

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

**Wohnungspaket**  
**1090 Wien, Glasergasse 14**

**B-LNr 43 – Anteil 46/1320 WE an W 9**  
**B-LNr 44 – Anteil 49/1320 WE an W 13**  
**B-LNr 45 – Anteil 39/1320 WE an W 20**  
**B-LNr 46 – Anteil 65/1320 WE an W 4**

**EZ 1344 GST-NR 1320/2 inneliegend der KG 01002**  
**Alsergrund, BG Josefstadt**



**zum Stichtag:**  
**15.10.2025**

**Auftraggeber**

Herr Dr. Stephan Riel, Rechtsanwalt,  
Landstraßer Hauptstraße 1/2  
1030 Wien

**als Masseverwalter in der Sache:**

Insolvenz EQUALIZER Immobilien GmbH  
im Auftrag für das Handelsgericht Wien  
Aktenzeichen 38 S 129/25k

**Schuldner:**

EQUALIZER Immobilien GmbH  
Seitenstettengasse 5/7  
1010 Wien

**Zweck des Gutachtens**

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

**Stichtag des Gutachtens**

Datum: 15.10.2025  
(Tag der Befundaufnahme – Befundaufnahme der Top 20  
fand am 27.10.2025 statt)

**Qualitätsstichtag**

Entspricht dem Bewertungsstichtag

**Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert**

**Gerundet € 925.000,-**

(in Worten: EURO neunhundertfünfundzwanzigtausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>B. Befund</b>	<b>9</b>
1. Makrostandort	9
Lage im Großraum	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbewertung	11
3. Grundstücksdaten	17
3.1. Grundbuchauszug (auszugsweise)	17
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	23
3.3. Grundstückskonfiguration	23
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	24
3.5. Altlastenatlas	25
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	26
4. Objektdaten	26
4.1. Kurzbeschreibung	26
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	27
4.3. Nutzung	28
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	29
4.5. Flächenaufstellung	31
4.6. Wohnungspläne	32
4.7. Fotodokumentation	36
<b>C. Bewertung</b>	<b>41</b>
1. Standortbewertung	41
2. Bewertungsgrundsatz	41
3. Bewertungsverfahren	42
4. Verfahrenswahl	43
5. Vergleichswertverfahren	44
6. Nachhaltigkeitsaspekte	50
7. Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte	52
<b>D. Ergebnis</b>	<b>53</b>
<b>E. Anhang</b>	<b>54</b>
<b>F. Literaturverzeichnis</b>	<b>55</b>

## A. ALLGEMEINES

### Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
  - Zinsliste, vom 01.01.2025Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 15.10.2025 und 27.10.2025 in Anwesenheit von Herrn und Frau Ivic, Frau Bosnjak, Herrn Konvicka, sowie Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- Es wurde am 09.10.2025 Einsicht in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen

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

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

---

<sup>1</sup>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.

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

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

#### Allgemeine Annahmen<sup>3</sup> der Bewertung

*Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>6</sup>. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

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

- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.<sup>7</sup>
- Es wird davon ausgegangen, dass keine **etwaigen Darlehen** auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine **Reparaturrücklage** für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfangs des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem ausgewiesenen Wert um die Summe von vier Einzelwerten handelt und nicht um einen Paketpreis.

#### Besondere Annahmen<sup>8</sup> der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt keine besonderen Annahmen.

---

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

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

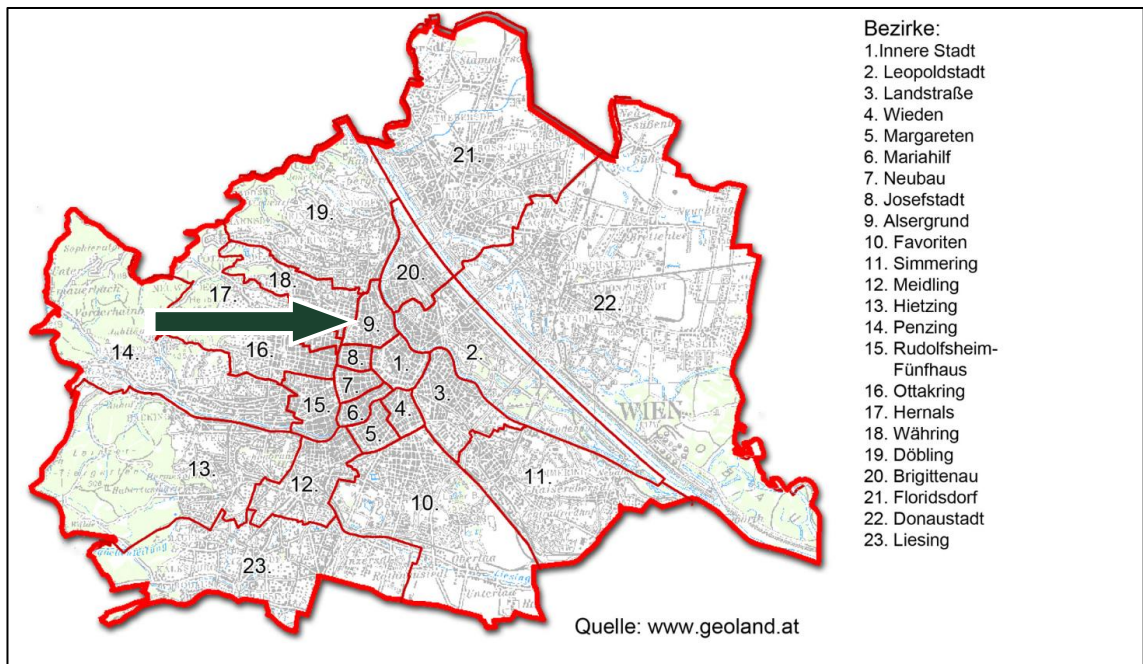
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

## B. BEFUND

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

### 1. MAKROSTANDORT

#### Lage im Großraum



Übersicht Wien, Quelle: geoland.at – Lage vom 9. Bezirk

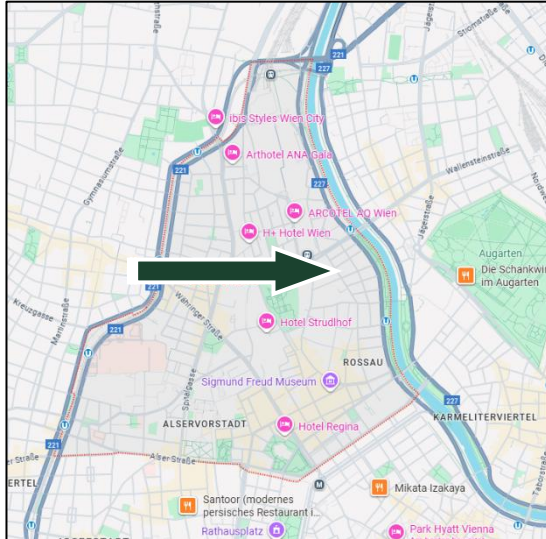
Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Der 9. Bezirk, Alsergrund, liegt im nördlichen Zentrum Wiens. Er ist 2,99 km<sup>2</sup> groß und damit der siebentkleinste Bezirk Wiens. Der Bezirk wird vom Hernalser und vom Währinger Gürtel sowie der Heiligenstädter Straße im Westen und Nordwesten, dem Donaukanal im Osten sowie dem Straßenzug Maria-Theresien-Straße–Universitätsstraße–Alser Straße im Süden begrenzt. Benachbarte Bezirke sind Döbling im Norden, Währing und Hernals im Westen sowie die Josefstadt und die Innere Stadt im Süden. Im Osten ist der Alsergrund durch den Donaukanal von der Brigittenau und der Leopoldstadt getrennt.<sup>9</sup>

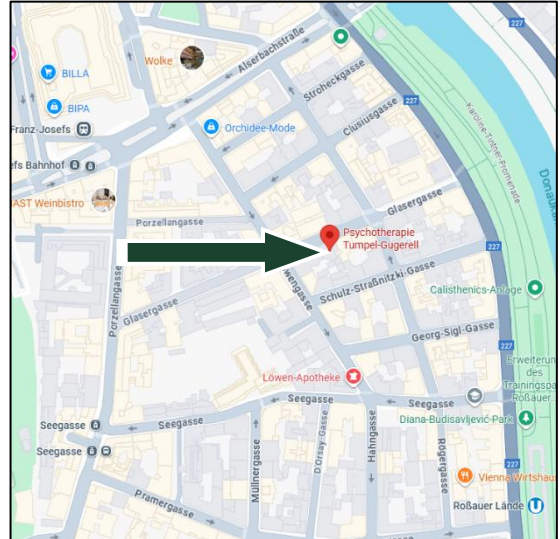
<sup>9</sup> Quelle: wikipedia.org

## 2. MIKROSTANDORT

### 2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Glasergasse 14 im Bezirk Alsergrund. Das nähere Umfeld wird von klassischen Wiener Zinshäusern geprägt. Östlich der Liegenschaft fließt der Donaukanal und westlich befindet sich der Liechtensteinpark.



Vogelperspektive (google.at/maps), rudimentäre Einzeichnung, Blickrichtung Süden

## 2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

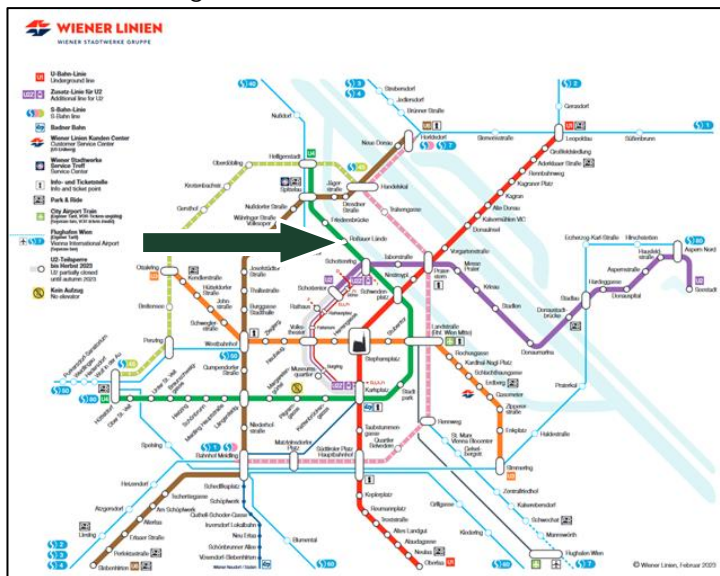
Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Straßenbahn, Linie D, 5 und 33                      ca. 350 m  
U-Bahn, Linie U4                                      ca. 400 m

Der Franz-Josef Bahnhof befindet sich ca. 350 m entfernt. Von diesem fahren neben der Schnellbahnlinie S40 auch die Regionalzug Linien R40, REX4 und REX41.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Verkehrsnetzes der U- und Schnellbahnen.

Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



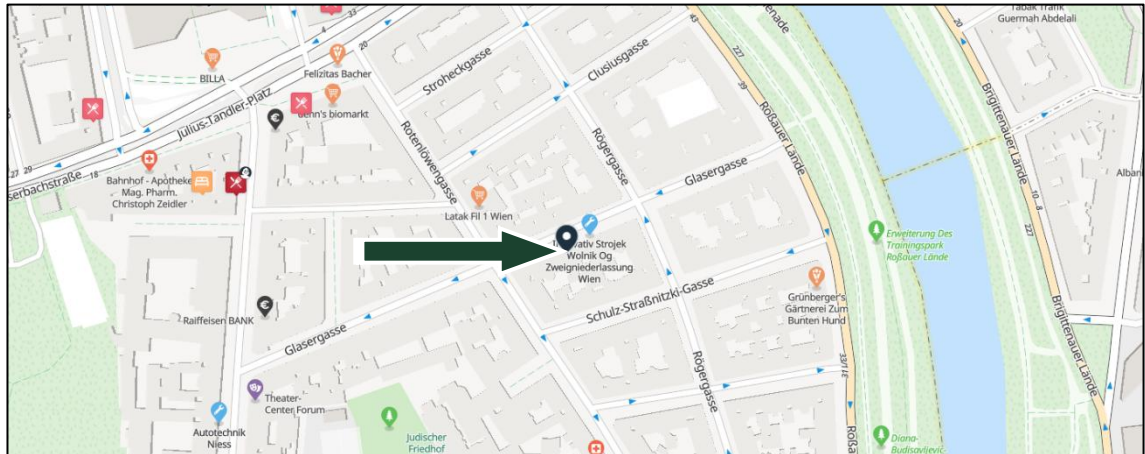
Quelle: Wiener Linien, Stand 02/2023

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

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

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe der Roßauer Lände, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



**Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com**

Entfernungen:

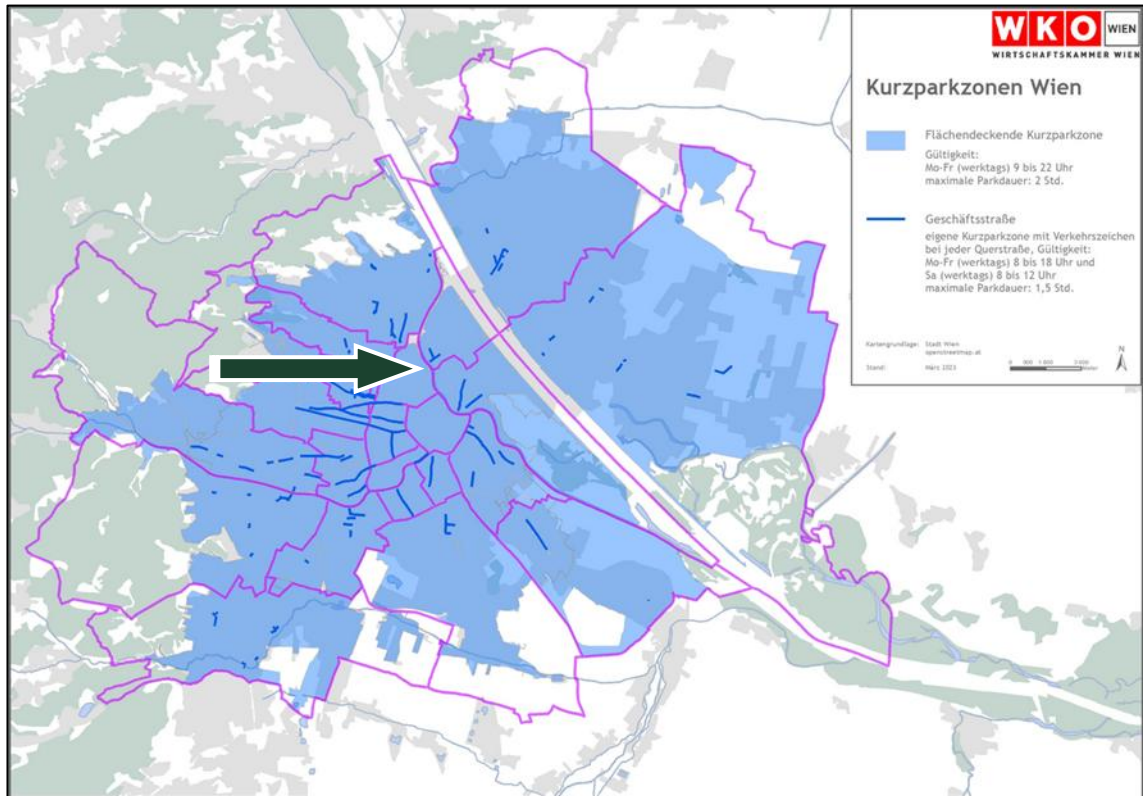
- |  |           |
|--|-----------|
| ■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente:    | ca. 7 km  |
| ■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: | ca. 5 km  |
| ■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn:        | ca. 5 km  |
| ■ Anbindung an die A 1 – Westautobahn:       | ca. 15 km |
| ■ Stadtzentrum:                              | ca. 5 km  |

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 20 km entfernt (Ostautobahn A4).

Stellplätze befinden sich keine auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist eingeschränkt möglich.

Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

■ Kurzparkzonen in Wien<sup>10</sup>



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

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

■ Senderkataster, Grenzwerte

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

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

<sup>10</sup> Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen<sup>11</sup>, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



**Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at**

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

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

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

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

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

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

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

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

<sup>11</sup> Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):  
 • "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

■ Lärminformation<sup>12</sup>

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

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG		
	$L_{den}$ (dB)	$L_{night}$ (dB)
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

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

Durch Abfrage der Lärminformationen konnte folgende Lärmbeeinträchtigung festgestellt werden:

**Straßenverkehr:**



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

■ Hochwasser<sup>13</sup>

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

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungszone, weshalb auf die Abbildung der Gefahrenkarte verzichtet wird.

<sup>12</sup> Quelle: laerminfo.at

<sup>13</sup> Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

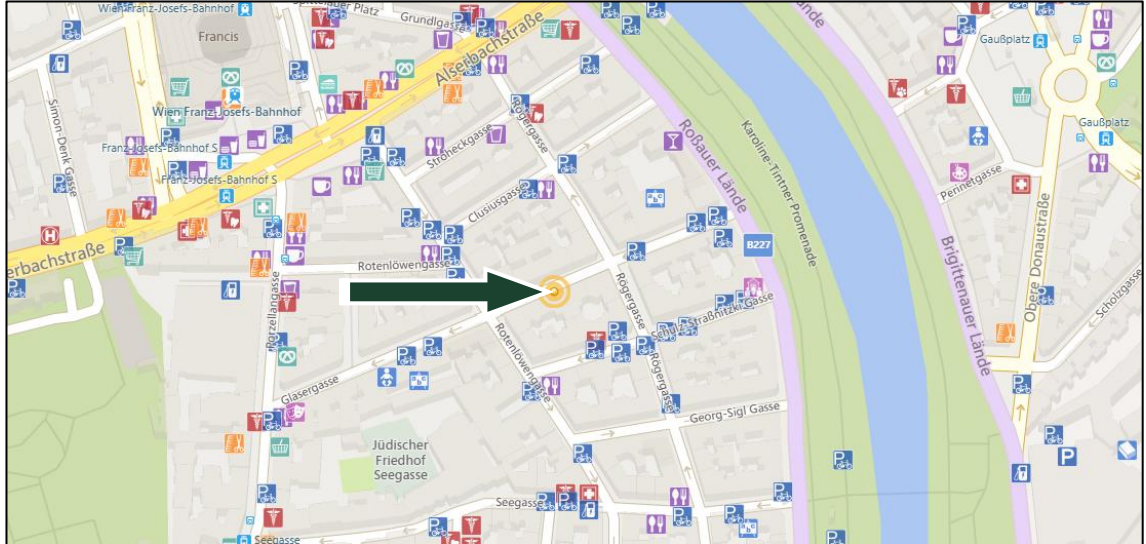
Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

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

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

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

■ **Infrastruktur**



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

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

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

Legende, Quelle: immomapping.com

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

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

### 3. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### 3.1. Grundbuchauszug (auszugsweise)

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund		EINLAGEZAHL 1344
BEZIRKSGERICHT Josefstadt		
*****		
Letzte TZ 2430/2025		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1320/2	GST-Fläche	398
	Bauf. (10)	361
	Bauf. (20)	37 Glasergasse 14
Legende:		
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		
***** A2 *****		
4 a 705/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002		
***** B *****		
12 ANTEIL: 43/1320		
Dipl.-Ing. Tanja Holzmüller-Schneider		
GEB: 1971-08-31 ADR: Glaserg. 14/10 1080		
c 2816/2003 IM RANG 3454/2002 Kaufvertrag 2003-07-07 Eigentumsrecht		
g 3299/2005 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG		
h 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 10		
i 3299/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002		
j 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002		
13 ANTEIL: 43/1320		
Mag. Peter Schneider		
GEB: 1972-09-14 ADR: Glaserg. 14/10 1080		
c 2816/2003 IM RANG 3454/2002 Kaufvertrag 2003-07-07 Eigentumsrecht		
g 3299/2005 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG		
h 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 10		
i 3299/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002		
j 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002		
17 ANTEIL: 109/2640		
Petra Filser		
GEB: 1977-05-30 ADR: Glaserg. 14/22, Wien 1080		
d 1147/2005 Kaufvertrag 2005-01-28 Eigentumsrecht		
g 3299/2005 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG		
h 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 22		
i 3299/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002		
j 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002		
18 ANTEIL: 109/2640		
Mag. Bernhard Steinkellner		
GEB: 1969-10-13 ADR: Glaserg. 14/22, Wien 1080		
d 1147/2005 Kaufvertrag 2005-01-28 Eigentumsrecht		
g 3299/2005 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG		
h 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 22		
i 3299/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002		
Seite 1 von 6		

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

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

- 37 ANTEIL: 61/1320  
Mag. Philipp Madersbacher  
GEB: 1988-04-13 ADR: Glasergasse 14, Wien 1090  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 8  
b 4188/2019 Kaufvertrag 2019-11-22 Eigentumsrecht  
c 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 40/1320  
Roland Schaller  
GEB: 1972-01-08 ADR: Grenzgasse 1, Schattendorf 7022  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 5  
b 912/2020 IM RANG 3875/2019 Kaufvertrag 2020-02-21 Eigentumsrecht  
c 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 46/1320  
EQUALIZER Immobilien GmbH (FN 555298s)  
ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 9  
b 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 1388/2023 Kaufvertrag 2022-01-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02,  
Kaufvertrag 2022-12-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02  
Eigentumsrecht  
e 2430/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.07.2025  
(Handelsgericht Wien, 38 S 129/25k)
- 44 ANTEIL: 49/1320  
EQUALIZER Immobilien GmbH (FN 555298s)  
ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 13  
b 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 1388/2023 Kaufvertrag 2022-01-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02,  
Kaufvertrag 2022-12-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02  
Eigentumsrecht  
d 2430/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.07.2025  
(Handelsgericht Wien, 38 S 129/25k)
- 45 ANTEIL: 39/1320  
EQUALIZER Immobilien GmbH (FN 555298s)  
ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 20  
b 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 1388/2023 Kaufvertrag 2022-01-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02,  
Kaufvertrag 2022-12-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02  
Eigentumsrecht  
d 2430/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.07.2025  
(Handelsgericht Wien, 38 S 129/25k)
- 46 ANTEIL: 65/1320  
EQUALIZER Immobilien GmbH (FN 555298s)  
ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010  
a 837/2023 Wohnungseigentum an W 4  
b 1388/2023 Kaufvertrag 2022-01-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02,  
Kaufvertrag 2022-12-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-02  
Eigentumsrecht  
c 2430/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.07.2025  
(Handelsgericht Wien, 38 S 129/25k)
- 48 ANTEIL: 91/1320  
Lena Köver  
GEB: 1987-08-29 ADR: Turnerstraße 24, 4058 Basel, Schweiz  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 21  
b 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
d 366/2024 Schenkungsvertrag 2023-12-21, Nachtrag zum Schenkungsvertrag  
2024-02-01 Eigentumsrecht  
e 366/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Seite 3 von 6

