

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft

*A-1220 Wien, Maria-Hirschler-Weg 2*

KG 01660 Kagran

EZ 4559

BG Donaustadt



Bewertungstichtag: 28.09.2022

## EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand: Liegenschaft  
A-1220 Wien, Maria-Hirschler-Weg 2  
KG 01660 Kagra, EZ 4559, GST-NR 1186/3, 1186/12, 1186/13, 1186/43

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes  
zu Finanzierungszwecken

Auftraggeber: Mag. Stefan STEFAN  
Josefstädter Straße 75  
1080 Wien

Bewertungsstichtag: 28.09.2022

Bewertungsmethodik: Ertragswertverfahren

Bewertungsannahmen: Vermietung zu Lager-/Werkstätten-/Bürozwecken  
Liegenschaft für die Nutzung bereits entsprechend saniert  
Sanierung der Fassade bereits erfolgt  
Nutzung entsprechend der Widmung

Nutzfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

Verkehrswert: EUR 465.000,-

Anmerkung: Allfällige zukünftige wirtschaftliche Einflüsse und Auswirkungen aufgrund  
von der Ukraine Krise sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt.  
Weiters weisen wir darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Situation  
erhebliche Bewertungsunsicherheiten vorliegen, wodurch sich der Verkehrswert  
je nach Entwicklung des Immobilienmarktes verändern kann.

Sachverständige: Mag. Michael Buchmeier, MRICS  
Michaela Schindler, BSc. M.A. CIS ImmoZert

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG.....                        | 4  |
| 2. BEFUND.....                                          | 5  |
| 2.1. Standort und Lage .....                            | 5  |
| 2.1.1. Makro- und Mikrolage .....                       | 6  |
| 2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren.....                    | 7  |
| 2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr .....         | 8  |
| 2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung .....     | 9  |
| 2.1.5. Infrastruktureinrichtungen.....                  | 10 |
| 2.1.6. Lärmimmission .....                              | 13 |
| 2.2. Grundbuch .....                                    | 14 |
| 2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt .....                | 16 |
| 2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt.....                    | 16 |
| 2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt .....                      | 16 |
| 2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan..... | 18 |
| 2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen .....           | 19 |
| 2.5. Gefahrendarstellung .....                          | 20 |
| 2.6. Liegenschaftsbeschreibung .....                    | 22 |
| 2.6.1. Beschreibung der Grundstücke .....               | 22 |
| 2.6.2. Beschreibung des Gebäudes .....                  | 22 |
| 2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation.....             | 23 |
| 2.6.4. Energieausweis .....                             | 24 |
| 2.7. Fotodokumentation .....                            | 25 |
| 2.8. Pläne .....                                        | 27 |
| 3. BEWERTUNG & GUTACHTEN .....                          | 28 |
| 3.1. Wertermittlungsverfahren .....                     | 28 |
| 3.2. Ertragswertverfahren.....                          | 28 |
| 3.3. Bewertungsparameter .....                          | 30 |
| 3.4. Verkehrswertermittlung .....                       | 33 |
| 3.5. Verkehrswert .....                                 | 34 |
| 4. ANHANG .....                                         | 35 |
| 4.1. Allgemeine Anmerkungen .....                       | 35 |

## 1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

### Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 28.09.2022 für die Liegenschaft in 1220 Wien, Maria-Hirschler-Weg 2 zu erstatten.

### Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 28.09.2022 statt und wurde von Herrn Georg Logar, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, im Beisein von Herrn Mag. Stefan STEFAN, durchgeführt.

### Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Exposé

### Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchauszug vom 22.09.2022
- Katastermappenauszug vom 26.09.2022
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 26.09.2022
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 26.09.2022
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 26.09.2022
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 28.09.2022

### Literatur

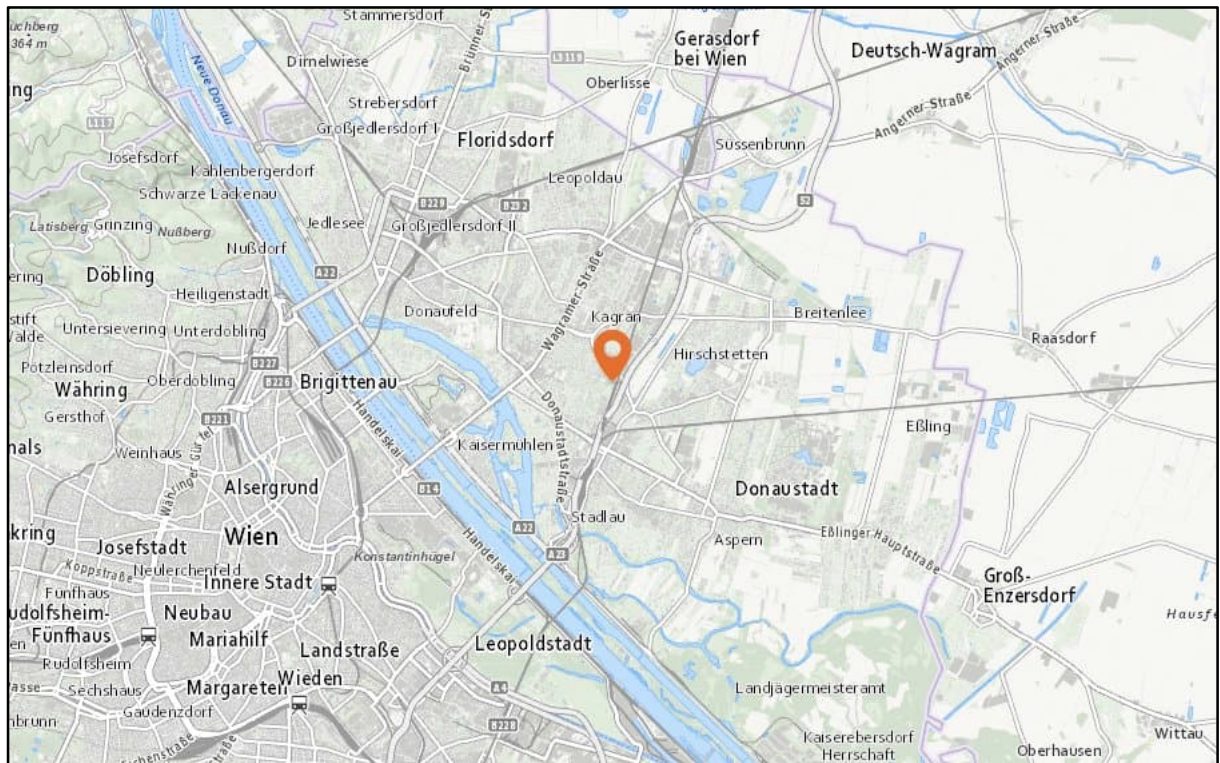
- Liegenschaftsbewertung (Heimo Kranewitter), 7. Auflage, 2017
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert & Funk), 3. Auflage, 2014
- Der Wert von Immobilien (Seiser, Kainz), 1. Auflage, 2011
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802 idgF

