

BEWERTUNG ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4548/2025

Der gesamt 1572/2605-tel Anteile der Liegenschaft

EZ 112 | KG 11142 Stockerau | BG Korneuburg
GSt-Nr .212/1

mit der Adresse

2000 Stockerau, Rathausplatz 7 ident Landstraße 1 ident Landstraße 1a

1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 17 T
mw@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H





Gutachten –WE-Objekte



Des im Gesamten 1572/2605-tel Anteiles an der Liegenschaft

EZ 112 **KG** 11142 Stockerau
BG Korneuburg **GSt-Nr** .212/1
WE-Objekte Lokal 3, Wohnung Top 1, Wohnung Top 3, Wohnung Top 6, Wohnung Top 7,
Wohnung Top 8, Wohnung Top 9, Wohnung Top 11, Wohnung Top 13, Wohnung Top 15,
Wohnung Top 16, Wohnung Top 17, Wohnung Top 18, Wohnung Top 19, Wohnung Top 20,
Stellplatz 1, Stellplatz 2, Stellplatz 6, Stellplatz 8, Stellplatz 9, Stellplatz 11, Stellplatz 12,
Stellplatz 14, Stellplatz 16, Stellplatz 18, Stellplatz 19
Adresse 2000 Stockerau, Rathausplatz 7 ident Landstraße 1 ua

Auftraggeber Sparkasse Korneuburg AG
2100 Korneuburg, Sparkassenplatz 1

Zweck Dispositionsgrundlage zum Zwecke der Finanzierung
bzw Verwendung im Insolvenzverfahren

Bewertungsstichtag 21. November 2025

Summe der Einzelwerte € 6.000.000,00
(in Worten: sechs Millionen)

Datum Ausfertigung 25. November 2025

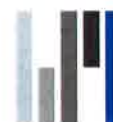


INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	6
1.1.	Auftrag	6
1.2.	Zweck des Gutachtens	6
1.3.	Bewertungsstichtag	6
1.4.	Recherchezeitraum	6
1.5.	Vollständigkeitserklärung	7
1.6.	Qualitätsstichtag	7
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	8
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO	8
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	8
1.10.	Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen	9
1.10.1.	E-Mail vom 4. November 2025	9
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen	9
1.11.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	9
1.11.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	14
1.11.3.	Property Value gem Art 299 CRR - Bewertungsannahmen	15
1.11.4.	Grundlagen des Auftrages	16
2.	Befund	17
2.1.	Beschreibung der Liegenschaft	17
2.1.1.	Grundbuchauszug eingeschränkt	17
2.1.2.	Mikrostandort der Liegenschaft	23
2.1.3.	Maße, Form und Topographie	24
2.1.4.	Flächenwidmung und Bebauung	24
2.1.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	25
2.2.	ESG	27
2.2.1.	Allgemeines	27
2.2.2.	Transitorische & physische Risiken	28
2.2.3.	Wert & Preis	29
2.2.4.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	30
2.2.5.	ESG Datenerhebung	30
2.2.5.1	HORA-Pass Abfrage	30
2.2.5.2	Altlastenatlas	32
2.2.5.3	Lärminformation	32
2.2.5.4	Senderkataster	34
2.2.5.5	Radonkarte	35
2.2.5.6	Conclusio	35
2.3.	Beschreibung der Baulichkeiten	36
2.3.1.	Gebäude	36
2.3.2.	Flächen/Nutzwertgutachten	37
2.4.	Zubehör	41
2.5.	Mietvertragliche Situation & Nutzung	42
2.6.	Außenanlagen	43
2.7.	Ver- und Entsorgungsleitungen	43
3.	Bilddokumentation vom 21.11.2025	44

Allgemeines

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



4.	Gutachten	46
4.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	46
4.2.	Verkehrswert - Marktwert	46
4.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	46
4.2.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	47
4.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	47
4.3.	Standortbewertung	48
4.4.	Bau- und Erhaltungszustand Gebäude	48
4.4.1.	Allgemeines	48
4.4.2.	Bau- und Erhaltungszustand	49
4.5.	Bewertungsrichtlinien für finanzierende Banken	50
4.5.1.	Fungibilität der Liegenschaft	50
4.5.2.	Drittverwendungsfähigkeit	51
4.5.3.	Kontaminationsrisiko	51
4.5.4.	Marktsegment Nachfrage aufgrund des Standortes	52
4.6.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	52
4.6.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	52
4.6.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1	52
4.6.3.	Wertermittlungsmethodik	53
4.7.	Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG	54
4.7.1.	§ 303 ABGB	54
4.7.2.	Gesetzliche Normen - LBG	54
4.7.3.	ÖNORM-B 1802-1	55
4.8.	Verfahrensablauf	55
4.9.	Vergleichswerterhebung Regelgeschoss	57
4.9.1.	Grundbuchsabfragen	57
4.9.2.	Statistische Kennzahlen	59
4.10.	Vergleichswerterhebung Stellplätze	61
4.10.1.	Grundbuchsabfragen	61
4.10.2.	Statistische Kennzahlen	63
4.11.	Festsetzung Vergleichswerte	64
4.12.	Vergleichswerte zukünftige WE-Objekte	65
4.12.1.	Fiktive Veräußerungserlöse	65
4.12.2.	Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten	67
4.12.3.	Ermittlung Barwert Mieterträge	68
4.12.4.	Ermittlung Verkehrswerte WE-Objekte	71
4.13.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	72
4.14.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	73
4.14.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	73
4.14.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	73
4.14.3.	Summe der Einzelwerte	74
5.	Erklärungen des Sachverständigen	75
5.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	75
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	77
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	78
5.4.	Internationale Ethikstandards - IES	78
5.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	78

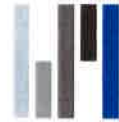
Allgemeines

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



5.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	78
5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	79
6.	Beilagen	80
6.1.	Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	80
6.2.	HORA-Pass Abfrage	81
7.	Literaturverzeichnis	83
8.	Abkürzungsverzeichnis	85
9.	Abbildungsverzeichnis	87





1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Die Sparkasse Korneuburg AG, 2100 Korneuburg, Sparkassenplatz 1 erteilt als finanzierendes Institut schriftlich am 4. November 2025, den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des im Gesamten 1572/2605-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lokal 3, Wohnung Top 1, Wohnung Top 3, Wohnung Top 6, Wohnung Top 7, Wohnung Top 8, Wohnung Top 9, Wohnung Top 11, Wohnung Top 13, Wohnung Top 15, Wohnung Top 16, Wohnung Top 17, Wohnung Top 18, Wohnung Top 19, Wohnung Top 20, Stellplatz 1, Stellplatz 2, Stellplatz 6, Stellplatz 8, Stellplatz 9, Stellplatz 11, Stellplatz 12, Stellplatz 14, Stellplatz 16, Stellplatz 18, Stellplatz 19 der Liegenschaft EZ 112, GB 11142 Stockerau, BG Korneuburg, Grundstück GSt-Nr .212/1 mit der Adresse 2000 Stockerau, Rathausplatz 7 ident Landstraße 1 ident Landstraße 1a.

Es sollen dabei **die Einzelwerte der jeweiligen WE-Objekte** ermittelt und dargestellt werden.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist die Aktualisierung des Verkehrswertes für die Sparkasse Korneuburg AG, 2100 Korneuburg, Sparkassenplatz 1 als finanzierendes Kreditinstitut bzw. die Vorlage im Insolvenzverfahren AZ 26 S 122/25w des LG Korneuburg.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes bezieht sich auf die am 21. November 2025, dem Tag der Befundaufnahme, bestehenden Verhältnisse.

1.4. Recherchezeitraum

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

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 24. November 2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.



1.5. Vollständigkeitserklärung

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

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

1.6. Qualitätsstichtag²

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

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

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

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

¹ Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“

² Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum bedingenen Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder auch Dritte, sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG, bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung mit dem beauftragten Sachverständigen.

Ohne ausdrückliche, schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den beauftragten Sachverständigen gegebenenfalls schad- und klaglos zuhalten. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO

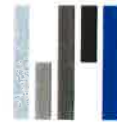
Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- ¶ Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- ¶ Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- ¶ Die Begehung der Liegenschaft am 21. November 2025 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5.
- ¶ Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 21. November 2025.
- ¶ Einsichtnahme in das Grundbuch am 20. November 2025.
- ¶ Die Einsichtnahme in die DKM digitale Katastralmappe auf der Homepage der Landesregierung Niederösterreich am 21. November 2025.
- ¶ Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 24. November 2025.
- ¶ Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 24. November 2025.
- ¶ Einsichtnahme in den Senderkataster des Forums Mobilkommunikation, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 37-39 am 24. November 2025.
- ¶ Einsichtnahme in die Radonkarte des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Innovation und Technologie am 24. November 2025.
- ¶ Erhebungen auf der Homepage der Verkehrsbund-Ost Region am 24. November 2025.
- ¶ Einsichtnahme in den Gefährdungskataster HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria und Erstellung eines HORA Passes am 24. November 2025.
- ¶ Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 21 November 2025.

Allgemeines

2000 Stockerau, Rathausplatz 7 ua –WE-Objekte



- || Nutzwertgutachten TZ 5694/2024 der Arch. DI. Margarete Dietrich vom 12.12.2023.
- || E-Mail vom 4. November 2025 von der Sparkasse Korneuburg AG, 2100 Korneuburg, Sparkassenplatz 1. (Auftragserteilung und bewertungsrelevante Informationen)

1.10. Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen

1.10.1. E-Mail vom 4. November 2025

von der Sparkasse Korneuburg AG, 2100 Korneuburg, Sparkassenplatz 1. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

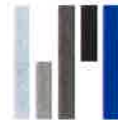
- || Es ist ein Gutachten über die im Gesamten 1572/2605-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lokal 3, Wohnung Top 1, Wohnung Top 3, Wohnung Top 6, Wohnung Top 7, Wohnung Top 8, Wohnung Top 9, Wohnung Top 11, Wohnung Top 13, Wohnung Top 15, Wohnung Top 16, Wohnung Top 17, Wohnung Top 18, Wohnung Top 19, Wohnung Top 20, Stellplatz 1, Stellplatz 2, Stellplatz 6, Stellplatz 8, Stellplatz 9, Stellplatz 11, Stellplatz 12, Stellplatz 14, Stellplatz 16, Stellplatz 18, Stellplatz 19 der Liegenschaft EZ 112, GB 11142 Stockerau, BG Korneuburg, Grundstück GSt-Nr .212/1 mit der Adresse 2000 Stockerau, Rathausplatz 7 ident Landstraße 1 ident Landstraße 1a. Es sollen dabei die Einzelwerte der jeweiligen WE-Objekte ermittelt und dargestellt werden.
- || Zweck der Wertermittlung ist die Aktualisierung des Verkehrswertes für die Sparkasse Korneuburg AG, 2100 Korneuburg, Sparkassenplatz 1 als finanzierendes Kreditinstitut.
- || Die Wohnungen Top 1 und Top 3 sind aktuell vermietet, alle anderen bewertungsgegenständlichen WE-Objekte sind leerstehend.
- || Das Mietverhältnis für die Wohnung Top 1 wurde am 01.02.2025 auf 10 Jahre befristet abgeschlossen, der aktuelle Hauptmietzins beträgt € 1.100,00 und ist wertgesichert.
- || Das Mietverhältnis für die Wohnung Top 3 wurde am 01.01.2025 auf 5 Jahre befristet abgeschlossen, der aktuelle Hauptmietzins beträgt € 1.162,00 und ist wertgesichert.
- || Alle Einheiten mit Ausnahme des Lokal 3 befinden sich im bezugsfertigen Zustand, das Lokal 3 im Edelrohbau.

1.11. Bewertungsvoraussetzungen

1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- || Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- || Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- || Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025³ (Europäische Bewertungsstandards), 10. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

3 Europäische Bewertungsstandards 2025 – 10. Auflage – Deutsche Übersetzung – Muhr



- ¶ Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- ¶ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.⁴
- ¶ Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.⁵ Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- ¶ Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- ¶ Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- ¶ Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- ¶ Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- ¶ Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- ¶ Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt

4 Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 568

5 Zit ÖNORM B 1802-1



erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Festgehalten wird, dass in die öffentliche digitale Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft oder nachvermessen wurden.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile, sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

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

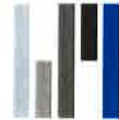
Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.



