SV MUHR & SV WIPFLER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

BEFUND & GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaften

EZ 2984, EZ 5591 und EZ 5592
KG 1803 Inzersdorf
BG Liesing
GSt-Nr 517/367, 517/368, 517/701

mit der Adresse

1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 67 ident Johann-Gottek-Gasse 2 ua)

A 1010 Wien, Am Hof 5
T +43 1 535 69 40 26
E mw@sv-mw.at
H www.sv-mw.at

SILVER 2023 ecovadis Sustainability Rating

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines ---- 3
1.1. Auftrag bzw. Auftraggeber ---- 3
1.2. Zweck des Gutachtens ---- 3
1.3. Bewertungsstichtag ---- 3
1.4. Recherchezeitraum ---- 3
1.5. Vollständigkeitserklärung ---- 4
1.6. Qualitätsstichtag ---- 4
1.7. Weitergabe und Vervielfältigung ---- 5
1.8. Bild- und Tonaufzeichnungen – DSG ---- 5
1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung ---- 5
1.10. Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen ---- 6
1.11. Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages ---- 6
1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung ---- 6
1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung ---- 11
1.11.3. Grundlagen des Auftrages ---- 12
1.12. Literaturverzeichnis ---- 13

2. Befund ---- 14
2.1. Grundbuchauszug ---- 14
2.2. Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung ---- 17
2.2.1. Makrostandort ---- 17
2.2.2. Mikrostandort ---- 18
2.2.3. Maße, Form und Topografie ---- 20
2.2.4. Höhenlinien und Geländeformen ---- 20
2.2.5. Flächenwidmung und Bebauung ---- 21
2.2.6. Örtliches Entwicklungs- bzw. Raumplanungskonzept ---- 22
2.3. Umweltrisiken und Umwelteinflüsse ---- 22
2.3.1. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas ---- 23
2.3.2. Erdbebengefährdung ---- 24
2.3.3. Naturschutz – Schutzgebiete, Schutzobjekte ---- 25
2.3.4. Hochwassergefährdung (HORA) ---- 26
2.3.5. Gefahrenzonenplan ---- 28
2.3.6. Sendekataster ---- 29
2.3.7. Lärminformation ---- 30
2.4. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur ---- 32
2.5. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ---- 36
2.5.1. Gebäude ---- 36
2.5.2. Energieausweis ---- 37
2.5.3. Nutzflächen ---- 37
2.5.4. Planmaterial ---- 38

3. Bilddokumentation vom 10.09.2023 ---- 44

4. Gutachten (Wertermittlung) ---- 48
4.1. Risikoeinschätzung ---- 48
4.1.1. Fungibilität der Liegenschaft ---- 48
4.1.2. Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit) ---- 48
4.1.3. Kontaminationsrisiko ---- 49

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.1.4. Marktsegment Nachfrage aufgrund des Standortes ---- 49
4.2. Immobilienmarktanalyse Österreich ---- 50
4.3. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ---- 54
4.4. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG ---- 55
4.5. Verfahren ---- 55
4.5.1. Vergleichswertverfahren ---- 55
4.5.2. Sachwertverfahren ---- 58
4.5.3. Ertragswertverfahren ---- 59
4.6. Verfahrenswahl ---- 61
4.7. Standortbewertung ---- 62
4.8. Bau- und Erhaltungszustand ---- 63
4.9. Ermittlung des Vergleichswertes ---- 64
4.9.1. Vergleichswerterhebungen ---- 64
4.9.2. Festsetzung des Vergleichswertes ---- 66
4.9.3. Ermittlung des Vergleichswertes ---- 66
4.9.4. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ---- 66
4.10. Verkehrswert § 2 LBG ---- 67
4.10.1. Verkehrswertdefinition ---- 67
4.10.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1 ---- 67
4.11. Verkehrswert der Liegenschaften zum Qualitätsstichtag ---- 68

5. Erklärungen des Sachverständigen ---- 69
5.1. Europäische Bewertungsstandards 2020 - 9. Auflage ---- 69
5.2. Erklärungen des Sachverständigen ---- 71
5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99 ---- 71
5.4. Internationale Ethikstandards - IES ---- 72
5.5. Höchstpersönlichkeitserklärung ---- 72
5.6. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO ---- 72
5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung ---- 72

6. Beilagen ---- 73
6.1. HORA-Pass ---- 73

7. Abbildungsverzeichnis ---- 75

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag bzw. Auftraggeber

Die HYPO TIROL BANK AG, AT-6020 Innsbruck, Meraner Straße 8 erteilt am 09. September 2023 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen der Liegenschaften EZ 2984, EZ 5591 und EZ 5592, KG 1803 Inzersdorf, BG Liesing, mit der Adresse 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 67 (ident Johann-Gottek-Gasse 2 ua). Nachstehende besondere Bewertungsannahmen sind zu unterstellen:

- Verkehrswert nach Fertigstellung aller baulichen Maßnahmen. Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht vorhanden.
- Die derzeit vermieteten Bestandseinheiten (Altbau) sind als fiktiv leerstehend anzusehen.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für eine Kreditbesicherung durch die HYPO TIROL BANK AG, AT-6020 Innsbruck, Meraner Straße 8.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die am 10. September 2023, dem Tag der Befundaufnahme, bestehenden Verhältnisse.

1.4. Recherchezeitraum

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

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 17. September 2023. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

1.5. Vollständigkeitserklärung

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

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

1.6. Qualitätsstichtag[2]

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

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

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

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Tag der ordnungsgemäßen Fertigstellung der baulichen Anlagen.

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen“
2 Vgl. ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.23

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

1.7. Weitergabe und Vervielfältigung

Befund und Gutachten dienen ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber[3] zum bedungenen Zweck[4]. Sie ist nicht zur Weitergabe an nicht beteiligte Dritte vorgesehen. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung, Vervielfältigung oder dessen Mitteilung an Medien von Befund und Gutachten zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

1.8. Bild- und Tonaufzeichnungen – DSG

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1. Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
2. Die Begehung der Liegenschaft am 10. September 2023 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 mit dem Vertreter der Auftraggeberin.
3. Sämtliche Unterlagen und Informationen, die vom Kreditwerber übergeben und mitgeteilt wurden.
4. Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 10. September 2023.
5. Einsichtnahme in das Grundbuch am 10./11.09.2023.
6. Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 11. September 2023.
7. Die Einsichtnahme in die DKM auf der Homepage des BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) am 11. September 2023.
8. Einsichtnahme in den elektronischen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes am 11. September 2023.
9. Erhebungen auf der Homepage von vor.at und parken.at am 11. September 2023.
10. Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOunited GmbH am 11. September 2023.
11. Demographische Erhebungen auf der Homepage von ZT - datenforum reg.gen.mbh am 11. September 2023.