### Preiserhebungen

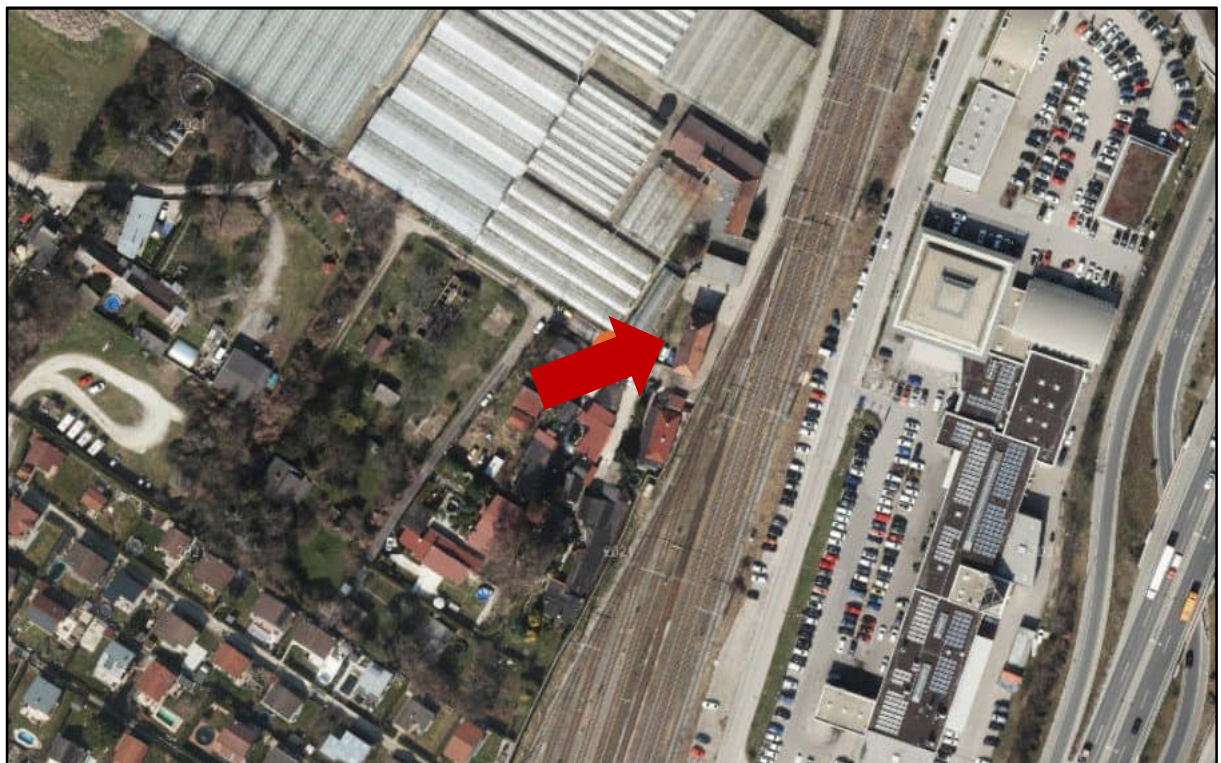
- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer mit Umrechnungsfaktoren für Österreich

## 2. BEFUND

### 2.1. Standort und Lage



Quelle: Basemap.at



Quelle: Basemap.at

### 2.1.1. Makro- und Mikrolage

#### Bezirksinformationen

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Gemeinde:                     | Donaustadt |
| Polit. Bezirk:                | Donaustadt |
| Bundesland:                   | Wien       |
| Einwohner:                    | 203.823    |
| Fläche (in km <sup>2</sup> ): | 102,31     |
| Einwohner / km <sup>2</sup> : | 1.993      |

#### Makrostandort

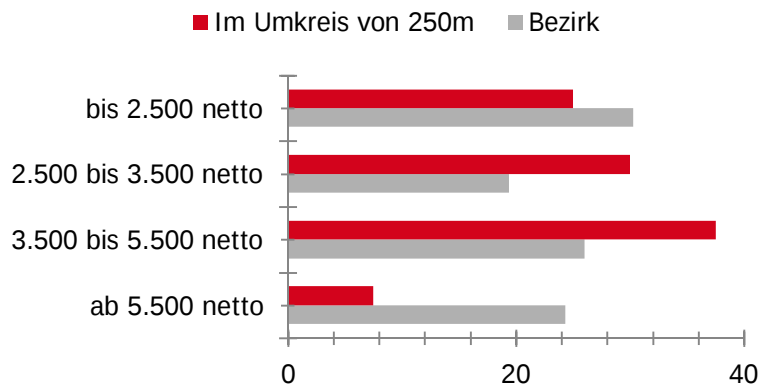
Die Donaustadt ist der 22. Wiener Gemeindebezirk. Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Osten der Stadt ist der bei weitem größte und der nach Favoriten bevölkerungsreichste. Die fast ein Viertel des Wiener Gemeindegebiets ausmachende Donaustadt zeichnet sich durch ein vielfältiges Erscheinungsbild aus. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen findet sich das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau City und die Seestadt Aspern, die zu den größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas zählt. Der 22. Bezirk beherbergt zudem wichtige Naherholungs- und Naturschutzgebiete wie die Alte Donau und die Lobau sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds.

#### Mikrostandort

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung der Liegenschaft ist von Wohn- sowie Gewerbegebieten umgeben. Direkt an die Liegenschaft anschließend befinden sich die Gleise der Ost-Bahn sowie eine Stadtgärtnerei. Im näheren Umkreis befindet sich der Gewerbepark Stadlau, welcher sich fußläufig in rund 15 Minuten bzw. mit dem Auto innerhalb von 5 Minuten erreichen lässt. Dort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus lässt sich die Südosttangente (A23) in wenigen Minuten über die Auffahrt Hirschstetten erreichen, welche in rund 700 m Entfernung liegt.

## 2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

### Haushaltseinkommen

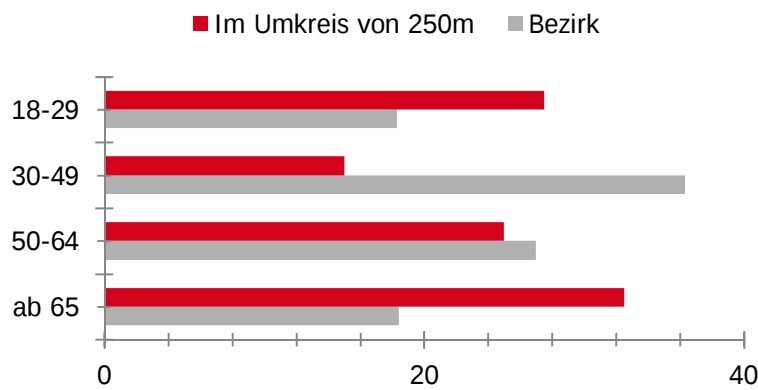


### Einkommen netto pro Monat

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| bis 2.500 netto       | 25% |
| 2.500 bis 3.500 netto | 30% |
| 3.500 bis 5.500 netto | 38% |
| ab 5.500 netto        | 8%  |

