

# G U T A C H T E N

**zur Ermittlung des Verkehrswertes in zwei Varianten,  
unter besonderen Annahmen,  
der Liegenschaft**



**2331 Vösendorf, Ortsstraße 18**

**inneliegend in der Einlagezahl 316, Katastralgemeinde 16126  
Mödling, Bezirksgericht Mödling**

**Bewertungsstichtag 10.08.2025**

## EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber	Mag. Leonhard Bauder als Masseverwalter der LNR Ortsstraße 18 Immobilien GmbH Eßlinggasse 7 1010 Wien
Bewertungsgegenstand	Büro- und Betriebsliegenschaft 2331 Vösendorf, Ortsstraße 18
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes in zwei Varianten der Liegenschaft, unter besonderen Annahmen
Zweck	Insolvenzverfahren
Bewertungsstichtag	10.08.2025 - Datum der Liste „20250810_ORTSSTR 18_Flächen- und Mietaufstellung HV24“
Grundstücksfläche	4.321 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
Nutzfläche	<b>3.742,92 m<sup>2</sup></b> (lt. Liste „20250729_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ vom 06.08.2025) <b>3.328,83 m<sup>2</sup></b> (lt. Neuvermessung Planunterlagen „BP_Ortstrasse 18, 2331 Vösendorf“ vom 11.07.2025)
Bewertungsmethodik Ableitung Verkehrswert	Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG
Mieteinnahmen monatlich netto (Ist-Miete) (vor Flächenvermessung bis 31.12.2025)	<b>€ 39.200,31</b> (lt. Liste „20250729_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ vom 06.08.2025)
Mieteinnahmen monatlich netto (Soll-Miete) (nach Flächenvermessung ab 01.01.2026)	<b>€ 39.596,48</b>
<u>Variante 1</u> : Verkehrswert nach Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie des örtlichen Raumordnungsprogrammes	<b>€ 6.240.000,00</b> (rd. € 1.875,00/m <sup>2</sup> Nutzfläche)
<u>Variante 1</u> : Bruttoanfangsrendite Jahr 2025	7,35 %
<u>Variante 2</u> : Verkehrswert mit derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	<b>€ 6.440.000,00</b> (rd. € 1.935,00/m <sup>2</sup> Nutzfläche)
<u>Variante 2</u> : Bruttoanfangsrendite Jahr 2025	7,13 %



*Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> lt. [www.immounited.com/IMMOmapping](http://www.immounited.com/IMMOmapping), Stand 15.05.2025

# INHALT

1.	Allgemeines .....	5
1.1.	Auftraggeber .....	5
1.2.	Auftrag.....	5
1.3.	Zweck .....	5
1.4.	Bewertungstichtag.....	5
1.5.	Grundlagen und Unterlagen .....	5
1.6.	Vollständigkeitserklärung .....	7
1.7.	Gutachtensweitergabe.....	7
2.	Befund .....	9
2.1.	Lage der Liegenschaft .....	9
2.1.1.	Makrostandort – 2331 Vösendorf .....	9
2.1.2.	Mikrostandort .....	11
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation .....	14
2.3.	Grundstück.....	16
2.4.	Bebauung.....	24
2.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	24
2.4.2.1.	Mieteinheiten.....	25
2.4.3.	Ausstattung .....	27
2.4.4.	Bau- und Erhaltungszustand .....	28
2.4.5.	Nutzflächen und Mietsituation .....	29
2.4.6.	Entwicklungspotential.....	32
3.	Gutachten .....	33
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	33
3.2.	besondere Annahmen .....	36
3.3.	Standortklassifizierung .....	40
3.4.	Auftrag und Bewertungsverfahren.....	41
3.5.	Bewertung Rechte und Lasten .....	43
3.6.	Bodenwertermittlung.....	44
3.6.1	Ermittlung des Bodenwertes auf Basis des derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans der Marktgemeinde Vösendorf .....	49
3.6.2	Ermittlung des Bodenwertes auf Basis der Entwürfe zur Änderung des Bebauungsplanes zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf .....	49
3.6.3	Differenzen .....	50
3.7.	Ertragswert .....	51
3.8.	Verkehrswert.....	70
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S S E .....	72
5.	Beilagen .....	73
5.1.	Fotodokumentation .....	73
5.2.	Plan- und weitere Unterlagen .....	78
6.	Abbildungsverzeichnis .....	79

# 1. Allgemeines

## 1.1. Auftraggeber

Mag. Leonhard Bauder  
als Masseverwalter der  
LNR Ortsstraße 18 Immobilien GmbH  
Eßlinggasse 7  
1010 Wien

## 1.2. Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes in zwei Varianten** der Liegenschaft,  
unter besonderen Annahmen,  
2331 Vösendorf Ortsstraße 18,  
inneliegend in der EZ 316, KG 16126 Vösendorf, BG Mödling

## 1.3. Zweck

Insolvenzverfahren

## 1.4. Bewertungstichtag

10.08.2025 – Datum der Liste „20250810\_ORTSSTR 18\_Flächen- und Mietaufstellung HV24“

## 1.5. Grundlagen und Unterlagen

### allgemein

- Angebot per Mail am 15.04.2025
- Beauftragung seitens der Auftraggeber am 18.04.2025
- örtliche Befundaufnahme durch den Sachverständigen Georg Flödl MA MRICS REV am 08.04.2025
- Bauakteinsicht vom 19.05.2025
- Grundbuchauszug vom 26.08.2025
- digitale Mappenkopie des Grundstückes
- Erhebungen im digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ([www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at))
- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at))
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria ([www.senderkataster.at](http://www.senderkataster.at))
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria ([www.statistik.at](http://www.statistik.at))
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes ([www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))
- Erhebungen im digitalen Naturgefahrenkataster ([www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

### Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

- Information – Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf – Aktenzahl: 2331 33 09/24-BP; Bau-14/1-2025 – vom 07.04.2025

- Kundmachung über Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf – Aktenzahl: 2331 33 09/24-BP; Bau-14/1-2025 – vom 07.04.2025
- Information – Änderung des Flächenwidmungsplanes/Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf – Aktenzahl: Bau-15/1-2025; 2331 32 09/24-OE – vom 07.04.2025
- Kundmachung über Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf – Aktenzahl: 2331 32 09/24-OE; Bau-15/1-2025 – vom 07.04.2025
- Marktgemeinde Vösendorf - Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes GZ: 2331 33 09/24-BP – Änderungsplan B01 im Maßstab 1:1000 vom März 2025, Planverfasser Dipl.-Ing. Josef Hameter
- Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf GZ: 2331 33 09/24-BP - „Ortsstraße/Bebauungsweisen“ vom April 2025, Dipl.- Ing. Josef Hameter
- Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf GZ: 2331 33 09/24-BP - „Ortsstraße/Bebauungsweisen“ vom April 2025, Dipl.- Ing. Josef Hameter
- Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf – Änderungsplan 02 – Planverfasser Dipl.-Ing. Josef Hameter, Maßstab 1:5000, Jänner 2025
- Erläuterungsbericht zum Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf GZ: 2331 32 09/24-OE - „Ortsstraße“ vom April 2025, Dipl.- Ing. Josef Hameter
- Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf GZ: 2331 32 09/24-OE - „Ortsstraße“ vom April 2025, Dipl.-Ing. Josef Hameter
- Verordnungsentwurf Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf GZ: 2331 26 01/24-OE - „Ortsstraße“ vom April 2025, Dipl.-Ing. Josef Hameter
- Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf GZ: 2331 32 09/24-OE - „Ortsstraße“ vom April 2025, Dipl.-Ing. Josef Hameter
- digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf, Plotdatum 07.05.2025
- Legende Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf vom 14.12.2022, Planverfasser Dipl.-Ing. Josef Hameter
- Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Vösendorf
- Information zu Altstandort „Lackfabrik Eisenstädter – Teilbereich Ost“ vom 04.10.2019
- Auszug aus Altlasten-GIS Umweltbundesamtes mit der eingezeichneten Altlast N60, ohne Datum
- Altlastenatlas-VO Anl. 3, Fassung vom 06.01.2025

Unterlagen vom Insolvenzverwalter zur Verfügung gestellt:

- Sonstige Erledigung, Sonstiges, ON 10, vom 20.08.2025, übermittelt am 21.08.2025
- Sonstige Erledigung, Vergleich, ON 10, vom 20.08.2025, übermittelt am 21.08.2025
- Kaufvertrag vom 09.05.2018, aus dem Dokument „Grundbuchabfrage TZ 4320\_2018, Kaufvertrag ABENE GmbH \_ Co Ortsstraße 18 KG“
- Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion – Abteilung Umwelttechnik, vom 18.07.2011
- Analysebericht P110671 der PORR Umwelttechnik GmbH, vom 07.11.2011

- Ergänzendes Gutachten über die Bodenluftuntersuchungen der GEO-data Gesellschaft für Umwelttechnik m.b.H., vom 20.07.2005
- Dokument „N60\_Prio, Altstandort \_ Lackfabrik Eisenstädter - Teilbereich Ost, Umweltbundesamt“ des Umweltbundesamtes, vom 04.10.2019
- Dokument „RIS - Altlastenatlas-VO Anl\_ 3 - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 06\_01\_2025“ Auszug vom 25.03.2025

vertragliche / sonstige Unterlagen – von der Hausverwaltung HV24 GmbH zur Verfügung gestellt:

- Mietverträge
- Liste „20250729\_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ vom 06.08.2025
- Planunterlagen der Neuvermessung „BP\_Ortstrasse 18, 2331 Vösendorf“ vom 11.07.2025, von der Firma PABACO Planungs- und Baugesellschaft m.b.H.
- Liste „20250810\_ORTSSTR 18\_Flächen- und Mietaufstellung HV24“ vom 10.08.2025
- Schreiben der Marktgemeinde Vösendorf hinsichtlich der Aufzugssperre vom 18.08.2025

## **1.6. Vollständigkeitserklärung**

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Verkehrswertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

## **1.7. Gutachtensweitergabe**

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Ausgenommen ist die Veröffentlichung des Gutachtens in der Ediktsdatei, diese wird vom Sachverständigen ausdrücklich erteilt. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

**Literaturnachweis (auszugsweise):**

- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- Bienert/ Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2008, Springer Gabler
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2024, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Immobilienpreisspiegel 2018-2025
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2020 effective 31st January 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2013, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage 2021, Manz Verlag,
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 2016, Linde Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 24. Auflage 2024, Manz Verlag, Wien

## 2. Befund

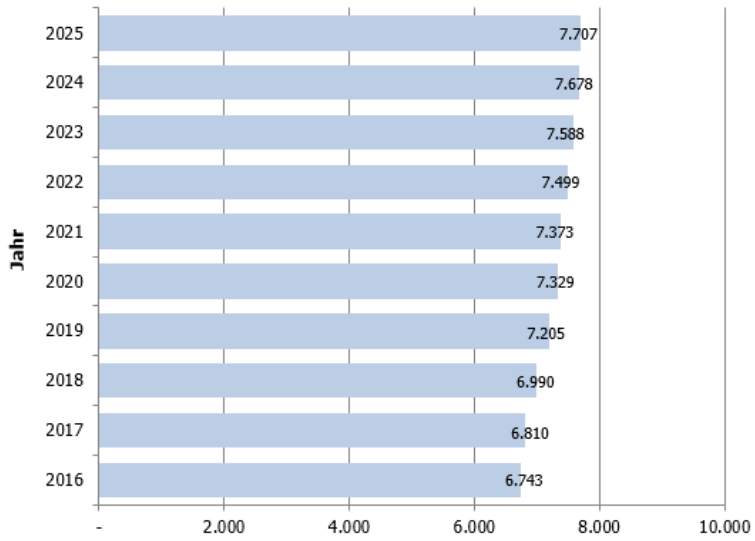
### 2.1. Lage der Liegenschaft

#### 2.1.1. Makrostandort – 2331 Vösendorf<sup>2</sup>

Lage	<p>nordöstlich im Bezirk Mödling direkt an der Grenze zum 23. Wiener Gemeindebezirk Marktgemeinde Vösendorf gelegen</p>  <p>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirk Mödling, Marktgemeinde Vösendorf markiert<sup>3</sup></p>
Fläche	<b>rd. 10,48 km<sup>2</sup></b>
Seehöhe	<b>194m</b>
Nachbargemeinden	Vösendorf grenzt nördlich an den 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, östlich an Gemeinde Hennersdorf, südlich an Biedermannsdorf und Wiener Neudorf, und westlich an Brunn am Gebirge
Ortschaften in der Gemeinde	Vösendorf, Haidfeld, Tröber-Siedlung

<sup>2</sup> Beschreibungen entnommen aus <https://voesendorf.gv.at/>, Stand 04.06.2025

<sup>3</sup> lt. <https://www.statistik.at/atlas/>, Stand 04.06.2025

Bevölkerung	<p><b>Bevölkerungsstand: ca. 7.700 Einwohner</b> (Stand 13.02.2025)</p> <p><b>Bevölkerungsentwicklung:</b></p>  <table border="1"><thead><tr><th>Jahr</th><th>Einwohner</th></tr></thead><tbody><tr><td>2025</td><td>7.707</td></tr><tr><td>2024</td><td>7.678</td></tr><tr><td>2023</td><td>7.588</td></tr><tr><td>2022</td><td>7.499</td></tr><tr><td>2021</td><td>7.373</td></tr><tr><td>2020</td><td>7.329</td></tr><tr><td>2019</td><td>7.205</td></tr><tr><td>2018</td><td>6.990</td></tr><tr><td>2017</td><td>6.810</td></tr><tr><td>2016</td><td>6.743</td></tr></tbody></table> <p>Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung durch SV Flödl<sup>4</sup></p>	Jahr	Einwohner	2025	7.707	2024	7.678	2023	7.588	2022	7.499	2021	7.373	2020	7.329	2019	7.205	2018	6.990	2017	6.810	2016	6.743
Jahr	Einwohner																						
2025	7.707																						
2024	7.678																						
2023	7.588																						
2022	7.499																						
2021	7.373																						
2020	7.329																						
2019	7.205																						
2018	6.990																						
2017	6.810																						
2016	6.743																						
Bedeutendes / Sehenswertes	Schloss Vösendorf, Pfarrkirche Vösendorf																						

<sup>4</sup> lt. Statistik Austria, [www.statistik.at](http://www.statistik.at), Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2025 nach Gemeinden, Stand 13.02.2025

## 2.1.2. Mikrostandort

Lage	im südlichen Bereich der Marktgemeinde Vösendorf, direkt an der Ortsstraße – westlich der Anschlussstelle zur S1 (Südosttangente) bzw. A2 (Südautobahn) und unweit der Stadtgrenze zu Wien gelegen
Umgebungs- verbauung	überwiegend gemischte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt Gewerbe- und Handelsnutzungen entlang der Hauptverkehrsachse
Erreichbarkeit für Individualverkehr	<p>Knoten Vösendorf mit A2 Südautobahn und A21 Außenringautobahn in wenigen Fahrminuten erreichbar.</p> <p>Wiener Innenstadt (Stephansplatz) ist über die Triester Straße bzw. über die S1 und A23 in rund 45 Fahrminuten erreichbar</p>
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	<p><u>U-Bahn:</u> Haltestelle „Siebenhirten“ der Linie U6 mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Minuten von der Liegenschaft erreichbar</p> <p><u>Bahn:</u> nächstgelegener Bahnhof „Wien Liesing“ mit Schnellzügen nach Wolkersdorf, Absdorf-Hippersdorf, Mödling, Korneuburg, Mistelbach, Hollabrunn etc. und Regionalzügen nach Wiener Neustadt, Wien Floridsdorf, Breclav etc. mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 Minuten von der Liegenschaft erreichbar</p> <p><u>Badner-Bahn:</u> Haltestelle „Vösendorf-Siebenhirten Bahnhof“ mit Linien nach Baden b. Wien Josefsplatz, Wien Oper und Wiener Neudorf Bahnhof in wenigen Gehminuten von der Liegenschaft erreichbar</p> <p><u>Bus:</u> Haltestelle „Vösendorf-Siebenhirten Bahnhof (Ortsstraße) mit der Buslinie 266 Richtung Wien Siebenhirten und Schwechat Bahnhof wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt</p> <p>Zentrum Wien (Stephansplatz) öffentlich in ca. 40 Fahrminuten erreichbar</p> 

Abbildung 4: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln<sup>5</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

<sup>5</sup> lt. <https://www.oebb.at/de/fahrplan/fahrplanauskunft/scottymobil/>, Stand 05.06.2025

Parkplatzsituation

gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Kurzparkzone 3 – Marktviertel (AZ: Verk-89/1-2024), die ganzjährige gebührenpflichtige Parkzone betrifft die Marktstraße, die Konsumstraße und die Ortsstraße ON1-ON51, Zeitraum von Mo-Fr 21-12 Uhr und SA 09-12 Uhr; ausreichende Parkmöglichkeiten auf der gegenständlichen Liegenschaft vorhanden

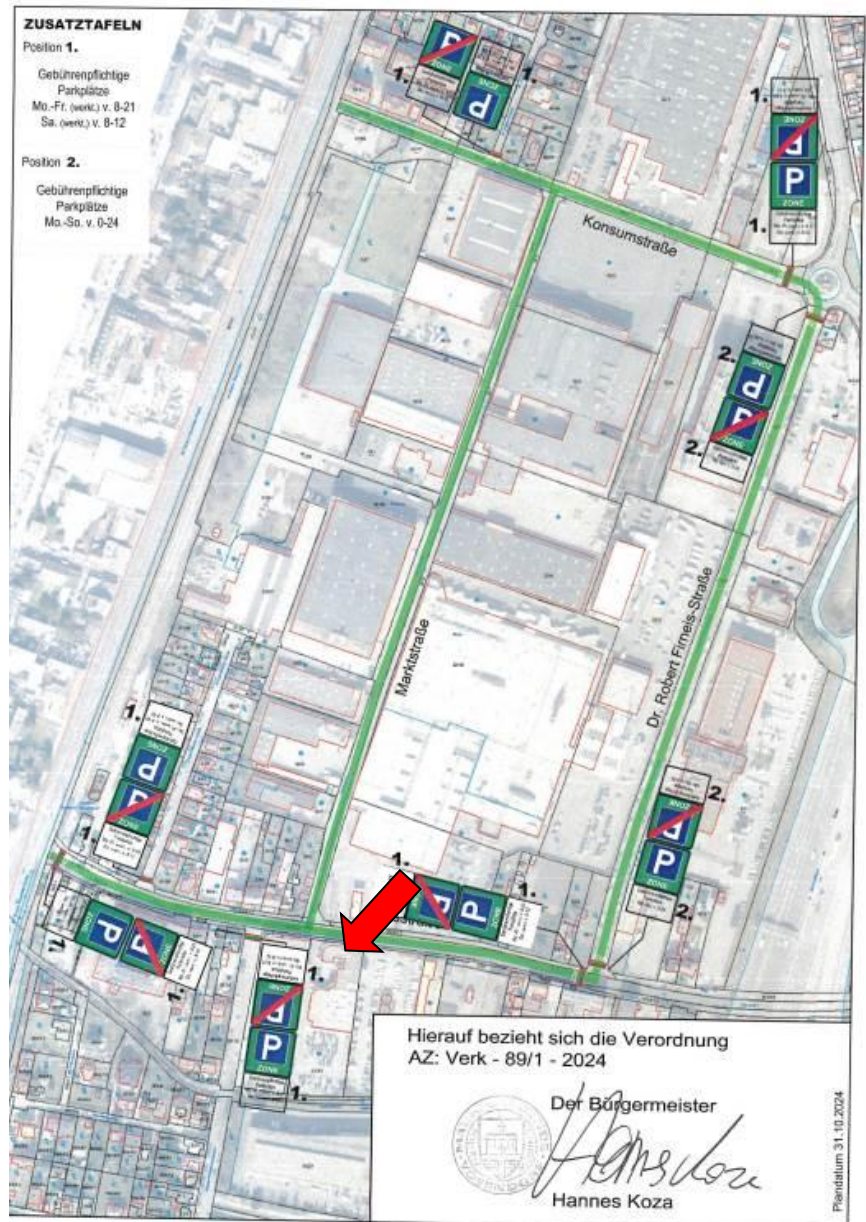


Abbildung 5: Parkplatzsituation<sup>6</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

