage Senderkataster – © Bundesministerium Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

### 2.3.9. Lärminformation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Troststraße 121. Die Straße ist ein stark befahrener Straßenzug. Die gegenständliche Liegenschaft ist daher tendenziell stark vom Straßen- und Umgebungslärm beeinträchtigt. Hofseitig ist es aufgrund der Bauweise ruhig. Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus veröffentlicht. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- ▮ Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- ▮ Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- ▮ Flugverkehr
- ▮ Industrie (IPPC)

Aktuelle Karten für Lärm liegen unter anderem für Wien/Niederösterreich vor. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt.

Die strategischen Lärmkarten sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und



können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

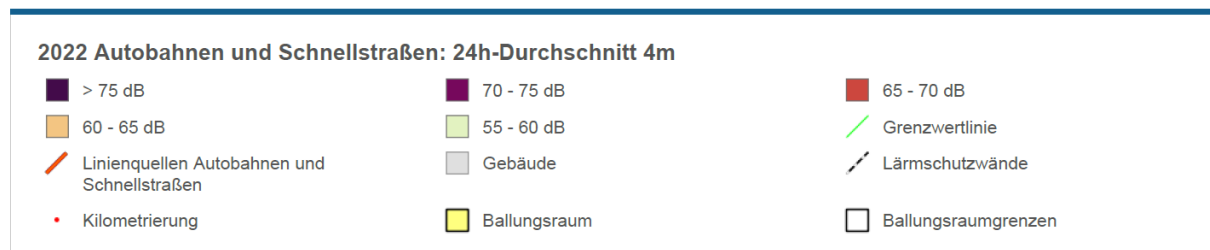
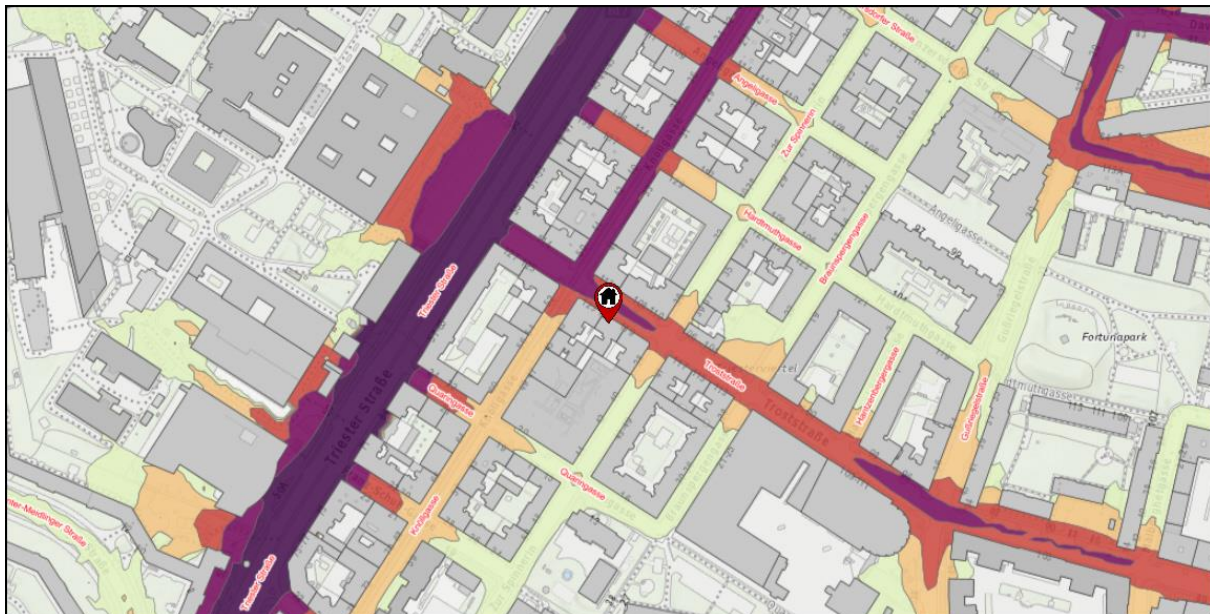


Abbildung 17:

Auszug Lärmkataster Straßenverkehr – © Lärminfo.at

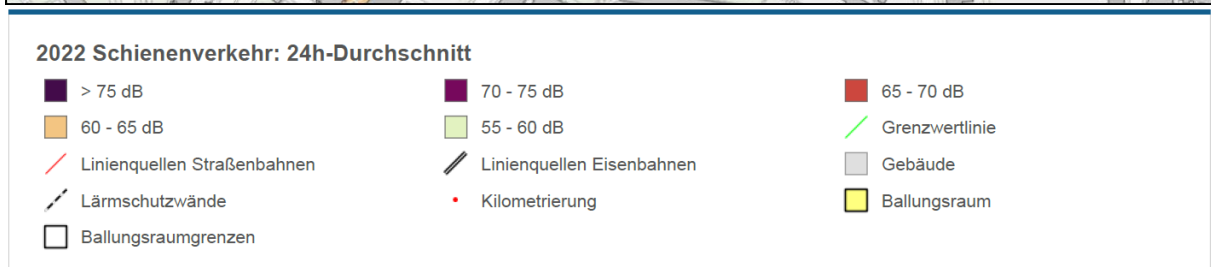
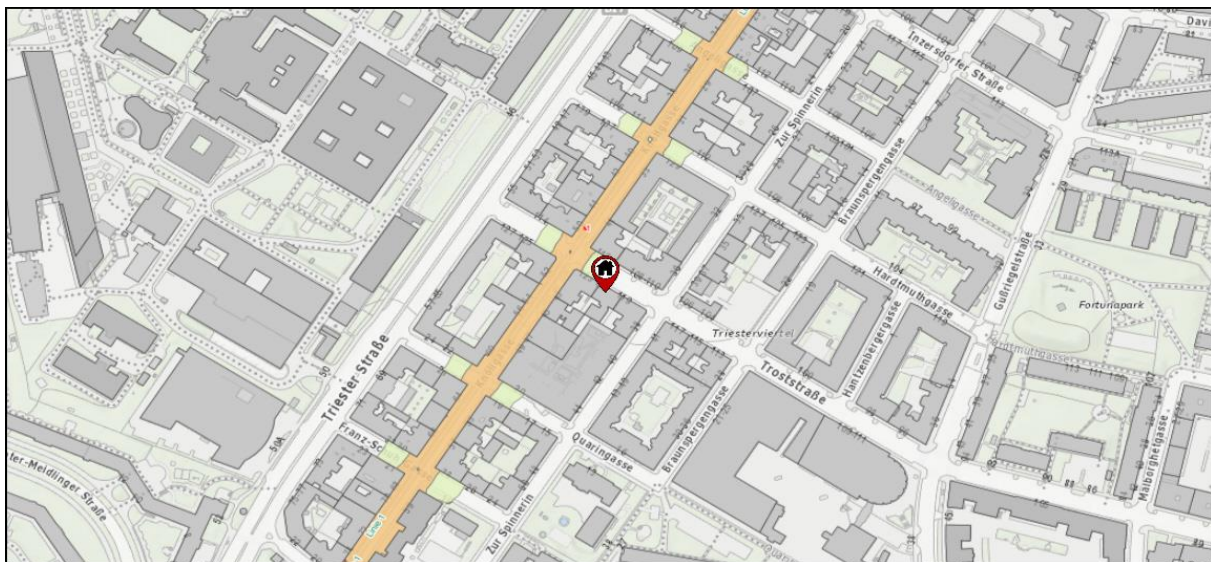
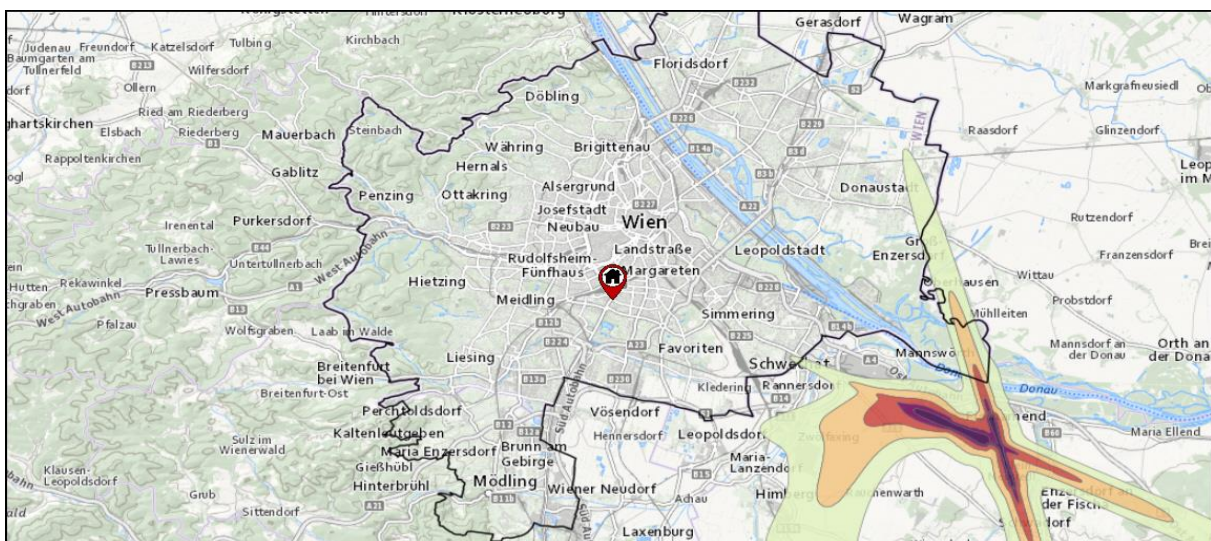


Abbildung 18: Auszug Lärmkataster Schienenverkehr – © Lärminfo.at

Hinsichtlich Flugverkehr sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei ist allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.



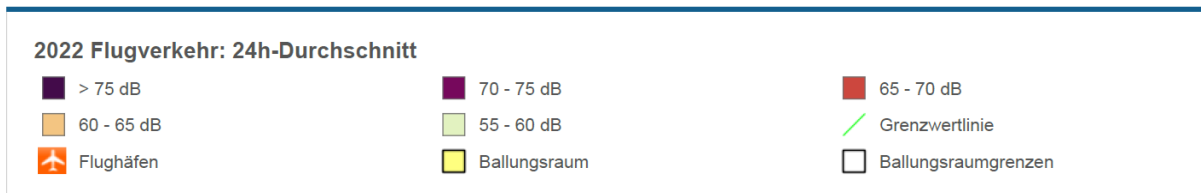


Abbildung 19:

Auszug Lärmkataster Flugverkehr – © Lärminfo.at

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine nennenswerten Lärmwerte gegeben.

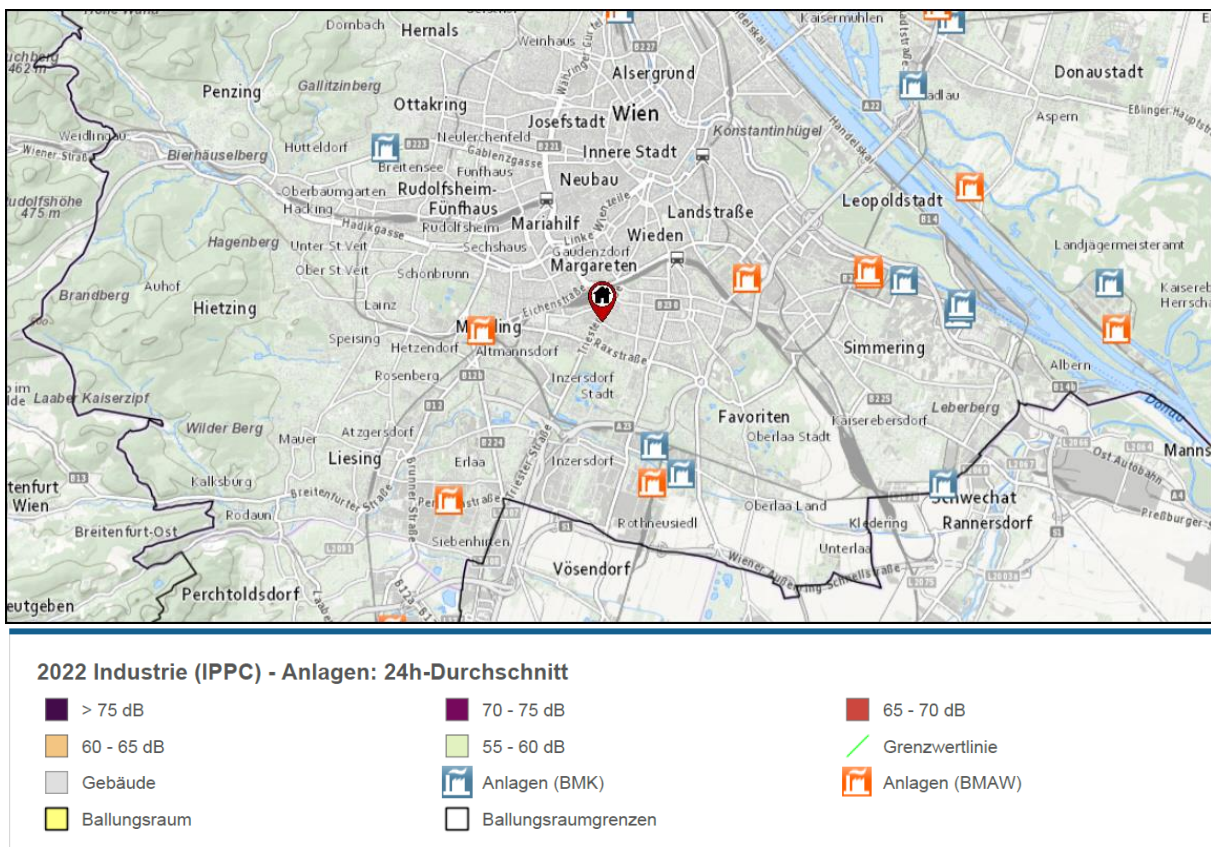


Abbildung 20:

Auszug Lärmkataster Industrie – © Lärminfo.at



## 2.4. ESG

### 2.4.1. Allgemeines

Das Pariser Klimaabkommen 2015 in Verbindung mit den von der UNO vorgegebenen Klimazielen sind Grundlage für die Berücksichtigung von Umweltschutz, gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung im globalen Wirtschaftssystem.

Diese Überlegungen finden in den letzten Jahren verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen und werden unter dem Begriff **Environmental, Social, Governance (ESG)** zusammengefasst. ESG ergänzt und erweitert somit die Corporate Social Responsibility (CSR). Darunter versteht man die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen auf freiwilliger Basis soziale Belange und Umweltbelange in ihre Unternehmenstätigkeit und in die Wechselbeziehungen mit den Interessensgruppen zu integrieren, um ethisches Bewusstsein zu zeigen und die sozialen Bedingungen zu verbessern.<sup>8</sup>

ESG-Kriterien beeinflussen auch immer mehr große Bereiche der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

### 2.4.2. Transitorische & physische Risiken

Untersucht man Klimarisiken im Immobilienbereich, werden in Abhängigkeit der Höhe der unterstellten Klimaerwärmung transitorische Klimarisiken von physischen Klimarisiken unterschieden.

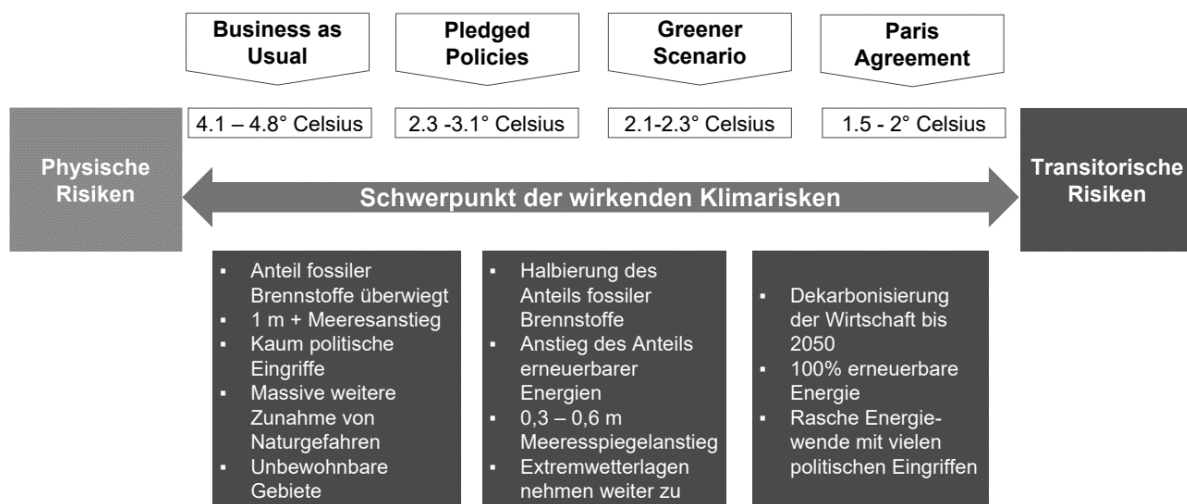


Abbildung 21: Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

Im Zentrum der Immobilienbewertung steht aktuell daher die Frage der Nachhaltigkeit und der Umwelt weit über die bisher bekannten Zertifikate wie zB LEED, DGNB, BREEAM usw hinausgehend. Aber die Marktentwicklung wird sich zukünftig nicht nur auf **Environmental** beschränken.

<sup>8</sup> Vgl EVS III der TEGoVA | 9. Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 206



Bei der Wertermittlung besteht für den Sachverständigen die Herausforderung darin, für jeden konkreten Einzelfall ein Verständnis dafür zu entwickeln, ob die Frage der Nachhaltigkeit eine werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung hat.

Die Vielfalt an Immobilien und die wachsende Fülle an Nachhaltigkeitsthemen führen dazu, dass es keine allgemeine Checkliste geben kann, die alle Themen erschöpfend erfasst. Je nach Immobilienart kann es jedoch sinnvoll sein, einen oder mehrere der nachstehenden Punkte zu berücksichtigen.

Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:<sup>9</sup>

- ||| Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten)
- ||| Umweltrisiken (HORA)
- ||| Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- ||| Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw
- ||| Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- ||| Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- ||| Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- ||| Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- ||| Wassereffizienz und Abfallmanagement
- ||| Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden
- ||| CO<sub>2</sub> Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)
- ||| Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- ||| Risiken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- ||| Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- ||| Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

Dabei ist allerdings festzustellen, dass Investitionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit einer Immobilie jedoch nicht automatisch dazu führen, dass es in derselben Höhe der Investitionskosten zu einem Wertzuwachs der Immobilie kommt.

### 2.4.3. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen. Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.<sup>10</sup>

9 Vgl RICS 2013

10 Vgl EVS III der TEGoVA | 9 Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 197



Allgemein können folgende Zusammenhänge festgestellt werden, woraus sich konkrete Handlungsempfehlungen für den Gutachter ergeben.

Bereich	Erläuterung	Priorität
› Energetisch schlechte Gebäude	Veränderungen der Eingangsparameter beziehen sich typischerweise auf: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinkende erzielbare Marktmieten</li> <li>• Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten</li> <li>• Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze</li> <li>• Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer</li> </ul>	› GutachterInnen müssen bei verstärkt die Veränderung dieser Parameter bei Objekten mit hoher Energieintensität hinterfragen.
› Redundanzen	Sachverständige müssen auf die Vermeidung von Redundanzen achten.	› Bereits bei der textlichen Erläuterung sollte klar werden, an welcher Stelle in der Bewertung eine Veränderung eingepreist wird.
› Marktbezug	Ausgehend vom grundlegenden Bewertungszugang darf nur in die Bewertung nur einfließen, was am Markt auch beobachtbar ist. Der Sachverständige muss somit auf die Marktsensibilität für transitorische Risiken eingehen. Ignorieren Marktteilnehmer bei ihrer Preisfindung diese Aspekte darf auch keine Berücksichtigung in der Bewertung stattfinden.	› Eingepreist wird nur, was ausgehend von Marktdaten belastbar ist.

Abbildung 22:

ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

#### 2.4.4. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu vermeiden.

Im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Im Ertragswertverfahren gem § 5 LBG bieten sich zB folgende Möglichkeiten an Risiken zu berücksichtigen:

- ▮ Nachhaltige Miete
- ▮ Betriebskosten
- ▮ Leerstellungsaufwendungen, Vermarktungsdauer, Mietausfall
- ▮ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ▮ Liegenschaftszinssatz

Im Sachwertverfahren gem § 6 LBG stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- ▮ Rückgestauter Reparaturaufwand / fehlende Arbeiten
- ▮ Fiktives Gebäudealter
- ▮ Abschlag für besonders wertbeeinflussende Umstände
- ▮ Mängelbeseitigungskosten
- ▮ Wahl der Alterswertminderung



#### 2.4.5. Conclusio

Inwieweit sich ein Gutachten auf das Thema der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bezieht ist davon abhängig, ob diese Themen einen direkten und messbaren Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Bewertungsgegenständlich ist ein Zinshaus im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsrelevanten Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

#### 2.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Nachstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus Wien (Zentrum) mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit wurde mit durchschnittlich 25 Minuten berechnet.

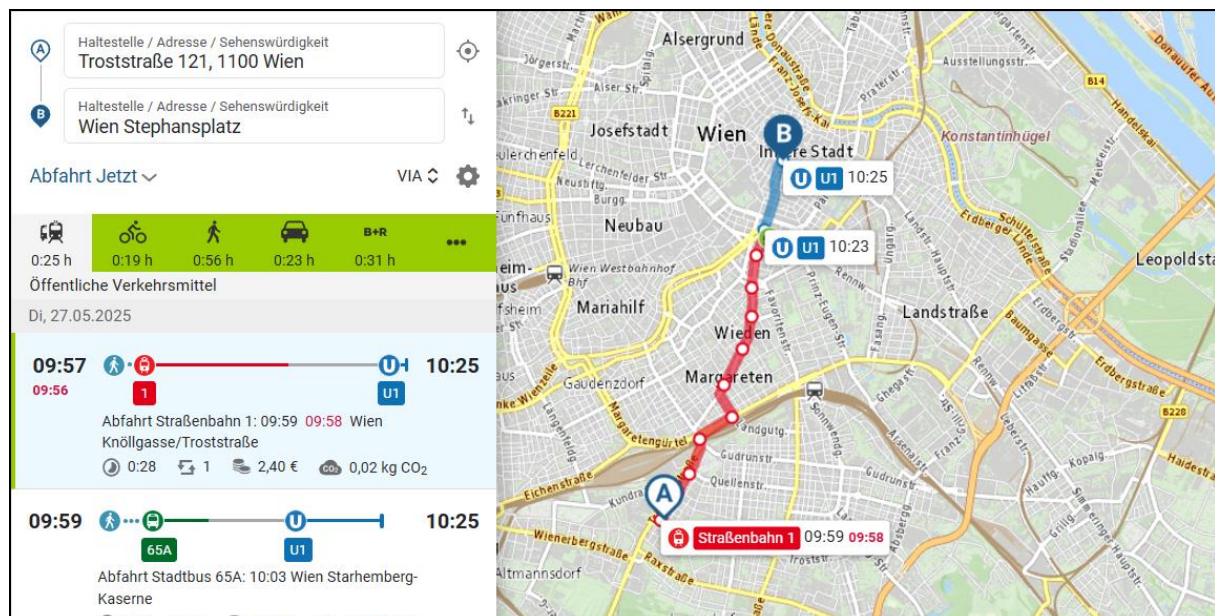


Abbildung 23:

Öffentliche Anbindung – © vor.at



Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich. Die genaue Situierung und Linienführung sind auch aus nachstehenden Grafiken ersichtlich.

