

# GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 19. Februar 2026

A-1100 Wien, Herzgasse 67/ Schröttergasse 58



Erstellt im Auftrag von:

RA Dr. Ulla Reisch  
als Masseverwalterin der  
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH

Wien, am 1. April 2026

**EHL Immobilien Bewertung GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien  
T +43-1-512 76 90 | E [bewertung@ehl.at](mailto:bewertung@ehl.at) | [www.ehl.at](http://www.ehl.at)

UID ATU72048919 | Sitz Wien  
FN 467570 d | Handelsgericht Wien





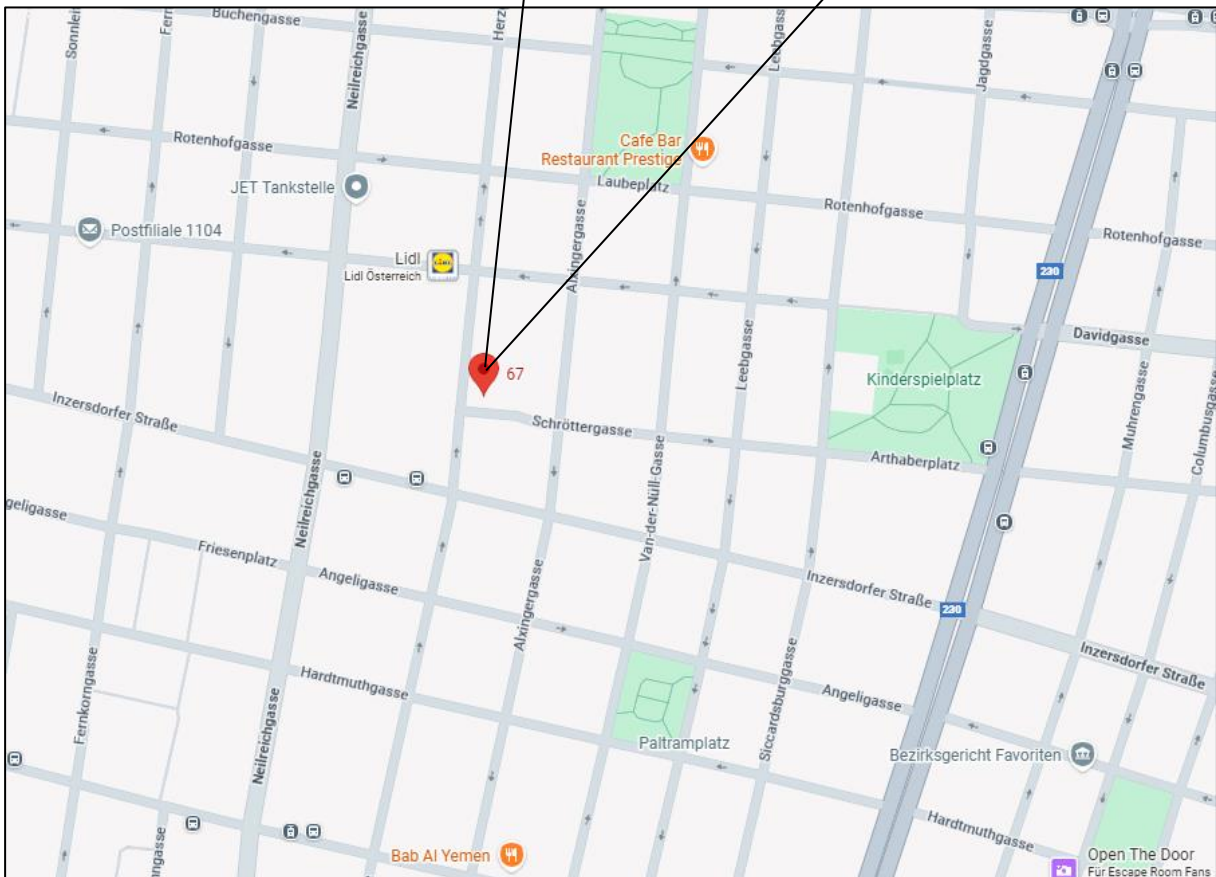
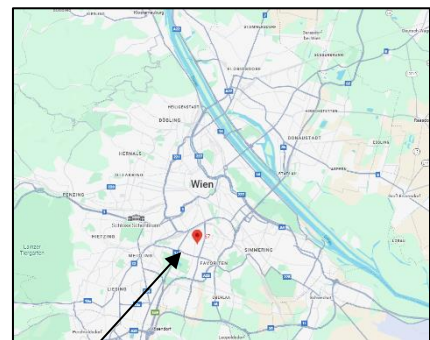
## EXECUTIVE SUMMARY

<u>Auftraggeber:</u>	RA Dr. Ulla Reisch als Masseverwalterin der PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH  A-1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a/ Ebene 05
<u>Bewertungsgegenstand:</u>	unbebaute Liegenschaft A-1100 Wien, Herzgasse 67 / Schröttergasse 58  inneliegend in Einlagezahl 608 Katastralgemeinde 01101 Favoriten Bezirksgericht Favoriten
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) für beabsichtigte Verwertung im Konkurs
<u>Stichtag:</u>	19. Februar 2026 (=Datum der Beauftragung)
<u>Befundaufnahme:</u>	13. März 2026  die Befundaufnahme erfolgte durch: SV Mag. (FH) Cornelia Auer, MRICS (EHL)
<u>Bewertungsmethodik:</u>	Residualwertverfahren Vergleichswertverfahren
<u>Grundfläche lt. Grundbuch:</u>	415 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrswert zum Stichtag:</u>	<b>€ 1.000.000</b>

# BEFUND

## STANDORT

### LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>, Bearbeitung: EHL

## MAKROSTANDORT

Die Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten. Dieser liegt im Süden der Stadt Wien und ist mit 225.165 Einwohnern (vl. Stand 01.01.2026) der bevölkerungsstärkste Bezirk Wiens. Etwa 11 % aller Wiener leben hier auf einer Fläche von ca. 31,8 km<sup>2</sup>.

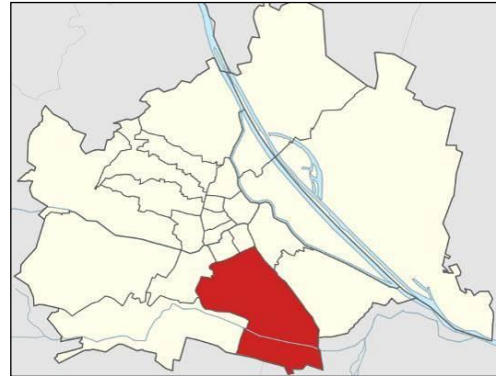
Das historische Favoriten wurde 1874 eingemeindet und ist der nördliche Teil des Bezirks, ein Arbeiterviertel und Industriegebiet. Im Süden schließen sich das Erholungsgebiet Wienerberg, der Laaer Berg und Laaer Wald an. Östlich dieses Grüngürtels liegt der Kurpark Oberlaa und südlich davon befinden sich großkommunale Wohnbauten. Die gegenständliche Liegenschaft ist im Bezirksteil Favoriten gelegen.