<sup>6</sup> lt. <https://voesendorf.gv.at/buergerservice/kurzparkzone/>, Stand 05.06.2025

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie darüber hinausgehend, Postamt, Polizei, Kaufhauspark Vösendorf und diverse Gastronomiebetriebe im Nahbereich vorhanden

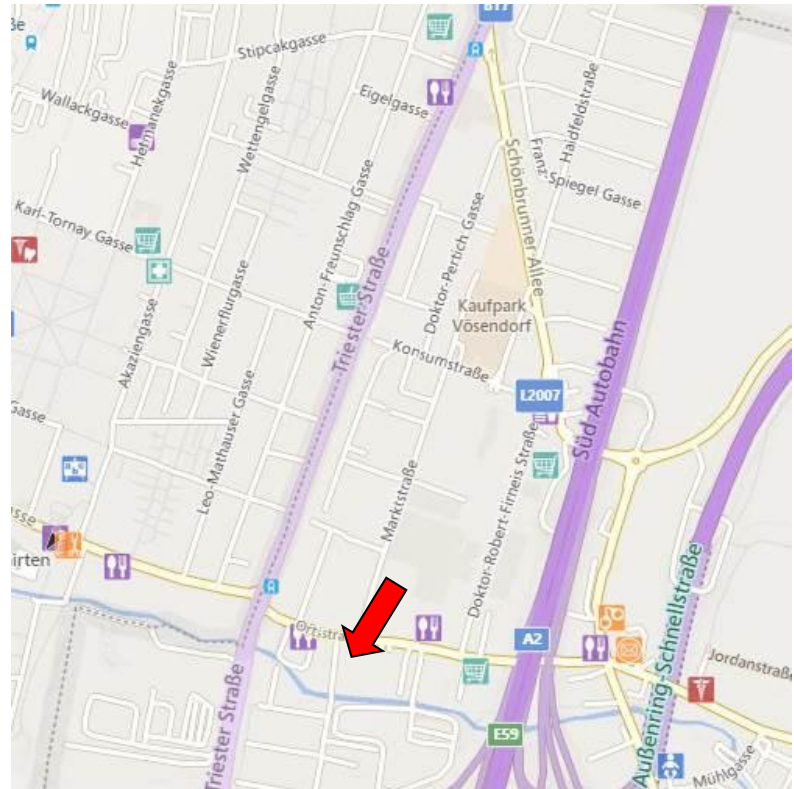


Abbildung 6: Infrastruktur<sup>7</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

<sup>7</sup> lt. [www.immounited.com/IMMOmapping](http://www.immounited.com/IMMOmapping), Stand 05.06.2025

## 2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation



### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16126 Vösendorf EINLAGEZAHL 316  
 BEZIRKSGERICHT Mödling

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1931/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.230/1	G	GST-Fläche	* 4321	
		Bauf.(10)	2524	
		Sonst(50)	1797	Ortsstraße 18

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

LNR Ortsstraße 18 Immobilien GmbH (FN 529025d)

ADR: Halbgasse 18/2, Wien 1070

b 412/2021 IM RANG 3465/2020 Kaufvertrag 2020-06-17 Eigentumsrecht  
vorgemerkt

d 3462/2021 Rechtsfertigung

e 8206/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-10

f 1931/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.03.2025  
(HG Wien - 9 S 46/25s)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

11 a 412/2021 Pfandurkunde 2020-07-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.560.000,--  
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG  
(FN 99073x)

b gelöscht

12 a 1084/2024

PFANDRECHT zur Sicherstellung EUR 540.757,55  
für Republik Österreich VORGEMERKT  
(BMF AS 67972782 4463/24)

b 1693/2025 Rechtsfertigung hins. EUR 540.757,55 für Republik  
Österreich (FA Österreich, DS 09)

13 a 1280/2025

PFANDRECHT vollstr. EUR 2.311,25  
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-03-03  
für Wasserleitungsverband der Triestingtal - und  
Südbahngemeinden (12 E 1155/25h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 26.08.2025 10:19:56

**Im A2-Blatt sind keine Eintragungen verbüchert.**

**Im C-Blatt sind ein Pfandrecht mit einem Höchstbetrag von € 10.560.000,00 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG sowie ein Pfandrecht und Rechtsfertigung zur Sicherstellung in der Höhe von € 540.757,55 für die Republik Österreich und ein Pfandrecht zur Vollstreckung von € 2.311,25 für Zinsen/Kosten lt.**

Beschluss vom 03.03.2025 für den Wasserleitungsverband der Triestingtal – und Südbahngemeinden eingetragen.

Laut Eintragung B-LNR 3e liegt die Rangordnung zur Veräußerung, bis zum 10.12.2025, beim zuständigen Insolvenzverwalter. Des Weiteren ist im B-Blatt die Eröffnung des derzeitigen Insolvenzverfahrens eingetragen.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.



Flächenwidmungs-  
und Bebauungs-  
bestimmungen

**Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes**

<b>Bauland</b>	Kerngebiet für nachhaltige Bebauung
<b>Bebauungsdichte</b>	1,50 GFZ
<b>Bebauungsweise</b>	geschlossene Bebauungsweise
<b>Bebauungshöhe</b>	11 m
<b>Anmerkung</b>	Verdachtsfläche

**Bauland Kerngebiet:**

§ 16 Abs. 1 Ziffer 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.“

**Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung**

§ 16 Abs. 1 Ziffer 9 NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§4 Z17 NÖ BO2014, LGBl. Nr.1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“

**Bebauungsdichte:**

§ 4 Abs. 17 NÖ Bauordnung 2014: „Geschoßflächenzahl: das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes;“

**geschlossene Bebauungsweise:**

§ 31 Abs. 1 Ziffer 1 NÖ Bauordnung 2014: „Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen. Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.“

**Bebauungshöhe:**

§ 31 Abs. 1 Ziffer 1 NÖ Bauordnung 2014: Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.

maximale Bebauungshöhe von 11 m

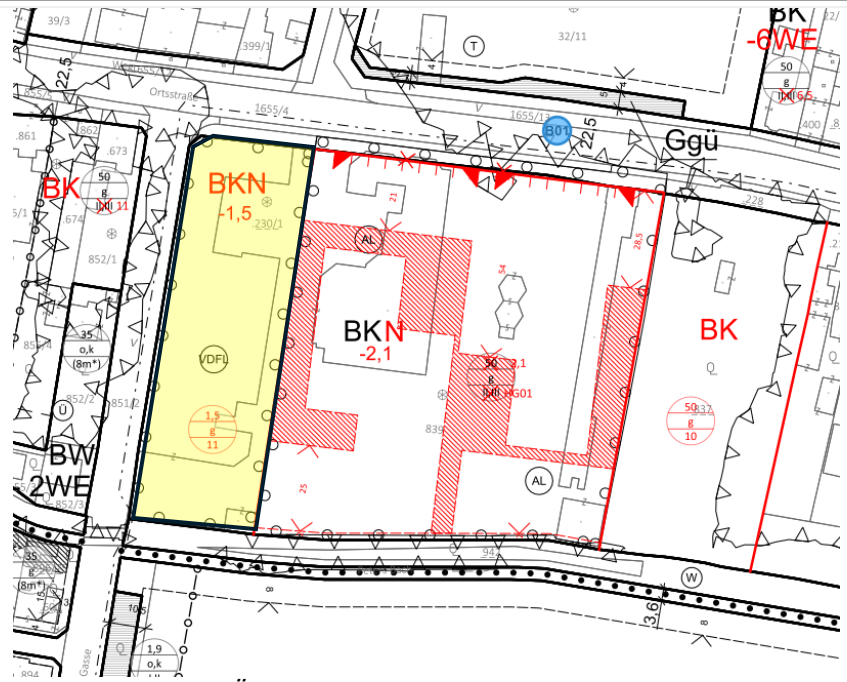


Abbildung 9: Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf, gegenständliche Liegenschaft markiert

**derzeitige rechtskräftige Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**

<b>Bauland</b>	Kerngebiet
<b>Bebauungsdichte</b>	50
<b>Bebauungsweise</b>	geschlossene Bebauungsweise
<b>Bebauungshöhe</b>	Bauklasse II, III
<b>Anmerkung</b>	Verdachtsfläche

**Bauland Kerngebiet:**

§ 16 Abs. 1 Ziffer 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.“

**Bebauungsdichte:**

§ 4 Abs. 10 NÖ Bauordnung 2014: „Bebauungsdichte: das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;“

**geschlossene Bebauungsweise:**

§ 31 Abs. 1 Ziffer 1 NÖ Bauordnung 2014: „Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen. Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand)

errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.“

**Bebauungshöhe:**

§ 31 Abs. 1 Ziffer 1 NÖ Bauordnung 2014: Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.

- über 5 m bis 8 m Bauklasse II
- über 8 m bis 11m Bauklasse III

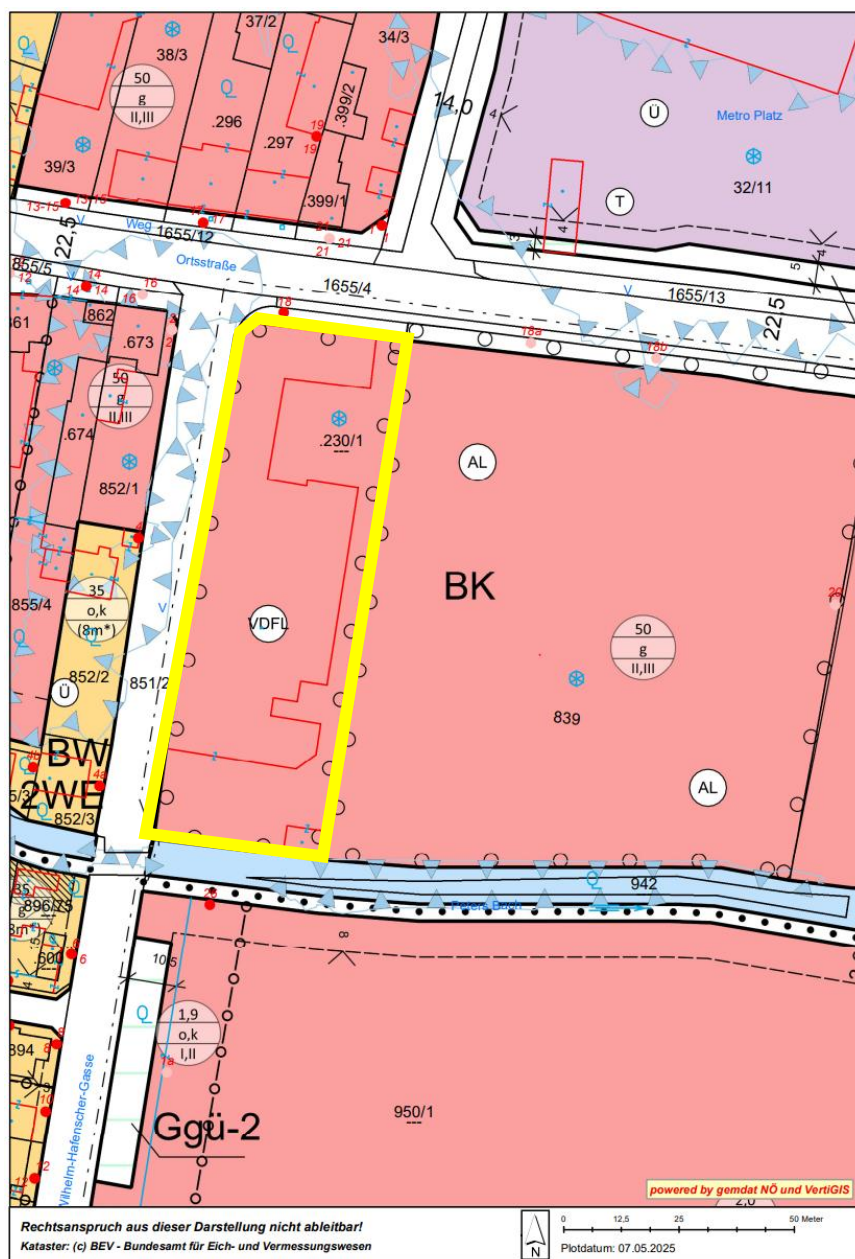


Abbildung 10: digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf, gegenständliche Liegenschaft markiert

Altlasten

Lt. Umweltbundesamt gibt es seit 01.01.2015 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): „Abtlagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Abtlagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten“

Östlich des gegenständlichen Grundstückes auf den Grundstücken Nr. .230/2, .230/3 und 839<sup>8</sup> ist die Altlast N60: Lackfabrik Eisenstädter – Teilbereich Ost<sup>9</sup> verzeichnet.

„Auf dem Altstandort „Lackfabrik Eisenstädter – Teilbereich Ost“, der sich im Westen der Gemeinde Vösendorf und nördlich des Peterbaches befindet wurde von 1900 bis 1971 eine Lackfabrik betrieben. Der Altstandort umfasst eine Fläche von etwa 11.600 m<sup>2</sup> und stellt den mittleren und östlichen Abschnitt der ehemaligen Lackfabrik dar. Im Jahr 1996 wurde eine Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wurde ein Teil der Kontamination entfernt. Der Untergrund und das Grundwasser sind weiterhin zum Teil erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt. Das Volumen des erheblich verunreinigten Untergrundbereiches kann mit ca. 9.000 m<sup>3</sup> abgeschätzt werden. Zur Sicherung der noch vorhandenen Untergrundverunreinigungen werden hydraulische Maßnahmen durchgeführt. Für den erheblich kontaminierten Teilbereich des Altstandortes ergibt sich die Prioritätenklasse 3.“<sup>10</sup>

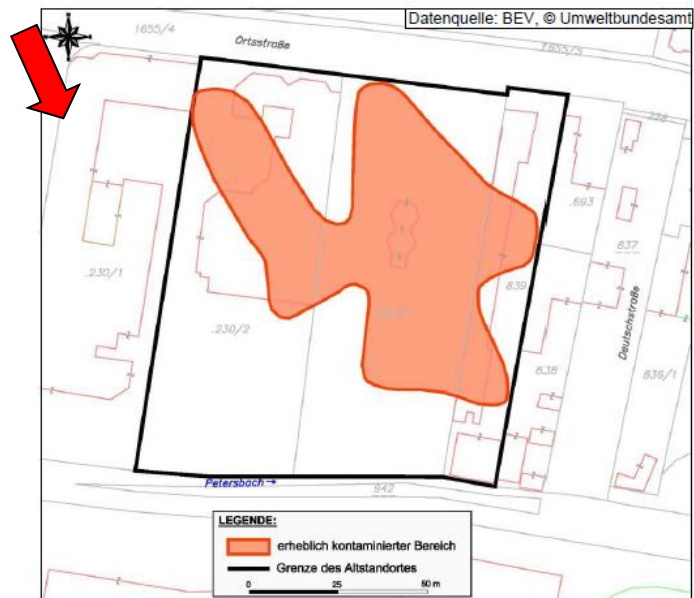


Abbildung 11: Lage Altstandort N60<sup>11</sup>, gegenständliche Liegenschaft markiert

<sup>8</sup> lt. Altlastenatlas-VO Anl. 3, Fassung vom 06.01.2025

<sup>9</sup> lt. Information zu Altstandort „Lackfabrik Eisenstädter – Teilbereich Ost“ vom 04.10.2019

<sup>10</sup> lt. Information zu Altstandort „Lackfabrik Eisenstädter – Teilbereich Ost“ vom 04.10.2019

<sup>11</sup> lt. Auszug aus Altlasten-GIS Umweltbundesamtes mit der eingezeichneten Altlast N60, ohne Datum

Lärmimmissionen

Laut Abfrage im digitalen Lärmfokataster des Lebensministeriums beträgt die **Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr** im südwestlichen Bereich von **55-60 dB**<sup>12</sup>.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

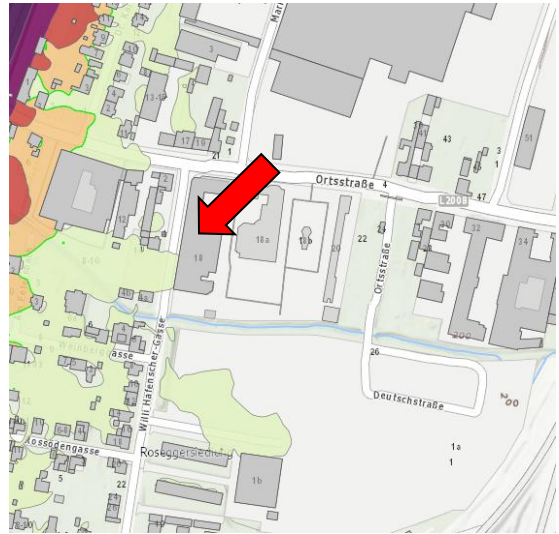


Abbildung 12: Auszug aus digitalem Lärmfokataster<sup>13</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

Laut Abfrage im digitalen Lärmfokataster des Lebensministeriums liegt **keine Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr** im gegenständlichen Bereich vor.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

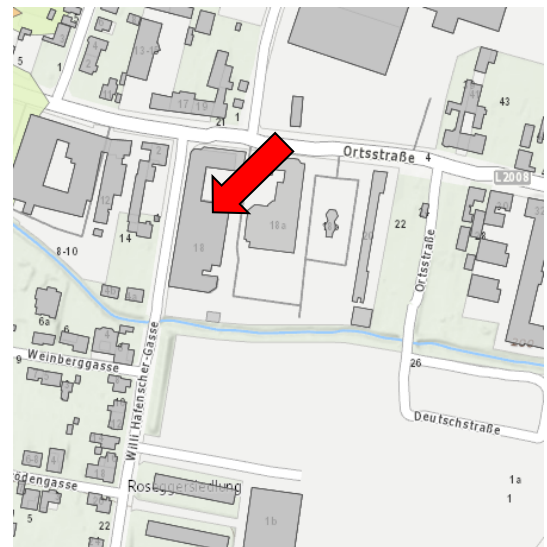
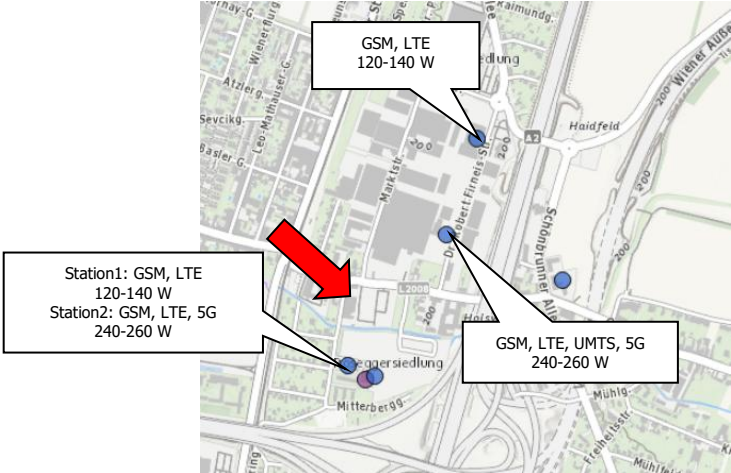