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

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

50 ANTEIL: 83/2640  
Yannis Fotakis  
GEB: 1986-12-03 ADR: Große Schiffgasse 4/12, Wien 1020  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 7  
b 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 593/2025 IM RANG 381/2025 Kaufvertrag 2025-02-11 Eigentumsrecht  
d 593/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

51 ANTEIL: 83/2640  
Verity Robson  
GEB: 1984-02-23 ADR: Große Schiffgasse 4/12, Wien 1020  
a 3299/2005 837/2023 Wohnungseigentum an W 7  
b 837/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 593/2025 IM RANG 381/2025 Kaufvertrag 2025-02-11 Eigentumsrecht  
d 593/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

52 ANTEIL: 14/1320  
Dr. Andreas Huber  
GEB: 1983-04-18 ADR: Skallgasse 3, Klosterneuburg 3400  
a 837/2023 Wohnungseigentum an Büro 3  
b 1567/2025 Kaufvertrag 2025-04-30 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

7 auf Anteil B-LNR 12 13  
a 2816/2003 Pfandurkunde 2003-07-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
b gelöscht

11 auf Anteil B-LNR 30 31  
a 489/2007 Pfandurkunde 2007-02-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
für HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG  
b gelöscht

12 auf Anteil B-LNR 12 13  
a 3590/2009 Pfandurkunde 2009-01-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--  
für Volksbank Krems-Zwettl Aktiengesellschaft (FN 39939i)  
b 3590/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2127  
GB 12210 Gobelsburg (BG Krems an der Donau)

14 auf Anteil B-LNR 27  
a 23060/2012 Pfandurkunde 2012-12-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.682.000,--  
für Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen (FN 55870m)  
b 23060/2012 Simultanhaftung mit  
EZ 565 KG 01002 Alsergrund  
EZ 894 KG 01402 Hernalis  
e gelöscht

15 auf Anteil B-LNR 27  
a 23061/2012 Pfandurkunde 2012-12-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.058.000,--  
für Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen (FN 55870m)  
b 23061/2012 Simultanhaftung mit  
EZ 565 01002 Alsergrund  
EZ 53 KG 01207 Lainz  
f gelöscht

17 auf Anteil B-LNR 19 30 31  
a 3034/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-08-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
für HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG (FN 245157a)  
b gelöscht

18 auf Anteil B-LNR 36

Seite 4 von 6

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

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

- a 3001/2014  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Mag. Melitta Rittenschober geb 1954-12-06
- 22 auf Anteil B-LNR 38
- a 912/2020 Pfandurkunde 2020-02-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für Raiffeisenbank Mittelburgenland Ost eGen (FN 124705s)
- b gelöscht
- 26 a 837/2023 Vereinbarung der abweichenden Abstimmungseinheit  
gemäß § 32 WEG 2002, gemäß Pkt. III.) Nachtrag zum  
Wohnungseigentumsvertrag 2022-10-12
- 27 auf Anteil B-LNR 43 bis 46
- a 1389/2023 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für  
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.080.000,-- bis 2024-05-23 für  
SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT  
(FN 197282x)
- b 704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 1049/2024) IM  
RANG 1389/2023 Pfandurkunde 2023-05-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.080.000,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
- c 704/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 1049/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1344 KG 01002 Alsergrund C-LNR 27  
EZ 443 KG 01005 Josefstadt C-LNR 16  
EZ 142 KG 01006 Landstraße C-LNR 35  
EZ 2593 KG 01514 Währing C-LNR 25
- d 699/2025 Einleitung der Versteigerung  
i m R a n g e C-L N R 27 siehe C-LNR 34
- 30 auf Anteil B-LNR 48
- a 366/2024  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Inke Köver geb 1954-08-18  
Marcin Zachariasiewicz geb 1947-10-03
- 31 auf Anteil B-LNR 48
- a 366/2024  
FRUCHTGENUSSRECHT gemäß Pkt. VI. Schenkungsvertrag  
2023-12-21 für Inke Köver geb 1954-08-18  
Marcin Zachariasiewicz geb 1947-10-03
- 33 auf Anteil B-LNR 50 51
- a 593/2025 Pfandbestellungsurkunde 2025-02-17  
PFANDRECHT EUR 409.000,--  
18 % Z höchstens, 20 % VZ höchstens, 20 % ZZ höchstens, NGS  
EUR 81.800,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 35 auf Anteil B-LNR 43 bis 46
- a 2046/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
5536/2025) Beschluss 2025-07-29  
PFANDRECHT vollstr. EUR 26.206,99  
samt Zinsen und Kosten wie Beschluss für  
Detektivunternehmen WiSta GmbH (FN 563191y) (54 E 3102/25  
v)
- b 2046/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
5536/2025) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 142 KG 01006 Landstraße C-LNR 38  
EZ 363 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 17  
EZ 1059 KG 01006 Landstraße C-LNR 35  
EZ 1236 KG 01009 Mariahilf C-LNR 32  
EZ 1344 KG 01002 Alsergrund C-LNR 35

Seite 5 von 6

<pre>EZ 2003 KG 01002 Alsergrund C-LNR 11 EZ 443 KG 01005 Josefstadt C-LNR 18 EZ 148 KG 01202 Breitensee C-LNR 94 EZ 1315 KG 01210 Penzing C-LNR 41 EZ 2706 KG 01405 Ottakring C-LNR 100 EZ 2171 KG 01514 Währing C-LNR 18 EZ 2593 KG 01514 Währing C-LNR 27 EZ 281 KG 01620 Brigittenau C-LNR 46 EZ 2092 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 159</pre>
<p>***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****</p>
<p>Grundbuch <span style="float: right;">02.10.2025 16:12:00</span></p>

#### Erläuterungen zum Grundbuch

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundbuchauszug nur auszugsweise abgebildet wird. Es werden lediglich Seiten mit relevanten Eintragungen für die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile dargestellt. Den fertigenden Sachverständigen liegt der gesamte Grundbuchauszug vor.

Laut Erhebungen der fertigmachenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
1344	1320/2	361 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		37 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Nebengebäude)
<b>Summe GST-Fläche</b>		<b>398 m<sup>2</sup></b>	

Die Grundstücksfläche der gegenständlichen Liegenschaft beträgt somit 398 m<sup>2</sup>.

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster<sup>14</sup>, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich folgende Anteile bewertungsrelevant sind.

B-LNR	Anteil	Anteile	Art des Wohnungseigentum
43 Anteil	46	1.320	Wohnungseigentum an W 9
44 Anteil	49	1.320	Wohnungseigentum an W 13
45 Anteil	39	1.320	Wohnungseigentum an W 20
46 Anteil	65	1.320	Wohnungseigentum an W 4
<b>Anteile</b>	<b>199</b>	<b>1.320</b>	<b>Gesamtanteile</b>

### Erläuterung Dienstbarkeiten

*„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann<sup>15</sup>.“*

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

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

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

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

<sup>15</sup> Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

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

### **A2-Blatt**

#### LNr. 4 – Aufteilung der Aufwendungen:

Die Eintragung verweist auf die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Wohnungseigentumsvertrag. Diese Eintragungen sind für derartige Gebäude üblich und werden als wertneutral angesehen.

### **C-Blatt**

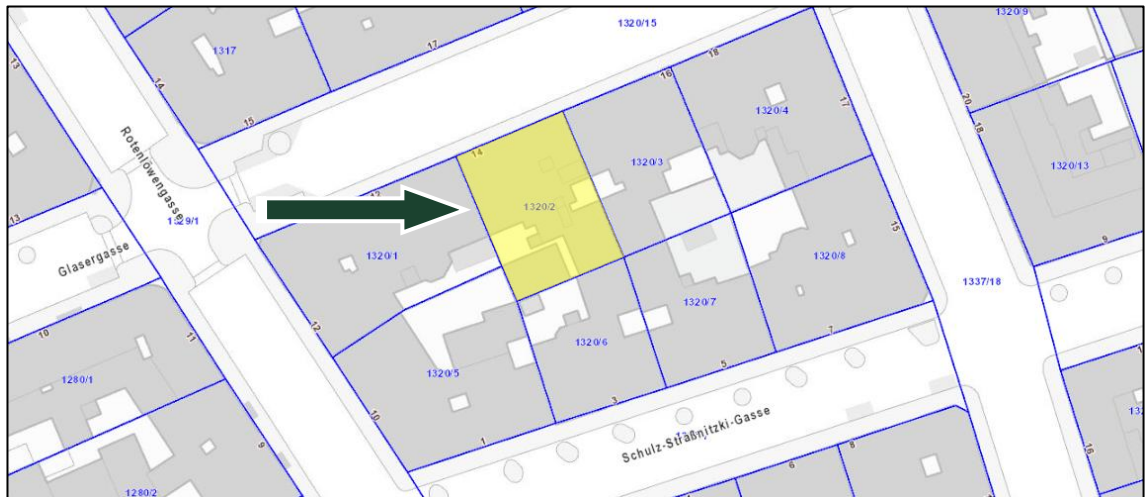
#### LNr. 26 – Vereinbarung:

Diese Eintragung dient der Ersichtlichmachung der Vereinbarung der abweichenden Abstimmungseinheit gemäß § 32 WEG 2002, gemäß Pkt. III.) Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2022-10-12 und wird als wertneutral beurteilt.

#### LNrn. 27 und 35 Pfandrecht:

Pfandrechte sind Geldlasten. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Daher werden diese Eintragungen als wertneutral angesehen.