Quelle: ProfileAddress

### Altersstruktur

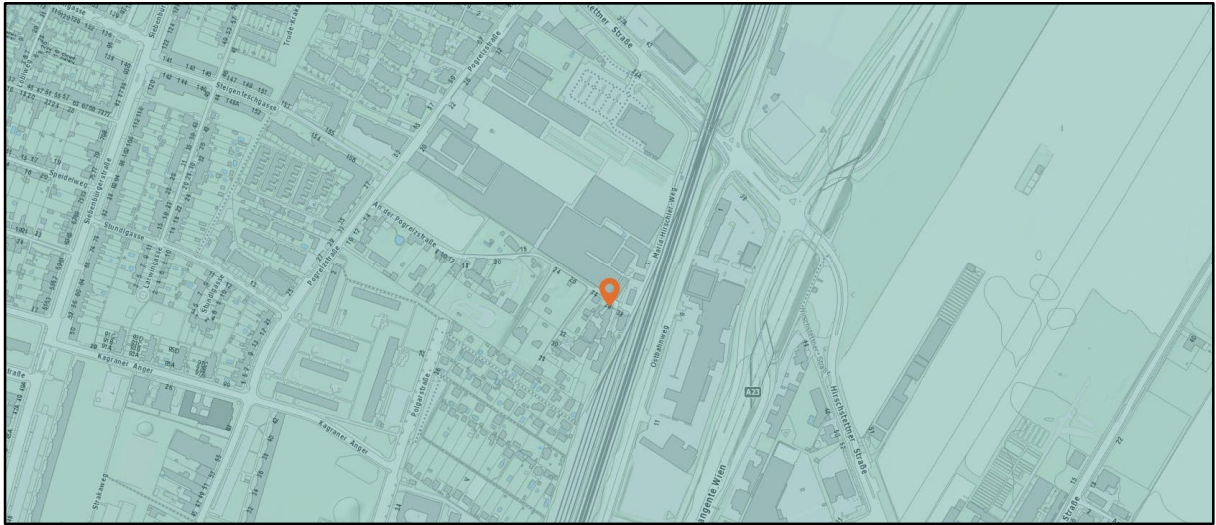


|       |     |
|-------|-----|
| 18-29 | 28% |
| 30-49 | 15% |
| 50-64 | 25% |
| ab 65 | 33% |

Quelle: ProfileAddress

### 2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr

#### Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen



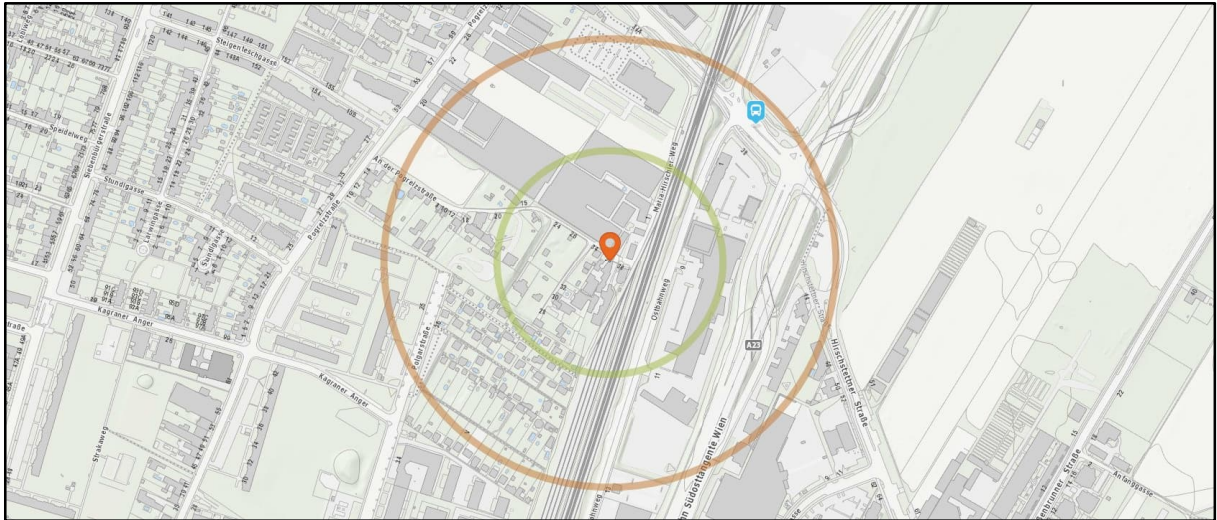
Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at

#### Kurzparkzonen



Mo.-Fr. (werkt.) v. 9-22 Uhr 2 h

## 2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



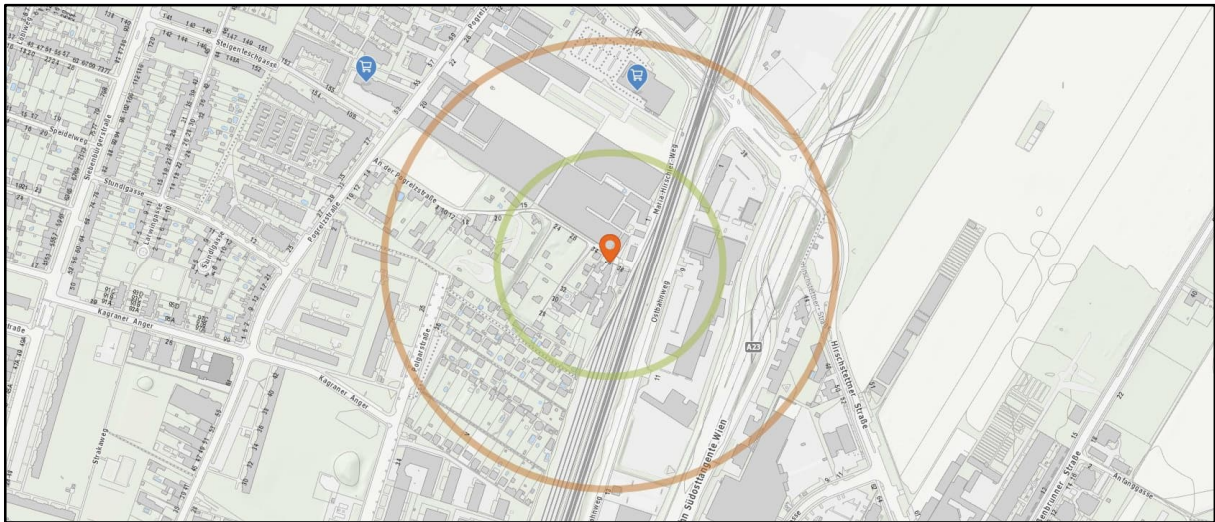
Bushaltestelle

Anzahl im Umkreis: 1

- Marietta-Blau-Gasse (22A, 87A) (220 m)

## 2.1.5. Infrastruktureinrichtungen

### Alltags- und Nahversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten

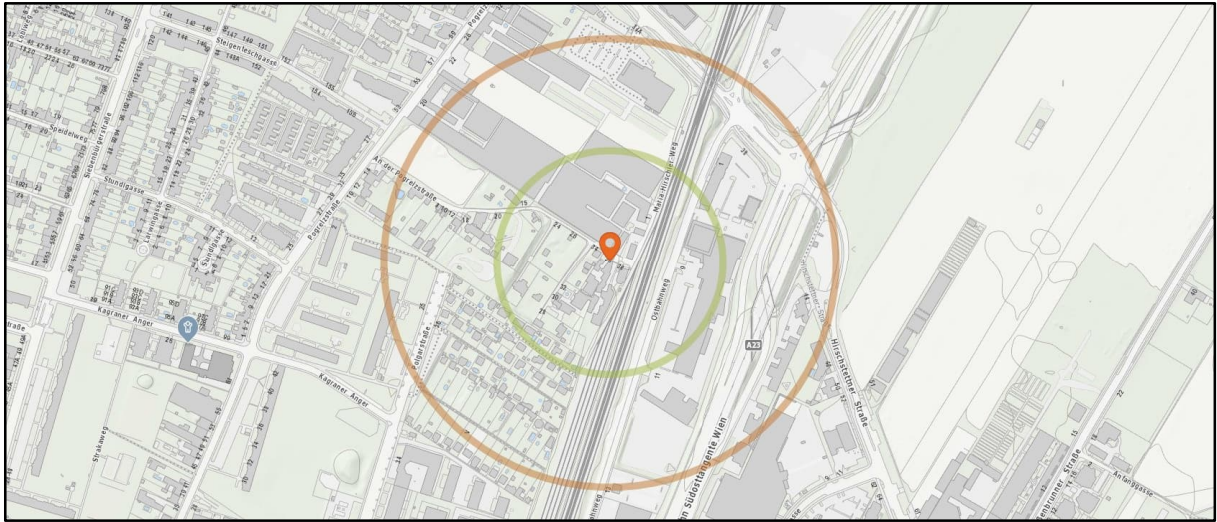


Supermarkt

Anzahl im Umkreis: 2

- **HOFER (190 m)**  
Hirschstettner Straße 34a,  
1220 Wien
- **BILLA Wien (330 m)**  
Pogrelzstraße 53,  
1220 Wien