Abbildung 13: Auszug aus digitalem Lärmfokataster<sup>14</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

<sup>12</sup> Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

<sup>13</sup> lt. <https://maps.laerminfo.at/>, Stand 05.06.2025

<sup>14</sup> lt. <https://maps.laerminfo.at/>, Stand 05.06.2025

<p>Senderkataster</p>	<p>Laut Abfrage im digitalen Senderkataster befinden sich mehrere Sendeanlagen in näherer Umgebung der Liegenschaft, die nächstgelegenen werden beschrieben:</p>  <p>Abbildung 14: Auszug aus digitalem Senderkataster<sup>15</sup> Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Hochwasser</p>	<p>Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview &amp; Risk Assessment Austria) ist eine Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser sowie kleinflächig an der südlichen Grundstücksgrenze bei 30-jährlichem Hochwasser möglich:</p>  <ul style="list-style-type: none"><li>■ Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich</li><li>■ Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich</li><li>■ Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich</li><li>— Gewässerzuständigkeit</li><li>— Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)</li></ul> <p>Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte<sup>16</sup> Lage der Liegenschaft markiert</p>

<sup>15</sup> lt. [www.senderkataster.at](http://www.senderkataster.at), Stand 05.06.2025

<sup>16</sup> lt. [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at), Stand 05.06.2025

Naturgefahren-  
kataster

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) bestehen folgende Naturgefahren:

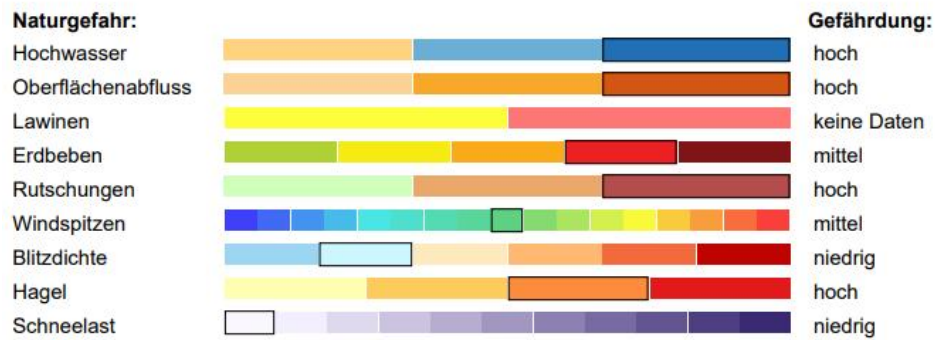
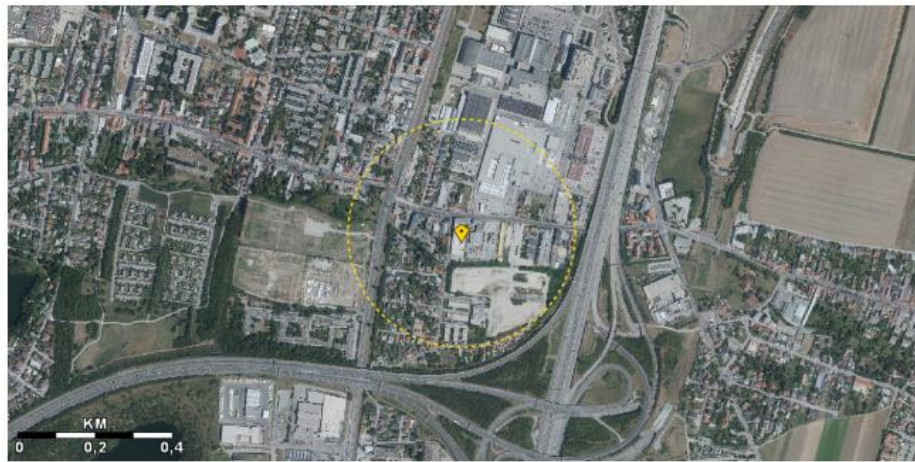


Abbildung 16: Auszug aus dem HORA-Pass<sup>17</sup>  
Lage der Liegenschaft markiert

<sup>17</sup> lt. www.hora.gv.at, Stand 05.06.2025

## 2.4. Bebauung

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:

### 2.4.1. Gebäudebeschreibung

Art der Bebauung	<b>Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude</b>																								
Baudaten	<table> <tr><td>Errichtung Maschinenraum</td><td>1960</td></tr> <tr><td>Errichtung Lagerhalle mit Büro</td><td>1973</td></tr> <tr><td>Errichtung Verkauf und Lager</td><td>1976</td></tr> <tr><td>Aufstockung 2.OG</td><td>1980</td></tr> <tr><td>Umbau Betriebsgebäude</td><td>1983</td></tr> <tr><td>Umbau Werkstatt</td><td>1983</td></tr> <tr><td>Errichtung Lösungsmittellager</td><td>1984</td></tr> <tr><td>Zubau Geschäftsfläche</td><td>1986</td></tr> <tr><td>Fasadengestaltung</td><td>2000</td></tr> <tr><td>Umbau Werkstatt</td><td>2009</td></tr> <tr><td>Umbau Top 1</td><td>2015</td></tr> <tr><td>Umbau Zahnarztpraxis</td><td>2025</td></tr> </table> (erhobenen Unterlagen im Bauakt)	Errichtung Maschinenraum	1960	Errichtung Lagerhalle mit Büro	1973	Errichtung Verkauf und Lager	1976	Aufstockung 2.OG	1980	Umbau Betriebsgebäude	1983	Umbau Werkstatt	1983	Errichtung Lösungsmittellager	1984	Zubau Geschäftsfläche	1986	Fasadengestaltung	2000	Umbau Werkstatt	2009	Umbau Top 1	2015	Umbau Zahnarztpraxis	2025
Errichtung Maschinenraum	1960																								
Errichtung Lagerhalle mit Büro	1973																								
Errichtung Verkauf und Lager	1976																								
Aufstockung 2.OG	1980																								
Umbau Betriebsgebäude	1983																								
Umbau Werkstatt	1983																								
Errichtung Lösungsmittellager	1984																								
Zubau Geschäftsfläche	1986																								
Fasadengestaltung	2000																								
Umbau Werkstatt	2009																								
Umbau Top 1	2015																								
Umbau Zahnarztpraxis	2025																								
Bauweise	4 Bauteile (tw. miteinander verbunden)																								
Fassade	Ortsstraße – Bauteil 1: Geschäftszone im EG, Bandfassade im 1. und 2.OG Willi Hafenscher-Gasse - Bauteil 2: gegliederte Fassade mit Fugenschnitte im Putz und bodentiefe Fenster im EG, Sturzgesims und Sohlbankgesims in den Obergeschoßen, Fenster überwiegend mit Glasoberlichten Willi Hafenscher-Gasse - Bauteil 2: Längspanelle, einflügelige Fenster																								
Heizung & Elektrik	Ölheizung, 2 Öltanks im KG Bauteil I, Gaskessel für Bauteil I Geschäftslokal EG.01 und Bauteil III.EG.1																								
Geschoße	Bauteile teilweise unterkellert Bauteil 1: EG, 1.OG, 2.OG Bauteil 2: EG, 1.OG, 2.OG Bauteil 3: EG, teilweise 1.OG Bauteil 4: EG																								
Lift	Bauteil 1 – Lastenaufzug der Marke „Haushahn“ mit einer Tragkraft von 1.500 kg (20 Personen) führt vom KG bis in 2.OG (Aufzugssperre, da kein positiver Überprüfungsbe fund lt. Bescheid der Marktgemeinde Vösendorf vom 08.04.2025 sowie lt. Schreiben der Marktgemeinde Vösendorf hinsichtlich der Aufzugssperre vom 18.08.2025, die notwendigen Reparaturarbeiten sind bereits erfolgt und es wird an einer Aufhebung der Liftsperre gearbeitet lt. schriftlicher Bekanntgabe durch den Insolvenzverwalter am 13.08.2025) -																								

### 2.4.2.1. Mieteinheiten

Die Beschreibung erfolgt anhand der Begehung am 08.04.2025 sowie anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Planunterlagen der Neuvermessung durch die PABACO Planungs- und Baugesellschaft m.b.H., sowie in der Bauakteinsicht erhobenen Planunterlagen. Die Mieteinheiten werden informativ angeführt. Die Anzahl der Stellplätze wurden vom Sachverständigen, anhand der Auskunft der HV24 GmbH, ergänzt.

Bauteil 1	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>I.KG.01</u></li><li>- <u>I.KG.02</u></li><li>- <u>I.0.01</u></li><li>- <u>I.1.02 - 1.13 &amp; I.1.15 - 1.24</u></li><li>- <u>I.1.27</u></li><li>- <u>I.2.02</u></li><li>- <u>I.2.03 - 2.06</u></li><li>- <u>I.2.07 - 2.08</u></li><li>- <u>I.2.09</u></li><li>- <u>I.2.10</u></li></ul>
Bauteil 2	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>II.0.02 - 0.07 &amp; III. 0.04 - 0.07</u></li><li>- <u>II.1.02</u></li><li>- <u>II.1.03</u></li><li>- <u>II.1.04</u></li><li>- <u>II.1.05</u></li><li>- <u>II.1.06</u></li><li>- <u>II.1.07</u></li><li>- <u>II.1.09</u></li><li>- <u>II.1.10</u></li><li>- <u>II.1.13</u></li><li>- <u>II.1.14</u></li><li>- <u>II.1.15</u></li><li>- <u>II.1.16</u></li><li>- <u>II.1.17</u></li><li>- <u>II.2.05</u></li><li>- <u>II.2.06</u></li><li>- <u>II.2.07</u></li><li>- <u>II.2.08</u></li><li>- <u>II.2.09</u></li><li>- <u>II.2.10</u></li><li>- <u>II.2.11</u></li><li>- <u>II.2.12</u></li><li>- <u>II.2.13</u></li><li>- <u>II.2.14</u></li><li>- <u>II.2.15</u></li></ul>
Bauteil 3	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>III.0.08 - 0.11</u></li><li>- <u>III.0.12</u></li><li>- <u>III.1.01</u></li><li>- <u>III.1.02</u></li><li>- <u>III.1.03</u></li><li>- <u>III.1.04</u></li><li>- <u>III.1.05</u></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>III.1.06</u></li><li>- <u>III.1.07</u></li><li>- <u>III.1.14</u></li></ul>
Bauteil 4	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>IV.0.1 - 0.14</u></li><li>- <u>IV.0.15 - 0.41</u></li></ul>
Hofbereich	<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>37 KFZ-Abstellplätze</u></li></ul>

### 2.4.3. Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes sowie der Mieteinheiten wird aufgrund der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme anhand nachstehender Skala wie folgt qualifiziert:

**vermietete Einheiten: durchschnittlich  
Leerstand: durchschnittlich bis einfach und zweckdienlich  
(teilweise Adaptierungsmaßnahmen notwendig)**

#### **Skala Ausstattung (eigene Skala des Sachverständigen)**

**hochwertig und repräsentativ:** z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/ Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

**sehr gut:** z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernde Jalousien

**gut:** z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

**durchschnittlich:** z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

**einfach und zweckdienlich:** z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

**sehr einfach:** z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinrichtungen einfachst ausgestattet - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melanbodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

## 2.4.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

<p style="text-align: center;"><b>vermietete Einheiten: durchschnittlich Leerstand: durchschnittlich bzw. teilweise renovierungsbedürftig</b></p>
---

- Der Zustand der Elektrik im Gebäude befindet sich in einem eher schlechten Zustand.
- Es sind keine Subzähler für die einzelnen Mieteinheiten vorhanden, nur ein Hauptzähler.
- Das Gebäude wird mit Öl beheizt. Hierfür befinden sich zwei Öl Tanks im Kellergeschoß des Gebäudes.

### **Skala Zustand (eigene Skala des Sachverständigen)**

**sehr gut** - keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

**gut** - wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

**durchschnittlich abgenutzt** - seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

**renovierungsbedürftig** - sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

**unbrauchbar** - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

### **2.4.5. Nutzflächen und Mietsituation**

Die Mietsituation wurde dem Sachverständigen von der HV24 GmbH zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Datenschutzgrundverordnung erfolgt eine Anonymisierung der Mieternamen. Top-Bezeichnung, Nutzflächen, Mieten und Objektart wurden der Liste „20250729\_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ vom 06.08.2025 sowie der neu vermessenen Bestandspläne der Firma PABACO Planungs- und Baugesellschaft m.b.H., vom 11.07.2025, und der Liste „20250810\_ORTSSTR 18\_Flächen- und Mietaufstellung HV24“ vom 10.08.2025, entnommen. Der Bewertung werden die Mieten lt. Zinsliste zugrunde gelegt. Die Flächenausmaße erscheinen größtenteils plausibel und werden der Bewertung zu Grunde gelegt.

Top Nr. neu	TOP lt. ZILI	Objektart	Fläche alt	Fläche NEU (lt. Vermessung)	An-merkung	Mieter	Mietbeginn	HMZ	PKW AP Miete	BK	BK Pauschal	Strompauschale	Stromkonto	Netto inkl. BK	Ust-Satz	Ust-Betrag	Brutto
I.1 a	BT1/1 Top 1	Ordination	246	246,58		vermietet	11.04.2024	€ 2.337,00		€ 738,00				€ 3.075,00			€ 3.075,00
I.1 b	BT1/1 Top 2	Büro	109	60,22		leerstand	01.01.2024			€ 337,90							
I.1.06	BT1/1 Top 3	Büro	45	40,39		vermietet	01.12.2024	€ 360,00		€ 90,00				€ 450,00	20%	€ 90,00	€ 540,00
I.2.01	BT1/2 Top 1	Büro	40	41,52		vermietet	01.03.2000	€ 675,02		€ 134,66				€ 809,68	20%	€ 161,94	€ 971,62
I.2.02	BT1/2 Top 2	Büro	255	39,34		leerstand	01.01.2025			€ 790,50							
I.2.03	BT1/2 Top 3	Büro		40,3		leerstand	01.01.2025			€ 123,77							
I.2.05	BT1/2 Top 5	Büro	82	34,39		vermietet	01.01.2024	€ 437,50	€ 160,00		€ 99,00			€ 696,50	20%	€ 139,30	€ 835,80
I.2.06	BT1/2 Top 6	Büro	35	34,05		vermietet	01.11.2021	€ 460,46		€ 316,68				€ 777,14	20%	€ 155,43	€ 932,57
I.2.07	BT1/2 Top 7-8	Büro		34,91	Miete existiert lt. aktueller Vorschreibungsliste nicht	vermietet	01.10.2017	€ 820,00		€ 205,00				€ 1.025,00	20%	€ 205,00	€ 1.230,00
I.2.08	BT1/2 Top 9	Büro	55	29,91	133,26 m² Gesamt	vermietet	01.01.2024	€ 1.023,97		€ 256,61				€ 1.280,58	20%	€ 256,12	€ 1.536,70
I.2.09		Büro		40,51	Änderung in ZILI notwendig da SIP als 09 geführt wird	leerstand	01.01.2024										
I.EG.01	BT1/GL1	GL	271	229,52		vermietet	15.06.2015	€ 5.445,13			€ 987,19			€ 6.432,32	20%	€ 1.286,46	€ 7.718,78
I.KG.01	KG/1	Keller				leerstand	01.01.2025			€ 53,22							
I.KG.02	KG/2	Keller				leerstand	01.01.2025			€ 53,22							
II	BT2/EG Top 1	Büro	283			leerstand	01.01.2024			€ 877,30							
II.1.01	BT2/1 Top 1	Büro	22	23,36		leerstand	01.01.2024			€ 68,20							
II.1.02	BT2/1 Top 2	Büro	19	16,07		leerstand	01.01.2024			€ 58,90							
II.1.03	BT2/1 Top 3	Büro	45	40,2		leerstand	01.01.2024			€ 139,50							
II.1.04	BT2/1 Top 4	Büro	45	40,86		leerstand	01.01.2024			€ 139,50							
II.1.13	BT2/1 Top 5	Büro	23	21,79		vermietet	01.01.2025	€ 210,00		€ 90,00							€ 360,00
	BT2/1 Top 14	Büro	20	24,77		vermietet	01.08.2024	€ 200,00		€ 60,00				€ 260,00	20%	€ 52,00	€ 312,00
II.1.01	BT2/2 Top 1	Büro	12,6	11,57	Muss in ZI LI von II auf I geändert werden.	vermietet	01.08.2024	€ 126,00		€ 37,80				€ 163,80	20%	€ 32,76	€ 196,56
II.2.02	BT2/2 Top 2	Büro	22	20,41		leerstand	01.01.2024			€ 68,20							
II.2.03	BT2/2 Top 3	Büro	24	24,37		leerstand	01.01.2024			€ 74,40							
II.2.05	BT2/2 Top 5	Homöpa.	18	22,32		leerstand	01.01.2024			€ 55,80							
II.2.06		Büro	22,32	17,58		leerstand	01.01.2024										
II.2.07	BT2/2 Top 7	Büro	30	29,11		leerstand	01.03.2013	€ 295,00			€ 75,00			€ 370,00	20%	€ 74,00	€ 444,00
II.2.08		Büro		31,66		leerstand	01.01.2024										
II.2.09		Büro		41,45		leerstand	01.01.2024										
II.2.10		Büro		21,82		leerstand	01.01.2024										
II.2.11		Büro		23,99		leerstand	01.01.2024										
II.EG.1	BT2/Werkstätte	Werkstätte	400	352,5		vermietet	01.11.1989	€ 4.553,24		€ 1.298,30		€ 160,00		€ 6.011,54	20%	€ 1.202,31	€ 7.213,85
III	BT3/EG Top 1	Büro	24	14,28		leerstand	01.01.2024			€ 74,40							
III.1.1	BT3/1 Top 1	Büro	45	15,46	In ZILI ändern auf Top 01	vermietet	01.02.2009	€ 522,33			€ 137,35			€ 659,68	20%	€ 131,94	€ 791,62
III.1.2		Büro		28,07	IN ZLI ändern auf Top 02	vermietet	01.02.2009										
III.1.3		Büro		20,44		leerstand											
III.1.4		Büro		18,21		leerstand											
III.1.5		Büro		18,41		leerstand											
III.1.6		Büro		44,09		leerstand											
III.1.7		Büro		14,28		leerstand											
III.EG.1	BT3/2 Top 2-4	Werkstatt	285	241,2		leerstand	01.02.2012	€ 3.219,58			€ 961,40			€ 4.180,98	20%	€ 836,20	€ 5.017,18
III.EG.2	BT3/Lager	Lager				leerstand	01.01.2025			€ 40,83							
IV.EG.1	BT4/GL1-2	GL	265	249,06		vermietet	15.06.2015	€ 4.262,15			€ 426,21			€ 4.688,36	20%	€ 937,67	€ 5.626,03
IV.EG.3	BT4/GL3	GL	1000	910,67		vermietet	01.08.2018	€ 15.072,92		€ 1.853,21			€ 330,00	€ 17.256,13	20%	€ 3.451,23	€ 20.707,36
Summe			3742,92	3209,64				€ 39.200,31		€ 8.035,90	€ 2.686,15			€ 48.136,72		€ 9.012,35	€ 57.509,07
								BK Summe		€ 10.722,05							

AP32	Stellplatz	<b>vermietet</b>	1 Stk. in Miete enthalten	-	€
AP33	Stellplatz	<b>vermietet</b>	1 Stk. in Miete enthalten	-	€
AP 1-20 & 25-32 & 34-37	Stellplatz	leerstand	33 Stk.	€ 0,00	- €
AP 21	Stellplatz	<b>vermietet</b>	1 Stk.	€ 40,00	€ 40,00
AP 22	Stellplatz	<b>vermietet</b>	1 Stk.	€ 40,00	€ 40,00
AP 23	Stellplatz	<b>vermietet</b>	1 Stk.	€ 40,00	€ 40,00
AP 24	Stellplatz	<b>vermietet</b>	1 Stk.	€ 40,00	€ 40,00

## 2.4.6. Entwicklungspotential

Das **Potential** liegt in der **aktiven Bewirtschaftung** der gegenständlichen Liegenschaft - insbesondere in der Neuvermietung der Leerstände (23,8 Leerstandsquote). Ebenso in der Vermietung von Abstellplätzen im Hofbereich sowie der Neuvermietung der Einheit Top IV.EG.3 (bzw. IV.0.15 – 0.41) nachdem der rechtswirksam werden des Räumungsvergleichs vom 20.08.2025.

