

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Wohngebäude unter Denkmalschutz
3500 Krems, Kremstalstraße 95

B-LNr. 2 Anteil: 1/1
EZ 4897; GST-NRn .550/1, 769/2, 3514 inneliegend der KG
12114 Krems, BG Krems an der Donau



zum Stichtag:
11.06.2025

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

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

Auftraggeber

Herr Mag. Georg Hampel, Rechtsanwalt,
Landstraßer Hauptstraße 1a
1030 Wien

als Masseverwalter in der Sache:

Insolvenz: GR Kremstalstraße 95 GmbH & Co KG
im Auftrag für das HG-Wien
Aktenzeichen 2 S 90/25k

Schuldner:

GR Kremstalstraße 95 GmbH & Co KG
Himmelfortgasse 13/Top 11-12
1010 Wien
FN 583345k

Zweck des Gutachtens

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

Stichtag des Gutachtens

Datum: 11.06.2025
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 2.590.000,-

(in Worten: EURO zwei Millionen fünfhundertneunzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	16
3.1. Grundbuchauszug	16
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	19
3.3. Grundstückskonfiguration	19
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	20
3.5. Altlastenatlas	20
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	21
4. Objektdaten	21
4.1. Kurzbeschreibung	21
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	22
4.3. Nutzung	22
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	23
4.5. Flächenaufstellung	24
4.6. Gebäudeplan	25
4.7. Fotodokumentation	29
C. Bewertung	38
1. Standortbewertung	38
2. Bewertungsgrundsatz	38
3. Bewertungsverfahren	39
4. Verfahrenswahl	40
5. Ertragswertverfahren	41
6. Nachhaltigkeitsaspekte	52
7. Verkehrswert der Liegenschaft	54
D. Ergebnis	55
E. Anhang	56
F. Literaturverzeichnis	59

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
 - Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Befunde von Rauchfangkehrer, Liftanlage, Elektrik,
 - Mietverträge
 - Fotodokumentationen
 - Kündigungsschreiben Mieter
 - Planunterlagen
 - Zinsliste 05/2025
- Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
 - Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
 - Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 11.06.2025 in Anwesenheit Frau Alina Freisleben, Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE. sowie Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc.
 - Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
 - Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
 - Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
 - Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
 - Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
 - Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
 - Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
 - Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
 - Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
 - **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
 - Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
 - Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

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

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

- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens dürfen weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen

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

Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.

- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeine Annahmen³ der Bewertung

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

Vorsteuerminderung: Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁴

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

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

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

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

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

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

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

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungssichttag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine**

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Schuldnerin** deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁶

Besondere Annahmen⁷ der Bewertung

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

- Es werden keine besonderen Annahmen der Bewertung unterstellt.

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

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

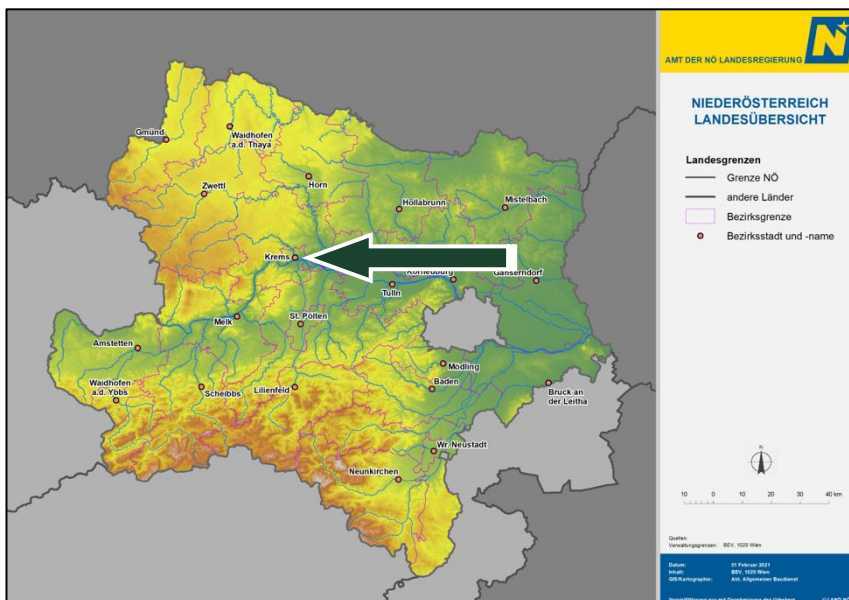
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

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

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at) – Lage der Statutarstadt Krems

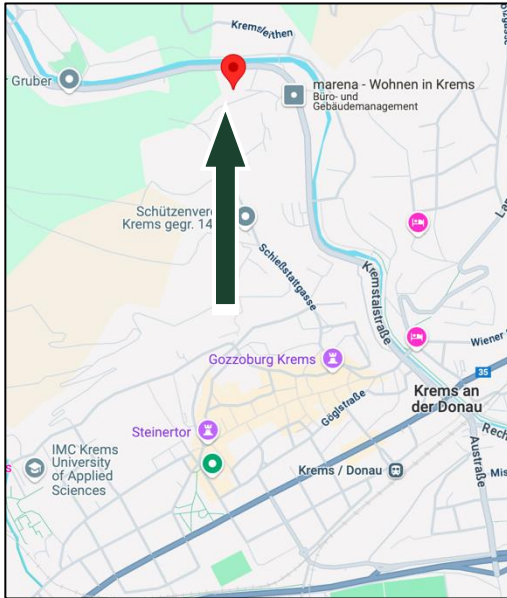
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadt Krems.

Krems an der Donau ist mit 25.473 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt an der Donau, 70 km westlich von Wien. Als Statutarstadt erfüllt sie sowohl die Aufgaben einer Gemeinde als auch eines Bezirks, darüber hinaus ist sie Verwaltungssitz des Bezirks Krems-Land. Krems ist heute eine Handels-, Kultur-, Schul- und Universitätsstadt.⁸

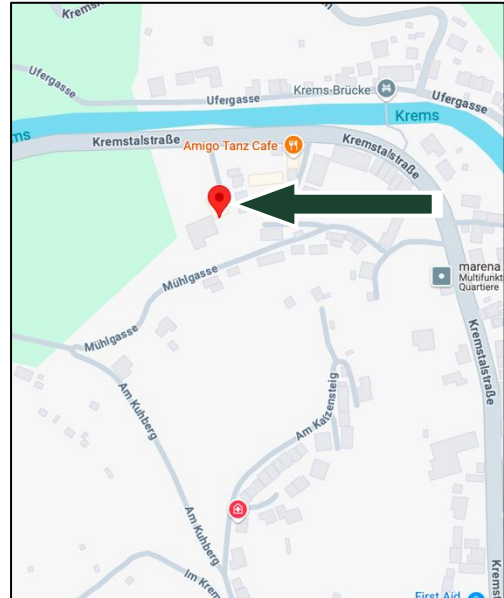
⁸ Quelle: wikipedia.at

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan

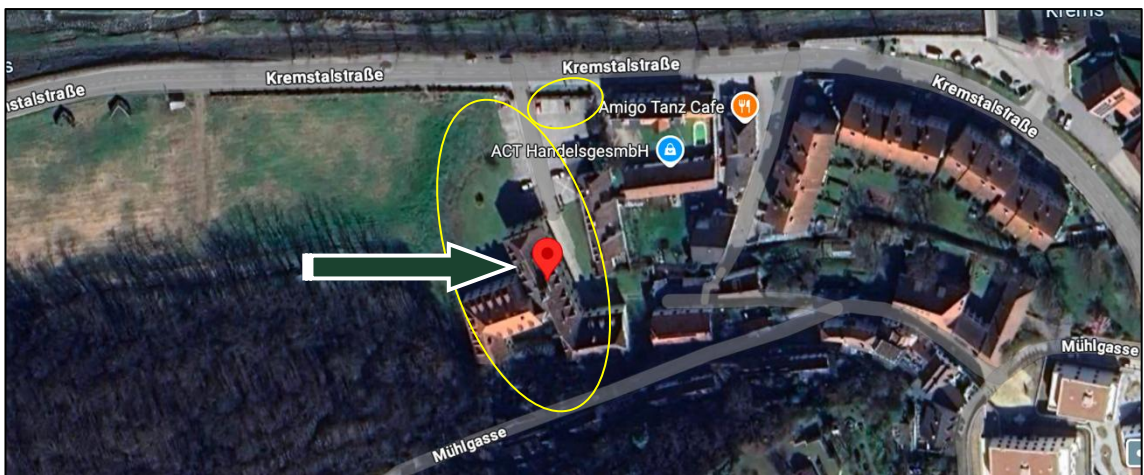


Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (Quelle: google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse Kremstalstraße 95 in der Stadt Krensdorferbrunn. Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnbau und angrenzenden Wiesenflächen geprägt.

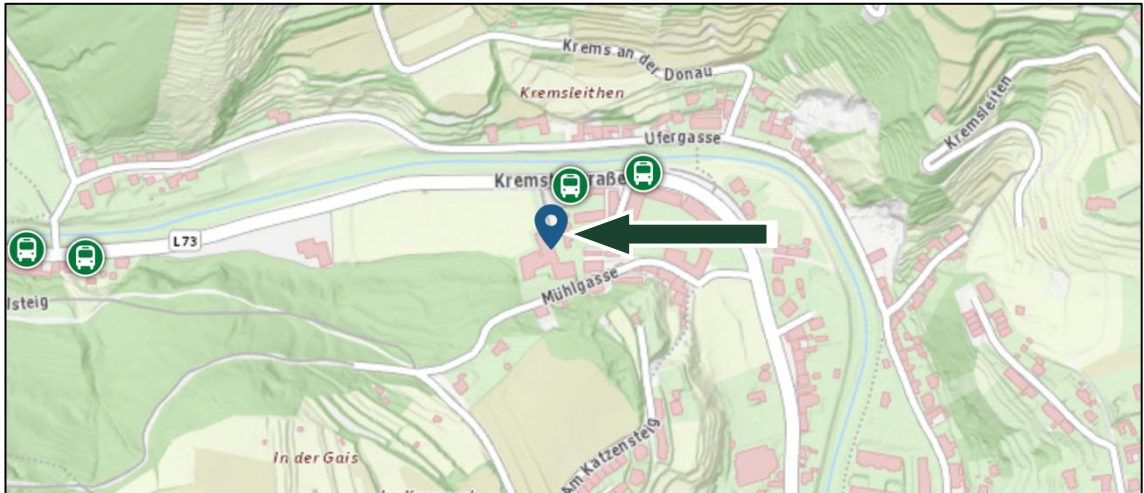


Vogelperspektive (Quelle: google.at/maps); rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Quelle: anachb.vor.at)