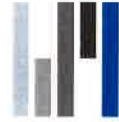
- ||| Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- ||| Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- ||| Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglich erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- ||| Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- ||| Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- ||| Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.
- ||| Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 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.
- ||| Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

6 Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093



- ¶ Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
- ¶ Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- ¶ Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen bzw nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte wertrelevante Merkmale (zB Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile usw) wird ausgeschlossen.
- ¶ 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.
- ¶ Der Befundteil ist eine umfassende Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert haben.
- ¶ Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.⁷
- ¶ Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
- ¶ ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

7 ÖNORM B 1802-1 Pkt 4.4.



- Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.⁸

1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Nachbewertungsgutachten und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass die Baulichkeiten weder ein Superädifikat sind, noch aus dem Titel eines Baurechtes errichtet wurden.
- Eine Überprüfung der behördlichen Raumwidmungen der einzelnen Räumlichkeiten wurde nicht durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige geht davon aus, dass die Raumwidmung der Räume und Einheiten iS der übergebenen Unterlagen und der erteilten Informationen den behördlichen Raumwidmungen entsprechen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.
- Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus dem Nutzwertgutachten entnommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.
- Ein Prüfprotokoll iS der Bestimmungen der ÖNORM B 1300 wurde nicht vorgelegt. Dementsprechend konnten Kosten einer etwaigen Mängelbeseitigung nicht in Ansatz gebracht werden. Sollten nachträglich solche Mängel bekannt werden, sind deren Beseitigungskosten vom ermittelten Wert in Abzug zu bringen.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass uU vorliegende Befristungen von Mietverhältnissen gesetzeskonform vereinbart wurden und daher der Endtermin des Vertrages gegebenenfalls auch rechtlich durchsetzbar ist.

⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 1



- ¶ Von Mietern gegebenenfalls hinterlegte Kauttionen werden als verkehrswertneutral angesehen.
- ¶ Bei der Bewertung wird weiter mangels anderer Informationen davon ausgegangen, dass keine Mietzinsvorauszahlungen bezahlt wurden.
- ¶ Eine Hauptmietzinsabrechnung gem § 20 MRG wurde nicht vorgelegt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ein etwaiger Saldo der Hauptmietzinsabrechnung gegebenenfalls nicht auf den Kaufpreis angerechnet wird.
- ¶ Eine Überprüfung der Höhe der laufenden Betriebskosten und sonstigen Mietbestandteile auf Marktüblichkeit wurde nicht durchgeführt. Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Betriebs-, Heiz- und sonstigen auf den Mieter überwälzbaren Kosten marktkonform sind.
- ¶ Die vereinbarten und vorgeschriebenen Hauptmietzinse werden als gesetzeskonform angesehen. Eine gesonderte Prüfung der einzelnen Mietzinsbildungsbestimmungen hat nicht stattgefunden.
- ¶ Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass mit Ausnahme der mitgeteilten Mietverhältnisse der Wohnungen Top 1 und Top 3 angeführten Mietverhältnisse keine anderen Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache gegeben sind.

1.11.3. Property Value gem Art 299 CRR - Bewertungsannahmen

- ¶ Am 19. Juni 2024 wurden die Capital Requirements Regulation (CRR III) als Verordnung (EU) 2024/1623 und die Capital Requirements Directive (CRD VI) als Richtlinie (EU) 2024/1619 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Die CRR III tritt am 9. Juli 2024 in Kraft und gilt ab dem 1. Januar 2025.
- ¶ Die Änderungen der CRR III bringen wesentliche Neuerungen für die kreditwirtschaftliche Immobilienbewertung mit sich. Das Wahlrecht zwischen Markt- und Beleihungswert für die Zwecke der Eigenkapitalprivilegierung von Finanzinstituten wird durch den sog. „Property Value“ als alleiniges Wertkonzept für die Eigenkapitalprivilegierung abgelöst.
- ¶ Der „Property Value“ ist gem Art 229 (1) CRR ein vorsichtig konservativer Wertansatz, der erwartete Preissteigerungen unberücksichtigt lässt und jeweils so angepasst wird, dass er deutlich unter dem Marktwert liegt, der über die Laufzeit des Kredits nachhaltig erzielbar ist.
- ¶ Der beauftragte Sachverständige erklärt die Wertermittlung in Übereinstimmung mit den European Valuation Standards 2025 (EVS) vorzunehmen. Auftragsgemäß wird allerdings in diesem Gutachten ein Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt, der maßgeblich über dem „Property Value“ gem Art 229 (1) CRR liegen kann. Im Sinne des erteilten Auftrages wird daher die European Valuation Guidance Note 2 (EVGN) zur Ermittlung eines „Property Values“ nicht angewandt.



1.11.4. Grundlagen des Auftrages

- ¶ Für allenfalls eintretende Schadenfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadenfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 500.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige und Dolmetscher nach den Vorschriften des Bundesgesetz vom 10. November 1998 über den allgemein beeideten gerichtliche Sachverständigen und Dolmetscher (BGBl. Nr. 168/1998) gelten als vereinbart und können auf Nachfrage des Auftraggebers zur Einsicht übermittelt werden.
- ¶ Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt. Abweichend von der dreijährigen Verjährungsfrist nach § 1489 ABGB wird eine Verjährungsfrist von sechs Monaten vereinbart bzw. abweichend von der dreißigjährigen Verjährungsfrist eine Verjährungsfrist von 3 Jahren vereinbart, sodass innerhalb dieser verkürzten Verjährungsfristen der Auftraggeber Ansprüche gegen den Sachverständigen geltend zu machen hat.
- ¶ Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus dem erstatteten Befund und Gutachten an Dritte ist unzulässig.
- ¶ Die Richtigkeit von Befund und Gutachten gilt als vom Auftraggeber abgenommen, wenn der Auftraggeber die Leistung nicht gegenüber dem Sachverständigen innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Übergabe schriftlich beanstandet.
- ¶ Anlässlich der Auftragserteilung wurde durch die Auftraggeberin ausdrücklich mitgeteilt, dass die Wertermittlung ausschließlich in ihrem Interesse beauftragt wird und sich diese nicht auf Angelegenheiten eines Dritten bezieht. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- ¶ Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.



2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Liegenschaft

2.1.1. Grundbuchauszug eingeschränkt



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11142 Stockerau EINLAGEZAHL 112
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: CGA* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4146/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.212/1	G	GST-Fläche	* 1094	
		Bauf.(10)	763	
		Gärten(10)	331	Landstraße 1 Landstraße 1a Rathausplatz 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 5694/2024 Vereinbarung über den abweichenden Aufteilungschlüssel gemäß
§ 32 WEG 2002 gemäß Punkt v.3 Wohnungseigentumsvertrag 2024-07-18
***** B *****

18 ANTEIL: 107/2605

GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)

ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000

a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25

Eigentumsrecht

b 5694/2024 Teilung des Anteils

c 5694/2024 Wohnungseigentum an Lokal 3

d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11

(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)

26 ANTEIL: 97/2605

GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)

ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000

a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25

Eigentumsrecht

b 5694/2024 Teilung des Anteils

c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1

d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11

(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)

27 ANTEIL: 99/2605

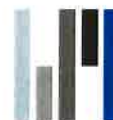
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)

ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000

a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25



- Eigentumsrecht
- b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 29 ANTEIL: 66/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 30 ANTEIL: 72/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 31 ANTEIL: 61/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 32 ANTEIL: 155/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 33 ANTEIL: 116/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 35 ANTEIL: 78/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 13
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)



- 36 ANTEIL: 67/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 15
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 37 ANTEIL: 71/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 16
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 38 ANTEIL: 144/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 17
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 39 ANTEIL: 167/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 40 ANTEIL: 83/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 19
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 41 ANTEIL: 93/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 20
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 49 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht



- b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 1
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 50 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 2
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 53 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 6
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 54 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 8
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 55 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 9
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 56 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 11
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 57 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801a)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
- a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschafts Kaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
 - b 5694/2024 Teilung des Anteils
 - c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 12
 - d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 58 ANTEIL: 8/2605



- GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 13
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 59 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 14
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 60 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 16
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 61 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 18
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- 62 ANTEIL: 8/2605
GCA Rathausplatz 2000 Errichtung GmbH (FN 479801s)
ADR: Hauptstraße 1/Top 1, Stockerau 2000
a 1664/2018 IM RANG 661/2018 Liegenschaftskaufvertrag 2018-01-25
Eigentumsrecht
b 5694/2024 Teilung des Anteils
c 5694/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz 19
d 3606/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-11
(LG Korneuburg - 36 S 122/25w)
- c
- 17 auf Anteil B-LNR 19 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62
a 4275/2020 Pfandurkunde 2020-05-11 Höchstbetrag EUR 8.160.000,--
PFANDRECHT für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
b gelöscht
- 20 a 3183/2021 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder/in:
Mag. Marius Garo, Rechtsanwalt, Feldgasse 6, 2100
Korneuburg
f gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49
a 6695/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(1 Cg 81/24a - LG Korneuburg)
- 26 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62



a 1846/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 Cg 31/25b1
29 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62
a 3104/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 112/25x1
30 auf Anteil B-LNR 18 26 27 29 bis 33 35 bis 41 49 50 53 bis 62
a 3428/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(3 Cg 77/25v - LG Kbq)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.


	Datum/Zeit	2025-11-20T10:32:53+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Abbildung 1:

GB-Auszug

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

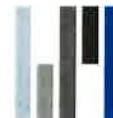
Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsfläche wurde auch aufgrund numerischer Angaben berechnet.

Die Eintragungen im A2-Blatt und C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

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

Es erfolgt die Wertermittlung einer (geld-)lastenfreien Liegenschaft.





2.1.2. Mikrostandort der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in der Landstraße Ecke Rathausplatz in der niederösterreichischen Stadt Stockerau. Die Umgebung ist dicht bebaut. Die umliegenden Gebäude werden offenkundig überwiegend zu wohn-, administrativen oder geschäftlichen Zwecken genutzt.

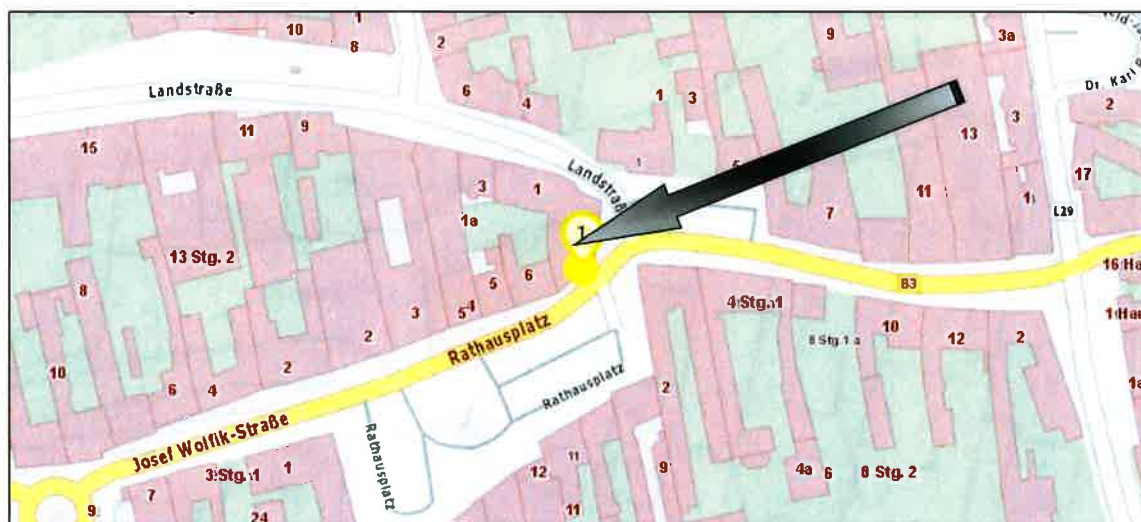


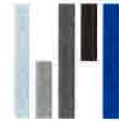
Abbildung 2:

Stadtplanausschnitt © atlas.noe.gv.at



Abbildung 3:

Orthofoto © atlas.noe.gv.at



2.1.3. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft ist mehreckig, unregelmäßig konfiguriert und ist soweit ersichtlich nicht geneigt und eben. Die straßenseitige Liegenschaftsgrenze im Bereich der Landstraße beträgt ca 38 m, im Bereich des Rathausplatzes ca 36 m. Die Liegenschaftsfläche im Grundbuch wird mit 1.094 m² ausgewiesen (siehe diesbezüglich Pkt 2.1.1. des Gutachtens).

