

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Zinshaus
1130 Wien, St.-Veit-Gasse 42

B-LNr. 1 Anteil: 1/1
EZ 50; GST-NR 62/2 inneliegend der KG 01215 Unter St. Veit,
BG Hietzing



zum Stichtag:
17.06.2025

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

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

Auftraggeber

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

als Masseverwalter in der Sache:

Insolvenz: Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH
im Auftrag für das HG-Wien
Aktenzeichen 28 s 80/25f

Schuldner:

Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH
Himmelpfortgasse 13/11-12
1010 Wien

Zweck des Gutachtens

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

Stichtag des Gutachtens

Datum: 17.06.2025
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 1.070.000,-

(in Worten: EURO eine Million siebzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	19
3.1. Grundbuchauszug	19
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	22
3.3. Grundstückskonfiguration	22
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	23
3.5. Altlastenatlas	24
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	25
4. Objektdaten	26
4.1. Kurzbeschreibung	26
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	27
4.3. Nutzung	27
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	27
4.5. Flächenaufstellung	28
4.6. Gebäudepläne	29
4.7. Fotodokumentation	33
C. Bewertung	38
1. Standortbewertung	38
2. Bewertungsgrundsatz	38
3. Bewertungsverfahren	39
4. Verfahrenswahl	40
6. Nachhaltigkeitsaspekte	55
7. Verkehrswert der WE-Anteile	57
D. Ergebnis	58
E. Anhang	59
F. Literaturverzeichnis	60

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
 - Von Seiten der Schuldnerin in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Zinsliste
 - Mietverträge
 - Info-Sheet
 - Grundrissplan
- Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
 - Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
 - Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 17.06.2025 in Anwesenheit von Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc.
 - Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt.
 - Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
 - Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
 - Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
 - Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
 - Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
 - Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
 - Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
 - Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
 - **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
 - Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
 - Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
 - Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen

Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.

- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens dürfen weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und

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

Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.

- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeine Annahmen³ der Bewertung

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

- **Vorsteuerkürzung:** Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach § 6 Abs.2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.⁴
Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁵
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich

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

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

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

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

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

⁴ § 6 Abs. 2 UStG i d F des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).

⁵ für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Schuldnerin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁷

Besondere Annahmen⁸ der Bewertung

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

- Die Wertermittlung unterstellt keine besonderen Annahmen.

⁷ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁸ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

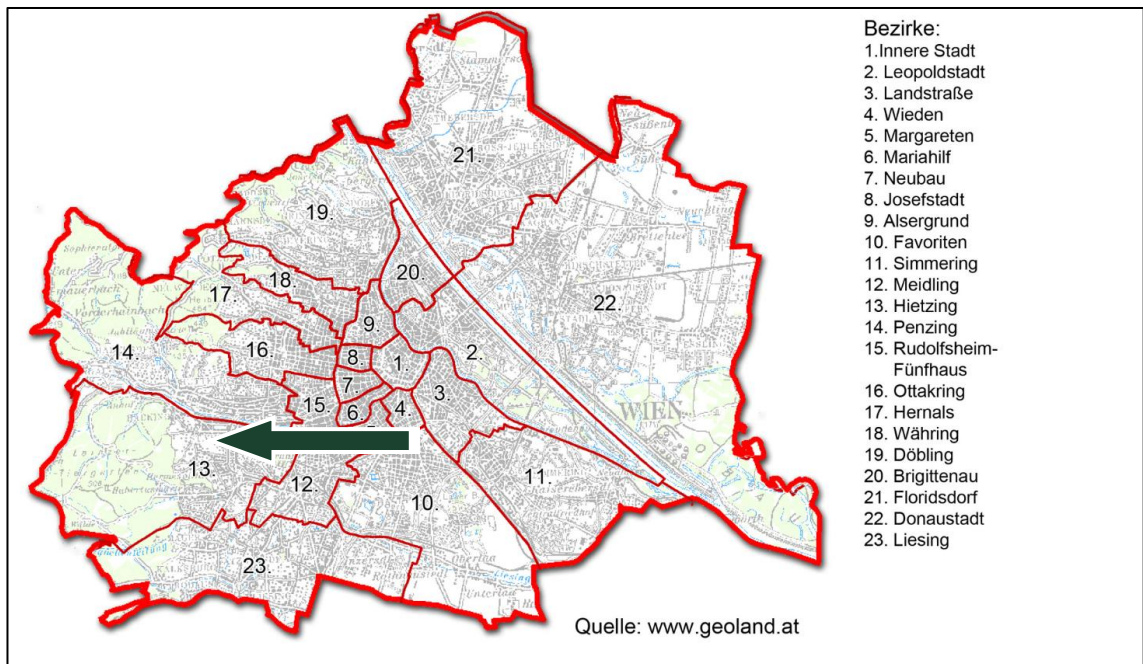
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

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

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Wien (Quelle: geoland.at) – Lage vom 13. Bezirk

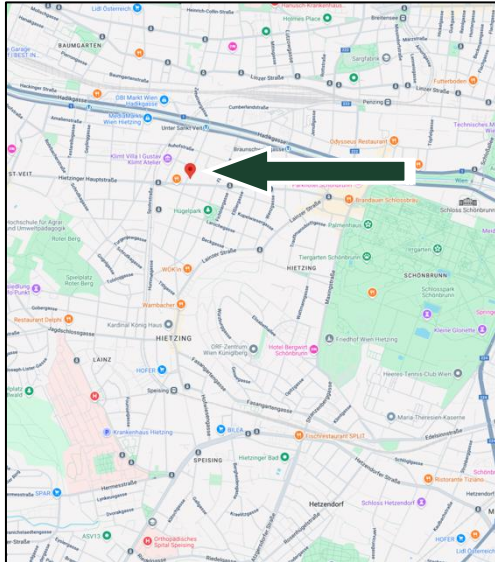
Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk.

Im 13. Bezirk befindet sich der Lainzer Tiergarten, das Schloss Schönbrunn und der Schönbrunner Tiergarten. Mit mehr als 2 Drittel Grünlandfläche übertrifft Hietzing alle anderen Bezirke Wiens.⁹

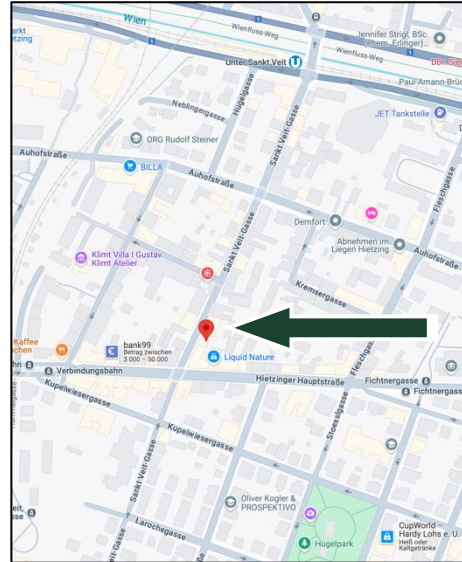
⁹ Quelle: wien.gv.at

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (Quelle: google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Adresse St.-Veit-Gasse 42 im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die unmittelbare Umgebung ist durch dichtbebauten Wohnbau, Gewerbe und Geschäftslokale in der Sockelzone geprägt.

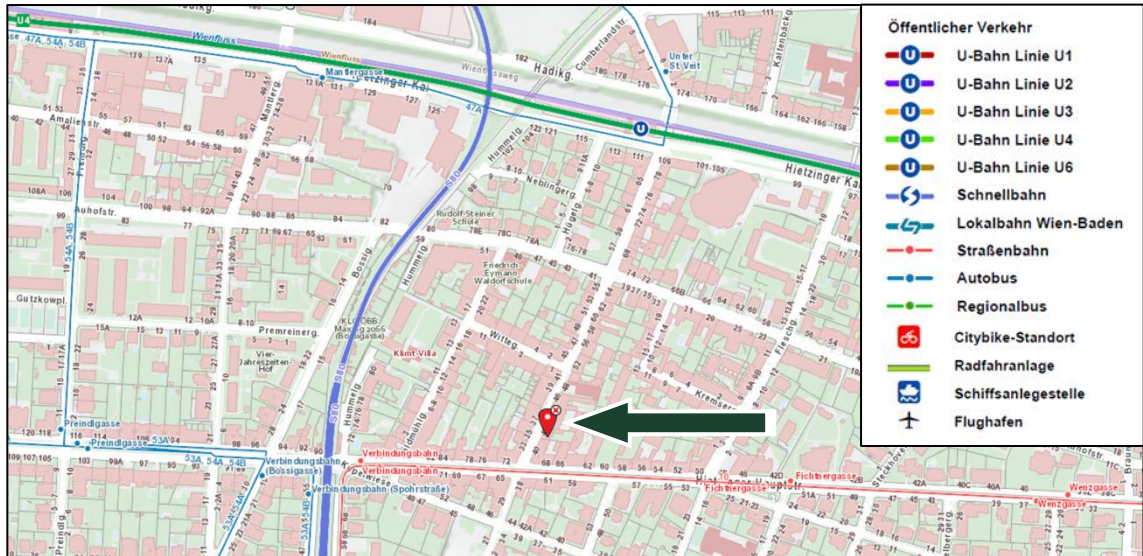


Vogelperspektive (Quelle: google.at/maps); rudimentäre Einzeichnung

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

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



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Quelle: wien.gv.at)

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| Autobus, Linien 53A, 54A, 54B | ca. 350 m |
| Straßenbahn, Linie 10 | ca. 230 m |
| U-Bahn, Linie U4 | ca. 400 m |

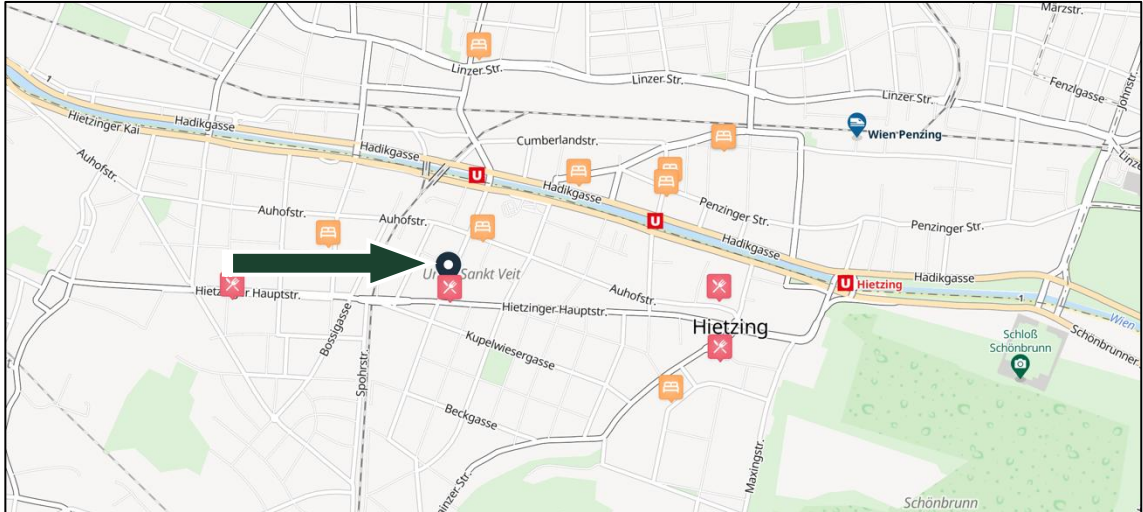
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die gegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Verkehrsnetzes der Autobus, Straßenbahn und U-Bahn und ist an das Verkehrsnetz angebunden.