[3] Siehe dazu Pkt 1.1.
[4] Siehe dazu Pkt 1.2.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

12. Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 11. September 2023.
13. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992 idgF.
14. ÖNORM B1802 und Subnormen.
15. Folgende Unterlagen wurden vom Kreditwerber zur Verfügung gestellt:

- Baufortschrittsbestätigung der Vis-ual Bau GmbH vom 05. September 2022
- Nutzflächenaufstellung des Bestandsgebäudes (Altbau) ohne Datum und Quelle
- 1. Planwechsel § 70 WBo für den Neubau eines Kleinhauses mit jeweils 2 Wohneinheiten vom 10. Februar 2023
- Fotos des Bestandsgebäudes (Altbau) ohne Datum und Quelle
- Grundbuchauszüge der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften vom 31. März 2023

1.10. Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen

Fernmündliche Besprechung am 09. September 2023 zwischen Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 mit dem Vertreter der Auftraggeberin. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- Es ist der Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen (u.a. nach Fertigstellung der baulichen Anlagen) der Liegenschaften EZ 2984, EZ 5591 und EZ 5592, KG 1803 Inzersdorf, BG Liesing, Grundstücke GSt-Nr 517/367, 517/368, 517/701 , mit der Adresse 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 67 (ident Johann-Gottek-Gasse 2 ua) zu ermitteln. In der Wertermittlung sind besondere Bewertungsannahmen zu unterstellen.
- Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für eine Kreditbesicherung durch die HYPO TIROL BANK AG, AT-6020 Innsbruck, Meraner Straße 8.
- Eine Begehung der allgemeinen Teile der Liegenschaft soll durchgeführt werden, um den Bau- und Erhaltungszustand klassifizieren zu können. Eine Begehung der einzelnen Bestandsobjekte ist nicht notwendig.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der Baubehörde kann auftragsgemäß unterbleiben. Eine Erhebung bei der zuständigen Immobilienverwaltung kann ebenfalls unterbleiben.
- Stichtag der Wertermittlung soll der Tag der Befundaufnahme sein.

1.11. Bewertungsvoraussetzungen und Grundlagen des Auftrages

1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

1. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
2. Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszinssatz“ bezeichnet wird. Dieser

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

entspricht per definitionem dem „Liegenschaftszinssatz“ in der ÖNORM B 1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszinssatz genannt.

3. Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 150/1992 erstellt.
4. Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 150/1992 transformiert und folgend berücksichtigt.
5. Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.
6. Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
7. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten abweichen.
8. Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können nicht berücksichtigt.
9. Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.
10. Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
11. Die Berechnungen im Befund und Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau, wenngleich nur wenige oder keine Stellen nach dem Komma in Tabellen zahlenmäßig angezeigt werden. Die Ergebnisse der Berechnungen stimmen daher möglicherweise aufgrund von Rundungsdifferenzen nicht exakt mit dem Ergebnis überein, welches sich auf Basis der in den Tabellen im Befund und Gutachten dargestellten Zahlen ergeben

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

würde. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis von Befund und Gutachten jedoch ohne Bedeutung sind, da die Ergebnisse angemessen gerundet werden.

12. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
13. 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 waren oder sonst bekannt geworden sind.
14. Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
15. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben werden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben werden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
16. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
17. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
18. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
19. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
20. Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiter wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
21. Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
22. Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
23. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird, sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme in einer Gesamtschau festgestellt und schätzungsweise klassifiziert. Detaillierte technische Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes sowie Öffnungen der bestehenden Bauwerke werden nicht durchgeführt.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

24. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
25. Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
26. Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
27. Eine Prüfung baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
28. Eine Prüfung des Gebäudes bzw. Gebäudeteilen auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 ist nicht auftragsgegenständliche und wird diese vom Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt werden. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.
29. Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
30. Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas werden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Ob von einer Liegenschaft und dessen Grundstücken tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, kann nur durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden, welche seitens des Auftraggebers beizustellen sind.
31. Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Bewertung erfolgt somit ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung auf Basis einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den Sachverständigen auf Kosten des Auftraggebers auf Basis der vom Auftraggeber beizustellenden Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

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

33. Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.

34. Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertenden Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

35. Bei Büro- oder Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Vermieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze erzielt[5].

36. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind oder Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden[6].

37. Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Es wird gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022, Pkt. 4.4 weiters darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

38. ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

---

5 § 6 Abs 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012. Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs 2 Z 4a UStG).

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

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

39. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Die Auftraggeberin nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
40. Eine Prüfung der Betriebsanlagengenehmigungen kann nur insofern erfolgen, als diese von der Auftraggeberin vorgelegt werden. Eine inhaltliche Prüfung kann nicht erfolgen.
41. Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates der Europäischen Union vorgelegt wird, wird bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

1. Festgehalten wird, dass in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht genommen wurde. Erhebungen bei der Baubehörde sind unterblieben.
2. Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten zum bedungenen Zweck und es ist daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
3. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
4. Die Bewertung wird auf die angeführten Unterlagen und übergebenen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Befund und Gutachten beruhen insbesondere auf den seitens des Auftraggebers übergebenen Unterlagen und Informationen und der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein müssen. Ergeben neue Fakten und neu vorgelegte Unterlagen und Informationen wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf auf Kosten des Auftraggebers zu ergänzen.
5. Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
6. Ein detailliertes bautechnisches Gutachten ist ebenso wie eine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 nicht Gegenstand der Beauftragung. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Sofern seitens des Auftraggebers kein bautechnisches Gutachten und keine Objektsicherheitsprüfung dem Sachverständigen übergeben wird, geht der

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Sachverständige davon aus, dass keine Mängel hinsichtlich des Bauwerkes und der Objektsicherheit auf der Liegenschaft vorliegen.