## **3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe**



**Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: Stadt Wien**

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

## **3.3. Grundstückskonfiguration**

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

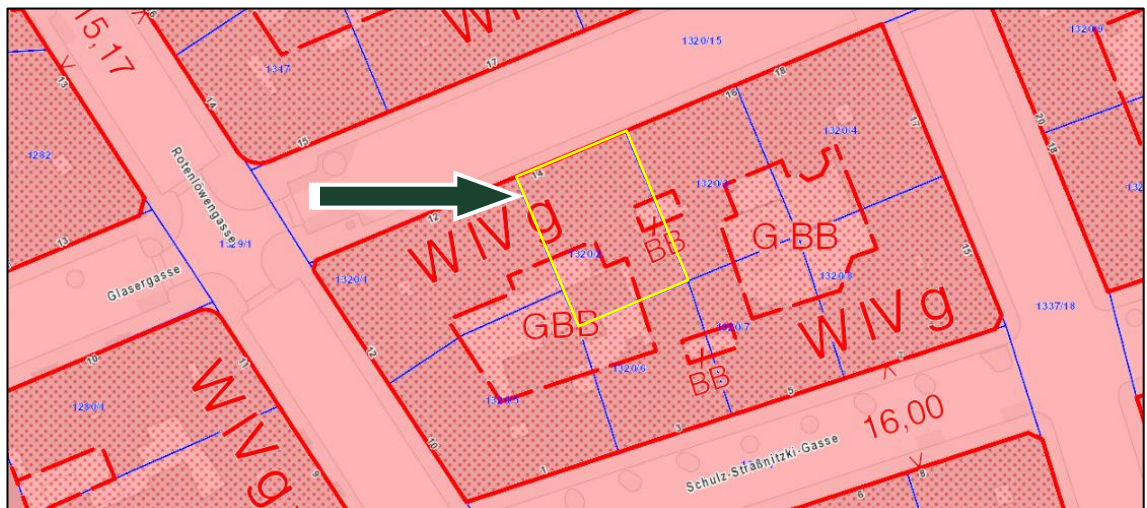
### 3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft liegt in einer Schutz- und Wohnzone und weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Widmung auf:

**W** Wohngebiet  
**IV** Bauklasse IV  
**g** geschlossene Bauweise

**BB** besondere Bestimmungen:  
*Auf den mit BB 3 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Gebäuden in der Bauklasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m zulässig.<sup>16</sup>*

**G** gärtnerische Ausgestaltung  
**BB** besondere Bestimmungen:  
*Auf den mit G BB 1 bezeichneten Grundflächen dürfen weder unterirdische Bauten noch Nebengebäude errichtet werden.<sup>17</sup>*



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Stadt Wien

#### Widmung

§6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

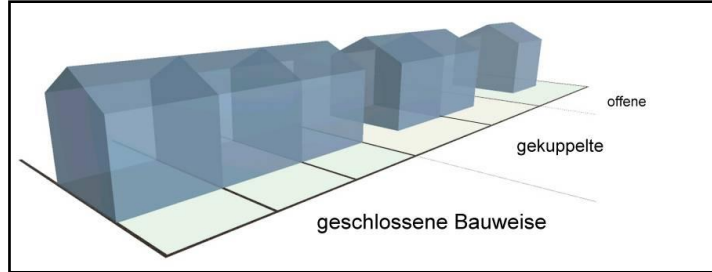
(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

<sup>16</sup> Quelle: Plandokument 7124, Stadt Wien

<sup>17</sup> Quelle: Plandokument 7124, Stadt Wien

### Bauweisen

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



§76 Bauordnung für Wien:

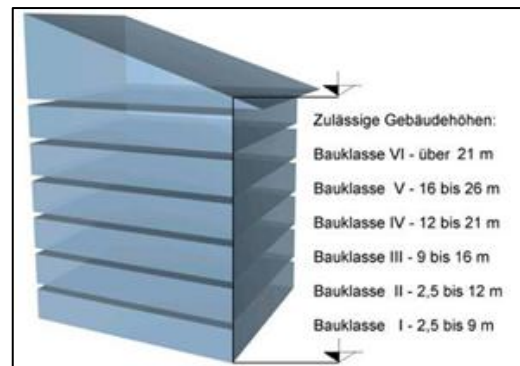
*(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken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

### Bauklassen

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

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse IV auf.

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



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

### 3.5. Altlastenatlas<sup>18</sup>

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 06.11.2025 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

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

<sup>18</sup> Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

### **3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)**

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

## **4. OBJEKTDATEN**

### **4.1. Kurzbeschreibung**

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

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Glasergasse im neunten Wiener Gemeindebezirk. Die nähere Umgebung wird überwiegend von einer Wohngegend mit Zinshäusern geprägt.

Bei den gegenständlichen Bewertungsobjekten handelt es sich um vier Eigentumswohnungen. Von den Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Bewertung drei Einheiten unbefristet vermietet und eine leerstehend.

Das Wohnhaus ist sowohl über das Stiegenhaus als auch über einen hausinternen Lift begehbar.

Die Top 4, welche ursprünglich als Top 3,4 und Tür 1a angemietet wurde, befindet sich im Erdgeschoß und ist straßenseitig situiert. Die Wohnung ist gemäß Angaben im Nutzwertgutachten rund 74 m<sup>2</sup> groß und gliedert sich in Vorraum, WC, Küche sowie vier weitere Räume.

Die Wohnung Top 9, welche sich im Mezzanin befindet, ist hofseitig ausgerichtet, ist laut Nutzwertgutachten rund 48 m<sup>2</sup> groß und gliedert sich in Vorraum, WC, Badezimmer sowie zwei Zimmer. Der mittig gelegene Raum weist eine abgehängte Decke auf. Es wird angenommen, dass dies eine Gipskartondecke ist und diese rückstandslos entfernt werden kann.

Die Wohnung Top 13 befindet sich im 2. Stock und verfügt gemäß Angaben des Nutzwertgutachtens über 56 m<sup>2</sup>. Die Wohnung gliedert sich in Vorraum, WC, Küche (mit Dusche), Wohn- und Schlafzimmer. Nach Angaben der Mieterin ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet, welches jedoch nicht genutzt wird.

Die Wohnung Top 20 befindet sich im 3. Stock und verfügt über eine Fläche rund 48 m<sup>2</sup> und 1 m<sup>2</sup> Gang-WC. Die Wohnung gliedert sich in Vorraum, Küche mit Badezimmernische, Schlafzimmer, einem weiteren Raum sowie ein Gang-WC.

#### 4.2. Bau- und Erhaltungszustand<sup>19</sup>

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

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

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

<sup>19</sup> Verwendete Kriterien:

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

### 4.3. Nutzung

Die gegenständlichen Wohnungen werden zu Wohnzwecken genutzt.

#### Top 4 – EG:

Die zum Stichtag bestehende Top 4 wurde ursprünglich als Top 3,4 – Wohnung der Kategorie C per 01.06.1999 angemietet.

Top: 3,4  
Fläche: 63,02 m<sup>2</sup> (lt. Mietvertrag Top 3,4)  
Mietvertragsdauer: unbefristet

Diese Fläche wurde durch Zusammenlegung mit der als Kabinett angemieteten Fläche Tür 1a in der Größe von rund 8,88 m<sup>2</sup> (lt. Mietvertrag) in die Top 4 eingegliedert.

#### Top 9 – Mezzanin:

Fläche: 48,20 m<sup>2</sup> (lt. Nutzwertgutachten)  
Status: leerstehend  
Zustand: sanierungsbedürftig

#### Top 13 – 2.Stock:

Die Wohnung Top 23 wurde per 01.02.1998 angemietet und wies im Zeitpunkt der Anmietung Kategorie C auf (lt. Mietvertrag).

Fläche: 56,19 m<sup>2</sup> (lt. nutzwertgutachten)  
Mietvertragsdauer: unbefristet

#### Top 20 – 3.Stock:

Die Top 20 wurde per 01. Oktober 1984 unbefristet angemietet und wies im Zeitpunkt der Anmietung Kategorie D auf (lt. Mietvertrag). Die Hauptmieterin ist lt. Auskunft des Wohnungsnutzers im Oktober 1951 geboren

Im Mietvertrag ist wörtliche festgehalten:

**Die Mieterin erhält das Recht, die gegenständliche Wohnung gänzlich oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich unterzuvermieten.**

Fläche 49,09 m<sup>2</sup> (lt. Nutzwertgutachten inkl. Gang-WC)  
Stauts: unbefristet vermietet  
Zustand: sanierungsbedürftig

#### 4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Energieausweis für Wohngebäude

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

**OIB-Richtlinie 6**  
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Energieausweis 1090 Glaserg 14	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen OG	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Glasergasse 14	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	01002
Grundstücksnr.	13202	Seehöhe	163 m

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

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A ++				
A +				
A				
B		B	B	C
C				
D		D		
E				
F				
G				

**HWB<sub>ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

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

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

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

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und der Energieausweis-Verlängerungs-Gesetzes (EAWG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2019-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln angesetzt.

ArchiPHYSIK 20.0.21 - lizenziert für Ing. Robert Pfeifer
www.en2.at
29.08.2023

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN		EA-Art:			
Brutto-Grundfläche (BGF)	2 003,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	293 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 602,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3634 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	7 197,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 866,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,26 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	3,86 m	mittlerer U-Wert	1,310 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK-Wert	67,28	RH-WB-System (primär)	Kombiheizung
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>REF,REK</sub> =	104,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>REK</sub> =	104,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>REK</sub> =	92,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,REK</sub> =	0,99
Erneuerbarer Anteil		

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,REK,SK</sub> =	232 198 kWh/a	HWB <sub>REK,SK</sub> =	115,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	226 108 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	112,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>TW</sub> =	20 473 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,REK,SK</sub> =	178 558 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	89,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	1,87
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	0,60
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	0,71
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H,STB</sub> =	45 626 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	224 184 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	111,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	271 268 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	135,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nicht,SK</sub> =	242 879 kWh/a	PEB <sub>nicht,SK</sub> =	121,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,erl,SK</sub> =	28 389 kWh/a	PEB <sub>erl,SK</sub> =	14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	54 443 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	27,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,13
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

GWR-Zahl		ErstellerIn	en2-Consulting e.U.
Ausstellungsdatum	29.06.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	28.06.2033		en2 - Consulting Ingenieurdr. Robert Pfeifer Mayergasse 41, 1020 Wien www.en2.at
Geschäftszahl	1090-Glr14		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