(Quelle: Wiener Linien, Stand 06/2025)

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe dem Hietzinger Kai, welcher als Hauptverkehrsader fungiert.



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

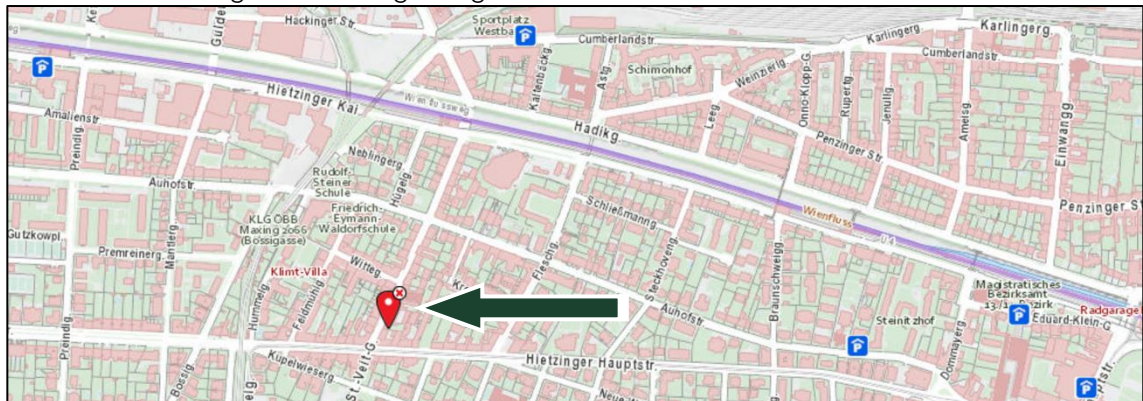
Entfernungen:

- Anbindung an die A 23 - Südosttangente: ca. 10 km
- Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: ca. 15 km
- Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: ca. 15 km
- Anbindung an die A 1 – Westautobahn: ca. 5 km
- Stadtzentrum: ca. 10 km

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 30 km entfernt (Ostautobahn A4).

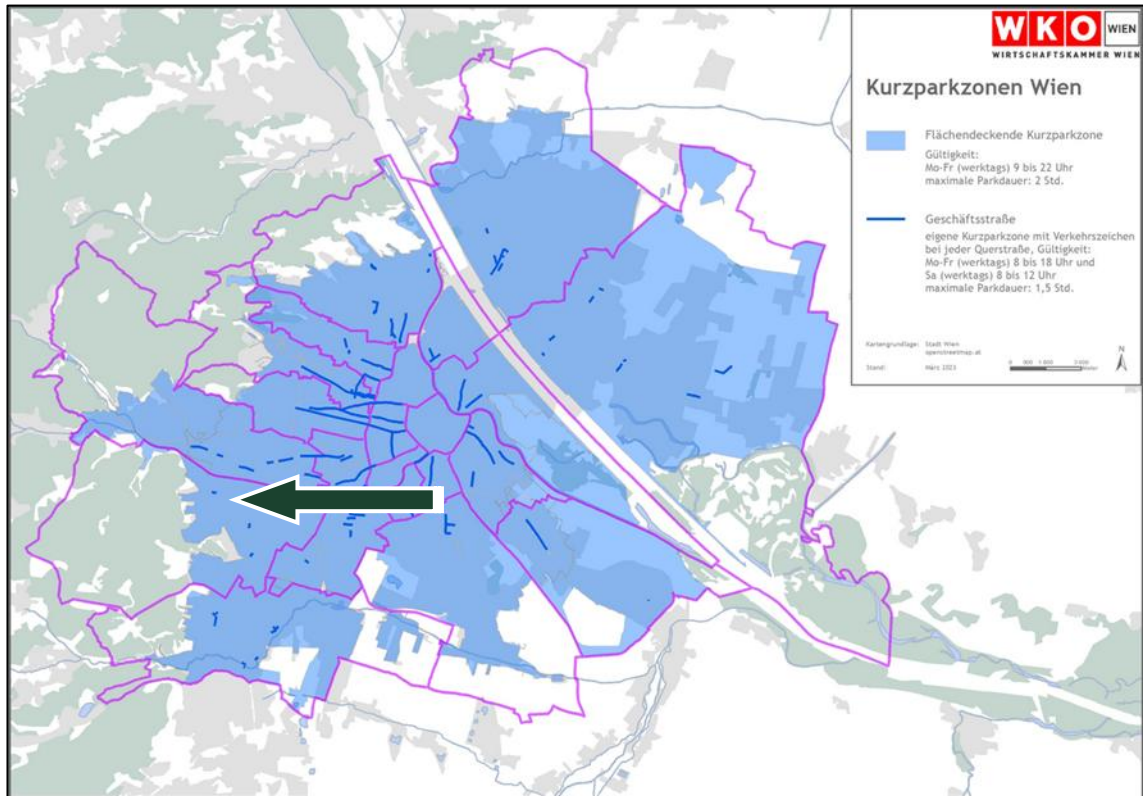
Stellplätze befinden sich nicht auf eigenem Grund. Das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



(Quelle: wien.gv.at)

■ Kurzparkzonen in Wien¹⁰



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

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

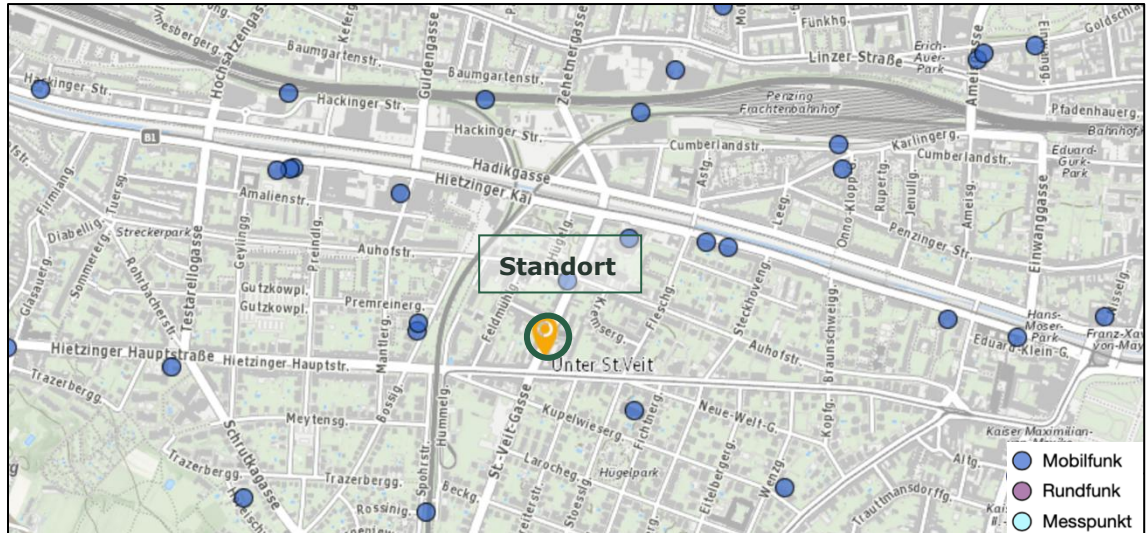
■ Senderkataster, Grenzwerte

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

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

¹⁰ Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen¹¹, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkatalog (Quelle: senderkatalog.at)

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

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

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

Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

¹¹ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

■ Lärminformation¹²

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

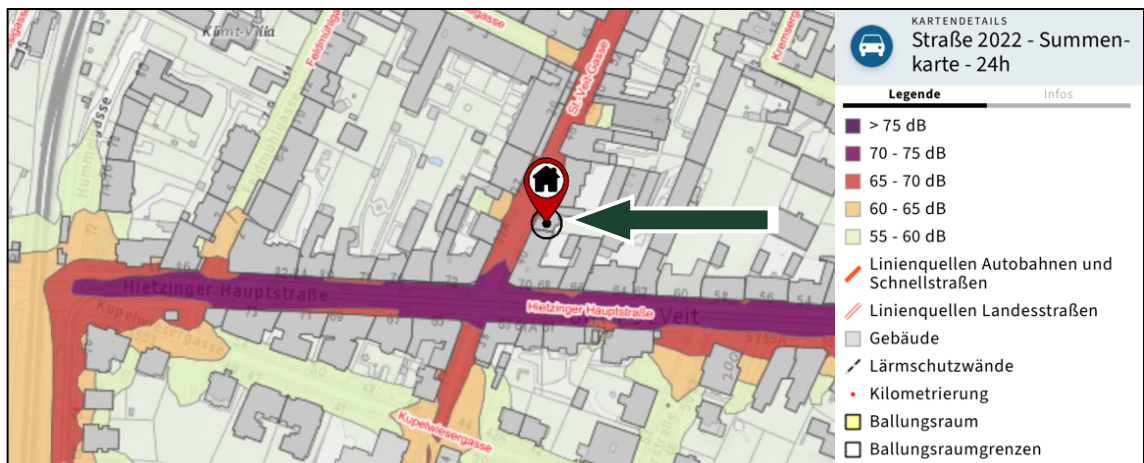
Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Durch Abfrage der Lärminformationen konnten folgende Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Schienenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

¹² Quelle: laerminfo.at

■ HORA¹³

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

■ Hochwasser¹⁴

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

¹³ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

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

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

¹⁴ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

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

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



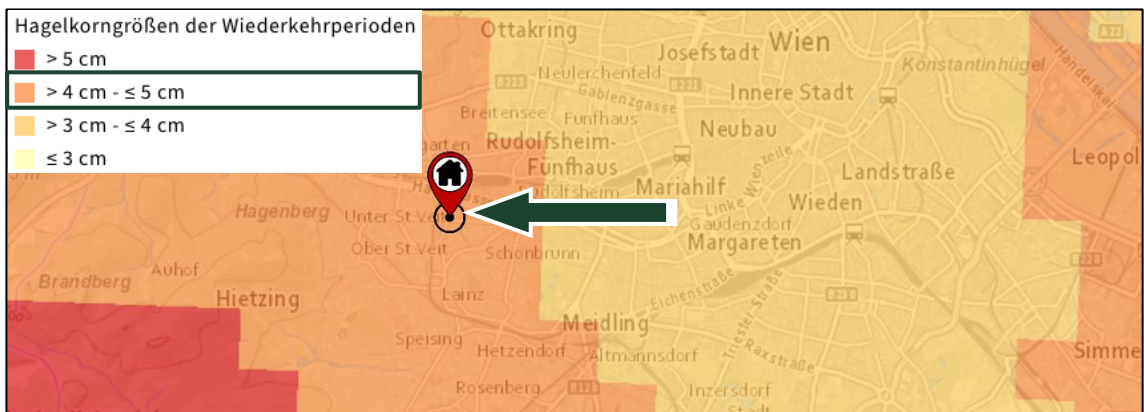
Auszug aus der Hochwasserrisikozonierung Austria (Quelle: hora.gv.at)

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungszone. Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.