7. Die elektrischen, heizungstechnischen, sanitären, lüftungstechnischen und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden, sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird, nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

1.11.3. Grundlagen des Auftrages

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

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

1.12. Literaturverzeichnis

- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI Immobilienakademie
- Bienert/Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Verlag
- IVSC: International Valuations Standards, IVS, 2017
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
- ÖNORM B 1802, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3: Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien
- ÖNORM EN 16775:2015-12 Sachverständigentätigkeiten - Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen
- RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 1. Auflage 2016, Linde Verlag
- Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (inkl. aktueller Ergänzungslieferung)
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. Erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- TEGoVA, The European Group of Valuers´ Associations: Europäische Bewertungsstandards, 9th Edition, 2020
- Bauordnung für Wien
- Rechtsvorschriften – Bauvorhaben (Linkliste)

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

2. BEFUND

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

2.1. Grundbuchauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01803 Inzersdorf EINLAGEZAHL 2984
BEZIRKSGERICHT Liesing

****

Letzte TZ 2337/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
517/367		GST-Fläche	*	487	
		Bauf.(10)		161	
		Gärten(10)		326	Anton-Baumgartner-Straße 67

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

5 a 853/2022 Bauplatz (auf) Gst 517/367 (Bauplatz 1)

********** B **********

7 ANTEIL: 1/1
X-FY GmbH (FN 441085f)
ADR: Josefstädterstraße 75-77/20, Wien 1080
a 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-22 Eigentumsrecht

********** C **********

4 a 789/2021 Pfandurkunde 2021-02-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.160.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
d 853/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2984 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 4
EZ 5591 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 1
EZ 5592 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 1

5 a 2068/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
c 2068/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2984 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 5
EZ 5591 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 2
EZ 5592 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 2

********** HINWEIS **********

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

```
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
********************************************************************************
Grundbuch 10.09.2023 08:13:06
```

Abbildung 1: GB-Auszug EZ 2984– © Bezirksgericht

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 01803 Inzersdorf                          EINLAGEZAHL  5591
BEZIRKSGERICHT Liesing
********************************************************************************
Letzte TZ 2399/2023
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   517/368 G Gärten(10)        *      262  Anton-Baumgartner-Straße 65A
                                           Johann-Gottek-Gasse 2
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ************************************
   1  a 853/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 517/368 aus EZ 2984
   2  a 853/2022 Bauplatz (auf) Gst 517/368 (Bauplatz 2)
********************************** B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     X-FY GmbH (FN 441085f)
     ADR: Josefstädterstraße 75-77/20, Wien   1080
      a 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-22 Eigentumsrecht
      b 853/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2984
********************************** C ************************************
   1  a 789/2021 Pfandurkunde 2021-02-26
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.160.000,--
         für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
      c 853/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
         2984
      d 853/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 2984 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 4
         EZ 5591 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 1
         EZ 5592 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 1
   2  a 2068/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-30
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 350.000,--
         für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
      c 2068/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 2984 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 5
         EZ 5591 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 2
         EZ 5592 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 2
******************************** HINWEIS *********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
********************************************************************************
Grundbuch 11.09.2023 13:35:29
```

Abbildung 2: GB-Auszug EZ 5591– © Bezirksgericht

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 01803 Inzersdorf                          EINLAGEZAHL  5592
BEZIRKSGERICHT Liesing
********************************************************************************
Letzte TZ 2399/2023
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   517/701   Gärten(10)        *      272  Johann-Gottek-Gasse 4
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   2  a 853/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 517/701
   3  a 853/2022 Bauplatz (auf) Gst 517/701 (Bauplatz 3)
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     X-FY GmbH (FN 441085f)
     ADR: Josefstädterstraße 75-77/20, Wien   1080
      a 789/2021 Kaufvertrag 2021-01-22 Eigentumsrecht
      b 853/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2984
************************************ C ************************************
   1  a 789/2021 Pfandurkunde 2021-02-26
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.160.000,--
         für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
      c 853/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
         2984
      d 853/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 2984 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 4
         EZ 5591 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 1
         EZ 5592 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 1
   2  a 2068/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-30
         PFANDRECHT                           Höchstbetrag EUR 350.000,--
         für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
      c 2068/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 2984 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 5
         EZ 5591 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 2
         EZ 5592 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 2
********************************** HINWEIS **********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
********************************************************************************
Grundbuch 11.09.2023 13:35:47
```

Abbildung 3: GB-Auszug EZ 5592 – © Bezirksgericht

Erläuterungen zum Grundbuch

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

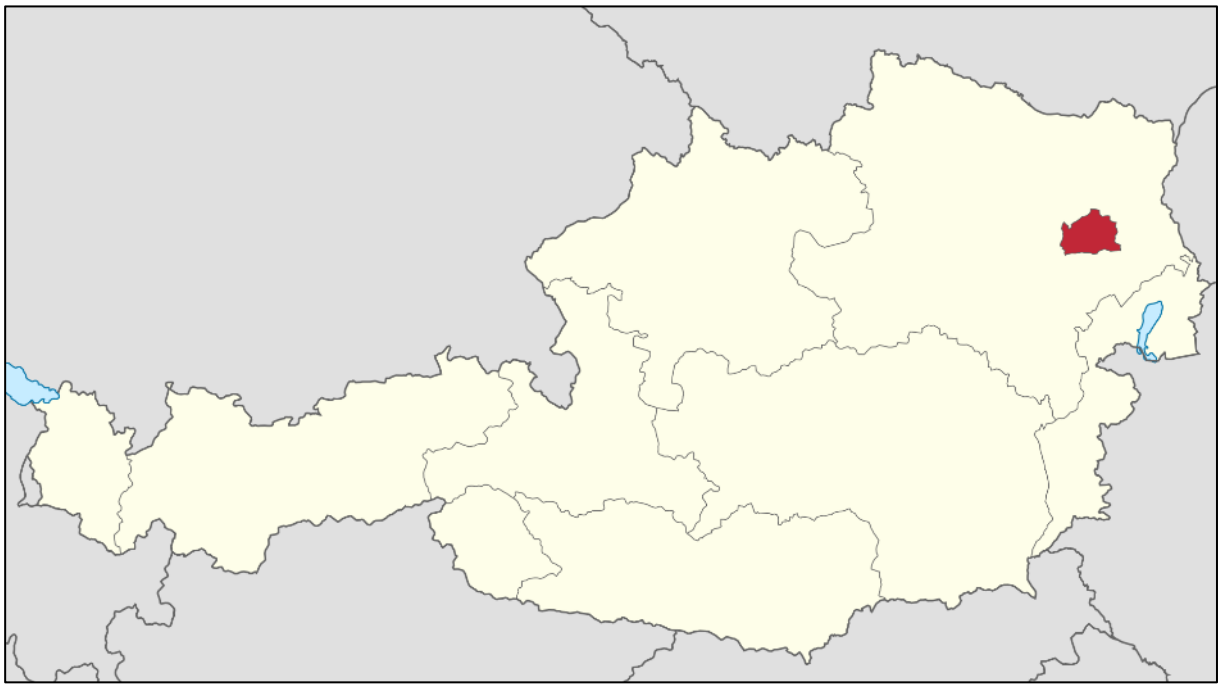
© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Die bewertungsgegenständlichen Grenzen sind nicht im Grenzkataster einverleibt und die Flächen wurden auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet. Die Grenzen im Grundstücksverzeichnis haben daher die Genauigkeit der historischen grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Grenzen können dementsprechend um mehr als 10 % nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

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

2.2. Grund- und Bodenbeschreibung bzw. Grundstücksbeschreibung

2.2.1. Makrostandort



Wien ist Bundeshauptstadt von Österreich, mit 1,76 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichste Großstadt Österreichs und zugleich mit einer Fläche von nicht einmal 415 km² das kleinste der neun österreichischen Bundesländer. Das Bundesland Wien ist das wirtschaftliche, kulturelle und geistige Zentrum Österreichs. Im Großraum Wien (das eigentliche Bundesland und der sogenannte „Speckgürtel") lebt rund ein Viertel der österreichischen Gesamtbevölkerung, etwa 2,6 Millionen.