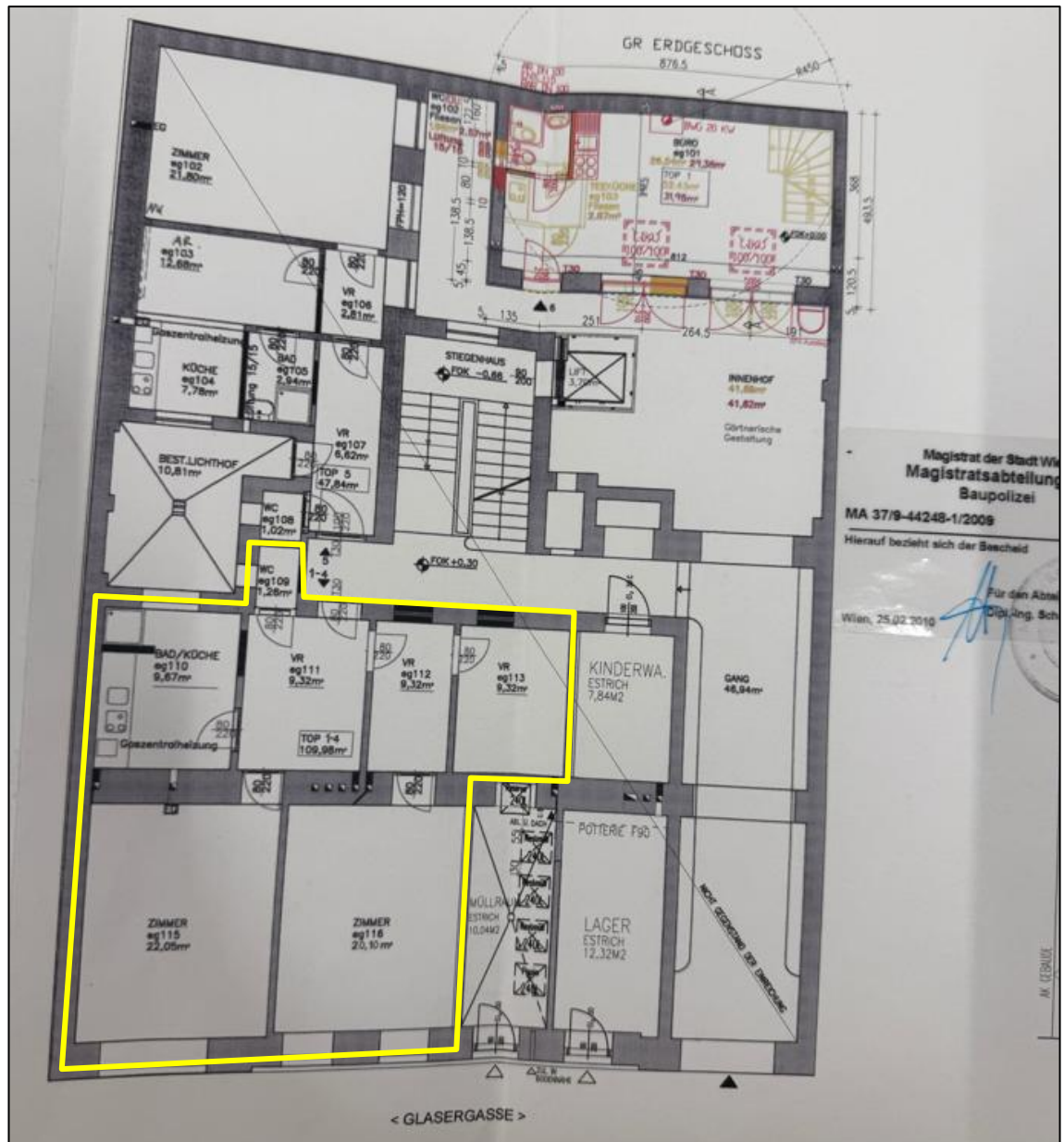
ArchIPHYSIK 20.0.21 - lizenziert für Ing. Robert Pfeifer
www.en2.at
29.06.2023

#### 4.5. Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben und Ausstattungskategorien der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen. Die beim Ortstermin festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen lt. Mietzinsliste.

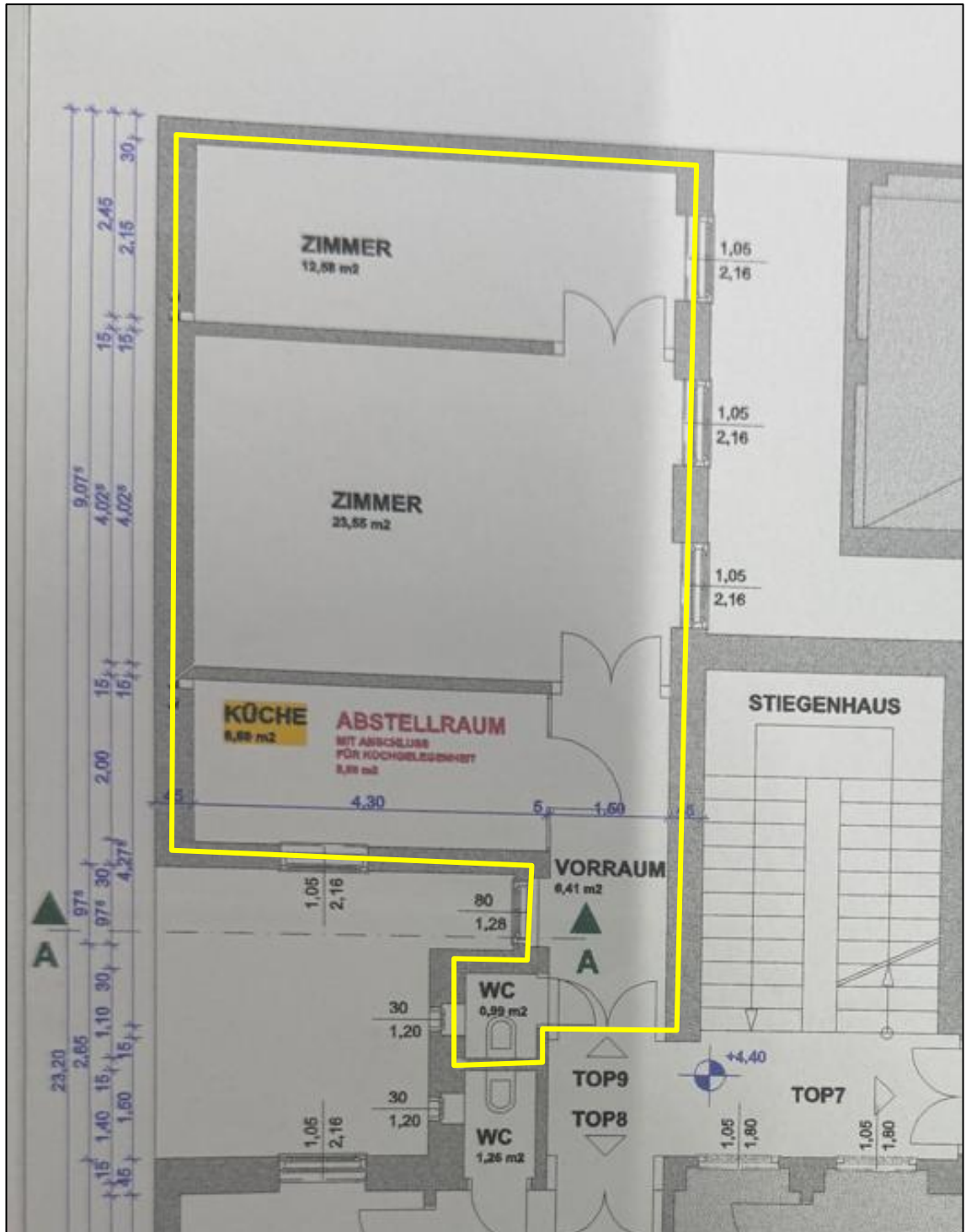
Top	Bezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gewichtung in %	gewichtete Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Top 4	Vorraum	5,87 m <sup>2</sup>	100%	5,87 m <sup>2</sup>
	Vorraum	9,00 m <sup>2</sup>	100%	9,00 m <sup>2</sup>
	WC	1,14 m <sup>2</sup>	100%	1,14 m <sup>2</sup>
	Küche	5,20 m <sup>2</sup>	100%	5,20 m <sup>2</sup>
	Bad	3,31 m <sup>2</sup>	100%	3,31 m <sup>2</sup>
	Zimmer	19,86 m <sup>2</sup>	100%	19,86 m <sup>2</sup>
	Zimmer	20,65 m <sup>2</sup>	100%	20,65 m <sup>2</sup>
	Vorraum	8,89 m <sup>2</sup>	100%	8,89 m <sup>2</sup>
<b>Summe Top 4:</b>		<b>73,92 m<sup>2</sup></b>		<b>73,92 m<sup>2</sup></b>
Top 9	Vorraum	6,37 m <sup>2</sup>	100%	6,37 m <sup>2</sup>
	WC	0,94 m <sup>2</sup>	100%	0,94 m <sup>2</sup>
	Bad	3,78 m <sup>2</sup>	100%	3,78 m <sup>2</sup>
	Küche	3,78 m <sup>2</sup>	100%	3,78 m <sup>2</sup>
	Zimmer	23,29 m <sup>2</sup>	100%	23,29 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,04 m <sup>2</sup>	100%	10,04 m <sup>2</sup>
<b>Summe Top 9:</b>		<b>48,20 m<sup>2</sup></b>		<b>48,20 m<sup>2</sup></b>
Top 13	Vorraum	5,55 m <sup>2</sup>	100%	5,55 m <sup>2</sup>
	Küche mit Dusche	9,55 m <sup>2</sup>	100%	9,55 m <sup>2</sup>
	WC	0,87 m <sup>2</sup>	100%	0,87 m <sup>2</sup>
	Zimmer	17,40 m <sup>2</sup>	100%	17,40 m <sup>2</sup>
	Zimmer	22,82 m <sup>2</sup>	100%	22,82 m <sup>2</sup>
<b>Summe Top 13:</b>		<b>56,19 m<sup>2</sup></b>		<b>56,19 m<sup>2</sup></b>
Top 20	Vorraum	5,31 m <sup>2</sup>	100%	5,31 m <sup>2</sup>
	Küche	8,00 m <sup>2</sup>	100%	8,00 m <sup>2</sup>
	Zimmer	24,35 m <sup>2</sup>	100%	24,35 m <sup>2</sup>
	Zimmer	10,43 m <sup>2</sup>	100%	10,43 m <sup>2</sup>
	Gang-WC	0,99 m <sup>2</sup>	50%	0,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe Top 20:</b>		<b>49,08 m<sup>2</sup></b>		<b>48,59 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe insgesamt:</b>		<b>227,39 m<sup>2</sup></b>		<b>226,90 m<sup>2</sup></b>