Das Bezirkszentrum stellen die Fußgängerzone Favoritenstraße sowie der Reumannplatz als öffentlicher Verkehrsknotenpunkt dar. Der 10. Bezirk wird vor allem durch die U-Bahnlinie U1 mit der derzeitigen Endstation Oberlaa und die S-Bahnlinien der so genannten Stammstrecke sowie zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen öffentlich erschlossen.

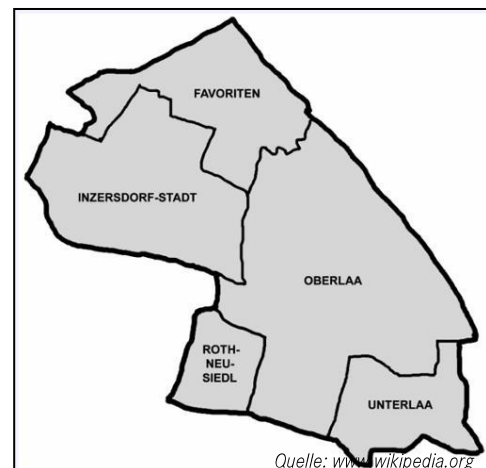
Im Norden des Bezirks befindet sich außerdem mit dem Hauptbahnhof der meistfrequentierte Fernbahnhof Österreichs.

Die überregional bedeutendsten Straßenzüge in Favoriten sind die A23 Südost-Tangente, die Triester Straße und die Laxenburger Straße als Nord-Süd-Verbindungen sowie der Gürtel im Norden, die Gudrunstraße und die Rax- und Grenzackerstraße als Ost-West-Verbindungen.

Im Süden des Bezirkes, jedoch schon teilweise auf Niederösterreichischem Gebiet, verläuft die S1 Wiener Außenring-Schnellstraße, die die A2 Südautohahn mit der A4 Ost-Autohahn verbindet.



Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)



Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

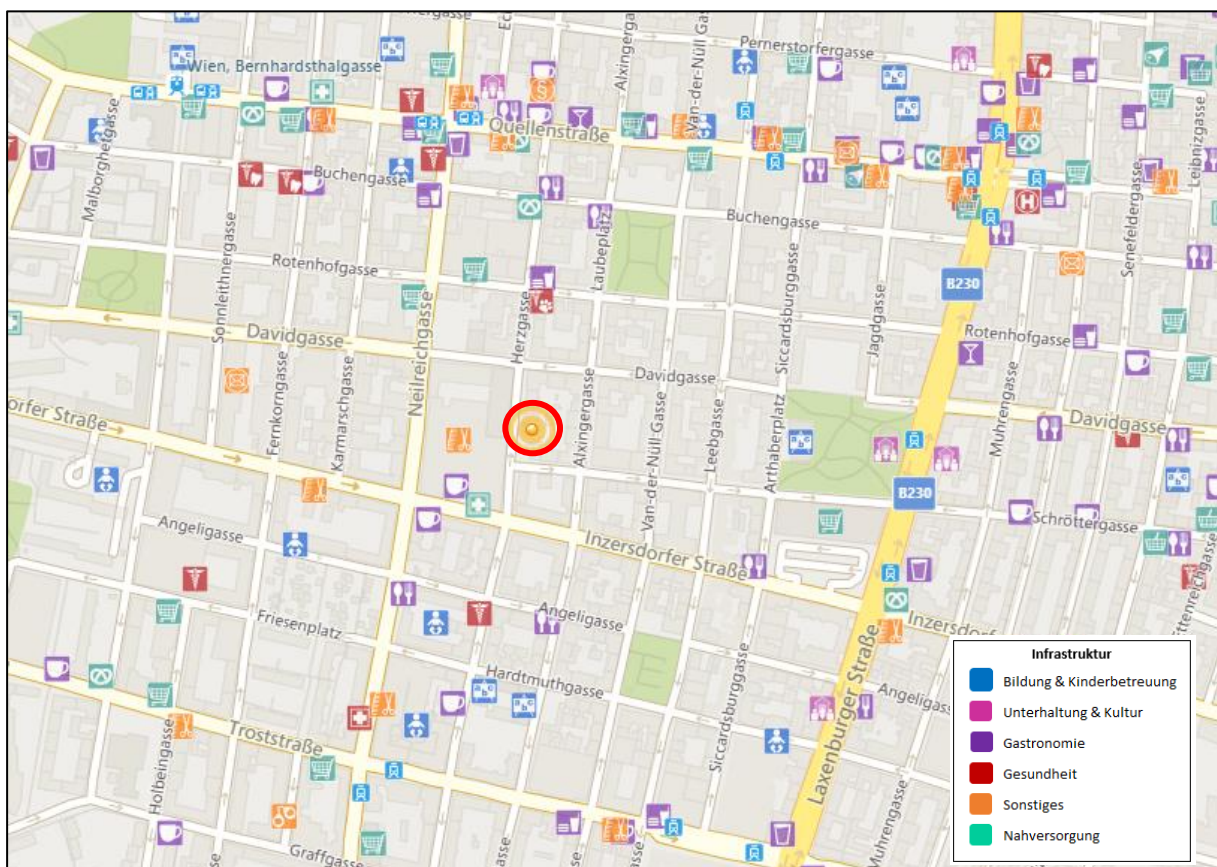
## MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bezirksteil Favoriten, mittig des 10. Wiener Gemeindebezirks, zwischen Triester Straße und Laxenburger Straße. Der Baublock, in dem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, wird von den Straßenzügen der Davidgasse im Norden, der Alxingergasse im Osten, der Schröttergasse im Süden und der Herzgasse im Westen umschlossen. Der unmittelbare Nahbereich der Liegenschaft ist durch eine dichte Bebauung mit mehrgeschoßigen Wohnbauten, neueren Baujahres, geprägt. Der Reumannplatz liegt rund 900 Meter bzw. rund zehn Gehminuten östlich der Bewertungliegenschaft.

Die Klinik Favoriten ist rund 20 Gehminuten entfernt, weiters sind in fußläufiger Entfernung mehrere Parkanlagen, wie beispielsweise der Laubepark und der Arthaberpark. Das Erholungsgebiet Wienerberg liegt ca. 20 Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind fußläufig sehr gut erreichbar, vis-a-vis der Liegenschaft ist eine „Lidl“ Filiale und das Einkaufszentrum „Herz Passage“ mit Supermarkt-, Drogerie und Diskonter-Filialen situiert. Im nahen Umfeld finden sich weitere Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Gastronomie.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Infrastruktur in der Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com); Bearbeitung: EHL