Geografisch gesehen liegt Wien am Ostrand der Alpen, am Übergang zum Alpenvorland im

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Osten, das zur Pannonischen Tiefebene führt. Wien wird vollständig vom Land Niederösterreich umgeben.

Wien verdankt seine Entwicklung zu einer der größten und bedeutendsten Städte Mitteleuropas (siebentgrößte Stadt der Europäischen Union und zweitgrößte deutschsprachige Stadt) auch seiner geographischen Lage. Es liegt am Schnittpunkt alter Verkehrsadern, wie dem West-Ost-Verkehrsweg der Donau und der historischen Nord-Süd-Straße (Bernsteinstraße). Vor allem seit dem Fall des Eisernen Vorhangs entwickelt sich Wien immer mehr zu einer Drehscheibe des europäischen Verkehrs. Die offizielle Website Wiens findet man unter www.wien.gv.at

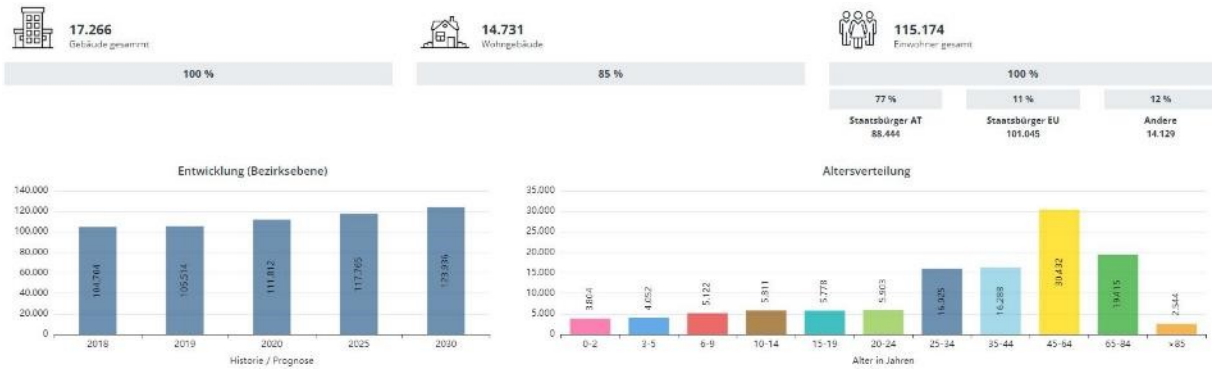


Abbildung 4: Demographie - Bevölkerung – © ImmoMarktAnalyse

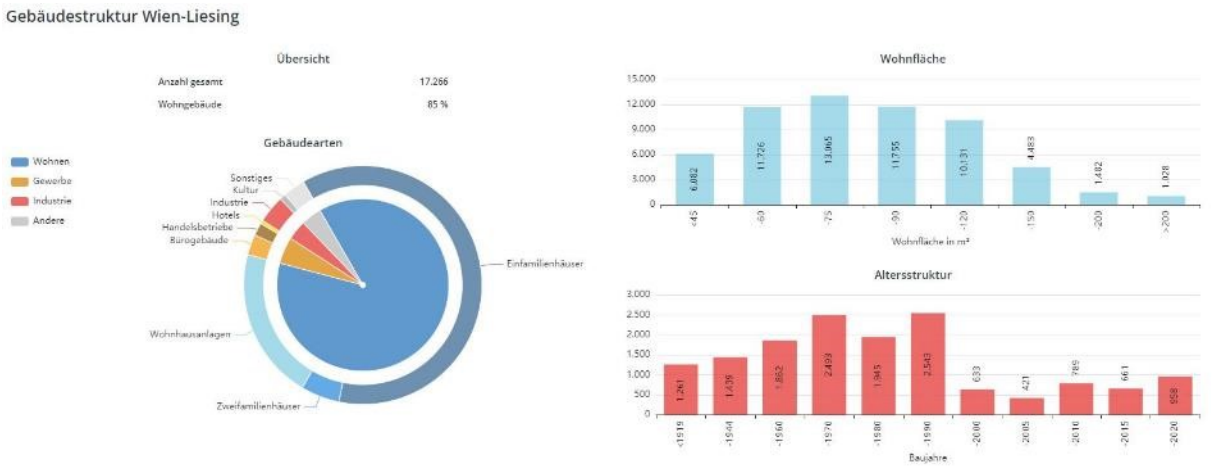


Abbildung 5: Demographie - Gebäude – © ImmoMarktAnalyse

2.2.2. Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Anton-Baumgartner-Straße 67 (ident Johann-Gottek-Gasse 2 ua) in 1230 Wien. Es handelt sich hierbei um eine gute Lage in 1230 Wien. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Liesing liegt im Südwesten Wiens und ist mit einer Fläche von 32,29 km² dessen fünftgrößter Gemeindebezirk. Mit einem Anteil von 7,7 Prozent an der Gesamtfläche der Stadt umfasst Liesing die Ufer des Liesingbachs vom Wienerwald im Westen bis ins Wiener Becken im

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Osten. Zwischen alten Ortskernen wurden ausgedehnte Wohnsiedlungen errichtet und zahlreiche Industriebetriebe angesiedelt.