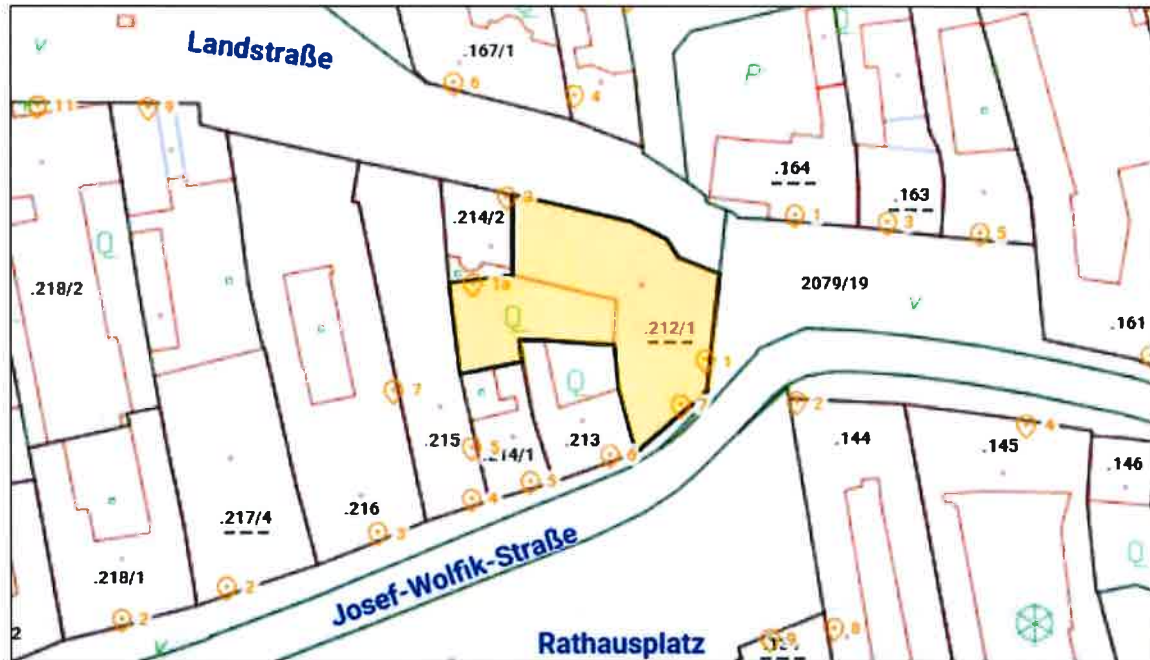


Abbildung 4:

DKM © kataster.bev.gv.at

2.1.4. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen.

Es konnte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Widmung festgestellt werden:

Für die Liegenschaft EZ 112 11142 Stockerau gilt:

BK

Bauland – Kerngebiete

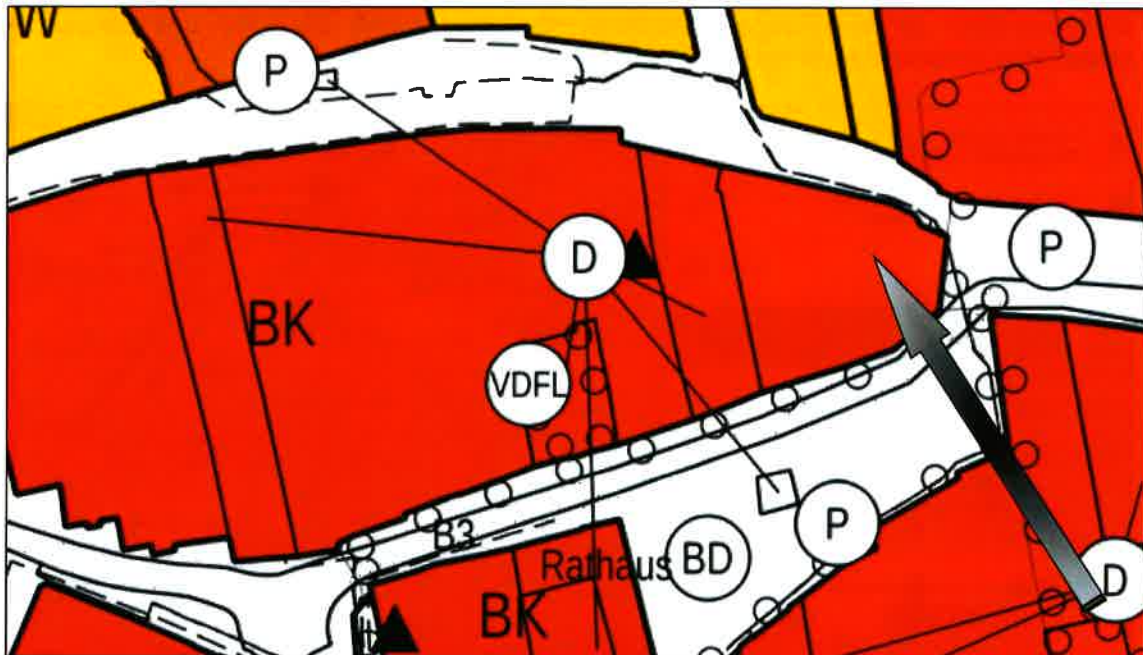


Abbildung 5:

Flächenwidmung © Gemeindeamt Drasenhofen

2.1.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die genaue Situierung und die Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus den nachstehenden Grafiken ersichtlich.



Abbildung 6:

Öffentliche Anbindung © bing.com

Befund

2000 Stockerau, Rathausplatz 7 ua –WE-Objekte



Nachstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus der Inneren Stadt Wiens mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit der schnellsten Verbindung beträgt zur Tageszeit ca 44 Minuten.

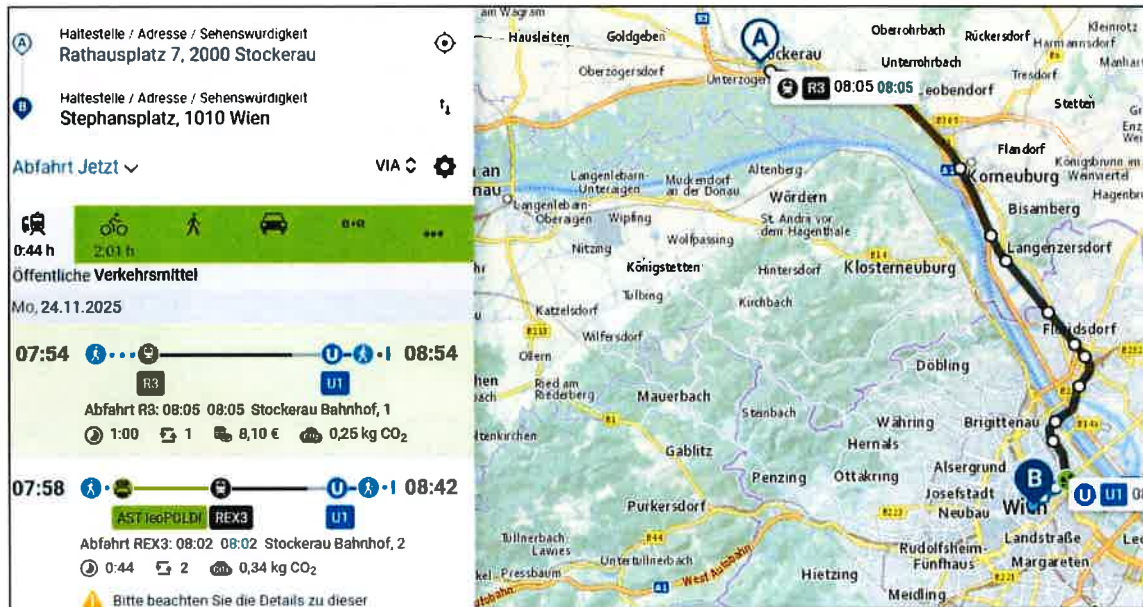


Abbildung 7:

Öffentlicher Verkehr © anachb.at

Nachstehende Grafik zeigt die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an das kommunale Straßennetz. Die höherrangigen Straßen sind über die Hauptstraße (B3) erreichbar.

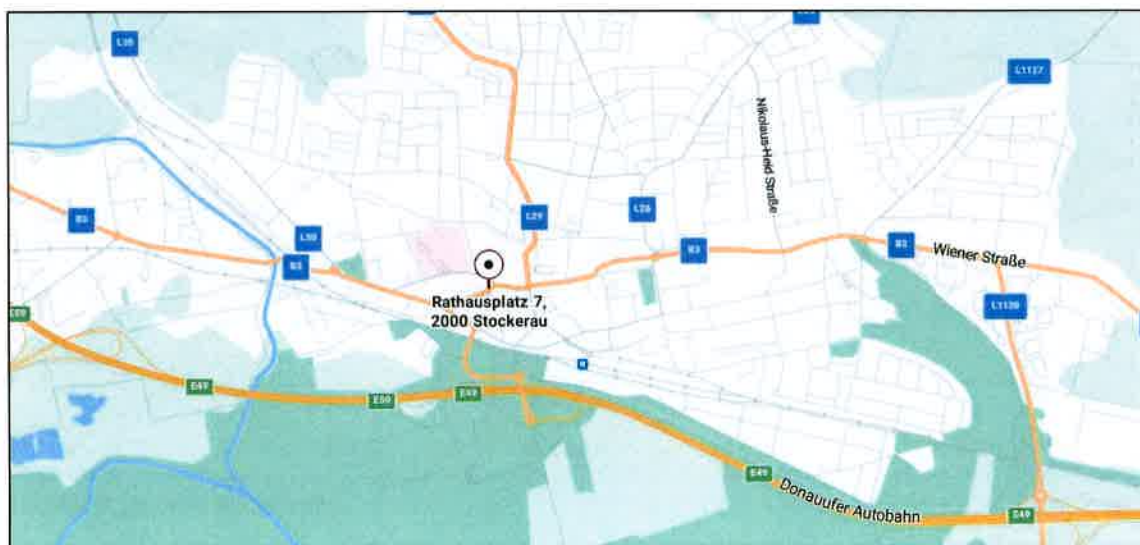


Abbildung 8:

Straßennetz © bing.com



Nachstehende Grafik zeigt die gewerbliche, öffentliche und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung:



Abbildung 9:

Infrastruktur © immounited.at

2.2. ESG

2.2.1. Allgemeines

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

Diese Überlegungen finden in den letzten Jahren verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen und werden unter dem Begriff **Environmental, Social, Governance (ESG)** zusammengefasst. ESG ergänzt und erweitert somit die Corporate Social Responsibility (CSR). Darunter versteht man die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen auf freiwilliger Basis soziale Belange und Umweltbelange in ihre Unternehmenstätigkeit und in die Wechselbeziehungen mit den Interessensgruppen zu integrieren, um ethisches Bewusstsein zu zeigen und die sozialen Bedingungen zu verbessern.⁹

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

⁹ Vgl. EVS III der TEGoVA | 9. Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 206



2.2.2. Transitorische & physische Risiken

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



Abbildung 10: Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

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

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

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

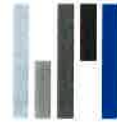
Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:¹⁰

- ||| Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten- und Verdachtsflächen)
- ||| Umweltrisiken (HORA)
- ||| Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- ||| Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw

¹⁰ Vgl RICS 2013

Befund

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



- Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m² Nutzfläche)
- Wassereffizienz und Abfallmanagement
- Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden
- CO₂ Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)
- Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- Risiken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

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

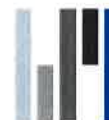
2.2.3. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen.

Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.¹¹

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

11 Vgl EVS III der TEGoVA I 9 Auflage I Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg I S 197



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

Abbildung 11: ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

2.2.4. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu vermeiden. Im Vergleichsverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

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

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

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

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

2.2.5. ESG Datenerhebung

2.2.5.1 HORA-Pass Abfrage

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. Der vollständige HORA Pass ist dem Beilagen Konvolut angeschlossen (siehe dazu detailliert Pkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.. des Gutachtens).