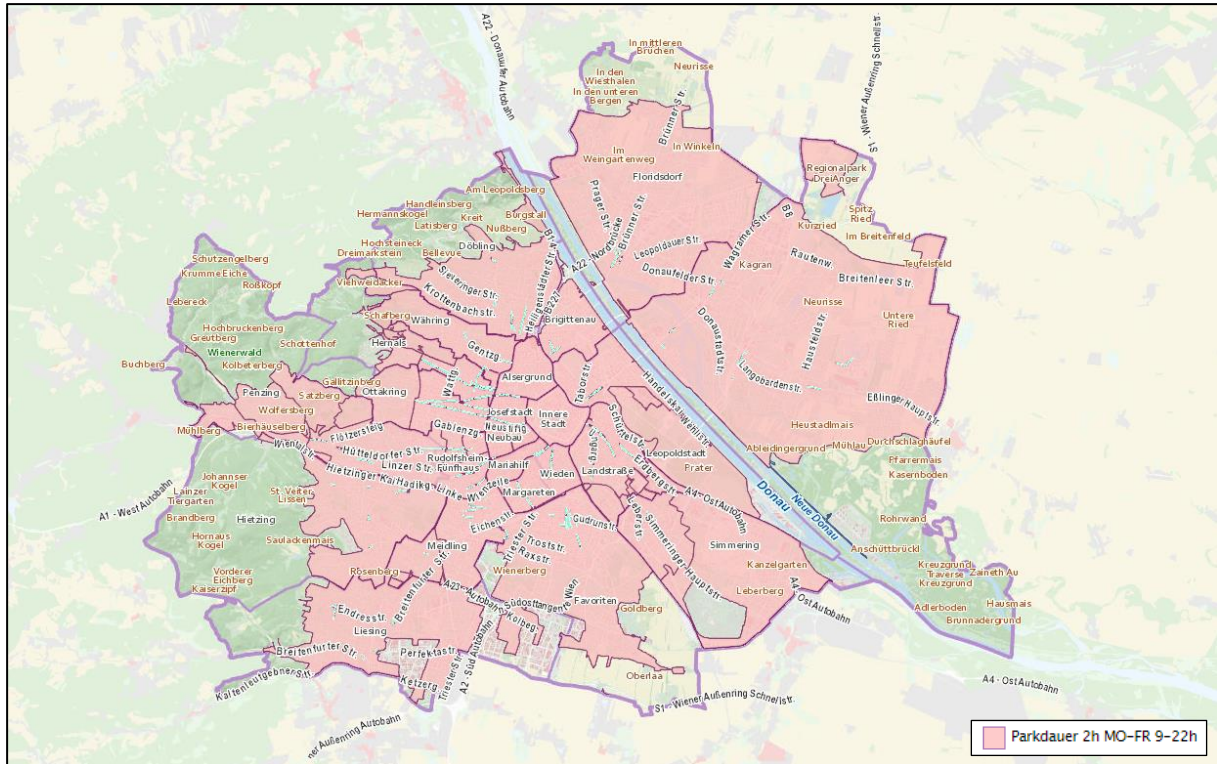
## ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

Die Liegenschaft ist im Individualverkehr direkt von der Herzgasse bzw. der Schröttergasse (öffentliches Gut), welche als Einbahnstraßen geführt werden, zu erreichen. Der Verteilerkreis Favoriten, welcher Anschluss an die Südost-Tangente A23 bietet, sowie der Wiedner Gürtel sind innerhalb von 10 Fahrminuten erreichbar.

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) ist in rund 15 Fahrminuten zu erreichen. Die Anbindung an den Hauptbahnhof Wien erfolgt innerhalb von ca. 5 Fahrminuten. Der Flughafen Wien-Schwechat ist über die Ostautobahn A4, je nach Verkehrsaufkommen, in etwa 25 Fahrminuten erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten in eingeschränktem Ausmaß im öffentlichen Raum vorhanden.

In allen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Der Preis und die Parkdauer wurden für alle Bezirke vereinheitlicht (9 bis 22 Uhr, Parkdauer maximal 2 Stunden). Die jeweiligen Bezirks-Bewohner können ein Parkpickerl erwerben und in ihrem Bezirk in der flächendeckenden Kurzparkzone unbegrenzt parken (Ausnahmeregelungen in einigen wenig besiedelten Gebieten am Stadtrand).



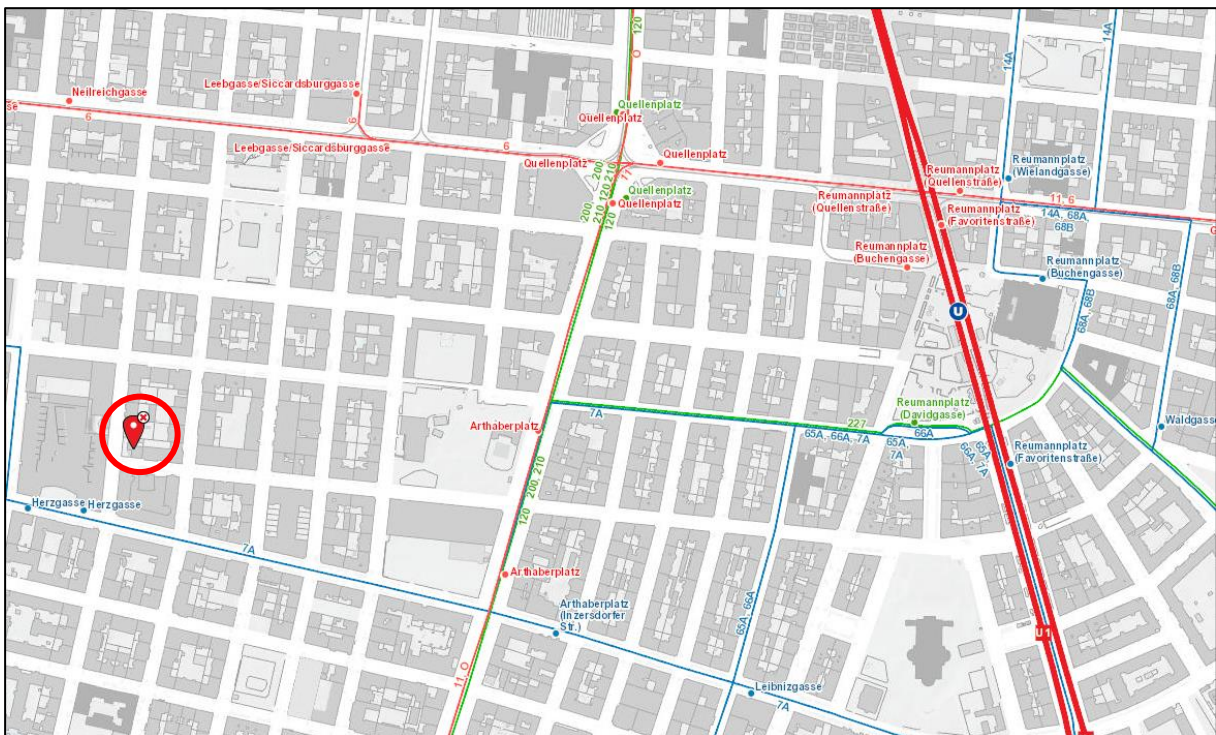
Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/index.html>; Bearbeitung: EHL

## ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Anbindung an den ÖPNV kann insgesamt als gut bewertet werden. Die Station „Herzgasse“ der Buslinie 7A ist wenige Gehminuten entfernt, ebenso ist die Straßenbahnlinie 6 gut erreichbar. Die Station „Reumannplatz“ der U-Bahnlinie U1 (Oberlaa nach Leopoldau) sowie diverser Buslinien (7A, 14A, 65A, 66A, 68A, 68B) und Straßenbahnlinien (6, 11) ist fußläufig in rund zehn Minuten zu erreichen.