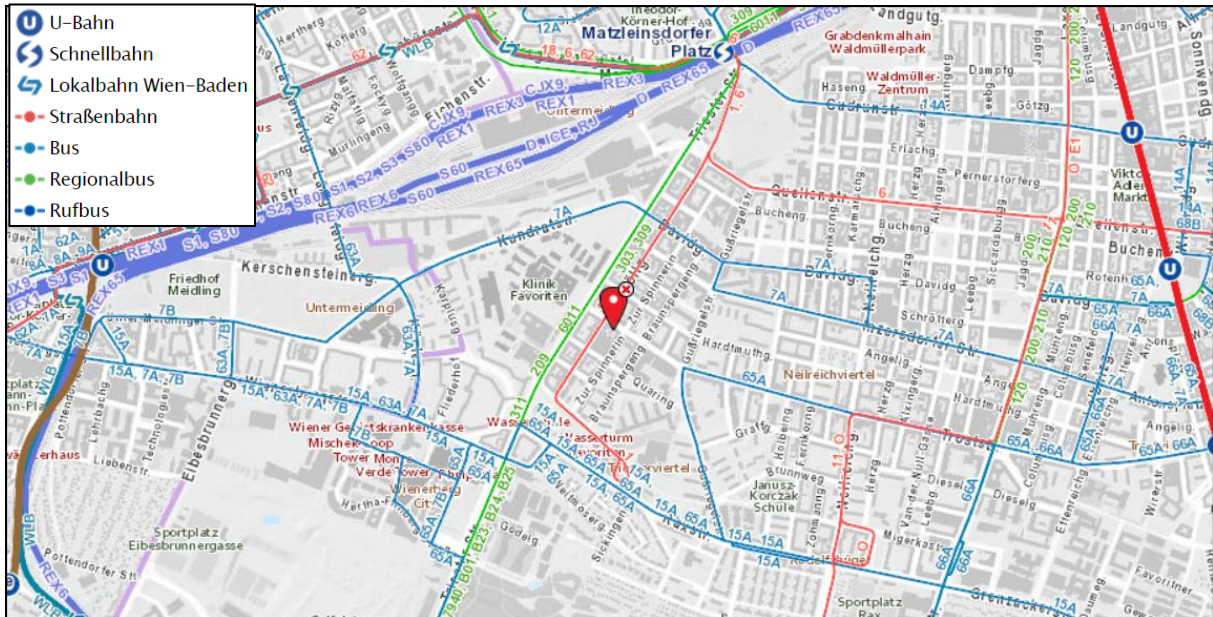


Abbildung 24:

Anreise öffentlicher Verkehr – © vor.at

Die Anbindung für den Individualverkehr ist im Hinblick zur Triester Straße und folgend zum höherrangigen Straßennetz gut.

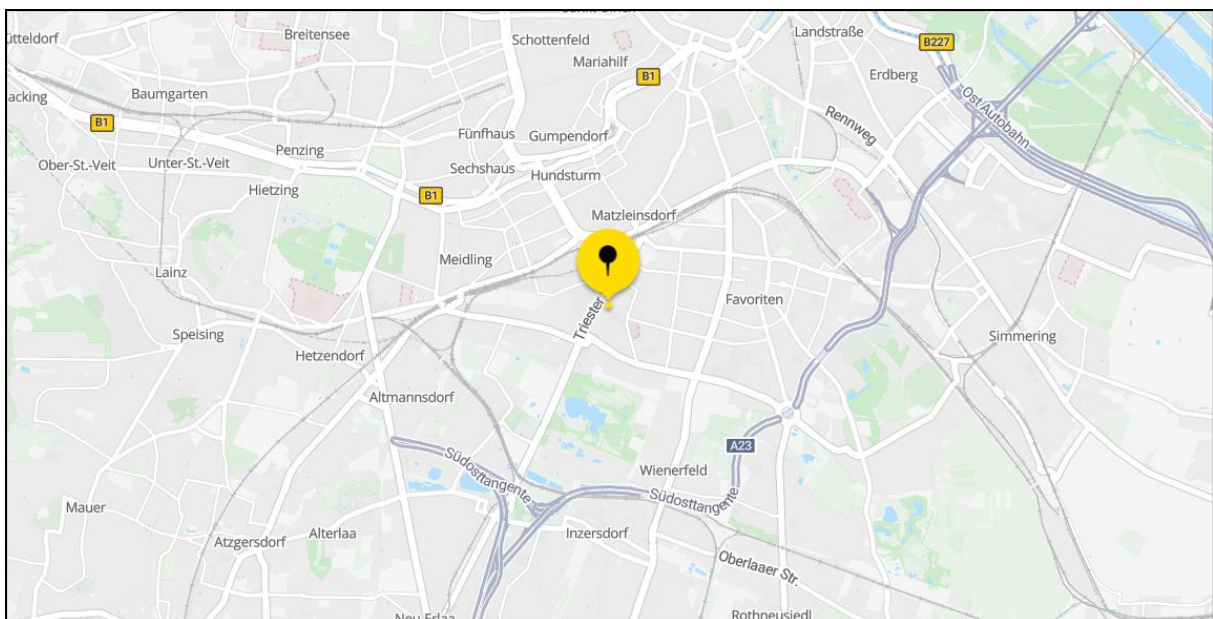


Abbildung 25:

Straßennetz – © ÖAMTC



Die Parkplatzsituation auf öffentlichem Gut ist durchschnittlich. Nachstehend eine planliche Darstellung der nächstgelegenen, öffentlichen Parkgaragen/-häuser in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

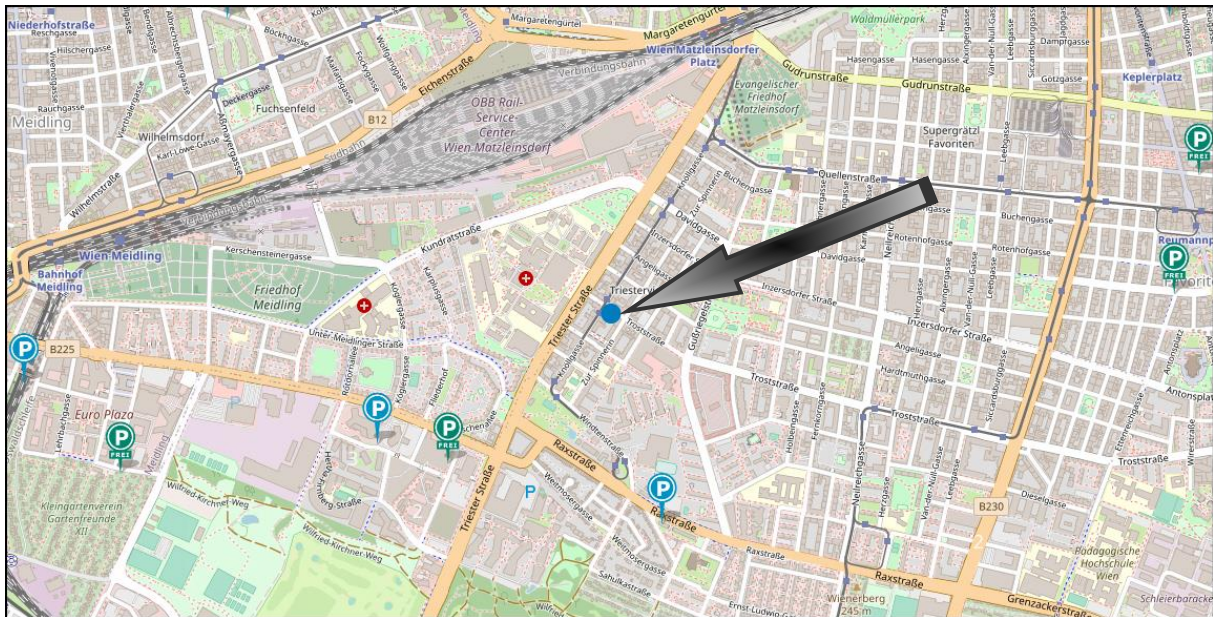


Abbildung 26: Öffentliche Parkgaragen/-häuser – © www.parken.at

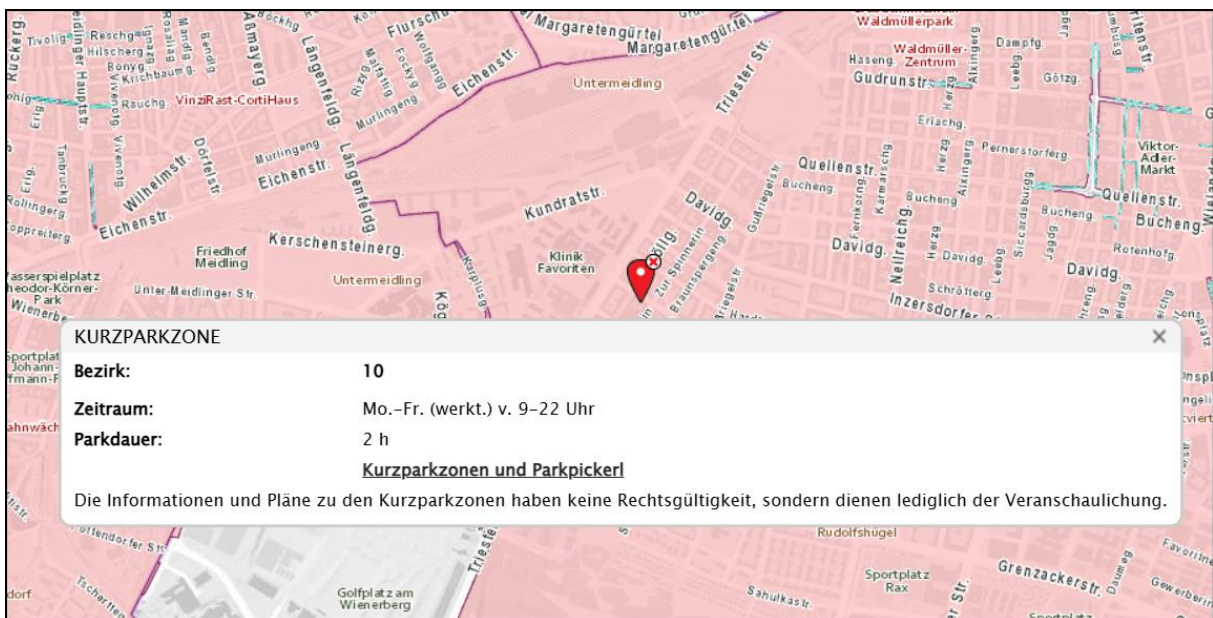


Abbildung 27: Parkraumbewirtschaftung

Als Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung sind Kurzparkzonen mit einer maximalen



Parkdauer eingerichtet. Ausnahmegenehmigung gem § 45 Abs 4 StVO 1960 (Parkpickerl) werden unter bestimmten Voraussetzungen gewährt. In einigen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Für Geschäftsstraßen gelten in ganz Wien besondere Kurzparkregelungen. In den Geschäftsstraßen im Gebiet der flächendeckenden Kurzparkzonen darf mit Parkpickerl und eingelegter Parkscheibe 1,5 Stunden geparkt werden.

Aus nachstehender Grafik ist die Infrastruktur der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich.



Abbildung 28:

Infrastruktur – © immounited



## 2.6. Geschäftslagebeurteilung laut Stadtstrukturplan Wien

Im Stadtstrukturplan für Wien sind Geschäftsstraßen in 3 Kategorien unterteilt. Berücksichtigt werden nur Straßen in denen in der Erdgeschoßzone Geschäfte/Dienstleistungsbetriebe dominant sind bzw. die eine belebte Erdgeschoßzone haben, wobei keine Unterscheidung nach der Art der Lokale (Geschäft bzw. Dienstleistungsbetrieb) gemacht wird. Die Kategorien gliedern sich in:

- III Geschäftsstraßen 1. Ordnung: über 80 % der Sockelzone sowie das 1. Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- III Geschäftsstraßen 2. Ordnung: über 80 % der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- III Geschäftsstraßen 3. Ordnung: über 50 % der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.

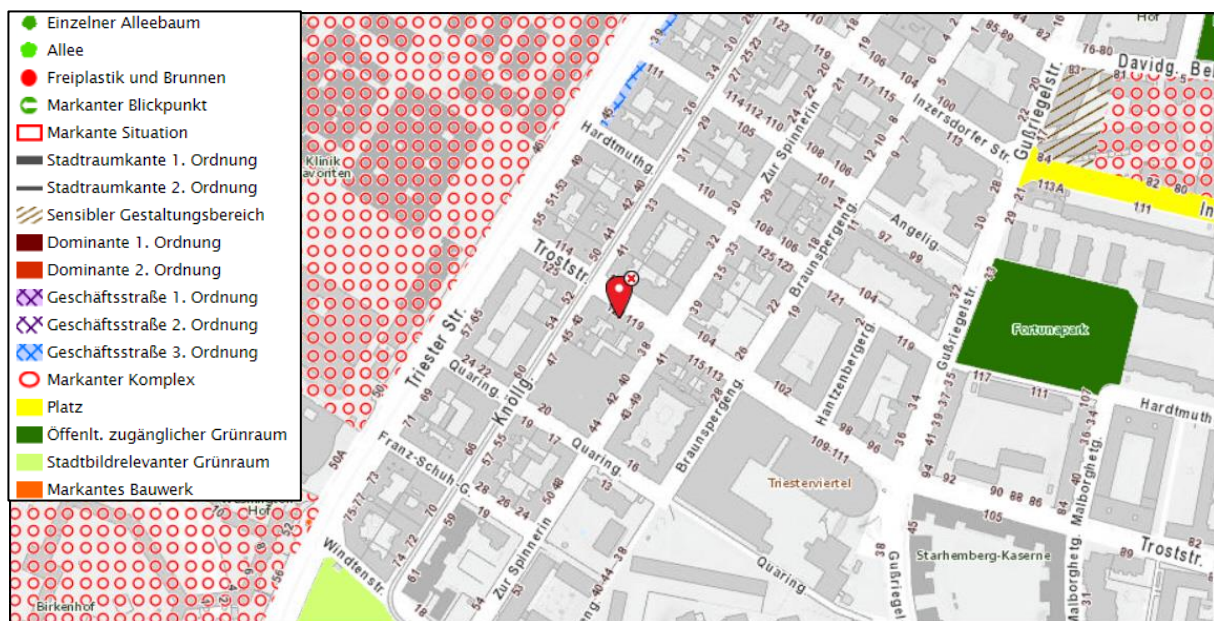


Abbildung 29:

Stadtstrukturplan Wien – © wien.gv.at

## 2.7. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.7.1. Gebäude

Das Gebäude ist 4-geschossig (Hochparterre, 1.-3. Stock, Rochdachboden), unterkellert und in geschlossener Bauweise massiv errichtet worden.

Die Baulichkeiten wurden lt. dem Häuserkataster der Stadt Wien im Jahr 1900 errichtet. Ein Dachgeschoßausbau wurde noch nicht durchgeführt. Ein Lift ist aktuell nicht vorhanden.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Troststraße aus. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein im Gebäudekörper liegendes Stiegenhaus.



Es wurde auftragsgemäß in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben. Eine Kopie des Bauaktes wird aufgrund dessen Umfang nicht dargestellt – die Kopie wird an die Insolvenzverwalterin übermittelt.

### 2.7.2. Energieausweis<sup>11</sup>

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen **neuen Gebäuden** einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei **umfassender Sanierung**, bei **Zu-** und auch bei **Umbauten** ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei **Verkauf, Verpachtung** oder **Vermietung** von **Häusern, Wohnungen**, Büros oder **Betriebsobjekten** vorzulegen.

Energieausweise für Wohngebäude: Diese enthalten den **Heizwärmebedarf**, den **Warmwasser-Wärmebedarf**, den **Heiztechnik-Energiebedarf**, den **Endenergiebedarf** und ggf. noch **Empfehlungen** für Verbesserungen. Ein eventueller Kühlbedarf oder der Bedarf für die Beleuchtung sind nicht enthalten, diese Werte werden nur für Nicht-Wohngebäude ermittelt.

---

<sup>11</sup> [www.energieausweis.at](http://www.energieausweis.at), Stand Dezember 2012



## Energieausweis für Wohngebäude

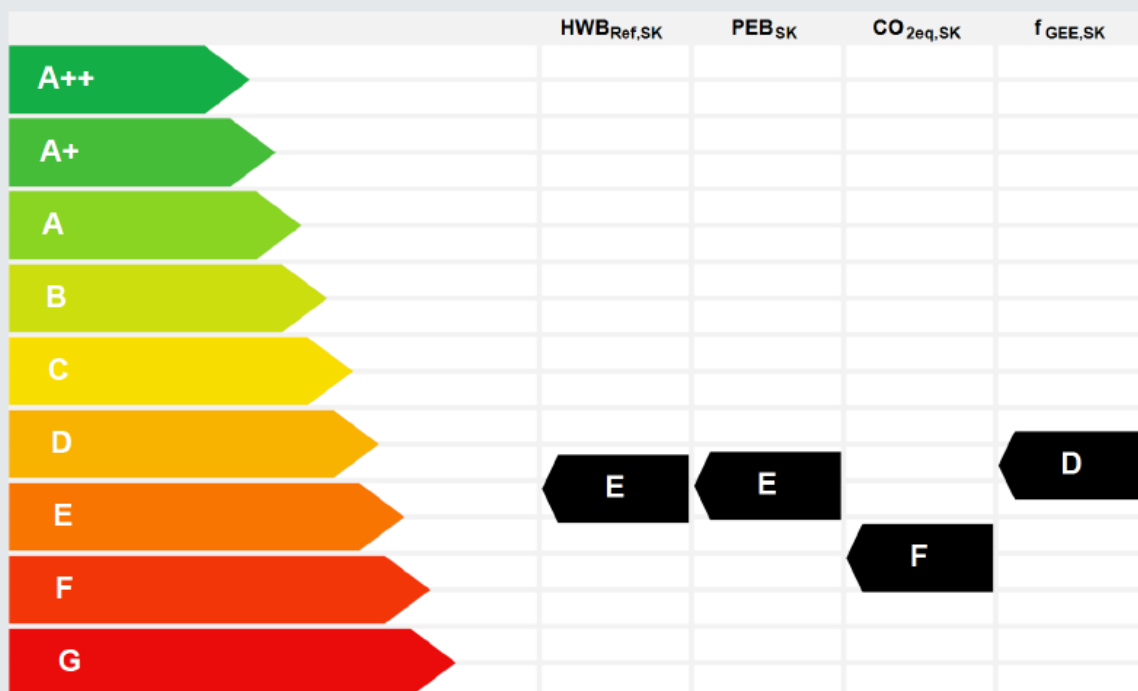


OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	1100, Troststraße 121	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude (-teil)	Sout. (Teilbereich) - 3. Stock	<b>Baujahr</b>	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	
Straße	Troststraße 121	<b>Katastralgemeinde</b>	Inzersdorf Stadt
PLZ, Ort	1100 Wien-Favoriten	<b>KG-Nummer</b>	1102
Grundstücksnummer	783/69	<b>Seehöhe</b>	189,00 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur  $t_r$ , ohne Berücksichtigung alltäglicher 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 alltäglicher 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 alltäglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

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

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

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



## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUFISCHIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.660,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	306 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.328,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.661 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	6.091,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.881,0 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,31 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,24 m	mittlerer U-Wert	1,41 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>1</sub> -Wert	80,75	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art:  K

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref, RK</sub> = 138,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 138,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 225,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>OEE, RK</sub> = 2,31

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H, ref, SK</sub> = 256 392 kWh/a	HWB <sub>ref, SK</sub> = 154,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H, SK</sub> = 256 392 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 154,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>HW</sub> = 16 968 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB, SK</sub> = 370 768 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 223,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>SAWZ, WW</sub> = 2,03
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>SAWZ, RH</sub> = 1,31
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>SAWZ, H</sub> = 1,36
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HStB</sub> = 37 815 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> = 408 583 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 246,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> = 469 582 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 282,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>non</sub>, SK</sub> = 446 401 kWh/a	PEB <sub>non, SK</sub> = 268,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ren</sub>, SK</sub> = 23 180 kWh/a	PEB <sub>ren, SK</sub> = 14,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2, SK</sub> = 100 160 kg/a	CO <sub>2, SK</sub> = 60,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>OEE, SK</sub> = 2,36
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	18.08.2022
Gültigkeitsdatum	18.08.2032
Geschäftszahl	0138-22

ErstellerIn

CAD Office Müllner GmbH

Unterschrift

**CAD Office Müllner GmbH**

Wiener Straße 30 / 4  
A - 2320 Schwechat  
Tel.: 01 / 707 27 89 / Fax DW 11  
e-mail: muelner@cadoffice.at  
ATU 636 46 139



### 2.7.3. Außenanlagen

Die Einfriedung der Liegenschaft ergibt sich durchgehend durch die geschlossene Bauweise. Die freien Flächen im Innenhof sind befestigt.

### 2.7.4. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl. in- und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

### 2.7.5. Nutzflächen und Mietsituation

Die Nutzflächen, Mieten und Ausstattungskategorien wurden aus der Zinsliste entnommen. Bei der Wohnung Top 20-21 ist ein Schlichtungsstellenverfahren aufrecht. Das Amtsgutachten liegt mit 03. April 2025 vor. Bei dieser Bestandseinheit wurde – entgegen der Zinsliste – der Richtwertmietzins lt. Amtsgutachten angesetzt.