#### 4.6. Wohnungspläne<sup>20</sup>

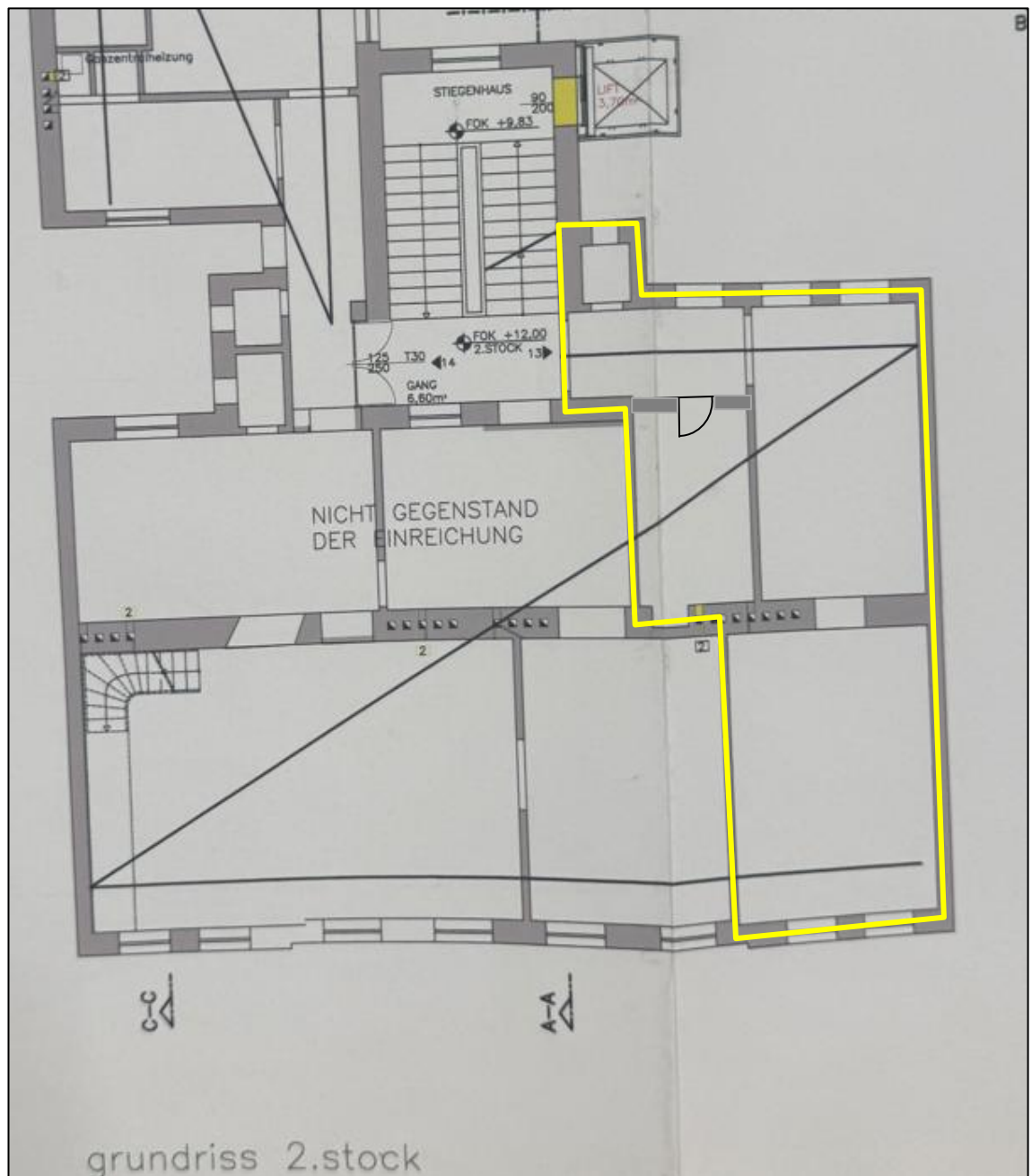


Grundrissplan EG, Quelle: Bauakt, rudimentäre Einzeichnung Top 4

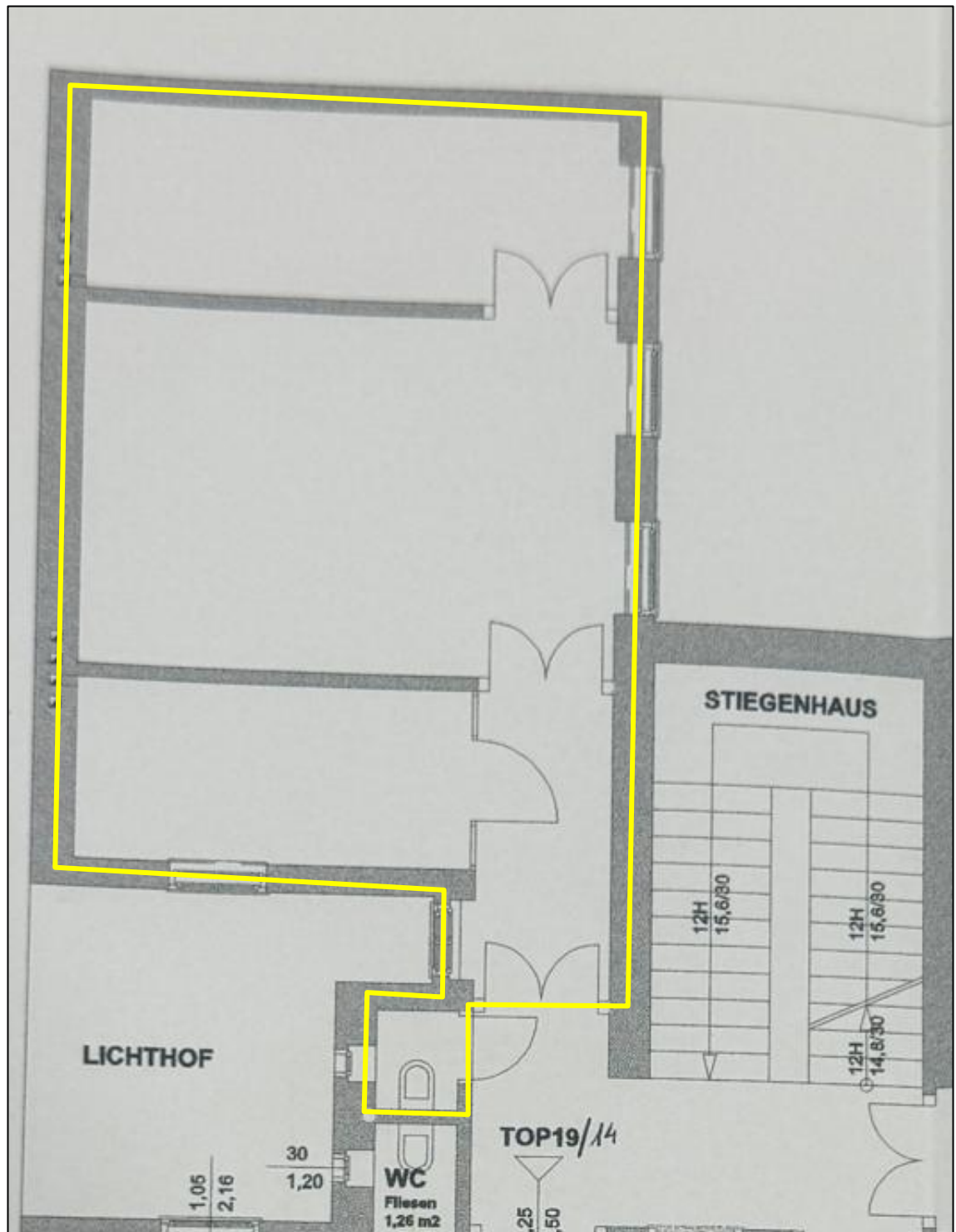
<sup>20</sup> Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.



Grundrissplan Mezzanin; Quelle: Bauakt, rudimentäre Einzeichnung Top 9

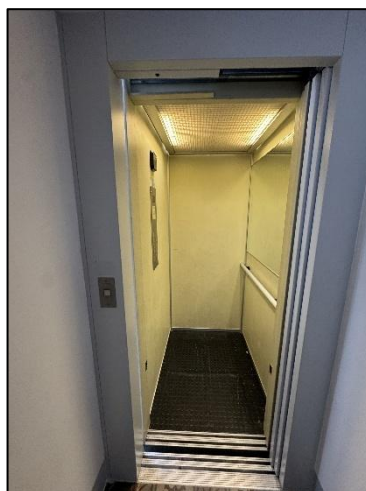
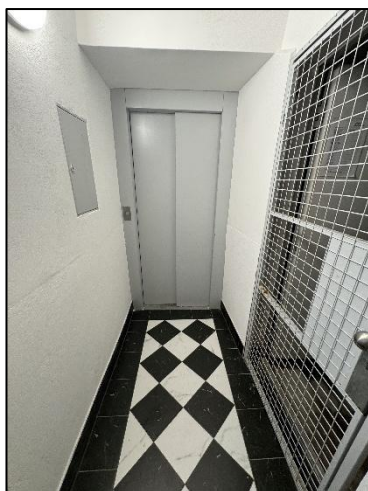
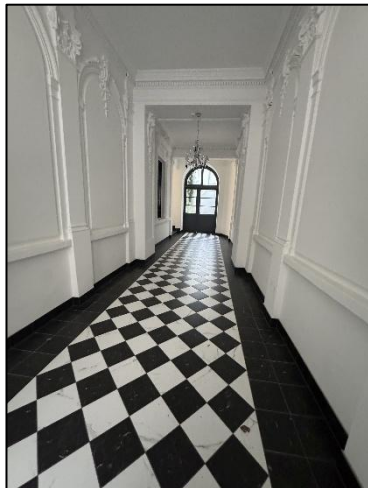


Grundriss 2. Stock, rudimentäre Einzeichnung Top 13



Grundriss 3. Stock, rudimentäre Einzeichnung Top 20

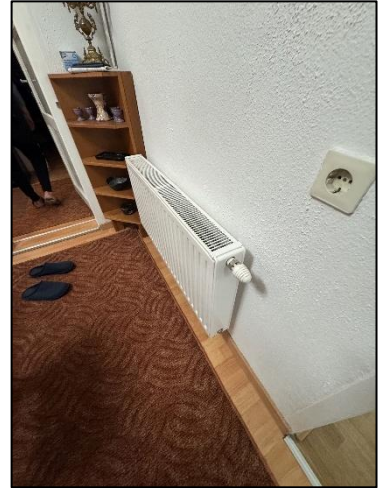
#### 4.7. Fotodokumentation



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

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

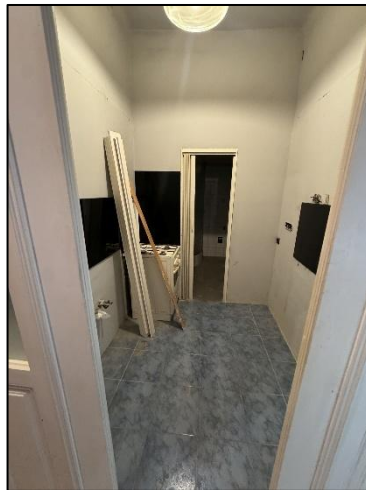
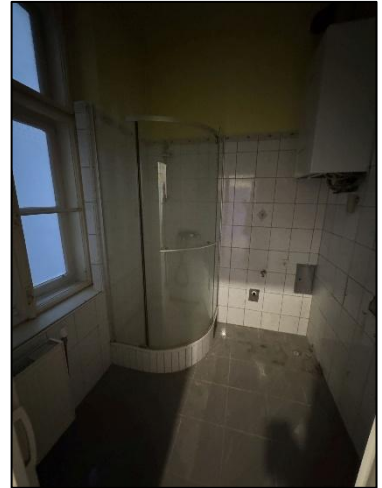
Top 4:



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

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

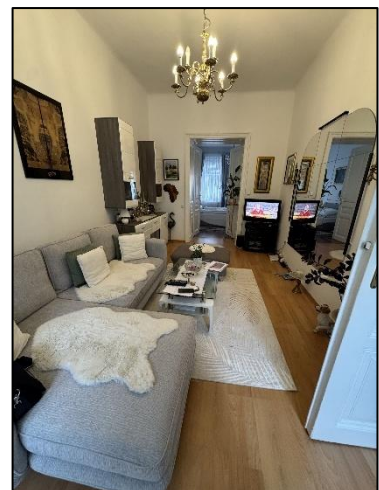
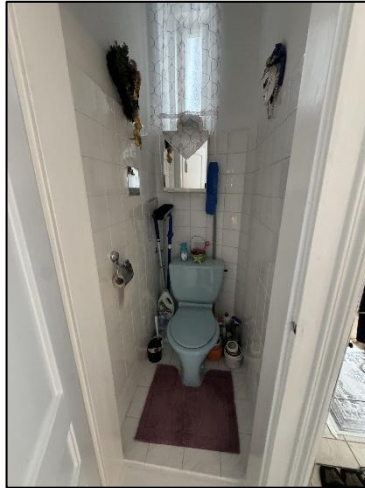
Top 9:



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

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

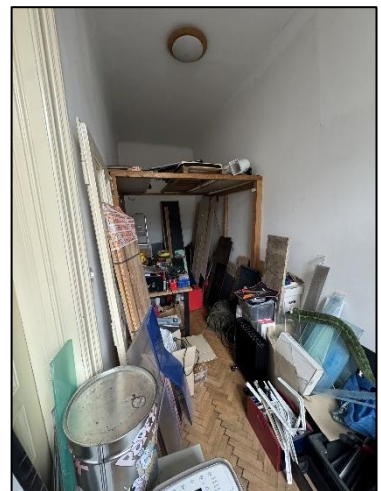
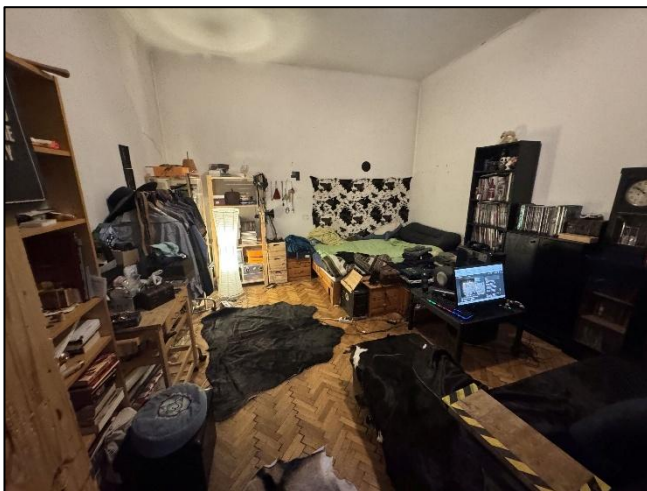
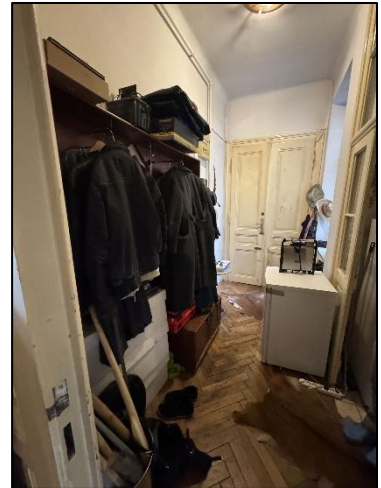
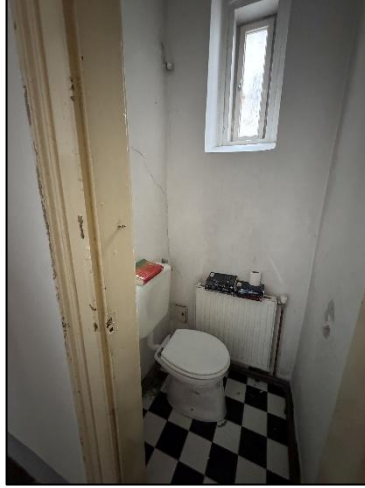
Top 13:



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

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

Top 20:



## C. BEWERTUNG

### 1. STANDORTBEWERTUNG

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

- Lagekriterien<sup>21</sup>:

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

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

### 2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

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

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

<sup>21</sup> Verwendete Kriterien:

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

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

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

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

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

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

**§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

**3. BEWERTUNGSVERFAHREN**

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

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

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

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

**§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

#### 4. VERFAHRENSWAHL

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

Allgemeine Erläuterungen:

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

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

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

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

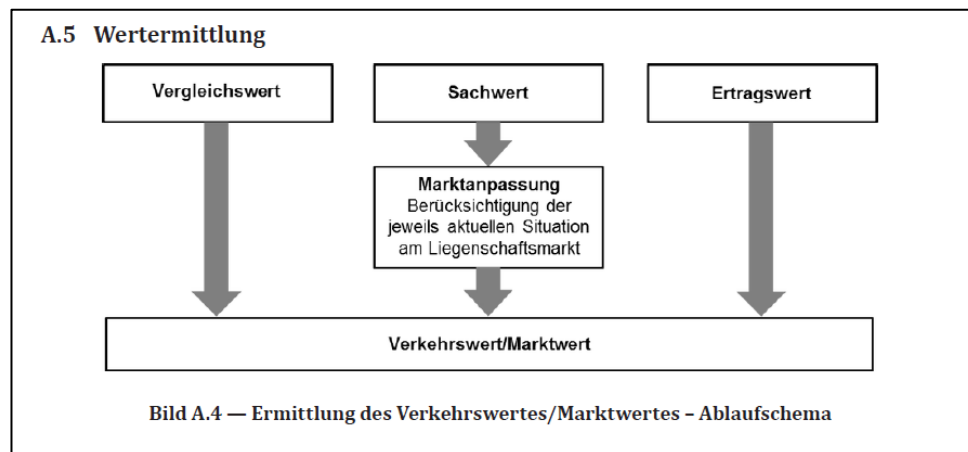


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B1802-1

<sup>22</sup> Quelle: ÖNORM B1802-1

### **Entsprechende Verfahrenswahl:**

Da es sich bei den in Bestand gegebenen Wohnungen um Mietobjekte handelt, die einen äußerst geringen Mietzins aufweisen, ist nicht der Ertragswert auf Basis der derzeitigen Mieteinnahmen ausschlaggebend. In der Wertermittlung wird das Potential berücksichtigt, welches Käufer solcher Wohnungen diesen üblicherweise beimessen und in die Kaufpreisfindung einfließen lassen (Bestandfreimachung, Sanierung, Weiterveräußerung, ...).

Die Ermittlung von unbefristet vermieteten Wohnungen mit derartig niedrigen Mietzinsen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren durchgeführt, da das Ertragswertverfahren aufgrund der sehr geringen Mieteinnahmen zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Aus diesem Grund wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

Dabei wird davon ausgegangen, dass keine etwaigen Darlehen auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine Reparaturrücklage für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich<sup>23</sup>, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfangs des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

## **5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 4 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

*§ 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.*

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

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

*§ 10 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.*

---

<sup>23</sup> Siehe OGH Urteil 4Ob150/11d vom 22.11.2011

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser, Garagen Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden.

**Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:**

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

**Vergleichbarkeit der Marktsituation:**

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

Vergleichsdaten sanierte und bestandsfreie Altbauwohnungen

Im Folgenden wurden Vergleichsdaten für sanierte und bestandsfreie Altbauwohnungen abgefragt und untersucht:

Vergleichsdaten									
Datum	PLZ	Adresse	Etage	Nutzfläche	Balkon	Loggia	NFL gewichtet	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	1090	Glaser <span style="font-size: small;">gasse</span>							
Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen					50%	100%			
07.08.2025	1090	Hahngasse	2.OG	51 m <sup>2</sup>			51 m <sup>2</sup>	€ 510.000	10.035 €/m <sup>2</sup>
17.07.2025	1090	Tendler <span style="font-size: small;">gasse</span>	1.OG	57 m <sup>2</sup>		3 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	€ 449.000	7.441 €/m <sup>2</sup>
14.03.2025	1090	Hahngasse	EG	40 m <sup>2</sup>			40 m <sup>2</sup>	€ 339.000	8.441 €/m <sup>2</sup>
17.01.2025	1090	Hahngasse	k.A.	99 m <sup>2</sup>			99 m <sup>2</sup>	€ 927.000	9.349 €/m <sup>2</sup>
20.12.2024	1090	Porzellangasse	1.OG	76 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>		79 m <sup>2</sup>	€ 680.000	8.596 €/m <sup>2</sup>
12.12.2024	1090	Hahngasse	3.OG	51 m <sup>2</sup>			51 m <sup>2</sup>	€ 565.000	11.050 €/m <sup>2</sup>
02.12.2024	1090	Hahngasse	HP	58 m <sup>2</sup>			58 m <sup>2</sup>	€ 494.000	8.504 €/m <sup>2</sup>
22.07.2024	1090	Porzellangasse	1.OG	53 m <sup>2</sup>			53 m <sup>2</sup>	€ 450.000	8.484 €/m <sup>2</sup>
25.04.2024	1090	Zimmermann <span style="font-size: small;">gasse</span>	1.OG	58 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>		65 m <sup>2</sup>	€ 540.000	8.344 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung: Es wird auf eine Wohnungsgröße zwischen rd. 50 und 75m<sup>2</sup> abgestellt

Die oben dargestellten Wohnungseigentumsobjekte stellen aktuelle Transaktionen dar. Auf Basis dieser Transaktionen wird durch Zu- und Abschläge eine Anpassung an den zu bewertenden Objekten vorgenommen. Um die Unterschiede wertrelevanter Faktoren zu berücksichtigen, werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Größe der Wohnungen wird berücksichtigt, da erfahrungsgemäß für kleinere Wohnungen pro m<sup>2</sup> mehr bezahlt wird als für größere.
- Die Stockwerkslage innerhalb des Gebäudes wird berücksichtigt, da erfahrungsgemäß Wohnungen in den unteren Geschossen weniger handelbar sind als Dachgeschosswohnungen.
- Freiflächen stellen bei Wohnungen einen preissteigernden Faktor dar, welcher bei den Anpassungen berücksichtigt werden muss.
- Allgemeinzustand des Hauses, wurde berücksichtigt, da die herangezogenen Vergleichstransaktionen in Generalsanierten Häusern situiert sind.

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

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

Vergleichsdaten				Anpassungsfaktoren					Vergleichswerte nach Bereinigung			
Datum	PLZ	Adresse	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Lage	Größe	Stock- werks- lage	Außen- flächen	Allgemein- zustand des Hauses	gesamt	Vergleichs- wert	Vergleichs- wert/ m <sup>2</sup> Nutzfläche	Ausreißer
	1090	Glaser <span style="font-variant: small-caps;">gasse</span>										
07.08.2025	1090	Hahngasse	10.035 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	0,0%		-20%	-20%	€ 408.000	8.028 €/m <sup>2</sup>	nein
17.07.2025	1090	Tendler <span style="font-variant: small-caps;">gasse</span>	7.441 €/m <sup>2</sup>		0%	5,0%		-20%	-15%	€ 381.650	6.325 €/m <sup>2</sup>	nein
14.03.2025	1090	Hahngasse	8.441 €/m <sup>2</sup>	0%	-5%	10,0%		-20%	-15%	€ 288.150	7.175 €/m <sup>2</sup>	nein
17.01.2025	1090	Hahngasse	9.349 €/m <sup>2</sup>	0%	5%	0,0%		-20%	-15%	€ 787.950	7.946 €/m <sup>2</sup>	nein
20.12.2024	1090	Porzellangasse	8.596 €/m <sup>2</sup>	0%	5%	5,0%	-10%	-20%	-20%	€ 544.000	6.877 €/m <sup>2</sup>	nein
12.12.2024	1090	Hahngasse	11.050 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	-2,5%		-20%	-23%	€ 437.875	8.564 €/m <sup>2</sup>	nein
02.12.2024	1090	Hahngasse	8.504 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	7,5%		-20%	-13%	€ 432.250	7.441 €/m <sup>2</sup>	nein
22.07.2024	1090	Porzellangasse	8.484 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	5,0%		-20%	-15%	€ 382.500	7.212 €/m <sup>2</sup>	nein
25.04.2024	1090	Zimmermann <span style="font-variant: small-caps;">gasse</span>	8.344 €/m <sup>2</sup>			5,0%	-10%	-20%	-25%	€ 405.000	6.258 €/m <sup>2</sup>	nein
											<b>7.314 €/m<sup>2</sup></b>	

Anmerkung: Es wird auf eine Wohnungsgröße zwischen rd. 50 und 75m<sup>2</sup> abgestellt

Mittelwert	7.314 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung der Gesamtheit	730 €/m <sup>2</sup>
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	1.461 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall	20,0%
	-20,0%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	7.314 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt</b>	<b>gerundet 7.310 €/m<sup>2</sup></b>

Nach Ausreißern bei den Kaufpreisen wird mit der sogenannten Zwei-Sigma-Regel (zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel) gesucht.