Die Wiener Innenstadt (Karlsplatz) ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten, der Wiener Hauptbahnhof in rund 10 Minuten und der Flughafen Wien-Schwechat in ca. 40 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die öffentliche Verkehrsanbindung in der direkten Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan/](http://www.wien.gv.at/stadtplan/); Bearbeitung: EHL

## LUFTBILD



Quelle: BEV; Bearbeitung: EHL



## GRUNDBUCH

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundbuch der Katastralgemeinde 01101 Favoriten des Bezirksgerichtes Favoriten eingetragen und besteht grundbücherlich aus der Einlagezahl 608 mit den Grundstücken Nr. 2501/1 und 2501/2, welche laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 415 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster verzeichnet. Die Grundstücksgrenzen sind daher als nicht rechtsverbindlich anzusehen.

An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Sämtliche WE-Anteile (sohin 1/1-Anteil) stehen im Eigentum der PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k).

Im A2-Blatt ist die Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat ersichtlich gemacht. Im C-Blatt sind eine historische Reallast, ein Pfandrecht und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens einverleibt.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden uns nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Nachfolgend ist dem Gutachten der vollständige Grundbuchauszug vom 10. März 2026 angeschlossen:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

# GB

KATASTRALGEMEINDE **01101 Favoriten** **EINLAGEZAHL 608**  
 BEZIRKSGERICHT Favoriten  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 746/2026  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
<b>2501/1</b>	GST-Fläche	335	
	Bauf.(10)	189	
	Gärten(10)	146	<b>Herzgasse 67</b>
			<b>Schröttergasse 58</b>
<b>2501/2</b>	GST-Fläche	80	
	Bauf.(10)	32	
	Gärten(10)	48	
<b>GESAMTFLÄCHE</b>		<b>415</b>	

 Legende:  
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 5634/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .2501/1  
 2501/2  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 11 ANTEIL: **414/966**  
**PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)**  
 ADR: Seilerstätte 5a, Wien 1010  
 a 4261/2021 5406/2021 Wohnungseigentum an W 1