## Bildungseinrichtungen



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten

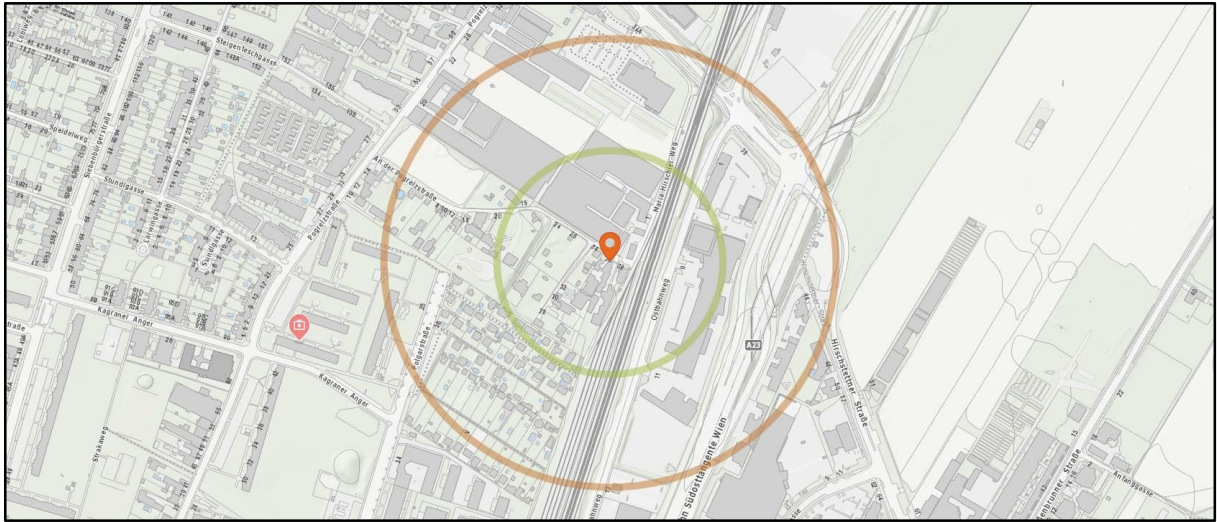


Kindergarten

Anzahl im Umkreis: 1

- Pfarrkindergarten Kagranger Anger (480 m)  
Kagranger Anger 26,  
1220 Wien

## Gesundheitsversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Arzt

Anzahl im Umkreis: 1

- Dr. Manfred Kühler (360 m)  
Pogrelzstraße 2/2/1,  
1220 Wien

## 2.1.6. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft besteht in der Umgebung der Liegenschaft ein Lärmpegel von bis über 75 dB durch Straßen-, sowie Schienenverkehr.

### Lärm Straßenverkehr

#### 55 bis 60 db:

Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs.

#### 60 bis 65 db:

Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen. Kann psychische Reaktionen, z.B. Stress und Gereiztheit auslösen.

#### 65 bis 70 db:

Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro. Das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen erhöht sich bei Dauerbelastung.

#### 70 bis 75 db:

Entspricht einem Staubsauger in 1m Entfernung.

#### ab 75 db:

Entspricht starkem Straßenverkehr. Lärm in dieser Lautstärke kann die Gesundheit belasten.



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

### Lärm Schienenverkehr



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

## 2.2. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran  
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 4559

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5907/2022

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

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE               |
|--------------|----------------|--------|---------------------------|
| 1186/3       | G GST-Fläche   | *      | 411                       |
|              | Bauf.(10)      |        | 110                       |
|              | Gärten(10)     |        | 301 Maria-Hirschler-Weg 2 |
| 1186/12      | Sonst(10)      | *      | 108                       |
| 1186/13      | Sonst(10)      | *      | 5                         |
| 1186/43      | G Sonst(50)    | *      | 130                       |
| GESAMTFLÄCHE |                |        | 654                       |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

- 2 a 7068/2019 RECHT der Duldung des aus dem Bahnbetriebe erwachsenden Schadens hins Gst 1223/2 1223/4 für Gst 1186/3 1186/12 1186/13 (Urk. bei EisB 27/38 9289/2007)
- b 7068/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 4267
- 3 a 5691/2015 RECHT der Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Erhaltung und der Erneuerung eines Kabels auf Gst 387/1 für Gst 1186/3 1186/13
- b 7068/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 4267
- 4 a 7068/2019 Verpflichtung zur Übergabe und zur Grundabtretung des Gst 1186/12 gem Pkt 1 Bescheid der MA 64 2018-12-14

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

1 ANTEIL: 1/1

TBSR International Services Ges.m.b.H. (FN 448300s)

ADR: Südtiroler Platz 12/305, Kufstein 6330

a 7068/2019 Kaufvertrag 2019-11-28 Eigentumsrecht

b 5907/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-09-16

Treuhänder: Mag. Severin Hammer Rechtsanwalt geb 1982-07-12

Albertgasse 1/14, 1080 Wien

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

- 1 a 1066/2004 9289/2007  
DIENSTBARKEIT des Dauerbestandes, Betriebes und Erhaltung der Autobahn Südosttangente Wien A 23 samt Nebenanlagen gem Pkt II. und III. Dienstbarkeitsvertrag 2003-11-10 samt Pläne für Republik Österreich  
hins Gst 1186/3 1186/12 1186/13
- b 7068/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 4267
- 2 a 1247/2016  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer Bahnanlage

- (Straßenbahnbrücke samt Nebenanlagen wie Gleiskörper etc.)  
sowie die Duldung des Bestandes, der Erhaltung und des  
Betriebes dieser Bahnanlage samt aller damit im  
Zusammenhang stehenden Einrichtungen hins Gst 1186/3  
1186/12 1186/13  
gem Pkt II Dienstbarkeitsbestellungs- und Nutzungsvertrag  
2012-04-26 Nachtrag zum Dienstbarkeitsbestellungsvertrag  
und Nutzungsvertrag 2015-12-23  
für WIENER LINIEN GmbH & Co KG (FN 181593z) und ihrer  
Rechtsnachfolger
- b 7068/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 4267
- 3 a 7068/2019 1076/2020  
DIENSTBARKEIT der Duldung der Einwirkungen des ordentl.  
Eisenbahnbetriebes gem Pkt 4.1. Kaufvertrag 2019-11-28 auf  
Gst 1186/3 1186/12 1186/13 1186/43 zugunsten Gst 1186/1  
1186/2
- 4 a 7068/2019  
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes sowie des  
Wegerechtes gem Pkt. 4.2 Kaufvertrag 2019-11-28 ob Gst  
1186/3 1186/12 1186/13 1186/43 für 1.) ÖBB-Infrastruktur  
Aktiengesellschaft (FN 71396w) und deren Mitarbeiter; 2.)  
Pächter angrenzender Grundstücke; 3.) Feuerwehr
- 5 a 7069/2019 Pfandurkunde 2019-10-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

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

\*\*\*\*\*

### 2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus vier Grundstücken (Nr. 1186/3, 1186/12, 1186/13 und 1186/43) mit einer Gesamtfläche von 654 m<sup>2</sup> zusammen.