Danach gelten bei Heranziehung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichswerten alle Einzelpreise, die im Bereich der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert der zuvor auf den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes angepassten Kaufpreise liegen, als frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Kaufpreise, die außerhalb des Bereiches der doppelten Standardabweichung liegen, bleiben als „Ausreißer“ unberücksichtigt.<sup>24</sup>

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit € 7.310,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche für Regelgeschoßwohnungen festgesetzt.

<sup>24</sup> Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, S.1402, bearbeitet durch Reinberg & Partner

## Marktresearch

Der Immobilien-Preisspiegel (herausgegeben vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich) weist für den Bezirk Alsergrund folgende Werte für Eigentumswohnungen in Erstbezugsqualität aus und unterteilt sie in unterschiedliche Qualitätsstufen:

*Q1 -- Sehr guter Wohnwert: Sehr gute Wohnlage (Villenlage, Grünblick in Citylage), hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettböden, modern ausgestattete Bäder), großer Balkon, Terrasse, repräsentative Architektur, moderne Haus-/Heiztechnik.*

*Q2 -- Guter Wohnwert: Gute Wohnlage, Standardausstattung (bessere Qualität), Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage, ansprechende Architektur.*

*Q3 -- Mittlerer Wohnwert: Gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, Mindestausstattung (Spannteppich, Mindestverfliesung in den Sanitärräumen), anspruchslose Architektur.*

Die herangezogenen Vergleichsobjekte weisen die Qualitätsstufe Q1 auf, die im IPS mit einem durchschnittlichen Wert von 7.695,00/m<sup>2</sup> ausgewiesen wird.

Wien 9, Alsergrund	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ETW - Erstbezug, Q1	4.850	5.000	5.502	5.648	5.756	6.047	6.420	7.022	7.309	7.695
		+3,09%	+10,04%	+2,65%	+1,91%	+5,06%	+6,17%	+9,38%	+4,09%	+5,28%
ETW - Erstbezug, Q2	4.478	4.700	4.752	4.664	4.738	4.879	5.251	5.761	5.895	6.351
		+4,96%	+1,11%	-1,85%	+1,59%	+2,98%	+7,62%	+9,71%	+2,33%	+7,74%
ETW - Erstbezug, Q3	3.800	3.900	3.980	4.026	4.086	4.251	4.498	4.924	5.074	5.388
		+2,63%	+2,05%	+1,16%	+1,49%	+4,04%	+5,81%	+9,47%	+3,05%	+6,19%
Mittelwert	4.376	4.533	4.745	4.779	4.860	5.059	5.390	5.902	6.093	6.478
		+3,59%	+4,66%	+0,73%	+1,69%	+4,09%	+6,54%	+9,51%	+3,23%	+6,32%

Der Immobilienpreisspiegel<sup>25</sup> reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert, der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich um Durchschnittswerte aus dem Vorjahr handelt.

Die im Immobilienpreisspiegel publizierten Daten korrespondieren nicht mit den ermittelten Vergleichswerten. Dies liegt unter anderem daran, dass ein Durchschnitt vom Bezirk abgebildet wird und auch innerhalb eines Bezirks deutliche Preisunterschiede vorkommen können.

<sup>25</sup> Die Marktpreisstruktur ermöglicht es, einen Bezirk mit einer Kategorie des Immobilienpreisspiegels und deren Qualitätsstufen zu analysieren. (Quelle: Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand: 2025)

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

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

**1090 Wien, Glasergasse 14**

**Wertermittlung von Wohnungseigentums-Objekten**

B-LNR	Ebene	Top	Nutzung	Vermietungs-situation	Vertrags- beginn	Zustand	Nutzfläche	Nutzfläche gewichtet	Mietzins	Mietzins	Verkaufspreis bestandsfrei und saniert	Schlechte Belichtungs- situation	Abschlag aufgrund Stockwerkslage	Zwischen- ergebnis	Sanierungs- kosten brutto	fiktiv e Freimachungs- kosten	Grundriss- thematik	resultierender Verkaufspreis	Verkaufspreis	Rendite	
							m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/Monat	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	%	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>	€	%	
46	EG	4	Wohnen	unbefristet vermietet	01.06.1999	sanierungsbedürftig	73,92 m <sup>2</sup>	73,92 m <sup>2</sup>	281,40 €	3,81 €/m <sup>2</sup>	7.310 €/m <sup>2</sup>		-10,0%	6.579 €/m <sup>2</sup>	-1.200 €/m <sup>2</sup>	-1.500 €/m <sup>2</sup>		3.879 €/m <sup>2</sup>	286.736 €	1,18%	
43	Mezzanin	9	Wohnen	leerstehend		sanierungsbedürftig	48,20 m <sup>2</sup>	48,20 m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>	7.310 €/m <sup>2</sup>	-5%	-7,5%	6.396 €/m <sup>2</sup>	-2.400 €/m <sup>2</sup>			3.996 €/m <sup>2</sup>	192.619 €	0,00%	
44	2.OG	13	Wohnen	unbefristet vermietet	01.02.1998	sanierungsbedürftig	56,19 m <sup>2</sup>	56,19 m <sup>2</sup>	235,71 €	4,19 €/m <sup>2</sup>	7.310 €/m <sup>2</sup>		0,0%	7.310 €/m <sup>2</sup>	-900 €/m <sup>2</sup>	-1.500 €/m <sup>2</sup>		4.910 €/m <sup>2</sup>	275.893 €	1,03%	
45	3.OG	20	Wohnen	unbefristet vermietet	01.10.1984	sanierungsbedürftig	48,59 m <sup>2</sup>	48,59 m <sup>2</sup>	110,92 €	2,28 €/m <sup>2</sup>	7.310 €/m <sup>2</sup>		2,5%	7.493 €/m <sup>2</sup>	-2.100 €/m <sup>2</sup>	-1.500 €/m <sup>2</sup>	-400 €/m <sup>2</sup>	3.493 €/m <sup>2</sup>	169.695 €	0,78%	
<b>Summe</b>							<b>226,90 m<sup>2</sup></b>	<b>226,90 m<sup>2</sup></b>	<b>628,03 €</b>										<b>924,943 €</b>		
<b>Verkehrswert der We Anteile - gerundet</b>																			<b>925.000 €</b>		
Anmerkungen:																			Ø 4,077 €/m <sup>2</sup>		
Gemäß dem Kaufvertrag (§ 10. Zusicherung Pkt. 2.2.) v om 20.12.2022 wurde der Mieterin der Wohnung W 20 das Recht der Untervermietung eingeräumt.																					
Es wird davon ausgegangen, dass bei keiner der vermieteten Wohnungen Eintrittsberechtigte vorhanden sind.																					

Die Top 20 verfügt über ein Gang-WC, zur Eingliederung des Gang-WCs in die Wohnung wurden Kosten in der Höhe von 400 €/m<sup>2</sup> in Abzug gebracht.

Für sämtliche vermietete Wohnungen wurden Freimachungskosten in marktüblicher Höhe von 1.500,- €/m<sup>2</sup> in Abzug gebracht.

Es wurden Sanierungskosten für jede Wohnung individuell anhand der Erkenntnisse der örtlichen Befundaufnahme erhoben und in der Wertermittlung berücksichtigt.

Für die Top 9 wurde ein Abschlag aufgrund schlechter Belichtungsverhältnisse in Abzug gebracht.

## 6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

### Entstehung

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

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

### Die EU-Taxonomie

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

So regelt die Taxonomie unter anderem:

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

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

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

### Physische und transitorische Risiken

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

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

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

### Nachhaltigkeit bei der Bewertung

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

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

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

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

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

### **Einfluss auf die Bewertung**

---

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist<sup>26</sup>, also den Marktwert oder Verkehrswert.

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

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

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können<sup>27</sup>...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

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

---

<sup>26</sup> Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

<sup>27</sup> Auszug §5 Abs.3 LBG

## **7. VERKEHRSWERT DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE**

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

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

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

## D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte

**1090 Wien, Glasergasse 14**

**EZ 1344 GST-NR 1320/2 inneliegend der KG 01002 Alsergrund, BG Josefstadt**

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

gerundet ..... € 925.000,-  
(in Worten: Euro neuhundertfünfundzwanzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



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

Wien, am 07.11.2025

## E. ANHANG

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	Kategorie	Geschoss	Komponente	HMZ	HMZ % USt	Komponente	BK	BK % USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Intern Code	
001	02	Ivic Petar Glaser gasse 14 1.4.2001	14	1	M	Wohnung	8,88	EG	HMZ	21,45	10,00	BK	14,00	10,00	0,00	35,45	3,55	39,00	WS	
002	03-04	Ivic Darinka u. Petar Glaser gasse 14 1.6.1999	14	1	M	Wohnung	68,58	EG	HMZ	259,95	10,00	BK	108,22	10,00	0,00	368,17	36,82	404,99	WS	
003	09	Leerstertung Glaser gasse 14 1.12.2022	14	n	LE	Wohnung	52,13	1.OG				BK	86,36	0,00	0,00	86,36	0,00	86,36	B	
004	13	Bosnjak Mera Glaser gasse 14 1.2.1998	14	1	M	Wohnung	56,32	2.OG	HMZ Manip	235,71 1,00	10,00 20,00	BK Lift	91,99 12,43	10,00 10,00	0,00	341,13	34,21	375,34	WS	
005	20	Konvicka Eveline Glaser gasse 14 1.10.1984	14	1	M	Wohnung	50,97	3.OG	BE	110,92	10,00	BK Lift	73,21 9,89	10,00 10,00	0,00	194,02	19,40	213,42	WS	
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										309,74										
										396,10										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										309,74										
										396,10										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										
										629,03										
										52,13										
										184,75										
										236,88										
										86,36										
										938,77										
										1.025,13										
										0,00										
										629,03										

## F. LITERATURVERZEICHNIS

### Periodische Druckschriften

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

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

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

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

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

### Marktberichte

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

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

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

### Lehr- und Sachbücher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Auszug rechtliche Grundlagen<sup>28</sup>

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

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

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

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

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

#### Standards

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

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

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

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

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

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

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

#### Abkürzungsverzeichnis

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

<sup>28</sup> Quelle: jusline.at