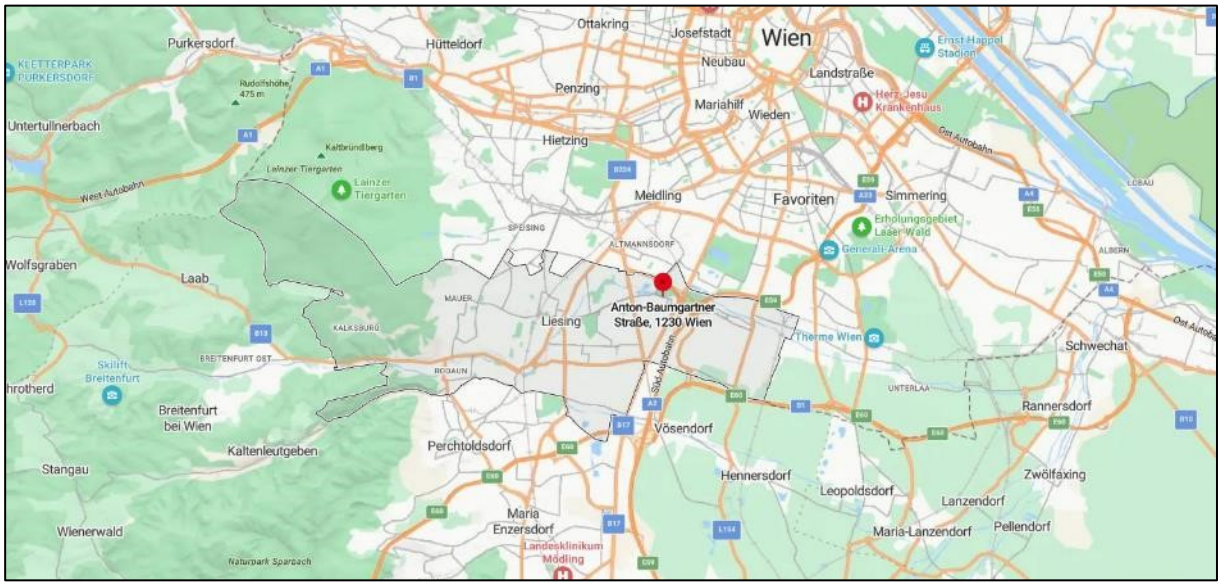


Abbildung 6: Stadtplanausschnitt – © bing.maps

Abbildung 7: Orthofoto – © bing.maps

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

2.2.3. Maße, Form und Topografie

Die Liegenschaft ist mehreckig konfiguriert und soweit ersichtlich nicht geneigt und weitgehend eben. Die Straßenbreite des Bewertungsgegenstandes misst ca. 29 m und die Tiefe ca. 35 m. Die Grundstücksfläche beträgt lt Grundbuchauszug 1.021 m².

Abbildung 8: DKM – © BEV

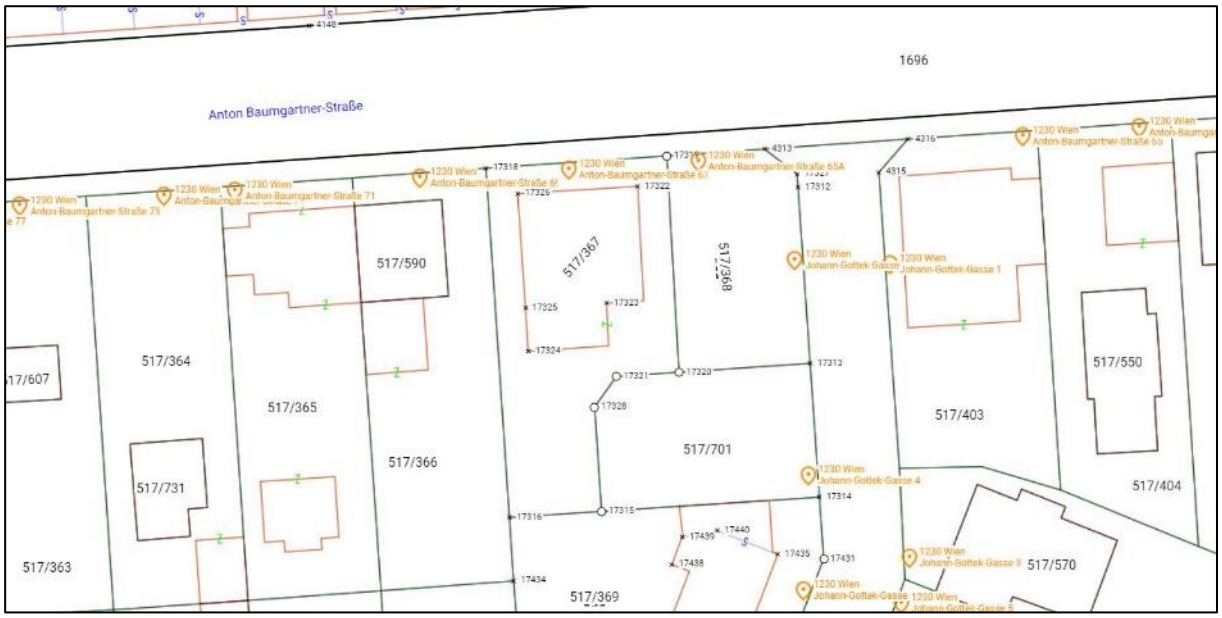


Abbildung 9: DKM – © BEV

2.2.4. Höhenlinien und Geländeformen

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Das Gelände wird in der Karte durch Höhenlinien wiedergegeben. Sie verbinden Punkte mit gleichen Höhen. Bildlich ausgedrückt: das Gelände wird in gleichen Abständen horizontal „geschnitten“. Diese Schnittlinien ergeben in der Karte das Höhenlinienbild. Form und Neigung des Geländes werden durch das Höhenlinienbild erkennbar. Je enger die Höhenlinien beieinander liegen, umso steiler ist das Gelände, je weiter sie auseinander liegen, desto flacher ist es.

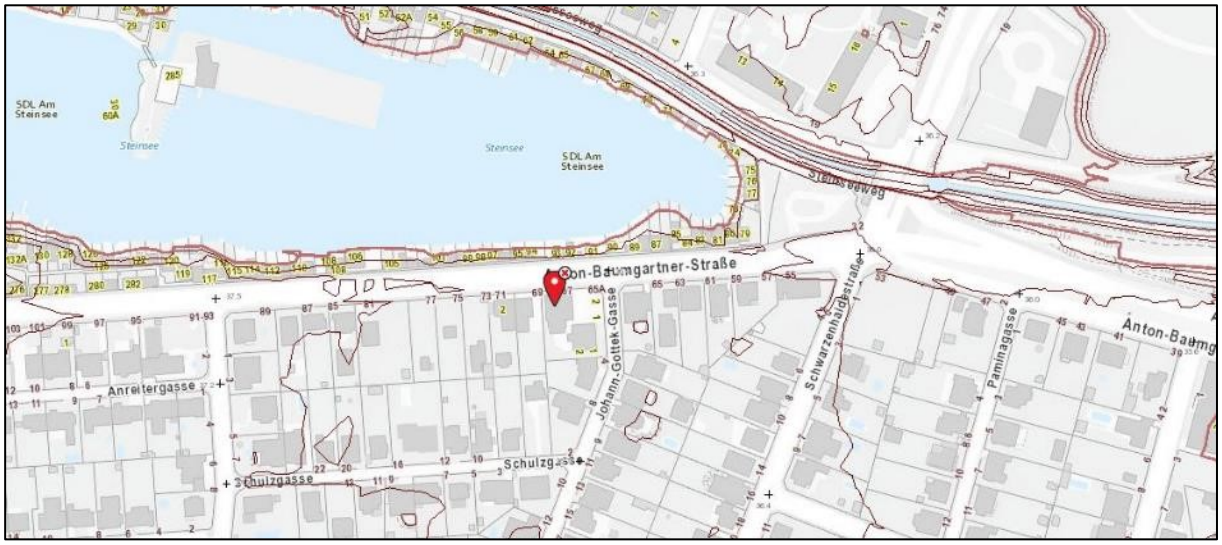


Abbildung 10: Höhenlinie und Geländeformen – © GIS

2.2.5. Flächenwidmung und Bebauung

Anlässlich der Einsichtnahme in das gültige Plandokument Nr. 7220 konnten für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen festgestellt werden:

Abbildung 11: Flächenwidmung und Bebauung – © GIS

W **Bauland - Wohngebiete**

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

I 7,5 m
ogk
G

Bauklasse I (2,5m bis 9m), max. 7,5 m
Bauweisen (§76) - offene oder gekuppelte Bauweise
Gärtnerische Ausgestaltung

2.2.6. Örtliches Entwicklungs- bzw. Raumplanungskonzept

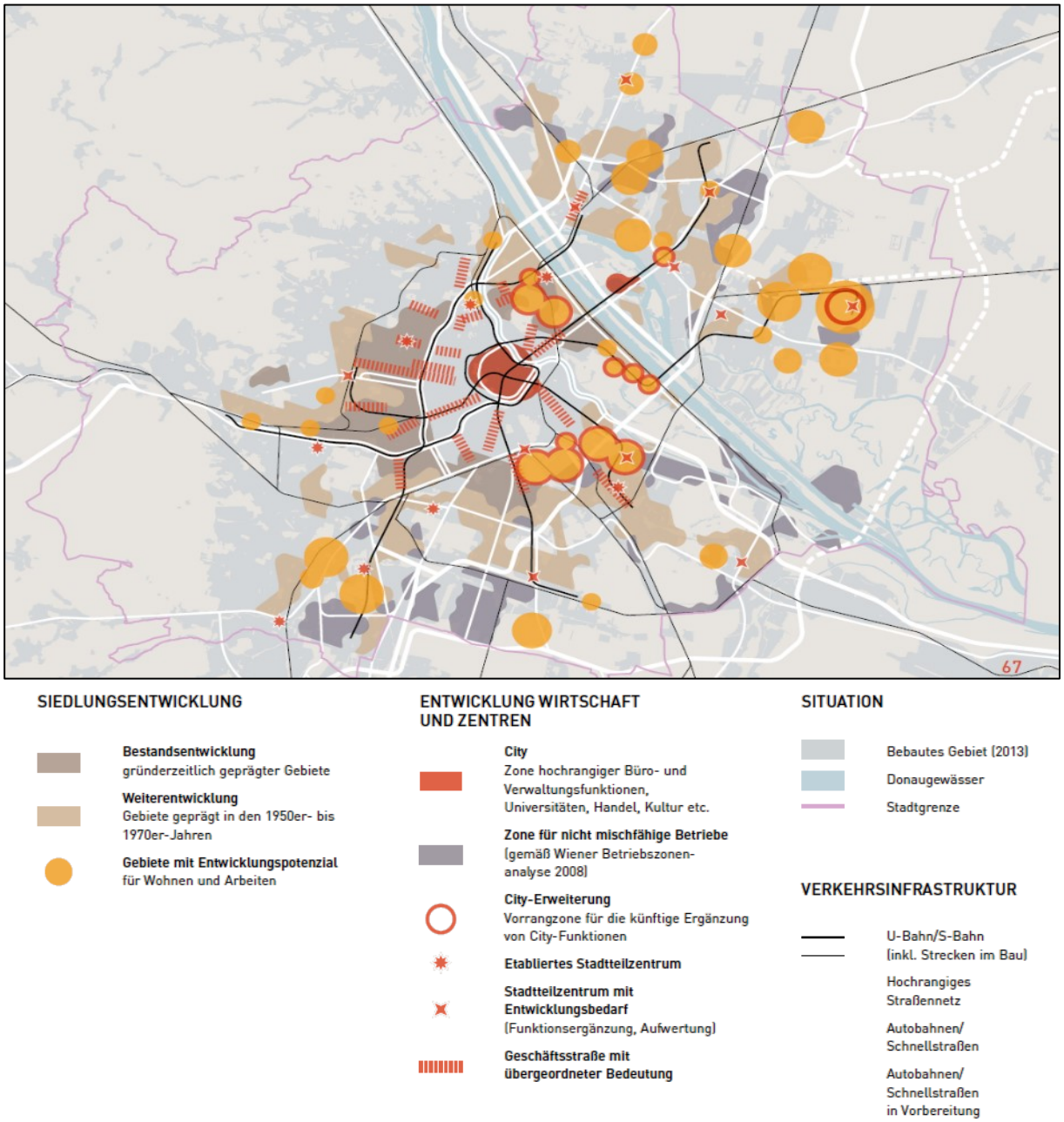


Abbildung 12: ÖEK – © GIS

2.3. Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

2.3.1. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S 2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurechtsmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen vorliegen[7].

Die Altlasten und Verdachtsflächen wurden auf der Homepage des Umweltbundesamtes https://www.umweltbundesamt.at/vfka abgefragt:

Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien(Stadt)
Gemeinde:	90001 Wien
Katastralgemeinde:	1803 Inzersdorf
Grundstücksnummer:	517/367, 517/368, 517/701
Information:	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Abbildung 13: Abfrage Verdachtsflächenkataster- und Altlastenatlas – © Umweltbundesamt

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weiterführende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund eines sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten

[7] Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

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

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

Die österreichische Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung der Grundstücksfläche allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

2.3.2. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbebengeschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem „Gebäudeleben“) mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