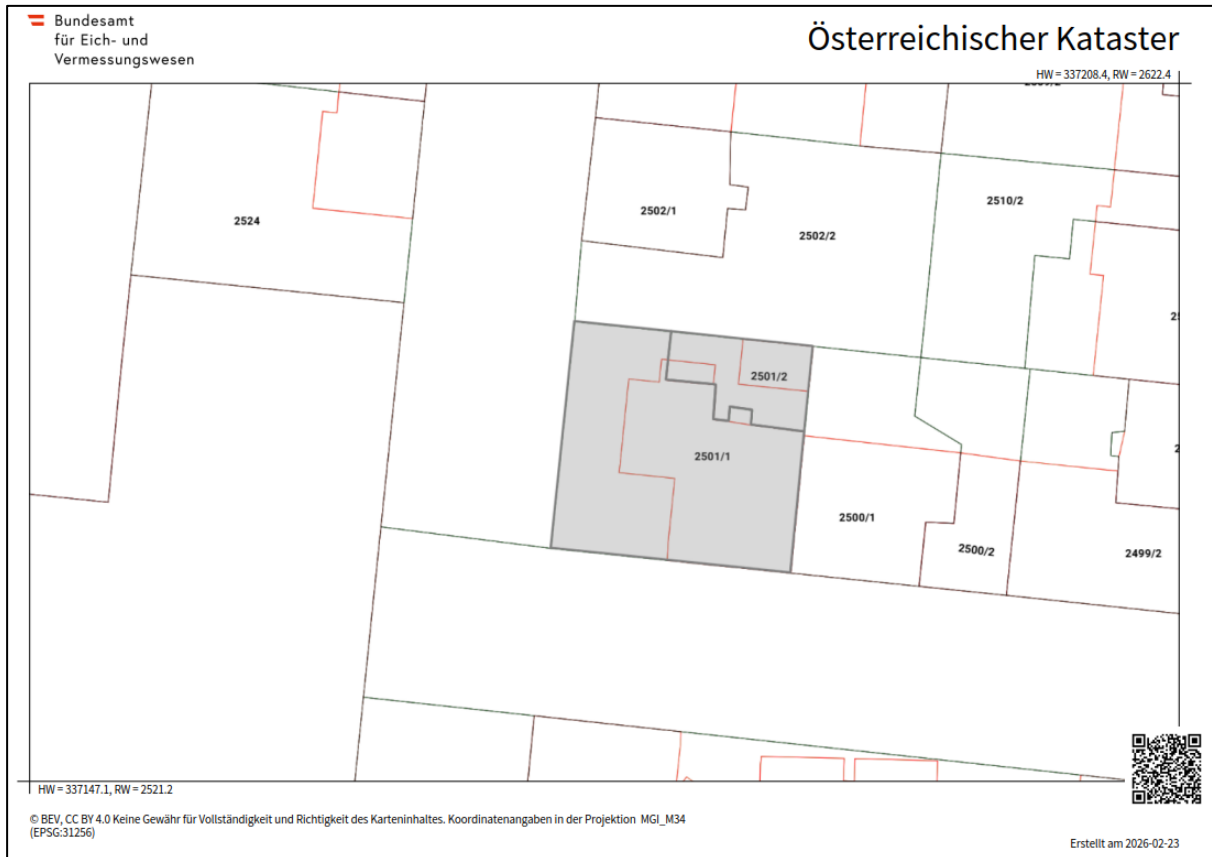


- b 1381/2022 IM RANG 5565/2021 Kaufvertrag 2021-11-19 Eigentumsrecht  
d 746/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12  
(3 S 20/26z - HG Wien)
- 12 ANTEIL: **84/966**  
**PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)**  
ADR: Seilerstätte 5a, Wien 1010  
a 4261/2021 5406/2021 Wohnungseigentum an W 2  
b 1382/2022 IM RANG 5566/2021 Kaufvertrag 2021-11-19 Eigentumsrecht  
d 746/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12  
(3 S 20/26z - HG Wien)
- 13 ANTEIL: **292/966**  
**PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)**  
ADR: Seilerstätte 5a, Wien 1010  
a 4261/2021 5406/2021 Wohnungseigentum an W 3  
b 1382/2022 IM RANG 5566/2021 Kaufvertrag 2021-11-19 Eigentumsrecht  
d 746/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12  
(3 S 20/26z - HG Wien)
- 14 ANTEIL: **58/966**  
**PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)**  
ADR: Seilerstätte 5a, Wien 1010  
a 4261/2021 5406/2021 Wohnungseigentum an W 4  
b 1382/2022 IM RANG 5566/2021 Kaufvertrag 2021-11-19 Eigentumsrecht  
d 746/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12  
(3 S 20/26z - HG Wien)
- 15 ANTEIL: **48/966**  
**PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)**  
ADR: Seilerstätte 5a, Wien 1010  
a 4261/2021 5406/2021 Wohnungseigentum an W 5  
b 1382/2022 IM RANG 5566/2021 Kaufvertrag 2021-11-19 Eigentumsrecht  
d 746/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12  
(3 S 20/26z - HG Wien)
- 16 ANTEIL: **70/966**  
**PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)**  
ADR: Seilerstätte 5a, Wien 1010  
a 4261/2021 5406/2021 Wohnungseigentum an W 6  
b 1382/2022 IM RANG 5566/2021 Kaufvertrag 2021-11-19 Eigentumsrecht  
d 746/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12  
(3 S 20/26z - HG Wien)
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 1 a 21956/1886  
REALLAST zur Herstellung des richtigen Niveaus für Commune  
Wien
- 29 b 1495/2022 IM RANG 695/2022 Pfandurkunde 2021-07-30,  
Firmenbuchauszug 2022-03-30, 2. Nachtrag zur Pfandurkunde  
2022-03-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--  
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)
- d 1495/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 608 KG 01101 Favoriten C-LNR 29  
EZ 1217 KG 01405 Ottakring C-LNR 66
- e 422/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 30 (13 E 13/26k)
- 30 a 422/2026 IM RANG 695/2022 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
vollstr EUR 800.0000,-- samt  
2,60% Zinsen pro Vierteljahr, vierteljährlich  
kapitalisiert, aus EUR 1.943.715,83 seit 1.1.2026  
2,48% Zinsen pro Vierteljahr, vierteljährlich  
kapitalisiert, aus EUR 995.409,51 seit 2.1.2026  
2,60% Zinsen pro Vierteljahr, vierteljährlich  
kapitalisiert, aus EUR 29.408,90 seit 3.1.2026



sowie der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 2.360,--  
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 075958d)  
(13 E 13/26k)  
b 422/2026 Rang siehe Pfandrecht C-LNR 29 (13 E 13/26k)  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 10.03.2026 15:03:16

# DIGITALE KATASTERMAPPE



Quelle: BEV; Bearbeitung: EHL



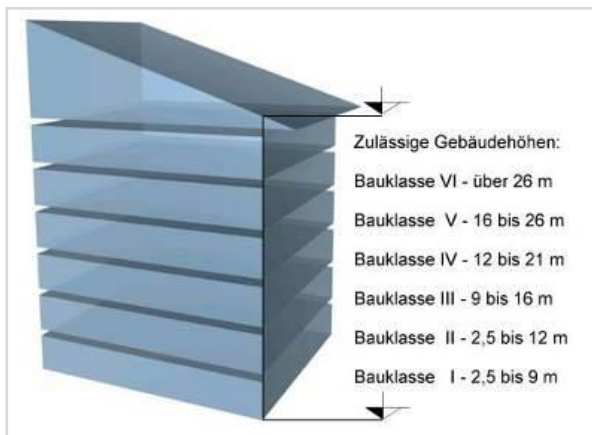
EZ 608, KG 01101 Favoriten

## FLÄCHENWIDMUNG | BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, unter [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at), weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

<b>W</b>	Bauland-Wohngebiet
<b>III</b>	Bauklasse III (min. 9 m, max. 16 m)
<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>G</b>	gärtnerische Ausgestaltung

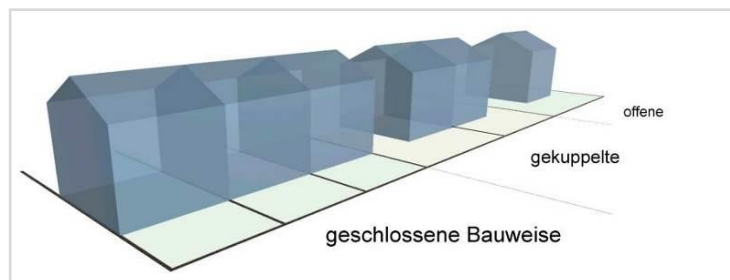
### BAUKLASSEN



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.

### 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:





## ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATION

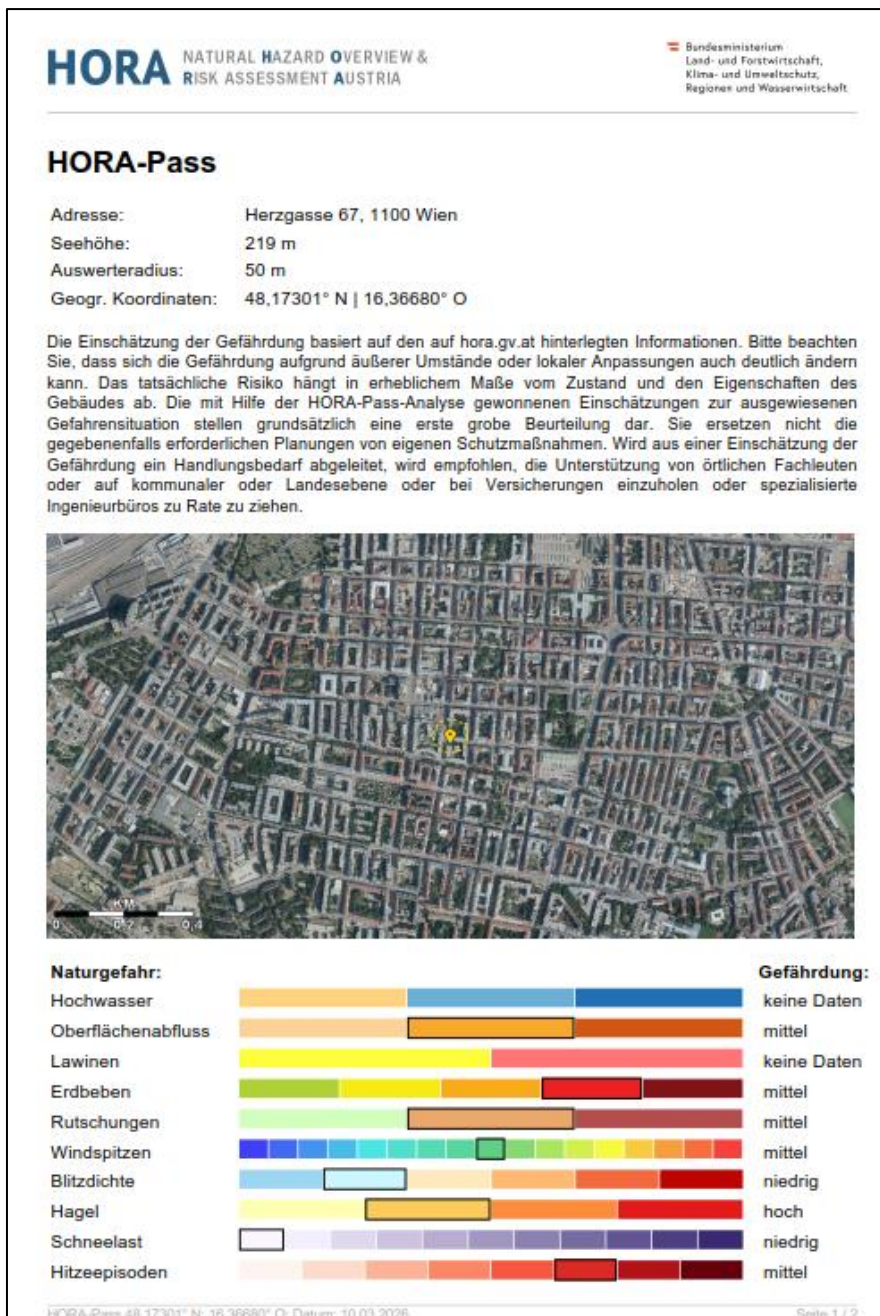
Gemäß § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) hat das zuständige Bundesministerium eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen. Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG sind auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) Altlasten sowie jene Altablagerungen und Altstandorte zu veröffentlichen, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden.