## 3. Gutachten

### 3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m<sup>2</sup>** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **augenblicklichen wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Liegenschaft und können daher bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne Berücksichtigung von etwaigen grundbücherlichen Rechten oder Lasten**.  
Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.  
Es wird somit der Verkehrswert einer **(geld-)lastenfreien Liegenschaft** ermittelt.
- Der Verkehrswertermittlung werden die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen der Befundaufnahme, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Aufgrund der Marktsituation zum Bewertungsstichtag finden die Vorschriften der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 vom 18. Juni 2020 am Markt keine Berücksichtigung.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde **nicht** vorgelegt.  
Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.  
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.  
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.
- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes wurde vorgenommen.  
Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch die ausgehobenen baulichen Unterlagen festgestellt und klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich.  
Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. B 1301** darstellt.

- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragerzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, wird – unabhängig von einer möglichen Vorsteuerabzugsmöglichkeit - die **Umsatzsteuer** nicht berücksichtigt. Sollte die netto zu bewertende Liegenschaft mit 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Eigennutzung dienen, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von derzeit 20 % berücksichtigt. Grundsätzlich wird auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen bzw. auf einen eventuellen Vorsteuerberichtigungsbedarf bei Verkauf der Liegenschaft hingewiesen.

- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Weitere Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde wurden ebenfalls nicht durchgeführt.
- Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens der Auftraggeber übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.
- Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes bzw. der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 **Erdbebenkräfte**. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die **Mietsituation** wurde dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag von HV24 GmbH zur Verfügung gestellt.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird folgendes festgestellt: In Anbetracht der Unsicherheit einzelner Faktoren, die in die Bewertung einfließen, wie beispielsweise die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann es sich bei dem ermittelten Bewertungsergebnis keinesfalls um eine mathematisch exakte Größe handeln. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden **computergestützt** erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.  
Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Verkehrswert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.
- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

## 3.2. besondere Annahmen

Es sind gegenständlich **besondere Annahmen** zu treffen, sodass es sich lediglich um **Verkehrswerte unter besonderen Annahmen** handeln kann.

*„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 muss sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“<sup>18</sup>*

Der Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf, GZ: 2331 33 09/24-BP – „Ortsstraße/Bebauungsweisen“ sowie der Verordnungsentwurf Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Vösendorf GZ: 2331 26 01/24-OE - „Ortsstraße“, jeweils ausgearbeitet im April 2025 durch Dipl.-Ing. Josef Hameter, wurden zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme noch nicht rechtskräftig kundgemacht und entfalten diese somit keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Es wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass die o.a. Verordnungsentwürfe rechtskräftig kundgemacht werden. Die Auswirkung der Änderung des Bebauungsplanes sowie des örtlichen Raumordnungsprogrammes auf den Wert der gegenständlichen Liegenschaft wird auf Basis dieser besonderen Annahme ermittelt.

Östlich des gegenständlichen Grundstückes auf den Grundstücken Nr. .230/2, .230/3 und 839<sup>19</sup> ist die Altlast N60: Lackfabrik Eisenstädter – Teilbereich Ost<sup>20</sup> verzeichnet.

Bodengutachten des gegenständlichen Grundstückes wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens konnte augenscheinlich bei der örtlichen Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes wurde vorgenommen. Die gegenständliche Liegenschaft ist im Altlasten-GIS nicht angeführt.

Dem Sachverständigen wurde zum Thema Altlasten zusätzlich die Dokumente:

- Kaufvertrag vom 09.05.2018, aus dem Dokument „Grundbuchabfrage TZ 4320\_2018, Kaufvertrag ABENE GmbH \_ Co Ortsstraße 18 KG“
- Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion – Abteilung Umwelttechnik, vom 18.07.2011
- Analysebericht P110671 der PORR Umwelttechnik GmbH, vom 07.11.2011
- Ergänzendes Gutachten über die Bodenluftuntersuchungen der GEO-data Gesellschaft für Umwelttechnik m.b.H., vom 20.07.2005
- Dokument „N60\_Prio, Altstandort \_ Lackfabrik Eisenstädter - Teilbereich Ost, Umweltbundesamt“ des Umweltbundesamtes, vom 04.10.2019
- Dokument „RIS - Altlastenatlas-VO Anl\_ 3 - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 06\_01\_2025“ Auszug vom 25.03.2025

übermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaft Altlastenfrei ist.

Es ist anzumerken, dass im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plotdatum 07.05.2025 sowie im Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der

<sup>18</sup> lt. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 Punkt 4.2.1.2

<sup>19</sup> lt. Altlastenatlas-VO Anl. 3, Fassung vom 06.01.2025

<sup>20</sup> lt. Auszug aus Altlasten-GIS Umweltbundesamtes mit der eingezeichneten Altlast N60, ohne Datum

Marktgemeinde Vösendorf – Änderungsplan 02 – Planverfasser Dipl.-Ing. Josef Hameter, Maßstab 1:5000, Jänner 2025 die Liegenschaft noch als Verdachtsfläche ausgewiesen ist. Lt. entsprechender Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Jedoch gelten lt. § 40 (1) ALSAG-Novelle 2024 gemeldete Verdachtsflächen als bekanntgegebene Altablagerungen und Altstandorte im Sinne des § 13 Abs. 1 ALSAG-Novelle 2024.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung der derzeitigen Nutzung liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet. Ein Restrisiko kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert in zwei Varianten ermittelt:

Variante1: Verkehrswert mit derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Variante2: Verkehrswert nach Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen der gegenständlichen Liegenschaft neu vermessen wurde und es somit Differenzen zwischen der alten und der neu vermessenen Nutzfläche, beide lt. Liste „20250729\_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ vom 06.08.2025, übermittelt von der HV24 GmbH, vorliegen.

Es wird davon ausgegangen, dass nach Vollendung der neuen Flächenerhebung die Mietzinse entsprechend der neu vermessenen Größe der einzelnen Mieteinheiten entsprechend angepasst werden. Um dies in der Berechnung möglichst transparent darstellen zu können wird für die Ertragswertberechnung die Term & Reversion – Methode herangezogen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Mietanpassung sowie eine Neuvermietung, nach Durchführung von Adaptierungsarbeiten, mit 01.01.2026 stattfinden.

Die Nutzflächen lt. Liste „20250729\_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ vom 06.08.2025 für die Büroräumlichkeiten I.2.05 - 2.08 (bzw. I.2.03 -2.06) scheinen nicht plausibel bzw. fehlt teilweise die Nutzfläche in der Zinsliste. Es wurde die Gesamtnutzfläche aus der Zinsliste übernommen und nach Wahrnehmung vor Ort annäherungsweise berichtigt.

Für die leerstehenden Lagerflächen im Kellergeschoß I.KG.01 & I.KG.02 sowie die leerstehende Lagerfläche III.0.12 und das leerstehende Büro I.2.03 (bzw. I.2.02) sind ebenfalls in der Liste „20250729\_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ vom 06.08.2025 keine Nutzflächen ausgewiesen. Für die leerstehenden Lagerflächen im Kellergeschoß I.KG.01 & I.KG.02 gibt es keine Nutzflächen laut den vorhandenen Unterlagen. Ebenso wurden diese bei der Neuvermessung nicht ermittelt, weshalb diese in der folgenden Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt werden. Die leerstehende Lagerfläche III.0.12 sowie das Büro I.2.03 (bzw. I.2.02) wurden bei der Neuvermessung ermittelt und werden deshalb bei der folgenden Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Für die IV.EG.3 (bzw. IV.0.15 – 0.41) liegt ein Räumungsvergleich vor. Am 20.08.2025 wurde am Bezirksgericht Mödling ein Räumungsvergleich zwischen Masseverwalter der Liegenschaft als Kläger und dem zum Stichtag der Bewertung mietenden, und gleichzeitig beklagten Partei, geschlossen. Darin verpflichtet sich die beklagte Partei das Geschäftslokal samt Büro und Lager bis zum 31.12.2025 zu räumen und bestandsfrei an die klagende Partei zu übergeben. Dieser Vergleich ist zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht rechtswirksam. Es wird gegenständlich von einer Neuvermietung zu Marktkonditionen ausgegangen.

Am 19.05.2025 wurde der Bauakt am Gemeindeamt Vösendorf erhoben. Im Bauakt liegen keine einheitlich ausgewiesenen Bestandsflächen vor, wodurch eine eindeutige Überprüfung des Konsenses nur eingeschränkt möglich ist. Seitens der Gemeinde wurde nicht darauf hingewiesen, dass nicht genehmigte Bauteile vorliegen.

Die neu ermittelten Flächen der IV.0.40 sowie IV.0.41 sind nicht im Plan „BP\_Ortstrasse 18, 2331 Vösendorf“ der Firma PABACO eingezeichnet. Hier wird die Annahme getroffen, dass diese Flächen dem selbständigen Gebäude am südöstlichen Rand des Grundstückes zuzuordnen sind.

Die Fläche I.1.26 ist lt. den Planunterlagen „BP\_Ortstrasse 18, 2331 Vösendorf“ der Firma PABACO derzeit als Büro gewidmet. Ein Teil der Fläche ist lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung derzeit allerdings als Fluchtweg von der Ordination ins Stiegenhaus des Bauteils II. vorgesehen. Daher kann die Fläche im derzeitigen baulichen Zustand nicht als Büro, sondern erst nach baulichen Veränderungen, an eine Dritte Partei vermietet werden. Somit wird die Annahme getroffen, dass diese Fläche, aufgrund der Umstände, derzeit als Allgemeinfläche anzusehen ist.

Die Anzahl der Stellplätze wurde auf Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung ermittelt. Dem Sachverständigen liegen keine Unterlagen vor, die die Anzahl der Stellplätze bestätigt. Daher wird angenommen, dass die Aussagen der Hausverwaltung der Richtigkeit entsprechen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens fehlen die Flächenmaße der Einheiten TOP I.KG.01 und TOP I.KG.02. Diese lassen sich vom Sachverständigen, aufgrund fehlender Unterlagen, nicht sachverständig ermitteln. Daher können diese Flächen in der Berechnung nicht berücksichtigt werden.

Durch die Neuvermessung der Flächen kommt es auch zu unterschiedlichen Bezeichnungen der Räumlichkeiten. Im Gutachten stehen zuerst die Altbezeichnungen und dahinter, in Klammern gesetzt, die Neubezeichnung.

### 3.3. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel			x			
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund				x		
Infrastruktur			x			
Nähe zum Stadtzentrum			x			
Standortimage			x			
Eignung für Bürozwecke			x			
Eignung für Geschäftszwecke			x			
Eignung für Gewerbezwecke			x			
<b>gesamt gesehen gute Büro-, Geschäfts- und Gewerbelage im Bezirk Mödling</b>						

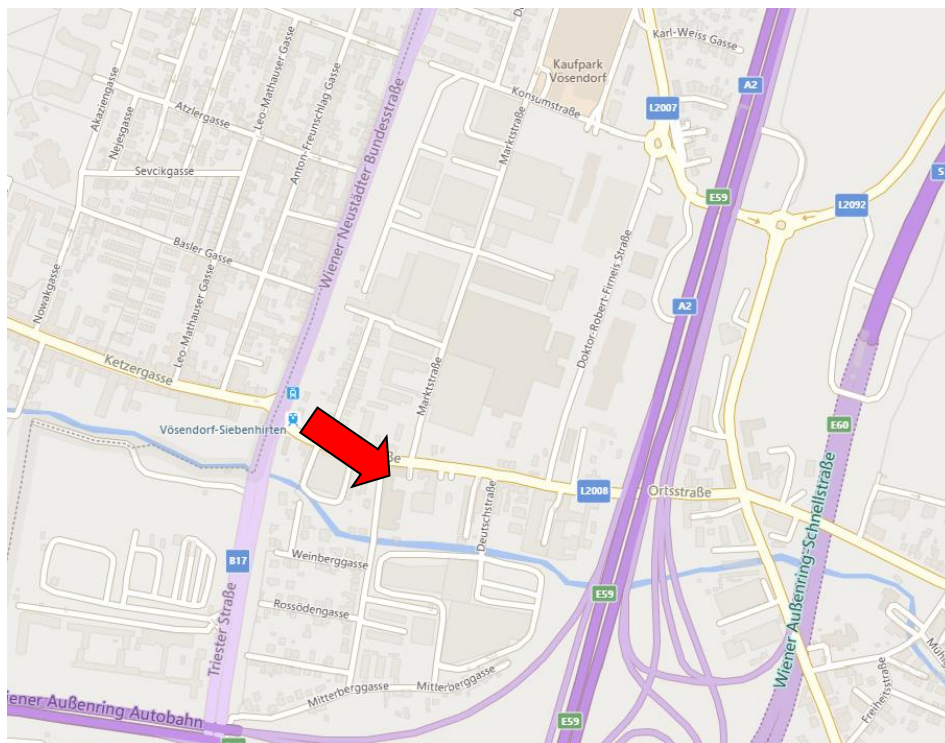


Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft<sup>21</sup>

<sup>21</sup> lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/#>, Stand 05.06.2025

## 3.4. Auftrag und Bewertungsverfahren

### Auftrag/ Ziel

**Ziel des Gutachtens** ist die **Ermittlung des Verkehrswertes in zwei Varianten, unter besonderen Annahmen**, der beschriebenen Liegenschaft zum **Bewertungsstichtag**.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl.Nr.150/1992: *„(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.“*

Der **Verkehrswert** entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschneiden sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*<sup>22</sup>

### Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei ertragsorientierten Objekten wie den vorliegenden die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** als Verkehrswertermittlungsmethode anerkannt und kommt zur Anwendung.

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

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der*

<sup>22</sup> The International Valuation Standards Committee, IVSC

*Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung."*

In der Bewertungslehre und -praxis gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz wird der Bodenwert mittels **Vergleichswertverfahrens** ermittelt.

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

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden."*

### 3.5. Bewertung Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** sind **keine Eintragungen verbüchert**.

Im **C-Blatt** sind ein **Pfandrecht** mit einem Höchstbetrag von € 10.560.000,00 für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG sowie ein **Pfandrecht und Rechtfertigung** zur Sicherstellung in der Höhe von € 540.757,55 für die Republik Österreich und ein **Pfandrecht** zur Vollstreckung von € 2.311,25 für Zinsen/Kosten lt. Beschluss vom 03.03.2025 für den Wasserleitungsverband der Triestingtal – und Südbahngemeinden.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Die Rangordnung zur Veräußerung liegt bei dem zuständigen Insolvenzverwalter auf.

Die im Grundbuch vermerkten Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant und wurden daher bei der Ermittlung des Verkehrswerts außer Ansatz gelassen.

Es erfolgt die Bewertung einer **(geld-)lastenfreien Liegenschaft**.

### 3.6. Bodenwertermittlung

#### Bewertungsansätze

Auf bewertungsgegenständlicher Grundstücksfläche ist die Widmung „**Bauland-Kerngebiet**“ festgelegt bzw. lt. Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes GZ: 2331 33 09/24 BP – Änderungsplan B01 vom März 2025 sowie lt. Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf – Änderungsplan 02 – von Jänner 2025 die Widmung „**Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung**“ geplant.

Durch umfangreiche Recherchen in der digitalen **Urkundensammlung** des Bezirksgerichtes Mödling (anhand der Immobiliensoftware immounited) hat der Sachverständige **4 Vergleichswerte** von tatsächlichen Grundstücksverkäufen von „**Wohnbauland**“<sup>23</sup> im **Nahebereich** und in zeitlicher **Nähe zum Bewertungsstichtag** der gegenständlichen Grundstücksfläche recherchiert.

Kaufpreis pro m<sup>2</sup> gegenständliches Grundstück bereinigt über erzielbare Bruttogrundfläche: Unterschiede in der Bebauungsdichte und Bauklasse werden über die maximal erzielbare Bruttogrundfläche (BGF) bereinigt. Dazu wird die jeweils maximal erzielbare Bruttogrundfläche der Vergleichsgrundstücke ermittelt und in weitere Folge dem Kaufpreis des jeweiligen Vergleichsgrundstückes durch die jeweils maximal erzielbare Bruttogrundfläche dividiert, um den Kaufpreis pro Quadratmeter erzielbare Bruttogrundfläche der Vergleichsgrundstücke zu erhalten. Dieser Quadratmeterpreis pro Bruttogrundfläche wird mit der maximal erzielbaren Bruttogrundfläche auf bewertungsgegenständlicher Liegenschaft multipliziert und durch die gegenständliche Grundstücksfläche dividiert, um den bereinigten Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die gegenständliche Liegenschaft zu ermitteln.

Lage: Eine Bereinigung der **Lagequalität** wird nach Einschätzung des Sachverständigen vorgenommen.

Zeitraum: Des Weiteren erfolgt eine zeitliche Anpassung der Vergleichswerte an die jährliche Grundstückspreisveröffentlichung lt. Gewinn für Grundstücke in Vösendorf.