- Hagel¹⁵

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

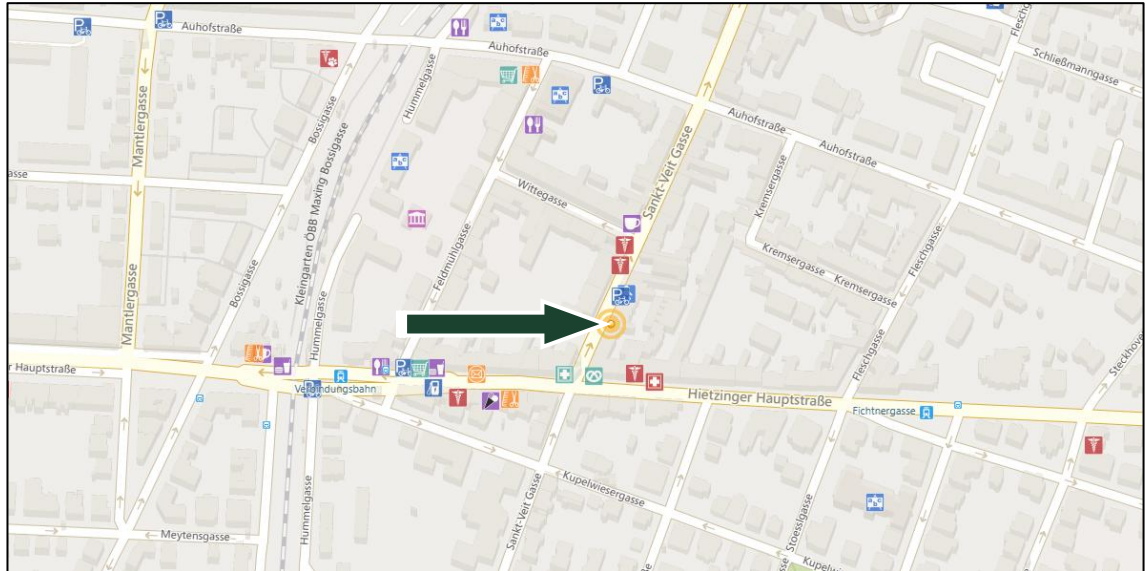
Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.



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

¹⁵ Quelle: www.hora.gv.at

■ **Infrastruktur**



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

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

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

Legende (Quelle: immomapping.com)

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

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

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01215 Unter St. Veit EINLAGEZAHL 50
BEZIRKSGERICHT Hietzing

Letzte TZ 1155/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
62/2	GST-Fläche	513	
	Bauf.(10)	207	
	Gärten(10)	306	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 47/1965 Abtretung der Hauptmietzinse
4 a 1542/2021 Bauplatz (auf) Gst 62/2 (Bauplatz A)
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Gebrüder Riha VermögensverwaltungsgmbH (FN 406032g)
ADR: Himmelpfortgasse 13/Top 11-12, Wien 1010
k 2987/2013 Kaufvertrag 2013-10-24 Eigentumsrecht
m 1155/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-21
(Handelsgericht Wien, 28 S 80/25f)
***** C *****

6 a 355/2014
DIENSTBARKEIT der Wohnung gem § 521 erster Satz ABGB
hinsichtlich Wohnung top 8 und 9 für
Alice Friederike Tomek geb 1942-08-06

9 a 1998/2019 Pfandurkunde 2019-09-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

10 a 3080/2020 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 12466/2020)
Pfandurkunde 2020-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 3080/2020 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 12466/2020)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 79 KG 04002 Baden C-LNR 28
EZ 50 KG 01215 Unter St. Veit C-LNR 10

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 27.05.2025 15:41:00

Seite 1 von 1

Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
50	62/2	207 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		306 m ²	Gärten (Gärten)
Summe GST-Fläche		513 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 513 m².

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹⁶ für die Grundstücksnummer, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

Erläuterung Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der

¹⁶ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁷.“

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

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

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

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

A2-Blatt:

A-LNr. 1: Abtretung der Hauptmietzinse

A-LNr. 4: Bauplatz (auf) Gst 62/2 (Bauplatz A)

Aufgrund der erhaltenen Informationen und getroffenen Annahmen werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

C-Blatt:

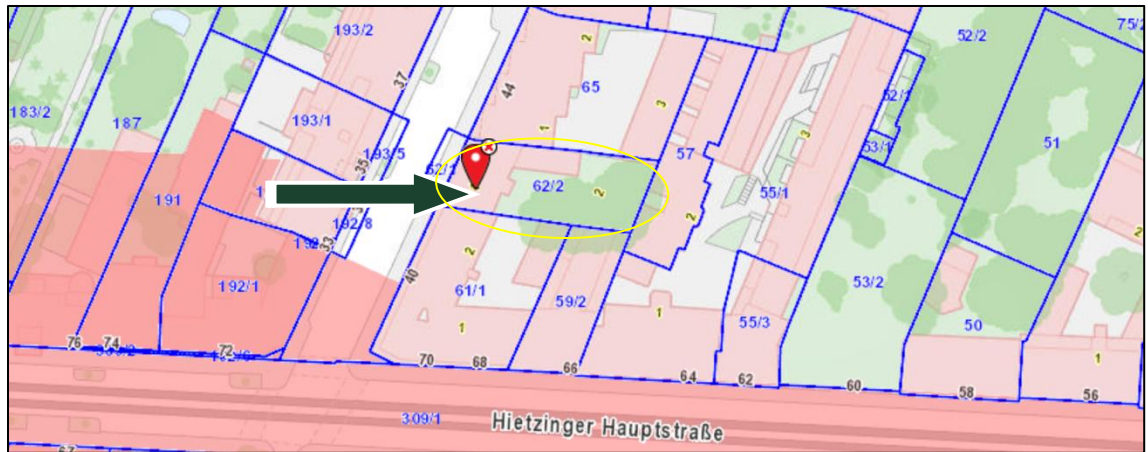
C-LNr. 6 – Dienstbarkeit: für Wohnung gem § 521 erster Satz ABGB hinsichtlich Wohnung top 8 und 9 für Alice Friederike Tomek geb 1942-08-06. Diese Dienstbarkeit wird mit einem lebenslangen Wohnrecht gleichgesetzt und ist in der Wertermittlung berücksichtigt.

C-LNr. 9, 10 – Pfandrechte:

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

¹⁷ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



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

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

3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen Zuschnitt von einem Parallelogramm und liegt nahezu eben.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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

Vordertrakt:

- W** **Wohngebiet**
- II** **Bauklasse II**
- g** **geschlossene Bauweise**

Hintertrakt:

- WGV** **Wohngebiet Geschäftsviertel**
- I** **Bauklasse I, eingeschränkt auf 5,5 m**
- g** **geschlossene Bauweise**
- BB** **Besondere Bestimmungen:** Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Gebäude sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Befestigung der Oberflächen der Dächer zur Nutzung als begehbare Terrassen bis zu einem Ausmaß von 50 v. H. der Dachflächen sowie die Herstellung erforderlicher technischer und der Belichtung dienender Aufbauten ist zulässig.



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Quelle: wien.gv.at)

Widmung

§6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

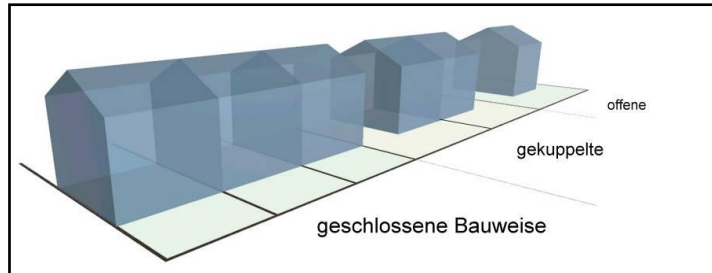
(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen

jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

Bauweisen

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



§76 Bauordnung für Wien:

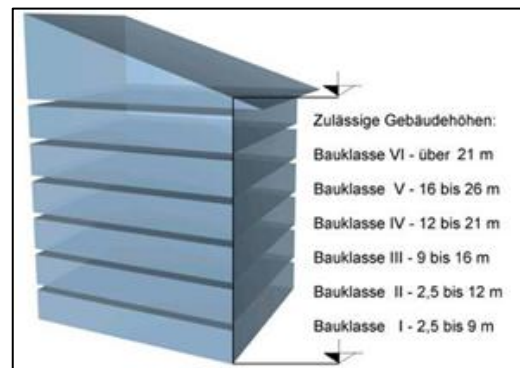
(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken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

Bauklassen

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

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse II und I auf.

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



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

3.5. Altlastenatlas¹⁸

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 29.06.2025 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

¹⁸ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

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

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

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

4. OBJEKTDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in 1130 Wien, Sankt-Veit-Gasse 42. Sie besteht aus einem Grundstück, das mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude ohne Aufzugsanlage bebaut ist. Der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt über ein innerliegendes Stiegenhaus. Kfz-Stellplätze sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden. In der Sockelzone befinden sich Geschäftslokale. Das WC zu Top 10 ist am Gang situiert.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁹

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

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

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

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt.