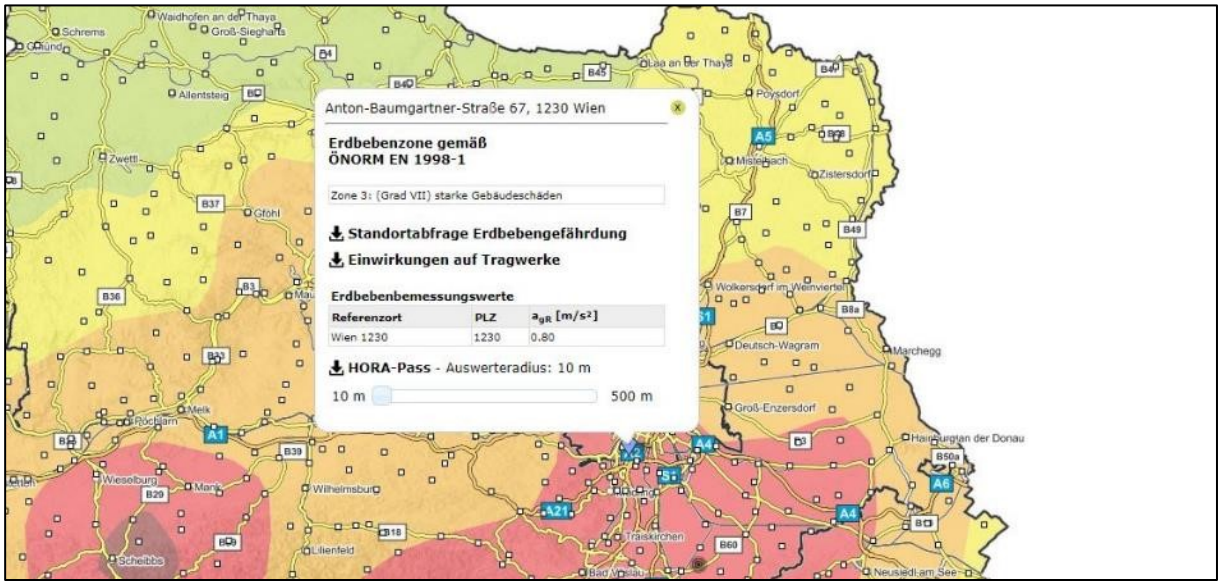


Abbildung 14: Abfrage Erdbebengefährdung – © HORA

2.3.3. Naturschutz – Schutzgebiete, Schutzobjekte

Ein Naturschutzgebiet ist ein weitgehend natürliches oder naturnahes Gebiet mit besonderer ökologischer Wertigkeit, das durch einen Rechtsakt derart geschützt ist, dass alle mit dem Schutzzweck dieses Gebietes unvereinbaren Eingriffe verhindert werden können. Das Naturschutzgebiet zählt zu den strengsten Kategorien des Flächenschutzes. Die möglichen Schutzbestimmungen sind im Gesetz angeführt und werden in der jeweiligen Verordnung für jedes Gebiet explizit festgelegt. Nutzungsbeschränkungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd und Fischerei erfolgten bisher für wenige Gebiete. In der Regel sind diese Nutzungen durch Ausnahmebestimmungen “im bisherigen Umfang” gestattet, auch wenn grundsätzlich “jeder Eingriff in die Natur” verboten ist.

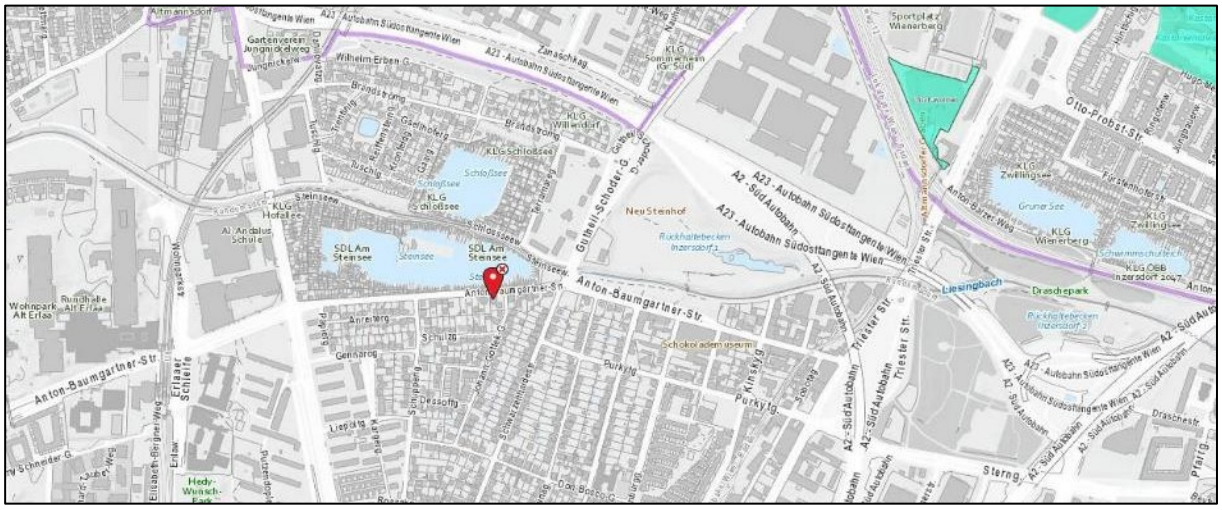


Abbildung 15: Natur – Schutzgebiete, Schutzobjekte – © GIS

2.3.4. Hochwassergefährdung (HORA)

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser. Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das erfasste österreichische Flussnetz mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Die ausgewiesenen Zonen stellen das Gefährdungspotential bei Versagen der bestehenden Schutzmaßnahmen (z.B. bei einem Dammbruch) dar.

Da es bei HORA um eine Einschätzung des Hochwasserrisikos geht, wurden die zu bestimmenden Hochwasserabflüsse als Schätzungen für die wahrscheinlichsten Werte einer bestimmten Jährlichkeit definiert. Im Gegensatz dazu decken üblicherweise Bemessungswerte des Durchflusses Unsicherheiten ab und werden in der Praxis manchmal - je nach dem Ausmaß der Unsicherheit - größer als der wahrscheinlichste Wert gewählt. Deshalb können sich die Erwartungswerte (die dem Projekt HORA zugrunde liegen) von den Bemessungswerten des Abflusses unterscheiden. Die Karten enthalten keine Grundstückgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht direkt abgeleitet werden.

Mit dieser Vorgangsweise ist nicht eine Genauigkeit erzielbar, die bei hydrologischen und hydraulischen Detailgutachten (z.B. unter Verwendung von Niederschlag-Abflussmodellen) möglich ist. Deshalb sind die unter HORA bestimmten HQT Werte nicht als Bemessungswerte für konkrete lokale Fragestellungen geeignet. Die bei HORA bestimmten HQT Werte ersetzen nicht die auf Basis von Detailgutachten bestimmten Bemessungswerte, bei denen auf lokale

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Aspekte noch detaillierter eingegangen werden kann. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, etwa im Pegelschlüssel oder bei der Übertragung auf Querschnitte ohne Abflussmessungen, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte, sondern um die wahrscheinlichsten Werte.