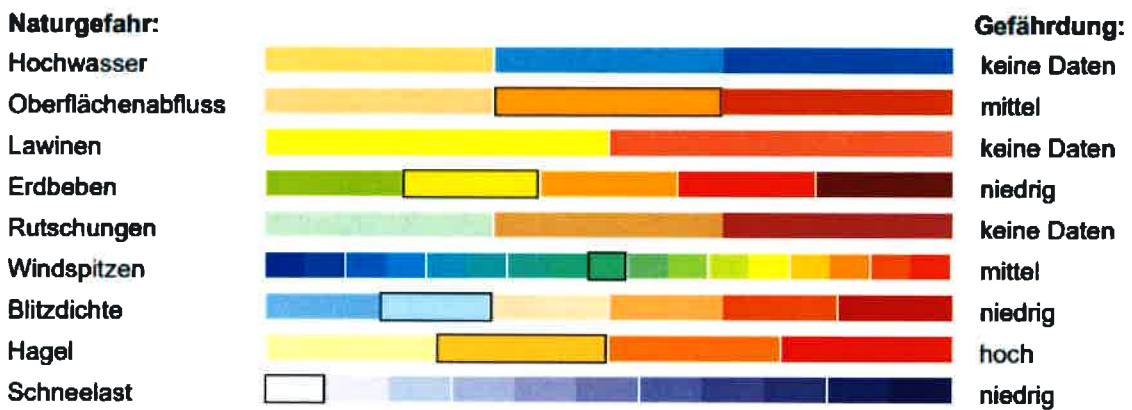


Abbildung 12:

Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen © hora.gv.at

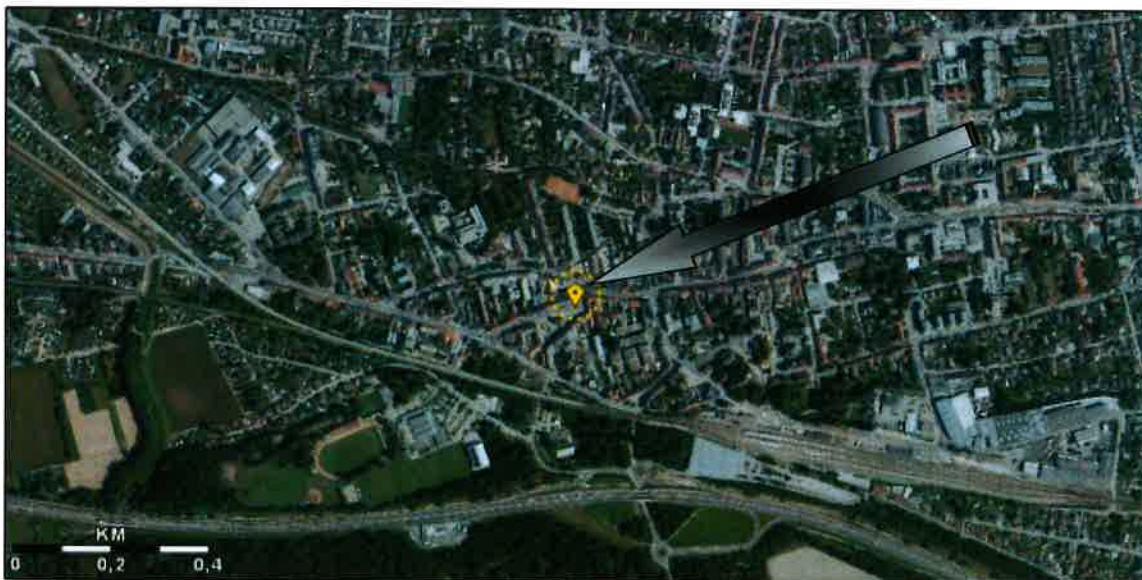


Abbildung 13:

Auszug HORA-Pass © hora.gv.at





2.2.5.2 Altlastenatlas

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Altlastenflächen bekanntzugeben.

Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Nachstehend die Abfrage des Altlastenatlas:



Abbildung 14:

Abfrage Altlastenatlas

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.

Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.

2.2.5.3 Lärminformation

Strategische Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus veröffentlicht.

Befund

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

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

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

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022. Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.¹²



Abbildung 15:

Auszug Straßenlärnkataster © lärm.info.at

Die Landstraße, nördlich der Liegenschaft ist kaum befahren und nicht auf der Lärmkarte erfasst. Der Rathausplatz hingegen ist stark befahren, deshalb ist von einer

¹² Homepage des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenverkehr auszugehen. Hinsichtlich des Schienenverkehrs, des Flugverkehrs sowie der Lärmbelastung durch Industrieanlagen sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei ist allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

Die strategischen Lärmkarten sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

2.2.5.4 Senderkataster

Im Senderkataster Austria finden Sie die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten. Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen.¹³



Abbildung 16:

Auszug Senderkataster © senderkataster.at

¹³ BM für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

Befund

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



2.2.5.5 Radonkarte¹⁴

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

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

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

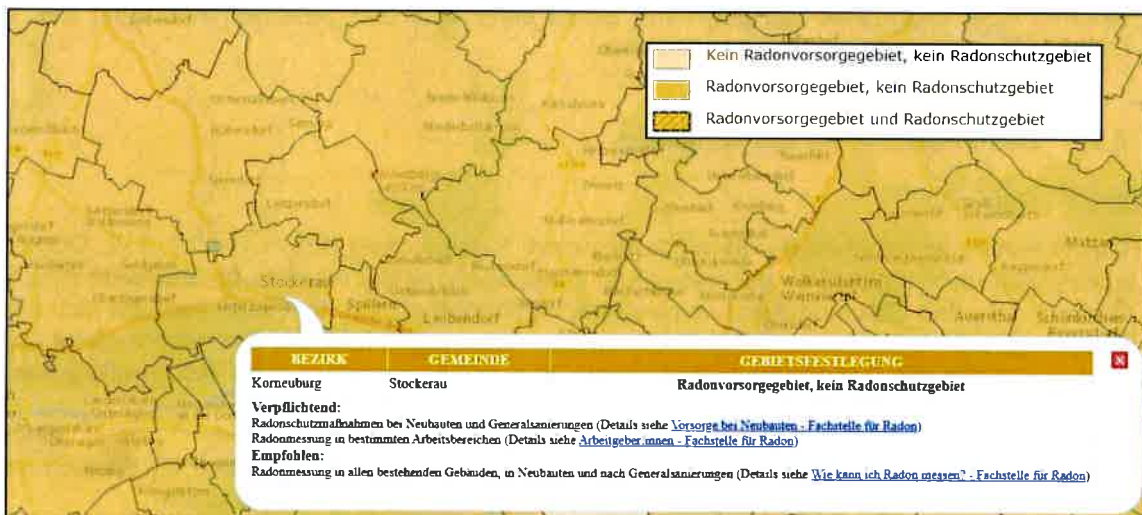


Abbildung 17:

Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at

2.2.5.6 Conclusio

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

¹⁴ BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substantziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht.

Bewertungsgegenständlich ist ein Mehrparteienwohnhaus mit Geschäftslokal in der Stadt Stockerau. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit nicht evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

Im Zug der Befundaufnahme könnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.

2.3. Beschreibung der Baulichkeiten

2.3.1. Gebäude

Das Gebäude ist annähernd u-förmig konfiguriert, 5-geschossig (EG, 1.-1. OG, 1.-2. DG) voll unterkellert und in massiver, geschlossener Bauweise errichtet worden. Im Gebäude sind 18 Wohnungen, drei Geschäftslokale sowie eine Ordination situiert. Im Keller befindet sich eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen. Der Zutritt zu den Wohnungen bzw. der Ordination erfolgt über die Landstraße, die Geschäftslokale verfügen über eigene Eingänge vom Rathausplatz aus.

Die straßenseitige Fassadenfläche sind nicht gegliedert, mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und verputzt. Die Spenglerarbeiten im Bereich des Daches und die Regenwasserablaufrohre bestehen aus verzinktem Eisenblech.

Die Hauseingangstüre ist aus Aluminium, grau eloxiert, zweiflügelig und mit Isolierglaseinsätzen verglast. Der Boden im Hauseingangsbereich sowie die Stufen sind mit Fliesen belegt, ein zweiseitiger Handlauf aus Metall, grau gestrichen ist vorhanden. Eine Gegensprechanlage, eine Postkastenanlage sowie ein Personenaufzug der Marke Nibra mit einem Maximalgewicht von 630 kg oder 8 Personen sind vorhanden. Wände, Decken und Untersichten des Stiegenhauses und des Eingangsbereiches sind verputzt und gemalt.



2.3.2. Flächen/Nutzwertgutachten

Die folgende Flächenaufstellung wurde aus dem Nutzwertgutachten entnommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Die bewertungsgegenständlichen Objekte sind farblich hervorgehoben.

EG Lokal 1, Geschäftslokal	145,39 m²	EG/1.OG Top 1, Wohnung	87,97 m²
Verkaufsfläche	96,13 m ²	EG	
Lager	49,26 m ²	SR	4,28 m ²
		Vorraum	6,72 m ²
			11,00 m ²
EG Lokal 2, Geschäftslokal	147,60 m²	Zugang	11,37 m ²
Wartebereich	27,06 m ²	<u>Eigengarten</u>	<u>18,19 m²</u>
Empfang	11,79 m ²	Garten	29,56 m ²
Lager	8,19 m ²	Loggia (nicht verbunden)	8,16 m ²
Gang	3,64 m ²		
Vorraum	3,23 m ²	1.OG	
WC	2,10 m ²	Abstellraum	2,43 m ²
WC	1,98 m ²	Bad	5,21 m ²
Bar/ WC	4,80 m ²	Gang	5,65 m ²
Gang	4,67 m ²	WC	1,90 m ²
Vortragsraum 1	40,98 m ²	Wohnküche	34,14 m ²
Lager 1	11,44 m ²	Zimmer 1	13,80 m ²
Teeküche	9,25 m ²	<u>Zimmer 2</u>	<u>13,84 m²</u>
Vortragsraum 2	18,47 m ²		76,97 m ²
EG Lokal 3, Geschäftslokal	96,93 m²	Balkon	5,38 m ²
Verkaufsfläche	65,22 m ²		
Lager	31,71 m ²	EG/1.OG Top 2, Wohnung	100,78 m²
		EG	
		Vorraum	5,05 m ²
		WC	1,95 m ²
		<u>Wohnküche</u>	<u>30,44 m²</u>
			37,44 m ²
		Zugang	6,06 m ²
		<u>Eigengarten</u>	<u>14,21 m²</u>
		Garten	20,27 m ²
		1.OG	
		Abstellraum	2,52 m ²
		Bad	5,94 m ²
		Gang	8,04 m ²
		WC/Dusche	4,46 m ²
		Zimmer 1	18,52 m ²
		Zimmer 2	13,59 m ²
		<u>Zimmer 3</u>	<u>10,27 m²</u>
			63,34 m ²
		Balkon < 80cm	1,50 m ²
		<u>Balkon</u>	<u>9,03 m²</u>
			10,53



EG/1.OG Top 3, Wohnung		93,15 m²
EG		
SR	5,39 m ²	
Vorraum	10,45 m ²	
	15,84 m ²	
Zugang	5,72 m ²	
Elgengarten	6,70 m ²	
Garten	12,42 m ²	
1.OG		
Bad	5,84 m ²	
Gang	3,18 m ²	
WC	1,56 m ²	
Wohnküche	29,50 m ²	
Zimmer 1	11,51 m ²	
Zimmer 2	15,58 m ²	
Zimmer 3	10,16 m ²	
	77,31 m ²	
Balkon	6,27 m ²	

1.OG Top 4, Wohnung		107,15 m²
Nutzfläche ohne Loggia		101,26 m²

Vorraum	5,39 m ²
Wohnküche	37,31 m ²
Gang	6,40 m ²
Bad	6,75 m ²
WC	2,00 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
Garderobe	4,31 m ²
Zimmer 1	18,35 m ²
Zimmer 2	18,41 m ²
Loggia	5,89 m ²
Balkon	6,21 m ²

1.OG Top 5, Ordination		122,89 m²
-------------------------------	--	-----------------------------

Vorraum	6,57 m ²
Vorraum	21,97 m ²
Patienten WC	3,88 m ²
Labor	10,50 m ²

Sozialraum	7,22 m ²
Bad	3,10 m ²
WC	1,40 m ²
Gang	3,97 m ²
Lager	3,45 m ²
Vorraum	2,45 m ²
Vorraum	18,60 m ²
Ordination 1	20,71 m ²
Ordination 2	19,07 m ²
Balkon < 80cm	4,48 m ²
Balkon < 80cm	1,43 m ²
	5,91 m ²