Gemäß unserer stichtagsbezogenen Abfrage unter [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) weist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen aus.

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

# NATURGEFAHREN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft in einem Radius von 50 Meter laut HORA Pass wie folgt einzuschätzen:



**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

**Legende und weiterführende Informationen**

**Hochwasser**

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

**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

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

**Oberflächenabfluss**  
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

**Lawinen**

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

**Erdbeben<sup>1</sup>**

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

**Blitzdichte**  
[Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

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

**Hitzeepisoden**  
Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

**Rutschungen**

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

**Hagelgefährdung - max.**  
Hagelkorngröße 30-jährlich

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

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1  
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

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

HORA-Pass 48, 17301° N; 16,36680° O; Datum: 10.03.2026 Seite 2 / 2

Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at); Bearbeitung: EHL

Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten HORA-Abfrage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

## LÄRMKARTE

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Die Lautstärken sind dabei wie folgt zu interpretieren:

- 55 bis 60 dB: Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke.
- 60 bis 65 dB: Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen.
- 65 bis 70 dB: Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.
- 70 bis 75 dB: Entspricht einem Fön oder Staubsauger in 1 m Entfernung.
- ab 75 dB: Entspricht starkem Straßenverkehr.

### STRASSENVERKEHR

Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Laut Kartierung ist der Standort einer Lärmbelastung von 55-60 dB ausgesetzt.



Quelle: <https://www.laerminfo.at/>; Bearbeitung: EH

L

## LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

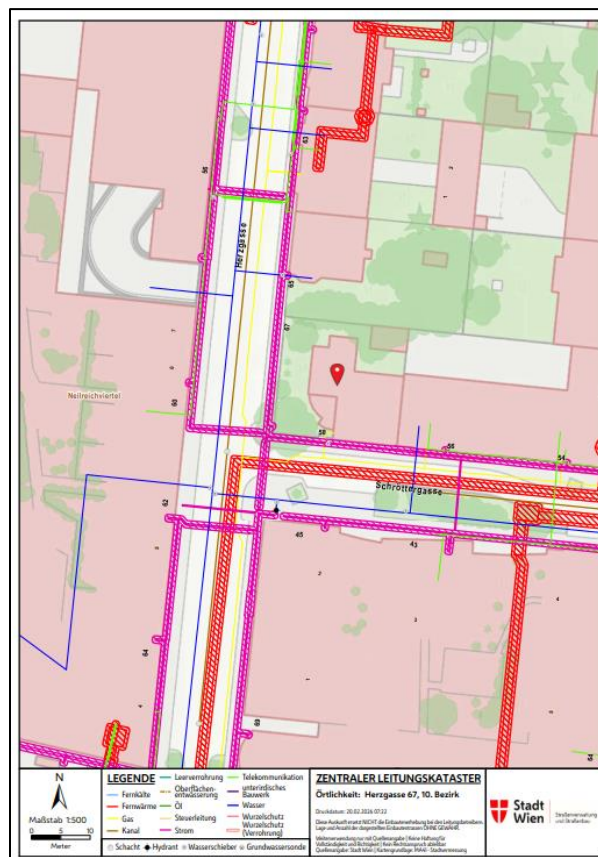
Die gegenständliche Liegenschaft stellt einen ebenen unbebauten, rechteckig konfigurierten Eckbauplatz dar. An der nördlichen Grundgrenze besteht Baumbestand, die weitere Grundfläche ist verwildert. Im Zeitpunkt der Besichtigung ist die Liegenschaft straßenseitig mittels Bauzaun eingefriedet, zu den Anrainerliegenschaften bestehen Massiv- bzw. Feuermauern.

## BESTANDSSITUATION

Es liegen keine Informationen über etwaige Bestandsrechte Dritter vor, in der Wertermittlung wird sohin von der gänzlichen Bestandsfreiheit ausgegangen.

## VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Laut Zentralem Leitungskataster der Stadt Wien sind sämtliche Anschlüsse, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas, Strom, Fernwärme und Telefon an der Grundstücksgrenze bzw. in den umliegenden Straßenzügen vorhanden.



Quelle: MA 28 Zentraler Leitungskataster | 20.02.2026 Bearbeitung: EHL

## GENEHMIGUNGEN

Am 13.03.2026 wurde bei der zuständigen Baubehörde Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft genommen. In diesem sind keine Planungen aufliegend, mit 11.06.2024 wurde der Gesamtabbruch des Altbestandes fertiggestellt.

## FOTODOKUMENTATION



V

# WERTERMITTLUNG

## METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

### Bewertungsgrundsatz

- § 2. (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.

### Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (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.

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 13.03.2026
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Aktuelle Marktdaten weisen zum Bewertungsstichtag auf eine verhaltene Marktaktivität unter erschwerten Rahmenbedingungen hin. Es wird sohin auf die Bedeutung des Stichtagsprinzips explizit hingewiesen. Eine Überprüfung der Marktverhältnisse kann in kürzeren Abständen erforderlich sein. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse erfordert eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Der Bodenwert ergibt sich bei Liegenschaften wie der gegenständlichen, welche mehrgeschoßig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bzw. Investor bereit ist, als Grundkostenanteil für einen m<sup>2</sup> erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Im dicht bebauten Stadtgebiet stehen Vergleichswerte für Bodenpreise nur in sehr beschränktem Ausmaß zur Verfügung. In der Bewertungspraxis wird somit, um den Grundwert einer Liegenschaft zu ermitteln, der Grundkostenanteil pro m<sup>2</sup> Nutzfläche mit der gesamten Nutzfläche multipliziert.

Für die gegenständliche Bewertung ziehen wir das Residualwertverfahren zur Ermittlung des Grundkostenanteils und sohin des Verkehrswertes heran.

## RESIDUALWERTVERFAHREN

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Liegenschaft zu ermitteln.

Das Residualwertverfahren führt zur Ermittlung eines „Residuums“, welches im Falle einer Verwertung der Liegenschaft durch die Berücksichtigung von Baumaßnahmen und sonstigen Entwicklungskosten verbleibt. Beim Residualwertverfahren bzw. einer Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des „Residuums“, sie beruht auf Prognosen.