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

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

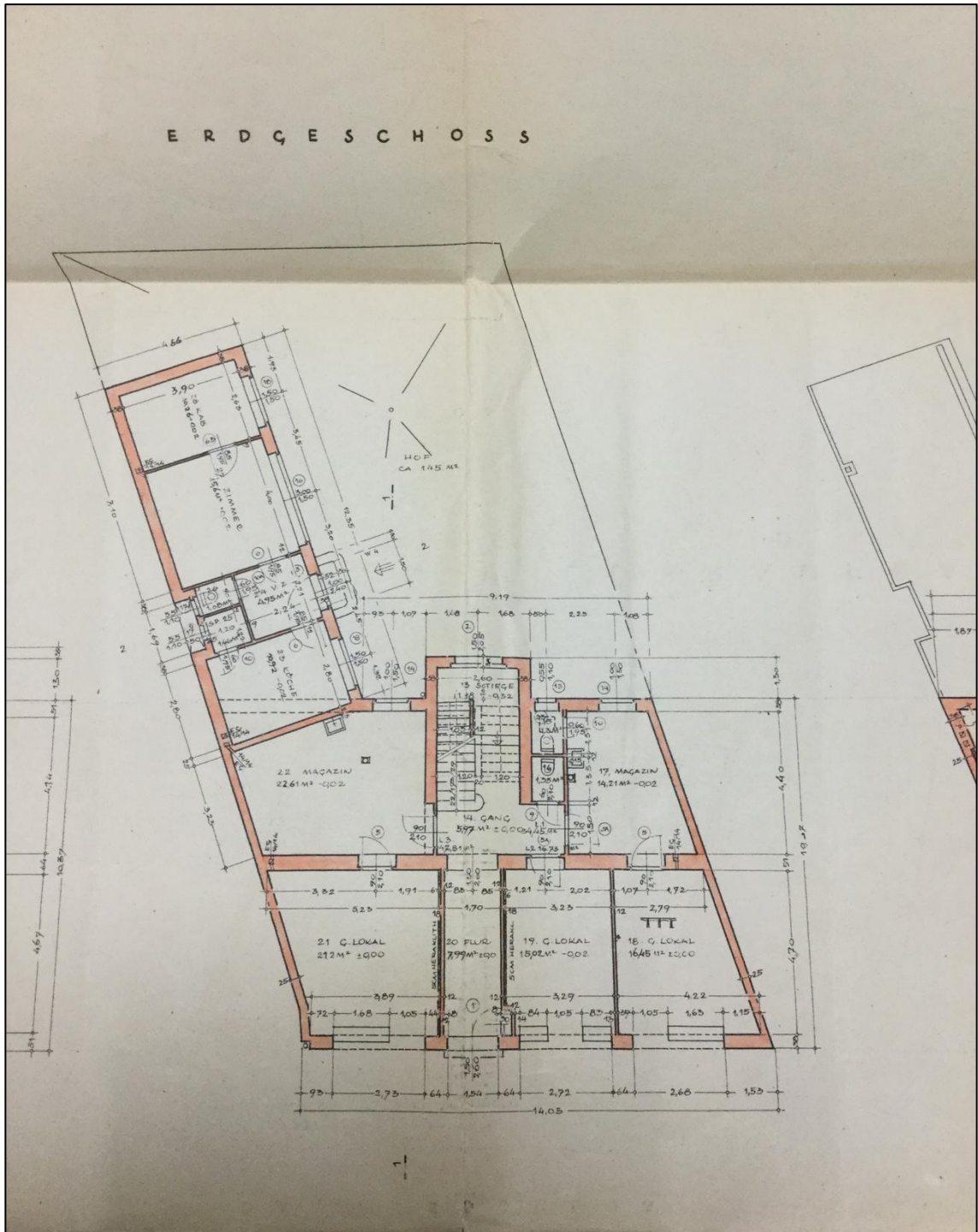
¹⁹ Verwendete Kriterien:

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

4.5. Flächenaufstellung

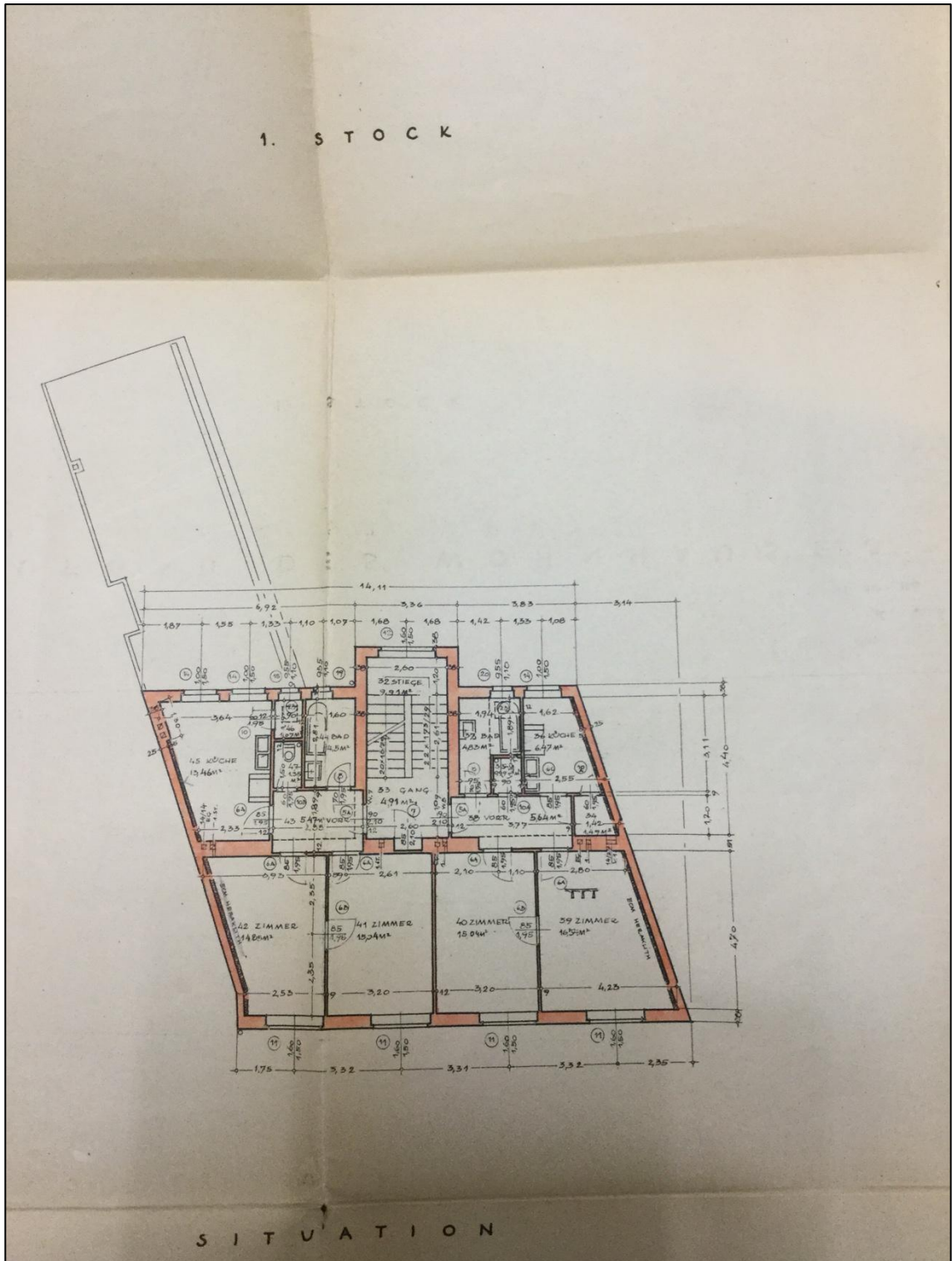
Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes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

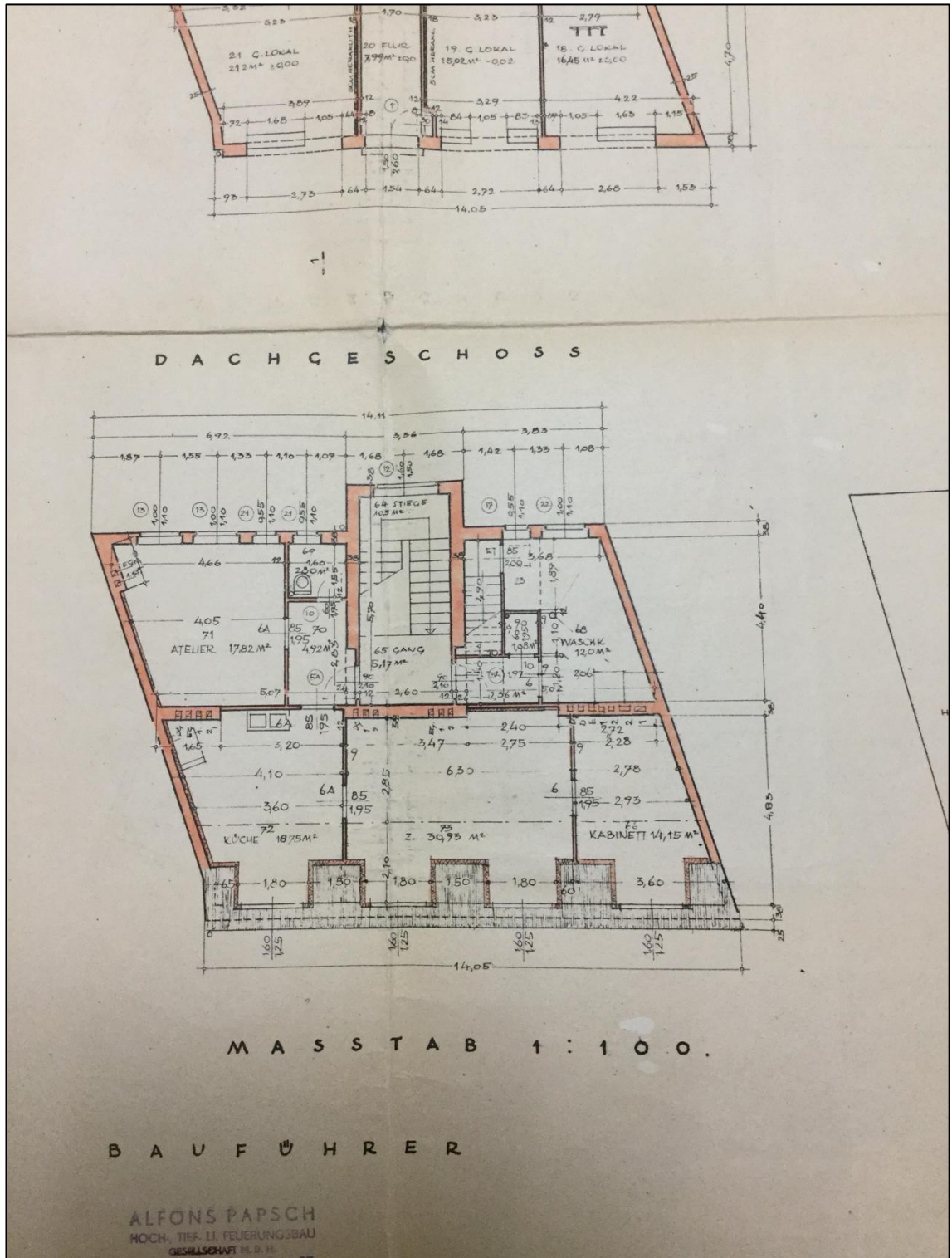
Nutzung	Geschoß	Kat.	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)	[m ² Mietfl]
G	EG		1	befristet	31,6 m ²
G	EG		2	befristet	15,0 m ²
G	EG		3	befristet	45,5 m ²
W	Hof	B	4	unbefristet	43,9 m ²
W	1.OG		6+7	unbefristet	104,1 m ²
W	2.OG		8+9	unbefristet	102,7 m ²
W	DG	C	10+11	Leerstand	85,3 m ²
				Summen	428,0 m ² NFL