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

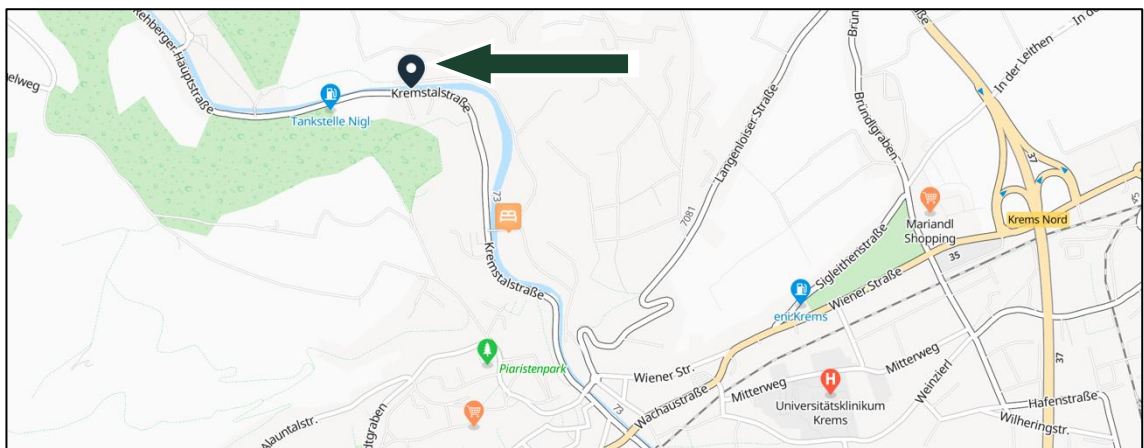
Autobus, Linien 4, 700, 704

unmittelbar

Der nächstgelegene Bahnhof Krams/Donau mit weiteren Verbindungen (R44, REX 4, REX44) befindet sich in knapp 2 km Entfernung zur Liegenschaft.

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Kremstalstraße, welche als Verbindung für den Individualverkehr fungiert.



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

Entfernungen:

- | | |
|--|-----------|
| ■ Anbindung an die S 5 – Stockerauer Schnellstraße | ca. 3 km |
| ■ Anbindung an die A 22 – Donauufer Autobahn: | ca. 50 km |
| ■ Stadtzentrum Krems: | ca. 2 km |
| ■ Grenze zu Wien | ca. 70 km |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 90 km entfernt.

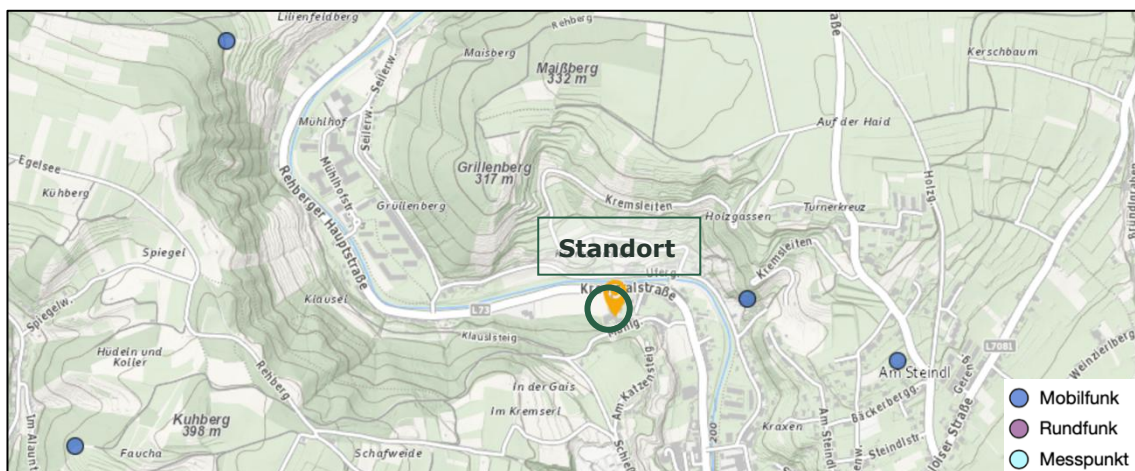
Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund. Das Parken auf öffentlichem Gut ist eingeschränkt möglich. Dieser Bereich fällt nicht unter die Parkraumbewirtschaftung.

- Senderkataster, Grenzwerte

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

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

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



Auszug aus dem Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

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

⁹ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):
• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

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

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

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

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

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

Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische

- Lärminformation¹⁰

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

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

	L _{den} [dB]	L _{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Durch Abfrage der Lärminformationen konnten folgende Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden:

Straßenverkehr:

Die gegenständliche Liegenschaft liegt keiner von Straßenlärm beeinträchtigten Zone nahe, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

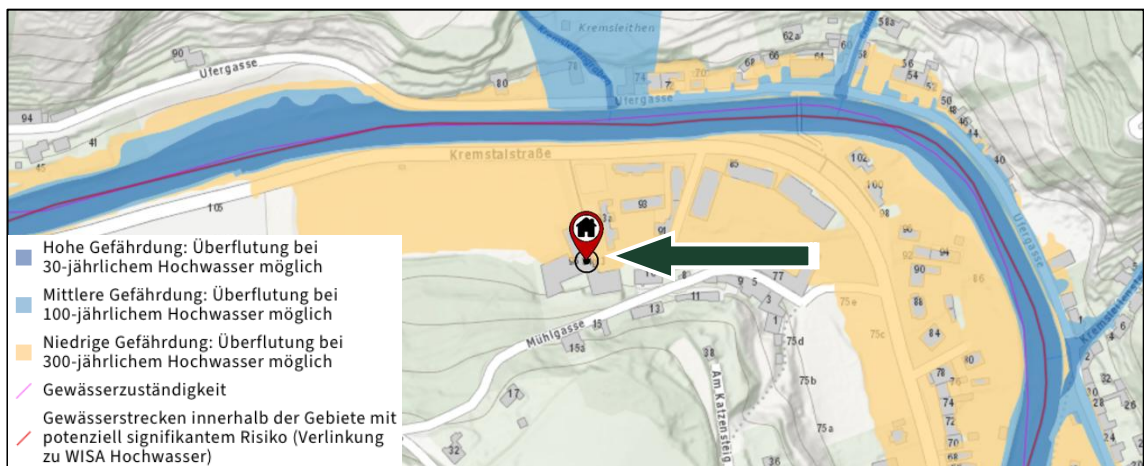
Schienenverkehr:

Die gegenständliche Liegenschaft liegt keiner von Schienenverkehrslärm beeinträchtigten Zone nahe, weshalb auf die Abbildung der Karte verzichtet wird.

¹⁰ Quelle: laerminfo.at

■ Hochwasser¹¹

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



Auszug aus der Hochwasserrisikozone Austria (Quelle: hora.gv.at)

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Grenze einer Gefährdungzone. Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200-jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.

■ Hagel¹²

Aus der Unwetterchronik-Hagelatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradar-daten (zur Verfügung seit 2002).

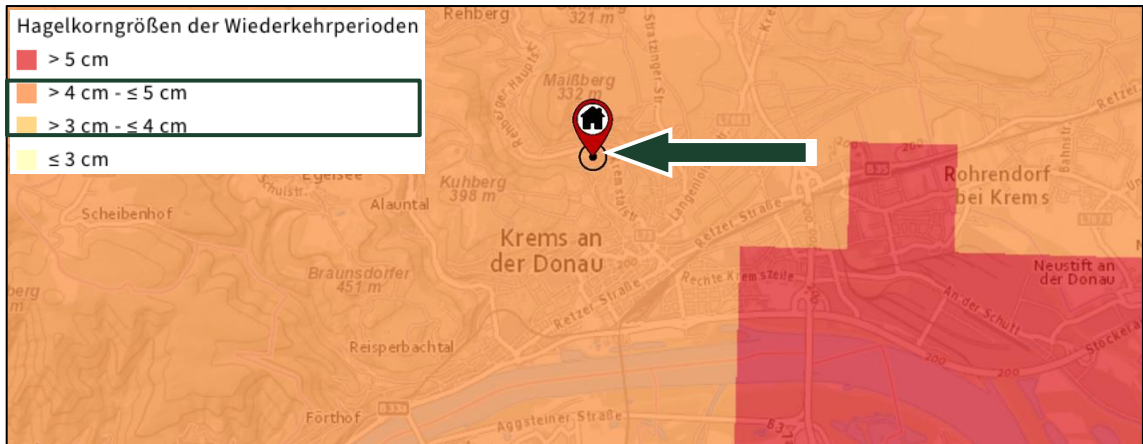
Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.

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

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

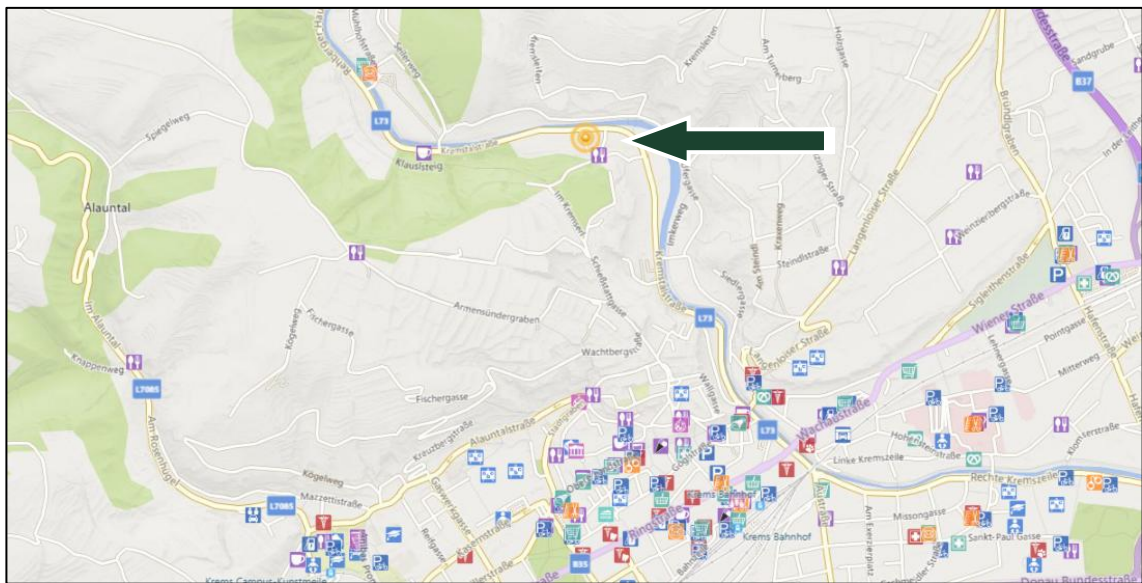
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

¹² Quelle: www.hora.gv.at



Auszug aus der Erdbebengefährdungskarte Österreich (Quelle: hora.gv.at)

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

Im Zentrum von Kramsau befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger.