Die Projektkosten setzen sich aus Abbruch- und Entsorgungskosten sowie Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnung beinhaltet von den Sachverständigen recherchierte und gemäß ihren Erfahrungswerten entsprechende Werte.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmungen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten sowie insbesondere auch Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Verkaufspreise im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen wurden durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten in die Bewertung ein.

Die Projektkosten werden dem Projekterlös, welcher nach Fertigstellung erzielt wird, gegenübergestellt. Da ein Projekt (üblicherweise) nur dann entwickelt wird, wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, wird im Rahmen der Wertermittlung auch ein marktüblicher Developergewinn berücksichtigt.

Die anfallenden Erwerbsnebenkosten auf den Grundstückskauf berücksichtigen die Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintragungsgebühr, Maklerkosten, allfällige Kosten für eine rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Due Diligence sowie entsprechende Notar- und Anwaltskosten.

Ergebnis der Kalkulation ist der Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des Projektes. Wir gehen davon aus, dass das gegenständliche Projekt die beste Nutzung („highest and best use“) der Liegenschaft widerspiegelt.

Weiters halten wir fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen oder sonstigen unvorhersehbaren Einflüssen andere Nutzflächendimensionen ergeben können, als in der Projektrechnung angenommen wird. Es wird jegliche Haftung für die tatsächlich zustande kommende Nutzfläche ausgeschlossen.

## VERKAUFSERLÖSE: VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Für die Ermittlung des Verkaufserlöses der Wohnungen und Garagenstellplätze nach Fertigstellung wird im Rahmen des Residualwertverfahrens das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

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

## BEWERTUNGSANSÄTZE | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Zur Ermittlung der erzielbaren Verkaufserlöse der Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätze nach Fertigstellung der fiktiven Projektierung wird die Begründung von Wohnungseigentum angenommen und das Vergleichswertverfahren wie folgt herangezogen.

Im Zuge unserer Recherchen wurden folgende Vergleichstransaktionen für Wohnungen in zeitlicher und örtlicher Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft aus der Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichtes erhoben. Aufgrund der guten Vergleichbarkeit und der der aktuellen Marktlage wird keine zeitliche Anpassung berücksichtigt.

lfd. Nr.	KG	EZ	TZ	KV-Datum	Lage	Kaufpreis	Nutzfläche inkl. Loggia	Loggia	Balkon	Vergleichswert/m <sup>2</sup>	herangezogener Vergleichswert/m <sup>2</sup>
1	01102	365	5448/2025	17.12.2025	Davidgasse	€ 263.200	43,42 m <sup>2</sup>	1,15 m <sup>2</sup>	1,87 m <sup>2</sup>	€ 6.062	€ 6.061,72
2	01102	365	5450/2025	18.12.2025	Davidgasse	€ 222.600	40,20 m <sup>2</sup>	1,15 m <sup>2</sup>	1,92 m <sup>2</sup>	€ 5.537	€ 5.537,31
3	01102	365	5521/2025	19.12.2025	Davidgasse	€ 285.200	40,16 m <sup>2</sup>	1,15 m <sup>2</sup>	1,15 m <sup>2</sup>	€ 7.102	€ 7.101,59
4	01101	1642	1481/2025	20.03.2025	Gudrunstraße	€ 283.000	57,17 m <sup>2</sup>			€ 4.950	€ 4.950,15
5	01101	1642	1344/2025	05.03.2025	Gudrunstraße	€ 292.000	52,76 m <sup>2</sup>			€ 5.534	€ 5.534,50
6	01101	1642	2590/2024	23.04.2025	Gudrunstraße	€ 277.000	46,64 m <sup>2</sup>			€ 5.939	€ 5.939,11
7	01101	1642	2475/2024	09.04.2025	Gudrunstraße	€ 239.000	41,94 m <sup>2</sup>			€ 5.699	€ 5.698,62
8	01101	1642	1907/2025	09.04.2025	Gudrunstraße	€ 286.000	41,77 m <sup>2</sup>			€ 6.847	€ 6.847,02
9	01101	1642	1740/2025	09.04.2025	Gudrunstraße	€ 294.000	41,00 m <sup>2</sup>			€ 7.171	€ 7.170,73
10	01101	3323	3705/2025	14.08.2025	Absberggasse	€ 220.000	36,04 m <sup>2</sup>		9,95 m <sup>2</sup>	€ 6.104	€ 6.104,33
11	01101	3323	3705/2025	14.08.2025	Absberggasse	€ 416.000	76,15 m <sup>2</sup>		20,93 m <sup>2</sup>	€ 5.463	€ 5.462,90
12	01101	3323	1378/2025	20.03.2025	Absberggasse	€ 305.000	58,51 m <sup>2</sup>	3,47 m <sup>2</sup>	3,44 m <sup>2</sup>	€ 5.213	€ 5.212,78
<b>Mittelwert</b>										<b>€ 5.968</b>	<b>€ 5.968</b>
Ausreißer -30%										€ 4.178	
Ausreißer +30%										€ 7.759	
<b>Mittelwert gerundet</b>											<b>€ 6.000</b>

Der gerundete Mittelwert nach einem Ausreißertest von +/- 30 % beträgt € 6.000, --/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der ermittelte Vergleichswert wird dem Bewertungsansatz zu Grunde gelegt.

Für Tiefgaragen-Stellplätze konnten Vergleichstransaktionen zwischen € 25.000,-- und € 30.000,--/Stück erhoben werden. Für die laut Bauordnung erforderlichen Pflichtstellplätze werden € 27.000,--/ Stück in der Wertermittlung berücksichtigt.

## BEWERTUNGSANSÄTZE | RESIDUALWERTVERFAHREN

### ERZIELBARE NUTZFLÄCHE

Auf Basis der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen wird unter Heranziehung des online-Messtools von [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) die mögliche erzielbare Nutzfläche im Neubaufall berechnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Methodik lediglich eine überschlagsmäßige Kalkulation darstellt und keine Planung eines Ziviltechnikers ersetzt bzw. diesem Genauigkeitsgrad nicht entspricht.

Es wird sohin explizit darauf hingewiesen, dass nach Vorliegen von Detailplanungen es zu Abweichungen kommen kann. Jedwede Haftung unsererseits wird diesbezüglich ausgeschlossen.

ÜBERSCHLÄGIGE NUTZFLÄCHENERMITTLUNG	
Widmung	W III g
<b>bebaubare Fläche ca.</b>	<b>190 m<sup>2</sup></b>
Bauklasse	III
max. zulässige Höhe	16,0 m
Brutto-Geschoßhöhe	3,0 m
erzielbare Geschoße	6
<b>erzielbare BGF</b>	<b>1.203 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächenfaktor	85%
<b>erzielbare NF</b>	<b>1.023 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>
<b>STELLPLÄTZE</b>	<b>10 Stk</b>

### BAU- UND BAUNEKENKOSTEN

Betreffend die Bau- sowie Baunebenkosten wurden umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmen sowie im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten sowie die Empfehlungen des SV-Verbandes in die Bewertung ein.