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

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





4.7. Fotodokumentation

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

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



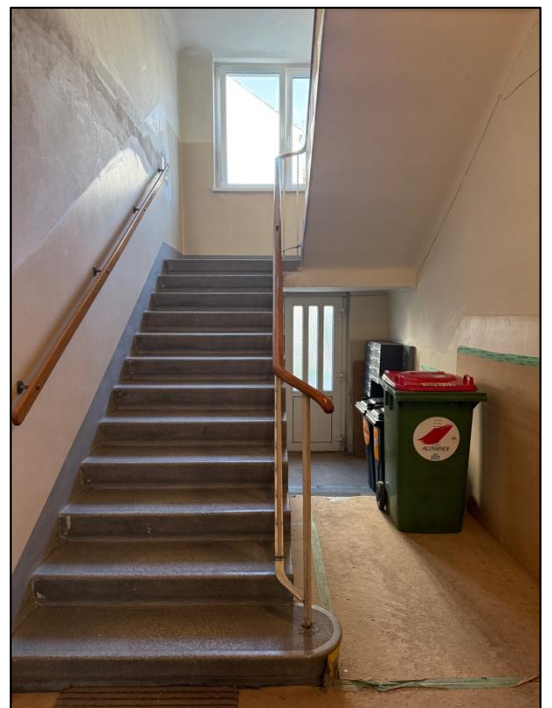
Außenansicht



Umgebungsfoto



Eingangssituation



Stiegenhaus

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

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



Geschäftslokal



Geschäftslokal



Innenhof



Ansicht Innenhof

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

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



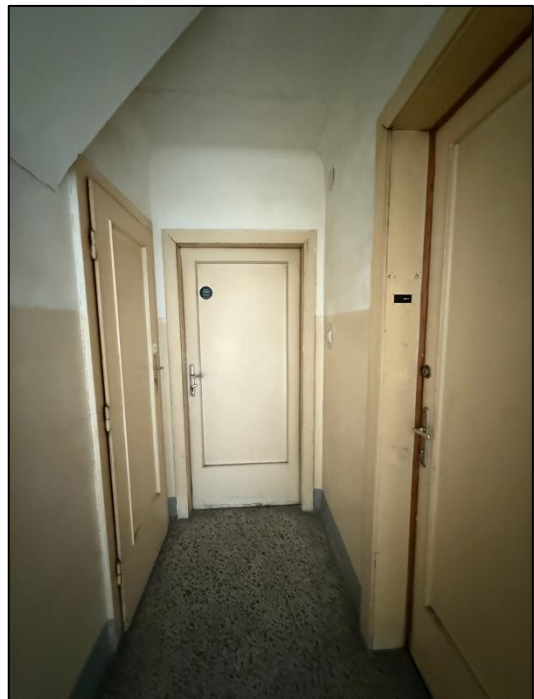
Top 10



Top 10



Top 10



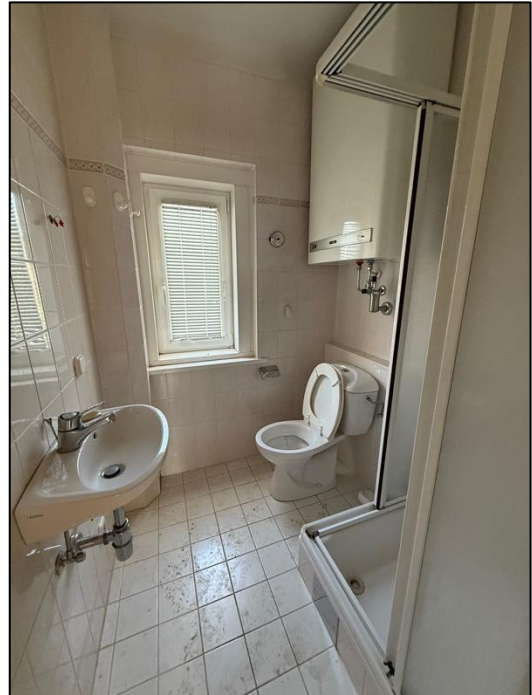
Top 10, zugehöriges Gang-WC, DB-Eingang

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

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



Top 11



Top 11



Top 11



Top 11

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

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

- Lagekriterien²¹:

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

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

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

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

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

²¹ Verwendete Kriterien:

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

4. VERFAHRENSWAHL

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

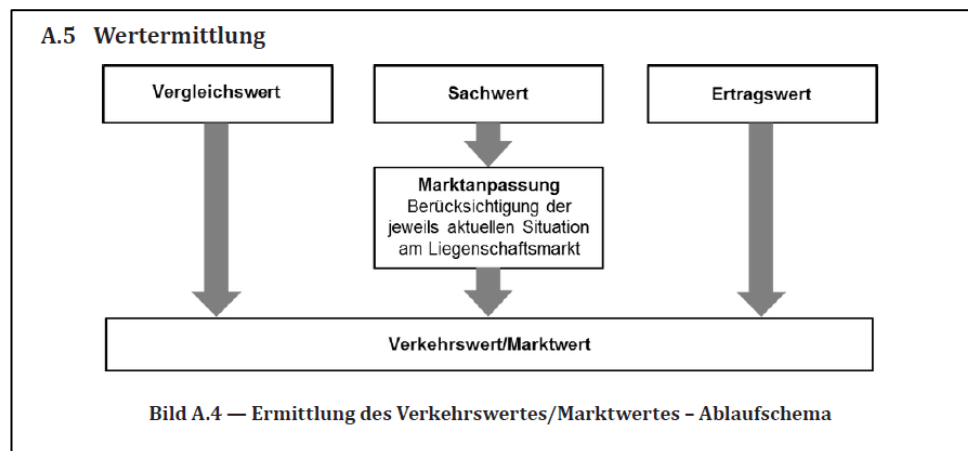
Allgemeine Erläuterungen:

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

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

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

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²²



Quelle: ÖNORM B1802-1

²² Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

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

Daher bedienen sich die fertigenden Sachverständigen gleichzeitig des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG um eine genaue Einschätzung der für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zu erzielenden Mietpreise / Bodenwerte zu erhalten.

5. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

Die **gesetzlichen Bestimmungen** zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter **§ 5 LBG** wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (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 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 die 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.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster

Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

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

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinsfuß.

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

Das Ertragswertverfahren führt vorerst nur zu einem Hilfwert, dem *Ertragswert*, aus dem in einem zweiten Schritt unter Würdigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten ist.

Ermittlung des Jahresrohertrages

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

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltung

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

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

Mietausfall/Leerstehung

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht, wird erfahrungsgemäß in % des Rohertrages angesetzt.

Instandhaltung

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

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

Wohngebäude:	€ 4,00 bis 15,00/m ² (abhängig ob Altbau oder Neubau)
Büroflächen:	€ 6,00 bis 12,00/m ²
Gebäude mit Denkmalschutz:	€ 15,00/m ² und darüber.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit welchem der Reinertrag von vergleichbaren Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Er steht im Verhältnis zur Rendite, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese Erwartung kann jeweils nur stichtagsbezogen abgebildet werden, da langjährige Beobachtungen ergeben haben, dass keine längerfristige Kongruenz zwischen den Entwicklungen am Kapitalmarkt und jenen am Immobilienmarkt erkennbar ist:

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

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

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

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation ihres Investments. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Rohertragsrendite. Diese ist aus Kaufverträgen und somit aus dem Markt ableitbar. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens ähnlich jenem nach § 4 LBG zur Ermittlung der Rohertragsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Rohertragsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.

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

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen zu begründen. Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

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

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 1/2024

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der in der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Restnutzungsdauer ist es notwendig, die unterschiedlichen Begriffe der Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren:

Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der Substanz (der tragenden Bauteile) ab und wird maßgeblich von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, etc.) können im Laufe der Zeit faktisch keine Erneuerungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Die Qualität der Baustoffe als auch die fachgerechte Verarbeitung des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen z.B. der Verputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster, Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere technische Lebensdauer und müssen, will man an die die Lebensdauer des Rohbaus herankommen, ein- oder mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch klar, dass die Erneuerung von Ausbauteilen keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer des Rohbaus hat.

Neben der Qualität des ursprünglichen Baumaterials sind auch die laufenden Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei einer mangelhaften Ausführung derselben die tragenden Teile übermäßigen Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. durch ein schadhafes Dach).

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude zu den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes der technischen Lebensdauer halten muss. Für die wirtschaftliche Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), als auch die Verhältnisse am Markt (verschiedene Anforderungen unterschiedlicher Nutzerkreise) maßgeblich. Diese Faktoren bestimmen den nutzbaren Wert und damit den Ertrag und auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Elementen derart erneuert oder verbessert worden ist, so dass dieses weiter wirtschaftlich nutzbar ist (z.B. Raumaufteilung, Haustechnik etc.) – man spricht hier vom Verjüngungsprinzip.

(Wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart (Architektur, Konstruktion, Baustoffe), der Bauweise (Massiv, Fertigteil) und der Nutzung (Wohnen, Büro, Tourismus) sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer führen nicht behebbare Mängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Setzungen, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauerwerk, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist.

Hat die technische Lebensdauer ihr Ende erreicht, tritt die technische Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von deutlich über hundert Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten, wenn aufgrund der Gebäudestruktur ein Weiterbetrieb

unwirtschaftlich wird. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Wertminderung eines Gebäudes aufgrund der sich wandelnden Anforderungen der Nutzer in erster Linie auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen ist als auf rein technische Ursachen.

In der Literatur²³ werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

²³z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

Verfahrensablauf Ertragswertverfahren

1. Wahl der Eingangsdaten:

Die grundlegenden Eingangsdaten sind in der Tabelle „Mietverträge“ zusammengefasst. Diese werden idR. aus den von der Auftraggeberin übergebenen Unterlagen bzw. Mietzinslisten übernommen. Eine Überprüfung dieser Unterlagen erfolgt idR. lediglich bei gesonderter Beauftragung und wird somit vereinbarungsgemäß ungeprüft übernommen²⁴.