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

Legende (Quelle: immomapping.com)

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12114 Krems EINLAGEZAHL 4897
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 3224/2024
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.550/1	G GST-Fläche *	3838	
	Bauf.(10)	1193	
	Gärten(10)	2645	Kremstalstraße 95
769/2	Bauf.(20)	388	
3514	G Sonst(10) *	109	
GESAMTFLÄCHE		4335	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a 488/1936 5268/1988 Realrecht das Fenster über den Luftraum des Gst 769/1 beliebig zu öffnen und offen zu halten für Gst .550/1
b 1867/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) a) aus EZ 659

3 a 3948/1981 5268/1988 Die Erhaltung des Hauses auf Gst .550/1 liegt im öffentlichen Interesse
b 1867/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) a) aus EZ 659

5 a 541/2024 Ergänzungsabgabe hins Gst .550/1 entrichtet

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
GR Kremstalstraße 95 GmbH & Co KG (FN 583345k)
ADR: Himmelpfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010
a 7847/2022 IM RANG 4839/2022 Kaufvertrag 2022-08-03 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

1 a 79/1936 5268/1988
DIENSTBARKEIT des Wasserschöpfens aus dem Brunnen auf Gst .550/1, des Zu- und Abganges zu diesem Brunnen sowie des Gehens und Fahrens über Gst .550/1 zu dem unter Gst .549 befindlichen Keller für Haus auf Gst .549
b 1867/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) a) aus EZ 659

4 a 7847/2022 Pfandurkunde 2022-07-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.520.000,--
für Sparkasse Niederösterreich Mitte West
Aktiengesellschaft (FN 197282x)

5 b 3224/2024 IM RANG 1514/2024 Pfandurkunde 2024-03-05

Seite 1 von 2

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

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

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****
<hr style="width: 20%; margin: auto;"/> Grundbuch 05.06.2025 10:39:17

Erläuterungen zum Grundbuch

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

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
4897	.550/1	1.193 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		2.645 m ²	Gärten
	769/2	388 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
	3514	109 m ²	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Summe GST-Fläche		4.335 m²	

Die Gesamfläche der gegenständlichen Grundstücke beträgt somit 4.335 m².

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits teilweise erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummern .550/1 und 3514 ist sohin als verbindlich anzusehen.¹³

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

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹⁴ für die Grundstücksnummer 769/2, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

Erläuterung Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutshaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁵.“

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

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

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

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

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

¹⁴ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

¹⁵ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

A2-Blatt:

A-LNr. 2 a Realrecht das Fenster über den Luftraum des Gst 769/1 beliebig zu öffnen und offen zu halten für Gst .550/1

A-LNr. 2 b Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) a) aus EZ 659

A-LNr. 3 a Die Erhaltung des Hauses auf Gst .550/1 liegt im öffentlichen Interesse

A-LNr. 3 b Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) a) aus EZ 659

A-LNr. 5 a Ergänzungsabgabe hins Gst .550/1 entrichtet

C-Blatt:

C-LNr. 1 – Dienstbarkeit:

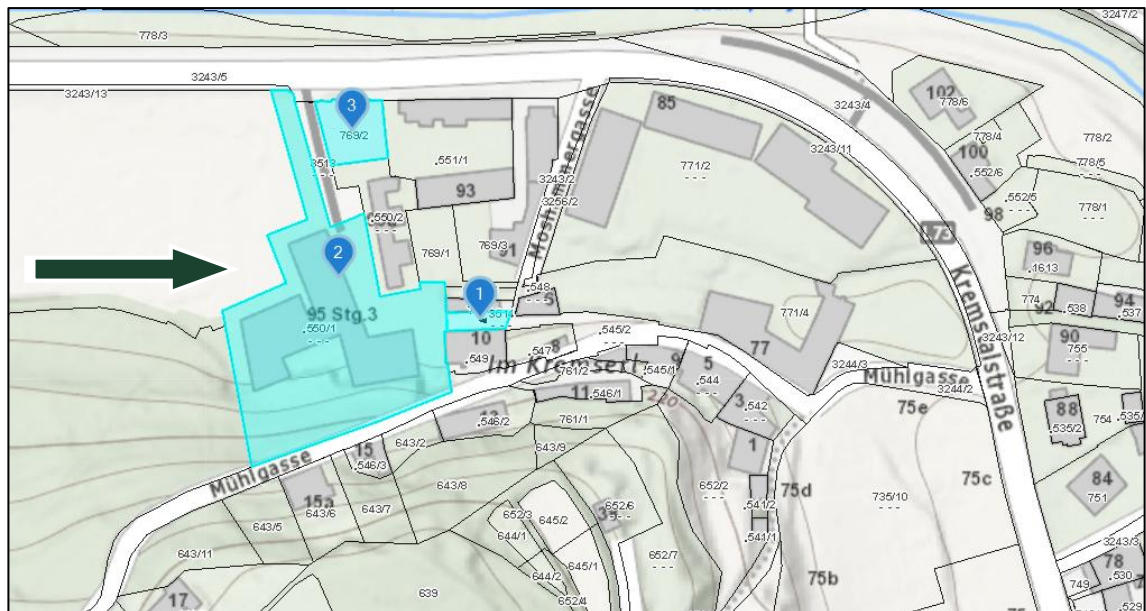
Dienstbarkeit des Wasserschöpfens aus dem Brunnen auf Gst .550/1, des Zu- und Abganges zu diesem Brunnen sowie des Gehens und Fahrens über Gst .550/1 zu dem unter Gst .549 befindlichen Keller für Haus auf Gst .549.

Es handelt sich hierbei um die östlich angrenzende Nachbarliegenschaft. Es wird von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

C-LNr. 4 – Pfandrecht:

Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar, unter der Annahme der Geldlastenfreiheit wird diese Eintragung wertneutral behandelt.

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe (Quelle: atlas.noe.gv.at)

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

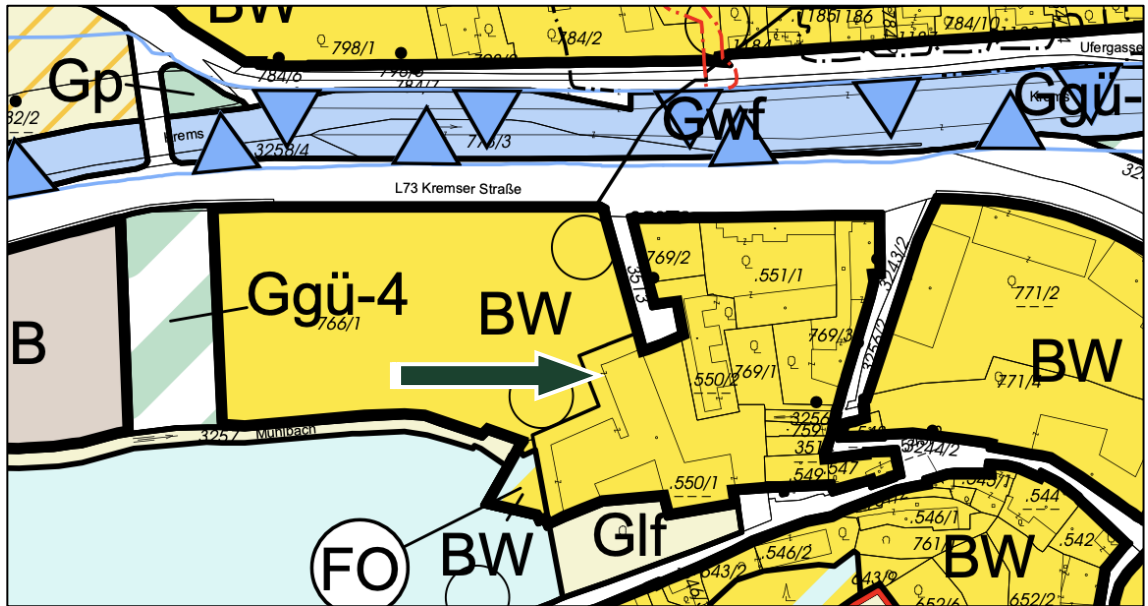
3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

BW Bauland Wohngebiet



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: krems.at)

Widmung

§16. NÖ Raumordnungsgesetz, Bauland

(1) Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

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

3.5. Altlastenatlas¹⁶

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 14.07.2025 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

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

¹⁶ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

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

4. OBJEKTDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in 3500 Krems an der Kremstalstraße 95 in Krems. Es wird darauf hingewiesen, dass jene Liegenschaft unter Denkmalschutz fällt. Es handelt sich um ein schlossähnliches Gebäude und stellt die ehem. Jesuitenmühle dar.

Der mehrteilige Baukomplex in der Kremstalstraße 95 wurde 1570 urkundlich erwähnt und 1684 von den Jesuiten erworben. Das zweigeschoßige Wohnhaus aus dem 17./18. Jahrhundert verfügt über ein Schopfwalmdach und einen seitlichen Dachreiter mit Zwiebelhelm. Es hat eine schlichte Fassade mit Kordonband, Eckquaderung und profilierten Fensterumrahmungen mit geraden Verdachungen. Eine Stuckspiegeldecke im Obergeschoß wurde im 18. Jahrhundert angefertigt. Westlich schließt an das Wohnhaus ein dreigeschoßiges Wirtschaftsgebäude an, das 1985 als Miethaus adaptiert wurde.

Das Objekt umfasst drei zugeordnete Stiegen (Stiege 1, Stiege 2 und Stiege 3). Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Stiege 3 ist mit einem Hydraulikaufzug ausgestattet. In Stiege 1 und Stiege 2 ist kein Aufzug vorhanden. In Stiege 2 befindet sich ein Lagerraum mit direktem Zugang von außen. Ein Fahrradabstellraum sowie ein Garten stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Für die Einheiten der Stiege 1 sind Kellerabteile vorhanden.

Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlich ausgeführtem Erhaltungszustand. In den Badezimmern und WCs sind je nach Einheit Fliesen, Parkett oder andere Bodenbeläge vorhanden. In den Wohnbereichen ist entweder Parkett, Laminat, PVC, Bodenholz oder ein Bodenbelag in Holzoptik verlegt. Die Küchen sind jeweils mitvermietet.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach errichtet. Auf dem Grundstück befinden sich Außenstellplätze für PKWs.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁷

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

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

Im Zuge der Dokumentenrecherche, welche seitens der Schuldnerin übermittelt wurde, wird festgehalten, dass einige Fenster und Türen auf Grund ihres fortgeschrittenen Alters undicht sind, weshalb eine effiziente Beheizung des Gebäudes nicht möglich ist.