Die Fläche der Grundstücke 1186/12 und 1186/13 ist nicht im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können somit nicht als gesichert gelten und die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Die Fläche der Grundstücke 1186/3 und 1186/43 ist im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen der Grundstücke können somit als gesichert gelten und die tatsächliche Fläche kann daher nicht abweichend sein.

Folgende Eintragungen sind im Gutsbestandsblatt enthalten:

- *RECHT der Duldung des aus dem Bahnbetriebe erwachsenden Schadens hins Gst 1223/2 1223/4 für Gst 1186/3 1186/12 1186/13 (Urk. bei EisB 27/38 9289/2007)*
- *RECHT der Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Erhaltung und der Erneuerung eines Kabels auf Gst 387/1 für Gst 1186/3 1186/13*
- *Verpflichtung zur Übergabe und zur Grundabtretung des Gst 1186/12 gem Pkt 1 Bescheid der MA 64 2018-12-14*

### 2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszug vom 22.09.2022 ist die Alleineigentümerin der Liegenschaft die TBSR International Services Ges.m.b.H.

### 2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragungen sind im Lastenblatt enthalten:

- *DIENSTBARKEIT des Dauerbestandes, Betriebes und Erhaltung der Autobahn Südosttangente Wien A 23 samt Nebenanlagen gem Pkt II. und III. Dienstbarkeitsvertrag 2003-11-10 samt Pläne für Republik Österreich hins Gst 1186/3 1186/12 1186/13*
- *DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer Bahnanlage (Straßenbahnbrücke samt Nebenanlagen wie Gleiskörper etc.) sowie die Duldung des Bestandes, der Erhaltung und des Betriebes dieser Bahnanlage samt aller damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen hins Gst 1186/3 1186/12 1186/13 gem Pkt II Dienstbarkeitsbestellungs- und Nutzungsvertrag 2012-04-26 Nachtrag zum Dienstbarkeitsbestellungsvertrag und Nutzungsvertrag 2015-12-23 für WIENER LINIEN GmbH & Co KG (FN 181593z) und ihrer Rechtsnachfolger*

- *DIENSTBARKEIT der Duldung der Einwirkungen des ordentl. Eisenbahnbetriebes gem Pkt 4.1. Kaufvertrag 2019-11-28 auf Gst 1186/3 1186/12 1186/13 1186/43 zugunsten Gst 1186/1 1186/2*
- *DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes sowie des Wegerechtes gem Pkt. 4.2 Kaufvertrag 2019-11-28 ob Gst 1186/3 1186/12 1186/13 1186/43 für 1.) ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w) und deren Mitarbeiter; 2.) Pächter angrenzender Grundstücke; 3.) Feuerwehr*
- *PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,-- für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)*

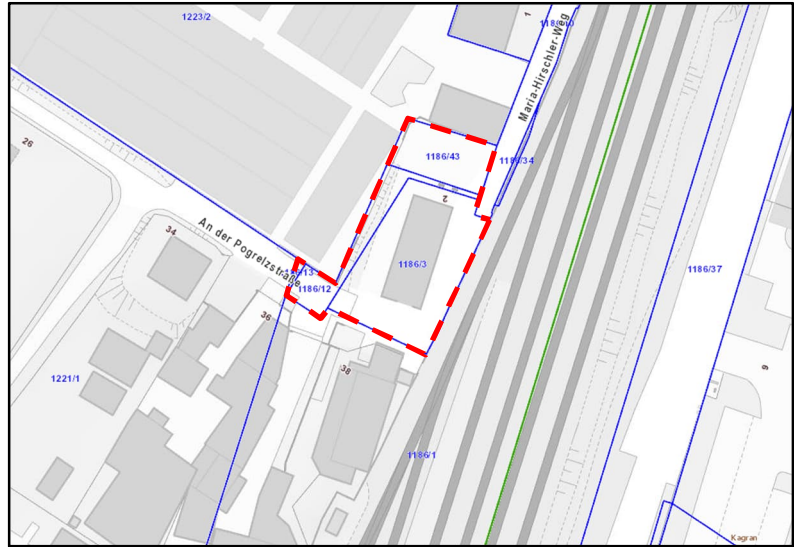
Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.

Dem Sachverständigen wurden keinerlei Unterlagen übermittelt. Die Dienstbarkeitsverträge konnten online nicht ausgehoben werden. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass die Dienstbarkeiten keinen wertbeeinflussenden Charakter aufweisen. Es wird draufhingewiesen, dass sich der Wert im Zuge einer Detailprüfung entsprechend ändern kann.

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert demnach auf der Annahme, dass weder bücherliche noch außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

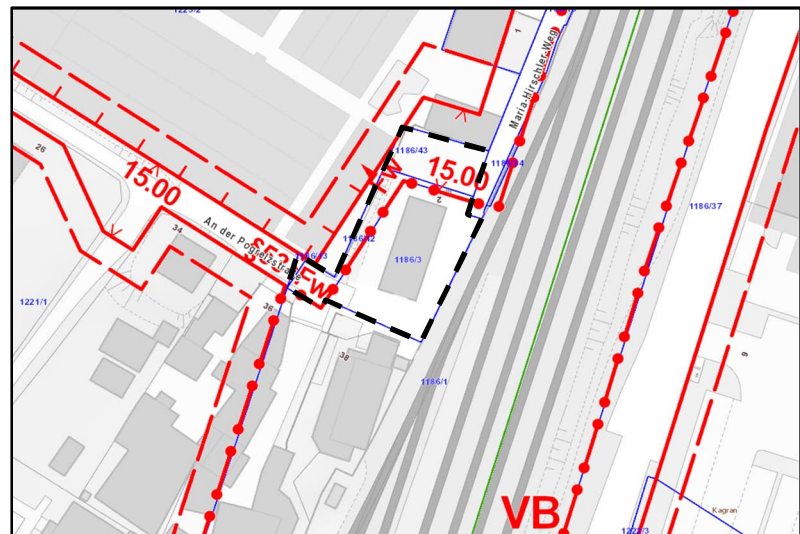
## 2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

### Flächenwidmungs- und Katasterplan



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at, bev.gv.at

### Bebauungsplan



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at, bev.gv.at

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>VB</b>   | Verkehrsband                                                         |
| <b>Fw</b>   | Fußweg                                                               |
| <b>§ 53</b> | Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen |

### § 6 Wr. BO – zulässige Nutzung

15) Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen Bauwerke sind in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n).

## 2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Verdachtsflächenkataster auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:

Die Grundstücke 1186/3, 1186/12, 1186/13 und 1186/43 in Kagra (1660) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Keines der Grundstücke im Umkreis von ca. 250m ist im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Verkehrswert verändern.



## 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

### 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

### Windspitzen [km/h]

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

### Lawinen

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

### Rutschungen

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

### Blitzdichte [Blitzeinschläge / 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

### Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

### 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

<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 BML 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.

## 2.6. Liegenschaftsbeschreibung

### 2.6.1. Beschreibung der Grundstücke

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus vier 654 m<sup>2</sup> großen Grundstücken mit den Grundstücksnummern 1186/3, 1186/12, 1186/13 und 1186/43. Die Grundstücke haben unregelmäßige Formen und weisen eine annähernd ebene Grundfläche auf.