1.OG Top 6, Wohnung		64,68 m²
Vorraum	5,53 m ²	
WC	1,69 m ²	
Abstellraum	1,33 m ²	
Wohnküche	24,15 m ²	
Gang	1,61 m ²	
Bad	5,76 m ²	
Zimmer 1	14,36 m ²	
Zimmer 2	10,25 m ²	

1.OG Top 7, Wohnung		75,64 m²
Nutzfläche ohne Loggia		67,23 m²
Vorraum	10,34 m ²	
Bad	5,41 m ²	
WC	1,90 m ²	
Abstellraum	2,69 m ²	
Wohnküche	30,12 m ²	
SR	3,60 m ²	
Zimmer 1	13,17 m ²	
Loggia	8,41 m ²	

2.OG Top 8, Wohnung		57,15 m²
Vorraum	5,46 m ²	
Abstellraum	2,71 m ²	
Bad	5,17 m ²	
WC	2,04 m ²	
Wohnküche	26,68 m ²	
Zimmer	15,09 m ²	



2.OG/1.DG/2.DG T9, Wohnung 127,84 m²	
2.OG	
Vorraum	4,62 m ²
Bad/WC	5,46 m ²
Abstellraum	3,27 m ²
Wohn-Arbeitsbereich	25,40 m ²
	38,75 m²
Balkon	
	6,27 m ²
1.DG	
Gang	7,24 m ²
Bad	4,01 m ²
WC	2,07 m ²
Wohnküche	38,92 m ²
Zimmer 1	15,22 m ²
Zimmer 2	12,78 m ²
	80,24 m²
2.DG	
Zugang Terrasse	8,85 m ²
	8,85 m ²
Terrasse	
	27,19 m ²

2.OG/1.DG/2.DG T10, Wohnung 90,11 m²	
2.OG	
Vorraum	16,80 m ²
	16,80 m ²
1.DG	
Gang	4,37 m ²
Bad	5,35 m ²
WC	1,64 m ²
Küche	5,57 m ²
Wohnraum	22,40 m ²
Zimmer 1	13,23 m ²
Zimmer 2	9,66 m ²
	62,22 m²
2.DG	
Zugang Terrasse	11,09 m ²
	11,09 m ²
Terrasse	
	11,24 m ²
Terrasse	9,70 m ²
	20,94 m ²

2.OG/1.DG/2.DG T11, Wohnung 101,16 m²	
2.OG	
Vorraum	11,90 m ²
Abstellraum	5,76 m ²
	17,66 m²
1.DG	
Gang	9,76 m ²
Bad	5,66 m ²
WC	1,96 m ²
Wohnküche	30,14 m ²
Zimmer 1	12,64 m ²
Zimmer 2	13,44 m ²
	73,60 m²
2.DG	
Zugang Terrasse	9,90 m ²
	9,90 m ²
Terrasse	
	14,43 m ²
Terrasse	9,16 m ²
	23,59 m²

2.OG Top 12, Wohnung 72,55 m²	
Vorraum	3,37 m ²
Gang	5,96 m ²
Abstellraum	2,25 m ²
Bad	6,02 m ²
WC	1,81 m ²
Wohnküche	26,98 m ²
Zimmer1	15,53 m ²
Zimmer 2	10,63 m ²
Balkon	
	5,38 m ²

2.OG Top 13, Wohnung 80,90 m²	
Nutzfläche ohne Loggia 71,41 m²	
Vorraum	5,58 m ²
Gang	4,83 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Bad	7,72 m ²
WC	1,31 m ²
Wohnküche	26,23 m ²
Zimmer1	13,94 m ²
Zimmer 2	10,29 m ²
Loggia	
	9,49 m ²
Balkon < 80cm	
	2,48 m ²



2.OG Top 14, Ordination 123,37 m²

Vorraum	5,51 m ²
Vorraum	20,36 m ²
ZPR	3,72 m ²
Patienten WC	3,83 m ²
Lager	1,73 m ²
Abstellraum	8,76 m ²
Abstellraum	8,18 m ²
Vorraum	1,24 m ²
WC MA	1,49 m ²
Gang	10,37 m ²
Prophylaxe	10,68 m ²
Behandlungsraum 1	19,86 m ²
Behandlungsraum 2	12,66 m ²
Labor/Lager	4,95 m ²
Steril	5,29 m ²
Technik	4,74 m ²
Balkon < 80cm	1,16 m ²

2.OG Top 15, Wohnung 64,53 m²

Vorraum	5,48 m ²
WC	1,70 m ²
Abstellraum	1,31 m ²
Wohnküche	24,07 m ²
Gang	1,61 m ²
Bad	5,72 m ²
Zimmer 1	10,26 m ²
Zimmer 2	14,38 m ²
Balkon < 80cm	2,22 m ²

2.OG Top 16, Wohnung 74,17 m²

Nutzfläche ohne Loggia	66,68 m²
Vorraum	10,26 m ²
Bad	5,38 m ²
WC	1,90 m ²
Abstellraum	2,70 m ²
Wohnküche	29,63 m ²
SR	3,60 m ²
Zimmer	13,21 m ²
Loggia	7,49 m ²

1.DG/2.DG Top 17, Wohnung 121,25 m²

1.DG	
Vorraum	4,61 m ²
Wohnküche	43,54 m ²
Gang	5,44 m ²
Bad	6,21 m ²
WC	1,98 m ²
Abstellraum	4,11 m ²
Zimmer 1	19,53 m ²
Zimmer 2	17,23 m ²
	102,65 m²
Zugang Terrasse	18,60 m ²
	18,60 m ²
Terrasse	50,03 m ²

1.DG/2.DG Top 18, Wohnung 148,36 m²

1.DG	
Vorraum	9,93 m ²
Wohnbereich	22,08 m ²
Gang	1,20 m ²
Bad	5,68 m ²
WC	1,54 m ²
Zimmer	14,07 m ²
Gang	6,95 m ²
WC	1,42 m ²
Gang	4,61 m ²
WR	4,41 m ²
Zimmer	20,94 m ²
Zimmer	18,31 m ²
Zimmer	13,09 m ²
	124,23 m²
2.DG	
Galerie	2,07 m ²
Zugang Terrasse/Kochnische	12,43 m ²
Zugang Terrasse	9,63 m ²
	24,13 m²
Terrasse	13,73 m ²
Terrasse	13,25 m ²
	26,98 m²



2.DG Top 19, Wohnung		73,15 m ²
Vorraum		4,98 m ²
Abstellraum		2,19 m ²
Wohnküche		33,37 m ²
Gang		1,31 m ²
Bad		3,73 m ²
WC		1,85 m ²
Zimmer		15,21 m ²
		62,44 m ²
2.DG		
Zugang Terrasse		10,71 m ²
		10,71 m ²
Terrasse		14,36 m ²

1.DG/2.DG Top 20, Wohnung		86,54 m ²
Nutzfläche ohne Loggia		79,05 m ²
1.DG		
Vorraum		11,51 m ²
Bad		8,36 m ²
WC		1,79 m ²
Wohnbereich		27,69 m ²
Zimmer		14,66 m ²
		64,01 m ²
Loggia		7,49 m ²
2.DG		
Zugang Terrasse		15,04 m ²
		15,04 m ²
Terrasse		19,31 m ²

UG Einlagerungsräume		
ER 1		2,07 m ²
ER 2		3,15 m ²
ER 3		2,37 m ²
ER 4		2,55 m ²
ER 5		3,28 m ²
ER 6		2,43 m ²
ER 7		2,57 m ²
ER 8		3,58 m ²
ER 9		2,81 m ²
ER 10		3,88 m ²
ER 11		3,34 m ²
ER 12		3,66 m ²
ER 13		2,31 m ²
ER 14	1,37 x 3,56 :	4,86 m ²
ER 15		2,46 m ²
ER 16		2,46 m ²
ER 17		2,46 m ²
ER 18	1,07 x 2,64 + 1,54 x 0,53	3,64 m ²
ER 19		2,77 m ²
ER 20		2,66 m ²

UG KFZ - Abstellplätze	
KFZ-Stellplatz 1	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 2	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 3	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 4	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 5	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 6	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 7	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 8	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 9	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 10	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 11	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 12	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 13	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 14	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 15	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 16	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 17	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 18	12,50 m ²
KFZ-Stellplatz 19	12,50 m ²

Abbildung 18:

Flächenaufstellung

2.4. Zubehör

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



2.5. Mietvertragliche Situation & Nutzung

Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass – mit Ausnahme der 2 mitgeteilten Mietverhältnisse über die Wohnungen Top 1 und Top 3 - keine Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache vorliegen.

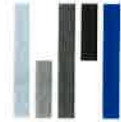
Eingangsdaten																
Top	Nutzungstyp	Anzahl	Stockwerk	NFL in MGA	Ballkon			NFL gewichtet	Mietverhältnis	Beginn Mietvertrag	Befristung / Kündigungsfrist / Annahme	Rückkaufzeit in Jahren	Abminderung Realteilwert	aktueller HAZ pm	Sonstige Erträge pm	aktueller Ertrag/NFL pm
					25%	25%	10%									
Top 3	Lokal	107	EG	86,93 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	86,93 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 1	Wohnung	87	EG/1 OG	97,97 m²	5,38 m²	8,16 m²	29,56 m²	104,31 m²	Mietverhältnis	01.02.2025	31.01.2035	9,2	Mietvertrag	€ 1.100,00	€ -	€ 11,23
Top 3	Wohnung	99	EG/1 OG	93,15 m²	8,27 m²	0,00 m²	12,42 m²	95,96 m²	Mietverhältnis	01.01.2025	31.12.2029	4,1	Mietvertrag	€ 1.162,00	€ -	€ 12,47
Top 6	Wohnung	66	1 OG	64,48 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	64,48 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 7	Wohnung	72	1 OG	75,64 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	75,64 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 8	Wohnung	61	2 OG	57,15 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	57,15 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 9	Wohnung	155	2 OG/1 DG/2 DG	127,84 m²	6,27 m²	27,19 m²	0,00 m²	136,21 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 11	Wohnung	116	2 OG/1 DG/2 DG	101,16 m²	0,00 m²	23,59 m²	0,00 m²	107,06 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 13	Wohnung	78	2 OG	80,90 m²	2,48 m²	0,00 m²	0,00 m²	81,52 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 15	Wohnung	67	2 OG	64,53 m²	2,22 m²	0,00 m²	0,00 m²	65,09 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 16	Wohnung	71	2 OG	74,17 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	74,17 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 17	Wohnung	144	1 DG/2 OG	121,50 m²	0,00 m²	50,03 m²	0,00 m²	134,01 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 18	Wohnung	167	1 DG/2 OG	148,36 m²	0,00 m²	26,98 m²	0,00 m²	155,11 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 19	Wohnung	83	1 DG/2 OG	73,15 m²	0,00 m²	14,36 m²	0,00 m²	76,74 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
Top 20	Wohnung	83	1 DG/2 OG	86,54 m²	0,00 m²	19,31 m²	0,00 m²	91,37 m²	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 1	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 2	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 6	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 8	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 9	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 11	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 12	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 13	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 14	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 16	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 18	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
STPL 19	STPL	8	KG	1	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1	Leerstehung			0,0	Verkauf	€ -	€ -	€ -
NFL				1383,47 m²			1415,73 m²			Monatlich			€ 2.262,00		€ -	€ 1,66
Units										Jährlich			€ 27.144,30		€ -	

Abbildung 19:

mietvertragliche Situation

Befund

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



2.6. Außenanlagen

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Landstraße. Die unbebauten Flächen im Innenhof sind kleinflächig begrünt und bewachsen. Die Einfriedung der Liegenschaft gegenüber der Nachbarliegenschaft ist eine ca 2,50 m hohe, verputzte Mauer.

2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Strom, Kanal, Gas, Fernwärme.





3. BILDDOKUMENTATION VOM 21.11.2025



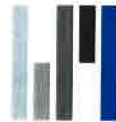


Abbildung 20:

Bilddokumentation vom 21.11.2025



4. GUTACHTEN

4.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1¹⁵

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

4.2. Verkehrswert - Marktwert

4.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

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

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

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

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.¹⁶ Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

¹⁵ ÖNORM B1802-1

¹⁶ § 2 Abs 2 LBG



Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.¹⁷

4.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1¹⁸

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

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

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

4.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

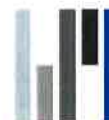
Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen 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.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

¹⁷ § 2 Abs 3 LBG

¹⁸ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse und der gewerblichen / sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes. Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die durchgeführte Befundaufnahme und die weiteren Erhebungen im Zuge der Erstellung des Befundteiles des Gutachtens.