2. Erläuterung Tabelle „Mietverträge“

2.1. Mietflächen und Bestandentgelte

Die Mietflächen werden in der Tabelle „Mietverträge“ in folgende Gruppen (auf Basis der Jahresroherträge²⁵) gegliedert:

- bestandsfreie Flächen²⁶
- vermietete Flächen „Rackrent“²⁷ (in diesem Fall wird die Vertragsmiete p.a. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet).
- vermietete Flächen „Overrent“²⁸ (in diesem Fall wird die Marktmiete p.a. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet und die Differenz von Vertragsmiete abzüglich Marktmiete auf die Restmietvertragslaufzeit (Term) im Endergebnis (unter dem Titel Mehrwert „Overrent“, „Top Slice“) hinzugerechnet.
Da der Bereich des über der Marktmiete erzielten Vertragsentgeltes („Top Slice“) ein höheres Ausfallrisiko enthält, wird dieser Anteil mit einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“ in der Tabelle „Mietverträge“) ergänzt. Bei der Berechnung des Barwertes des über der Marktmiete liegenden Anteils wird somit ein höherer Zinssatz angewandt, der dieses Risiko berücksichtigt).
- vermietete Flächen „Underrent“²⁹ (in diesem Fall wird die Vertragsmiete p.a. bis zum Ablauf des Bestandvertrages (Term) barwertberechnet. Der verbleibende Zeitraum nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages und dem Ende der Gebäuderestnutzungsdauer (Reversion) wird mit der Marktmiete barwertberechnet³⁰).

Die in Bestand gegebenen Hauptmietzinse werden in Bezug auf ihre Höhe mit den zum Bewertungsstichtag vorliegenden Marktmieten abgeglichen. Werden zwischen den Vertrags- und Marktmieten relevante Unterschiede festgestellt, werden die Bestandsverträge im Weiteren nach „Underrent“ (Vertragsmiete kleiner Marktmiete) bzw. „Overrent“ (Vertragsmiete größer Marktmiete) klassifiziert.

Für bestandsfreie Flächen werden jene Marktmieten zugrunde gelegt, die unter dem Ansatz des „Highest-and-Best-Use“ Prinzips zum Bewertungsstichtag erzielbar erscheinen³¹. Eine

²⁴ Dies betrifft u.A. den Bereich der Flächenangaben als auch die Bestandnehmerdaten, die Ausstattungskategorie als auch den Hauptmietzins sowie deren Bewirtschaftungskosten

²⁵ Dabei wird bei den weiteren Berechnungen/Barwertermittlungen von einer jährlich nachschüssigen Berechnungsmethode ausgegangen.

²⁶ Tabellenkennzeichnung: „Leerstand [m² Mietfl]“

²⁷ Vertragsmiete entspricht der Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: grün, „vermietete Fläche [m²] Rackrent“

²⁸ Vertragsmiete höher Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: rot, „vermietete Fläche [m²] Overrent“

²⁹ Vertragsmiete kleiner Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: blau, „vermietete Fläche [m²] Underrent“

³⁰ Dies erfolgt in einer zweistufigen Berechnung: zuerst wird der Barwert der Reversion zum Zeitpunkt des Mietvertragsendes – somit nach Ablauf des Zeitraumes „Term“ – ermittelt und anschließend dieser Wert in einem zweiten Schritt um den Zeitraum des „Term“ auf den Bewertungsstichtag barwertberechnet.

³¹ Unter dem „Highest-and-Best-Use“ Prinzip wird u.A. geprüft, ob es wirtschaftlicher sinnvoll ist, die bestandsfreien Einheiten im Zustand des Bewertungsstichtages zu belassen und zu vermieten oder diese bestandsfreien Einheiten zuvor zu sanieren/verbessern/anzuheben/alternativ zu nutzen (sofern rechtlich zulässig und technisch möglich). Für den Fall einer Vermietung in einem anderen, als dem zum Bewertungsstichtag befindlichen Zustand, wird jene Miete zugrunde gelegt, die

Kennzeichnung ob Flächen bestandsfrei sind und gegebenenfalls fiktiv mit der entsprechenden Marktmiete bewertet werden findet sich in der Tabelle „Mietverträge“ in der Spalte „im Bestand Ja?/Nein?“³²

„Restlaufzeit Vertrag“:

Bei den im Bestand gegebenen Mieteinheiten werden die aus den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen angegebenen Bestandsvertragsdauern übernommen. Bei unbefristeten Verträgen³³ werden im Fall von „Underrent“ jene Laufzeiten in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ der Tabelle „Mietverträge“ angeführt, die von den Marktteilnehmern zum Bewertungsstichtag üblicherweise als zukünftige Restbestandsvertragsdauer angesehen werden³⁴.

2.2. Berechnung Jahresrohertrag

Auf Grundlage der Bestandsflächen, der Bestandentgelte sowie der fiktiven Mieten für die bestandsfreien Einheiten wird in der Tabelle „Mietverträge“ der Jahresrohertrag³⁵ ermittelt. §5 Abs. 2 LBG: „Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohrertrag)...“

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

Grundsätzlich ist von jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielbar scheinen; somit ist jedenfalls ein Bestandentgelt, das zum Bewertungsstichtag höher liegt als die Marktmiete, für jenen Teil als nicht nachhaltig zu beurteilen, der über der Marktmiete liegt („Top Slice“-siehe Beschreibung [vermietete Flächen „Overrent“]). Der Jahresrohertrag deckelt somit die Bestandentgelte mit der Marktmiete. Der Anteil, der über Marktmiete vermieteten Bestandentgelte („Top Slice“) wird in der Bewertung unter dem Titel „Barwert Overrent -Anteil (nur Top Slice)“ in der Tabelle „Ertragswertberechnung“ berücksichtigt³⁶.

nach erfolgter Änderung Marktkonform erzielbar scheint; die durch die Änderung verursachten Kosten werden in der Berechnung gesondert unter dem Punkt „Sanierungskosten“ berücksichtigt.

³² Über diese Klassifizierung kann im weiterer Folge im Ergebnis eine Aussage in Bezug auf die Roherträge gemacht werden in wie weit sich diese aus Vertragsmieten (ohne Overrent-Anteil) und fiktiven Mieten aus Leerständen zusammensetzen.

³³ Vorwiegend im Hinblick auf mietrechtsgesetzlich geschützte Bestandeinheiten

³⁴ In jenen Fällen kann die kalkulierte Restbestandsvertragsdauer von der gesetzlich zulässigen Maximalrestvertragsdauer abweichen (somit kürzer sein). Dies u.A. auch aus jenen Gründen, da ungeachtet einer rechtlichen (längeren) Restvertragsdauer die Praxis zeigt, dass bedingt durch Fluktuation als auch durch aktives Mietmanagement (Ausmietung/Freimachung) diese Restvertragsdauer entsprechend reduziert werden kann. Ein zum Bewertungsstichtag von den Marktteilnehmern üblicherweise eingepreister Aufwand zur Erzielung der in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ angeführten Restlaufzeit wird gegebenenfalls in der Berechnung unter dem Titel „Sanierungs-/Freimachungskosten [€/m²]“ geführt. Es wird somit zum Ausdruck gebracht, dass Marktteilnehmer üblicherweise mit einer Auflösungsmöglichkeit des derzeitigen Bestandsvertrages nach x Jahren rechnen, die in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ als Jahresangabe angeführt sind. Wie wohl manchmal Verträge unbefristet abgeschlossen sind, wird dennoch mit einer Auflösung gerechnet - aus diesem Grund ist kalkulatorisch unter der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ manchmal eine Angabe getätigt, die der derzeitigen Bestandsvertragsituation widerspricht, jedoch von den Marktteilnehmern zur Wertbeimessung angewandt wird und aus diesem Grund in der Bewertung auch so abgebildet wurde.

³⁵ Vergleiche Stabentheiner Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, S 164 ff: „Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einer Liegenschaft, insb. Miet- und Pachtzinse sowie sonstige Vergütungen. ...eigengenuzte und leerstehende Wohn- bzw. Nutzflächen müssen mit entsprechen nachhaltigen Erträgen angesetzt werden.“

³⁶ Dabei wird jener Jahresertrag der sich aus der Differenz von Vertrags- und Marktmiete ergibt, mit jenem Zinssatz über den Zeitraum des „Term“ (Restvertragslaufzeit) barwertberechnet, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz (aus der Tabelle „Parameter“ bzw. der Tabelle „Ertragswertberechnung“) zzgl. einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“ der Tabelle „Mietverträge“) ergibt (siehe Spalte „Gesamtliegenschaftszinssatz t“ der Tabelle „Mietverträge“).

2.3. Inhalte der Tabelle „Mietverträge“

Als Ergebnis werden in der Tabelle „Mietverträge“ die einzelnen Bestandseinheiten mit ihrem zugrunde liegenden Flächenangaben ausgewiesen, wobei die Flächenangaben auch als Summe ausgewiesen wird, um ein Ergebnis auch in Bezug auf ein gängiges Benchmark Wert in €/m² Mietfläche³⁷ ermitteln zu können.

Ungeachtet der Marktmiete wird in der Zeile „Summe oberirdisch“ der Spalte „Vertragsmiete je Mietobjekt“ auch die Jahressumme der Vertragsmieten ausgewiesen. In der Spalte „Marktmiete/ Monat [€/m² Mietfl]“ werden vom Sachverständigen die zum Bewertungsstichtag erhobenen Marktmietkonditionen auf Basis von Erfahrungswerten, eigenen Daten, Publikationen und Marktberichten, Vergleichsobjekten sowie Informationen von SV Kollegen und Marktteilnehmern angeführt. Diese werden mit den Vertragsmietkonditionen (siehe Spalte „Vertragsmiete/ Monat [€/m² Mietfl]“ verglichen und bei Abweichungen farblich als „Over- oder Underrent“ gekennzeichnet.

3. Erläuterung Tabellen „Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe“

3.1. Tabelle „Jahresroherträge“

In den Zeilen der Tabelle „Jahresroherträge“ werden je Bestandseinheit der Jahresrohertrag den Spalten „Underrent“, „Overrent“ oder „Rackrent“ zugeordnet.

Für den Fall „Underrent“ wird in der Spalte „Term“ die zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegte Vertragsmiete eingetragen und in der Spalte „Reversion“ die zum Bewertungsstichtag gegebene Marktmiete eingetragen³⁸.