### 2.6.2. Beschreibung des Gebäudes

| Kriterium              | Beschreibung                                                    |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Objekttyp              | Ehemaliges Stellwerk der ÖBB                                    |
| Baujahr                | Ca. 1960 (Annahme gemäß historischer Luftbilder der Stadt Wien) |
| Geschosse              | EG, 1. OG                                                       |
| Bauweise               | Massivbauweise                                                  |
| Dach                   | Walmdach, Ziegeldeckung                                         |
| Fassade                | Putzfassade                                                     |
| Fenster                | Kunststofffenster, Stahlfenster                                 |
| Sonnenschutz           | Nicht vorhanden                                                 |
| Vertikale Erschließung | Stiege                                                          |
| Heizung                | k.A.                                                            |
| Kühlung/Lüftung        | k.A.                                                            |
| Ver- und Entsorgung    | Ortsüblich                                                      |

#### Sanierung:

Informationen über etwaige Umbauten und Sanierungsmaßnahmen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Gemäß der Befundaufnahme vor Ort wurden die Außentüren erste kürzlich erneuert.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass das Gebäude für eine Vermietung als Lager/Werkstatt/Büro in entsprechenden Zustand versetzt wird und die Fassade erneuert wird.

#### Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem mäßigen Bau- und Erhaltungszustand.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.

Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

### 2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Stellwerk der ÖBB, welches aktuell zu Lagerzwecken genutzt wird. Das Gebäude besteht aus insgesamt 300 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf zwei Ebenen. Es wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass das Gebäude zu Lager-/Werkstätten-/Bürozwecken vermietet wird.

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben, Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

#### 2.6.4. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen wurde vom Auftraggeber kein Energieausweis vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Verkaufes der gegenständlichen Liegenschaft ein Energieausweis vorzulegen ist.

Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter.

Gem. § 5 Energieausweisvorlagegesetz sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

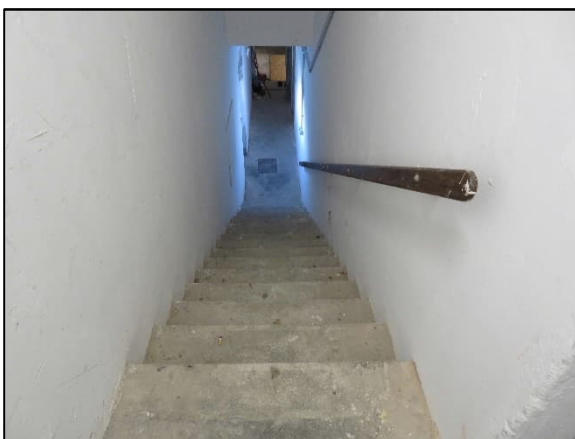
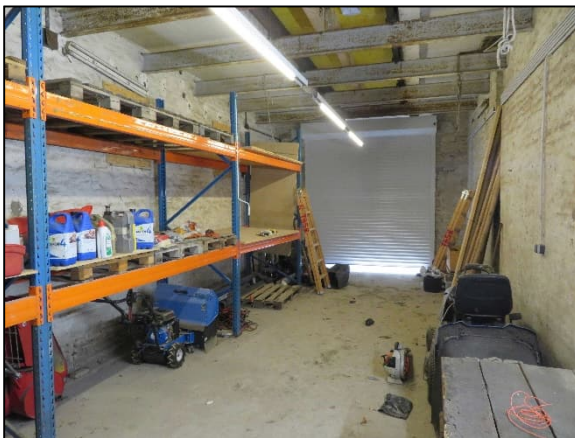
*§ 5. Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungsspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:*

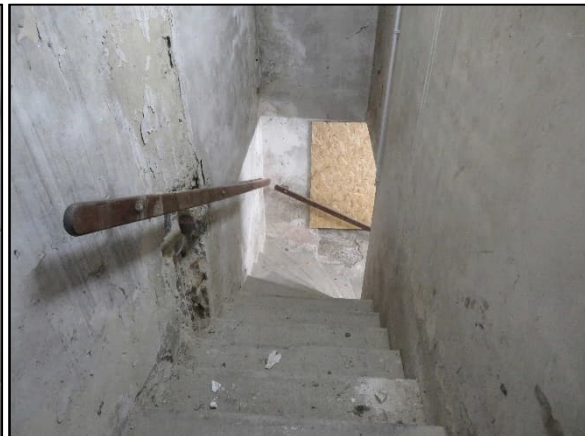
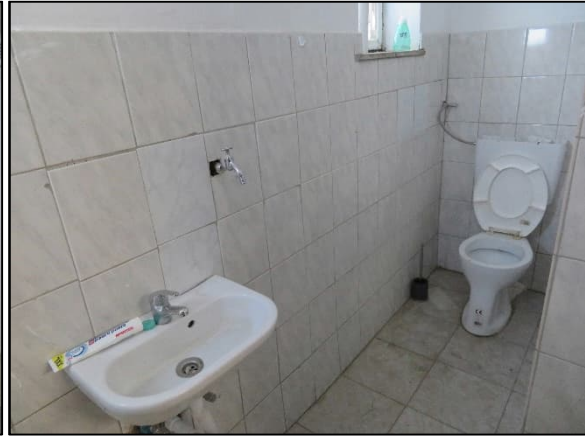
- 1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,*
- 2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abrechen werde,*
- 3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,*
- 4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,*
- 5. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,*
- 6. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und*
- 7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Fassung vom 18.08.2021, § 5

## 2.7. Fotodokumentation





## 2.8. Pläne

Dem Sachverständigen wurden keine Planunterlagen übermittelt.

### 3. BEWERTUNG & GUTACHTEN

#### 3.1. Wertermittlungsverfahren

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Ertragsimmobilie. Für die Bewertung eines solchen Objektes wird das Ertragswertverfahren als geeignete Wertermittlungsmethode angewandt

Das Ertragswertverfahren wird im Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz §5 LBG und in der ÖNORM B 1802-1 geregelt.

#### 3.2. Ertragswertverfahren

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

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

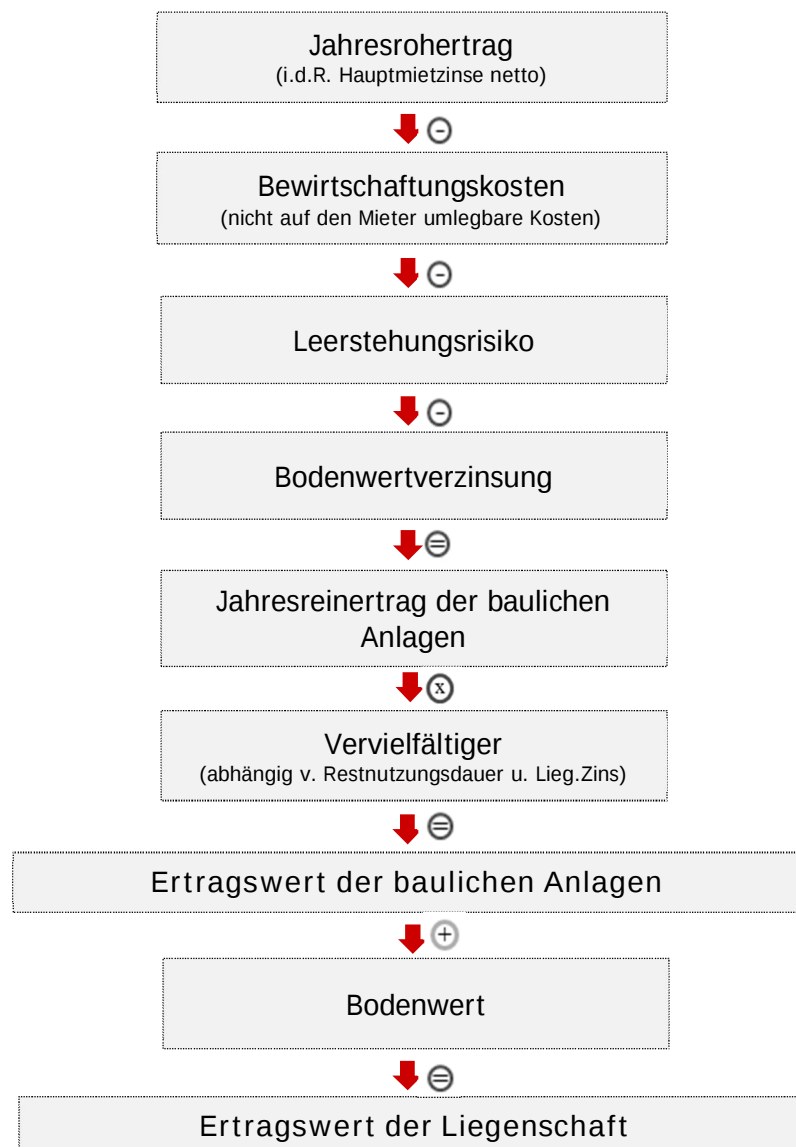
*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag).  
Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