#### Bereinigung Zeitraum:

<b>Entwicklung lt. Gewinn Baugrundstücke in Vösendorf</b>		
<b>Jahr</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklung 2021-2025</b>
2021	525,00 €	+14,29%
2022	550,00 €	+9,09%
2023	600,00 €	0,00%
2024	600,00 €	0,00%
2025	600,00 €	0,00%

<sup>23</sup> lt. § 1 Abs. 1 Ziffer 4 NÖ ROG 2014: „Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs. 1 Z 1, 2, 5, 7, 8 und 9 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet (ausgenommen „Hinausgereichte“), Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen, Wohngebiet für nachhaltige Bebauung oder Kerngebiet für nachhaltige Bebauung festgelegt werden;“

**Ausreißertest:** Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Liegenschaft wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.<sup>24</sup>

**Statistische Methoden:** bieten beim Vergleichsverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können.

Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

**Median:** Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

**Standardabweichung:** Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

**Variationskoeffizient v:** Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> vgl. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

<sup>25</sup> lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207ff

Lage der Vergleichsobjekte:

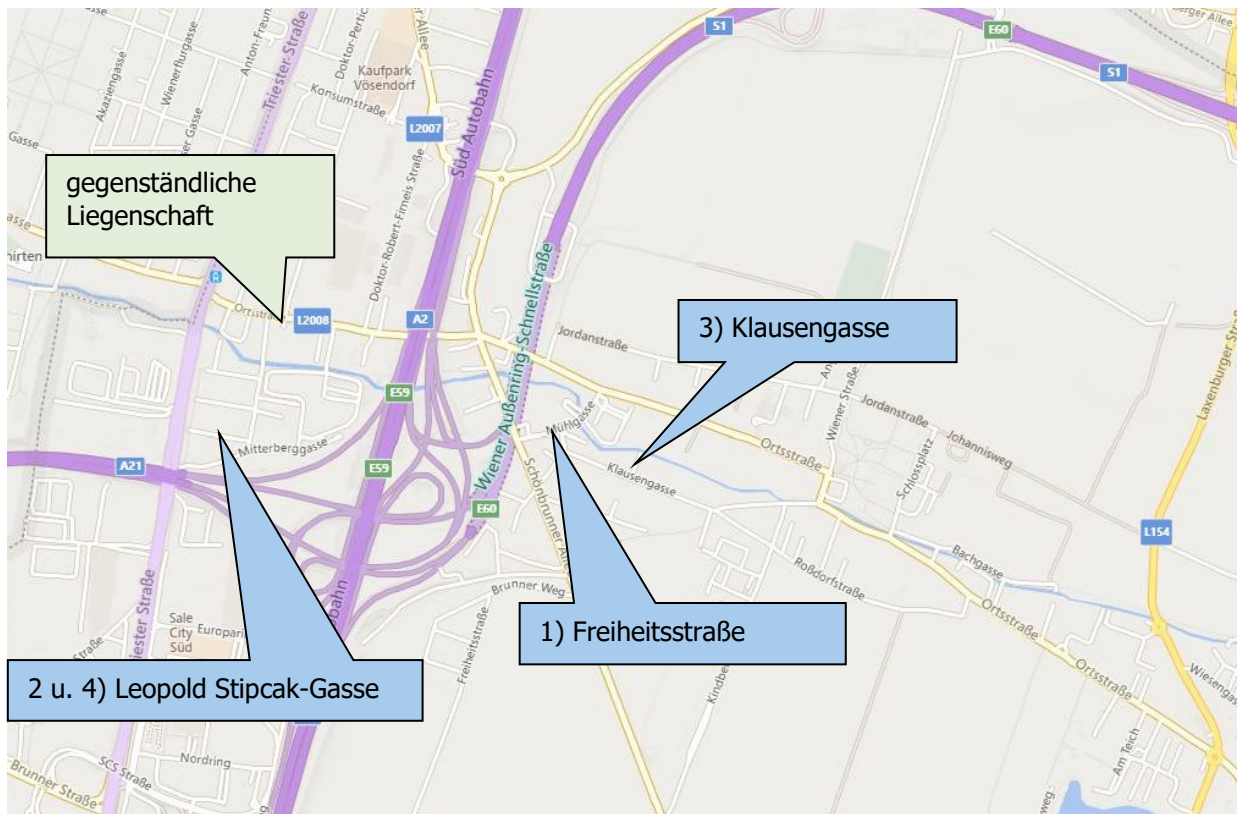


Abbildung 18: Lageplan der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl<sup>26</sup>

<sup>26</sup> lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx>, Stand 07.05.2025

## Anpassung der Vergleichswerte auf Basis des derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans der Marktgemeinde Vösendorf

lfd. Nr.	Datum	Straßenzug	Widmung	Grundstücksfläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> BGF	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> ggst. Gfl. Bereinigt über erzielbare BGF	Bereinigung Lage	Bereinigung Datum	Summe Bereinigung	Gstk.werte bereinigt	Ausreißertest*
1	05/2024	Freiheitsstraße	BW-2WE, 35, g, I,II	881 m <sup>2</sup>	€ 323.910,00	€ 420,18	€ 735,32	0,00%	0,00%	0,00%	€ 735,32	
2	07/2023	Leopold Stipcak-Gasse	BW-2WE, 35, g, 8m*	343 m <sup>2</sup>	€ 250.000,00	€ 1.041,23	€ 1.822,16	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.822,16	
3	06/2023	Klausengasse	BW-3WE, 35, g, I,II	1.584 m <sup>2</sup>	€ 1.057.709,27*	€ 763,14	€ 1.335,49	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.335,49	€ 1.335,49
4	03/2023	Leopold Stipcak-Gasse	BW-2WE, 35, g, 8m*	475 m <sup>2</sup>	€ 280.000,00	€ 842,11	€ 1.473,68	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.473,68	€ 1.473,68

\*Aufschließungskosten wurden entsprechend hinzugerechnet

<b>Durchschnittwert</b>	<b>€ 1.341,66</b>
<b>Durchschnittwert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest</b>	<b>€ 1.404,59</b>
<b>gerundeter angemessener Grundstückspreis pro m<sup>2</sup> Grundfläche</b>	<b>€ 1.405,00</b>

**Grundkostenanteil pro m<sup>2</sup> BGF** € 802,86

**Mittelwert** € 1.404,59

**Median** € 1.404,59

**Standardabweichung** 69,09635315

Variationskoeffizient v 0,05

Bereinigung Lage:

es erfolgt eine Bereinigung der Lage lt. Einschätzung des SV

Bereinigung Zeitraum:

Entwicklung lt. Gewinn Baugrundstücke in Vösendorf		
Jahr	€/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2021-2025
2021	525,00 €	+14,29%
2022	550,00 €	+9,09%
2023	600,00 €	0,00%
2024	600,00 €	0,00%
2025	600,00 €	0,00%

*\*obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswerts € 1.811,25 - Werte darüber werden ausgeschieden  
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswerts € 872,08 - Werte darunter werden ausgeschieden*

## Anpassung der Vergleichswerte auf Basis der Entwürfe zur Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf

lfd. Nr.	Datum	Straßenzug	Widmung	Grundstücksfläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> BGF	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> ggst. Gfl. Bereinigt über erzielbare BGF	Bereinigung Lage	Bereinigung Datum	Summe Bereinigung	Gstk.werte bereinigt	Ausreißertest*
1	05/2024	Freiheitsstraße	BW-2WE, 35, g, I,II	881 m <sup>2</sup>	€ 323.910,00	€ 420,18	€ 630,28	0,00%	0,00%	0,00%	€ 630,28	
2	07/2023	Leopold Stipcak-Gasse	BW-2WE, 35, g, 8m*	343 m <sup>2</sup>	€ 250.000,00	€ 1.041,23	€ 1.561,85	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.561,85	
3	06/2023	Klausengasse	BW-3WE, 35, g, I,II	1.584 m <sup>2</sup>	€ 1.057.709,27*	€ 763,14	€ 1.144,71	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.144,71	€ 1.144,71
4	03/2023	Leopold Stipcak-Gasse	BW-2WE, 35, g, 8m*	475 m <sup>2</sup>	€ 280.000,00	€ 842,11	€ 1.263,16	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1.263,16	€ 1.263,16

\*Aufschließungskosten wurden entsprechend hinzugerechnet

**Durchschnittwert € 1.150,00**  
**Durchschnittwert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest € 1.203,93**  
**gerundeter angemessener Grundstückspreis pro m<sup>2</sup> Grundfläche € 1.204,00**

**Grundkostenanteil pro m<sup>2</sup> BGF € 802,67**

Bereinigung Lage:

es erfolgt eine Bereinigung der Lage lt. Einschätzung des SV

Bereinigung Zeitraum:

Entwicklung lt. Gewinn Baugrundstücke in Vösendorf		
Jahr	€/m <sup>2</sup>	Entwicklung 2021-2025
2021	525,00 €	+14,29%
2022	550,00 €	+9,09%
2023	600,00 €	0,00%
2024	600,00 €	0,00%
2025	600,00 €	0,00%

**Mittelwert € 1.203,93**  
**Median € 1.203,93**  
**Standardabweichung 59,22544555**  
 Variationskoeffizient v 0,05

*\*obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswerts € 1.552,50 - Werte darüber werden ausgeschieden  
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswerts € 747,50 - Werte darunter werden ausgeschieden*

### **3.6.1 Ermittlung des Bodenwertes auf Basis des derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans der Marktgemeinde Vösendorf**

Grundstücksfläche laut Grundbucherhebungen:

EZ 316, KG 16126 Vösendorf, BG Mödling	
Gstk.Nr. .230/1	Bauflächen (Gebäude) 2.524 m <sup>2</sup>
	Sonstige (Betriebsflächen) 1.797 m <sup>2</sup>

**Grundstücksfläche gesamt 4.321 m<sup>2</sup>**

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

**Bauland-Kerngebiet, geschlossene Bauungsweise, 50% Bebauungsdichte, Bauklasse II und Bauklasse III**

angemessener Bodenwert:

**angemessener Bodenwert € 1.405,00/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

Bodenwert gesamt somit:

Grundstücksfläche	4.321,00 m <sup>2</sup>		
x angemessener Bodenwert	1.405,00 €/m <sup>2</sup> =	€	6.071.005,00

**unbelasteter Bodenwert gerundet € 6.070.000,00**

### **3.6.2 Ermittlung des Bodenwertes auf Basis der Entwürfe zur Änderung des Bebauungsplanes zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf**

Grundstücksfläche laut Grundbucherhebungen:

EZ 316, KG 16126 Vösendorf, BG Mödling	
Gstk.Nr. .230/1	Bauflächen (Gebäude) 2.524 m <sup>2</sup>
	Sonstige (Betriebsflächen) 1.797 m <sup>2</sup>

**Grundstücksfläche gesamt 4.321 m<sup>2</sup>**

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

**Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, geschlossene Bauungsweise, 1,5 GFZ Bebauungsdichte, Gebäudehöhe 11m**

angemessener Bodenwert:

**angemessener Bodenwert € 1.204,00/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

Bodenwert gesamt somit:

Grundstücksfläche	4.321,00 m <sup>2</sup>		
x angemessener Bodenwert	1.204,00 €/m <sup>2</sup> =	€	5.202.484,00

**unbelasteter Bodenwert gerundet € 5.200.000,00**

### 3.6.3 Differenzen

	<b>Bauland</b>	<b>Bebauungs- dichte/GFZ</b>	<b>Bebauungs- weise</b>	<b>Bebauungs- höhe</b>	<b>max. erzielbare BGF</b>	<b>Bodenwert gesamt</b>
<b>Widmung und Bebauungsbestimmungen derzeit</b>	Kerngebiet	50%	geschlossene Bebauungsweise	Bauklasse II, III	7.561,75 m <sup>2</sup>	€ 6.070.000,00
<b>Widmung und Bebauungsbestimmungen geplant</b>	Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	1,5 GFZ	geschlossene Bebauungsweise	11 m	6.481,50 m <sup>2</sup>	€ 5.200.000,00

## 3.7. Ertragswert

### Bewertungsansätze

Mieteinnahmen: Die Mieteinnahmen werden der Liste „20250729\_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ der HV24, vom 06.08., entnommen.

Durch die Neuvermessung der Flächen kommt es auch zu unterschiedlichen Bezeichnungen der Räumlichkeiten. Im Gutachten stehen zuerst die Altbezeichnungen und dahinter, in Klammern gesetzt, die Neubezeichnung.

Die Phase I wird auf Basis der Liste „20250729\_ORTSSTR FLÄCHEN ALT UND NEU“ berechnet, während in Phase II die Mietzinse aus derselben Liste entnommen werden, allerdings an die neu vermessene Flächenbasis des Plans „BP\_Ortstrasse 18, 2331 Vösendorf“ entsprechend angepasst werden.

Gemäß ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.19 handelt es sich bei der Marktmiete um einen geschätzten Betrag für den ein Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw. angenommen Mietvertragsbedingungen nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum zu marktüblichen Bedingungen vermieten würde. Tatsächliche Verhandlungsspannen auf Immobilienmärkten liegen zwischen 5 bis 15 %. Somit werden Abweichungen der geschätzten Marktmieten zu IST-Miete bis 15 % nicht berücksichtigt. Sondernutzungen oder besondere Mietvertragsbedingungen können größere Abweichungen bedeuten.

Die Geschäftslokale I.EG.01 (bzw. I.0.01) und IV.EG.1 (bzw. IV.0.1 – 0.14) werden von einem Mieter angemietet. Die Mieten pro m<sup>2</sup> der Geschäftslokale belaufen sich aktuell auf € 20,09 und € 16,08. Vergleichswerte liegen nur mangelhaft vor. Eine branchenübliche Miete ist mangels Vergleichbarkeit nicht ableitbar; aufgrund der hohen Bonität des Mieters kann die vereinbarte Miete jedoch als marktgerecht beurteilt werden. Es liegt für die Geschäftslokale ein unbefristeter Mietvertrag vor.

Am 20.08.2025 wurde für die Top IV.EG.3 (bzw. IV.0.15 - 0.41) (Geschäftslokal und Lager) am Bezirksgericht Mödling ein Räumungsvergleich zwischen Masseverwalter der Liegenschaft als Kläger und dem zum Strichtag der Bewertung mietenden, und gleichzeitig beklagten Partei, geschlossen. Darin erklärt verpflichtet sich die beklagte Partei das Geschäftslokal samt Büro und Lager bis zum 31.12.2025 zu räumen und bestandsfrei an die klagende Partei zu übergeben. Dieser Vergleich ist zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht rechtswirksam. Es wird somit eine Neuvermietung unterstellt. Dabei wird von rd. 460m<sup>2</sup> Geschäftslokalfäche und rd. 497m<sup>2</sup> Lager- und Nebenflächen ausgegangen. Für die Geschäftslokalfäche wird eine Miete von € 10,80/m<sup>2</sup> und für die Lagerfläche wird die Miete bei € 7,20/m<sup>2</sup> angesetzt. Somit ergibt sich eine Gesamtmiete von € 8.544,10 p.m.

Die Ordination I.1a (bzw. I.1.02 -0.13 & I.1.15 – 1.24) und die Büroeinheiten I.1.06 (bzw. I.1.27), II.1.13 (bzw. II.1.16), keine Bezeichnung (bzw. II.1.17), II.2.01 (bzw. II.2.05) sind marktkonform vermietet. Je nach Größe, Zustand und Ausstattung liegt die Marktmiete für Büros zwischen € 8,50 – 11,50/m<sup>2</sup>.

Für die Büroeinheiten I.2.01 (bzw. I.2.10) ist eine Miete von € 16,88/m<sup>2</sup> vereinbart, somit liegt eine deutliche Overrentsituation vor.

Die von einem Mieter angemieteten Büroflächen I.2.05 -2.08 (bzw. I.2.03 -2.06) ergeben in der Gesamtbetrachtung eine Miete von € 16,43/m<sup>2</sup> Nutzfläche, somit liegt eine Overrentsituation vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Objekt derzeit neuvermessen wird und somit die Overrentsituation entsprechend verändern kann.

Die leerstehenden Büroeinheiten werden entsprechend neuvermietet. Die Büroeinheiten über 100m<sup>2</sup> werden mit € 10,00/m<sup>2</sup> und die Einzelzimmerbüros mit € 11,50/m<sup>2</sup> neuvermietet.

Die Büroeinheit III.1.3 -1.6 (bzw. III.1.03 – 1.06) wird ab dem 30.06.2025 leerstehend und wird somit in der Berechnung mit € 11,50/m<sup>2</sup> neuvermietet.

Die Top II.EG.1/Werkstatt (bzw. II.0.02 -0.07 & III.0.04 – 0.07) ist derzeit mit € 11,38/m<sup>2</sup> vermietet. Es liegen nur wenige Vergleichswerte für Werkstätten vor. Somit wurden im gesamten Bezirk nach Werkstattmieten recherchiert. Je nach Größe, Zustand und Ausstattung liegt das Mietniveau für Werkstätte zwischen € 8,40 – 9,70/m<sup>2</sup>. Besondere Ausstattungsmerkmale können deutlich höhere Mieten bedeuten. Aufgrund der Lage erscheint jedoch die Werkstattmiete zwischen € 10,00/m<sup>2</sup> und € 12,00/m<sup>2</sup> plausibel.

Derzeit sind 2 KFZ-Abstellplätze der Ordination und 4 KFZ-Abstellplätze den Büroräumlichkeiten I.2.05 – 2.08 (bzw. I.2.03 -2.06) zugeordnet. Die 2 KFZ-Stellplätze der Ordination sind in der Gesamtmiete inkludiert und die 4 KFZ-Stellplätze werden jeweils um €40,00 pro Stellplatz vermietet. Laut Auskunft der zuständigen Hausverwaltung stehen insgesamt, im asphaltierten Hofbereich, 37 Stellplätze zur Verfügung, wovon aktuell 31 Stellplätze leer stehen. Aufgrund der hohen Anzahl unvermieteter Stellplätze sowie der Tatsache, dass Stellplätze üblicherweise den einzelnen Büroeinheiten zugeordnet und mitvermietet werden, wird für die Bewertung eine Miete von € 30,00 pro Stellplatz angesetzt.

Für die in der Zinsliste angeführten Lager ohne Nutzfläche wird keine Miete angesetzt.

Der Sachverständige hat umfangreiche Erhebungen über die Vermietung vergleichbarer Büro-, Geschäfts-, Lager- und Werkstattmieten bei Verwalter- und Maklerkollegen durchgeführt. Darüber hinaus wurden entsprechende Recherchen und Erhebungen auf „Online-Immobilienplattformen“ vorgenommen. Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegt in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliche Einheiten vorgenommen:

Lage: Die Vergleichsobjekte sind in **vergleichbarer Lage** des Bewertungsobjektes situiert. Eine Unterscheidung in der Lagequalität wird anhand einer Anpassung vorgenommen, wobei die Parameter Umgebungsverbauung sowie Nahversorgung und Infrastruktur berücksichtigt werden. Die Anpassung hinsichtlich Lage wird nach Einschätzung des Sachverständigen vorgenommen.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung der Vergleichsobjekte anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m<sup>2</sup>-Preis aufweisen. Es handelt sich um folgende Größenskala, die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten:

< 100 m<sup>2</sup>/ 100,1 - 250 m<sup>2</sup>/ 250,1 - 400 m<sup>2</sup>/ 400,1- 550 m<sup>2</sup>/ 550,1 - 700 m<sup>2</sup>/ 700,1 – 850 m<sup>2</sup>/ 850,1 – 1.000 m<sup>2</sup>/ > 1.000 m<sup>2</sup>

Zustand: Der Zustand der Vergleichsobjekte wird anhand folgender Skala bereinigt, die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten:

<i>Bereinigung Zustand/Ausstattung Vergleichsobjekt</i>	<i>Anpassung an gegenständl. Gebäude (durchschn.)</i>
<i>renovierungsbed. &gt; durchschn.</i>	+6%
<i>durchschnittl. bis renov.bedürftig &gt; durchschn.</i>	+3%
<i>durchschnittlich &gt; durchschn.</i>	0%
<i>gut bis durchschnittlich &gt; durchschn.</i>	-3%
<i>gut &gt; durchschn.</i>	-6%
<i>sehr gut bis gut &gt; durchschn.</i>	-9%
<i>sehr gut &gt; gut- durchschn.</i>	-12%

Angebotswerte: Da es sich bei den Vergleichswerten um Angebotswerte handelt und meist es meist Verhandlungsspannen bei Angebotsmieten zwischen 5 % – 15 % gibt, wird ein Abschlag in der Höhe von 5 %<sup>27</sup> auf den ermittelten Durchschnittswert getätigt.