Name/Firma/Leerstehung	Nutzung	Bage	Top	Vertragsbeginn	Vertragsende	Kat gem § 15 a MRG	aktueller HMZ pro Monat	aktueller HMZ pro m²	sonstiger Ertrag pro Monat	NFL lt. Zinsliste	Fläche vermietet	Fläche Leerstand
Erdogan Erhan	Geschäftslokal	Souterr.	1	01.06.2024	31.05.2027	A	€ 560,03	€ 6,87		81,53 m²	81,53 m²	0,00 m²
Leerstehung	Wohnung	EG	1A			A	€ -	€ -		44,96 m²	0,00 m²	44,96 m²
Leerstehung	Wohnung	EG	2-4			A	€ -	€ -		62,10 m²	0,00 m²	62,10 m²
Leerstehung	Wohnung	EG	5			A	€ -	€ -		17,47 m²	0,00 m²	17,47 m²
Pnau Gavril	Wohnung	EG	6-7	01.07.2024	30.06.2027	A	€ 622,79	€ 8,19	€ 30,00	76,08 m²	76,08 m²	0,00 m²
Demirel Emine	Wohnung	1. OG	8	15.05.2007	unbefristet	A	€ 400,25	€ 8,96		44,69 m²	44,69 m²	0,00 m²
Leerstehung	Wohnung	1. OG	9			D	€ -	€ -		36,07 m²	0,00 m²	36,07 m²
Horn Johannes	Wohnung	1. OG	10	01.08.2024	31.07.2027	B	€ 419,24	€ 15,21		27,56 m²	27,56 m²	0,00 m²
Okoro Mercy	Wohnung	1. OG	11	01.10.2008	unbefristet	B	€ 290,29	€ 9,14		31,76 m²	31,76 m²	0,00 m²
Blanci u. Ozel	Wohnung	1. OG	12-13	15.12.2016	unbefristet	B	€ 344,41	€ 6,64		51,83 m²	51,83 m²	0,00 m²
Peunovic Viktor	Wohnung	1. OG	14	01.03.2016	unbefristet	C	€ 407,37	€ 10,20		39,93 m²	39,93 m²	0,00 m²
Giger Vera	Wohnung	2. Og	15	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 394,90	€ 8,57	€ 20,00	46,10 m²	46,10 m²	0,00 m²
Leerstehung	Wohnung	2. OG	16			D	€ -	€ -		37,26 m²	0,00 m²	37,26 m²
Alshawi Marwan & Adurahman	Wohnung	2. OG	17	01.08.2024	31.07.2027	A	€ 418,20	€ 15,00		27,88 m²	27,88 m²	0,00 m²
Kachlyr Gabriele	Wohnung	2. OG	18	01.04.1991	unbefristet	D	€ 77,38	€ 2,34		33,00 m²	33,00 m²	0,00 m²
Ovetkovic Dusan	Wohnung	2. OG	19	01.06.2024	31.05.2027	A	€ 570,27	€ 10,45	€ 30,00	54,57 m²	54,57 m²	0,00 m²
Mihait Taha - Schlichtungsstelle	Wohnung	2. OG	20-21	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 322,08	€ 7,17	€ 30,00	44,93 m²	44,93 m²	0,00 m²
Schurny Sigrid Marion	Wohnung	3. OG	22	01.05.2022	31.10.2025	A	€ 271,86	€ 5,89	€ 21,69	46,19 m²	46,19 m²	0,00 m²
Trifunovic Jovic Tatjana	Wohnung	3. OG	23	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 317,05	€ 8,47	€ 20,00	37,45 m²	37,45 m²	0,00 m²
Guryut Arnold u. Sasan Taheri	Wohnung	3. OG	24-25	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 590,50	€ 9,67	€ 20,00	61,05 m²	61,05 m²	0,00 m²
Zukovic Dije	Wohnung	3. OG	26-27	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 436,03	€ 9,29	€ 20,00	52,69 m²	52,69 m²	0,00 m²
Isidors Kononob u. Luksd Kefer	Wohnung	3. OG	28	01.07.2024	30.06.2027	A	€ 529,95	€ 11,56	€ 20,00	45,83 m²	45,83 m²	0,00 m²
<b>Summe</b>							<b>€ 6.972,60</b>	<b>€ 6,97</b>	<b>€ 211,69</b>	<b>1000,93 m²</b>	<b>803,07 m²</b>	<b>197,86 m²</b>

Abbildung 30: Mietsituation – © eigene Darstellung des SV

Die Nutzung bzw. die mietvertragliche Situation stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen	NFL lt. Zinsliste	Vermietet		Leerstand	
		m²	%	m²	%
<b>Geschäftslokal</b>	81,53 m²	81,53 m²	8,15%	0,00 m²	0,00%
<b>Wohnung</b>	919,40 m²	721,54 m²	72,09%	197,86 m²	19,77%
<b>Lager</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Ordination</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Büro</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Abstellraum</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Sonstiges</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Summe</b>	<b>1000,93 m²</b>	<b>803,07 m²</b>	<b>80,23%</b>	<b>197,86 m²</b>	<b>19,77%</b>

Abbildung 31: Nutzungen – © eigene Darstellung des SV

Nutzungen	NFL lt. Zinsliste	unbefristet		befristet		Leerstehung	
		m²	%	m²	%	m²	%
<b>Geschäftslokal</b>	81,53 m²	0,00 m²	0,00%	81,53 m²	8,15%	0,00 m²	0,00%
<b>Wohnung</b>	919,40 m²	201,21 m²	20,10%	520,33 m²	51,98%	197,86 m²	19,77%
<b>Lager</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Ordination</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Büro</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Abstellraum</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Sonstiges</b>	0,00 m²	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%
<b>Summe</b>	<b>1000,93 m²</b>	<b>201,21 m²</b>	<b>20,10%</b>	<b>601,86 m²</b>	<b>60,13%</b>	<b>197,86 m²</b>	<b>19,77%</b>

Abbildung 32: mietvertragliche Situation – © eigene Darstellung des SV



## 2.7.6. Entwicklungspotential

Seitens des Schuldners wurde eine Baubewilligung für einen möglichen Dachgeschoßausbau zzgl. Einreichunterlagen (siehe Anhang zum Gutachten) übermittelt. Festgehalten wird, dass die Einreichunterlagen inkl. Baubewilligung im Bauakt nicht aufliegen.

Daten lt. Einreichplan – NEU – Dachgeschoßpotenzial (Wohnnutzflächen)	
Top 20	69,29
Top 21	56,97
Top 22	111,46
Top 23	67,03
Top 24	55,48
<b>Gesamt</b>	<b>360,23</b>

## 2.7.7. Bestandspläne

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

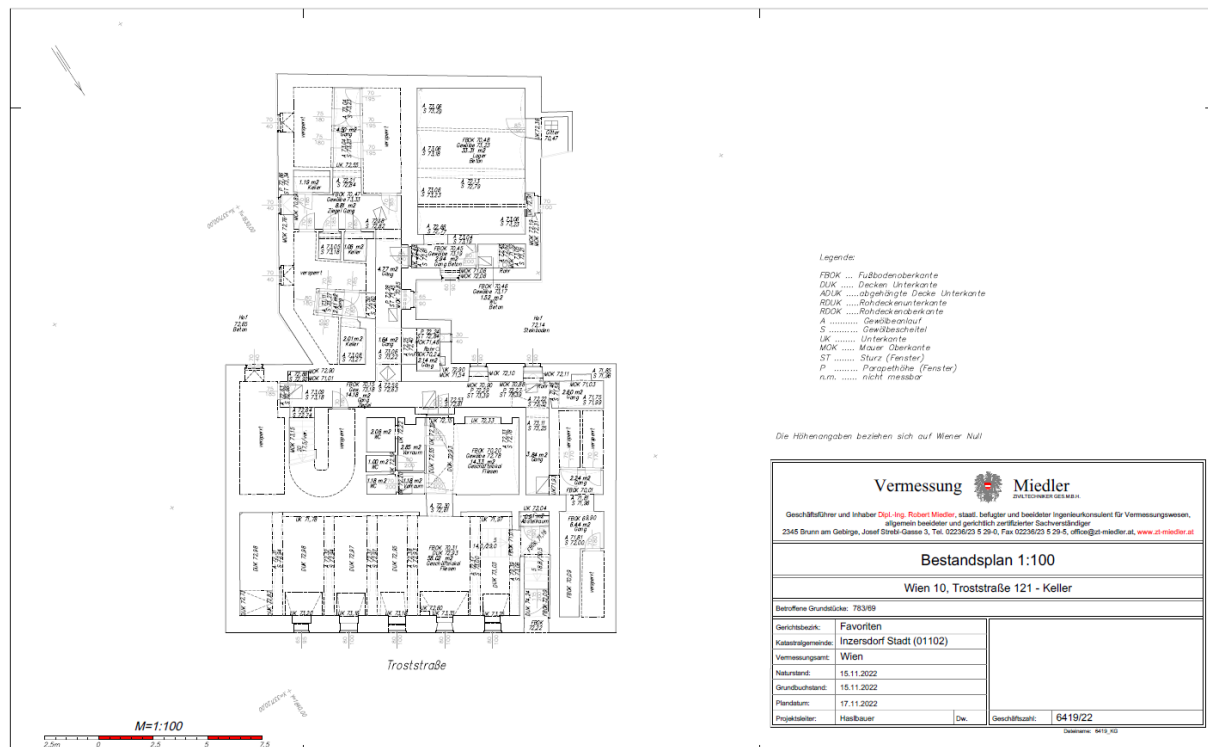


Abbildung 33:

Kellergeschoß – © Vermessung vom 15. November 2022

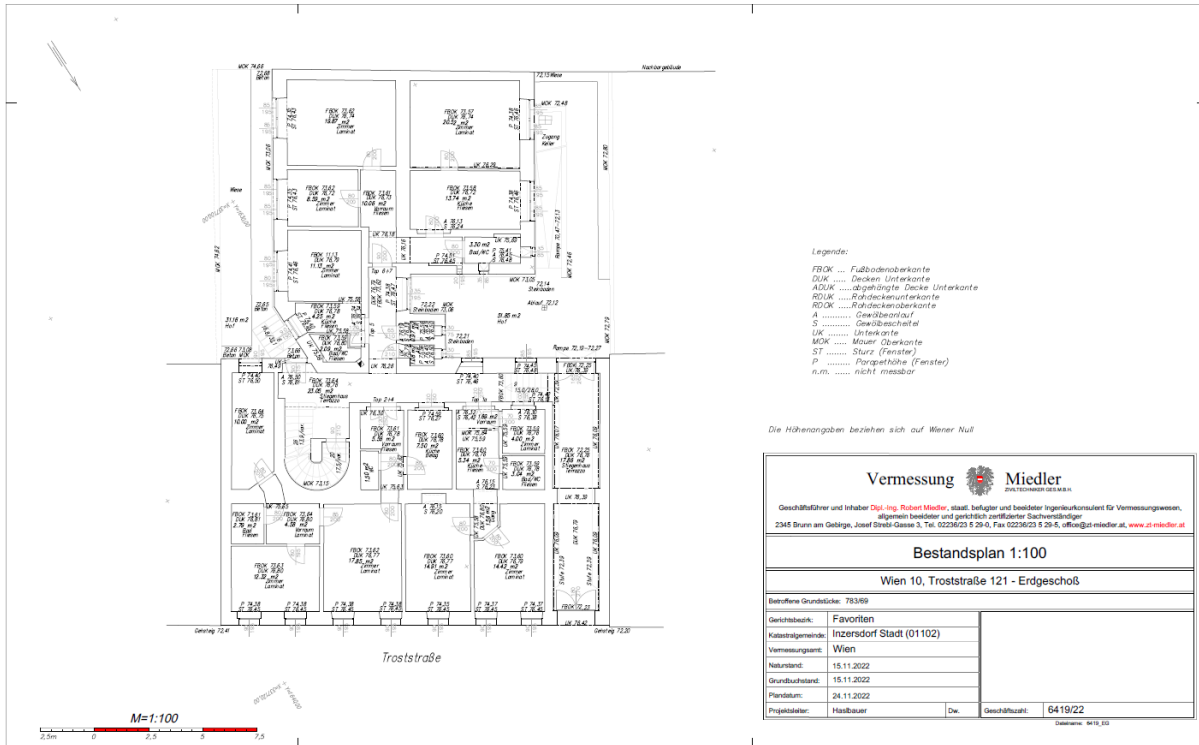


Abbildung 34:

Erdgeschoß – © Vermessung vom 15. November 2022

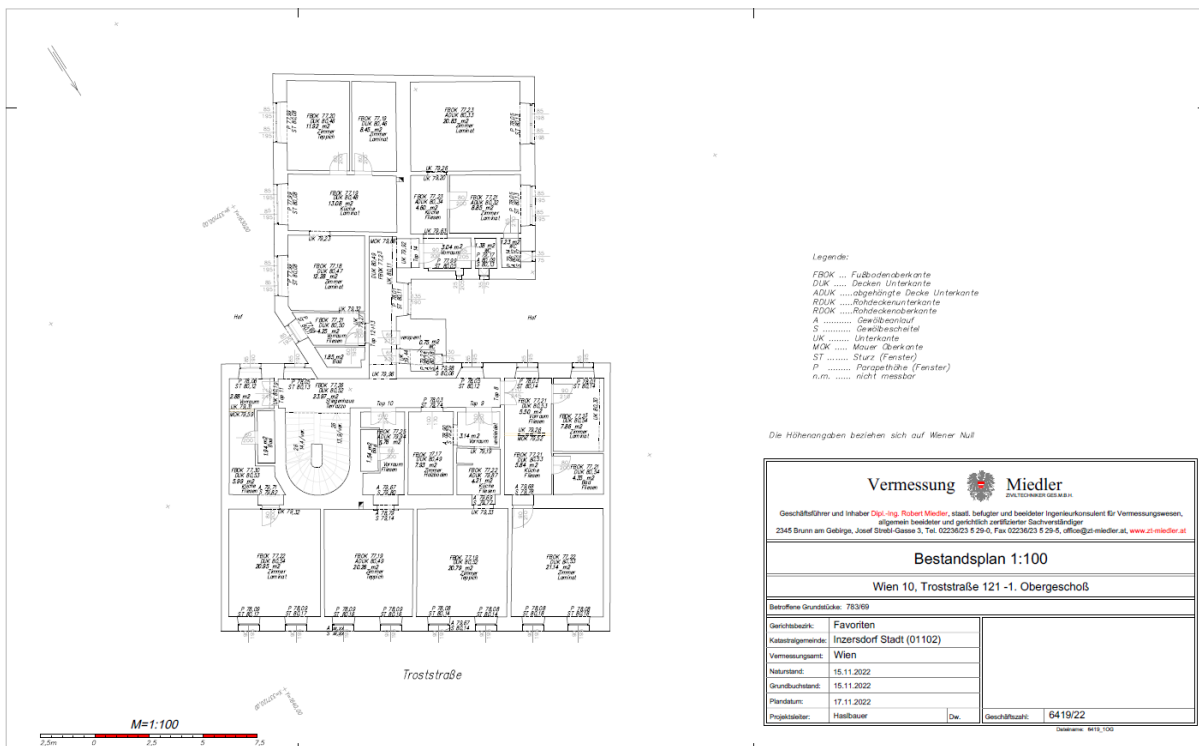


Abbildung 35:

1. Obergeschoß – © Vermessung vom 15. November 2022

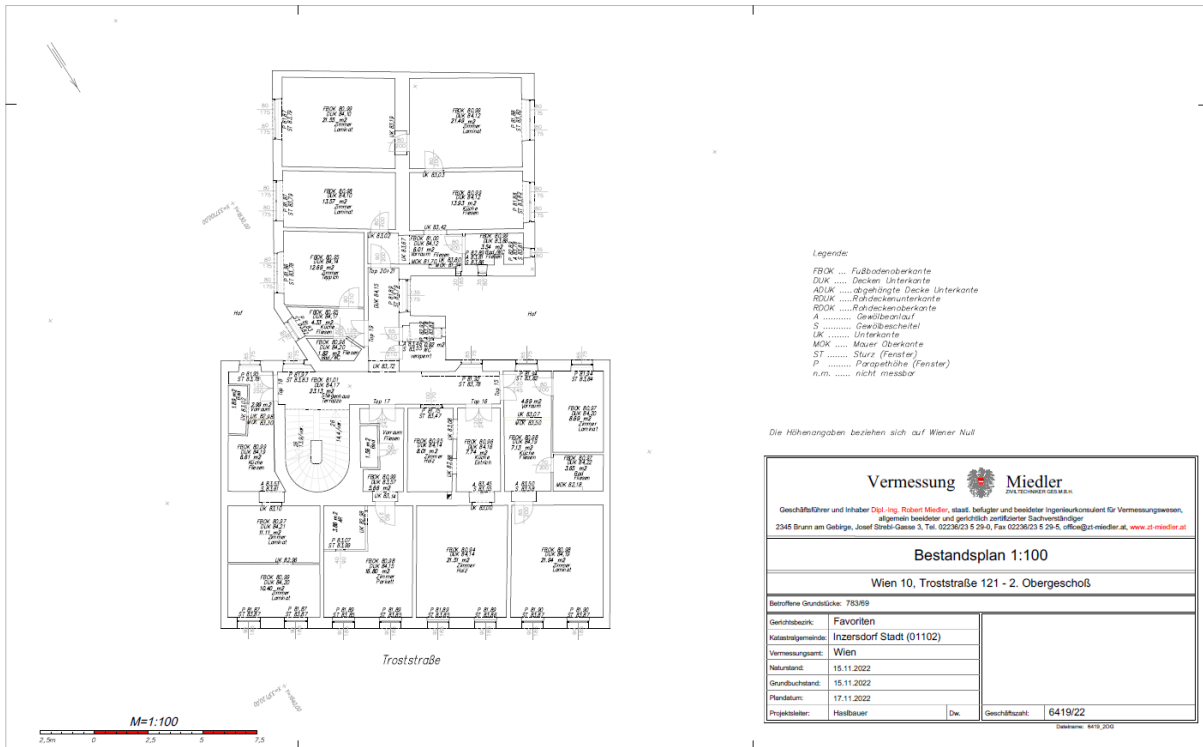


Abbildung 36:

2. Obergeschoß – © Vermessung vom 15. November 2022

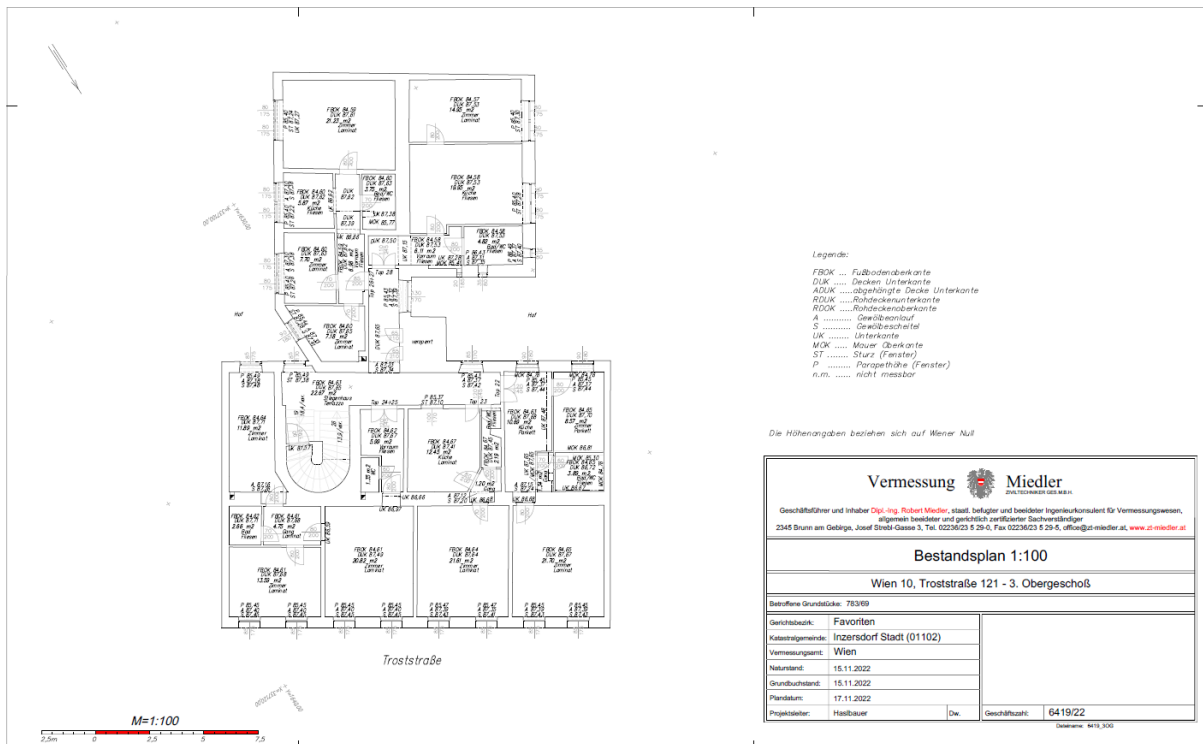


Abbildung 37:

3. Obergeschoß – © Vermessung vom 15. November 2022

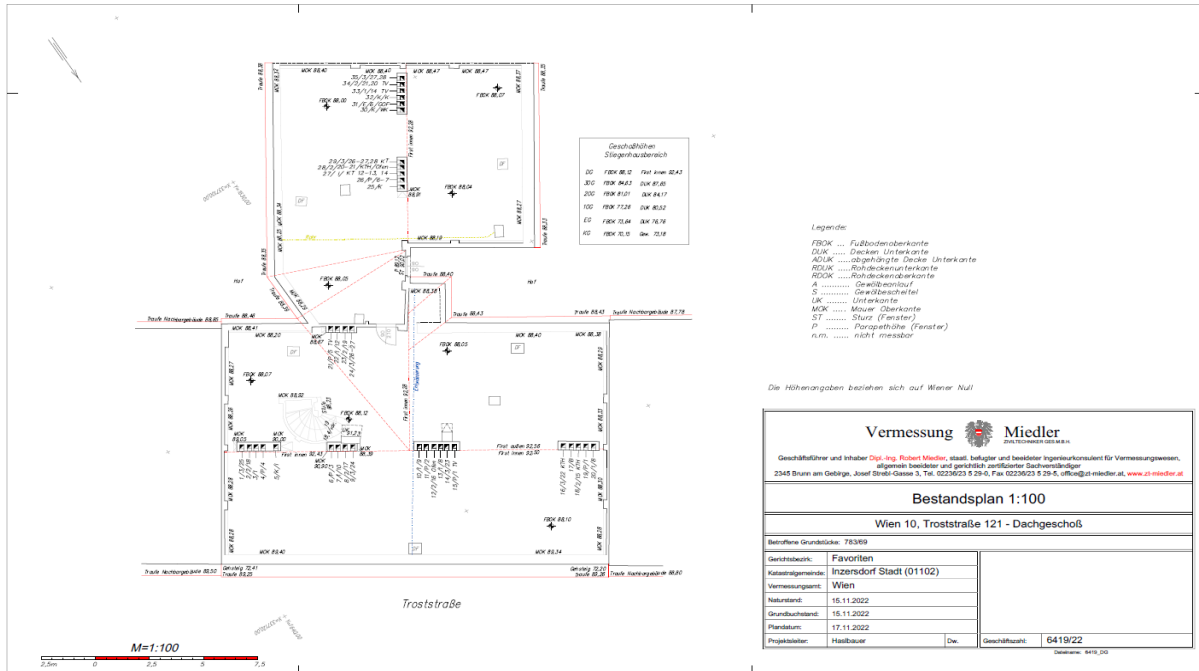


Abbildung 38:

Rohdachboden – © Vermessung vom 15. November 2022

### 2.7.8. Einreichpläne

Nachstehende Einreichpläne für den DG-Ausbau wurden übermittelt:

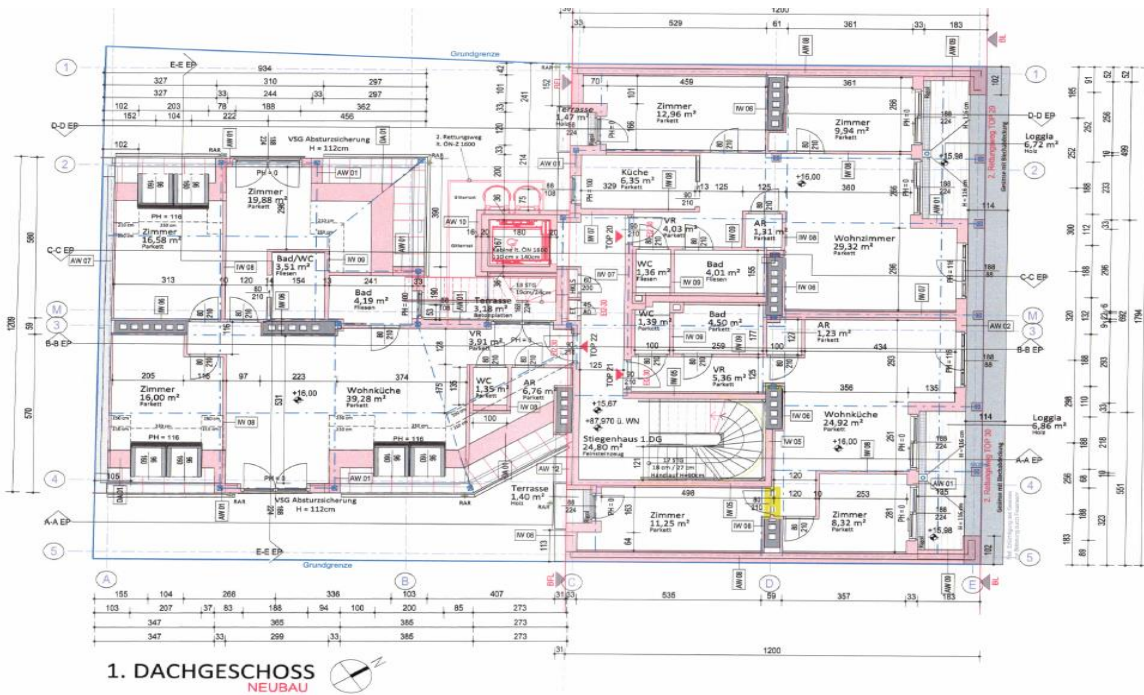


Abbildung 39:

DG1 – © Einreichplanung 23.12.2022

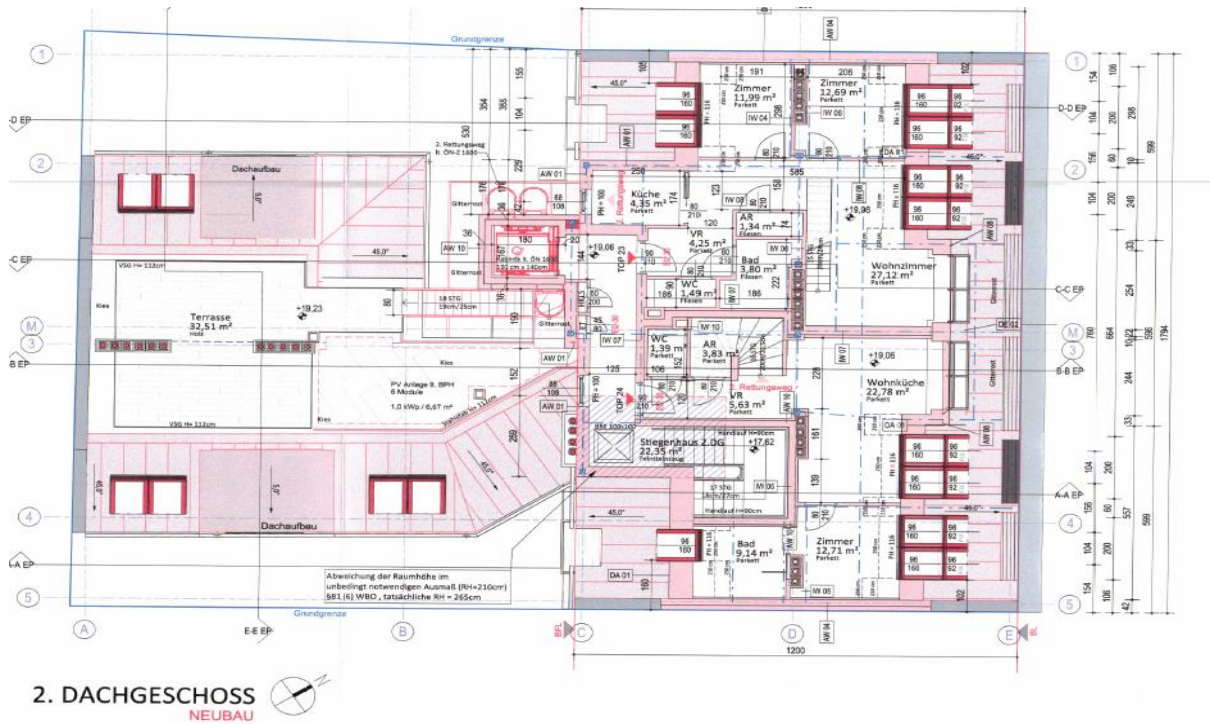


Abbildung 40:

DG2 – © Einreichplanung 23.12.2022

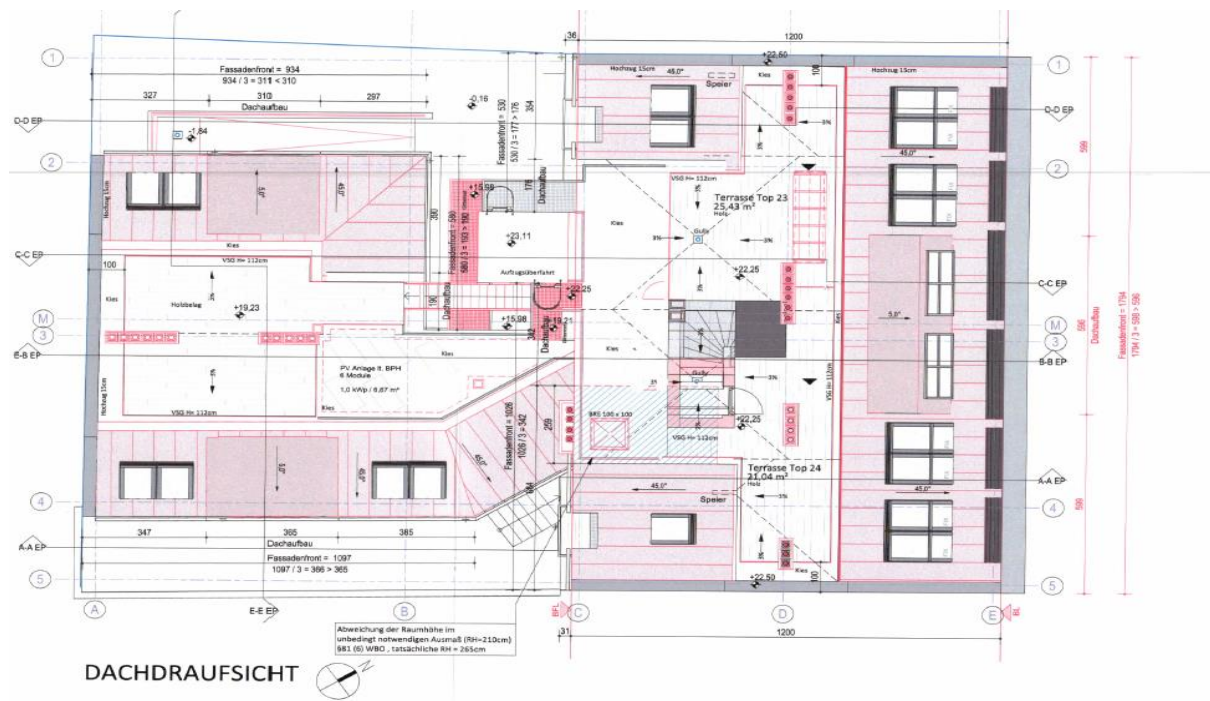


Abbildung 41:

Dachdraufsicht – © Einreichplanung 23.12.2022



### 3. BILDDOKUMENTATION VOM 31. MAI 2025

#### 3.1. Allgemeinflächen

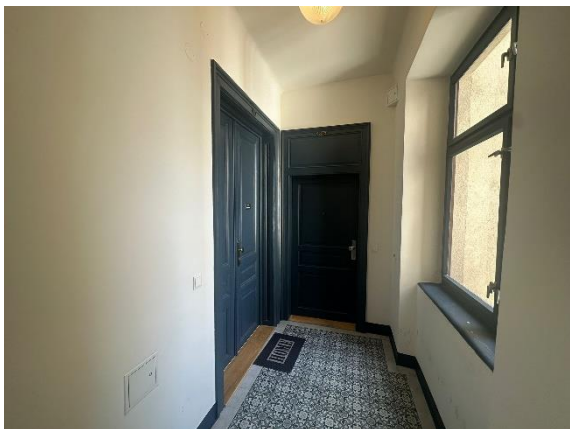


Foto 1: Allgemeinflächen



Foto 2: Allgemeinflächen



Foto 3: Allgemeinflächen



Foto 4: Straßenansicht



Foto 5: Straßenansicht



Foto 6: Innenhoffassade



Foto 7: Rohdachboden



Foto 8: Rohdachboden

Abbildung 42:

Bilddokumentation vom 31. Mai 2025



### 3.2. Top 1a



Foto 9: Wohnung Top 1a



Foto 10: Wohnung Top 1a



Foto 11: Wohnung Top 1a



Foto 12: Wohnung Top 1a



Foto 13: Wohnung Top 1a



Foto 14: Wohnung Top 1a



### 3.3. Top 2-4



Foto 15: Wohnung Top 2-4



Foto 16: Wohnung Top 2-4



Foto 17: Wohnung Top 2-4



Foto 18: Wohnung Top 2-4



Foto 19: Wohnung Top 2-4



Foto 20: Wohnung Top 2-4



### 3.4. Top 5



Foto 21: Wohnung Top 5



Foto 22: Wohnung Top 5

### 3.5. Top 9



Foto 23: Wohnung Top 9



Foto 24: Wohnung Top 9



Foto 25: Wohnung Top 9



Foto 26: Wohnung Top 9



Foto 27: Wohnung Top 9



Foto 28: Wohnung Top 9

### 3.6. Top 16



Foto 29: Wohnung Top 16



Foto 30: Wohnung Top 16



Foto 31: Wohnung Top 16



Foto 32: Wohnung Top 16



## 4. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

Auf die im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Liegenschaftseigenschaften wird in der folgenden Wertermittlung Rücksicht genommen.

### 4.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

**§ 2 Abs 1 LBG** *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

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

**§ 2 Abs 3 LBG** *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann<sup>12</sup>. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin 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 wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht<sup>13</sup>.

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.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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.

---

<sup>12</sup> § 2 Abs 2 LBG

<sup>13</sup> § 2 Abs 3 LBG



## 4.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

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

**§ 3 Abs 1 LBG** *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.*

**§ 3 Abs 2 LBG** *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

## 4.3. Verfahren

### 4.3.1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

#### **§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

(1) *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.*

(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.*

(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 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

(1) *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 vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

**Stufe 1** Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind



solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

**Stufe 2** Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

**Stufe 3** Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag 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.

**Stufe 4** Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streubereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.



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.

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.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. 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 (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- ||| die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- ||| die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- ||| die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

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

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

#### **Vergleichbarkeit des Bodens:**

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

#### **Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:**

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



### **Vergleichbarkeit der Marktsituation:**

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden,

ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichsverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

### **4.3.2. Sachwertverfahren**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

#### **§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

*(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.*

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt.



Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin ausfolgenden Komponenten: Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)  
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)  
– Korrektur wegen des Gebäudealters  
± Korrektur wegen sonstiger Umstände  
= Sachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

#### 4.3.3. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist legal im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

**§ 5 Abs 1 LBG** *Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

**§ 5 Abs 2 LBG** *Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

**§ 5 Abs 3 LBG** *Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache*



*erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

**§ 5 Abs 4 LBG** *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

**§ 10 Abs 2 LBG** *Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.*

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- ||| Nachhaltiger Jahresrohertrag
- ||| Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- ||| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- ||| Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der



Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

#### 4.3.4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren“ können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

Die Anwendung des **Discounted-Cash-Flow-Verfahrens** eignet sich insbesondere bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z.B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.<sup>14</sup>

Für die Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu entwickeln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

<sup>15</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.



#### 4.4. Verfahrenswahl

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG zur Bewertung des Bewertungsgegenstandes ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies **trifft für das hier zu bewertende Objekt zu**, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Mit dem Sachwertverfahren gem. § 6 LBG werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Anwendung von ertragsorientierten Bewertungsverfahren	
Regelfall	Teilweise
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mietzinshäuser</li><li>• Hotels, Gastronomie</li><li>• gemischt genutzte Objekte</li><li>• Parkieranlagen</li><li>• Krankenhäuser</li><li>• Seniorenimmobilien, Sozialimmobilien</li><li>• Logistikimmobilien</li><li>• Büro- und Verwaltungsobjekte</li><li>• Urban Entertainment Center</li><li>• Multiplex-Kinos</li><li>• Handelsimmobilien</li><li>• Windparks u. a. Objekte zur Erzeugung regenerativer Energien</li><li>• Golfplätze u. a. Freizeitimmobilien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schulen, Kindergärten</li><li>• Gewerbe- u. Industrieobjekte / Fabriken</li><li>• Objekte der Kirche und andere karitative Liegenschaften</li><li>• (kleinere) Eigentumswohnungen</li><li>• Zweifamilienhäuser</li><li>• Schwimmbäder</li><li>• Schlösser und Burgen</li><li>• Zinshäuser</li><li>• öffentliche Gebäude (Gerichte, Polizeistationen etc.)</li></ul>

Abbildung 43:

Anwendungsfälle Bewertungsverfahren



#### 4.5. Standortbewertung

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

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Öffentliche Parkgarage						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt-Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 44:

Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

#### Verwendete Kriterien (eigene Skala des Sachverständigen):

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



#### 4.6. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bau- u. Erhaltungszustand allgemeine Teile							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Kaminköpfe							
Fenster							
Stiegenhaus							
Eingangsbereich							
Gesamtbeurteilung							

Abbildung 45:

Bau- und Erhaltungszustand

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

- Sehr gut** Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.
- Gut** Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.
- Mittel** Von Reparaturstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca. 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
- Schlecht** Von Reparaturstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.
- Sehr schlecht** Von Reparaturstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.



## 4.7. Ermittlung des Bodenwerts

### 4.7.1. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen Vergleichswerte, das durchgeführte Research und eigenen Datenmaterials folgend mit

**€ 800,00 / m<sup>2</sup> Nutzfläche (Grundkostenanteil)**

festgesetzt.

### 4.7.2. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errechnet sich daher wie folgt:

<b>Bodenwert</b>	
Nutzfläche Bewertungsgegenstand	1.001 m <sup>2</sup>
Bodenwert pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	€ 800
Grundstücksfläche	0 m <sup>2</sup>
Bodenwert pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	€ -
<b>Zwischensumme</b>	<b>€ 800.744</b>
Bebauungsabschlag %	nicht relevant
Bebauungsabschlag	nicht relevant
<b>Bodenwert</b>	<b>€ 800.744</b>

Abbildung 46:

Bodenwertermittlung



## 4.8. Ermittlung des Ertragswertes gem § 5 LBG

### 4.8.1. Ablaufschema gem ÖNORM B 2801-1:2022-03

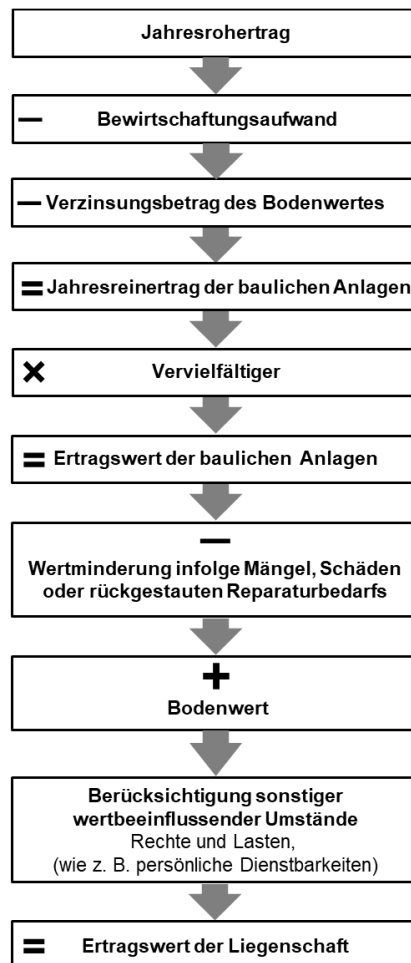


Abbildung 47:

Ablaufschema Ertragswertverfahren

Für die Wertermittlung wird in der Praxis üblicherweise die *term and reversion method* angewendet. Diese Methode sieht eine vertikale Trennung der Ertragsströme vor und wird daher in der Literatur auch als Block- oder Säulenverfahren bezeichnet. Ungewöhnliche Ertragssituationen werden unmittelbar bei der Berechnung des Ertragswertes berücksichtigt, indem der Betrachtungszeitraum (wirtschaftliche Restnutzungsdauer) in vertikale Blöcke verteilt wird und diese einzeln bewertet und zum Ertragswert addiert werden:

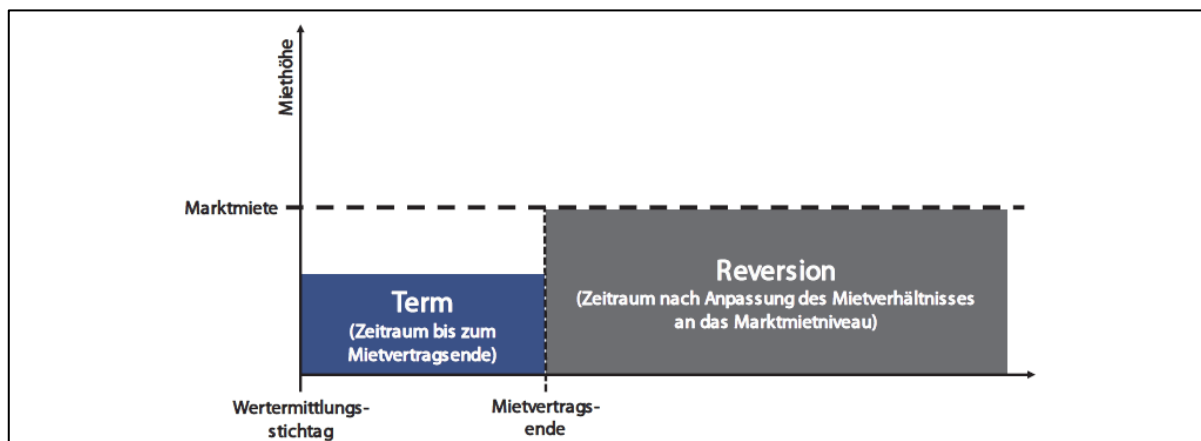


Abbildung 48: Ablaufschema Bewertung einer *underrented* Liegenschaft

Die Höhe der Mieten für den Zeitraum nach der Mietanpassung (*reversionary income*) wird auf Basis der zum Bewertungsstichtag geschätzten Marktmiete bestimmt. Bei der Reversion wird also gleich vorgegangen wie im Fall eines zum Marktmietniveau vermieteten Objekts. Die tatsächlich eingehenden Mieten werden bis zum nächsten Mietfestlegungstermin (*rent review*) auf Basis einer Zeitrente kapitalisiert (*term*).

#### 4.8.2. Mietvertragliche Situation

Es wird auftragsgemäß bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Wohnrechte oder sonstige über die bereitgestellte Mieteraufstellung hinausgehenden Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache gegeben sind. Außerbücherliche dingliche oder sonstige Rechte oder Lasten liegen ebenfalls nicht vor.

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen sowie Hauptmietzinse wurden ausschließlich aus der übergebenen Mietzinsliste entnommen und nicht mit den Plänen plausibilisiert oder in der Natur nachgemessen.