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

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

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als Rohertrag bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie ein Leerstellungsrisiko und die Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht. Dies ergibt den Reinertrag der baulichen Anlagen. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Reinertrag mit dem Vervielfältiger multipliziert. Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Dies ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Nach Addition des Bodenwertes wird der Ertragswert der Liegenschaft ausgewiesen.

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstellung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.



### 3.3. Bewertungsparameter

Im Folgenden werden die zum Ansatz gebrachten Daten und Annahmen der Verkehrswertermittlung dargestellt und erläutert.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass eine Vermietung zu Lager-/Werkstätten-/Bürozwecken erfolgt, sowie, dass eine solche Vermietung entsprechend der derzeitigen Widmung (Verkehrsband) möglich ist und, dass die Liegenschaft entsprechend saniert ist. Insbesondere wird eine bereits erfolgte Sanierung der Fassade unterstellt.

Zunächst ist der Jahresrohertrag der Liegenschaft zu ermitteln, der sich aus den vertraglich vereinbarten oder nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen ergibt.

#### Mietansätze

Durchschnittsmieten für Büroflächen im 22. Bezirk liegen laut Immobilienpreisspiegel 2022 bei rund EUR 10,-/m<sup>2</sup>. Angebotsmieten für einfache Lagerflächen konnten zwischen EUR 4,50/m<sup>2</sup> und EUR 6,-/m<sup>2</sup> erhoben werden. Es wird aufgrund der Konfiguration aus Lager-/Werkstatt-/Bürofläche ein durchschnittlicher Mietzins nach Sanierung von EUR 6,50/m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Bewirtschaftungskosten

Der Jahresrohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu reduzieren. Diese umfassen die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Immobilie regelmäßig anfallenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwälzt werden können. Darunter fallen nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Leerstellungsrisiko. Der gefertigte Sachverständige setzt Bewirtschaftungskosten iHv EUR 5,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche an und berücksichtigt das Leerstellungsrisiko mit 5,00% der Mieteinnahmen.

Daraus ergibt sich der Jahresreinertrag. Dieser muss bei Berücksichtigung des Bodenwertes in der Berechnung in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen geteilt werden. Der Grund und Boden ist zeitlich unbegrenzt nutzbar, sodass sich die Bodenwertverzinsung als ewige Rente errechnet. Bei bebauten Grundstücken wird diese mit dem gleichen Zinssatz gerechnet, welcher auch für das Gebäude angesetzt wird, da der Grund und Boden das Schicksal des Gebäudes teilt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird schließlich mit dem Vervielfältiger multipliziert, um den Ertragswert zu bilden. Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Entsprechend der aktuellen Literatur wird für massive Hallenbauten eine Gesamtnutzungsdauer von 30-50 Jahren angenommen. Der Sachverständige schätzt das Baujahr auf ca. 1960. Aufgrund der massiven Bauweise sowie des Zustands der Liegenschaft wird, nach Sanierung, insbesondere der Fassade, von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Zum somit ermittelten Ertragswert des Gebäudes wird der Bodenwert addiert.

### Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aus dem Immobilienmarkt. Spitzenrenditen für Büroimmobilien liegen in Wien bei rund 3,25 %. Für Logistikimmobilien liegen diese bei rund 3,50 %. Hier ist anzumerken, dass es sich weder um eine klassische Logistikimmobilie, noch um eine klassische Büroimmobilie handelt. Aufgrund der geplanten Nutzung zu Lager-/Werkstatt-/Bürozwecken wird eine darüberliegende Rendite von 5 % als plausibel erachtet. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ein Liegenschaftszinssatz von 3,25 %.

### Bodenwert

Der Bodenwert der Liegenschaft wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Vergleichspreise wurden durch Recherche in der Urkundensammlung des Grundbuchs, sowie aus der internen Kaufpreissammlung des Sachverständigen ermittelt.

Die Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen zwischen den Vergleichsliegenschaften sowie der zu bewertenden Liegenschaft werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen. Da die Vergleichstransaktionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in der Vergangenheit stattfanden, werden die Kaufpreise entsprechend angepasst.

Bodenwertermittlung

Vergleichspreissammlung

| KG   | EZ   | GST-N. | Erwerbsart  | Erwerbsdatum | Widmung      | GST-Fl.<br>in m <sup>2</sup> | Kaufpreis<br>gesamt in € | Kaufpreis/m <sup>2</sup><br>GST-Fl. | Bereinigung |        | bereinigter<br>kaufpreis/m <sup>2</sup><br>indexiert in € | Ausreißer |
|------|------|--------|-------------|--------------|--------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------|--------|-----------------------------------------------------------|-----------|
|      |      |        |             |              |              |                              |                          |                                     | Zeit        | Gesamt |                                                           |           |
| 1665 | 3242 | div.   | Kaufvertrag | 10.01.2017   | Verkehrsband | 9.442                        | 1.225.650                | 129,81                              | 11%         | 11%    | 145                                                       | ja        |
| 1660 | 4267 | 1186/2 | Kaufvertrag | 29.11.2019   | Verkehrsband | 2.355                        | 417.542                  | 177,30                              | 6%          | 6%     | 187                                                       | nein      |
| 1658 | 273  | div.   | Kaufvertrag | 09.08.2019   | Verkehrsband | 1.050                        | 308.555                  | 293,75                              | 6%          | 6%     | 312                                                       | nein      |
| 1658 | 273  | div.   | Kaufvertrag | 14.04.2020   | Verkehrsband | 2.060                        | 605.125                  | 293,75                              | 5%          | 5%     | 308                                                       | nein      |
| 1658 | 852  | 451/3  | Kaufvertrag | 07.11.2016   | Verkehrsband | 3.049                        | 896.406                  | 294,00                              | 12%         | 12%    | 329                                                       | nein      |

zeitliche Bereinigung

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Preisindexierung p. a. | 2,00       |
| Bewertungssichttag     | 28.09.2022 |

Vergleichswertermittlung

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Mittelwert nach Bereinigung | 256 €/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|----------------------|

|                    |      |                      |
|--------------------|------|----------------------|
| Konfidenzintervall | 35%  | 346 €/m <sup>2</sup> |
|                    | -35% | 167 €/m <sup>2</sup> |

|                                                            |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|
| Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung           | 284 €/m <sup>2</sup> |
| Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung, gerundet | 285 €/m <sup>2</sup> |