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständliche Einheit wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.<sup>28</sup>

Statistische Methoden: bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können.

Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

**Median**: Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

**Standardabweichung**: Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

**Variationskoeffizient v**: Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 214f

<sup>28</sup> lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

<sup>29</sup> lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2014): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

## Anpassung der Vergleichswerte

Büro					
Vergleichswerte					
Vglwert-Nr.	Straßenzug	Zustand/ Ausstattung Gebäude	Vorschreibung	Nutzfläche	derzeitiger Netto-HMZ pro m <sup>2</sup> NFL
1	SCS	gut	Angebot	2.246,63 m <sup>2</sup>	10,00 €
2	2331 Vösendorf, Ortsstraße	gut	Angebot	280,00 m <sup>2</sup>	10,00 €
3	2351 Wiener Neudorf	durchschnittlich	Angebot	199,62 m <sup>2</sup>	10,50 €
4	2355 Wiener Neudorf in ITZ-NÖ Süd	durchschnittlich	Angebot	112,85 m <sup>2</sup>	10,50 €
5	2345 Brunn am Gebirge, Prof.-	sehr gut bis gut	Angebot	558,25 m <sup>2</sup>	12,00 €
6	2351 Wiener Neudorf, Brown-Boveri-Straße	durchschnittlich	Angebot	87,88 m <sup>2</sup>	10,50 €
7	2351 Wiener Neudorf, Steinfeldstraße	durchschnittlich	Angebot	207,31 m <sup>2</sup>	9,90 €
8	2351 Wiener Neudorf, Steinfeldstraße	durchschnittlich bis gut	Angebot	267,22 m <sup>2</sup>	10,00 €

Bereinigung auf gegenständliche Büro									
Vglwert-Nr.	HMZ €/m <sup>2</sup>	Bereinigung Lage	Bereinigung Zustand/ Ausstattung Gebäude	Bereinigung Bürogröße	Bereinigung Zubehör	Bereinigung Angebotsmiete	Summe Bereinigung	bereinigte Vergleichs- werte	bereinigte Vergleichswerte (Ausreißertest berücksichtigt)
1	10,00 €	-3%	-6%	+18%	0%	-5%	+4%	10,40 €	10,40 €
2	10,00 €	0%	-6%	+3%	0%	-5%	-8%	9,20 €	9,20 €
3	10,50 €	+3%	0%	0%	0%	-5%	-2%	10,29 €	10,29 €
4	10,50 €	+3%	0%	0%	0%	-5%	-2%	10,29 €	10,29 €
5	12,00 €	+3%	-9%	+9%	0%	-5%	-2%	11,76 €	11,76 €
6	10,50 €	+3%	0%	-3%	0%	-5%	-5%	9,98 €	9,98 €
7	9,90 €	+3%	0%	0%	0%	-5%	-2%	9,70 €	9,70 €
8	10,00 €	+3%	-3%	+3%	0%	-5%	-2%	9,80 €	9,80 €

Skala Bereinigung Größe  
Größe Vergleichsobj.  
< 100 m<sup>2</sup>  
100,1 - 250 m<sup>2</sup>  
250,1 - 400 m<sup>2</sup>  
400,1 - 550 m<sup>2</sup>  
550,1 - 700 m<sup>2</sup>  
700,1 - 850 m<sup>2</sup>  
850,1 - 1.000 m<sup>2</sup>  
> 1.000 m<sup>2</sup>

Bereinigung auf  
gegenständl. Büro  
-3%  
0%  
+3%  
+6%  
+9%  
+12%  
+15%  
+18%

Durchschnittswert bereinigt 9,96 €  
Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes 9,96 €  
**Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes gerundet 10,00 €**  
**Obergrenze Faktor 1,15 gerundet 11,50 €**  
**Untergrenze Faktor 0,85 gerundet 8,50 €**

Ausreißertest +/-35% des bereinigten Mittelwertes  
13,45 € obere Bereichsgrenze - Werte darüber werden ausgeschieden  
6,48 € untere Bereichsgrenze - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Zustand/Ausstattung  
Vergleichsobjekt  
renovierungsbed. > durchschn.  
durchschnittl. bis renov.bedürftig > durchschn.  
durchschnittlich > durchschn.  
gut bis durchschnittlich > durchschn.  
gut > durchschn.  
sehr gut bis gut > durchschn.

Anpassung an gegenständl.  
Gebäude (durchschn.)  
+6%  
+3%  
0%  
-3%  
-6%  
-9%

**Geschäftslokal**

Vergleichswerte					
Vglwert-Nr.	Straßenzug	Zustand/ Ausstattung Gebäude	Vorschreibung	Nutzfläche	derzeitiger Netto-HMZ pro m <sup>2</sup> NFL
1	SCS	sehr gut	Angebot	185,00 m <sup>2</sup>	20,34 €
2	2351 Wiener Neudorf, Brown-Boveri-Straße	durchschnittlich	Angebot	171,15 m <sup>2</sup>	10,54 €
3	2344 Maria Enzersdorf, Hohe-Wand-Straße	gut bis durchschnittlich	Angebot	198,76 m <sup>2</sup>	12,50 €

**Bereinigung auf gegenständliches Geschäftslokal**

Vglwert-Nr.	HMZ €/m <sup>2</sup>	Bereinigung Lage	Bereinigung Zustand/ Ausstattung Gebäude	Bereinigung Geschäfts- größe	Bereinigung Zubehör	Bereinigung Angebotsmiete	Summe Bereinigung	bereinigte Vergleichs- werte	bereinigte Vergleichswerte (Ausreißertest berücksichtigt)
1	20,34 €	-21%	-12%	-3%	0%	-5%	-41%	12,00 €	12,00 €
2	10,54 €	+3%	0%	-3%	0%	-5%	-5%	10,01 €	10,01 €
3	12,50 €	-6%	-3%	-3%	0%	-5%	-17%	10,38 €	10,38 €

Durchschnittswert bereinigt 10,79 €  
 Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes 10,79 €  
**Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes gerundet 10,80 €**  
**Obergrenze Faktor 1,15 gerundet 12,40 €**  
**Untergrenze Faktor 0,85 gerundet 9,20 €**

Skala Bereinigung Größe  
 Größe Vergleichsobj.  
 < 100 m<sup>2</sup>  
 100,1 - 250 m<sup>2</sup>  
 250,1 - 400 m<sup>2</sup>  
 400,1 - 550 m<sup>2</sup>  
 550,1 - 700 m<sup>2</sup>  
 700,1 - 850 m<sup>2</sup>  
 850,1 - 1.000 m<sup>2</sup>  
 > 1.000 m<sup>2</sup>

Bereinigung auf  
 gegenständl. Gl  
 -6%  
 -3%  
 0%  
 +3%  
 +6%  
 +9%  
 +12%  
 +15%

Ausreißertest +/-35% des bereinigten Mittelwertes  
 14,57 € obere Bereichsgrenze - Werte darüber werden ausgeschieden  
 7,02 € untere Bereichsgrenze - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Zustand/Ausstattung  
 Vergleichsobjekt  
 renovierungsbed. > durchschn.  
 durchschnittl. bis renov.bedürftig > durchschn.  
 durchschnittlich > durchschn.  
 gut bis durchschnittlich > durchschn.  
 gut > durchschn.  
 sehr gut bis gut > durchschn.  
 sehr gut > gut- durchschn.

Anpassung an gegenständl.  
 Gebäude (durchschn.)  
 +6%  
 +3%  
 0%  
 -3%  
 -6%  
 -9%  
 -12%

**Werkstatt**

Vergleichswerte					
Vglwert-Nr.	Straßenzug	Zustand/ Ausstattung Gebäude	Vorschreibung	Nutzfläche	derzeitiger Netto-HMZ pro m <sup>2</sup> NFL
1	2371 Hinterbrühl	renovierungsbedürftig	Angebot	160,16 m <sup>2</sup>	6,24 €
2	2483 Münchendorf, Schusterstraße	durchschnittlich	Angebot	247,00 m <sup>2</sup>	10,16 €
3	2351 Wiener Neudorf, Lindenweg	renovierungsbedürftig	Angebot	183,00 m <sup>2</sup>	7,68 €

**Bereinigung auf gegenständliche Werkstatt**

Vglwert-Nr.	HMZ €/m <sup>2</sup>	Bereinigung Lage	Bereinigung Zustand/ Ausstattung Gebäude	Bereinigung Werkstatt- größe	Bereinigung Zubehör	Bereinigung Angebotsmiete	Summe Bereinigung	bereinigte Vergleichs- werte	bereinigte Vergleichswerte (Ausreißertest berücksichtigt)
1	6,24 €	+15%	+6%	-3%	0%	-5%	+13%	7,06 €	7,06 €
2	10,16 €	+9%	0%	-3%	0%	-5%	+1%	10,26 €	10,26 €
3	7,68 €	+3%	+6%	-3%	0%	-5%	+1%	7,76 €	7,76 €

Durchschnittswert bereinigt 8,36 €  
 Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes 8,36 €  
**Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes gerundet 8,40 €**  
**Obergrenze Faktor 1,15 gerundet 9,70 €**  
**Untergrenze Faktor 0,85 gerundet 7,10 €**

Skala Bereinigung Größe  
 Größe Vergleichsobj.  
 < 100 m<sup>2</sup>  
 100,1 - 250 m<sup>2</sup>  
 250,1 - 400 m<sup>2</sup>  
 400,1 - 550 m<sup>2</sup>  
 550,1 - 700 m<sup>2</sup>  
 700,1 - 850 m<sup>2</sup>  
 850,1 - 1.000 m<sup>2</sup>  
 > 1.000 m<sup>2</sup>

Bereinigung auf  
 gegenständl. Werkstatt  
 -6%  
 -3%  
 0%  
 +3%  
 +6%  
 +9%  
 +12%  
 +15%

Ausreißertest +/-35% des bereinigten Mittelwertes  
 11,29 € obere Bereichsgrenze - Werte darüber werden ausgeschieden  
 5,43 € untere Bereichsgrenze - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Zustand/Ausstattung  
 Vergleichsobjekt  
 renovierungsbed. > durchschn.  
 durchschnittl. bis renov.bedürftig > durchschn.  
 durchschnittlich > durchschn.  
 gut bis durchschnittlich > durchschn.  
 gut > durchschn.  
 sehr gut bis gut > durchschn.  
 sehr gut > gut- durchschn.

Anpassung an gegenständl.  
 Gebäude (durchschn.)  
 +6%  
 +3%  
 0%  
 -3%  
 -6%  
 -9%  
 -12%

**Lager**

Vergleichswerte					
Vglwert-Nr.	Straßenzug	Zustand/ Ausstattung Gebäude	Vorschreibung	Nutzfläche	derzeitiger Netto-HMZ pro m <sup>2</sup> NFL
1	2482 Münchendorf	gut	Angebot	382,00 m <sup>2</sup>	9,00 €
2	2351 Wiener Neudorf, Brown-Boveri-Straße	gut	Angebot	160,00 m <sup>2</sup>	7,50 €
3	2351 Wiener Neudorf, Steinfeldstraße	gut	Angebot	100,00 m <sup>2</sup>	7,70 €
4	2351 Wiener Neudorf, Walter Business Park	gut	Angebot	375,00 m <sup>2</sup>	8,20 €

Bereinigung auf gegenständliches Lager									
Vglwert-Nr.	HMZ €/m <sup>2</sup>	Bereinigung Lage	Bereinigung Zustand/ Ausstattung Gebäude	Bereinigung Lagergröße	Bereinigung Zubehör	Bereinigung Angebotsmiete	Summe Bereinigung	bereinigte Vergleichs- werte	bereinigte Vergleichswerte (Ausreißertest berücksichtigt)
1	9,00 €	+9%	-6%	-3%	0%	-5%	-5%	8,55 €	8,55 €
2	7,50 €	+3%	-6%	-6%	0%	-5%	-14%	6,45 €	6,45 €
3	7,70 €	+3%	-6%	-6%	0%	-5%	-14%	6,62 €	6,62 €
4	8,20 €	+3%	-6%	-3%	0%	-5%	-11%	7,30 €	7,30 €

		Durchschnittswert bereinigt	7,21 €	
		Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes	7,21 €	
<i>Skala Bereinigung Größe</i>	<i>Bereinigung auf</i>	<b>Durchschnittswert unter Berücksichtigung des Ausreißertestes gerundet</b>	<b>7,20 €</b>	
<i>Größe Vergleichsobj.</i>	<i>gegenständl. Lager</i>	<b>Obergrenze Faktor 1,15 gerundet</b>	<b>8,30 €</b>	
< 100 m <sup>2</sup>	-9%	<b>Untergrenze Faktor 0,85 gerundet</b>	<b>6,10 €</b>	
100,1 - 250 m <sup>2</sup>	-6%			
250,1 - 400 m <sup>2</sup>	-3%			
400,1 - 550 m <sup>2</sup>	0%			
550,1 - 700 m <sup>2</sup>	+3%			
700,1 - 850 m <sup>2</sup>	+6%			
850,1 - 1.000 m <sup>2</sup>	+9%			
> 1.000 m <sup>2</sup>	+12%			
		<i>Ausreißertest +/-35% des bereinigten Mittelwertes</i>		
		9,73 € obere Bereichsgrenze - Werte darüber werden ausgeschieden		
		4,68 € untere Bereichsgrenze - Werte darunter werden ausgeschieden		
<i>Bereinigung Zustand/Ausstattung</i>	<i>Anpassung an gegenständl.</i>			
<i>Vergleichsobjekt</i>	<i>Gebäude (durchschn.)</i>			
<i>renovierungsbed. &gt; durchschn.</i>	+6%			
<i>durchschnittl. bis renov.bedürftig &gt; durchschn.</i>	+3%			
<i>durchschnittlich &gt; durchschn.</i>	0%			
<i>gut bis durchschnittlich &gt; durchschn.</i>	-3%			
<i>gut &gt; durchschn.</i>	-6%			
<i>sehr gut bis gut &gt; durchschn.</i>	-9%			
<i>sehr gut &gt; gut- durchschn.</i>	-12%			

- **laufende Instandhaltungskosten:** Die laufenden nicht umlagefähigen jährlichen Instandhaltungskosten werden mit netto € 9,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche<sup>30</sup> bzw. für die Ordination (umsatzsteuerbefreit) mit € 10,80/m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Ansatz gebracht, welche den üblichen Ansätzen der Bewertungsliteratur entsprechen.
- **Verwaltungskosten:** Die Verwaltungskosten werden mit **2,00 %**<sup>31</sup> zum Ansatz gebracht, welche den üblichen Ansätzen der Bewertungsliteratur entsprechen.
- **Mietausfallwagnis:** Das Leerstandsrisiko wird aufgrund der hohen Leerstandes und der derzeitigen Nutzung mit **4,00 %**<sup>32</sup> zum Ansatz gebracht. Zur Berechnung des Leerstandsrisikos der Betriebskosten werden die tatsächlichen Betriebskosten zum Ansatz gebracht.
- **Zinssatz:** Der Zinssatz im Ertragswertverfahren (sog. Liegenschaftszinssatz) wird im gegenständlichen Fall mit **6,00 %** zum Ansatz gebracht. Im Zinssatz sind markt- und objektspezifische Merkmale berücksichtigt. Der Zinssatz wird je nach Nutzung gewichtet.

<sup>30</sup> lt. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S.361

<sup>31</sup> lt. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S.361

<sup>32</sup> vgl. Malloth/ Ressler/ Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 824

Lage	<b>Vösendorf</b>	
Liegenschaftsart		<b>Büroliegenschaft</b>
Makrostandort	durchschnittlich	4,5 - 6,5 %
Mikrostandort		0,50%
<b>Basiszins</b>		<b>5,00%</b>

**Anpassung (Zu-/Abschlag)**

	5,00%	Basiszinssatz
+	0,15%	Baujahr und Gebäudezustand/ Sanierungs- und Modernisierungsrisiko
+	0,10%	Drittverwendungsrisiko
+	0,15%	Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt/ Mietenentwicklungsrisiko
+	0,20%	allgem. Wirtschaftslage, Inflation, Entwicklung am Kapitalmarkt
+	0,05%	sonst. Objektrisiken (Overrentsituation)
	<b>5,65%</b>	<b>anzusetzender Kapitalisierungszinssatz</b>

Lage	<b>Vösendorf</b>	
Liegenschaftsart		<b>Geschäftsliegenschaft</b>
Makrostandort	durchschnittlich	5,0 - 6,5 %
Mikrostandort		0,50%
<b>Basiszins</b>		<b>5,50%</b>

**Anpassung (Zu-/Abschlag)**

	5,50%	Basiszinssatz
+	0,15%	Baujahr und Gebäudezustand/ Sanierungs- und Modernisierungsrisiko
+	0,10%	Drittverwendungsrisiko
+	0,15%	Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt/ Mietenentwicklungsrisiko
+	0,20%	allgem. Wirtschaftslage, Inflation, Entwicklung am Kapitalmarkt
+	0,00%	sonst. Objektrisiken
	<b>6,10%</b>	<b>anzusetzender Kapitalisierungszinssatz</b>

Lage	<b>Vösendorf</b>	
Liegenschaftsart		<b>Gewerbeliegenschaft</b>
Makrostandort	durchschnittlich	5,5 - 8,0 %
Mikrostandort		0,50%
<b>Basiszins</b>		<b>6,00%</b>

**Anpassung (Zu-/Abschlag)**

	6,00%	Basiszinssatz
+	0,15%	Baujahr und Gebäudezustand/ Sanierungs- und Modernisierungsrisiko
+	0,10%	Drittverwendungsrisiko
+	0,15%	Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt/ Mietenentwicklungsrisiko
+	0,20%	allgem. Wirtschaftslage, Inflation, Entwicklung am Kapitalmarkt
+	0,00%	sonst. Objektrisiken
	<b>6,60%</b>	<b>anzusetzender Kapitalisierungszinssatz</b>

Büro	1.271,90 m <sup>2</sup>	5,65%	2,16%
Geschäftslokal	1.497,40 m <sup>2</sup>	6,10%	2,74%
Gewerbe	559,53 m <sup>2</sup>	6,60%	1,11%
Summe	3.328,83 m <sup>2</sup>		6,01%
		<b>Zinssatz gerundet</b>	<b>6,00%</b>

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

Abbildung 19: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen<sup>33</sup>

- **Bodenwertverzinsung:** Im zweigleisigen Ertragswertverfahren wird vom gesamten Reinertrag der Liegenschaft die Bodenwertverzinsung subtrahiert.<sup>34</sup> Die Bodenwertverzinsung ergibt sich aus dem angemessenen Bodenwert durch den Liegenschaftszinssatz.
- **wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird nach dem **Nutzungsfaktor-Verfahren**<sup>35</sup> ermittelt. Der Nutzungsfaktor gibt an, inwieweit das Objekt den **Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse** entspricht und inwieweit es den **Nutzungszweck** des Gebäudes **dauerhaft** und **wirtschaftlich erfüllen** kann. Die Ermittlung des Nutzungsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung dreier Kategorien:
  - A – Standort/Markt:
    - Standort/Lage
    - Objektnachfrage
    - Marktangebot
  - B – Gebäude allgemein:
    - Infrastruktur
    - Gestaltung
    - Raumorganisation
    - Flexibilität
  - C – Gebäude Zustand:
    - Schäden
    - Standsicherheit
    - Nutzungsfähigkeit
    - Beeinträchtigung von weiteren Nutzungen

Die **Einschätzung der Nutzungsfähigkeit** der einzelnen Kategorien bzw. Unterkategorien erfolgt auf **Basis des erhobenen Befundes** und wird in einer **fünfteiligen Skalierung** eingestuft (1 = bester Zustand; 5 = schlechtester Zustand).