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

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird zu Wohnzwecken genutzt.

¹⁷ Verwendete Kriterien:

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

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Den Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

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

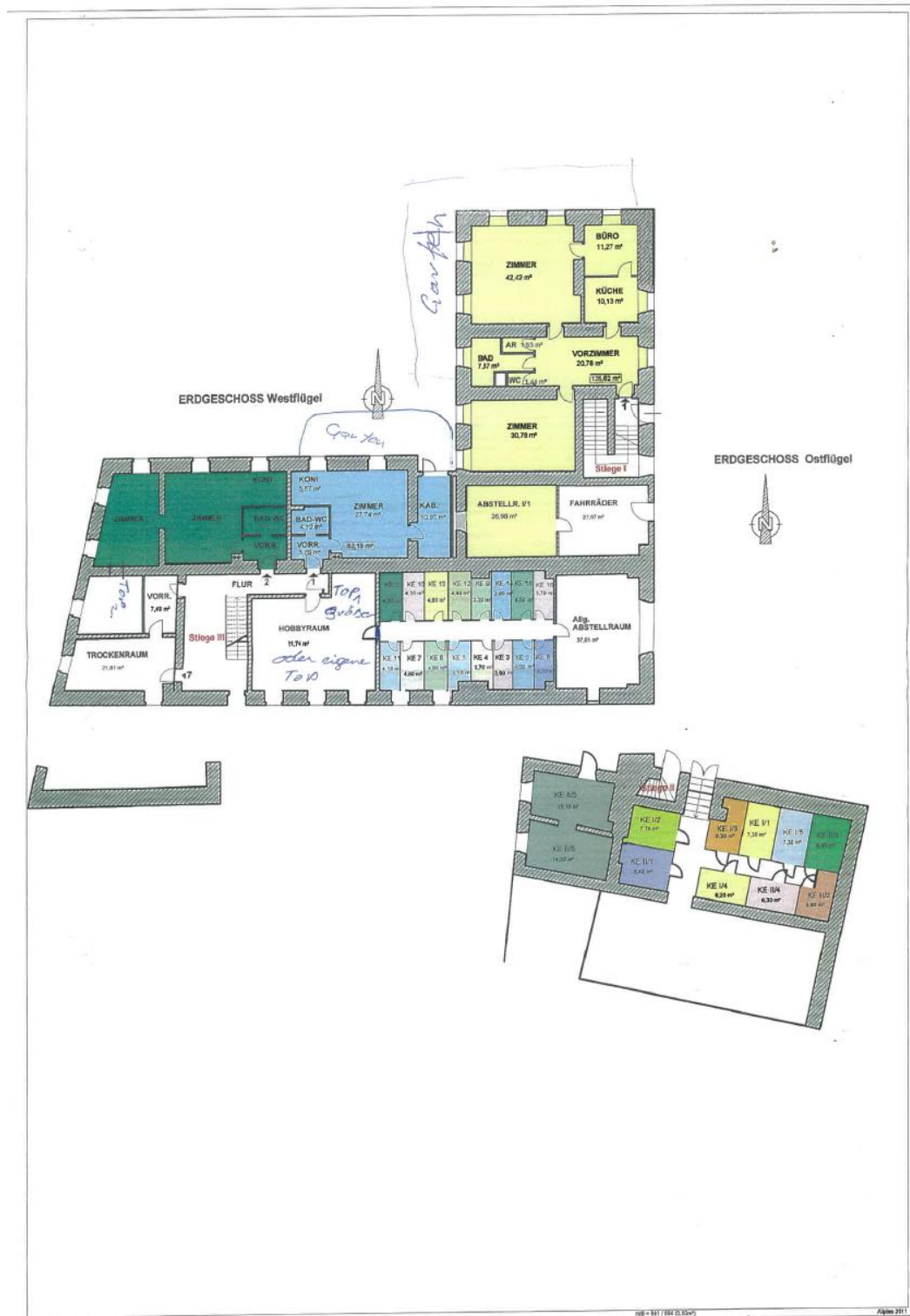
4.5. Flächenaufstellung

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

Die beim Ortstermin festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen lt. Mietzinsliste.

Nutzung	Geschoß	Kat.	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)	Mietverhältnis - Termine (Ende)	[m² Mietfl]
W	EG		1/1	Leerstand		126,00 m²
W	1.OG		1/2	Leerstand		68,49 m²
W	1.OG		1/3	befristet	31.05.2027	83,89 m²
W	DG		1/4	Leerstand		127,33 m²
W	DG		1/5	Leerstand		75,88 m²
W	EG		2/1	Leerstand		125,09 m²
W	1.OG		2/2	befristet	28.02.2027	73,94 m²
W	1.OG		2/3	Leerstand		129,89 m²
W	DG		2/4	unbefristet		97,01 m²
W	DG		2/5	Leerstand		120,86 m²
W	EG		3/1	befristet	30.09.2026	52,97 m²
W	EG		3/2	unbefristet		78,87 m²
W	1.OG		3/3	Leerstand	31.07.2025	93,87 m²
W	1.OG		3/4	Leerstand		44,64 m²
W	1.OG		3/5	unbefristet		49,36 m²
W	1.OG		3/6	unbefristet		46,10 m²
W	1.OG		3/7	unbefristet		80,97 m²
W	2.OG		3/8	unbefristet		96,81 m²
W	2.OG		3/9	unbefristet		46,25 m²
W	2.OG		3/10	befristet	31.10.2028	46,63 m²
W	2.OG		3/11	Leerstand		48,20 m²
W	2.OG		3/12	unbefristet		82,13 m²
W	DG		3/13	unbefristet		77,50 m²
W	DG		3/14	Leerstand		55,08 m²
W	DG		3/15	Leerstand	31.07.2025	59,67 m²
W	DG		3/16	unbefristet		67,65 m²
L			L	Leerstand		51,74 m²
				Summen		2.106,8 m² NFL
				Summe ohne KG		2.106,8 m² NFL