Name/Firma/Leerstehung	Nutzung	Etage	Top	Vertragsbeginn	Vertragsende	Kat gem § 15 a MRG	aktueller HMZ pro Monat	aktueller HMZ pro m²	sonstiger Ertrag pro Monat	NFL lt. Zinsliste	Fläche vermietet	Fläche Leerstand
Erdogan Ertan	Geschäftslokal	Scouter	1	01.06.2024	31.05.2027	A	€ 560,03	€ 6,87		81,53 m²	81,53 m²	0,00 m²
Leerstehung	Wohnung	EG	1A			A	€ -	€ -		44,96 m²	0,00 m²	44,96 m²
Leerstehung	Wohnung	EG	2-4			A	€ -	€ -		62,10 m²	0,00 m²	62,10 m²
Leerstehung	Wohnung	EG	5			A	€ -	€ -		17,47 m²	0,00 m²	17,47 m²
Phau Gavril	Wohnung	EG	6-7	01.07.2024	30.06.2027	A	€ 622,79	€ 8,19	€ 30,00	76,08 m²	76,08 m²	0,00 m²
Demirel Ermete	Wohnung	1. OG	8	15.05.2007	unbefristet	D	€ 400,25	€ 8,96		44,69 m²	44,69 m²	0,00 m²
Leerstehung	Wohnung	1. OG	9			D	€ -	€ -		36,07 m²	0,00 m²	36,07 m²
Horn Johannes	Wohnung	1. OG	10	01.08.2024	31.07.2027	B	€ 419,24	€ 15,21		27,56 m²	27,56 m²	0,00 m²
Okoro Mercy	Wohnung	1. OG	11	01.10.2008	unbefristet	B	€ 290,29	€ 9,14		31,76 m²	31,76 m²	0,00 m²
Birci u. Ozel	Wohnung	1. OG	12-13	15.12.2016	unbefristet	B	€ 344,41	€ 6,64		51,83 m²	51,83 m²	0,00 m²
Pauonvic Viktor	Wohnung	1. OG	14	01.03.2016	unbefristet	C	€ 407,37	€ 10,20		39,93 m²	39,93 m²	0,00 m²
Gigler Vera	Wohnung	2. OG	15	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 394,90	€ 8,57	€ 20,00	46,10 m²	46,10 m²	0,00 m²
Leerstehung	Wohnung	2. OG	16			D	€ -	€ -		37,26 m²	0,00 m²	37,26 m²
Alshaw i Marwan & Adulrahman	Wohnung	2. OG	17	01.08.2024	31.07.2027	A	€ 418,20	€ 15,00		27,88 m²	27,88 m²	0,00 m²
Kachlyr Gabriele	Wohnung	2. OG	18	01.04.1991	unbefristet	D	€ 77,38	€ 2,34		33,00 m²	33,00 m²	0,00 m²
Ovelovic Dusan	Wohnung	2. OG	19	01.06.2024	31.05.2027	A	€ 570,27	€ 10,45	€ 30,00	54,57 m²	54,57 m²	0,00 m²
Mhbat Tahia - Schlichtungsstelle	Wohnung	2. OG	20-21	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 322,08	€ 7,17	€ 30,00	44,93 m²	44,93 m²	0,00 m²
Schumy Sigrid Marion	Wohnung	3. OG	22	01.05.2022	31.10.2025	A	€ 271,86	€ 5,89	€ 21,69	46,19 m²	46,19 m²	0,00 m²
Trifunovic Jovic Tatjana	Wohnung	3. OG	23	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 317,05	€ 8,47	€ 20,00	37,45 m²	37,45 m²	0,00 m²
Guryrut Arnold u. Sasan Taheri	Wohnung	3. OG	24-25	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 590,50	€ 9,67	€ 20,00	61,05 m²	61,05 m²	0,00 m²
Zukovc Drjs	Wohnung	3. OG	26-27	01.05.2024	30.04.2027	A	€ 436,03	€ 8,28	€ 20,00	52,69 m²	52,69 m²	0,00 m²
Istodis Kononob u. Lukas Kefer	Wohnung	3. OG	28	01.07.2024	30.06.2027	A	€ 529,95	€ 11,56	€ 20,00	45,83 m²	45,83 m²	0,00 m²
<b>Summe</b>							<b>€ 6.972,60</b>	<b>€ 6,97</b>	<b>€ 211,69</b>	<b>1000,93 m²</b>	<b>803,07 m²</b>	<b>197,86 m²</b>



Nutzungen	NFL lt. Zinsliste	unbefristet		befristet		Leerstehung	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Geschäftslokal	81,53 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	81,53 m <sup>2</sup>	8,15%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Wohnung	919,40 m <sup>2</sup>	201,21 m <sup>2</sup>	20,10%	520,33 m <sup>2</sup>	51,98%	197,86 m <sup>2</sup>	19,77%
Lager	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Ordination	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Büro	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Abstellraum	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
Sonstiges	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Summe</b>	<b>1000,93 m<sup>2</sup></b>	<b>201,21 m<sup>2</sup></b>	<b>20,10%</b>	<b>601,86 m<sup>2</sup></b>	<b>60,13%</b>	<b>197,86 m<sup>2</sup></b>	<b>19,77%</b>

Abbildung 49:

Mietvertragliche Situation

#### 4.8.3. Ermittlung des nachhaltigen Jahresrohertrages

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die Monatsmieten (Hauptmietzinse; netto-kalt-Mieten) aus den übermittelten Unterlagen herangezogen. Für Leerstehungen wurden fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

Das Objekt fällt in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Da gemäß § 5 Abs. 3 LBG die „nachhaltigen Erträge“ zu berücksichtigen sind, fließen die vorgeschriebenen Mietzinse in die Bewertung ein.

Lagezuschlag (Grundkostenanteile)	
	EUR 0,00 (Durchschnittslage gem §2Abs3 RichtWG)
	EUR 0,00 (ca. EUR 300,00/m <sup>2</sup> Nfl)
	EUR 0,66 (ca. EUR 500,00/m <sup>2</sup> Nfl)
	EUR 1,49 (ca. EUR 750,00/m <sup>2</sup> Nfl)
	EUR 2,48 (ca. EUR 1.050,00/m <sup>2</sup> Nfl)
	EUR 3,63 (ca. EUR 1.400,00/m <sup>2</sup> Nfl)
	EUR 4,62 (ca. EUR 1.700,00/m <sup>2</sup> Nfl)
	EUR 12,21 (ca. EUR 4.000,00/m <sup>2</sup> Nfl)

Der Richtwert (Wien) zum Bewertungsstichtag beträgt € 6,67.

Allerdings ist nach dem Spruch 50b74/17v des OGH in Bezug auf den Lagezuschlag keine Rechtssicherheit mehr gegeben. Abhängig von der genauen Lage der Wohnung innerhalb des Hauses und der Ausstattung können weitere Zu- und Abschläge erfolgen<sup>16</sup>. Die Differenz zwischen dem rechtlich zulässigen und dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins ist jedem Marktteilnehmer bewusst. Das Risiko einer Mietzinsüberprüfung und allfälligen Herabsetzung desselben ist im Mietausfallwagnis bzw. dem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

<sup>16</sup>

Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertmietzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG



Hauptadresse	Bezirk	Zählgebiet	Gründerzeitviertel	Referenzgebiet	Lagezuschlag in € je m <sup>2</sup> laut MA25
Troststraße 121	10	10083	Nicht mehr Gründerzeitviertel	dichtes Wohn(misch)gebiet	0,00

Standorteigenschaften					
Legemerkmal	Name und Linien	Entfernung	Durchschnitt im Referenzgebiet	Top x % im Referenzgebiet	
nächster U-Bahn-Zugang	Franz-Reinelt-Steg	2002,0	822,9	93,1	
nächster Fernverkehrsbahnhof	Meidling	2150	3697,39	35,3	
nächste (S-)Bahnhaltstelle	Matzleinsdorfer Platz (S1, G1, R 21222, 309, REX2, 1, 18, 1155, RT1, R3, 303, REX9, U2Z, 1E, 7860, 14A, S3, REX1, 7941, 341, S2, S80, 7940, 6, 261, N6, REX3, S4, 209, 6011, 096, 62, N62, 311, 1158)	1131	1096,66	61,3	
nächste Straßenbahnhaltstelle	Knöllgasse/Troststraße (1, 62)	51	423,42	1,7	
nächste Bushaltstelle	Starhemberg-Kaserne (65A)	303	266,33	66,5	
nächste Hausarztpraxis	Dr. Ernst Thalhammer (10., Zur Spinnerin 22/1/1/6)	269	215,62	75,8	
nächste Apotheke	ProSante Apotheke (10., Knöllgasse 49)	133	337,55	73,5	
nächster Kindergarten	Kindergarten [Wiener Kindergärten] (10., Quaringasse - Pavillon 13)	202	313,23	28,6	
nächste Volksschule	VS Knöllgasse 59 (10., Knöllgasse 59)	251	419,04	23,2	
nächste Mittelschule	WMS Gödelgasse 5 (10., Gödelgasse 5)	890	623,76	82	
nächste AHS	Phönix Realgymnasium Knöllgasse 20 - 24	372	771,18	20,6	
nächster Supermarkt	Billa (Knöllgasse 49-51)	135	319,95	10,9	
nächster Diskonter	PENNY (Davidgasse)	428	497,84	50,8	
nächster Park	Fortunapark (10. Bezirk; 11.026 m <sup>2</sup> )	485	293,17	90,1	
nächstes Theater bzw. (Kleinkunst-) Bühne	Scala (Wiedner Hauptstraße 106)	1840	1176,67	82,7	

Abbildung 50: Mietenrechner für Altbauwohnungen in Österreich – wiener-mietenrechner.at

Offenkundig vorliegende Under Rent oder Over Rent Situationen werden bei der Wertermittlung bei Vorliegen von **unbefristeten Mietverhältnissen** insofern berücksichtigt, als bewertungstechnisch Überlegungen angestellt werden, wie lange die Dauer des Terms anzunehmen ist. Das Alter der Mieter bzw etwaige Eintrittsberechtigte sind nicht bekannt.

Term										
Daten lt. Zinsliste										
Top	Nutzungsart	Etage	NFL lt. Zinsliste	Mieter/ Nutzer	Vertragsbeginn	Vertragsende	Restlaufzeit Term in Jahren	Anmerkung Restlaufzeit	aktueller HMZ pm	aktueller Ertrag/m <sup>2</sup> NFI pm
1	Geschäftslokal	Souter.	81,53 m <sup>2</sup>	Erdogan Ertan	01.06.2024	31.05.2027	2,0	Befristung lt. ZL	€ 560,03	€ 6,87
1A	Wohnung	EG	44,96 m <sup>2</sup>	Leerstehung			1,0	Sanierung u. Vermietung	€ -	€ -
2-4	Wohnung	EG	62,10 m <sup>2</sup>	Leerstehung			1,0	Sanierung u. Vermietung	€ -	€ -
5	Wohnung	EG	17,47 m <sup>2</sup>	Leerstehung			1,0	Sanierung u. Vermietung	€ -	€ -
6-7	Wohnung	EG	76,08 m <sup>2</sup>	Pnau Gavril	01.07.2024	30.06.2027	2,1	Befristung lt. ZL	€ 622,79	€ 8,58
8	Wohnung	1. OG	44,69 m <sup>2</sup>	Demirel Emine	15.05.2007	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 400,25	€ 8,96
9	Wohnung	1. OG	36,07 m <sup>2</sup>	Leerstehung			1,0	Sanierung u. Vermietung	€ -	€ -
10	Wohnung	1. OG	27,56 m <sup>2</sup>	Horn Johannes	01.08.2024	31.07.2027	2,2	Befristung lt. ZL	€ 419,24	€ 15,21
11	Wohnung	1. OG	31,76 m <sup>2</sup>	Okoro Mercy	01.10.2008	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 290,29	€ 9,14
12-13	Wohnung	1. OG	51,83 m <sup>2</sup>	Ekinci u. Ozel	15.12.2016	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 344,41	€ 6,64
14	Wohnung	1. OG	39,93 m <sup>2</sup>	Paunovic Viktor	01.03.2016	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 407,37	€ 10,20
15	Wohnung	2. OG	46,10 m <sup>2</sup>	Gigler Vera	01.05.2024	30.04.2027	1,9	Befristung lt. ZL	€ 394,90	€ 9,00
16	Wohnung	2. OG	37,26 m <sup>2</sup>	Leerstehung			1,0	Sanierung u. Vermietung	€ -	€ -
17	Wohnung	2. OG	27,88 m <sup>2</sup>	Alshawi Marwan & Adurahman	01.08.2024	31.07.2027	2,2	Befristung lt. ZL	€ 418,20	€ 15,00
18	Wohnung	2. OG	33,00 m <sup>2</sup>	Kachlyr Gabriele	01.04.1991	unbefristet	15,0	Annahme SV	€ 77,38	€ 2,34
19	Wohnung	2. OG	54,57 m <sup>2</sup>	Ovetkovic Dusan	01.06.2024	31.05.2027	2,0	Befristung lt. ZL	€ 570,27	€ 11,00
20-21	Wohnung	2. OG	44,93 m <sup>2</sup>	Mhbat Taha - Schlichtungsstelle	01.05.2024	30.04.2027	1,9	Befristung lt. ZL	€ 322,08	€ 7,84
22	Wohnung	3. OG	46,19 m <sup>2</sup>	Schumy Sigrid Marion	01.05.2022	31.10.2025	0,4	Befristung lt. ZL	€ 271,86	€ 6,36
23	Wohnung	3. OG	37,45 m <sup>2</sup>	Trifunovic Jovic Tatjana	01.05.2024	30.04.2027	1,9	Befristung lt. ZL	€ 317,05	€ 9,00
24-25	Wohnung	3. OG	61,05 m <sup>2</sup>	Gunyut Arnold u. Sasan Taheri	01.05.2024	30.04.2027	1,9	Befristung lt. ZL	€ 590,50	€ 10,00
26-27	Wohnung	3. OG	52,69 m <sup>2</sup>	Zukovic Drjs	01.05.2024	30.04.2027	1,9	Befristung lt. ZL	€ 436,03	€ 8,65
28	Wohnung	3. OG	45,83 m <sup>2</sup>	Istodisb Kononob u. Luksd Kefer	01.07.2024	30.06.2027	2,1	Befristung lt. ZL	€ 529,95	€ 12,00
<b>NFI</b>			<b>€ 45,50 m<sup>2</sup></b>	<b>1000,93 m<sup>2</sup></b>	<b>Monatlich</b>				<b>€ 6.972,60</b>	<b>€ 6,97 / m<sup>2</sup> p.m.</b>
<b>Units</b>				<b>22</b>	<b>Jährlich</b>				<b>€ 83.671,20</b>	

Abbildung 51: Ist-Mieten – Term



Nach Ablauf des Terms – zum **Zeitpunkt der Reversion** – werden Marktmieten ertragsseitig angesetzt. Etwaige Kosten der Sanierung oder Instandsetzung, um die Folgevermietung marktkonform zu ermöglichen werden aufwandsseitig angenommen.

Bei der Bewertung werden die Investitionskosten auf den Bewertungsstichtag nicht diskontiert, da davon ausgegangen wird, dass die durchschnittliche Inflation und die durchschnittliche Baukostensteigerung sich weitgehend die Waage halten.

Top	Kategorie § 15a MRG	Nutzungsart	Kosten Instandsetzung / Folgevermietung						Reversion	
			Diskontierungszinssatz			0,00 %			Marktmiete	
			NFL lt. Zinsliste	Investition /m <sup>2</sup> oder Unit	Investitions-kosten	Barwertfaktor	Investition zum Stichtag	Nachhaltige Marktmiete/m <sup>2</sup> oder Unit pm	Nachhaltige Marktmiete pm	
1		Geschäftslokal	81,53 m <sup>2</sup>	€ 200	€ 16.306,00	1,0000	€ 16.306	€ 8,00	€ 652	
1A	A	Wohnung	44,96 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 26.976,00	1,0000	€ 26.976	€ 8,00	€ 360	
2-4	A	Wohnung	62,10 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 37.260,00	1,0000	€ 37.260	€ 8,00	€ 497	
5	A	Wohnung	17,47 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 10.482,00	1,0000	€ 10.482	€ 8,00	€ 140	
6-7	A	Wohnung	76,08 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 45.648,00	1,0000	€ 45.648	€ 8,00	€ 609	
8	A	Wohnung	44,69 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 26.814,00	1,0000	€ 26.814	€ 8,00	€ 358	
9	D	Wohnung	36,07 m <sup>2</sup>	€ 1.200	€ 43.284,00	1,0000	€ 43.284	€ 8,00	€ 289	
10	B	Wohnung	27,56 m <sup>2</sup>	€ 800	€ 22.048,00	1,0000	€ 22.048	€ 8,00	€ 220	
11	B	Wohnung	31,76 m <sup>2</sup>	€ 800	€ 25.408,00	1,0000	€ 25.408	€ 8,00	€ 254	
12-13	B	Wohnung	51,83 m <sup>2</sup>	€ 800	€ 41.464,00	1,0000	€ 41.464	€ 8,00	€ 415	
14	C	Wohnung	39,93 m <sup>2</sup>	€ 1.000	€ 39.930,00	1,0000	€ 39.930	€ 8,00	€ 319	
15	A	Wohnung	46,10 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 27.660,00	1,0000	€ 27.660	€ 8,00	€ 369	
16	D	Wohnung	37,26 m <sup>2</sup>	€ 1.200	€ 44.712,00	1,0000	€ 44.712	€ 8,00	€ 298	
17	A	Wohnung	27,88 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 16.728,00	1,0000	€ 16.728	€ 8,00	€ 223	
18	D	Wohnung	33,00 m <sup>2</sup>	€ 1.200	€ 39.600,00	1,0000	€ 39.600	€ 8,00	€ 264	
19	A	Wohnung	54,57 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 32.742,00	1,0000	€ 32.742	€ 8,00	€ 437	
20-21	A	Wohnung	44,93 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 26.958,00	1,0000	€ 26.958	€ 8,00	€ 359	
22	A	Wohnung	46,19 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 27.714,00	1,0000	€ 27.714	€ 8,00	€ 370	
23	A	Wohnung	37,45 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 22.470,00	1,0000	€ 22.470	€ 8,00	€ 300	
24-25	A	Wohnung	61,05 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 36.630,00	1,0000	€ 36.630	€ 8,00	€ 488	
26-27	A	Wohnung	52,69 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 31.614,00	1,0000	€ 31.614	€ 8,00	€ 422	
28	A	Wohnung	45,83 m <sup>2</sup>	€ 600	€ 27.498,00	1,0000	€ 27.498	€ 8,00	€ 367	
Monatlich							€ 669.946		€ 8.007	
Jährlich									€ 96.089	
NFI			1000,93 m <sup>2</sup>						€ 8,00 /m <sup>2</sup> p.m.	
Units	22									

Abbildung 52:

Kosten Instandsetzung/ Marktmiete

Auf Basis der angenommenen Marktmieten errechnet sich die Mindermieten-Situation bzw Mehrmieten-Situation wie folgt:

Term									
Top	Mehrmieten								
	Overrent pm	Overrent pa	Diskontier- ungszinssatz Overrent in %	QN	Q	Barwertfaktor	Barwert Overrent	Dauer in Jahren	
1	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
1A	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
2-4	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
5	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
6-7	€ 44	€ 530	2,50	1,05	1,03	2,01	€ 1 066	2,1	
8	€ 43	€ 513	2,50	1,45	1,03	12,38	€ 6 349	15,0	
9	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
10	€ 199	€ 2 385	2,50	1,06	1,03	2,09	€ 4 989	2,2	
11	€ 36	€ 435	2,50	1,45	1,03	12,38	€ 5 380	15,0	
12-13	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
14	€ 88	€ 1 055	2,50	1,45	1,03	12,38	€ 13 064	15,0	
15	€ 46	€ 553	2,50	1,05	1,03	1,86	€ 1 026	1,9	
16	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
17	€ 195	€ 2 342	2,50	1,06	1,03	2,09	€ 4 989	2,2	
18	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
19	€ 164	€ 1 965	2,50	1,05	1,03	1,94	€ 3 802	2,0	
20-21	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
22	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
23	€ 37	€ 449	2,50	1,05	1,03	1,86	€ 834	1,9	
24-25	€ 122	€ 1 465	2,50	1,05	1,03	1,86	€ 2 718	1,9	
26-27	€ 35	€ 414	2,50	1,05	1,03	1,86	€ 768	1,9	
28	€ 183	€ 2 200	2,50	1,05	1,03	2,01	€ 4 427	2,1	
Monatlich	€ 1 192								
Jährlich		€ 14 305							
Barwert							€ 49 322		



Term									
Top	Mindermieten								
	Uderrent pm	Uderrent pa	Diskontierungs- zinsatz Uderrent in %	GN	α	Barwertfaktor	Barwert Uderrent	Dauer in Jahren	
1	€ 92	€ 1 107	2,50	1,05	1,03	1,94	€ 2 141,28	2,0	
1A	€ 360	€ 4 316	2,50	1,03	1,03	0,98	€ 4 210,89	1,0	
2-4	€ 497	€ 5 962	2,50	1,03	1,03	0,98	€ 5 816,20	1,0	
5	€ 140	€ 1 677	2,50	1,03	1,03	0,98	€ 1 636,21	1,0	
6-7	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
8	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
9	€ 289	€ 3 463	2,50	1,03	1,03	0,98	€ 3 378,26	1,0	
10	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
11	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
12-13	€ 70	€ 843	2,50	1,45	1,03	12,38	€ 10 434,53	15,0	
14	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
15	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
16	€ 298	€ 3 577	2,50	1,03	1,03	0,98	€ 3 489,72	1,0	
17	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
18	€ 187	€ 2 239	2,50	1,45	1,03	12,38	€ 27 727,35	15,0	
19	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
20-21	€ 7	€ 88	2,50	1,05	1,03	1,86	€ 163,85	1,9	
22	€ 76	€ 912	2,50	1,01	1,03	0,42	€ 382,82	0,4	
23	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
24-25	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
26-27	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
28	€ -	€ -	2,50	1,00	1,03	0,00	€ -	0,0	
Monatlich	€ 2 015								
Jährlich		€ 24 183							
Barwert							€ 59 381		

Abbildung 53:

Mindermieten/Mehrmieten-Situation

Der erzielbare nachhaltige Jahresrohertrag errechnet sich unter Berücksichtigung der bestehenden Mindermieten- bzw. Mehrmieten Situation wie folgt:

Ertragswert des Bewertungsgegenstandes	
<b>Rohrertrag</b>	
Aktueller HMZ p.a.	€ 83.671
Sonstige Erträge p.a.	€ 2.540
Fiktiver HMZ Leerstehung p.a.	€ -
<b>Rohrertrag p.a.</b>	<b>€ 86.211</b>
HMZ Overrented	€ - 14.305
HMZ Underrented	€ 24.183
<b>Rohrertrag nachhaltig berichtigt p.a.</b>	<b>€ 96.089</b>

Abbildung 54:

Nachhaltiger Jahresrohertrag

#### 4.8.4. Nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die angegebenen gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten Rohrertrag, nur im Falle der Instandhaltungskosten auf den Neuherstellungswert der Baulichkeiten beziehen.