Für den Fall „Overrent“ wird in der Spalte „Anteil Hard-Core“ die zum Bewertungsstichtag gegebene Marktmiete³⁹ eingetragen und in der Spalte „Top Slice“ die zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegte Vertragsmiete abzgl. der gegebenen Marktmiete eingetragen⁴⁰.

Für den Fall „Rackrent“ wird die Vertragsmiete in die Spalte „Marktmiete vermietet“ eingetragen bzw. die Marktmiete⁴¹ für die bestandsfreien Einheiten in die Spalte „fiktiv zu Marktmiete“ eingetragen.

3.2. Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“

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

3.3. Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“

In dieser Tabelle werden die Jahresroherträge der Tabelle „Jahresroherträge“ mit den Barwertfaktoren der Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“ multipliziert und ergeben somit die Barwerte der einzelnen Bestandseinheiten in €.

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

³⁷ Hierbei wird üblicherweise ein Bezug auf die oberirdische Mietfläche getätigt; somit wird die Summe auch als „Summe oberirdisch“ ausgewiesen.

³⁸ Jeweils als Jahresertrag

³⁹ In diesem Fall ist die Marktmiete geringer als Vertragsmiete

⁴⁰ Jeweils als Jahresertrag

⁴¹ In diesem Fall ist die Marktmiete mit der Vertragsmiete gleich hoch, wobei für den Fall der Bestandsfreiheit von einer fiktiven Vermietung zu Marktmietkondition ausgegangen wird.

4. Erläuterung Tabellen „Übersicht Roherträge“

In dieser Tabelle werden die Ergebniswerte aus der Tabelle⁴² zuvor übertragen und nochmals ausgewiesen.

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages wird im ersten Schritt der Jahresrohertrag auf Basis folgender Berechnung ermittelt:

- 4.1. „Underrent (Term&Reversion)“: in diesem Fall wird der Ertragswert in zwei Abschnitten ermittelt;
 - die (Underrent) Vertragsmiete wird über den Zeitraum des „Terms“ rentenbarwertberechnet⁴³
 - die „Reversion“ wird über den Zeitraum der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer abzgl. Des Zeitraumes „Term“ rentenbarwertberechnet und zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Berechnungstichtages⁴⁴ um den Zeitraum des „Term“ noch kapitalbarwertberechnet.
 - Die Barwerte aus 1. und 2. werden in der Berechnungstabelle „resultierende Rentenbarwerte“ ausgewiesen und im Summenfeld vereint.⁴⁵
- 4.2. „Marktmietanteil Hard Core“: in diesem Fall werden die Hard Core Anteile über die Gebäuderestnutzungsdauer barwertberechnet und summiert⁴⁶.
- 4.3. „Marktmiete (Vertrag + fiktiv)“: in diesem Fall werden die fiktiven Marktmieten sowie die jene Bestandentgelte, die den Marktmieten entsprechen („Rackrent“) über die Gebäuderestnutzungsdauer barwertberechnet und summiert⁴⁷.
- 4.4. Die Barwitergebnisse werden aus der Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“ nunmehr in die Tabelle Übersicht Roherträge übertragen und als Summe ausgewiesen.
- 4.5. Die Barwerte des über der Marktmiete befindlichen Anteils (Top Slice) wird bei Overrent Bestandsverträgen barwertberechnet⁴⁸ und deren Summe als Gesamtrohertragswert ausgewiesen.

5. Erläuterung Tabellen „Ertragswertberechnung“

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages wird folgender Ansatz gewählt:

- Underrentverträgen die Vertragsmieten
- Rackrentverträgen die Vertragsmieten (ident Marktmieten)
- Overrentverträgen die Marktmieten
- Bestandsfreien Objekten die fiktiven Marktmieten

Die Barwerte der Top Slice Summen sowie die Barwerte, die sich aus dem Anheben der Vertragsmieten auf Marktmietniveau nach Ablauf des „Terms“ bei Underrentverträgen ergibt, werden nachträglich gesondert als „positiv wertbeeinflussende Umstände“ berücksichtigt⁴⁹.

Der Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten pro Jahr reduziert und ergibt des Jahresreinertrag.

⁴² Summen der Kategorien "Mietverträge", "Stellplätze und Garagen", "Sonstiges Erträge"

⁴³ Die entsprechenden Faktoren sind der Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“ zu entnehmen

⁴⁴ Der unter 1. Ermittelte Ertragswert bezieht sich auf den Bewertungstichtag t0, ebenso der 2. Ermittelte Ertragswert. Im ersten Berechnungsschritt wird jedoch der Barwert des „Reversion“ am Ende des „Terms“ (die genaue Schnittstelle zwischen „Term“ und „Reversion“) ermittelt und muss folglich noch um den Zeitraum des „Terms“ barwertberechnet werden, um somit auch den Ertragswert der „Reversion“ zum Zeitpunkt t0 zu ermitteln.

⁴⁵ Siehe blauer Kreis nachfolgende Tabelle

⁴⁶ Siehe Tabelle roter Kreis

⁴⁷ Siehe Tabelle grüner Kreis

⁴⁸ Siehe Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“, Spalte Overrent -Anteil Top Slice

⁴⁹ In der Tabelle ausgewiesene „vorläufiger Ertragswert I“ zzgl. der Summe aus dem „positiv wertbeeinflussenden Umständen“ bildet den vorläufigen Ertragswert II.

Der Jahresreinertrag wird um die Bodenwertverzinsung gekürzt und ergibt vervielfältigt um den Rentenbarwertfaktor⁵⁰ den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert I ergibt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Der vorläufige Ertragswert I wird um die Summe der „positiv wertbeeinflussenden Umstände“ ergänzt und bildet den vorläufigen Ertragswert II.

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

Der Barwert des Overrent Anteils (Top Slice) ermittelt sich auf Basis der Berechnung aus Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“, Spalte Overrent, Anteil Top Slice.

Der Barwert Anteil „Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge“ ergibt sich aus der „Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice“⁵¹ abzüglich der Summe der Rohertragsbarwerte ohne Top Slice, Underrentverträge auf Basis Vertragsmiete bis Ende Restnutzungsdauer⁵².

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

⁵⁰ Auf Basis der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer und des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz

⁵¹ aus der Tabelle „Übersicht Roherträge“, „Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz - Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice“

⁵² Aus der Tabelle „Übersicht Roherträge“, „Nebenrechnung zur Ermittlung des Mehrwert Reversion für Underrent Bestandsverträge“

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

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

Tabelle "Parameter"	
Bodenwertermittlung	
Grundstücksfläche in m ²	513 m ²
Bodenwert €/m ² GSTFI	1.502 €
Nutzfläche aus Mieteinheiten (oberirdisch)	428 m ²
Grundkostenanteil /m ² Gesamt NutzFl.	1.800 €
Grundkostenanteil /m ² Gesamt NutzFl. ohne KG	1.800 €
Bodenwert	770.436 €
Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus der Nutzfläche und dem Grundkostenanteil (€/m ²), es können daher Abweichungen durch Rundungen entstehen.	

Tabelle "Mietverträge"													Miefflächen				wertbeeinflussende Pos.							
Nutzung	Geschoß	Kat.	Top	Bezeichnung (Mietverträge)	[m ² Mieffl.]	Marktmiete/ Monat [€/m ² Mieffl.]	Marktmiete je Mietobjekt und Monat	Marktmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je Mietobjekt und Monat	Vertragsmiete je Mietobjekt und Jahr	Vertragsmiete je m ² und Monat [€/m ² Mieffl.]	Leerstand [m ² Mieffl.]	vermietete Fläche - rock rent [m ²]	vermietete Fläche - over rent [m ²]	vermietete Fläche - under rent [m ²]	in Bestand Ja?/Nein?	Restlaufzeit Vertrag	Marktmiete abzügl. Vertragsmiete	Risikoprämie over rent	Gesamt-Liegenschaftszinssatz	Sanierungs-/Freimachungskosten [€/m ²]	Sanierungs-/Freimachungskosten [€]		
C	EG		1	befristet	31,6 m ²	19,00 €/m ²	600,4 €	7.204,8 €	698,8 €	8.385,2 €	22,11 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	31,6 m ²	0,0 m ²	j	2 Jahre	-3,11 €/m ²	5%	8,04%		- €		
C	EG		2	befristet	15,0 m ²	20,00 €/m ²	300,4 €	3.604,8 €	339,5 €	4.073,9 €	22,60 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	15,0 m ²	0,0 m ²	j	4 Jahre	-2,60 €/m ²	5%	8,04%		- €		
C	EG		3	befristet	45,5 m ²	15,00 €/m ²	681,8 €	8.181,0 €	711,8 €	8.541,6 €	15,66 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	45,5 m ²	0,0 m ²	j	3 Jahre	-0,66 €/m ²	5%	8,04%		- €		
W	Hof	B	4	unbefristet	43,9 m ²	10,00 €/m ²	439,2 €	5.270,4 €	196,3 €	2.355,7 €	4,47 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	43,9 m ²	j	10 Jahre	5,53 €/m ²	0%	3,04%		- €		
W	1.OG		6+7	unbefristet	104,1 m ²	10,00 €/m ²	1.040,9 €	12.490,8 €	155,1 €	1.861,1 €	1,49 €/m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	104,1 m ²	j	20 Jahre	8,51 €/m ²	0%	3,04%		- €		
W	2.OG		8+9	unbefristet	102,7 m ²	10,00 €/m ²	1.026,6 €	12.319,2 €	- €	- €	0,00 €/m ²	102,7 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	n	8 Jahre	10,00 €/m ²	0%	3,04%		- €		
W	DG	C	10+11	Leerstand	85,3 m ²	10,00 €/m ²	852,8 €	10.233,6 €	- €	- €	0,00 €/m ²	85,3 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	n	2 Jahre	10,00 €/m ²	0%	3,04%	600 €	51.168 €		
Summen					428,0 m ² NFL	Mieten im Monat	4.942,1 €	2.101,5 €				187,9 m ²	0,0 m ²	92,1 m ²	148,0 m ²									
Summe ohne KG					428,0 m ² NFL	Mieten im Jahr	59.304,6 €	25.217,5 €																
					Durchschnitt		Ø 11,5 €/m ²		Ø 8,8 €/m ²															
															Sanierungs-/Freimachungskosten:			0 €/m ² Kat A	0 €/m ² Kat B	600 €/m ² Kat C	800 €/m ² Kat D			

Anmerkungen:
Gemäß Mietvertrag besteht für die Mieter der Top 6+7 ein "einmaliges Weitergaberecht laut Zusatzvertrag", dieser Zusatzvertrag liegt dem Sachverständigen nicht vor.
Im Mietvertrag der Top 9 ist eine sonstige Vereinbarung getroffen worden, welche jedoch im vorliegenden digitalen Abzug nicht lesbar ist.