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

Abbildung 21:

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

4.4. Bau- und Erhaltungszustand Gebäude

4.4.1. Allgemeines

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.



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

4.4.2. Bau- und Erhaltungszustand

Das gegenständliche Gebäude wird aktuell saniert. Aufgrund der übergebenen Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass die Sanierung durchgreifend erfolgen wird und sich das Gebäude nach der Sanierung in einem praktisch neuwertigen, zumindest aber sehr guten Zustand befinden wird. Diese Aussage wird auf Basis von Erfahrungswerten gemacht. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt, zumal die Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind.

Eine einzelne Klassifizierung von Bauteilen hat zum Stichtag keinen Sinn, da das Gebäude (siehe Fotos) gerade mitten in Sanierung ist.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel-mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Stiegenhaus							
Eingangsbereich							
Gemeinschaftsräume							
Außenanlagen							
Sonstiges							

Abbildung 22:

Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile

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

||| Sehr gut

Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.

|| Gut

Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.





Mittel

Von Reparaturrückstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

Schlecht

Von Reparaturrückstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.

Sehr schlecht

Von Reparaturrückstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.

4.5. Bewertungsrichtlinien für finanzierende Banken

Unabhängig von der gewählten Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachverständige bei der Wertermittlung berücksichtigen,

☐ dass das wesentliche Kriterium der Wertermittlung die Fungibilität der Liegenschaft ist.

4.5.1. Fungibilität der Liegenschaft

Wesentliches Kriterium bei der Wertermittlung ist die Transaktionsfähigkeit der Bewertungsgegenstände. In diesem Zusammenhang wird eine Einschätzung dazu abgegeben, ob das Marktgeschehen entsprechend breit ist, um eine Verwertung im vorgegebenen Zeitrahmen zu ermöglichen. Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem:

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
1	2	3	4	5
Bis zu 6 Monaten	Bis zu 12 Monaten		Über 12 Monate	

Abbildung 23:

Marktgängigkeit

Es ist unter Berücksichtigung des Mikrostandortes und der Konzeption der Liegenschaft davon auszugehen, dass eine Veräußerung einer Transaktionszeit bis zu 12 Monaten bedarf.



4.5.2. Drittverwendungsfähigkeit

Im Zuge der Wertermittlung ist zu überprüfen, wie wahrscheinlich ein etwaiger Käufer des Bewertungsgegenstandes diesen zu demselben Zweck nutzen wird, wie sie aktuell genutzt wird bzw. wie wahrscheinlich es ist, die Immobilie einer Alternativnutzung zuzuführen:


Drittverwendungsfähigkeit				
1	2	3	4	5
				
Sehr leicht	Leicht	Wahrscheinlich	Unwahrscheinlich	Nein

Abbildung 24:

Drittverwendungsfähigkeit

Es kann davon ausgegangen werden, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von jedem Dritten weiterhin zu Wohn- und Geschäftszwecken realisiert werden würde. Eine Umnutzung ist daher nicht anzunehmen.

4.5.3. Kontaminationsrisiko

Das Kontaminationsrisiko kann aufgrund der Erhebungen wie folgt eingestuft werden:

Kontaminationsrisiko				
1	2	3	4	5
				
Nein	Sehr gering	Unwahrscheinlich	Wahrscheinlich	Ja

Abbildung 25:

Kontaminationsrisiko

Die Einsichtnahme in den Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster zeigt kein Kontaminationsrisiko.





4.5.4. Marktsegment Nachfrage aufgrund des Standortes

Nachstehend die Einschätzung der Nachfrage im Falle der Verwertung aufgrund der Standortqualität der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Nachfrage aufgrund des Standortes				
1	2	3	4	5
				
Sehr groß	Groß	Durchschnittlich	Wenig	Keine

Abbildung 26:

Standortabhängige Nachfrage

Es kann aufgrund der Mikrolage von einer standortbedingten guten Nachfrage ausgegangen werden.

4.6. Wahl der Wertermittlungsmethodik

4.6.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

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

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

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

4.6.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gem ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gem ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Technik entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).



Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

4.6.3. Wertermittlungsmethodik

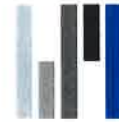
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bzw. WE-Objekte werden vom Markt grundsätzlich als klassische Ertragsimmobilie oder als Entwicklungsobjekt gesehen. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich – abgesehen von einer Eigennutzung – um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite oder einen entsprechenden Developerge Gewinn zu generieren. Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes wird daher grundsätzlich das Ertragswertverfahren gem § 5 LBG angewandt.

Die einzelnen WE-Objekte sind allerdings für Eigennutzer geeignet und vorgesehen. Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes wird daher im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG ermittelt, zumal bereits Wohnungen im Objekt verkauft wurden.. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ankaufsfinanzierungen der erhobenen entgeltlichen Vergleichstransaktionen zu einem branchenüblichen Verschuldungskoeffizienten (Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital) erfolgten. Ein branchenunübliches und naturgemäß wertbeeinflussendes Verhältnis aus Eigen- zu Fremdkapital konnte bei den Vergleichstransaktionen nicht festgestellt werden und findet daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung.¹⁹

Da ein Teil der Bestandeinheiten vermietet ist, wird der jeweilige Mietertrag auf die Restlaufzeit barwertmäßig berücksichtigt und entsprechend hinzugezählt. Abschließend wird der Vergleichswert (Ausgangsbasis ist ein durchschnittlicher Vergleichswert für eine Neubauwohnung) – abzüglich allfälliger Sanierungskosten,– auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Eine Begehung der Vergleichswertermittlung zu Grunde liegenden WE-Objekte war nicht möglich. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass sich diese insbesondere im

¹⁹ GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe 4/2009



Bau- und Erhaltungszustand in einem gleichwertigen, sanierten bzw neuwertigen Bau- und Erhaltungszustand befinden.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

4.7. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG

4.7.1. § 303 ABGB

§ 303 ABGB *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären.

Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.

4.7.2. Gesetzliche Normen - LBG

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

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

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

§ 10 Abs 1 LBG *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich*



herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.

4.7.3. ÖNORM-B 1802-1²⁰

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen.

4.8. Verfahrensablauf

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen²¹:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen

²⁰ ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.

²¹ Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.



Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

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

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden.

Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuscheiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

Stufe 5 Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und



Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.

Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:

- III Vergleichbarkeit des Bodens
- III Vergleichbarkeit der Marktsituation

III Vergleichbarkeit des Bodens

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

III Vergleichbarkeit der Marktsituation

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

4.9. Vergleichswerterhebung Regelgeschoss

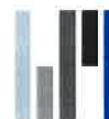
4.9.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre über WE-Objekte (Regelgeschoße) vergleichbarer Liegenschaften. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.²² Es wird dabei prinzipiell auf die gewichtete Wohnnutzfläche abgestellt, wobei die diversen Freiflächen mit unterschiedlichen Prozentsätzen (Balkon 25 %, Terrasse 25 % und Garten 10 %) gewichtet werden.

²² § 4 Abs 2 LBG

Gutachten

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet
1	3609/2023	2000	Landstraße 1 Top 2	104	€ 520 000	€ 4 994
2	6384/2024	2000	Landstraße 1 Top 4	104	€ 505 000	€ 4 867
3	3281/2025	2000	Landstraße 1 Top 12	74	€ 343 000	€ 4 642
4	5694/2024	2000	Landstraße 1 Top 5	125	€ 560 000	€ 4 476
5	3183/2021	2000	Landstraße 1a Top 14	124	€ 575 000	€ 4 641
6	4950/2025	2000	Hauptstraße 8 Top 6.11	57	€ 253 000	€ 4 432
7	1272/2025	2000	Hauptstraße 8 Top 6.10	81	€ 355 000	€ 4 410
				668	€ 3 111 000	

Abbildung 27:

Vergleichstransaktionen

Die erhobenen Vergleichspreise ergeben eine Bandbreite zwischen **€ 4.410,00 - € 4.994,00 / m² gewichteter Nutzfläche**.

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass **keine Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen sind.

Die nicht korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs- wert/m ² Nutzfläche gewichtet
1	104	€ 520 000	€ 4 994	€ -	€ 520 000	€ 4 994
2	104	€ 505 000	€ 4 867	€ -	€ 505 000	€ 4 867
3	74	€ 343 000	€ 4 642	€ -	€ 343 000	€ 4 642
4	125	€ 560 000	€ 4 476	€ -	€ 560 000	€ 4 476
5	124	€ 575 000	€ 4 641	€ -	€ 575 000	€ 4 641
6	57	€ 253 000	€ 4 432	€ -	€ 253 000	€ 4 432
7	81	€ 355 000	€ 4 410	€ -	€ 355 000	€ 4 410
		€ 3 111 000		€ -	€ 3 111 000	€ 4 637

Abbildung 28:

Vergleichstransaktionen – nicht korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 4.637,00 / m² gewichteter Nutzfläche**.



Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 25 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **homogenen Band von + 25 % und - 25 % des errechneten arithmetischen Mittelwertes** liegen.

Lfd Nr	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs- wert/m ² Nutzfläche gewichtet	Selektion		
							Nutzfläche in m ²	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert/ m ² Nutzfläche gewichtet
1	104	€ 520 000	€ 4 994	€ -	€ 520 000	€ 4 994	104	€ 520 000	€ 4 994
2	104	€ 505 000	€ 4 867	€ -	€ 505 000	€ 4 867	104	€ 505 000	€ 4 867
3	74	€ 343 000	€ 4 642	€ -	€ 343 000	€ 4 642	74	€ 343 000	€ 4 642
4	125	€ 560 000	€ 4 476	€ -	€ 560 000	€ 4 476	125	€ 560 000	€ 4 476
5	124	€ 575 000	€ 4 641	€ -	€ 575 000	€ 4 641	124	€ 575 000	€ 4 641
6	57	€ 253 000	€ 4 432	€ -	€ 253 000	€ 4 432	57	€ 253 000	€ 4 432
7	81	€ 355 000	€ 4 410	€ -	€ 355 000	€ 4 410	81	€ 355 000	€ 4 410
668	€ 3 111 000	€	€ 4 637	€ -	€ 3 111 000	€ 4 637	668	€ 3 111 000	€ 4 637

25%	Vergleichswert gerundet	€ 4 600
------------	----------------------------	----------------

Abbildung 29:

Selektionsverfahren

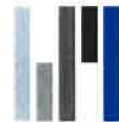
Die entgeltlichen, nicht korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 4.600,00 / m² gewichteter Nutzfläche**.

4.9.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertete werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der **Mittelwert** als durchschnittlicher Stichprobenwert, der **Median** als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der **Modus** als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die **Quantile**, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von x% und (1-x)% in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt.

Der **arithmetische Mittelwert** ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die



Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der **Median** wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird.

Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißererkenntnis verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

Statistische Kennzahlen	
arithmetischer Mittelwert	€ 4 637
arithmetisch selektierter Mittelwert	€ 4 637
Median	€ 4 641
25% Quantil	€ 4 454
75% Quantil	€ 4 754
Interquartilabstand	€ 300

Abbildung 30:

Statistische Auswertung der Vergleichspreise



4.10. Vergleichswerterhebung Stellplätze

4.10.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre über WE-Objekte (Stellplätze) vergleichbarer Liegenschaften. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.²³

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Anzahl STPL	Kaufpreis	Kaufpreis/STPL
1	6384/2024	2000	Landstraße 1 Top 4	1,00	€ 20 000	€ 20 000
2	3281/2025	2000	Landstraße 1 Top 5	1,00	€ 18 500	€ 18 500
3	1374/2023	2000	Austraße 1 Top 16	1,00	€ 15 000	€ 15 000
4	3095/2025	2000	Hauptstraße 8 Top 191	1,00	€ 15 500	€ 15 500
5	5193/2025	2000	Hauptstraße 8 Top 112	1,00	€ 20 000	€ 20 000
6	5280/2023	2000	Landstraße 11 Top 8	1,00	€ 15 000	€ 15 000
7	4553/2024	2000	Holdhausgasse 2 Top 7	1,00	€ 17 079	€ 17 079
				7,00	€ 121 079	

Abbildung 31:

Vergleichstransaktionen

Die erhobenen Vergleichspreise ergeben eine Bandbreite zwischen **€ 15.000,00 - € 20.000,00 / Stellplatz**.