Der **Leerstehungsaufwand** betrifft die anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung.

Die den Liegenschaftseigentümer treffenden nichtüberwälzbaren Verwaltungskosten betreffen primär die Kosten der Jahresabrechnung, der Mietvertragsverwaltung, des Controlling, der



Nebenkostenabrechnung, sowie der Instandhaltungsplanung und Durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und wird pauschal mit EUR 4.000,00 jährlich angesetzt. Ebenso werden Rechtsverfolgungskosten iHv netto EUR 2.000,00 jährlich angesetzt.

<b>Bewirtschaftungskosten Berechnungsannahmen</b>			
Verwaltungskosten	€	2,00 /m <sup>2</sup>	€ 2.000
Steuerberatungskosten	€	2,00 /m <sup>2</sup>	€ 2.000
Maklerprovisionen	€	- /m <sup>2</sup>	
<b>Summe Verwaltungskosten (nicht umlagefähige)</b>			<b>€ 4.000</b>
Betriebskosten (nicht umlagefähige)	€	- /m <sup>2</sup>	€ -
Neuherstellungskosten (NHK)	€	2.500 /m <sup>2</sup>	1001 m <sup>2</sup> € 2.502.325
Instandhaltungskosten % NHK	€	15,00 /m <sup>2</sup>	0,60%
Mietausfallwagnis	€	3,07 /m <sup>2</sup>	3,20%
Leerstellungsaufwand Betriebskosten	€	- /m <sup>2</sup>	BK pm netto € -
		/m <sup>2</sup>	Nutzfläche 0%
Rechtsverfolgungskosten pauschal	€	2,00 /m <sup>2</sup>	€ 2.000
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			
Summe Verwaltungskosten			€ 4.000
Nicht überwälzbare Betriebskosten			€ -
Instandhaltungskosten			€ 15.014
Mietausfallwagnis - uneinbringliche Mieten			€ 3.075
Leerstellungsaufwand Betriebskosten			€ -
Rechtsverfolgungskosten			€ 2.000
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>			<b>€ 24.089</b>
<b>Kennzahlen Bewirtschaftungskosten</b>			
<b>Bewirtschaftungskosten/m<sup>2</sup> NFI pa gerundet</b>		<b>€ 24,10</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Bewirtschaftungskosten/% nachhaltiger Jahresrohertrag</b>		<b>25,10%</b>	

Abbildung 55:

Bewirtschaftungskosten

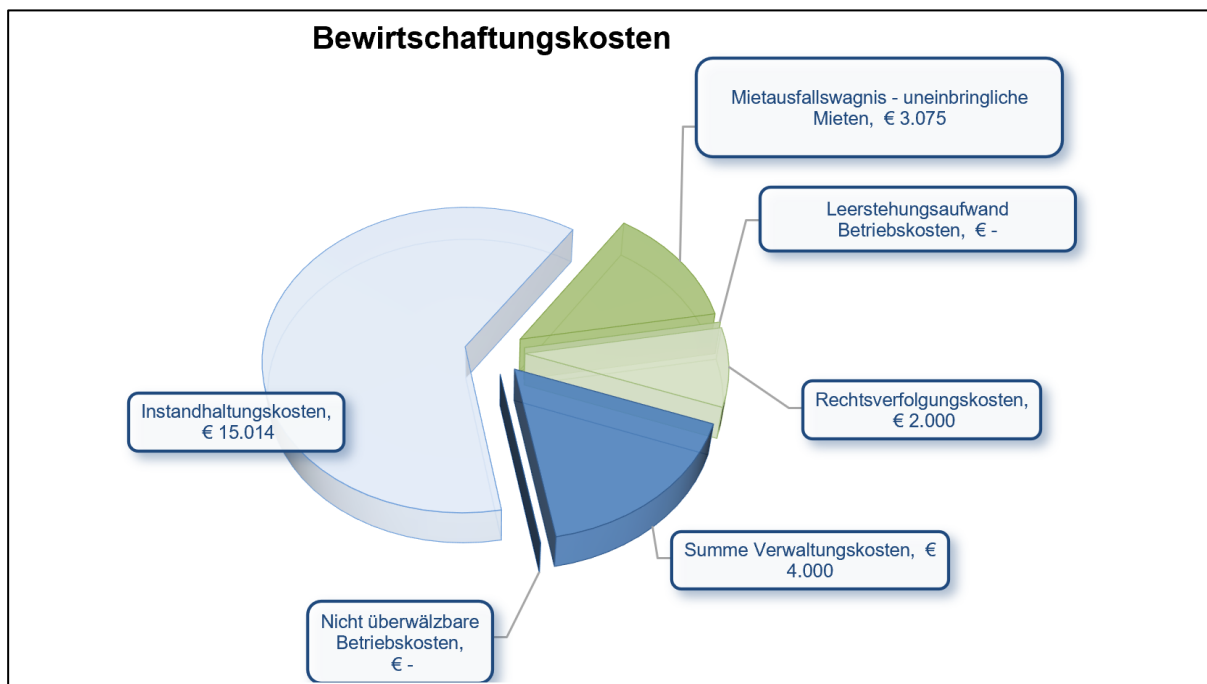


Abbildung 56:

Bewirtschaftungskosten Grafik

Der jährliche Liegenschaftsreinertrag errechnet sich unter Berücksichtigung der obigen Annahmen wie folgt:

Ertragswert des Bewertungsgegenstandes		
<b>Rohertrag</b>		
Aktueller HMZ p.a.	€	83.671
Sonstige Erträge p.a.	€	2.540
Fiktiver HMZ Leerstehung p.a.	€	-
<b>Rohertrag p.a.</b>	€	<b>86.211</b>
HMZ Overrented	€	- 14.305
HMZ Underrented	€	24.183
<b>Rohertrag nachhaltig berichtigt p.a.</b>	€	<b>96.089</b>
Bewirtschaftungskosten	€	- 24.089
<b>Liegenschaftsreinertrag</b>	€	<b>72.000</b>

Abbildung 57:

Liegenschaftsreinertrag

#### 4.8.5. Liegenschaftszinssatz (bzw. Kapitalisierungszinssatz)

*Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigen zu begründen. Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beieidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan.*



*Die Begründung des Zinssatzes bedeutet aber noch lange keine Ableitung desselben aus dem Marktgeschehen.*

*Dafür hat sich bis jetzt im Wesentlichen die Methode der Ableitung aus dem Kapitalmarktzinssatz alternativer sicherer Veranlagungsformen etabliert.*

*Der Sachverständige hat aber die Möglichkeit aus öffentlich zugänglichen Quellen Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten, in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe zu ermitteln. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 4 LBG zur Ermittlung der Bruttoanfangsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Bruttoanfangsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.*

*Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die **Kenngroße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite**. Diese ist aus öffentlich zugänglichen Urkunden ersichtlich und somit aus dem Markt ableitbar. Der Immobiliensachverständige ist daher angehalten, den **Liegenschaftszinssatz retrograd aus vergleichend erhobenen Bruttoanfangsrenditen** darzustellen. In diesem Fall wird er auch keine Schwierigkeiten bei der Begründung des von ihm gewählten Liegenschaftszinssatzes haben. Der Liegenschaftszinssatz ist nur mehr als Rechengröße im Ertragswertverfahren zu verstehen und tritt somit hinter die dominierende Bruttoanfangsrendite.“<sup>17</sup>*

Grundlage der Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes und der jährlichen Bruttorendite sind die durchgeführten Markterhebungen und eigenes Datenmaterial. Zur Ableitung der marktkonformen Bruttoanfangsrendite des Bewertungsgegenstandes unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der wertbestimmenden Faktoren der Vergleichstransaktion nachstehende wertrelevante Überlegungen:

Nachstehend ein Auszug aus dem aktuellen Zinshausmarktbericht der Otto-Immobilien Gruppe, 1010 Wien, Riemergasse 8 (Herbst 2024):

---

<sup>17</sup> Auszug aus „Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes gem § 5 LBG“ – Immolex 06 2012 Seite 170 ff

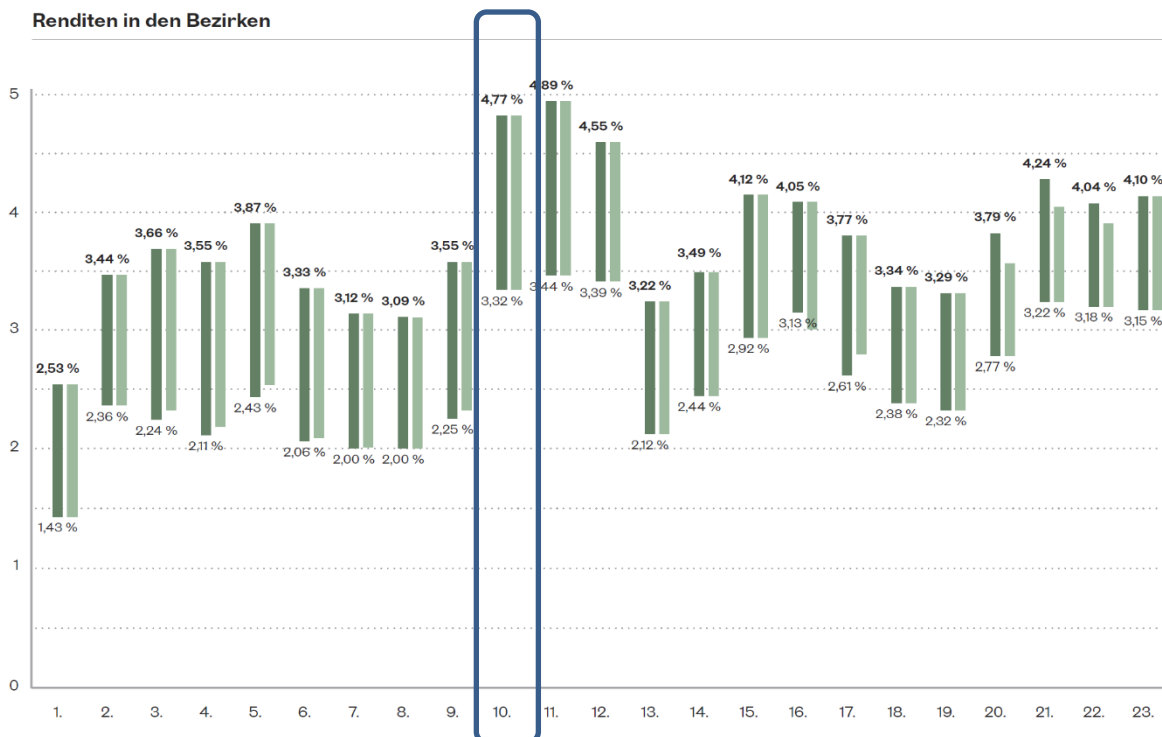


Abbildung 58:

Grafiken Marktberichte

Obigen Darstellungen ist zu entnehmen, dass die Marktberichte die **Bruttoanfangsrendite** in einer Bandbreite zwischen **3,32 % – 4,77 % p.a.** ausweisen.

Die **Bruttorendite des Bewertungsobjektes** wird auf Basis dieser Erhebungen und eigenen Datenmaterials folgend mit **rd. 4,00 % (Bruttoanfangsrendite)** angenommen. Diese Bruttorendite entspricht einem **retrograd abgeleiteten Liegenschaftszinssatz von 2,50 %** und erscheint im Hinblick auf den Wohnanteil und der Lage plausibel.

<b>Gebäudeertragswert</b>	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %

Abbildung 59:

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftsreinertrag ist in der Folge zu einem angemessenen Zinssatz auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Baulichkeiten zu kapitalisieren.



#### 4.8.6. Vervielfältiger

##### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Zwischen dem Zeitpunkt der Bauwerksfertigstellung und dem Wertermittlungsstichtag verliert das Gebäude an Wert. Je älter ein Gebäude wird, desto höher ist der Wertverlust. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass ein Gebäude im Laufe der Zeit einer ständigen Abnutzung unterliegt. Darüber hinaus wird die Nutzung eines älteren Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher<sup>18</sup>. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) der baulichen Anlagen und wird methodisch mit einem Prozentsatz ausgedrückt. Bei der Bestimmung der Alterswertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen) oder von einer sich im zunehmenden Alter verändernden (progressiv oder degressiv) Wertminderung ausgegangen werden.

Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder aber haben unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, ist bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die verlängerte oder verkürzte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.

##### **Ermittlung des Vervielfältigers<sup>19</sup>**

Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt den Jahresertrag einer Zeitrente dar. Der Gebäudeertragswert wird als Barwert einer jährlichen nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Mieten werden im Allgemeinen monatlich im Voraus bezahlt, sodass man annehmen könnte, dass für die Ermittlung des Gebäudeertragswerts der Barwert einer monatlich vorschüssig zahlbaren Zeitrente heranzuziehen wäre.

Dabei ist aber zu bedenken, dass nicht der monatlich vereinnahmte Rohertrag identisch mit einer Rentenrate ist, sondern der sich ergebende Reinertrag einer Jahresabschlussrechnung. Somit ist es sachgerecht, den jährlichen Reinertrag mit der Rate einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Zeitrente gleichzusetzen.

Im Reinertrag der baulichen Anlagen sollen sowohl der jährliche Abschreibungsbetrag für den Gebäudezeitwert als auch die Verzinsung des Gebäudezeitwerts Deckung finden. Die verzinst anzulegende Erneuerungsrücklage ist so zu bemessen, dass zu jedem Bewertungsstichtag der jeweilige Bauwert des Gebäudes bis zum Ende der Nutzungsdauer angespart werden kann. Zu Beginn der Restnutzungsdauer ist der Betrag für die Erneuerungsrücklage noch gering, da aufgrund des noch großen Gebäudezeitwerts der Reinertrag noch fast in voller Höhe für die Verzinsung benötigt wird. Mit fortschreitendem Alter des Gebäudes werden durch die Abnutzung der Zeitwert und damit auch der Verzinsungsbetrag geringer.

Die jährlichen Rücklagenbeträge werden dagegen mit abnehmender Restnutzungsdauer des

<sup>18</sup> Bernhard Metzger – Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken – Seite 16ff.

<sup>19</sup> Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Seite 96 ff.



Gebäudes größer. Der Reinertrag der baulichen Anlagen verlagert sich somit allmählich von den Verzinsungsbeträgen des Gebäudekapitals auf die Rücklagenbeträge für den anzusammelnden Gebäudezeitwert.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

mit:  $q = 1 + i$

Erläuterungen:  
 $V$  = Vervielfältiger  
 $n$  = Anzahl der Jahre  
 $p$  = Kapitalisierungszinsfuß  
 $i$  =  $p/100$

Abbildung 60:

Mathematische Formel des Vervielfältigers

Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen, soweit ersichtlich weitgehend in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden die laufenden Instandhaltungsarbeiten und auch Instandsetzungs- oder Herstellungsarbeiten veranlasst. Reparaturrückstau ist nicht ersichtlich.

Auf Basis dieser Bewertungsannahmen wird **die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Baulichkeiten mit 80 Jahren** angenommen. Unter der Annahme einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Baulichkeiten von 80 Jahren und eines Liegenschaftszinssatzes von 2,50 % ergibt sich ein Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von 34,45.

Ermittlung des Vervielfältigers ( $q^n - 1$ ) / ( $q^n * i$ )	
Liegenschaftszinssatz	2,50
Restnutzungsdauer in Jahren	80
<b>Vervielfältiger</b>	<b>34,45</b>

Abbildung 61:

Vervielfältiger



#### 4.8.7. Vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

<b>Ertragswert des Bewertungsgegenstandes</b>		
<b>Rohertrag</b>		
Aktueller HMZ p.a.	€	83 671
Sonstige Erträge p.a.	€	2 540
Fiktiver HMZ Leerstehung p.a.	€	-
<b>Rohertrag p.a.</b>	€	<b>86 211</b>
HMZ Overrented	€	- 14 305
HMZ Underrented	€	24 183
<b>Rohertrag nachhaltig berichtigt p.a.</b>	€	<b>96 089</b>
Bewirtschaftungskosten	€	- 24 089
<b>Liegenschaftsreinertrag</b>	€	<b>72 000</b>
Verzinsung des Bodenwertes (Bodenwert x Zinssatz)	€	- 20 019
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>	€	<b>51 982</b>
Vervielfältiger = $(q^n - 1) / (q^n * i)$		34,45
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen (=Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)</b>	€	<b>1 790 870</b>
Reparaturrückstau	€	-
Instandhaltung/Instandsetzung für Folgevermietung	€	- 669 946
Wertminderung Baumängel u. Bauschäden	€	-
<b>Ertragswert des Bewertungsgegenstandes</b>	€	<b>1 120 924</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsgegenstandes</b>		
Bodenwert	€	800 744
Ertragswert des Bewertungsgegenstandes	€	1 120 924
Barwert Mehrmieten	€	49 322
Barwert Mindermieten	€	- 59 381
Zubehör	€	-
<b>Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsgegenstandes</b>	€	<b>1 911 609</b>

Abbildung 62:

Ertragswert der Liegenschaft

Dem Sachverständigen wurde eine Baubewilligung für die Errichtung von fünf Wohnungen übermittelt. Lt. Unterlagen sind zusätzlich rd. 360 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erzielbar. Der Wert des Rohdachbodens wird wie folgt ermittelt:



<b>Ableitung Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes</b>	
Vorläufiger Sachwert des Bewertungsgegenstandes	€ -
Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsgegenstandes	€ 1 911 609
<b>Vorläufiger Ertragswert des Bewertungsgegenstandes</b>	<b>€ 1 911 609</b>
Anpassung an den vorläufigen Verkehrswert	€ -
<b>Zwischensumme</b>	<b>€ 1 911 609</b>
<b>Dachboden-Potential:</b>	
erzielbare Nutzfläche lt. Einreichplan vom 23.12.2022 (Zl. MA37/2428012-2022-1)	360 m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil gegenständliche Lage pro m <sup>2</sup>	€ 800
Korrekturfaktor Baubewilligung nicht vorhanden	0%
bereinigter Grundkostenanteil	€ 800
<b>Dachgeschoß-Potential</b>	<b>€ 288 000</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>€ 2 199 609</b>
<b>Summe Abzug Barwert von Rechten &amp; Lasten</b>	
Zwischensumme	€ 2 199 609
Marktanpassung (Berücksichtigung der jeweils aktuellen Situation am Liegenschaftsmarkt)	€ -
Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes (Alleineigentum)	€ 2 199 609
<b>Miteigentumsanteil (100,00 %)</b>	<b>€ 2 199 609</b>
Abschlag für Miteigentumsanteil	€ -
<b>Verkehrswert der Liegenschaft</b>	<b>€ 2 199 609</b>
<b>Verkehrswert der Liegenschaft gerundet</b>	
	<b>€ 2 200 000</b>

Abbildung 63:

Verkehrswert

#### 4.8.8. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

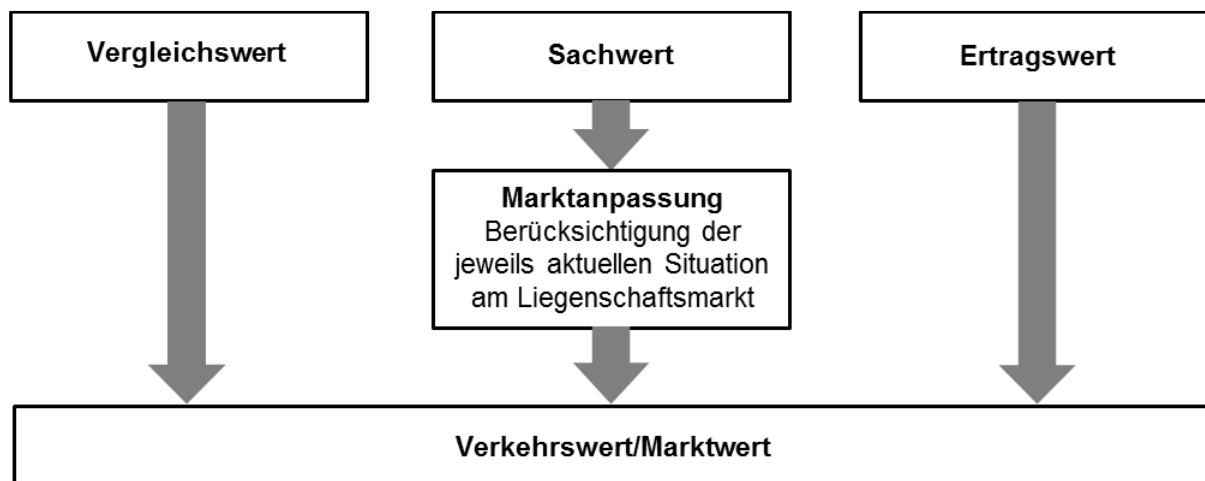


Abbildung 64:

ÖNORM B 1802-1:2022 - Marktanpassung



## 4.9. Verkehrswert § 2 LBG

### 4.9.1. Verkehrswertdefinition

*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.<sup>20</sup>*

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

### 4.9.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1<sup>21</sup>

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

---

<sup>20</sup> § 2 Abs 2 und 3 LBG

<sup>21</sup> ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



#### 4.9.3. Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 33, KG 1102 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten, Grundstück GSt-Nr 783/69 mit der Adresse 1100 Wien, Troststraße 121, wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

**Stichtag 31. Mai 2025**

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

**€ 2.200.000,00**  
**(in Worten: Euro zwei Millionen zweihunderttausend)**



## 5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

### 5.1. Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage<sup>22</sup>

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter unter Einhaltung der **EVS 3** der deutschen Übersetzung der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

#### **EVS 3 Allgemeines**

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.

#### **EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter**

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilienpezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

---

<sup>22</sup> Vgl EVS 2025 der TEGoVA



### ||| EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenkonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Erstellung des Gutachtens schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

### ||| EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.



Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

## 5.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.



Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

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

vertraulich zu behandeln.