- 1 Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert
- 2 Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert
- 3 Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert
- 4 Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert
- 5 Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert

<sup>33</sup> Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg): Sachverständige, Heft 02/2024, S. 91

<sup>34</sup> vgl. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 346f

<sup>35</sup> Seiser/Kainz (2014): Der Wert von Immobilien, S.529ff

Der Nutzungsfaktor **ergibt sich** aus dem **Durchschnitt** der drei eingestuften **Kategorien** bzw. der mehreren Unterkategorien. Somit ergibt sich folgender Nutzungsfaktor:

		A - Standort / Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
Nutzungsfaktoren NF	1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert - optimaler Standort - Objekttyp stark nachgefragt - kaum / kein Angebot	- sehr gute Infrastruktur - sehr gute Gestaltung - gute Raumorganisation - hohe Flexibilität	- keine Schäden - volle Standsicherheit - voll nutzungsfähig - weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert - guter Standort - Objekttyp regelmäßig nachgefragt - knappes Angebot	- gute Infrastruktur - gute Gestaltung - gute Raumorganisation - ausreichende Flexibilität	- geringe Schäden - volle Standsicherheit - noch gut nutzungsfähig - weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert - mittlerer Standort - Objekttyp noch nachgefragt - ausreichendes Angebot	- ausreichende Infrastruktur - durchschnittliche Gestaltung - durchschnittliche Raumorganisation - mäßige Flexibilität	- deutliche Schäden - verringerte Standsicherheit - durchschnittlich nutzungsfähig - weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert - mäßiger Standort - Objekttyp gering nachgefragt - reichliches Angebot	- ausreichende Infrastruktur - mäßige Gestaltung - mäßige Raumorganisation - geringe Flexibilität	- deutliche Schäden - verringerte Standsicherheit - verringert nutzungsfähig - weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert - unbefriedigender Standort - Objekttyp kaum/nicht nachgefragt - großes Angebot	- ungenügende Infrastruktur - mäßige Gestaltung - ungenügende Raumorganisation - keine Flexibilität	- erhebliche Schäden - verringerte Standsicherheit - ungenügend nutzungsfähig - weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben
<b>Summe</b>		<b>2,00</b>	<b>3,25</b>	<b>2,25</b>
		<b>durchschnittlicher Nutzungsfaktor</b>		<b>2,500</b>

Für den weiteren Verlauf des Verfahrens wird das **Gebäudealter** im **Verhältnis** zur **Gesamtnutzungsdauer** des Gebäudes festgestellt werden. Das **gegenständliche Objekt** wurde **mehrmals erweitert (Aufstockung und Zubau) und umgebaut**. Die Grundsubstanz wurde 1973 und 1976 errichtet, und im Jahr 1979 und 1980 wurden bestehende Gebäude aufgestockt, seitdem wurden etliche Erweiterung und Umbauten durchgeführt, somit wurde ein gewichtetes Baujahr von 1988 festgestellt. Grundsätzlich beträgt die **Gesamtnutzungsdauer** lt. Bewertungsliteratur für **Gewerbegebäude 30 – 50 Jahren**<sup>36</sup>.

Daraus ergibt sich das **relative Alter in Prozent der Gesamtnutzungsdauer**.

Gesamtnutzungsdauer gewichtet lt. Bewertungsliteratur = 50 - 36 Jahre; Alter = ca. 14 Jahre relatives Alter a = 36/50 = 0,7200 = 72,00 %	
<b>relatives Alter in % der Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>72%</b>

<sup>36</sup> vgl. Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 312

Bei der u.a. **Bewertungsskala** wird durch die Ermittlung des relativen Alters in % der Gesamtnutzungsdauer und des Nutzungsfaktors die **eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der Gesamtnutzungsdauer** wie folgt festgestellt:

eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten									
relatives Alter a (A/GND) in % der GND	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert
	Nutzungsfaktor NF								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND								
> 100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	<b>47</b>	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Als letzter Schritt für die Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** wird die **Gesamtnutzungsdauer** mit der **eingeschätzten Restnutzungsdauer in %** der Gesamtnutzungsdauer **multipliziert**. Somit ergibt sich folgende **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**:

Gesamtnutzungsdauer gewichtet lt. Bewertungsliteratur = 50 - 36 Jahre; Alter = ca. 14 Jahre relatives Alter a = 36/50 = 0,7200 = 72,00 % NF=2,50 Restnutzungsdauer lt. Tabelle = 70 % der GND = 0,47 x 50 = 23,5 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23,5 Jahre
<b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer gerundet</b>	<b>25 Jahre</b>
das fiktive Alter = GND-RND = 50 - 25 = 25 Jahre	

- **Vervielfältiger**: Der Reinertrag der baulichen Anlage wird als jährlicher Betrag einer zeitlich begrenzten Rentenzahlung interpretiert. Multipliziert man diesen Betrag mit einem Vervielfältiger, so ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Finanzmathematisch ist dieser Ertragswert der sogenannte Rentenbarwert und der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente.

Die Formel für den Vervielfältiger lautet:

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

Abbildung 20: Ermittlung des Vervielfältigers<sup>37</sup>

- V = Vervielfältiger
- q = 1 + i/100
- n = Restnutzungsdauer in Jahren

**Investitionskosten**: Für die Vermietbarkeit des Leerstandes müssen entsprechende Adaptierungskosten zum Abzug gebracht werden diese werden wie folgt abgeleitet:

<b>Kostenkennwerte lt. BKI Altbau Modernisierungen Büro- und Verwaltungsgebäude (2. Quartal 2024 S. 312ff)</b>			
Objekt-Nr.	Beschreibung	€/m <sup>2</sup> NFL inkl. 19 % MwSt.	€/m <sup>2</sup> NFL netto
Ausbau		116,82 €/m <sup>2</sup>	€ 98,17
Gebäudetechnik		146,91 €/m <sup>2</sup>	€ 123,45
Summe Sanierungs-/Adaptierungskosten			€ 221,62
x Regionalfaktor Niederösterreich 2024			1,043
ergibt Preisniveau Niederösterreich 2024 netto			€ 231,15
<b>Adaptierungs-/Sanierungskosten netto in 2024 gerundet</b>			<b>€ 230,00</b>
<b>Adaptierungs-/Sanierungskosten netto in 2025 gerundet</b>			<b>€ 240,00</b>

Position	NFL in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> NFL	Kosten netto
Adaptierungsmaßnahmen für Neuvermietung des Leerstandes	656,68 m <sup>2</sup>	€ 240,00	€ 157.603,20
<b>Investitionskosten gesamt</b>			<b>€ 157.603,20</b>

<sup>37</sup> vgl. Kranewitter (Hrsg., 2017): Liegenschaftsbewertung, S. 96

<b>Kostenkennwerte lt. BKI Altbau Modernisierungen Büro- und Verwaltungsgebäude</b>			
Objekt-Nr.	Beschreibung	€/m <sup>2</sup> NFL inkl. 19 % MwSt.	€/m <sup>2</sup> NFL netto
	Maler- und Lackiererarbeiten inkl. 037	53,10 €/m <sup>2</sup>	€ 44,62
	Summe Sanierungs-/Adaptierungskosten		€ 44,62
	x Regionalfaktor Niederösterreich 2024		1,043
	ergibt Preisniveau Niederösterreich 2024 netto		€ 46,54
<b>Adaptierungs-/Sanierungskosten netto in 2024 gerundet</b>			<b>€ 47,00</b>
<b>Adaptierungs-/Sanierungskosten netto in 2025 gerundet</b>			<b>€ 49,00</b>

Position	NFL in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> NFL	Kosten netto
Maler- und Lackiererarbeiten für Neuvermietung des Leerstandes	1.301,64 m <sup>2</sup>	€ 49,00	€ 63.780,36
<b>Investitionskosten gesamt</b>			<b>€ 63.780,36</b>

- Bruttoanfangsrendite: Die Bruttoanfangsrendite (BAR) gibt das Verhältnis zwischen den Jahresnettomieteinnahmen und dem Kaufpreis ohne Transaktions- und sonstige Nebenkosten wieder.<sup>38</sup>

Zur Berechnung der Bruttoanfangsrendite werden die jährlichen Mieteinnahmen im Jahr 2025 durch den Verkehrswert dividiert.

**Bruttoanfangsrendite mit derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**

€ 475.157,79 dividiert durch den Verkehrswert von € 6.240.000,00, abzüglich der Adaptierungskosten, ergibt eine **Bruttoanfangsrendite 2025 von rd. 7,35 %**.

**Bruttoanfangsrendite nach Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

€ 475.157,79 dividiert durch den Verkehrswert von € 6.440.000,00, abzüglich der Adaptierungskosten, ergibt eine **Bruttoanfangsrendite 2025 von rd. 7,13 %**.

<sup>38</sup> vgl. Wendlinger in Immobilienkennzahlen

**Variante 1: Durchführung der Bewertung, unter Anwendung der Term and Reversion Methode, nach Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

Ertragswert Phase I 01.08.2025 - bis 31.12.2025

Einheiten	Typ	Mietsituation	Nutzfläche/STP	Miete netto	Miete netto
I.1 a	Ordination	vermietet	246,00 m <sup>2</sup>	9,50 €	2.337,00 €
I.1 b	Büro	leerstand	109,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
I.1.06	Büro	vermietet	45,00 m <sup>2</sup>	8,00 €	360,00 €
I.2.01	Büro	vermietet	40,00 m <sup>2</sup>	16,88 €	675,02 €
I.2.02	Büro	leerstand	255,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
I.2.03	Büro	leerstand		- €	- €
I.2.05 + I.2.06 + I.2.07 +	Büro	vermietet	117,00 m <sup>2</sup>	16,43 €	1.921,93 €
I.2.09	Büro	leerstand		- €	- €
I.EG.01	GL	vermietet	271,00 m <sup>2</sup>	20,09 €	5.445,13 €
I.KG.01	Keller	leerstand		- €	- €
I.KG.02	Keller	leerstand		- €	- €
II	Büro	leerstand	283,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.01	Büro	leerstand	22,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.02	Büro	leerstand	19,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.03	Büro	leerstand	45,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.04	Büro	leerstand	45,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.13	Büro	vermietet	23,00 m <sup>2</sup>	9,13 €	210,00 €
	Büro	vermietet	20,00 m <sup>2</sup>	10,00 €	200,00 €
II.2.01	Büro	vermietet	12,60 m <sup>2</sup>	10,00 €	126,00 €
II.2.02	Büro	leerstand	22,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.03	Büro	leerstand	24,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.05	Homöpa.	leerstand	18,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.06	Büro	leerstand	22,32 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.07	Büro	leerstand	30,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.08	Büro	leerstand		- €	- €
II.2.09	Büro	leerstand		- €	- €
II.2.10	Büro	leerstand		- €	- €
II.2.11	Büro	leerstand		- €	- €
II.EG.1	Werkstätte	vermietet	400,00 m <sup>2</sup>	11,38 €	4.553,24 €
III	Büro	leerstand	24,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
III.1.1	Büro	leerstand	45,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
III.1.2	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.3	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.4	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.5	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.6	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.7	Büro	leerstand		- €	- €
III.EG.1	Werkstatt	leerstand	285,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
III.EG.2	Lager	leerstand		- €	- €
IV.EG.1	GL	vermietet	265,00 m <sup>2</sup>	16,08 €	4.262,15 €
IV.EG.3	GL	räumungsvergl.	1000,00 m <sup>2</sup>	15,07 €	15.072,92 €
AP 1-20 & 25-26	Stellplatz	leerstand	22 Stk.	- €	- €
AP 21	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
AP 22	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
AP 23	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
AP 24	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
<b>Summe</b>			<b>3.687,92 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 35.323,39</b>

JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 5  
Mieteträge € 35.323,39 x 5 = € 176.616,95

**Jahresrohertrag € 176.616,95**

abzüglich **Bewirtschaftungskosten:**

laufende **Instandhaltungskosten**

ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt

3.441,92 m<sup>2</sup>

9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfl. p.a.

- € 30.977,28

246,00 m<sup>2</sup>

10,80 €/m<sup>2</sup> Nutzfl. p.a.

- € 2.656,80

abzüglich **Verwaltungskosten**

in % vom Jahresrohertrag

€ 176.616,95

x 2,00%

- € 3.532,34

abzüglich **Mietausfallwagnis**

in % vom Jahresrohertrag

€ 176.616,95

x 4,00%

- € 7.064,68

in % der Betriebskosten für Phase III

€ 53.610,25

x 4,00%

- € 2.144,41

**Jahresreinertrag € 130.241,44**

Kapitalisierung des Reinertrages

mit einem Zinssatz von

auf eine wirtschaftl. Restnutzungsdauer von ca.

Jahresreinertrag

6,00%

U,42 Jahre

Faktor  
**0,3998**

€ 130.241,44

x Faktor =

52.066,96

**Ertragswert Phase I 01.08.2025 - 31.12.2025**

**52.066,96**

Ertragswert Phase II - ab 01.01.2026

Einheiten	Typ	Mietsituation	Nutzfläche	Miete netto	Miete netto
				pro m <sup>2</sup> /STP p.m.	
I.KG.01	Keller	LEERSTAND	-	€ 0,00	- €
I.KG.02	Keller	LEERSTAND	-	€ 0,00	- €
I.O.01	GL	vermietet	250,50 m <sup>2</sup>	€ 20,09	5.033,23 €
I.1.02 - 1.13 & I.1.15 - 1.24	Ordination	vermietet	227,68 m <sup>2</sup>	€ 9,50	2.162,96 €
I.1.27	Büro	vermietet	40,39 m <sup>2</sup>	€ 8,00	323,12 €
I.2.02	Büro	fiktiv vermietet	40,51 m <sup>2</sup>	€ 11,50	465,87 €
I.2.03 - 2.06	Büro	vermietet	143,83 m <sup>2</sup>	€ 16,43	2.362,66 €
I.2.07 - 2.08	Büro	fiktiv vermietet	40,30 m <sup>2</sup>	€ 11,50	463,45 €
I.2.09	Büro	fiktiv vermietet	39,34 m <sup>2</sup>	€ 11,50	452,41 €
I.2.10	Büro	vermietet	41,52 m <sup>2</sup>	€ 16,88	700,67 €
II.0.02 - 0.07 & III. 0.04 - 0.07	Werkstätte	vermietet	359,37 m <sup>2</sup>	€ 11,38	4.090,74 €
II.1.02	Büro	fiktiv vermietet	23,36 m <sup>2</sup>	€ 11,50	268,64 €
II.1.03	Büro	fiktiv vermietet	16,07 m <sup>2</sup>	€ 11,50	184,81 €
II.1.04	Büro	fiktiv vermietet	24,13 m <sup>2</sup>	€ 11,50	277,50 €
II.1.05	Büro	fiktiv vermietet	18,93 m <sup>2</sup>	€ 11,50	217,70 €
II.1.06	Büro	fiktiv vermietet	11,16 m <sup>2</sup>	€ 11,50	128,34 €
II.1.07	Büro	fiktiv vermietet	29,70 m <sup>2</sup>	€ 11,50	341,55 €
II.1.09	Büro	fiktiv vermietet	30,52 m <sup>2</sup>	€ 11,50	350,98 €
II.1.10	Büro	fiktiv vermietet	16,16 m <sup>2</sup>	€ 11,50	185,84 €
II.1.13	Büro	fiktiv vermietet	20,90 m <sup>2</sup>	€ 11,50	240,35 €
II.1.14	Büro	fiktiv vermietet	16,42 m <sup>2</sup>	€ 11,50	188,83 €
II.1.15	Büro	fiktiv vermietet	17,72 m <sup>2</sup>	€ 11,50	203,78 €
II.1.16	Büro	vermietet	21,72 m <sup>2</sup>	€ 9,13	198,31 €
II.1.17	Büro	vermietet	24,77 m <sup>2</sup>	€ 10,00	247,70 €
II.2.05	Büro	vermietet	11,67 m <sup>2</sup>	€ 10,00	116,70 €
II.2.06	Büro	fiktiv vermietet	20,41 m <sup>2</sup>	€ 11,50	234,72 €
II.2.07	Büro	fiktiv vermietet	24,37 m <sup>2</sup>	€ 11,50	280,26 €
II.2.08	Büro	fiktiv vermietet	22,32 m <sup>2</sup>	€ 11,50	256,68 €
II.2.09	Büro	fiktiv vermietet	17,58 m <sup>2</sup>	€ 11,50	202,17 €
II.2.10	Büro	fiktiv vermietet	18,10 m <sup>2</sup>	€ 11,50	208,15 €
II.2.11	Büro	fiktiv vermietet	29,11 m <sup>2</sup>	€ 11,50	334,77 €
II.2.12	Büro	fiktiv vermietet	31,66 m <sup>2</sup>	€ 11,50	364,09 €
II.2.13	Büro	fiktiv vermietet	41,45 m <sup>2</sup>	€ 11,50	476,68 €
II.2.14	Büro	fiktiv vermietet	21,82 m <sup>2</sup>	€ 11,50	250,93 €
II.2.15	Büro	fiktiv vermietet	23,99 m <sup>2</sup>	€ 11,50	275,89 €
III.0.08 - 0.11	Werkstätte	fiktiv vermietet	200,16 m <sup>2</sup>	€ 8,40	1.681,34 €
III.0.12	Lager	fiktiv vermietet	41,04 m <sup>2</sup>	€ 7,20	295,49 €
III.1.01	Büro	fiktiv vermietet	15,46 m <sup>2</sup>	€ 11,50	177,79 €
III.1.02	Büro	fiktiv vermietet	28,07 m <sup>2</sup>	€ 11,50	322,81 €
III.1.03	Büro	fiktiv vermietet	20,44 m <sup>2</sup>	€ 11,50	235,06 €
III.1.04	Büro	fiktiv vermietet	18,21 m <sup>2</sup>	€ 11,50	209,42 €
III.1.05	Büro	fiktiv vermietet	18,41 m <sup>2</sup>	€ 11,50	211,72 €
III.1.06	Büro	fiktiv vermietet	44,09 m <sup>2</sup>	€ 11,50	507,04 €
III.1.07	Büro	fiktiv vermietet	14,28 m <sup>2</sup>	€ 11,50	164,22 €
III.1.14	Büro	fiktiv vermietet	5,33 m <sup>2</sup>	€ 11,50	61,30 €
IV.0.1 - 0.14	GL	vermietet	249,06 m <sup>2</sup>	€ 16,08	4.005,78 €
IV.0.15 - 0.41	GL / Lager	fiktiv vermietet	956,80 m <sup>2</sup>	€ 8,93	8.544,10 €
AP 1-20 & 25-32 & 34-37	Stellplatz	fiktiv vermietet	31	€ 30,00	930,00 €
AP 21	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 22	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 23	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 24	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 32	Stellplatz	vermietet	1	in Gesamtmiete	- €
AP 33	Stellplatz	vermietet	1	Ordination enthalten	- €
<b>Summe</b>			<b>3.328,83 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 39.596,48</b>

JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 12 Mieterträge	€ 39.596,48	x	12	=	€	475.157,79
<b>Jahresrohertrag</b>					<b>€</b>	<b>475.157,79</b>
abzüglich <b>Bewirtschaftungskosten:</b> laufende <b>Instandhaltungskosten</b> ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt 3.101,15 m <sup>2</sup> 227,68 m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfl. p.a. 10,80 €/m <sup>2</sup> Nutzfl. p.a.				- €	27.910,35 2.458,94
abzüglich <b>Verwaltungskosten</b> in % vom Jahresrohertrag € 475.157,79	x		2,00%		- €	9.503,16
abzüglich <b>Mietausfallwagnis</b> in % vom Jahresrohertrag € 475.157,79	x		4,00%		- €	19.006,31
in % der jährl. Betriebskosten € 132.048,48*	x		4,00%		- €	<u>5.281,94</u>
<b>Jahresreinertrag</b>					<b>€</b>	<b>410.997,09</b>
Kapitalisierung des Reinertrages mit einem Zinssatz von auf eine wirtschaftl. Restnutzungsdauer von ca.	6,00% 24,42 Jahre					
					<b>Faktor</b> <b>12,6491</b>	
Jahresreinertrag	€ 410.997,09	x	Faktor	=	€	5.198.740,37
<b>Ertragswert Phase II ab 01.01.2026</b>						<b>5.198.740,37</b>

**Variante 2: Durchführung der Bewertung, unter Anwendung der Term and Reversion Methode, mit derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bauungsbestimmungen**

Ertragswert Phase I 01.08.2025 - bis 31.12.2025

Einheiten	Typ	Mietsituation	Nutzfläche/STP	Miete netto	Miete netto
				pro m <sup>2</sup> /STP p.m.	gesamt p.m.
I.1 a	Ordination	vermietet	246,00 m <sup>2</sup>	9,50 €	2.337,00 €
I.1 b	Büro	leerstand	109,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
I.1.06	Büro	vermietet	45,00 m <sup>2</sup>	8,00 €	360,00 €
I.2.01	Büro	vermietet	40,00 m <sup>2</sup>	16,88 €	675,02 €
I.2.02	Büro	leerstand	255,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
I.2.03	Büro	leerstand		- €	- €
I.2.05 + I.2.06 + I.2.07 +	Büro	vermietet	117,00 m <sup>2</sup>	16,43 €	1.921,93 €
I.2.09	Büro	leerstand		- €	- €
I.EG.01	GL	vermietet	271,00 m <sup>2</sup>	20,09 €	5.445,13 €
I.KG.01	Keller	leerstand		- €	- €
I.KG.02	Keller	leerstand		- €	- €
II	Büro	leerstand	283,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.01	Büro	leerstand	22,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.02	Büro	leerstand	19,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.03	Büro	leerstand	45,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.04	Büro	leerstand	45,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.1.13	Büro	vermietet	23,00 m <sup>2</sup>	9,13 €	210,00 €
II.1.14	Büro	vermietet	20,00 m <sup>2</sup>	10,00 €	200,00 €
II.I01	Büro	vermietet	12,60 m <sup>2</sup>	10,00 €	126,00 €
II.2.02	Büro	leerstand	22,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.03	Büro	leerstand	24,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.05	Homöpa.	leerstand	18,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.06	Büro	leerstand	22,32 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.07	Büro	leerstand	30,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
II.2.08	Büro	leerstand		- €	- €
II.2.09	Büro	leerstand		- €	- €
II.2.10	Büro	leerstand		- €	- €
II.2.11	Büro	leerstand		- €	- €
II.EG.1	Werkstätte	vermietet	400,00 m <sup>2</sup>	11,38 €	4.553,24 €
III	Büro	leerstand	24,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
III.1.1	Büro	leerstand	45,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
III.1.2	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.3	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.4	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.5	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.6	Büro	leerstand		- €	- €
III.1.7	Büro	leerstand		- €	- €
III.EG.1	Werkstatt	leerstand	285,00 m <sup>2</sup>	- €	- €
III.EG.2	Lager	leerstand		- €	- €
IV.EG.1	GL	vermietet	265,00 m <sup>2</sup>	16,08 €	4.262,15 €
IV.EG.3	GL	räumungsvergl.	1000,00 m <sup>2</sup>	15,07 €	15.072,92 €
AP 1-20 & 25-26	Stellplatz	leerstand	22 Stk.	- €	- €
AP 21	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
AP 22	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
AP 23	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
AP 24	Stellplatz	vermietet	1 Stk.	40,00 €	40,00 €
<b>Summe</b>			<b>3.687,92 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 35.323,39</b>

JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 5  
Mieteträge

€ 35.323,39 x 5 = € 176.616,95

**Jahresrohertrag**

€ **176.616,95**

abzüglich **Bewirtschaftungskosten:**  
laufende **Instandhaltungskosten**  
ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt  
3.441,92 m<sup>2</sup>  
246,00 m<sup>2</sup>

9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfl. p.a. - € 30.977,28  
10,80 €/m<sup>2</sup> Nutzfl. p.a. - € 2.656,80

abzüglich **Verwaltungskosten**

in % vom Jahresrohertrag  
€ 176.616,95

x 2,00% - € 3.532,34

abzüglich **Mietausfallwagnis**

in % vom Jahresrohertrag  
€ 176.616,95  
in % der Betriebskosten für Phase III  
€ 53.610,25

x 4,00% - € 7.064,68  
x 4,00% - € 2.144,41

**Jahresreinertrag**

€ **130.241,44**

Kapitalisierung des Reinertrages  
mit einem Zinssatz von  
auf eine wirtschaftl. Restnutzungsdauer von ca.  
Jahresreinertrag

6,00%  
0,42 Jahre  
€ 130.241,44 x Faktor = 52.066,96

Faktor  
**0,3998**

**Ertragswert Phase I 01.08.2025 - 31.12.2025**

**52.066,96**

Ertragswert Phase II - ab 01.01.2026

Einheiten	Typ	Mietsituation	Nutzfläche	Miete netto	Miete netto
				pro m <sup>2</sup> /STP p.m.	
I.K.G.01	Keller	LEERSTAND	-	€ 0,00	- €
I.K.G.02	Keller	LEERSTAND	-	€ 0,00	- €
I.E.G.01	GL	vermietet	250,50 m <sup>2</sup>	€ 20,09	5.033,23 €
I.1.02 - 1.13 & I.1.15 - 1.24	Ordination	vermietet	227,68 m <sup>2</sup>	€ 9,50	2.162,96 €
I.1.27	Büro	vermietet	40,39 m <sup>2</sup>	€ 8,00	323,12 €
I.2.02	Büro	fiktiv vermietet	40,51 m <sup>2</sup>	€ 11,50	465,87 €
I.2.03 - 2.06	Büro	vermietet	143,83 m <sup>2</sup>	€ 16,43	2.362,66 €
I.2.07 - 2.08	Büro	fiktiv vermietet	40,30 m <sup>2</sup>	€ 11,50	463,45 €
I.2.09	Büro	fiktiv vermietet	39,34 m <sup>2</sup>	€ 11,50	452,41 €
I.2.10	Büro	vermietet	41,52 m <sup>2</sup>	€ 16,88	700,67 €
II.0.02 - 0.07 & III. 0.04 - 0.07	Werkstätte	vermietet	359,37 m <sup>2</sup>	€ 11,38	4.090,74 €
II.1.02	Büro	fiktiv vermietet	23,36 m <sup>2</sup>	€ 11,50	268,64 €
II.1.03	Büro	fiktiv vermietet	16,07 m <sup>2</sup>	€ 11,50	184,81 €
II.1.04	Büro	fiktiv vermietet	24,13 m <sup>2</sup>	€ 11,50	277,50 €
II.1.05	Büro	fiktiv vermietet	18,93 m <sup>2</sup>	€ 11,50	217,70 €
II.1.06	Büro	fiktiv vermietet	11,16 m <sup>2</sup>	€ 11,50	128,34 €
II.1.07	Büro	fiktiv vermietet	29,70 m <sup>2</sup>	€ 11,50	341,55 €
II.1.09	Büro	fiktiv vermietet	30,52 m <sup>2</sup>	€ 11,50	350,98 €
II.1.10	Büro	fiktiv vermietet	16,16 m <sup>2</sup>	€ 11,50	185,84 €
II.1.13	Büro	fiktiv vermietet	20,90 m <sup>2</sup>	€ 11,50	240,35 €
II.1.14	Büro	fiktiv vermietet	16,42 m <sup>2</sup>	€ 11,50	188,83 €
II.1.15	Büro	fiktiv vermietet	17,72 m <sup>2</sup>	€ 11,50	203,78 €
II.1.16	Büro	vermietet	21,72 m <sup>2</sup>	€ 9,13	198,31 €
II.1.17	Büro	vermietet	24,77 m <sup>2</sup>	€ 10,00	247,70 €
II.2.05	Büro	vermietet	11,67 m <sup>2</sup>	€ 10,00	116,70 €
II.2.06	Büro	fiktiv vermietet	20,41 m <sup>2</sup>	€ 11,50	234,72 €
II.2.07	Büro	fiktiv vermietet	24,37 m <sup>2</sup>	€ 11,50	280,26 €
II.2.08	Büro	fiktiv vermietet	22,32 m <sup>2</sup>	€ 11,50	256,68 €
II.2.09	Büro	fiktiv vermietet	17,58 m <sup>2</sup>	€ 11,50	202,17 €
II.2.10	Büro	fiktiv vermietet	18,10 m <sup>2</sup>	€ 11,50	208,15 €
II.2.11	Büro	fiktiv vermietet	29,11 m <sup>2</sup>	€ 11,50	334,77 €
II.2.12	Büro	fiktiv vermietet	31,66 m <sup>2</sup>	€ 11,50	364,09 €
II.2.13	Büro	fiktiv vermietet	41,45 m <sup>2</sup>	€ 11,50	476,68 €
II.2.14	Büro	fiktiv vermietet	21,82 m <sup>2</sup>	€ 11,50	250,93 €
II.2.15	Büro	fiktiv vermietet	23,99 m <sup>2</sup>	€ 11,50	275,89 €
III.0.08 - 0.11	Werkstätte	fiktiv vermietet	200,16 m <sup>2</sup>	€ 8,40	1.681,34 €
III.0.12	Lager	fiktiv vermietet	41,04 m <sup>2</sup>	€ 7,20	295,49 €
III.1.01	Büro	fiktiv vermietet	15,46 m <sup>2</sup>	€ 11,50	177,79 €
III.1.02	Büro	fiktiv vermietet	28,07 m <sup>2</sup>	€ 11,50	322,81 €
III.1.03	Büro	fiktiv vermietet	20,44 m <sup>2</sup>	€ 11,50	235,06 €
III.1.04	Büro	fiktiv vermietet	18,21 m <sup>2</sup>	€ 11,50	209,42 €
III.1.05	Büro	fiktiv vermietet	18,41 m <sup>2</sup>	€ 11,50	211,72 €
III.1.06	Büro	fiktiv vermietet	44,09 m <sup>2</sup>	€ 11,50	507,04 €
III.1.07	Büro	fiktiv vermietet	14,28 m <sup>2</sup>	€ 11,50	164,22 €
III.1.14	Büro	fiktiv vermietet	5,33 m <sup>2</sup>	€ 11,50	61,30 €
IV.0.1 - 0.14	GL	vermietet	249,06 m <sup>2</sup>	€ 16,08	4.005,78 €
IV.0.15 -0.41	GL / Lager	fiktiv vermietet	956,80 m <sup>2</sup>	€ 8,93	8.544,10 €
AP 1-20 & 25-32 & 34-37	Stellplatz	fiktiv vermietet	31	€ 30,00	930,00 €
AP 21	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 22	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 23	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 24	Stellplatz	vermietet	1	€ 40,00	40,00 €
AP 32	Stellplatz	vermietet	1	in Gesamtmiete	- €
AP 33	Stellplatz	vermietet	1	Ordination enthalten	- €
<b>Summe</b>			<b>3.328,83 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 39.596,48</b>

JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 12 Mieterträge	€ 39.596,48	x	12	=	€	475.157,79
<b>Jahresrohertrag</b>					<b>€</b>	<b>475.157,79</b>
abzüglich <b>Bewirtschaftungskosten:</b> laufende <b>Instandhaltungskosten</b> ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt 3.101,15 m <sup>2</sup> 227,68 m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfl. p.a. 10,80 €/m <sup>2</sup> Nutzfl. p.a.				- €	27.910,35 2.458,94
abzüglich <b>Verwaltungskosten</b> in % vom Jahresrohertrag € 475.157,79	x	2,00%			- €	9.503,16
abzüglich <b>Mietausfallwagnis</b> in % vom Jahresrohertrag € 475.157,79	x	4,00%			- €	19.006,31
in % der jährl. Betriebskosten € 132.048,48*	x	4,00%			- €	<u>5.281,94</u>
<b>Jahresreinertrag</b>					<b>€</b>	<b>410.997,09</b>
Kapitalisierung des Reinertrages mit einem Zinssatz von auf eine wirtschaftl. Restnutzungsdauer von ca.	6,00% 24,42 Jahre					
Jahresreinertrag	€ 410.997,09	x	Faktor	=	€	5.198.740,37
<b>Ertragswert Phase II ab 01.01.2026</b>						<b>5.198.740,37</b>

\*hochindexiert (VPI-Anderung 20 Jahresdurchschnitt)

### 3.8. Verkehrswert

#### Variante 1: Verkehrswert nach Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Ertragswert Phase I 01.08.2025 - bis 31.12.2025	€	52.066,96
Ertragswert Phase II ab 01.01.2026	€	5.198.740,37
<b>Ertragswert gesamt</b>	<b>€</b>	<b>5.250.807,33</b>
zzgl. abgezinster Bodenwert	€	1.211.592,88
abzgl. Adaptierungsmaßnahmen Leerstand	-€	221.383,56
Verkehrswert	€	6.241.016,65
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>€</b>	<b>6.240.000,00</b>
	€/m <sup>2</sup> BAR	€ 1.874,53 7,35%

#### Variante 2: Verkehrswert mit derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Ertragswert Phase I 01.08.2025 - bis 31.12.2025	€	52.066,96
Ertragswert Phase II ab 01.01.2026	€	5.198.740,37
<b>Ertragswert gesamt</b>	<b>€</b>	<b>5.250.807,33</b>
zzgl. abgezinster Bodenwert	€	1.414.535,85
abzgl. Adaptierungsmaßnahmen Leerstand	-€	221.383,56
Verkehrswert	€	6.443.959,62
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>€</b>	<b>6.440.000,00</b>
	€/m <sup>2</sup> BAR	€ 1.934,61 7,13%

### **Plausibilisierung Vergleichswerte:**

Die Bruttoanfangsrendite wurde mittels Vergleichstransaktionen von Bürogebäuden mit anteiligen Lagerflächen plausibilisiert. Es wurde dabei mit einer fiktiven Vermietung der Vergleichsobjekte die Bruttoanfangsrenditen ermittelt. Diese bewegten sich in einer Bandbreite von 6,50 % bis 9,00 % (Mittelwert 7,56 %). Die Vergleichstransaktionen weisen größtenteils einen höheren Gewerbeanteil als die gegenständliche Liegenschaft auf, befinden sich jedoch teilweise in besseren gewerblichen Lagen (Industriegebiet Inzersdorf). Somit erscheint eine BAR um die rd. 7,50 % als marktkonform.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der herangezogenen Vergleichsobjekte liegen bei rund € 1.320,00/m<sup>2</sup>. Der gegenständliche Quadratmeterpreis beträgt hingegen etwa € 2.200,00/m<sup>2</sup> und liegt damit über dem Durchschnitt der Vergleichswerte. Dieser Umstand lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass die Vergleichsobjekte tendenziell über einen höheren Anteil an Lagerflächen verfügen, welche in der Regel mit geringeren Quadratmeterpreisen Gewichtung findet. Das gegenständliche Objekt weist hingegen einen hohen Anteil von Büro- und Geschäftsflächen auf, was den höheren Quadratmeterpreis rechtfertigt.

## 4. BEWERTUNG SERGEBNISSE

Der **gerundete Verkehrswert in zwei Varianten**, unter besonderen Annahmen, **der Liegenschaft 2331 Vösendorf, Ortsstraße 18**, inliegend in der Einlagezahl 316, Katastralgemeinde 16126 Mödling, Bezirksgericht Mödling, bebaut mit einem **Büro-, Geschäfts- und Gewerbegebäude**, wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

**Bewertungstichtag 10.08.2025**

wie folgt festgestellt:

**Verkehrswert nach Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes sowie des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

**€ 6.240.000,00**

(in Worten Euro sechs Millionen zweihundertvierzigtausend)

**Verkehrswert mit derzeitigen rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**

**€ 6.440.000,00**

(in Worten Euro sechs Millionen vierhundertvierzigtausend)

Georg Flödl, MA MRICS REV

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

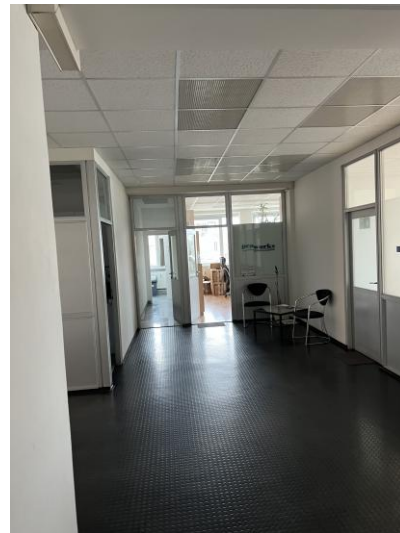
Wien, am 01.09.2025

# 5. Beilagen

## 5.1. Fotodokumentation











## **5.2. Plan- und weitere Unterlagen**

Aufgrund der Beilagen Größe siehe übermittelten Ordner Planunterlagen\_Stand\_08.08.2025

## 6. Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung</i> .....	3
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirk Mödling, .....</i>	9
<i>Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung,.....</i>	10
<i>Abbildung 4: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln Lage der Liegenschaft markiert.....</i>	11
<i>Abbildung 5: Parkplatzsituation Lage der Liegenschaft markiert.....</i>	12
<i>Abbildung 6: Infrastruktur Lage der Liegenschaft markiert.....</i>	13
<i>Abbildung 7: Grundstücksgröße .....</i>	16
<i>Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, .....</i>	16
<i>Abbildung 9: Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Vösendorf, gegenständliche Liegenschaft markiert.....</i>	18
<i>Abbildung 10: digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf, gegenständliche Liegenschaft markiert.....</i>	19
<i>Abbildung 11: Lage Altstandort N60, .....</i>	20
<i>Abbildung 12: Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert .....</i>	21
<i>Abbildung 13: Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert .....</i>	21
<i>Abbildung 14: Auszug aus digitalem Senderkataster Lage der Liegenschaft markiert.....</i>	22
<i>Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte.....</i>	22
<i>Abbildung 16: Auszug aus dem HORA-Pass .....</i>	23
<i>Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft.....</i>	40
<i>Abbildung 18: Lageplan der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl.....</i>	46
<i>Abbildung 19: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen .....</i>	58
<i>Abbildung 20: Ermittlung des Vervielfältigers.....</i>	61