Die reinen Baukosten werden wie folgt angesetzt:

Wohnungen:	brutto € 3.050,--/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Tiefgarage:	brutto € 25.000,--/Stellplatz

Die Baunebenkosten werden mit 16,00 % der reinen Baukosten angenommen und beinhalten Kosten für Planung, Vermessungsarbeiten, Baustelleneinrichtung, Bauleitung, Baucontrolling und -monitoring, Bauversicherungen, Bewachung der Baustelle, Gebühren für Ämter und Behörden, Gutachten und sonstige Experten, Notariatskosten, etc.. Weiters wird ein Prozentsatz von 3,00 % der reinen Baukosten für Unvorhergesehenes zum Ansatz gebracht.

### FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Finanzierungskosten werden mit 6,00 % über eine Bauzeit von 18 Monaten angesetzt, wobei angenommen wird, dass durchschnittlich 50,00 % der Baukosten über die Bauzeit finanziert werden. Die Finanzierungskosten beziehen sich auf die Baukosten, Baunebenkosten und Unvorhergesehenes.

## VERMARKTUNGSKOSTEN

Die Vermarktungskosten, wie Marketing und Maklergebühren samt Nebenkosten, werden mit 2,00 % der Verkaufserlöse angesetzt.

## DEVELOPERGEWINN

Aufgrund unserer Recherchen bei Projektentwicklern und einschlägigen Marktteilnehmern schätzen wir den erwarteten Developergewinn bei einem Projekt dieser Art und Größenordnung auf 12,00 % bezogen auf den Verkaufserlös nach Fertigstellung ein.

## BAUZEIT/ABZINSUNG

Aufgrund der angenommenen Projektentwicklungszeit bis zur Fertigstellung wird das Residuum abzüglich des Developergewinns sodann mit 6,00 % über 3 Jahre zum Stichtag des Gutachtens abgezinst.

## ERWERBSNEBENKOSTEN

Die Erwerbsnebenkosten setzen wir mit 8,00 % des abgezinsten Projektwerts an.

## WERT DER PROJEKTLIEGENSCHAFT ZUM STICHTAG

Der Projektwert nach Fertigstellung abzüglich der Errichtungskosten sowie des Developergewinns ergibt abgezinst den Wert der Projektliegenschaft unter Berücksichtigung des zu Grunde gelegten Projektes.

## RESIDUALWERTVERFAHREN

ERRICHTUNGSKOSTEN			
	Nutzfläche Stk.	reine Baukosten /m <sup>2</sup> , /Stk.	reine Baukosten
Wohnungen brutto	1.000 m <sup>2</sup>	€ 3.050/m <sup>2</sup>	€ 3.050.000
PKW-Stellplätze brutto	10 Stk	€ 25.000/Stk.	€ 250.000
Reine Baukosten	1.000 m <sup>2</sup>		€ 3.300.000
Baunebenkosten		16,00%	€ 528.000
Unvorhergesehenes		3,00%	€ 99.000
Baukosten inklusive Baunebenkosten			€ 3.927.000
Finanzierungskosten Bau (Ausschöpfungsgrad 50%)	18 Monate	6,00%	€ 176.715
Kosten für Verkauf und Marketing	2,0% der erzielbaren Verkaufserlöse		€ 125.400
<b>ERRICHTUNGSKOSTEN</b>			<b>€ 4.229.115</b>

ERLÖSE NACH FERTIGSTELLUNG			
	Nutzfläche Stk.	erzielbarer Erlös /m <sup>2</sup> , /Stk.	erzielbarer Erlös
Wohnungen	1.000 m <sup>2</sup>	€ 6.000/m <sup>2</sup>	€ 6.000.000
Stellplätze	10 Stk	€ 27.000/Stk.	€ 270.000
<b>ERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 6.270.000</b>

PROJEKTWERT			
Erlös nach Fertigstellung			€ 6.270.000
Errichtungskosten			-€ 4.229.115
Residuum			€ 2.040.885
abzüglich Developergegninn in % der Erlöse		12,00%	-€ 752.400
Projektwert			€ 1.288.485
Projektwert abgezinst	3,00 Jahre	6,00%	€ 1.081.837
abzüglich Erwerbsnebenkosten		8,00%	-€ 80.136
Projektwert zum Stichtag			€ 1.001.701
<b>PROJEKTWERT ZUM STICHTAG gerundet</b>			<b>€ 1.000.000</b>
Projektwert / m <sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche		1.000 m <sup>2</sup>	€ 1.000/m <sup>2</sup>

# GUTACHTEN

Der lastenfreie Verkehrswert der Liegenschaft

**A-1100 Wien, Herzgasse 67 / Schröttergasse 58**

inneliegend in

EZ 608, KG 01101 Favoriten, BG Favoriten

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der erhobenen Unterlagen und Informationen und der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgelegt:

**€ 1.000.000, --**

*(in Worten: Euro Einemillion)*

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....  
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS  
GESCHÄFTSFÜHRERIN  
Allg. beeidete und gerichtlich zert.  
Sachverständige für Immobilien



.....  
Prok. Mag.(FH) Cornelia Auer, MRICS  
PROJEKTLEITERIN  
Allg. beeidete und gerichtlich zert.  
Sachverständige für Immobilien

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## § 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

## § 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

## § 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“.

Sofern das Gutachten zu Finanzierungszwecken dient, wird explizit darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG nicht dem „Immobilienwert“ bzw. „Property Value“ gemäß Art. 229 (1) CRR III (Verordnung (EU) 2024/1623) entspricht. Bei auftragsgemäßer Ermittlung anderslautender Wertbestimmungen erfolgt im Gutachten eine entsprechende Erläuterung sowie Kalkulation auf Basis der jeweils anzuwendenden, anerkannten Standards.

## § 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist, einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden können. (Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.

Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbüchliche Rechte und Lasten vorliegen.

Erfolgt die Ausfertigung des Gutachtens auftragsgemäß vor dem Bewertungsstichtag, wird die Bewertung unter der besonderen Annahme eines gleichbleibenden Immobilienmarktes zwischen Ausfertigungsdatum und Stichtag erstellt. Weiters wird von einem unveränderten Bau- und Erhaltungszustand sowie einer unveränderten Bestands- und Ertragssituation ausgegangen.

#### § 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenserstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

#### § 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

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

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsammlers ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

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

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherliche Rechte und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Mietverträge werden keiner rechtlichen Prüfung unterzogen. In der Bewertung gehen wir davon aus, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinse werthaltig sind und die darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarungen rechtlich durchsetzbar sind.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

#### § 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

#### § 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

#### § 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

#### § 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

#### § 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

#### § 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per Email; Papieraufbereitungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150 Euro pro angefangene halbe Stunde, 100 Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

### § 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

### § 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen.

Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

### § 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtenauftrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

### § 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

### § 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Anforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

### § 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

### § 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.

#### § 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

#### § 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

#### § 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

## LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Austrian Standards Institute:** ÖNORMEN B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, 2022)
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Faudon/Malai/Trenner:** Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)
- Stabentheiner:** LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

**Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs:** Zeitschrift „Sachverständige“

**Stingl/Nidetzky:** Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

**Hauswurz/Prader:** Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

**White et al.:** Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

**Jauk:** Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

**Verlag Manz:** Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

**Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)