### **5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99<sup>23</sup>**

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

### **5.4. Internationale Ethikstandards - IES**

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Erstellung des Gutachtens, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

### **5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO**

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

### **5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung**

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

---

<sup>23</sup> ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



## 5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigte Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Wirkung von Herrn SV Andreas Rauscher MFP, erstellt zu haben

Wien, am 16. Juni 2025



**SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert**  
Allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert  
Recognised European Valuer  
Universitätslektor



## 6. BEILAGEN

### 6.1. Baubewilligung (MA37/2428012-2022-1)



MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

10. Bezirk, Troststraße ONr. 121  
Gst.Nr. 783 in  
EZ 33 der Kat. Gem. Inzersdorf Stadt

Gebietsgruppe Süd  
(Stadterneuerung 2)  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A - 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

**EINGEGANGEN**  
- 4. JUNI 2024

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/2428012-2022-1	Dipl. Ing. Konstantineas	01/4000-37634	Wien, 27. Mai 2024

**Errichtung eines Dachgeschoßzubaus**  
**Bauliche Herstellungen**  
**Bauliche Änderungen**

**Baubewilligung**

#### B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktionen des Gebäudes und Ansteilung des Daches werden ein zweigeschoßiger Dachgeschoßzubau zum Einbau von 5 (fünf) Wohneinheiten errichtet sowie hofseitige Dachterrassen, straßenseitige und hofseitige raumbildende Aufbauten hergestellt.

An der Hoffront wird ein Aufzugschacht in Massivkonstruktion für den Einbau eines Personenaufzuges vom Keller bis in das Dachgeschoß errichtet.

Im Keller werden ein Fahrradabstellraum und Einlagerungsräume eingebaut.

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 6,67 m<sup>2</sup> (6 Stk. PV-Module mit 1,00 kWp) angebracht.

In den betroffenen Geschoßen werden Mauerdurchbrüche, Raumwidmungen, Scheidewände und die Raumflächen abgeändert.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit**

Verkehrsbindung: U1 und 15A Station Altes Landgut  
Pläneinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung UID:ATU36801500





berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.

- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 4.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 5.) Der/Die BauwerberIn hat spätestens am Tag des Baubeginns eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel gemäß § 124 Abs. 2a BO an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen.  
  
Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.  
  
Mit der Baubeginnsanzeige oder spätestens am Tag des Baubeginns sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln.
- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.



- 8.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
  - 8.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
  - 8.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
- 9.) Rauchabzug für Treppenhäuser
  - 9.1. Die im Treppenhaus vorgesehene Rauchabzugseinrichtung mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m<sup>2</sup> ist gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
  - 9.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
  - 9.3. Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
  - 9.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
  - 9.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
  - 9.6. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
  - 9.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
- 10.) Das bis auf das an das Gebäude angrenzende Gelände führende festverlegte Rettungswegesystem hat ÖNORM Z 1600 zu entsprechen.
- 11.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 12.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.



- 13.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 14.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still.

Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.

- 15.) Klappbare Plattformen und Bügelschranken von Treppenschrägaufzügen müssen in nicht betriebsbereitem Zustand (Parkstellung) in hochgeklappter Stellung arretierbar sein, um unzulässige Einengungen der lichten Mindestbreite von Gängen und Treppen zu verhindern.
- 16.) Bei Treppenschrägaufzügen für die allgemeine Verwendung muss die Plattformgröße der klappbaren Plattform mindestens 80 cm × 100 cm betragen und die Nennlast ist auf mindestens 300 kg auszulegen.
- 17.) Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.2. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2022-05-01 in einem Feuerwehrplankasten beim Hauptzugang oder bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage im Feuerwehrplankasten beim Feuerwehrbedienfeld jederzeit bereit und für die Feuerwehr zugänglich zu halten. Der Feuerwehrplankasten ist mittels Innenvierkant, Druckknopfmelderschlüssel oder mittels Untersperre des Feuerwehrschlüsselsafeschlüssels versperrt zu halten.
- 18.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
  - eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
  - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren



**elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;**

- **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;**
- **die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**
- **eine Bestätigung eines/einer ZiviltechnikerIn gemäß § 134a Abs. 3 BO über die Durchführung baulicher Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen;**
- **ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.**
- **Auf die Bestätigung einer Registrierung der Gebäudebeschreibungen wird verzichtet;**

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

### **B e g r ü n d u n g**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.



Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### **Hinweis auf Rechtsvorschriften**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.



Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen  
([wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html](http://wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html))

Bei Fassadensanierungen sind Vorkommen (streng) geschützter Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) vor der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Um eine Verletzung von Verboten des § 10 Wiener Naturschutzgesetz zu vermeiden, sind die notwendigen Schritte und Schutzmaßnahmen frühzeitig mit der Stadt Wien – Umweltschutz abzuklären (E-Mail [post@ma22.wien.gv.at](mailto:post@ma22.wien.gv.at), Tel. +43 1 4000 73440). Weiterführende Informationen finden Sie unter: [www.gebaeudebrueter.wien.gv.at](http://www.gebaeudebrueter.wien.gv.at). Über diese Internetseite gelangen Sie auch zum Themenstadtplan „Wien Umweltgut“, über den Sie abfragen können, ob an Ihrem Standort Vorkommen geschützter Gebäudebrüter in Wien bekannt sind.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß § 7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzuschauen ist.

Für die Wärmepumpen ist gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, Niederhofstraße 21-23, 1120 Wien zu kontaktieren. Nähere Informationen können im Internet unter ([wien.gv.at/amtsheifer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html](http://wien.gv.at/amtsheifer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html)) abgerufen werden.



## **G e b ü h r e n h i n w e i s**

Kanaleinmündungsgebühr war wegen Zutreffens der Bagatellgrenze gemäß § 10 Abs. 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren keine zu entrichten.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([wien.at/bezahlen](http://wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

**Ergeht an:** siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Oberrosler  
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)



**Anhang**

Verteilerliste zur Zahl 2428012-2022-1

**Ergeht an:**

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH, zu Händen Giebelhauser Gerhard unter Anschluss der Pläne A1-A3 und B1-B3
--	--

**In Abschrift an:**

PlanverfasserIn	Rustler Baumanagement GmbH
-----------------	----------------------------

**Behörden/Verwaltung:**

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss der analogen Pläne C1-C3



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



## 6.2. Einreichpläne

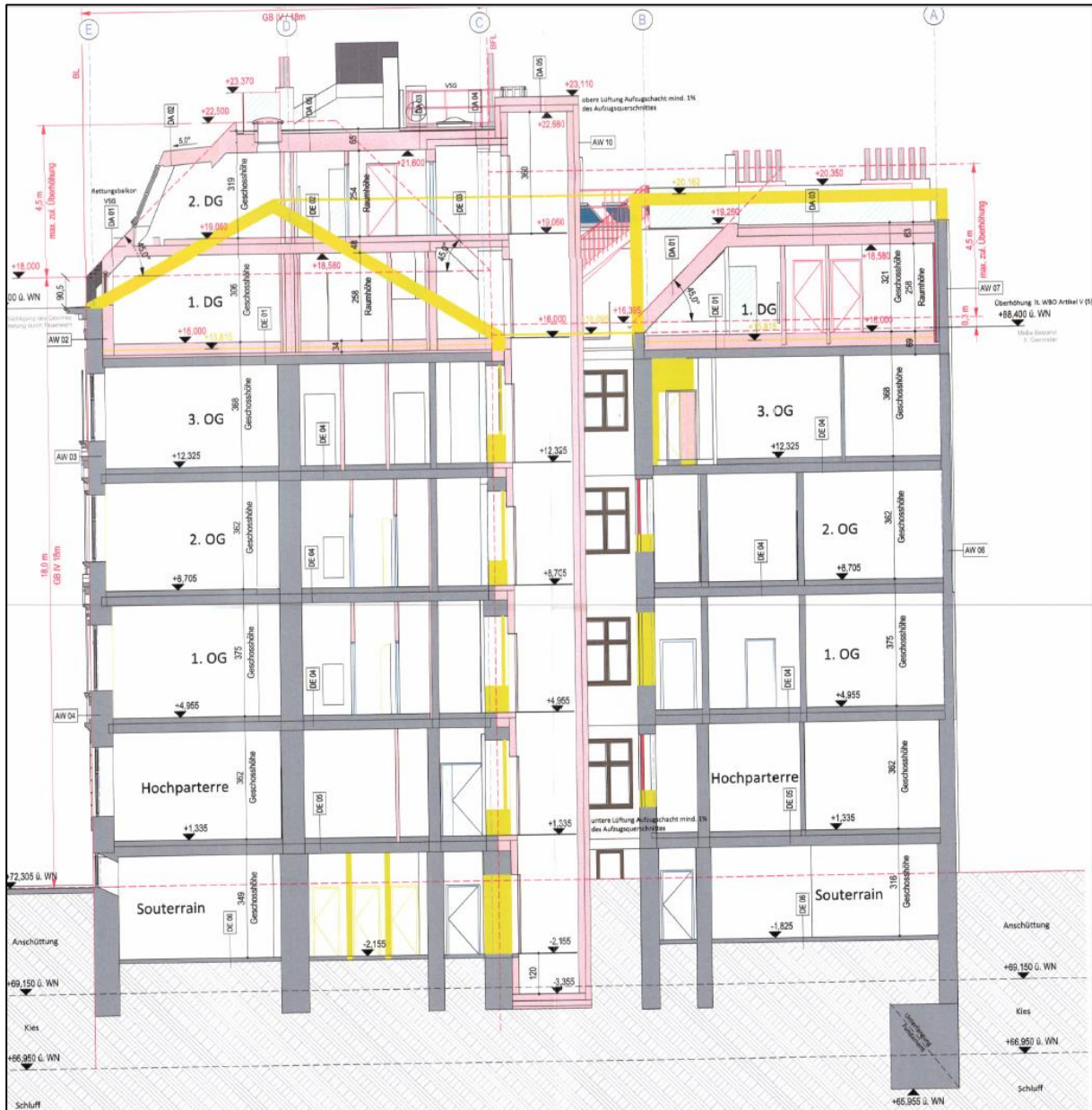
<p><b>GRUND- UND HAUSEIGENTÜMER</b> Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH Hietzinger Kai 11 1130 Wien</p> <p style="text-align: center;"><b>EPICONIA</b> Immobilienentwicklungs GmbH Hietzinger Kai 11-13 / Top 5 1130 Wien</p>	<p>BEHÖRDE</p>
<p><b>BAUWERBER</b> Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH Hietzinger Kai 11 1130 Wien</p> <p style="text-align: center;"><b>EPICONIA</b> Immobilienentwicklungs GmbH Hietzinger Kai 11-13 / Top 5 1130 Wien</p>	
<p><b>BAUFÜHRER</b></p>	

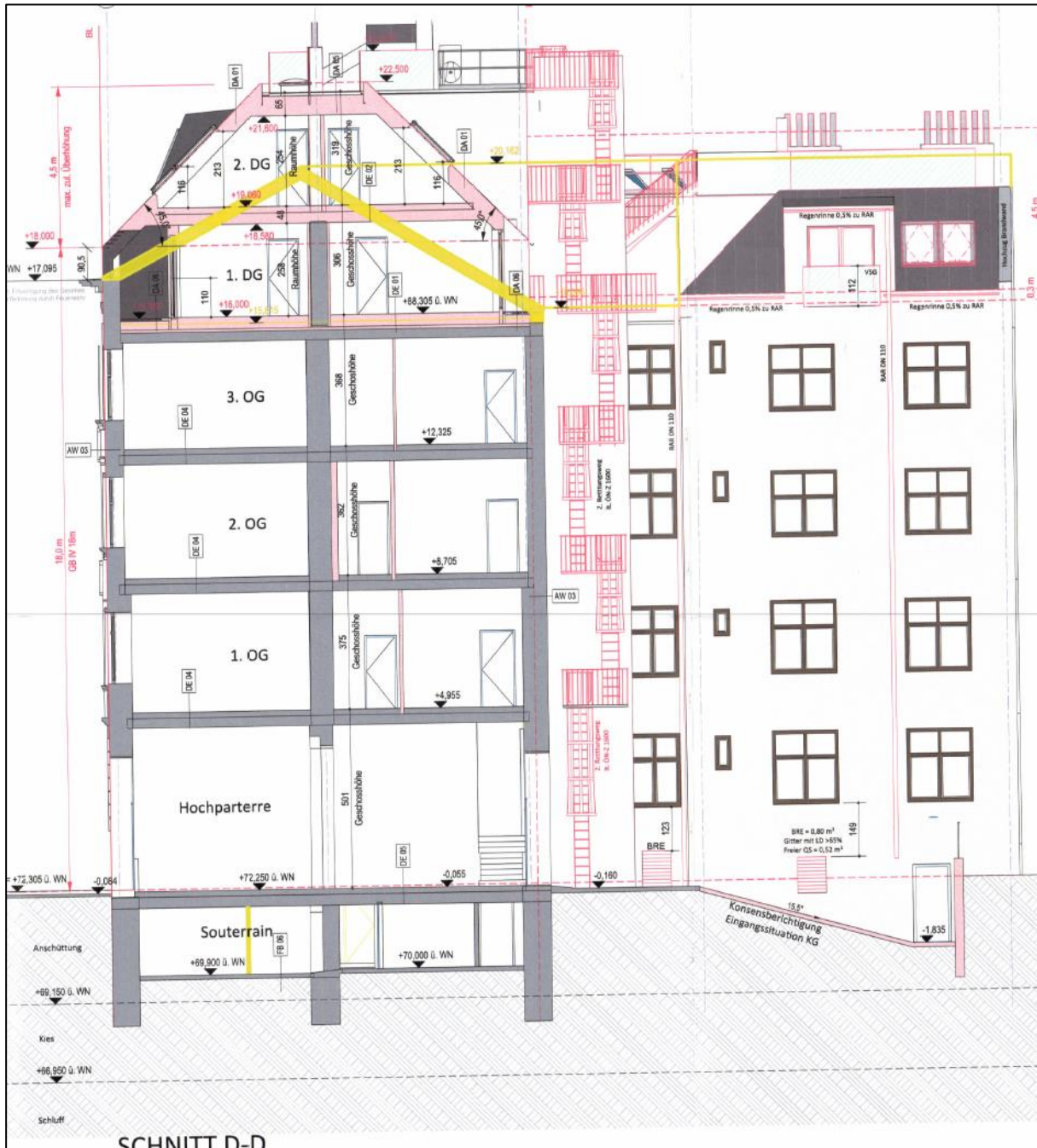
**VERGEBÜHRT**  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1957

# EINREICHPLAN

<p> <b>Stadt Wien</b></p> <p><b>Baupolizei Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung 2</b></p> <p><b>Zl.: MA37/2428012-2022-1</b> Hierauf bezieht sich der Bescheid</p> <p style="text-align: right;">Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Oberrosler Oberstadtbaurat</p> <p>Wien, 27.05.2024</p>		<p>DG-Ausbau</p> <p><b>PROJEKT</b> Troststraße 121 1100 Wien</p> <p><b>PLANINHALT</b> Schnitte Ansichten</p> <p style="text-align: right;"><b>PLANVERFASSER</b></p> <p style="text-align: center;"><b>RUSTLER<sup>2</sup></b> REAL ESTATE EXPERTS Rustler Baumanagement GmbH</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">LEHNERGASSE 3 1150 WIEN TEL. 01/8997674 FAX DW900</p>
--	--	---

<p>KAT.GEM.: 01102 Inzersdorf Stadt GST.: 783 / 69 EZ.: 33 DATUM: 23.12.2022 MASSTAB: 1:100 GEZ.: HBG/ MSÖ ÄNDERUNG: 13.11.2023/ 05.02.2024/ 23.02.2024 PROJ.NR.: ÖBA 793085 PLANNR.: TRS_121_EP_002</p>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">A</td> <td style="padding: 2px 5px;">B</td> <td style="padding: 2px 5px;">C</td> <td style="padding: 2px 5px;">D</td> <td style="padding: 2px 5px;">E</td> <td style="padding: 2px 5px;">F</td> </tr> </table> <p>PARIE <span style="border: 1px solid red; padding: 0 2px;">2</span></p>	A	B	C	D	E	F
A	B	C	D	E	F		













<p><b>GRUND- UND HAUSEIGENTÜMER</b>                  Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH                  Hietzinger Kai 11                  1130 Wien                    EPICONIA                  Immobilienentwicklungs GmbH                  Hietzinger Kai 11-13 / Top 5                  1130 Wien</p>	<p>BEHÖRDE</p>
<p><b>BAUWERBER</b>                  Epiconia Immobilienentwicklungs GmbH                  Hietzinger Kai 11                  1130 Wien                    EPICONIA                  Immobilienentwicklungs GmbH                  Hietzinger Kai 11-13 / Top 5                  1130 Wien</p>	
<p><b>BAUFÜHRER</b></p>	

**VERGEBÜHRT**  
 gem. § 14  
 in Verb. m. § 3 Abs. 2  
 Gebührengesetz 1957

## EINREICHPLAN

**Stadt Wien**

Baupolizei  
Gebietsgruppe Süd,  
Stadterneuerung 2

**ZI.: MA37/2428012-2022-1**

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Oberrosler  
Oberstadtbaurat

Wien, 27.05.2024

DG-Ausbau

PROJEKT  
Troststraße 121  
1100 Wien

PLANINHALT  
Grundrisse

PLANVERFASSER

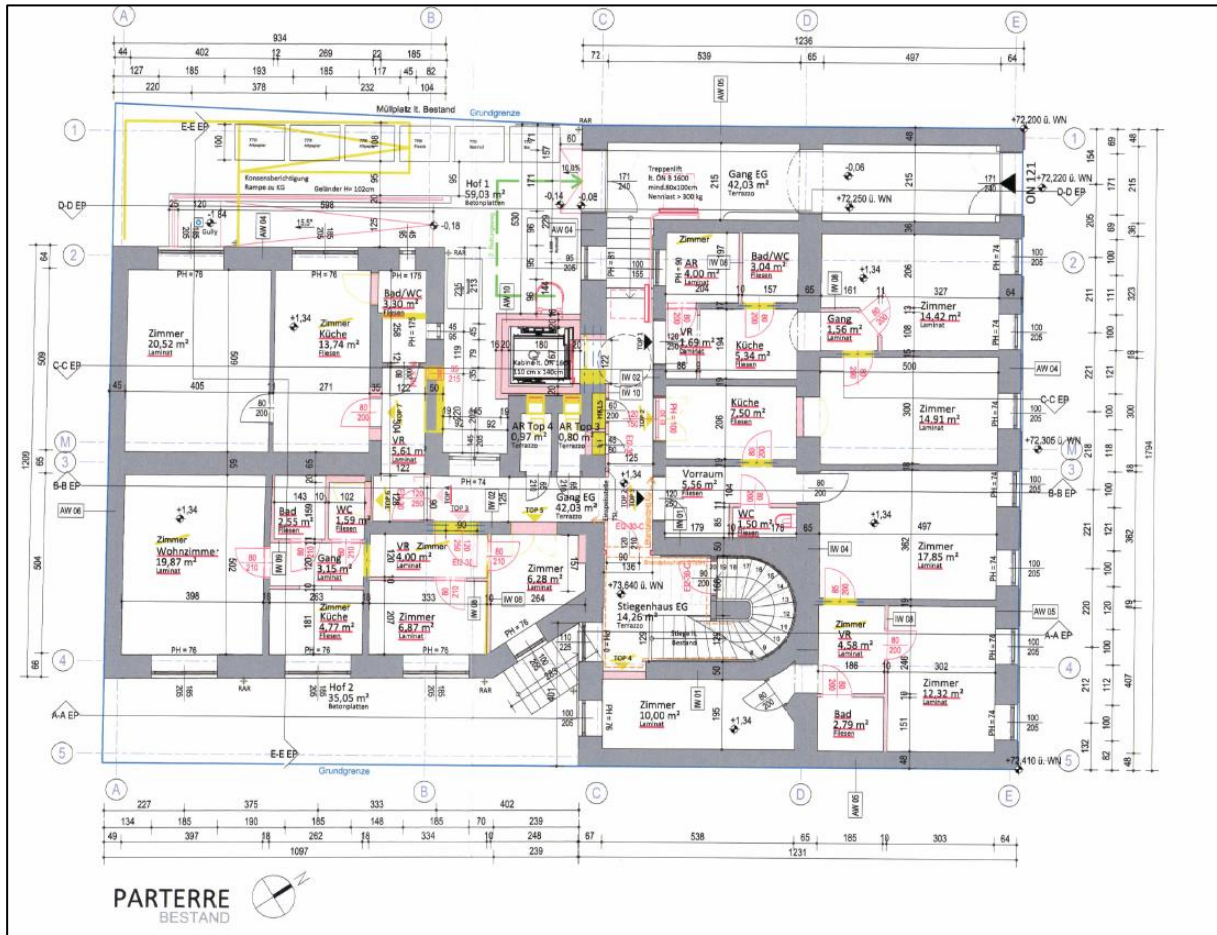
**RUSTLER<sup>2</sup>**  
 REAL ESTATE EXPERTS  
 Rustler Baumanagement GmbH

LEHNERGASSE 3  
1150 WIEN  
TEL. 01/8957671 - FAX DW 900

KAT.GEM.: 01102 Inzersdorf Stadt  
 GST.: 783 / 69  
 EZ.: 33  
 DATUM: 23.12.2022  
 MASSTAB: 1:100  
 GEZ.: HBG/ MSÖ  
 ÄNDERUNG: 13.11.2023/ 05.02.2024/ 23.02.2024  
 PROJ.NR.: ÖBA 793085  
 PLANNR.: TRS 121\_EP\_001