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass **keine Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen sind.

Die nicht korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	Anzahl STPL	Kaufpreis	Kaufpreis/STPL	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/STPL
1	1,00	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000
2	1,00	€ 18 500	€ 18 500	€ -	€ 18 500	€ 18 500
3	1,00	€ 15 000	€ 15 000	€ -	€ 15 000	€ 15 000
4	1,00	€ 15 500	€ 15 500	€ -	€ 15 500	€ 15 500
5	1,00	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000
6	1,00	€ 15 000	€ 15 000	€ -	€ 15 000	€ 15 000

²³

§ 4 Abs 2 LBG



7	1,00	€	17 079	€	17 079	€	-	€	17 079	€	17 079
	7,00	€	121 079	€	-	€	-	€	121 079	€	17 297

Abbildung 32: Vergleichstransaktionen – nicht korrigiert

Die nicht korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 17.297,00 / Stellplatz**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 25 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **homogenen Band von + 25 % und - 25 % des errechneten arithmetischen Mittelwertes** liegen.

Lfd Nr	Anzahl STPL	Kaufpreis	Kaufpreis/STPL	Zu- und Abschläge	Vergleichswert korrigiert	Vergleichswert/STPL	Selektion		
							Anzahl STPL	Vergleichswert	Vergleichswert/STPL
1	1,00	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000	1,00	€ 20 000	€ 20 000
2	1,00	€ 18 500	€ 18 500	€ -	€ 18 500	€ 18 500	1,00	€ 18 500	€ 18 500
3	1,00	€ 15 000	€ 15 000	€ -	€ 15 000	€ 15 000	1,00	€ 15 000	€ 15 000
4	1,00	€ 15 500	€ 15 500	€ -	€ 15 500	€ 15 500	1,00	€ 15 500	€ 15 500
5	1,00	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000	1,00	€ 20 000	€ 20 000
6	1,00	€ 15 000	€ 15 000	€ -	€ 15 000	€ 15 000	1,00	€ 15 000	€ 15 000
7	1,00	€ 17 079	€ 17 079	€ -	€ 17 079	€ 17 079	1,00	€ 17 079	€ 17 079
	7,00	€ 121 079		€ -	€ 121 079	€ 17 297	7,00	€ 121 079	€ 17 297

25%	Vergleichswert gerundet	€ 17 000
-----	-------------------------	----------

Abbildung 33: Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, nicht korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 17.000,00 / Stellplatz**.



4.10.2. Statistische Kennzahlen

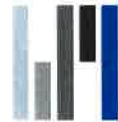
Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertet werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw. Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der **Mittelwert** als durchschnittlicher Stichprobenwert, der **Median** als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der **Modus** als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die **Quantile**, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt.

Der **arithmetische Mittelwert** ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der **Median** wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird.

Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißerererkennung verwendet werden kann.



Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

Statistische Kennzahlen	
arithmetischer Mittelwert	€ 17 297
arithmetisch selektierter Mittelwert	€ 17 297
Median	€ 17 079
25% Quantil	€ 15 250
75% Quantil	€ 19 250
Interquantilabstand	€ 4 000

Abbildung 34:

Statistische Auswertung der Vergleichspreise

4.11. Festsetzung Vergleichswerte

Der Vergleichswert für die Wohnungen in den Regelgeschossen wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit

durchschnittlich rd € 4.600,00 / m² gewichteter Nutzfläche

festgesetzt.

Der Vergleichswert für die Stellplätze wird auf Basis der Datenerhebung, des Research und der eigenen Datenbank sohin folgend mit

durchschnittlich rd € 17.000 / Stellplatz

festgesetzt.

Der Vergleichswert für das Geschäftslokal wird auf Basis der Datenerhebung, des Research und der eigenen Datenbank sohin folgend mit

durchschnittlich rd € 3.600,00 / m² Nutzfläche

festgesetzt.

Plausibilisierung des Vergleichswertes Geschäftslokal: Bei einer marktconformen Vermietung von rd € 15,00 / m² Nutzfläche und einer durchschnittlichen Rendite von 5,00 % ergibt sich der festgesetzte Vergleichswert. Der Vergleichswert kann sohin als absolut marktconform und plausibel angesehen werden.



4.12. Vergleichswerte zukünftige WE-Objekte

4.12.1. Fiktive Veräußerungserlöse

Auf Basis der unter Pkt. 4.11. festgesetzten Vergleichswerte / m² gewichteter Nutzfläche bzw. Vergleichswert / Stellplatz und der weiteren Datenerhebungen werden nachstehend die Vergleichswerte der zu bewertenden zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte ermittelt.

Es werden dabei die unterschiedlichsten wertbestimmenden Parameter (Stockwerkslage, Ausrichtung, Größe, Grundriss, etc.) vom Sachverständigen berücksichtigt. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkaufserlöse unter der Annahme einer Bestandfreiheit und einem sanierten Bau- und Erhaltungszustand verstehen. Die Verkaufserlöse der vermieteten Wohnungen werden auf die Restlaufzeit des Mietverhältnisses zu einem angemessenen Zinssatz diskontiert.





4.12.2. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten (Sanierung der Bestandsobjekte samt Allgemeinteilen) zur Erzielung Verkaufserlöse werden mit deren Kosten in Ansatz gebracht und barwertmäßig auf den Stichtag diskontiert. Es wurde eine Begehung der allgemeinen Teile durchgeführt.

Es wird bei der Bewertung von marktkonformen Adaptierungskosten für das Geschäftslokal Top 3 ausgegangen. Alle anderen WE-Objekte sind bezugsfertig.

Bei der Bewertung werden die Investitionskosten auf den Bewertungsstichtag nicht diskontiert (Es wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Baukostensteigerung und die Inflation über die Dauer der Projektentwicklung gleich entwickeln).

Sanierungskosten / m ² NFL gewichtet	Zinsen in % von Veräußerungserlös	Developerertrag in % von Veräußerungserlös	kA	Investitionskosten	Barwertfaktor	Barwert Investitions-kosten
€ 500	0%	0%	0%	€ 48 465	1,0000	€ 48 465
€ 48 465	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,0000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,0000	€ -



€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
€ -	0%	0%	0%	€ -	1,000	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
				€ 48 465	€ 48 465	

Abbildung 36:

Investitionskosten

4.12.3. Ermittlung Barwert Mieterträge

Da ein Teil der Bestandeinheiten vermietet ist, wird der jeweilige Mietertrag auf die Dauer der Befristung barwertmäßig berücksichtigt und entsprechend hinzugezählt. Die Befristungen der Wohnungen Top 1 und Top 3 werden entsprechend berücksichtigt.

Der „ARY – All Risk Yield“, welcher das Risiko, dem der Ertrag unterworfen ist zum Ausdruck bringt, wird ausgehend von einem Basiszinssatz zuzüglich der Risiken, welche die Investition in eine vergleichbare Immobilie an einem vergleichbaren Standort ergeben, unter weiterer Berücksichtigung von wirtschaftlichen, politischen, marktbezogenen und objektbezogenen Einflussfaktoren berechnet.

Etwaige vorliegende Over-Rent bzw Underrentsituation, Mieterbonität, das Mietausfallswagnis usw sind im Kapitalisierungszinssatz als „**All Risk Yield**“ berücksichtigt. Auch werden übliche Bewirtschaftungskosten, welche mit Investitionen in WE-Objekten einhergehen in diesem ARY abgebildet. Der All Risk Yield wird mit 4 % in Ansatz gebracht.



Ermittlung des Vervielfältigers²⁴

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

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

mit: $q = 1 + i$

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

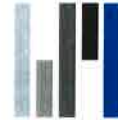
Abbildung 37:

Mathematische Formel des Vervielfältigers

Die Berechnung der Mieterträge gestaltet sich daher wie folgt:

Barwert Erträge									
ARY in %	q	qn	Vervielfältiger	aktueller Ertrag pa	Restlaufzeit in Jahren	Erträge Laufzeit	Barwert Erträge		
4,00	1,04	1,0000	0,00	€ -	0,0	€ -	€ -	€ -	€ -
4,00	1,04	1,4348	7,58	€ 13 200,00	9,2	€ 121 512	€ 100 007		
4,00	1,04	1,1753	3,73	€ 13 944,00	4,1	€ 57 419	€ 51 989		
4,00	1,04	1,0000	0,00	€ -	0,0	€ -	€ -	€ -	€ -
4,00	1,04	1,0000	0,00	€ -	0,0	€ -	€ -	€ -	€ -
4,00	1,04	1,0000	0,00	€ -	0,0	€ -	€ -	€ -	€ -
4,00	1,04	1,0000	0,00	€ -	0,0	€ -	€ -	€ -	€ -

²⁴ Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Seite 96 ff.



4.12.4. Ermittlung Verkehrswerte WE-Objekte

Abschließend werden vom Sachverständigen allfällige Individuelle Zu- und Abschläge für wertbestimmende Faktoren (zB. Marktlage, Anpassung der BAR, etc.) vergeben um sodann zum Verkehrswert der einzelnen WE-Objekte zu gelangen. Die Verkehrswerte der einzelnen WE-Objekte gestalten sich daher wie folgt:

Eingangsdater	Veräußerungsrisiko											
	Top	Effektiver Veräußerungserlös zum Stichtag (Annahme finanziell u bestandsfrei)	Veräußerungserlös zum Stichtag abzgl Investitionen	Veräußerungserlös zum Stichtag / m² NfL gewichtet abzgl Investitionen	Bauwert Erträge	Veräußerungserlös zum Stichtag abzgl Investitionen zzgl Erträge	Veräußerungserlös zum Stichtag / m² NfL gewichtet abzgl Investitionen zzgl Erträge	Marktpreisung	Veräußerungserlös zum Stichtag	Kaufnebenkosten	Verkehrswert der Einzelobjekte zum Stichtag	Verkehrswert zum Stichtag / m² NfL gewichtet
Top 3	€ 348 948	€ 300 483	€ 3 100	€ -	€ 300 483	€ 3 100	0%	€ 300 483	0%	€ 300 483	€ 3 100	0,00%
Top 1	€ 284 254	€ 284 254	€ 2 725	€ 100 007	€ 384 262	€ 3 684	0%	€ 384 262	0%	€ 384 262	€ 3 684	3,44%
Top 3	€ 366 804	€ 366 804	€ 3 719	€ 51 989	€ 408 793	€ 4 280	0%	€ 408 793	0%	€ 408 793	€ 4 280	3,41%
Top 6	€ 266 947	€ 266 947	€ 4 140	€ -	€ 266 947	€ 4 140	0%	€ 266 947	0%	€ 266 947	€ 4 140	0,00%
Top 7	€ 313 150	€ 313 150	€ 4 140	€ -	€ 313 150	€ 4 140	0%	€ 313 150	0%	€ 313 150	€ 4 140	0,00%
Top 8	€ 236 601	€ 236 601	€ 4 140	€ -	€ 236 601	€ 4 140	0%	€ 236 601	0%	€ 236 601	€ 4 140	0,00%
Top 9	€ 532 562	€ 532 562	€ 3 910	€ -	€ 532 562	€ 3 910	0%	€ 532 562	0%	€ 532 562	€ 3 910	0,00%
Top 11	€ 467 841	€ 467 841	€ 4 370	€ -	€ 467 841	€ 4 370	0%	€ 467 841	0%	€ 467 841	€ 4 370	0,00%
Top 13	€ 374 992	€ 374 992	€ 4 600	€ -	€ 374 992	€ 4 600	0%	€ 374 992	0%	€ 374 992	€ 4 600	0,00%
Top 15	€ 269 452	€ 269 452	€ 4 140	€ -	€ 269 452	€ 4 140	0%	€ 269 452	0%	€ 269 452	€ 4 140	0,00%
Top 16	€ 307 064	€ 307 064	€ 4 140	€ -	€ 307 064	€ 4 140	0%	€ 307 064	0%	€ 307 064	€ 4 140	0,00%
Top 17	€ 585 613	€ 585 613	€ 4 370	€ -	€ 585 613	€ 4 370	0%	€ 585 613	0%	€ 585 613	€ 4 370	0,00%
Top 18	€ 677 809	€ 677 809	€ 4 370	€ -	€ 677 809	€ 4 370	0%	€ 677 809	0%	€ 677 809	€ 4 370	0,00%
Top 19	€ 353 004	€ 353 004	€ 4 600	€ -	€ 353 004	€ 4 600	0%	€ 353 004	0%	€ 353 004	€ 4 600	0,00%
Top 20	€ 420 291	€ 420 291	€ 4 600	€ -	€ 420 291	€ 4 600	0%	€ 420 291	0%	€ 420 291	€ 4 600	0,00%
STPL 1	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 2	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 6	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 8	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 9	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 11	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 12	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 13	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 14	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 16	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 18	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
STPL 19	€ 17 000	€ 17 000	€ 17 000	€ -	€ 17 000	€ 17 000	0%	€ 17 000	0%	€ 17 000	€ 17 000	0,00%
	€ 5 880 330	€ 5 831 885			€ 5 983 882			€ 5 983 882		€ 5 983 882		

Abbildung 39:

Ermittlung der einzelnen Verkehrswerte WE-Objekte

Die Summe der potentiellen Veräußerungserlöse (Verkehrswerte der WE-Objekte) für die gegenständliche Liegenschaft definiert sich aus der Summe der Verkaufserlöse der einzelnen



WE-Objekte und beträgt daher näherungsweise **rd € 6.000.000,00**. (Es handelt sich um die Summe der Einzelwerte der WE-Objekte, nicht jedoch um den Wert bei einem en-block Abverkauf).