4.6. Gebäudeplan¹⁸



¹⁸ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

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

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

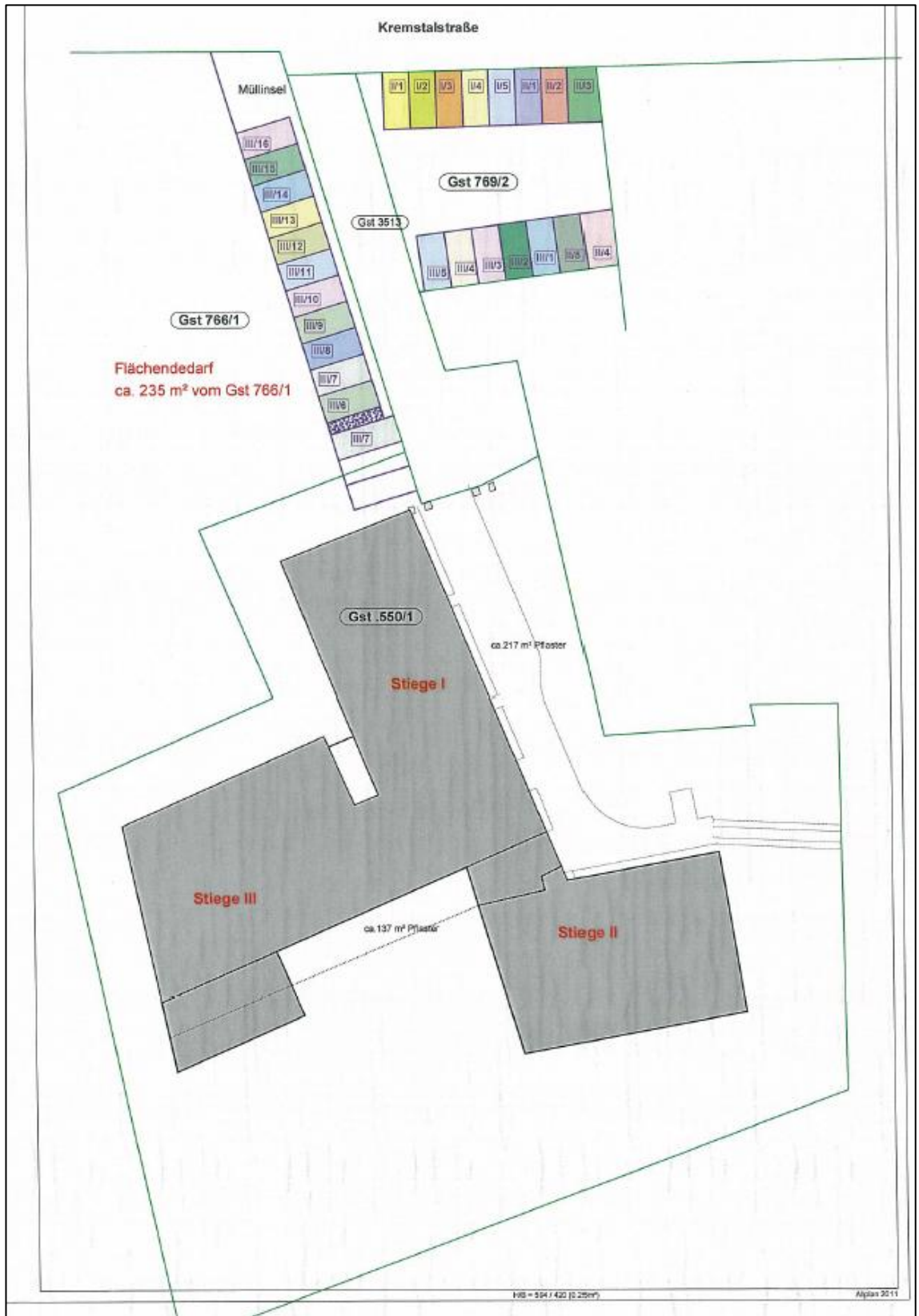


PhDr. MICHAEL P. REINBERG, Ph.D., REV FRICS CRE

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

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





4.7. Fotodokumentation



Außenansicht



Umgebungsfoto



Außenstellplätze

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

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



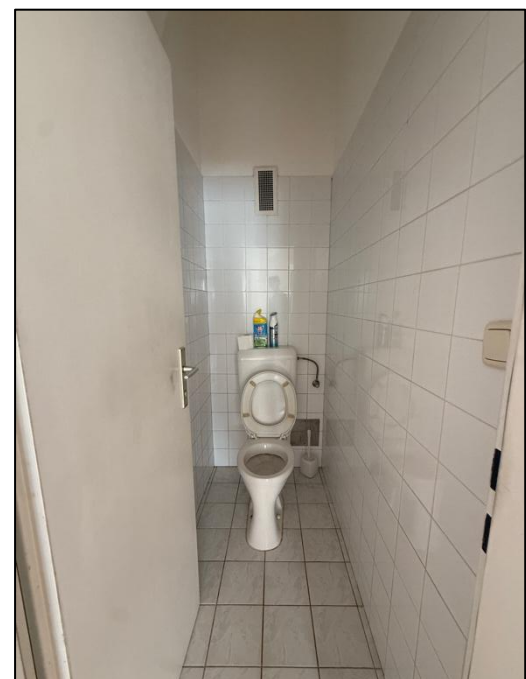
Stiege 1



W 1 Vorraum



W 1 Badezimmer



W 1 WC

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

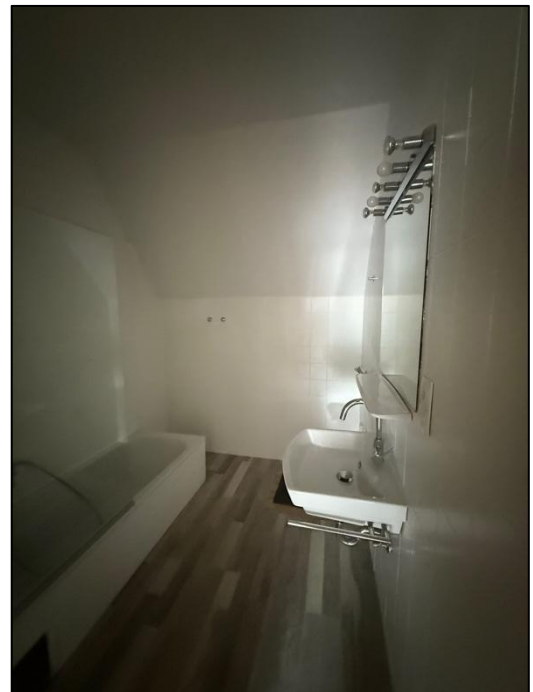
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



W 1 Zimmer



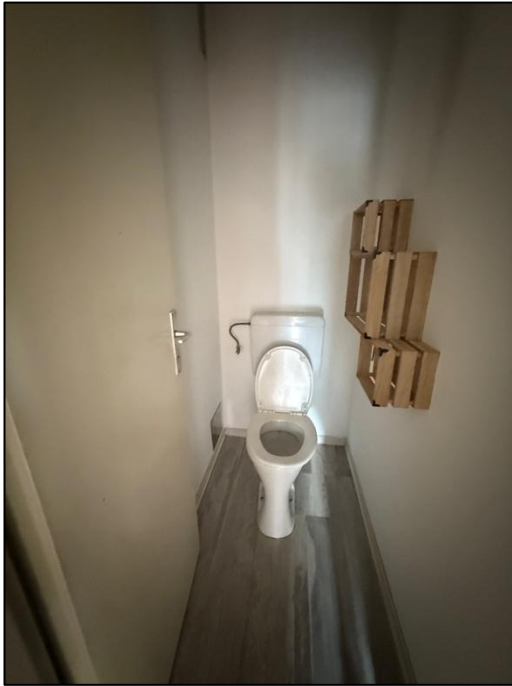
W 2 Voraum



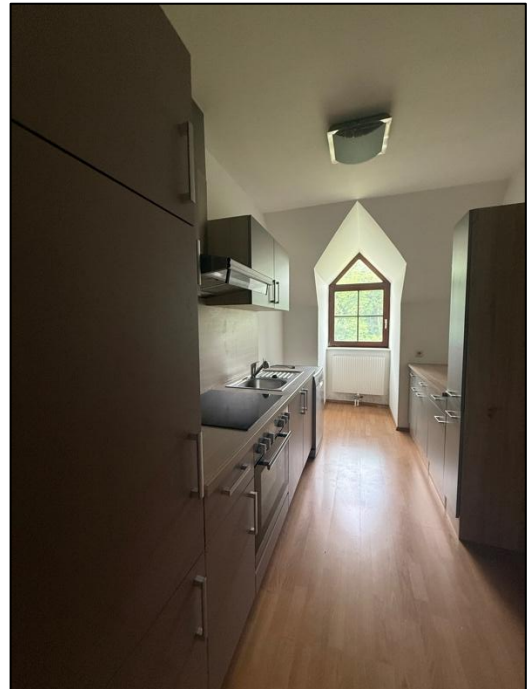
W 2 Badezimmer

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

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



W 2 WC



W 2 Küche



W 2 Zimmer



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

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



Stiege 2



W 1 Vorraum



W 1 Küche



W 1 Zimmer

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

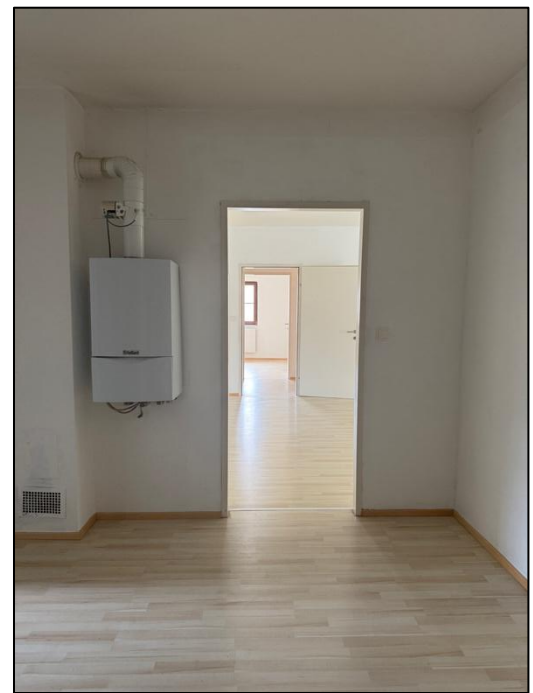
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



W 1 Zimmer



W 1 Badezimmer



W 2 Vorraum

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

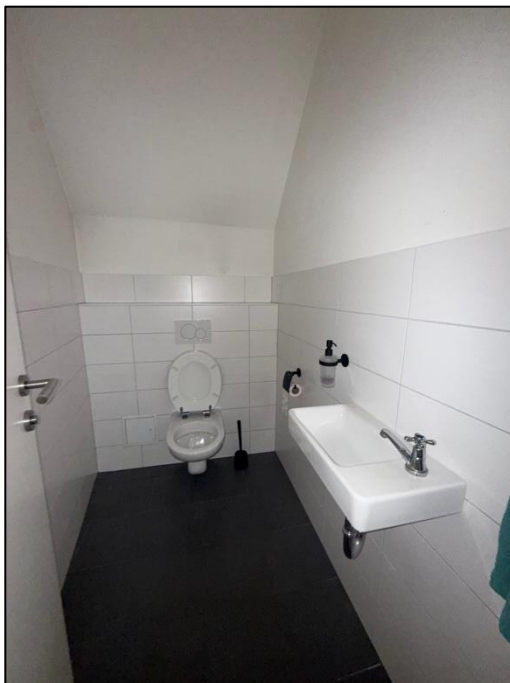
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



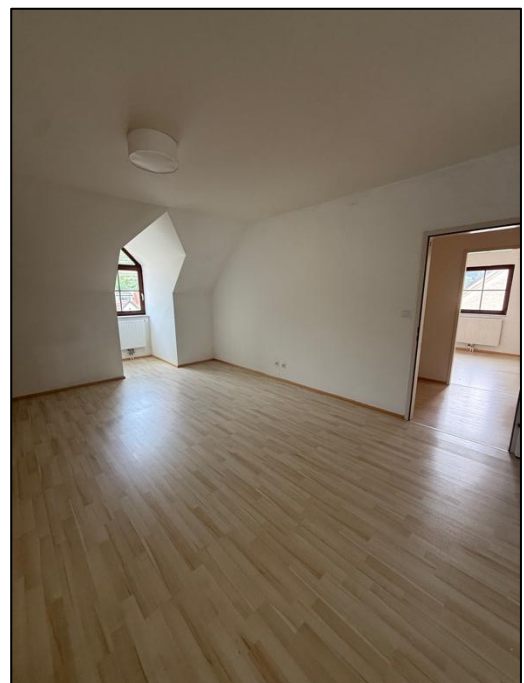
W 2 Wohn-/Essbereich



W 2 Badezimmer



W 2 WC



W 1 Zimmer

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

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



Stiege 3



W 1 Zimmer



W 1 Badezimmer



W 1 Küche

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

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



W 2 Vorraum



W 2 Badezimmer



W 2 Küche



W 2 Zimmer

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

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

- Lagekriterien¹⁹:

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

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer guten bis mittelmäßigen Wohnlage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

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

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

¹⁹ Verwendete Kriterien:

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²⁰

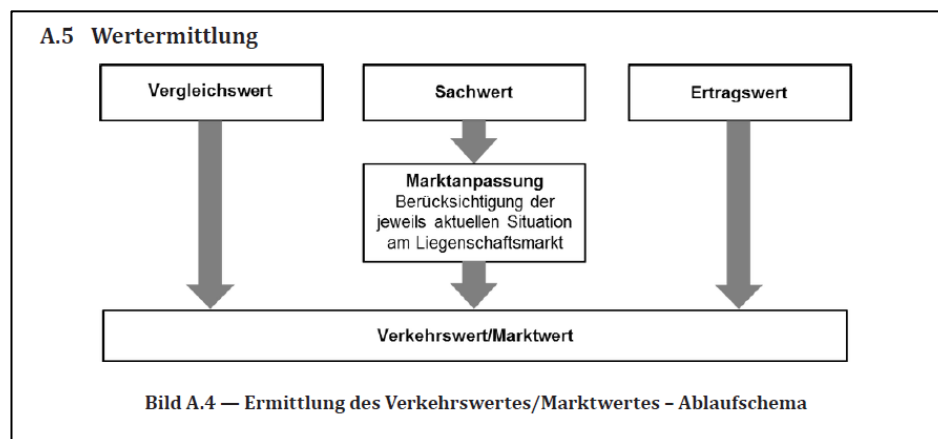


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B1802-1

²⁰ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

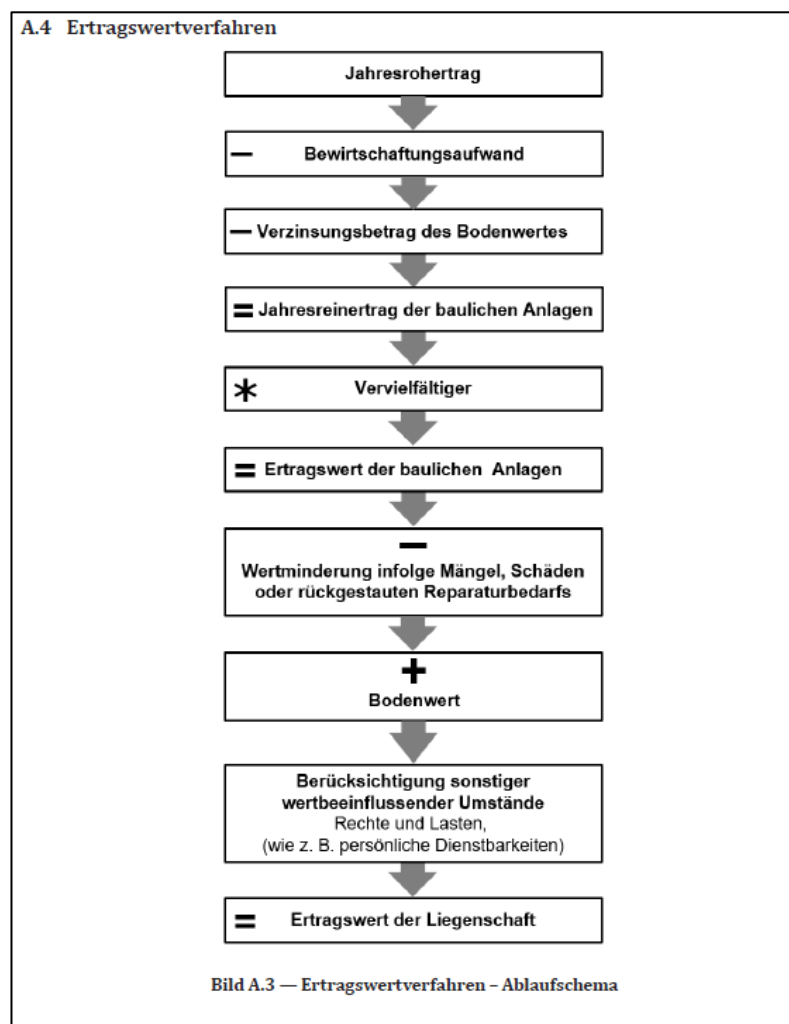
Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Ertragserzielung gekauft, aus diesem Grund wird auf Basis der Wissenschaft das Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

Vor diesem Hintergrund wird der korrespondierende Grundanteil mittels Vergleichswertverfahren bestimmt wird.

5. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

Ablaufschema des Ertragswertverfahrens²¹



²¹ Quelle: ÖNORM B 1802-1

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. 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.

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der *Gewöhnlichen Lebensdauer*, dem technischen Zustand und der Art seiner Nutzung.

Ermittlung des Bodenwertes im indirekten Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich (1) bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht bebauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bzw. Investor bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter verkauf- bzw. vermietbare Nutzfläche zu bezahlen und/oder (2) aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Dieser Grundkostenanteil wird auf Basis von einer internen Vergleichsdatenbank erhoben. Zur Speisung dieser Datenbank werden finalisierte Bauprojekte analysiert und aus den bekannten Parametern der Grundkostenanteil ermittelt. Diese Datenbank umfasst für das Wiener Stadtgebiet hunderte Datensätze aus den letzten Jahren und wird laufend gepflegt. Die Ergebnisse der einzelnen Bauprojekte werden auf Bezirksebene aggregiert und nötigenfalls auf Grätzel heruntergebrochen.

Tabelle "Parameter"	
Bodenwertermittlung	
Grundstücksfläche in m ²	4.335 m ²
Bodenwert €/m ² GStFl	267 €
Nutzfläche aus Mieteinheiten (oberirdisch)	2.107 m ²
Grundkostenanteil /m ² Gesamt NutzFl.	550 €
Grundkostenanteil /m ² Gesamt NutzFl. ohne KG	550 €
Bodenwert	1.158.751 €
Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus der Nutzfläche und dem Grundkostenanteil (€/m ²), es können daher Abweichungen durch Rundungen entstehen.	

Ermittlung des Jahresrohertrages

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die Monatsmieten (Hauptmietzinse; netto-kalt-Mieten) aus den Bestandsverträgen herangezogen, wobei zu überprüfen ist, ob diese Monatsmieten aus den Bestandsverträgen nachhaltig erzielbar sind. Für Leerstehungen wurden fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

Beim Rohertrag ist von nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auszugehen. Das aktuelle Marktniveau als auch die gegenwärtig realisierbaren Erträge aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Beschränkungen sind dabei zu berücksichtigen. Vom Rohertrag werden die auf die Nutzer nicht umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Bodenwertverzinsung subtrahiert. Daraus ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlage.

Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen. Für die Instandhaltungskosten wird kalkulatorisch ein Wert pro m² Nutzfläche festgestellt.

Verwaltung

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

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

Mietausfall/Leerstehung

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko wird auf Erfahrungswerten basierend als Prozentsatz des Rohertrages angesetzt und entspricht im Falle eines Mieterwechsels dem Mietentgang sowie den anteiligen Betriebskosten vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung.

Instandhaltung

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für Objekte dieser Art in €/m² und Jahr angesetzt.

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

Wohngebäude: € 4,00 bis 15,00/m²
(abhängig ob Altbau oder Neubau)
Gebäude mit Denkmalschutz: € 15,00/m² und darüber.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz steht im Verhältnis zur Rendite, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese Erwartung kann jeweils nur stichtagsbezogen abgebildet werden, da langjährige Beobachtungen ergeben haben, dass keine längerfristige Kongruenz zwischen den Entwicklungen am Kapitalmarkt und jenen am Immobilienmarkt erkennbar ist.

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

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz: - geringes Risiko = niedrige Verzinsung/ - großes Risiko = hohe Verzinsung.

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

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

Der im Rahmen der ggst. Bewertung in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz wurde, auf Basis einer zu erwartenden Rohertragsrendite, retrograd abgeleitet. Die zu erwartende Rendite wurde anhand von Vergleichstransaktionen sowie weiterführenden Recherchen am Immobilienmarkt erhoben. Die, in der Bewertung dargestellte Rohertragsrendite, berücksichtigt neben den Marktgegebenheiten auch das individuelle Risikoprofil des Bewertungsgegenstandes.

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen zu begründen. Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1 20220301 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

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

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 2/2024

Der gewählte Zinssatz liegt innerhalb der o.a. Bandbreite.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

In der Literatur²² werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

²²z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

Verfahrensablauf Ertragswertverfahren – Term & Reversion

1. Wahl der Eingangsdaten:

Die grundlegenden Eingangsdaten sind in der Tabelle „Mietverträge“ zusammengefasst. Diese werden in der Regel aus den übergebenen Unterlagen bzw. Mietzinslisten übernommen.

2. Tabelle „Mietverträge“

Mietflächen und Bestandentgelte:

Die Hauptmietzinse werden in Bezug auf ihre Höhe mit den zum Bewertungsstichtag vorliegenden Marktmieten abgeglichen.

Die einzelnen Mietobjekte werden mit ihren Eigenschaften erfasst, die Mietflächen und deren Erträge werden aufgrund der zuvor getroffenen Einschätzung wie folgt gegliedert:

- bestandfrei
- rackrent
- overrent
- underrent

Restlaufzeit Vertrag:

Bei befristeten Verträgen werden die Restlaufzeiten der Verträge zugrunde gelegt.

Bei unbefristeten Verträgen²³ werden jene Laufzeiten angesetzt, welche von den Marktteilnehmern üblicherweise als Bestandvertragsdauer angesehen werden²⁴, diese orientieren sich auch an der Differenz zwischen der aktuellen Vertragsmiete und der Marktmiete.

3. Rechengang

- bestandfreie Flächen²⁵
Für diese werden jene Marktmieten zugrunde gelegt, die unter dem Ansatz des „Highest-and-Best-Use“-Prinzips zum Bewertungsstichtag erzielbar erscheinen.
- vermietete Flächen „Rackrent“²⁶
in diesem Fall wird die Vertragsmiete über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet.
- vermietete Flächen „Overrent“²⁷
Es wird die Marktmiete über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet und die Differenz von Vertragsmiete abzüglich Marktmiete auf die Restmietvertragslaufzeit (Term) im Endergebnis („overrent Anteil nur Top Slice“) hinzugerechnet.
Da der Ertrag des overrent Anteiles („Top Slice“) ein höheres Ausfallrisiko enthält, kann dieser Anteil mit einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“ versehen werden.
- vermietete Flächen „Underrent“²⁸
Hier wird die Vertragsmiete bis zum Ablauf des Bestandvertrages (Term) barwertberechnet. Der verbleibende Zeitraum nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages (Reversion) wird mit der Marktmiete barwertberechnet. Dies erfolgt in einer zweistufigen Berechnung: zuerst wird der Barwert der Reversion zum Zeitpunkt des Mietvertragsendes ermittelt und anschließend dieser Wert in einem zweiten Schritt um den Zeitraum des „Term“ abgezinst.

²³ Vorwiegend im Hinblick auf mietrechtsgesetzlich geschützte Bestandeinheiten

²⁴ Marktteilnehmer rechnen üblicherweise mit einer Auflösungsmöglichkeit (Fluktuation, Ausmietung etc.) des derzeitigen Bestandsvertrages nach x Jahren, die in der Spalte "Restlaufzeit Vertrag" als Jahresangabe angeführt sind.

²⁵ Tabellenkennzeichnung: „Leerstand [m² Mietfl]“

²⁶ Tabellenkennzeichnung: grün, „vermietete Fläche [m²] Rackrent“

²⁷ Tabellenkennzeichnung: rot, „vermietete Fläche [m²] Overrent“

²⁸ Tabellenkennzeichnung: blau, „vermietete Fläche [m²] Underrent“

Auf Grundlage der Bestandflächen, der Bestandentgelte sowie der fiktiven Mieten für die bestandsfreien Einheiten wird in der Tabelle „Mietverträge“ der Jahresrohertrag²⁹ ermittelt.

4. Tabelle „Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe“

4.1. Tabelle „Jahresroherträge“

In den Zeilen der Tabelle werden je Bestandeinheit der Jahresrohertrag aufgrund der zuvor erfolgten Gliederung in „Underrent“, „Overrent“ oder „Rackrent“ ermittelt.

4.2. Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“

In dieser Tabelle werden aufgrund einer jährlich nachschüssigen Rentenbarwertberechnung die Barwertfaktoren auf Basis des Liegenschaftszinssatzes und der entsprechenden Laufzeit („Term“) ermittelt und ausgewiesen.

4.3. Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“

In dieser Tabelle werden die Jahresroherträge mit den Barwertfaktoren multipliziert und ergeben somit die Barwerte der einzelnen Bestandeinheiten.

Die Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe wird für die Kategorien „Mietverträge“, „Stellplätze und Garagen“ und „Sonstige Erträge“ gesondert dargestellt.