PARIE A<sub>1</sub> B C D E F



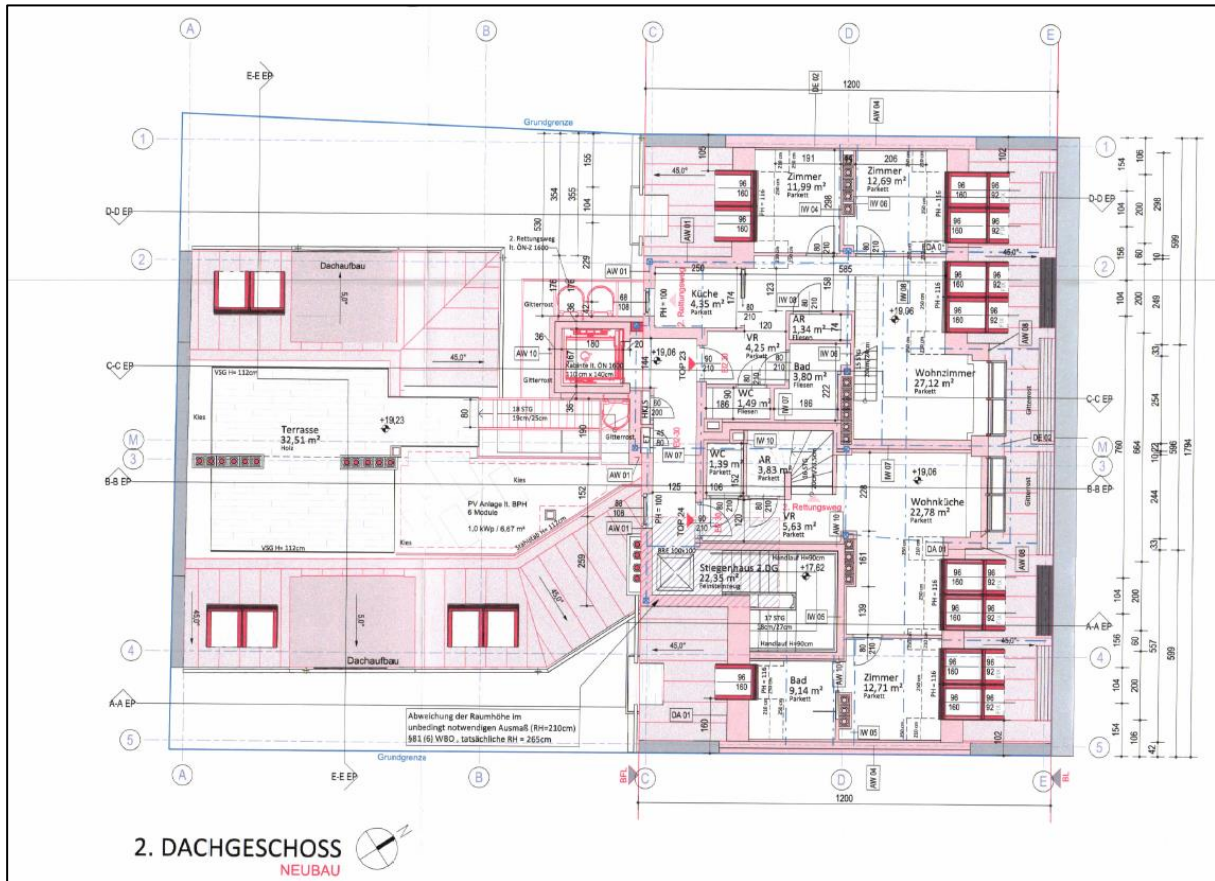


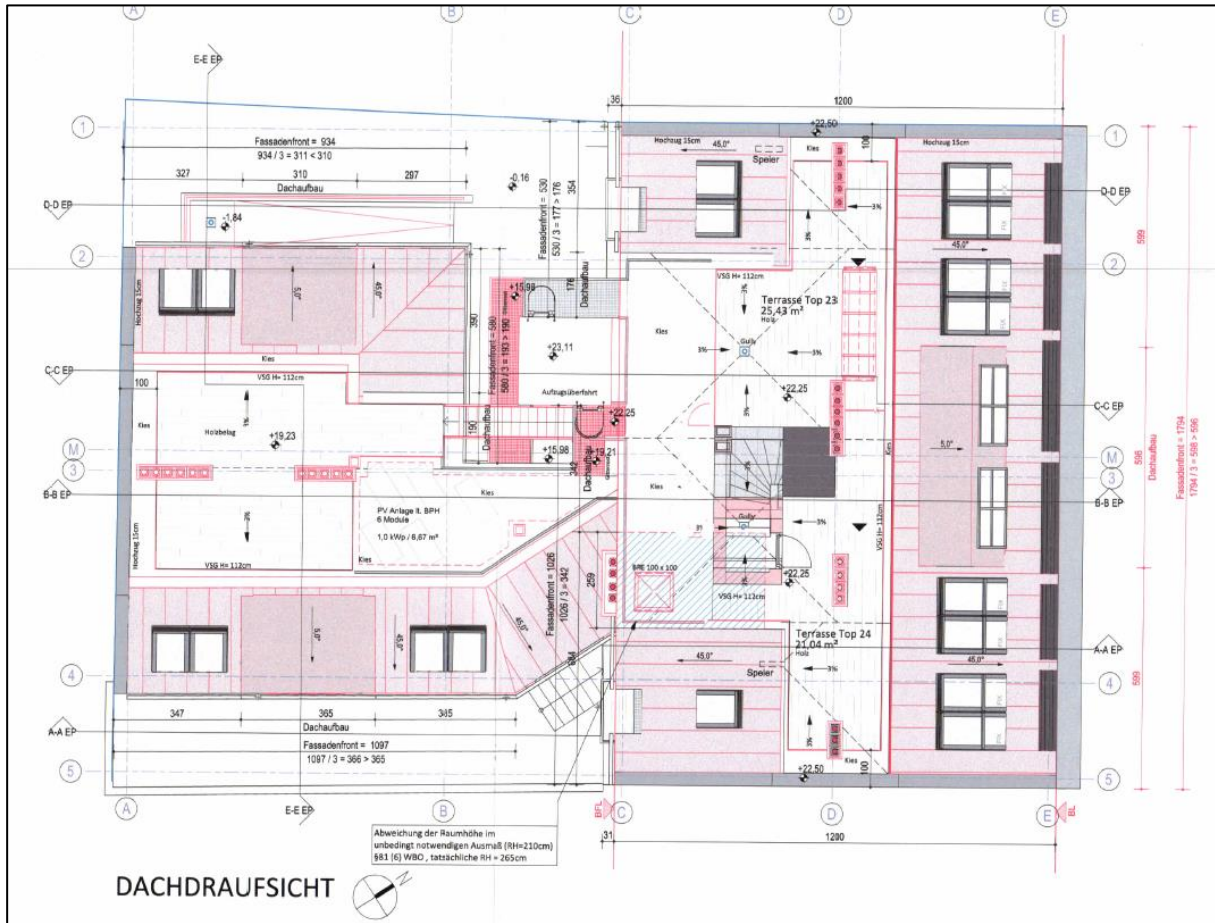














### 6.3. Indexwerte vom 05. Juni 2025

5.Jun.2025 11:46		Definition Indexwertsicherung										Seite: 1						
Stefanie Daschütz												Auswahl: 915						
Objekt	EDV-Nummer	Top	Status	Personen-Synonym	Vertr. von	Vertr. bis	Zapo	VPI	Jahr	Mon.	Schwe. %	Sprung %	Mon.	Datum	U S	Gültig ab	N	Betrag
20/603 TROSTSTRASSE	10	1	B	ERTAN ERDOGAN	01.06.2024	31.05.2027	HMZ	VPI2020	2024	6			12	01.08.2024	N N	01.08.2024	N	560,03
	60	6-7	H	PINAU GAVRIL	01.07.2024	30.06.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	622,79
	80	8	H	DEMIREL	15.05.2007		HMZ	RWMIEN	2022	4	,00				N N	01.05.2022	N	369,05
	80	8	H		15.05.2007		HMZ	RWMIEN	2023	4	,00				N N	01.05.2023	N	400,25
	80	8	H		15.05.2007		HMZ	RWMIEN	2019	4	,00				N N	01.10.2020	N	348,65
	100	10	H	HORN	01.08.2024	31.07.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	419,24
	110	11	H	OKORO	01.10.2008		HMZ	RWMIEN	2022	4	,00				N N	01.05.2022	N	267,66
	110	11	H		01.10.2008		HMZ	RWMIEN	2023	4	,00				N N	01.05.2023	N	290,29
	110	11	H		01.10.2008		HMZ	RWMIEN	2019	4	,00				N N	01.10.2020	N	252,86
	120	12-13	H	S. EKINCI U. T.ÖZEL	15.12.2016		HMZ	RWMIEN	2022	4	,00				N N	01.05.2022	N	317,56
	120	12-13	H		15.12.2016		HMZ	RWMIEN	2023	4	,00				N N	01.05.2023	N	344,41
	140	14	H	PAJNOVIC	01.03.2016		HMZ	VPI2010	2021	12	3,00				N N	01.05.2022	N	347,18
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2022	12	3,00				N N	01.05.2023	N	382,35
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2021	3	3,00				N N	01.08.2021	N	335,63
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2022	3	3,00				N N	01.08.2022	N	346,26
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2022	3	3,00				N N	01.08.2022	N	358,18
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2024	3	3,00				N N	01.08.2024	N	407,37
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2023	4	3,00				N N	01.09.2023	N	382,02
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2023	4	3,00				N N	01.09.2023	N	393,90
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2017	10	3,00				N N	01.10.2020	N	315,56
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2019	9	3,00				N N	01.10.2020	N	325,46
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2022	7	3,00				N N	01.12.2022	N	359,44
	140	14	H		01.03.2016		HMZ	VPI2010	2022	7	3,00				N N	01.12.2022	N	370,82
	150	15	H	GIGLER VERA	01.05.2024	30.04.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	394,90
	170	17	H	ALSHAWI MARWAN	01.08.2024	31.07.2027	RWMZ	VPI2020	2024	8			12	01.04.2025	N N	01.04.2025	N	418,20
	190	19	H	CVETKOVIC DUSAN	01.06.2024	31.05.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	570,27
	200	20-21	H	MIHBAT TAHA	01.05.2024	30.04.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	464,23
	220	22	H	SCHUMY	01.05.2022	31.10.2025	HMZ	RWMIEN	2023	4	,00				N N	01.05.2023	N	271,86
	220	22	H		01.05.2022	31.10.2025	INV	RWMIEN	2023	4	,00				N N	01.05.2023	N	21,69
	230	23	H	TRIPUNOVIC JOVIC TAT	01.05.2024	30.04.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	317,05
	240	24-25	H	ARNOLD U. TAHERI	01.05.2024	30.04.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	590,50
	260	26-27	H	ZUKOVIC SEJLA	01.05.2024	30.04.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	436,03
	280	28	H	KONONOV U. KEPER	01.07.2024	30.06.2027	RWMZ	VPI2020	2024	12			12	01.12.2025	N N	01.12.2025	N	529,95



## 6.4. Ladung zur Verhandlung



**Stadt  
Wien**

Wohnbauförderung  
und Schlichtungsstelle für  
wohnrechtliche Angelegenheiten

**EINGANG**

13. Mai 2025

Magistrat der Stadt Wien  
MA 50-Schli-Dez I | Muthgasse 62  
1190 Wien  
Telefon +43 1 4000 74524  
Fax +43 1 4000 99 74524  
[ks@ma50.wien.gv.at](mailto:ks@ma50.wien.gv.at)  
wien.gv.at

MA50-Schli-I-1662226-2024  
MA50-Schli-I-1662229-2024  
1100 Wien, Troststraße 121

Wien, 08. Mai 2025

### LADUNG ZUR VERHANDLUNG

Der Mieter, Top Nr. 20-21 des oben bezeichneten Hauses hat einen Antrag gemäß

#### § 16 und § 25 Mietrechtsgesetz – MRG Mietzinsüberprüfung

Gemäß § 37 Abs. 3 Z 10 Mietrechtsgesetz – MRG findet hierüber

am Dienstag, den 17.06.2025, um 09.00 Uhr

eine mündliche Verhandlung statt, zu der Sie hiermit eingeladen werden.

**Ort der Verhandlung: 1190 Wien, Muthgasse 62, 1. Stock, E 1.30/1.32**

***Bezüglich Akteneinsicht und Kund\*innen-Kontakt wird auf die Internetseite verwiesen:***  
<https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/index.html>

**Als Nachweis der Parteistellung ist die Vorlage des Mietvertrages (bei Wohnungseigentum des Kaufvertrages und des Grundbuchauszuges) und eines Ausweises (Führerschein, Personalausweis, Reisepass) oder einer Vollmacht einer Verfahrenspartei erforderlich.**

**Diese Unterlagen sind daher bereits zur Akteneinsicht mitzunehmen!**

#### **Beachten Sie bitte:**

Die Parteien können gemäß § 37 Abs. 3 Z 9 in Verbindung mit § 39 Abs. 3 des MRG selbst vor der Schlichtungsstelle handeln und sich durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen.

**Einwendungen (auch schriftlich), sind spätestens bis zur mündlichen Verhandlung zu erheben.**

Verkehrsverbindung: Linien U4, S45, Station Helligstachl



Ein **schriftliches Parteivorbringen** ist aber auch dann beachtlich, wenn es nicht in der mündlichen Verhandlung vorgetragen wird.

Hingewiesen wird auf den Grundsatz der Mündlichkeit des Verfahrens gemäß § 37 Abs. 3 Z 10 MRG, wonach die **Beweise** in mündlicher Verhandlung vor der erkennenden Behörde aufzunehmen sind.

Leisten alle Parteien der Ladung nicht Folge oder erklären die anwesenden Parteien nicht verhandeln zu wollen, tritt Ruhen des Verfahrens gemäß § 28 Außerstreitgesetz – AußStrG ein. Ein ruhendes Verfahren ist nach Ablauf einer dreimonatigen Frist auf Antrag einer Partei fortzusetzen.

Gemäß § 19 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG ist gegen diese Ladung kein Rechtsmittel zulässig.

**Vom Antragstellervertreter ist beizubringen:**

- Vergleichsangebot

**Von der Antragsgegnervertreterin ist beizubringen:**

- Vergleichsangebot

Sachbearbeiter:  
Mag. Judex  
Telefon: +43 1 4000 74524

Mit freundlichen Grüßen  
Für den Bürgermeister:

(elektronisch gefertigt)

i.V. Sehling



Ergeht an:

1. Taha Mihbat  
Troststraße 121/20-21  
1100 WIEN
2. Dipl. Jur Milos Andreevski  
p.A. Verein für Gerechte Mieten Österreich  
Karl-Popper-Straße 22  
1100 WIEN  
- SN des AGV vom 15.01.2025 und 07.04.2025
3. Santner Immobilienberatung GmbH  
Hütteldorfer Straße 52  
1150 WIEN



Dieses Dokument wurde amtsigniert.  
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.  
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtsignatur>

**Allgemeine telefonische Anfragen** werden beim Infopoint unter +43 1 4000-744 98 entgegengenommen.

**Verfahrensbezogene Anfragen** richten Sie bitte an die jeweils zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter. Diese entnehmen Sie den behördlichen Schreiben.

**Schriftliche Anliegen** können Sie per E-Mail an [ks@ma50.wien.gv.at](mailto:ks@ma50.wien.gv.at) einbringen.



## 7. LITERATURVERZEICHNIS

-  **Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**  
Manz Verlag – Stabentheiner
-  **Liegenschaftsbewertung**  
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
-  **EVS Europäische Bewertungsstandards 2025**  
TEGoVA 10. Auflage – Deutsche Übersetzung – Muhr
-  **Sachverständige und ihre Gutachten**  
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
-  **Immobilienbewertung und Investition**  
Neuer wissenschaftlicher Verlag – Schiller
-  **Immobilienbewertung Österreich**  
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
-  **WEG Österreich idIF**  
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
-  **MRG - Praxishandbuch idIF**  
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
-  **Handbuch Immobilienbewirtschaftung**  
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl
-  **Fachlexikon Immobilienwirtschaft**  
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
-  **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**  
Luchterhand Verlag – Dröge
-  **Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**  
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
-  **Lexikon der Immobilienwertermittlung**  
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
-  **Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**  
Diplomica Verlag – Heinrich
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung**  
Werner Verlag – 6. Auflage - Sommer / Kröll
-  **Der Immobilienmarkt**  
Liegenschaftsbewertungsakademie – Muhr
-  **Der Mietzins**  
Linde Verlag – Karauschek / Strafella
-  **Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**  
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
-  **Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**  
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock
-  **Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**  
Linde Verlag – Wendlinger



-  **Nutzungsdauer** – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen  
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
-  **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch  
Bundesanzeiger Verlag 10. Auflage – Kleiber
-  **Der Wert von Immobilien**  
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**  
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Handbuch zum Nachbarrecht**  
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
-  **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**  
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
-  **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**  
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Geschäftsraummiete** – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine  
Linde Verlag – Brey / Pelinka
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ESG in der Immobilienwirtschaft**  
Haufe Verlag – Veith / Conrads / Hackelberg
-  **Praxishandbuch Immobilienrecht**  
Linde Verlag – 4. Auflage - Artner / Kohlmaier
-  **Handbuch Mietrecht**  
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Miteigentum und Wohnungseigentum - Parallelwelten**  
Manz Verlag – Terlitza



## 8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<b>A</b>		<b>F</b>	
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch	FH	Fachhochschule
Abs	Absatz	FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
ADR	Adresse		
AG	Aktiengesellschaft		
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer		
Arch	Architekt		
Art	Artikel		
AZ	Aktenzahl		
<b>B</b>		<b>G</b>	
BauRG	Baurechtsgesetz	GA	Gutachten
BG	Bezirksgericht	GB	Grundbuch
BGF	Bruttogeschossfläche	gem	gemäß
bzw	beziehungsweise	GIS	Geoinformationssystem
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
BWG	Bewertungsgesetz	GND	Gesamtnutzungsdauer
		GRV	Gross Residual Value
		GSt	Grundstück
		GSt-Nr	Grundstücksnummer
<b>C</b>		<b>H</b>	
ca	circa	HK	Herstellungskosten
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger	HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer	HMZ	Hauptmietzins
		HORA	Hazard Overview Risk Austria
<b>D</b>		<b>I</b>	
dB	Dezibel	ICVS	International Certified Valuation Specialist
DCF	Discounted Cash Flow	ImmowertV	Immobilienwertverordnung
Dgl	dergleichen	inkl	inklusive
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	Ing	Ingenieur
DI	Diplomingenieur	iS	im Sinne
DKM	digitale Katastermappe		
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches		
DSG	Datenschutzgesetz		
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung		
Dr	Doktor		
<b>E</b>		<b>K</b>	
EFH	Einfamilienhaus	kA	keine Angaben
EG	Erdgeschoss	KG	Katastralgemeinde
ESG	Environmental, Social, Governance	KG	Kellergeschoss
etc	et cetera	kWh	Kilowattstunde
EV	eingetragener Verein		
EVS	European Valuation Standards		
EZ	Einlagezahl		
<b>F</b>		<b>L</b>	
		LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
		LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
		Lfd Nr	laufende Nummer
		LFI	Liegenschaftsfläche
<b>G</b>		<b>M</b>	
		MBA	Master of Business Administration
		MRG	Mietrechtsgesetz



## N

---

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

## O

---

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

## P

---

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

## R

---

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

## S

---

S	Seite
Str	Straße
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

## U

---

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

## V

---

VF	Verkehrsfläche
VPI	Verbraucherpreisindex

## W

---

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

## Z

---

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



## 9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug	13
Abbildung 2:	Demographie - Bevölkerung	15
Abbildung 3:	Demographie - Gebäude	15
Abbildung 4:	Stadtplanausschnitt	16
Abbildung 5:	Orthofoto	16
Abbildung 6:	DKM	17
Abbildung 7:	DKM	17
Abbildung 8:	Hangneigung	18
Abbildung 9:	Flächenwidmung und Bebauung	18
Abbildung 10:	Abfrage Erdbebengefährdung	20
Abbildung 11:	Schutzgebiete und Biodiversität	21
Abbildung 12:	Abfrage Hochwasser - Überflutungsflächen	22
Abbildung 13:	Abfrage Gefahrenzonenplan	23
Abbildung 14:	Wasserschutz-/Wasserschongebiet	24
Abbildung 15:	Radonschutzkarte	25
Abbildung 16:	Abfrage Senderkataster	26
Abbildung 17:	Auszug Lärmkataster Straßenverkehr	27
Abbildung 18:	Auszug Lärmkataster Schienenverkehr	28
Abbildung 19:	Auszug Lärmkataster Flugverkehr	29
Abbildung 20:	Auszug Lärmkataster Industrie	29
Abbildung 21:	Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken	30
Abbildung 22:	ESG & Gutachten	32
Abbildung 23:	Öffentliche Anbindung	33
Abbildung 24:	Anreise öffentlicher Verkehr	34
Abbildung 25:	Straßennetz	34
Abbildung 26:	Öffentliche Parkgaragen/-häuser	35
Abbildung 27:	Parkraumbewirtschaftung	35
Abbildung 28:	Infrastruktur	36
Abbildung 29:	Stadtstrukturplan Wien	37
Abbildung 30:	Mietsituation	41
Abbildung 31:	Nutzungen	41
Abbildung 32:	mietvertragliche Situation	41
Abbildung 33:	Kellergeschoß	42
Abbildung 34:	Erdgeschoß	43
Abbildung 35:	1. Obergeschoß	43
Abbildung 36:	2. Obergeschoß	44
Abbildung 37:	3. Obergeschoß	44
Abbildung 38:	Rohdachboden	45
Abbildung 39:	DG1	45
Abbildung 40:	DG2	46
Abbildung 41:	Dachdraufsicht	46
Abbildung 42:	Bilddokumentation vom 31. Mai 2025	48
Abbildung 43:	Anwendungsfälle Bewertungsverfahren	61
Abbildung 44:	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	62
Abbildung 45:	Bau- und Erhaltungszustand	63



Abbildung 46:	Bodenwertermittlung	64
Abbildung 47:	Ablaufschema Ertragswertverfahren	65
Abbildung 48:	Ablaufschema Bewertung einer <i>underrented</i> Liegenschaft	66
Abbildung 49:	Mietvertragliche Situation	67
Abbildung 50:	Mietenrechner für Altbauwohnungen in Österreich – wienermietenrechner.at	68
Abbildung 51:	Ist-Mieten – Term	68
Abbildung 52:	Kosten Instandsetzung/ Marktmiete	69
Abbildung 53:	Mindermieten/Mehrmieten-Situation	70
Abbildung 54:	Nachhaltiger Jahresrohertrag	70
Abbildung 55:	Bewirtschaftungskosten	71
Abbildung 56:	Bewirtschaftungskosten Grafik	72
Abbildung 57:	Liegenschaftsreinertrag	72
Abbildung 58:	Grafiken Marktberichte	74
Abbildung 59:	Liegenschaftszinssatz	74
Abbildung 60:	Mathematische Formel des Vervielfältigers	76
Abbildung 61:	Vervielfältiger	76
Abbildung 62:	Ertragswert der Liegenschaft	77
Abbildung 63:	Verkehrswert	78
Abbildung 64:	ÖNORM B 1802-1:2022 - Marktanpassung	78