4.13. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass die ermittelten Einzelwerte der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entsprechen. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	0,00%
Objektgröße	0,00%
Zweckgebundenheit	0,00%
Standort	0,00%
Denkmalschutz	0,00%
Wertminderung und Werterhöhung %	0,00%

Abbildung 40:

Anpassung an den Verkehrswert

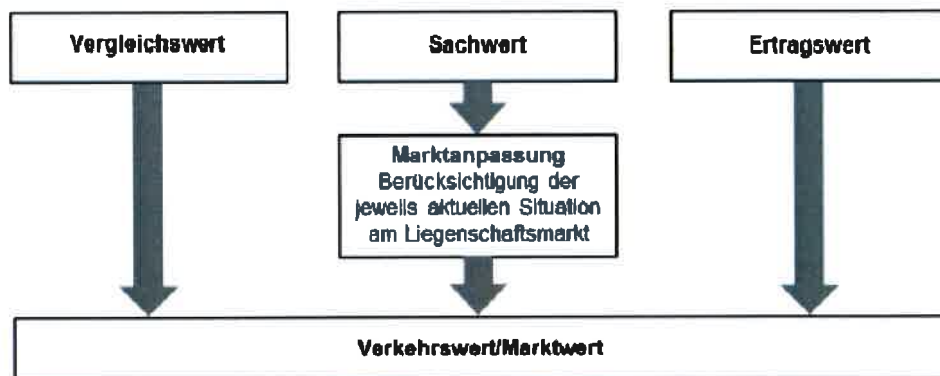
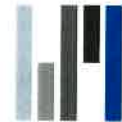


Abbildung 41:

ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert



4.14. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

4.14.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

*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.*²⁵

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**:²⁶ „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

4.14.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1²⁷

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

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

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

25 § 2 Abs 2 und 3 LBG

26 Vgl EVS III der TEGoVA I 9. Auflage I Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg I Deutsche Übersetzung

27 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.14.3. Summe der Einzelwerte

Die Summe der Einzelwerte der WE-Objekte des im Gesamten 1572/2605-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lokal 3, Wohnung Top 1, Wohnung Top 3, Wohnung Top 6, Wohnung Top 7, Wohnung Top 8, Wohnung Top 9, Wohnung Top 11, Wohnung Top 13, Wohnung Top 15, Wohnung Top 16, Wohnung Top 17, Wohnung Top 18, Wohnung Top 19, Wohnung Top 20, Stellplatz 1, Stellplatz 2, Stellplatz 6, Stellplatz 8, Stellplatz 9, Stellplatz 11, Stellplatz 12, Stellplatz 14, Stellplatz 16, Stellplatz 18, Stellplatz 19 der Liegenschaft EZ 112, GB 11142 Stockerau, BG Korneuburg, Grundstück GSt-Nr .212/1 mit der Adresse 2000 Stockerau, Rathausplatz 7 ident Landstraße 1 ident Landstraße 1a wird auf Basis des Ansatzes einer sukzessiven Einzelverwertung mit

Stichtag 21. November 2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 6.000.000,00
(in Worten: Euro sechs Millionen)



5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

5.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage²⁸

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

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

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

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

EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

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

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

²⁸ Vgl EVS 2025 der TEGoVA I 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



III EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

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

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

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

III EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

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

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

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

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

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



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

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

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

5.2. Erklärungen des Sachverständigen

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



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

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

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

vertraulich zu behandeln.

5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99²⁹

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

5.4. Internationale Ethikstandards - IES

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

5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

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

5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

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

29 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Herrn Patrick Fischmann erstellt zu haben.

Wien, am 25. November 2025



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





6. BEILAGEN

6.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

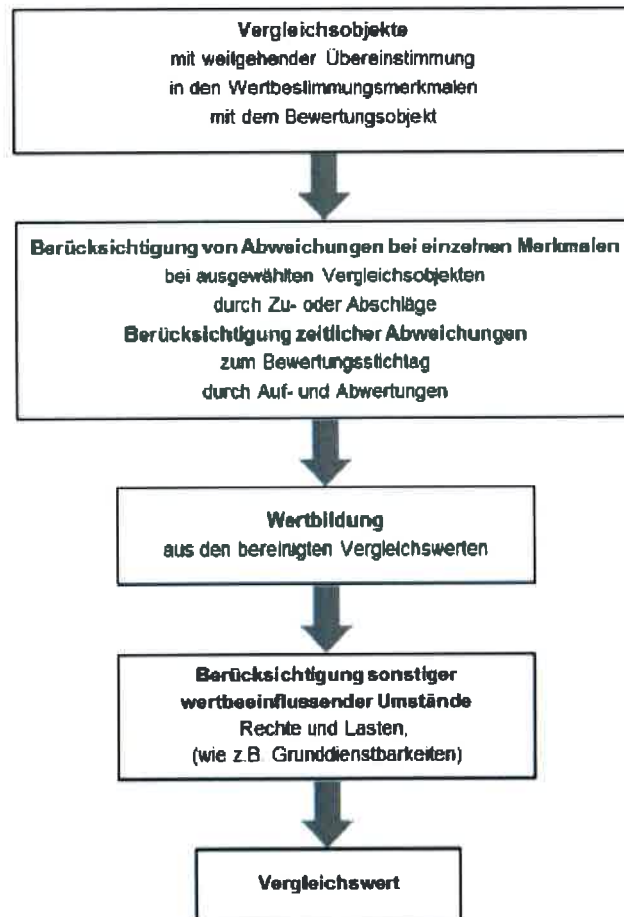


Abbildung 42:

Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1



6.2. HORA-Pass Abfrage

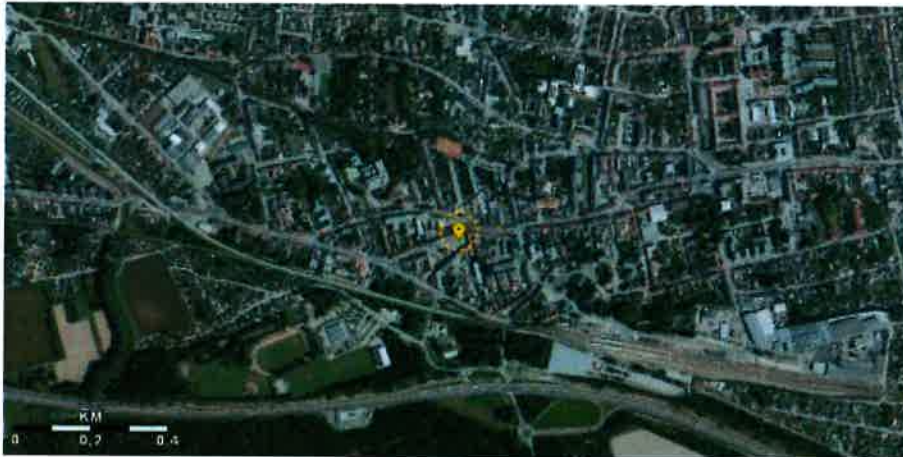
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft
Klima- und Umweltschutz
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Rathausplatz 7, 2000 Stockerau
Seehöhe: 172 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,38510° N | 16,20802° O

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		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig





HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VI) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und zufällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstrumenta gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 43:

HORA-Pass Abfrage



7. LITERATURVERZEICHNIS

-  **Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner
-  **Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
-  **EVS Europäische Bewertungs-standards 2020**
TEGoVA 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg
-  **Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
-  **Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
-  **WEG Österreich idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
-  **MRG – Praxishandbuch idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
-  **Handbuch Immobilienbewirtschaftung**
Linde Verlag – Bammer / Fuhmann / Ledl
-  **Fachlexikon Immobilienwirtschaft**
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
-  **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**
Luchterhand Verlag – Dröge
-  **Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
-  **Lexikon der Immobilienwertermittlung**
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
-  **Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**
Diplomica Verlag – Heinrich
-  **Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll
-  **Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler
-  **Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr
-  **Der Mietzins**
Linde Verlag – Karaschek / Strafella
-  **Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
-  **Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock



-  **Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger
-  **Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
-  **Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis**
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler
-  **Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris
-  **Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber
-  **Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**
Werner Verlag – Sommer / Kröll
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Handbuch zum Nachbarrecht**
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
-  **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
-  **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine**
Linde Verlag – Brey / Pelinka
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ÖNORM EN 16775:2015-12**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschosfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

C

ca	circa
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cash Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmowertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFI	Liegenschaftsfläche

M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz

Abkürzungsverzeichnis

2000 Stockerau, Rahthausplatz 7 ua –WE-Objekte



N

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

O

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

P

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

R

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

S

S	Seite
---	-------

Str	Straße
SV	Sachverständiger
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

U

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

V

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug	22
Abbildung 2:	Stadtplanausschnitt	23
Abbildung 3:	Orthofoto	23
Abbildung 4:	DKM	24
Abbildung 5:	Flächenwidmung	25
Abbildung 6:	Öffentliche Anbindung	25
Abbildung 7:	Öffentlicher Verkehr	26
Abbildung 8:	Straßennetz	26
Abbildung 9:	Infrastruktur	27
Abbildung 10:	Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken	28
Abbildung 11:	ESG & Gutachten	30
Abbildung 12:	Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen	31
Abbildung 13:	Auszug HORA-Pass © hora.gv.at	31
Abbildung 14:	Abfrage Altlastenatlas	32
Abbildung 15:	Auszug Straßenlärmkataster	33
Abbildung 16:	Auszug Senderkataster © senderkataster.at	34
Abbildung 17:	Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at	35
Abbildung 18:	Flächenaufstellung	41
Abbildung 19:	mietvertragliche Situation	42
Abbildung 20:	Bilddokumentation vom 21.11.2025	45
Abbildung 21:	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	48
Abbildung 22:	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile	49
Abbildung 23:	Marktgängigkeit	50
Abbildung 24:	Drittverwendungsfähigkeit	51
Abbildung 25:	Kontaminationsrisiko	51
Abbildung 26:	Standortabhängige Nachfrage	52
Abbildung 27:	Vergleichstransaktionen	58
Abbildung 28:	Vergleichstransaktionen – nicht korrigiert	58
Abbildung 29:	Selektionsverfahren	59
Abbildung 30:	Statistische Auswertung der Vergleichspreise	60
Abbildung 31:	Vergleichstransaktionen	61
Abbildung 32:	Vergleichstransaktionen – nicht korrigiert	62
Abbildung 33:	Selektionsverfahren	62
Abbildung 34:	Statistische Auswertung der Vergleichspreise	64
Abbildung 35:	Festsetzung Verkaufserlöse	66
Abbildung 36:	Investitionskosten	68
Abbildung 37:	Mathematische Formel des Vervielfältigers	69
Abbildung 38:	Berechnung Barwert Miete	70
Abbildung 39:	Ermittlung der einzelnen Verkehrswerte WE-Objekte	71
Abbildung 40:	Anpassung an den Verkehrswert	72
Abbildung 41:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	72
Abbildung 42:	Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1	80
Abbildung 43:	HORA-Pass Abfrage	82