5. Tabelle „Übersicht Roherträge“

In dieser Tabelle werden die Ergebniswerte aus der Tabelle zuvor übertragen und nochmals ausgewiesen.

6. Tabelle „Ertragswertberechnung“

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

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

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

Dieser vorläufige Ertragswert wird noch durch die „wertbeeinflussenden Umstände“ ergänzt und bildet den Ertragswert der Liegenschaft.

Die „positiv wertbeeinflussenden Umstände“ setzen sich aus dem Barwert des Overrent Anteils (Top Slice) bei Overrentverträgen und dem Barwertanteil „Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträgen“ zusammen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ergibt sich auf Grundlage des vorläufigen Ertragswertes durch Abzug bzw. Hinzurechnung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände bzw. sonstiger Kosten sowie sonstiger Zu- und Abschläge.

²⁹ Vergleiche Stabentheiner Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, S 164 ff: „Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einer Liegenschaft, insb. Miet- und Pachtzinse sowie sonstige Vergütungen. ...eigengennutzte und leerstehende Wohn- bzw. Nutzflächen müssen mit entsprechen nachhaltigen Erträgen angesetzt werden.“

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

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

Tabelle "Mietverträge"										Miefflächen					werbbeeinflussende Pos.								
Nutzung	Geschoß	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)	Mietverhältnis- termine (braue)	[m² Mietfl]	Marktmiete/ Monat (€/m² Mietfl)	Marktmiete je Mietobjekt und Monat	Marktmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je Mietobjekt und Monat	Vertragsmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je m² und Monat (€/m² Mietfl)	Leerstand [m² Mietfl]	vermietete Fläche- lock rent [m²]	vermietete Fläche - over rent [m²]	vermietete Fläche - under rent [m²]	In Bestand Ja?/Nein?	Restlaufzeit Vertrag	Marktmiete abzügl. Vertragsmiete	Risikoprämie over rent	Gesamt-Liegenschafts- zinssatz	Sanierungs- /Freimachungskosten (€/m²)	Sanierungs-/ Freimachungskosten (€)	
W	EG	1/1	Leerstand		126,00 m²	5,50 €/m²	693,0 €	8.316,0 €		0,00 €/m²	126,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	5,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	50.400 €		
W	1.OG	1/2	Leerstand		68,49 m²	6,50 €/m²	445,2 €	5.342,4 €		0,00 €/m²	68,5 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	6,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	27.396 €		
W	1.OG	1/3	befristet	31.05.2027	83,89 m²	6,50 €/m²	545,3 €	6.543,4 €	486,84 €/m²	5.842,1 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	83,9 m²	j	2 Jahre	0,70 €/m²	0%	2,88%	- €	- €		
W	DG	1/4	Leerstand		127,33 m²	5,50 €/m²	700,3 €	8.403,6 €		0,00 €/m²	127,3 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	5,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	50.932 €		
W	DG	1/5	Leerstand		75,88 m²	6,50 €/m²	493,2 €	5.918,6 €		0,00 €/m²	75,9 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	6,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	30.352 €		
W	EG	2/1	Leerstand		125,09 m²	5,50 €/m²	688,0 €	8.255,9 €		0,00 €/m²	125,1 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	5,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	50.036 €		
W	1.OG	2/2	befristet	28.02.2027	73,94 m²	6,50 €/m²	480,6 €	5.767,3 €	509,54 €/m²	6.114,5 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	73,9 m²	j	2 Jahre	-0,39 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	1.OG	2/3	Leerstand		129,89 m²	5,50 €/m²	714,4 €	8.572,7 €		0,00 €/m²	129,9 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	5,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	51.956 €		
W	DG	2/4	unbefristet		97,01 m²	6,50 €/m²	630,6 €	7.566,8 €	564,17 €/m²	6.770,0 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	97,0 m²	j	5 Jahre	0,68 €/m²	0%	2,88%	- €	- €		
W	DG	2/5	Leerstand		120,86 m²	5,50 €/m²	664,7 €	7.976,8 €		0,00 €/m²	120,9 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	5,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	48.344 €		
W	EG	3/1	befristet	30.09.2026	52,97 m²	6,50 €/m²	344,3 €	4.131,7 €	408,70 €/m²	4.504,4 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	53,0 m²	j	1 Jahre	-1,22 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	EG	3/2	unbefristet		78,87 m²	6,50 €/m²	512,7 €	6.151,9 €	556,66 €/m²	6.629,9 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	78,9 m²	j	5 Jahre	-0,56 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	1.OG	3/3	Leerstand	31.07.2025	93,87 m²	6,50 €/m²	610,2 €	7.221,9 €	603,34 €/m²	7.240,1 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	93,9 m²	j	0 Jahre	0,07 €/m²	0%	2,88%	400 €	37.548 €		
W	1.OG	3/4	Leerstand		44,64 m²	7,50 €/m²	334,8 €	4.017,6 €		0,00 €/m²	44,6 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	7,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	17.856 €		
W	1.OG	3/5	unbefristet		49,36 m²	7,50 €/m²	370,2 €	4.442,4 €	380,63 €/m²	4.567,6 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	49,4 m²	j	5 Jahre	-0,21 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	1.OG	3/6	unbefristet		46,10 m²	7,50 €/m²	345,8 €	4.149,6 €	323,99 €/m²	3.887,9 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	46,1 m²	j	5 Jahre	0,47 €/m²	0%	2,88%	- €	- €		
W	1.OG	3/7	unbefristet		80,97 m²	6,50 €/m²	526,3 €	6.315,7 €	579,83 €/m²	6.758,0 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	81,0 m²	j	5 Jahre	-0,66 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	2.OG	3/8	unbefristet		96,81 m²	6,50 €/m²	629,3 €	7.551,2 €	670,41 €/m²	8.044,9 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	96,8 m²	j	5 Jahre	-0,43 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	2.OG	3/9	unbefristet		46,25 m²	7,50 €/m²	346,9 €	4.162,5 €	394,20 €/m²	4.730,4 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	46,3 m²	j	3 Jahre	-1,02 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	2.OG	3/10	befristet	31.10.2028	46,63 m²	7,50 €/m²	349,7 €	4.196,7 €	373,40 €/m²	4.480,8 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	46,6 m²	j	3 Jahre	-0,51 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	2.OG	3/11	Leerstand		48,20 m²	7,50 €/m²	361,5 €	4.338,0 €		0,00 €/m²	48,2 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	7,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	19.280 €		
W	2.OG	3/12	unbefristet		82,13 m²	6,50 €/m²	533,8 €	6.406,1 €	513,80 €/m²	6.165,6 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	82,1 m²	j	5 Jahre	0,24 €/m²	0%	2,88%	- €	- €		
W	DG	3/13	unbefristet		77,50 m²	6,50 €/m²	503,8 €	6.045,0 €	528,95 €/m²	6.347,4 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	77,5 m²	j	5 Jahre	-0,33 €/m²	5%	7,88%	- €	- €		
W	DG	3/14	Leerstand		55,08 m²	6,50 €/m²	358,0 €	4.294,0 €		0,00 €/m²	55,1 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	6,50 €/m²	0%	2,88%	400 €	22.032 €		
W	DG	3/15	Leerstand	31.07.2025	59,67 m²	6,50 €/m²	387,9 €	4.654,3 €	436,90 €/m²	5.242,0 €	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	59,7 m²	j	0 Jahre	-0,82 €/m²	5%	7,88%	400 €	23.868 €		
W	DG	3/16	unbefristet		67,65 m²	6,50 €/m²	439,7 €	5.276,7 €	433,95 €/m²		0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	67,7 m²	j	5 Jahre	0,09 €/m²	0%	2,88%	- €	- €		
		L	Leerstand		51,74 m²	3,00 €/m²	155,2 €	1.862,6 €		0,00 €/m²	51,7 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	n	0 Jahre	3,00 €/m²	0%	2,88%	- €	- €		
			Summen		2.106,8 m² NRL	Mieten im Monat	13.165,3 €	7.765,3 €			973,2 m²	0,0 m²	663,0 m²	470,7 m²								430.000 €	
			Summe ohne KG		2.106,8 m² NRL	Mieten im Jahr	157.983,0 €	157.983,0 €	93.183,7 €	87.976,3 €													
						Durchschnitt	Ø 6,2 €/m²	Ø 6,9 €/m²															

Anmerkungen:
 Die Mietverhältnisse der Tops 3/3 und 3/15 enden aufgrund von Kündigungen per 31.07.2025. Es wird daher bereits von einem Leerstand ausgegangen.

Zusammenfassung	Marktmiete	Vertragsmiete
Mieten im Monat	13.165,3 €	7.765,3 €
Mieten im Jahr	157.983,0 €	93.183,7 €

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

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

Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miehöhe

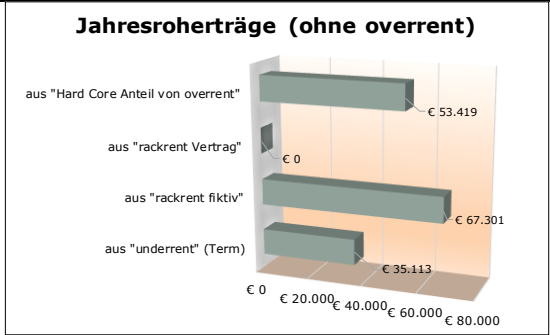
Miehverträge	Jahresroherträge						zugehörige Rentenbarwertfaktoren						resultierende Rentenbarwerte					
	under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent	
	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	Marktmiete vermietet	Term	Reversion (diskont. um Term)	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	Zu Marktmiete vermietet	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	Zu Marktmiete vermietet
0 €	0 €	0 €	0 €	8.316 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	196.006 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	5.342 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	125.915 €	0 €	
5.842 €	6.543 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1,9168	21,6530	23,5698	1,9168	23,5698	23,5698	11.198 €	141.685 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	8.404 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	198.075 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	5.919 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	139.501 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	8.256 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	194.591 €	0 €	
0 €	0 €	5.767 €	347 €	0 €	0 €	1,9168	21,6530	23,5698	1,7842	23,5698	23,5698	0 €	0 €	135.935 €	620 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	8.573 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	202.058 €	0 €	
6.770 €	7.567 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,5954	23,5698	23,5698	31.111 €	143.575 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	7.977 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	188.011 €	0 €	
0 €	0 €	4.132 €	773 €	0 €	0 €	0,9720	22,5978	23,5698	0,9720	23,5698	23,5698	0 €	0 €	97.382 €	716 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	6.152 €	528 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,0054	23,5698	23,5698	0 €	0 €	144.998 €	2.115 €	0 €	0 €	
7.240 €	7.322 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	172.575 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	4.018 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	94.694 €	0 €	
0 €	0 €	4.442 €	125 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,0054	23,5698	23,5698	17.867 €	0 €	104.706 €	501 €	0 €	0 €	
3.888 €	4.149 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,5954	23,5698	23,5698	0 €	78.725 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	6.316 €	642 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,0054	23,5698	23,5698	0 €	0 €	148.859 €	2.573 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	7.551 €	494 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,0054	23,5698	23,5698	0 €	0 €	177.980 €	1.978 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	4.163 €	568 €	0 €	0 €	2,8351	20,7346	23,5698	2,5827	23,5698	23,5698	0 €	0 €	98.109 €	1.467 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	4.197 €	284 €	0 €	0 €	2,8351	20,7346	23,5698	2,5827	23,5698	23,5698	0 €	0 €	98.915 €	734 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	4.338 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	102.246 €	0 €	
6.166 €	6.406 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,5954	23,5698	23,5698	28.334 €	121.552 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	6.045 €	302 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,0054	23,5698	23,5698	0 €	0 €	142.479 €	1.211 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	4.296 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	101.262 €	0 €	
0 €	0 €	4.654 €	589 €	0 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	109.700 €	0 €	0 €	0 €	
5.207 €	5.277 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4,5954	18,9744	23,5698	4,5954	23,5698	23,5698	23.930 €	100.122 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	1.863 €	0 €	0,0000	23,5698	23,5698	0,0000	23,5698	23,5698	0 €	0 €	0 €	0 €	43.902 €	0 €	
35.113 €	37.264 €	53.419 €	4.652 €	67.301 €	0 €	112.440 €	758.233 €					870.673 €		1.259.064 €	11.915 €	1.586.261 €	0 €	