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

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

Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe

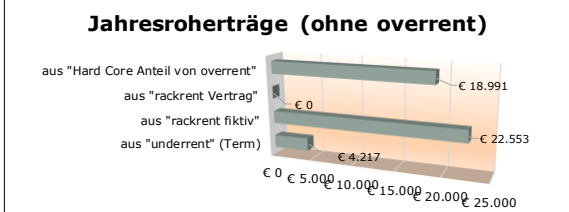
Mietverträge	Jahresroherträge						zugehörige Rentenbarwertfaktoren						resultierende Rentenbarwerte					
	under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent	
	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	Marktmiete vermietet	Term	Reversion (diskont. um Term)	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet	Term	Reversion	Anteil Hard-Core	Anteil Top-Slice	fiktiv zu Marktmiete vermietet	zu Marktmiete vermietet
0 €	0 €	7.205 €	1.180 €	0 €	0 €	1,9124	17,5871	19,4995	1,7823	19,4995	19,4995	0 €	0 €	140,490 €	2,104 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	3.605 €	469 €	0 €	0 €	3,7135	15,7859	19,4995	3,3092	19,4995	19,4995	0 €	0 €	70,292 €	1,552 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	8.181 €	361 €	0 €	0 €	2,8264	16,6730	19,4995	2,5752	19,4995	19,4995	0 €	0 €	159,525 €	929 €	0 €	0 €	
2.356 €	5.270 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8,5128	10,9867	19,4995	8,5128	19,4995	19,4995	20,054 €	57,904 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
1.861 €	12.491 €	0 €	0 €	0 €	0 €	14,8226	4,6769	19,4995	14,8226	19,4995	19,4995	27,586 €	58,418 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	12,319 €	0 €	7,0079	12,4916	19,4995	7,0079	19,4995	19,4995	0 €	0 €	0 €	0 €	240,218 €	0 €	
0 €	0 €	0 €	0 €	10,234 €	0 €	1,9124	17,5871	19,4995	1,9124	19,4995	19,4995	0 €	0 €	0 €	0 €	199,550 €	0 €	
4.217 €	17.761 €	18.991 €	2.010 €	22.553 €	0 €	47,640 €	116,322 €					163,962 €	116,322 €	370,307 €	4,585 €	439,768 €	0 €	
																	439,768 €	

Tabellen Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe

SUMMEN	Jahresroherträge				zugehörige Rentenbarwertfaktoren				resultierende Rentenbarwerte			
	under rent		over rent		rack rent		under rent		over rent		rack rent	
	Summe Term		Summe Anteil Hard-Core		Summe fiktiv zu Marktmiete vermietet	Summe Marktmiete vermietet	Summe Term & Reversion		Summe Anteil Hard-Core		Summe Anteil Top-Slice	
4.217 €		18.991 €		22.553 €	0 €	163.962 €		370.307 €		4.585 €		439.768 €

Übersicht "Roherträge"

Ermittlung Jahresrohertrag	
aus "underrent" (Term)	4.217 €
aus "rackrent fiktiv"	22.553 €
aus "rackrent Vertrag"	0 €
aus "Hard Core Anteil von overrent"	18.991 €



Übersicht "Roherträge"

Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz	
unter Marktmiete (Term & Reversion)	163.962 €
Marktmietanteil Hard Core	370.307 €
Marktmiete (Vertrag + fiktiv)	439.768 €
Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice	974.037 €
abzüglich Summe Rohertragsbarwerte ohne Top Slice, Underrentverträge	892.300 €
30 Jahre 3,04% 19,499 fache =	
Rohertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragsershöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge	81.737 €
abzüglich anteiliges Mietausfallwagnis am Mehrwert	2.722 €
Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragsershöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge	79.015 €

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

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

Tabelle "Ertragswertberechnung"		
Jahresrohertrag		45.760 €
	Bewirtschaftungskosten	7.464 €
Verwaltungskosten [pauschale]	500 €	500 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, [€])	0 €	0 €
Instandhaltungskosten der PKW-Stellplätze	65 €/STP	0 €
Instandhaltung p.a. [€/m ² oberirdischer NutzFl]	12,71 €	5.440 €
Mietausfallwagnis [% des Rohertrags]	3,3%	1.524 €
jährliche Bewirtschaftungskosten	7.464 €	16,31%
Jahresreinertrag		38.297 €
	Bodenwertverzinsung	
Liegenschaftszinssatz	3,04%	
Bodenwert	770.436 €	
abzüglich jährliche Bodenwertverzinsung		23.421 €
Gebäudereinertrag p.a.		14.875 €
	Ertragswert der baulichen Anlage	
Liegenschaftszinssatz	3,04%	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Vervielfältiger	19,499 fache	
Ertragswert der baulichen Anlagen (=Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)		290.060 €
	zuzüglich Bodenwert	770.436 €
vorläufiger Ertragswert		1.060.496 €
	positiv wertbeeinflussende Umstände	
	zuzüglich Barwert Overrent-Anteil (nur Top Slice)	4.585 €
(Übertrag aus der Tabelle "resultierende Rentenbarwerte", Spalte "Overrent; Anteil Top-Slice, Zeile: Summe)		
	Mehrwert nach Ablauf des Terms bei Underrentverträgen	79.015 €
Zwischensumme		1.144.096 €
Benchmarks bezogen auf die Zwischensumme:	Rohertragsrendite	4,00%
	Reinertragsrendite	3,35%
	besondere wertbeeinflussende Umstände	
Sanierungskosten für Kategorieanhebung	+/-	-51.168 €
Instandhaltungsrückstau/Allgemeinflächen	+/-	-20.000 €
Dachgeschoßpotential	+/-	0 €
Ertragswert der Liegenschaft	=	1.072.928 €
Ertragswert der Liegenschaft gerundet	=	1.070.000 €

Kennzahlen und benchmarks		
Ertragswert		1.072.928 €
Rohertragsrendite bezogen auf die IST-Miete	exkl. wertbeeinfl. Umstände	2,20%
Rohertragsrendite bezogen auf den Jahresrohertrag	exkl. wertbeeinfl. Umstände	4,00%
Reinertragsrendite bezogen auf den Jahresreinertrag*	exkl. wertbeeinfl. Umstände	3,35%
Ertragswert bezogen auf die vermietbare Fläche	von 428 m ²	2.507 €/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert der Liegenschaft		71,81%
Gebäudewertanteil am Ertragswert der Liegenschaft		28,19%
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche		2.091 €/m ²
Reinertragsanteil am Rohertrag		83,69%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.		23,45 fach
Anteil "Barwert top-Slice" am Ertragswert		0,43%
Anteil "besonderer wertbeeinflussender Umstände" am Ertragswert		-4,77%

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

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

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

Die EU-Taxonomie

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

So regelt die Taxonomie unter anderem:

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

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

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

Physische und transitorische Risiken

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

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

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

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

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

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

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

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

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

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist⁵³, also den Marktwert oder Verkehrswert.

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

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

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können⁵⁴...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

⁵³ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

⁵⁴ Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

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

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

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

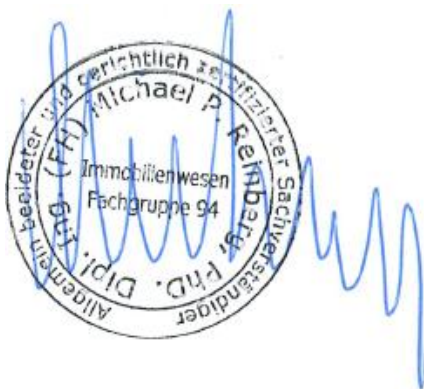
1130 Wien, St.-Veit-Gasse 42
EZ 50; GST-NR 62/2 inneliegend der KG 01215 Unter St. Veit, BG Hietzing

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

gerundet € 1.070.000,-
(in Worten: Euro eine Million siebzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 07.07.2025

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

E. ANHANG

Der fertige Sachverständige erklärt weiters

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

Zinsliste 05/2052; Quelle: Schuldnerin

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto UST Brutto	Hauptmietzins				VSt. Zuzahlung	Betriebskosten	m ²		
						1	2	3	4					
5/2025 Vorschriftung - Zinsliste 1001 St. Veit Gasse 42 MS 1130 Wien ATU68317314		5/2025 Gebieter Rina Immobilienmanagement GmbH 1010 Wien, Himmelpfortgasse 13/11-12		5.05.2025 5.2025/ 1 Betr. in EUR										
001	Top 1	Geschäft	31,60m ²	HMZ: 22,11€/m ²	S 780,93 0,00	698,77	9	9,48	9	72,68	9	31,60		
Vab	31.03.2027	Re 25/1001/S00001	A4	210	I *****780,93									
002	Top 2	Geschäft	15,02m ²	HMZ: 22,60€/m ²	0 374,81 74,81	339,49	2	0,00	0	34,55	2	15,02		
Vab	31.01.2029	Re 25/1001/S00009	A4	210	RW *****448,85									
003	Top 3	Geschäft	45,45m ²	HMZ: 15,66€/m ²	S 856,06 0,00	711,90	9	19,82	9	104,54	9	45,45		
Vab	31.03.2028	Re 25/1001/S00003	A4	220	I *****836,16									
004	Top 4	Wohnung	43,92m ²	HMZ: 4,47€/m ²	W 297,34 29,73	196,32	1	0,00	0	101,02	1	43,92		
Re 25/1001/S00004	COR1	A4	220Zu	I *****327,07										
006+7	Top 6+7	Wohnung	104,09m ²	HMZ: 1,49€/m ²	W 394,50 39,45	155,09	1	0,00	0	239,41	1	104,09		
Re 25/1001/S00005	A4	220Zu	I *****433,95											
008+9	Top 8+9	Wohnung	102,66m ²		W 236,12 23,61	0,00	0	0,00	0	236,12	1	102,66		
Re 25/1001/S00006	COR1	A4	220Zu	I *****259,73										
010+11	Top 10+11	Wohnung	85,28m ²		S 196,15 0,00	0,00	0	0,00	0	196,15	0	85,28		
Re 25/1001/S00007	200				I *****196,15									
Leer														
					428,02m ²	HMZ: 4,91€/m ²				2101,47		29,30	984,47	428,02
Rundungsdifferenz														0,01-

UST-Kennz.: 0=nebst 9=aufr. 8=refr. 1=10,00% 2=20,00% 3=13,00%
-Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem. §6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

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

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

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

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

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

Marktberichte

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

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

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

Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auszug rechtliche Grundlagen⁵⁵

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

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

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

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

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

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

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

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

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

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

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

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

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

⁵⁵ Quelle: jusline.at