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Grundfläche                | 654,00 m <sup>2</sup> |
| bereinigter Vergleichswert | 285 €/m <sup>2</sup>  |
| Vergleichswert gerundet    | 186.390 €             |

### 3.4. Verkehrswertermittlung

#### Objektdaten

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Adresse      | <u>Maria Hirschler Weg 2</u> |
| Postleitzahl | <u>2326</u>                  |
| Ort          | <u>Maria Lanzendorf</u>      |

#### Bewertungsstichtag

28.09.2022

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Besitzverhältnis | <u>Eigentum</u>  |
| Hauptnutzung     | <u>Gewerbe</u>   |
| Indexierung      |                  |
| Grundstücksgröße | <u>654 m²</u>    |
| Grundstückswert  | <u>186.390 €</u> |

#### Flächenanalyse

| Objekt  | Anzahl | Einheit | Fläche<br>in % | Leer-<br>stand | Roh.<br>in % |
|---------|--------|---------|----------------|----------------|--------------|
| Gewerbe | 300,0  | m²      | 100,0%         | 100%           |              |

#### Marktmiete

 € p.m. O./U.-  
rent

6,5 €

#### Bewertungsparameter

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
|                            | <i>Gewerbe</i> |
| Liegenschaftszinssatz      | <u>3,25%</u>   |
| Liegenschaftszinssatz Rev. | <u>3,25%</u>   |
| Bewirtschaftungskosten     | <u>5,0</u>     |
| Leerstandsrisiko           | <u>5,00%</u>   |
| Restnutzungsdauer          | <u>30</u>      |

#### Ertragswert

|                   | Mietflächen | m² / Stk. | HMZ /<br>m² p.m | HMZ p.a. |
|-------------------|-------------|-----------|-----------------|----------|
| Mietertrag fiktiv | Gewerbe     | 300,0     | 6,50            | 23.400 € |
|                   | Gesamt      | 300,0     | 6,50            | 23.400 € |

|                     |         |                       |   |         |
|---------------------|---------|-----------------------|---|---------|
| Inst.Kosten         | - 5,00  | € pro m² Nutzfläche   | - | 1.500 € |
| Leerstandsrisiko    | - 5,00% | des Jahresrohertrages | - | 1.170 € |
| Bodenwertverzinsung | - 3,25% | des Grundpreises      | - | 6.058 € |

|                         |                           |                 |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|
| <u>Jahresreinertrag</u> | exkl. Bodenwertverzinsung | <u>14.672 €</u> |
|-------------------------|---------------------------|-----------------|

|                 |        |   |                                                                                   |
|-----------------|--------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Vervielfältiger | * 19,0 | = | 5,3 % Kapitalisierung bei ewiger Laufzeit<br>3,25 % Kapitalisierung bei 30 Jahren |
|-----------------|--------|---|-----------------------------------------------------------------------------------|

|                        |         |   |
|------------------------|---------|---|
| BW Term                | -       | € |
| BW Reversion Leerstand | 278.509 | € |
| BW Reversion           | -       | € |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| Bodenwert | + | 186.390 € |
|-----------|---|-----------|

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <u>Ertragswert gerundet</u> | <u>465.000 €</u> |
|-----------------------------|------------------|

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Bruttorendite exkl. s.w.U | 5,0%  |
| Bruttorendite inkl. s.w.U | 5,0%  |
| Nettorendite inkl. s.w.U  | 4,5%  |
| Verkehrswert / m² NF      | 1.550 |

### 3.5. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus dem Ertragswertverfahren.

#### Der Verkehrswert der Liegenschaft

KG 01660 Kagran, EZ 4559,  
mit der Adresse A-1220 Wien, Maria-Hirschler-Weg 2,

beträgt unter Berücksichtigung der Anmerkung  
sowie der Bewertungsannahmen zum  
Bewertungstichtag 28.09.2022 gerundet

**netto EUR 465.000,-**  
(Euro vierhundertfünfundsechzigtausend)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
Chartered Surveyor

Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 04. Oktober 2022

## 4. ANHANG

### 4.1. Allgemeine Anmerkungen

#### Gesetze, Richtlinien & Standards:

- Die Ermittlung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt nach den nationalen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORM B 1802.
- Dem Sachverständigenwesen liegt das *Sachverständigen- und Dolmetschergesetz Österreich (Fassung 1.1.2014)* zugrunde.
- Wird die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt, erfolgt die Bewertung gem. Immobilieninvestmentfondsgesetz § 29.
- Der gefertigte Sachverständige bürgt zudem für die zusätzliche Einhaltung diverser europäischer und internationaler Richtlinien:  
*The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA) – Blue Book 2012*  
*Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book 2014*  
*International Valuation Standards Council (IVSC) – White Book 2011*  
*International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)*

#### Grundlagen:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass die Leistungserbringung als unabhängiger Gutachter gem. Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 210, objektiv und unparteiisch erfolgt.
- Das vorliegende Gutachten basiert auf den angeführten vorgelegten Unterlagen und Informationen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten wir uns die Änderung oder Ergänzung der Wertermittlung vor.
- Die erhaltenen Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der Leistungserbringung vom Auftraggeber und Dritten übermittelt wurde, sowie die Inhalte des erstellten Gutachtens, insbesondere die ermittelten Werte, werden vertraulich behandelt.
- Der Übermittler der Unterlagen stellt sicher, dass die für die Erstellung des Gutachtens benötigten Unterlagen, sofern darin personenbezogene Daten natürlicher Personen enthalten sind, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden und vom Sachverständigen zum Zweck der Gutachtenserstellung verarbeitet werden dürfen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.

#### Befundung und Bewertungsansätze:

- Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Der dabei festgestellte Bau- und Erhaltungszustand des Objektes, wurde nur durch äußeren Augenschein bei der Befundaufnahme festgestellt. Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die vom Sachverständigen im Gutachten vorgenommene Baubeschreibung bezieht sich auf offenkundig erkennbare Bauausführungen. Einzelne Bauteile können hiervon jedoch abweichen.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Innenraumausstattungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, es sei denn, sie sind den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen.
- Grundlage für die gegenständliche Bewertung sind die festgestellten Umstände, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts und bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.
- Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichts wurde nicht durchgeführt.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wurde lediglich eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Die in der digitalen Katastermappe (DKM) dargestellten Flächen und Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.
- Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.
- Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Wert verändern.
- Der gefertigte Sachverständige setzt im Zuge der Wertermittlung voraus, dass das gegenständliche Objekt konsensmäßig erbaut wurde, und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Behörde sowie die Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wird davon ausgegangen, dass bei den bisher erfolgten Bauführungen die jeweils gültigen Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden.
- Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung gleichzeitige die bestmögliche Nutzung darstellt.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Unterlagen dem letzten Stand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Nachmessung des Objektes durch den Sachverständigen war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche vom Sachverständigen übernommen.
- Bei der Wertermittlung von Liegenschaften die der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass ein Vorsteuerabzug vorgenommen wird. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) oder des Geschäftsgegenstandes des Auftraggebers oder des Dritten es erfordern, werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge in Ansatz gebracht.

#### Haftungsbedingungen:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur als Gesamtwerk Gültigkeit hat und daher einzelne Auszüge aus dem Gutachten keine Gültigkeit aufweisen.
- Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch den Auftraggeber für den bekanntgegebenen Bewertungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle sind für den einzelnen Schadensfall auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung mit € 5.000.000 beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Sämtliche gutachterliche und beratende Tätigkeiten und Ergebnisse und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Der Gerichtsstand Wien gilt für etwaige Streitigkeiten als vereinbart.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
1010 Wien, Bankgasse 1