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

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

Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe

SUMMEN	Jahresroherträge						resultierende Rentenbarwerte					
	under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent	
	Summe Term		Summe Anteil Hard-Core		Summe fiktiv zu Marktmiete vermietet	Summe Marktmiete vermietet	Summe Term & Reversion	Summe Anteil Hard-Core	Summe Anteil Top-Slice		Summe Marktmiete vermietet und fiktiv zu Marktmiete vermietet	
	35.113 €		53.419 €		67.301 €	0 €	870.673 €	1.259.064 €	11.915 €		1.586.261 €	
	Übersicht "Roherträge"						Übersicht "Roherträge"					
	Ermittlung Jahresrohertrag						Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz					
	aus "underrent" (Term)		aus "rackrent fiktiv"		aus "rackrent Vertrag"		unter Marktmiete (Term & Reversion)		Marktmietanteil Hard Core		Marktmiete (Vertrag + fiktiv)	
	35.113 €		67.301 €		0 €		870.673 €		1.259.064 €		1.586.261 €	
	aus "Hard Core Anteil von overrent"		Summe Erträge p.a. (ohne overrent)				Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice		Summe Barwert Anteil Top Slice			
	53.419 €		155.832 €				3.715.998 €		11.915 €			
							Gesamt-Rohertragswert 3.727.913 €					
							Nebenrechnung zur Ermittlung des Mehrwerts Reversion für Underrent Bestandsverträge					
							Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice 3.715.998 €					
							abzüglich Summe Rohertragsbarwerte ohne Anteil Top Slice, Underrentverträge auf Basis Vertragsmiete bis Ende Restnutzungsdauer:					
	155.832 €		40 Jahre		2,88%		23.570 tache		=		3.672.933 €	
							Rohertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge 43.065 €					
							abzüglich anteiliges Mietausfallwagnis am Mehrwert 1.079 €					
							Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge 41.986 €					



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

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

Tabelle "Ertragswertberechnung"		
Jahresrohertrag		155.832 €
	Bewirtschaftungskosten	41.614 €
Verwaltungskosten [pauschale]	2.000 € 2.000 €	
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, [€])	0 € 0 €	
Instandhaltungskosten der PKW-Stellplätze	pauschal 2.000 €	
Instandhaltung p.a. [€/m ² oberirdischer NutzFl]	16,00 € 33.709 €	
Mietausfallwagnis [% des Rohertrags]	2,5% 3.905 €	
jährliche Bewirtschaftungskosten	41.614 €	26,70%
Jahresreinertrag		114.218 €
	Bodenwertverzinsung	
Liegenschaftszinssatz	2,88%	
Bodenwert	1.158.751 €	
abzüglich jährliche Bodenwertverzinsung		33.372 €
Gebäudereinertrag p.a.		80.846 €
	Ertragswert der baulichen Anlage	
Liegenschaftszinssatz	2,88%	
Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Vervielfältiger	23,570 fache	
Ertragswert der baulichen Anlagen (=Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)		1.905.522 €
	zuzüglich Bodenwert	1.158.751 €
vorläufiger Ertragswert		3.064.273 €
	positiv wertbeeinflussende Umstände	
zuzüglich Barwert Overrent-Anteil (nur Top Slice)		11.915 €
<small>(Übertrag aus der Tabelle "resultierende Rentenbarwerte", Spalte "Overrent; Anteil Top-Slice, Zeile: Summe)</small>		
Mehrwert nach Ablauf des Terms bei Underrentverträgen		41.986 €
Zwischensumme		3.118.173 €
Benchmarks bezogen auf die Zwischensumme:		
	Rohertragsrendite	5,00%
	Reinertragsrendite	3,66%
	besondere wertbeeinflussende Umstände	
Sanierungskosten für adäquate Weitervermietung	+/-	-430.000 €
Instandhaltungsrückstau/Allgemeinflächen/Feuchtigkeitsschäden*	+/-	-100.000 €
Ertragswert der Liegenschaft		= 2.588.173 €
Ertragswert der Liegenschaft gerundet		= 2.590.000 €
<small>*(Fenster, Türen, Bodenausbesserungen, Abschleifen, Erneuern, Thermenwartungen / Tauschen, Elektroanlagen warten, bzw. erneuern, Sanierung)</small>		
Kennzahlen und benchmarks		
Ertragswert		2.588.173 €
Rohertragsrendite bezogen auf die IST-Miete	exkl. wertbeeinfl. Umstände	2,99%
Rohertragsrendite bezogen auf den Jahresrohertrag	exkl. wertbeeinfl. Umstände	5,00%
Reinertragsrendite bezogen auf den Jahresreinertrag*	exkl. wertbeeinfl. Umstände	3,66%
Ertragswert bezogen auf die vermietbare Fläche	von 2.107 m ²	1.228 €/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert der Liegenschaft		44,77%
Gebäudewertanteil am Ertragswert der Liegenschaft		55,23%
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche		597 €/m ²
Reinertragsanteil am Rohertrag		73,30%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.		16,61 fach
Anteil "Barwert top-Slice" am Ertragswert		0,46%
Anteil "besonderer wertbeeinflussender Umstände" am Ertragswert		-16,61%

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

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

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

Die EU-Taxonomie

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

So regelt die Taxonomie unter anderem:

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

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

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

Physische und transitorische Risiken

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

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

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

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

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

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

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

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

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

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist³⁰, also den Marktwert oder Verkehrswert.

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

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

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können³¹...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

³⁰ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

³¹ Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

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

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

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

3500 Krems, Kremstalstraße 95

EZ 4897; GST-NRn .550/1, 769/2, 3514 innelegend der KG 12114 Krems, BG Krems an der Donau

mit dem darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigen Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet € 2.590.000,-
(in Worten: Euro zwei Millionen fünfhundertneunzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 13.08.2025

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

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

Vorschreibung - Zinsliste 6007 Kremstalstraße 95 3500 Krems ATU78305139		5/2025 =====		Gebrüder Riha Immobilienmanagement GmbH 1010 Wien, Himmelpfortgasse 13/11-12		5.05.2025 5.2025/ Betr. in EUR					
EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto UST	Brutto	1 Hauptmietzins Lift-BK	2 m ²	3 Möbelmiete	4 Betriebskosten	m ²
003/01	Top 3/01 Wohnung	52,97m ²	HMZ:	7,72€/m ²	W	525,23 52,152	1	408,70	0,00	116,53	52,97
VAb	30.09.2026	Re 25/6007/S00011	A4	220Zu	I	*****577,75	2	0,00	0,00	0	
003/02	Top 3/02 Wohnung	78,87m ²	HMZ:	7,06€/m ²	W	730,17 73,02	1	556,66	0,00	173,51	78,87
		Re 25/6007/S00012	COR1 A4	220	I	*****803,19	2	0,00	0,00	0	
003/03	Top 3/03 Wohnung	93,87m ²	HMZ:	6,43€/m ²	W	836,78 83,67	1	603,34	0,00	206,51	93,87
		Re 25/6007/S00013	A4	220Zu	I	*****920,45	2	26,93	0,00	0	
003/04	Top 3/04 Wohnung	44,64m ²			S	111,01 0,00	1	0,00	0,00	98,21	44,64
Leer	Leerstehung						2	12,80	0,00	0	
		Re 25/6007/S00014	200			*****111,01	3	0,00	0,00	0	
003/05	Top 3/05 Wohnung	49,36m ²	HMZ:	7,71€/m ²	W	503,38 50,34	1	380,63	0,00	108,59	49,36
		Re 25/6007/S00015	COR1 A4	220	I	*****553,72	2	14,16	0,00	0	
003/06	Top 3/06 Wohnung	46,10m ²	HMZ:	7,03€/m ²	W	438,63 43,86	1	323,99	0,00	101,42	46,10
		Re 25/6007/S00016	COR1 A4	220	I	*****482,49	2	13,22	0,00	0	
003/07	Top 3/07 Wohnung	80,97m ²	HMZ:	7,16€/m ²	W	781,19 78,11	1	579,83	0,00	178,13	80,97
		Re 25/6007/S00017	COR1 A4	220	I	*****859,30	2	23,23	0,00	0	
003/08	Top 3/08 Wohnung	96,81m ²	HMZ:	6,99€/m ²	W	911,16 91,12	1	670,41	0,00	212,98	96,81
		Re 25/6007/S00018	A4	220Zu	I	*****1002,28	2	27,77	0,00	0	
003/09	Top 3/09 Wohnung	46,25m ²	HMZ:	8,52€/m ²	W	509,22 50,93	1	394,20	0,00	101,75	46,25
		Re 25/6007/S00019	COR1 A4	220	I	*****660,15	2	13,27	0,00	0	
003/10	Top 3/10 Wohnung	46,63m ²	HMZ:	8,01€/m ²	W	539,36 53,94	1	373,40	49,99	102,59	46,63
VAb	31.10.2028	Re 25/6007/S00020	COR1 A4	220	I	*****598,30	2	13,38	0	0	
							3				
							4				

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

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

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

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

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

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

Marktberichte

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

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

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

Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug rechtliche Grundlagen³²

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

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

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

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

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

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

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

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

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

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

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

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

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

³² Quelle: jusline.at