Rechtliche und technische Hinweise durch das Land-, forst- und wasserwirtschaftliches Rechenzentrum GmbH: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörenden Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

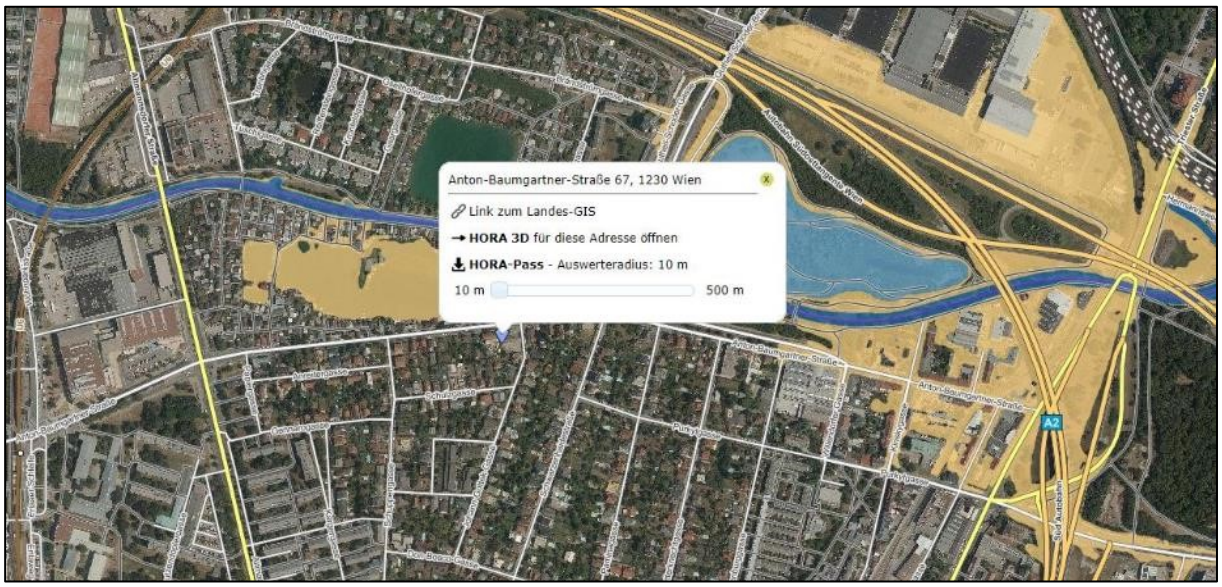


Abbildung 16: Abfrage Hochwassergefährdung – © HORA

Hochwasserereignisse mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ30) stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 30 Jahre stattfindet, dar. Für Grundstücke, die sich innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers befinden, ist für die

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Errichtung von Anlagen (z.B. Objekte und Geländeveränderungen) eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Diese dient u.a. dazu, zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen bestehende Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Mögliche Maßnahmen werden dabei durch einen Sachverständigen der Wasserwirtschaft beurteilt.

Hochwasserereignisse mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre stattfindet, dar. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf dieses Bemessungsereignis im Wasserbau ausgelegt.

Hochwasserereignisse mit niederer Wahrscheinlichkeit (HQ300) zeigen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 300 Jahre stattfindet und macht auf das Restrisiko durch Hochwasser aufmerksam. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt und bedeuten keinen absoluten Hochwasserschutz.

2.3.5. Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan wird von Experten der Wildbach- und Lawinenbebauung erstellt. Sie erheben und bewerten alle naturräumlichen Daten, nehmen Einsicht in Chroniken und alte Aufzeichnungen über Katastrophen, begehen das Einzugsgebiet und befragen Betroffene sowie Ortskundige über beobachtete und überlieferte Ergebnisse. Für Detailuntersuchungen werden Spezialisten wie Geologen und Bodenmechaniker beigezogen.

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdung von Gebieten durch Wildbäche, Lawinen und Erosionen und dient den Behörden als Grundlage für die örtliche und überörtliche Raumplanung sowie das Bau- und Sicherheitswesen. Er ist die Basis für die Planung von Schutzmaßnahmen und die Abschätzung deren Dringlichkeit.

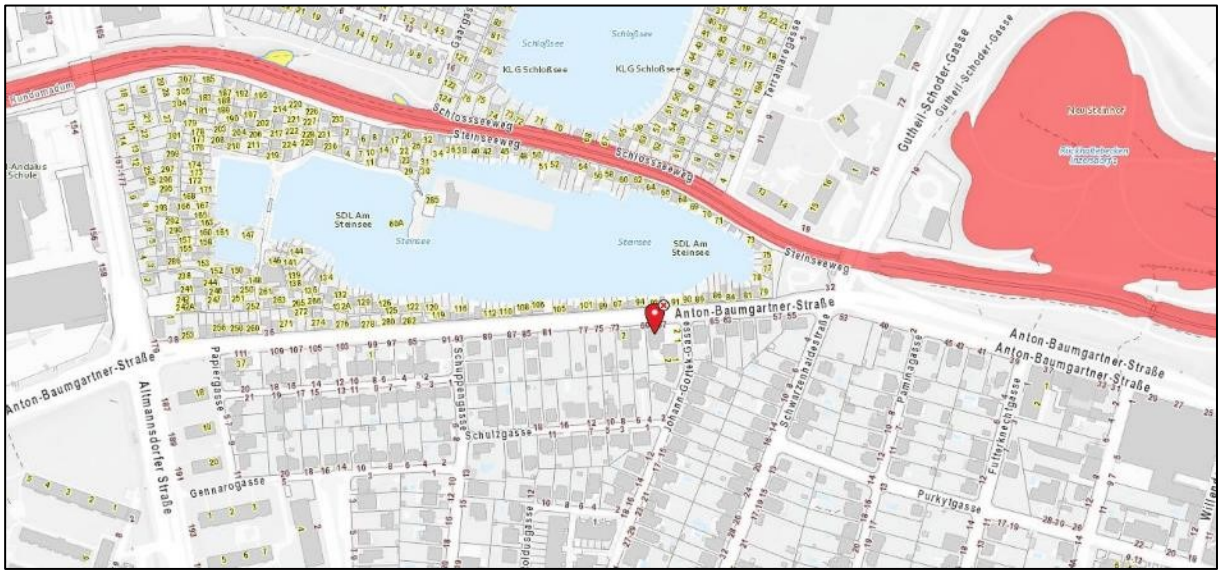


Abbildung 17: Abfrage Gefahrenzonenplan – © GIS

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Rote Gefahrenzone (Besonders gefährdeter Bereich)[8]

Rote Gefahrenzonen werden auf Grund der auftretenden Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten beurteilt. (Bsp. Wassertiefe von > 1,5m und Fließgeschwindigkeit von > 2,0m/s). Flächen in der Roten Gefahrenzone sind aufgrund der zu erwartenden Schäden zur ständigen Benutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht geeignet. Bau- und Widmungsverbot.

2.3.6. Sendekataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.

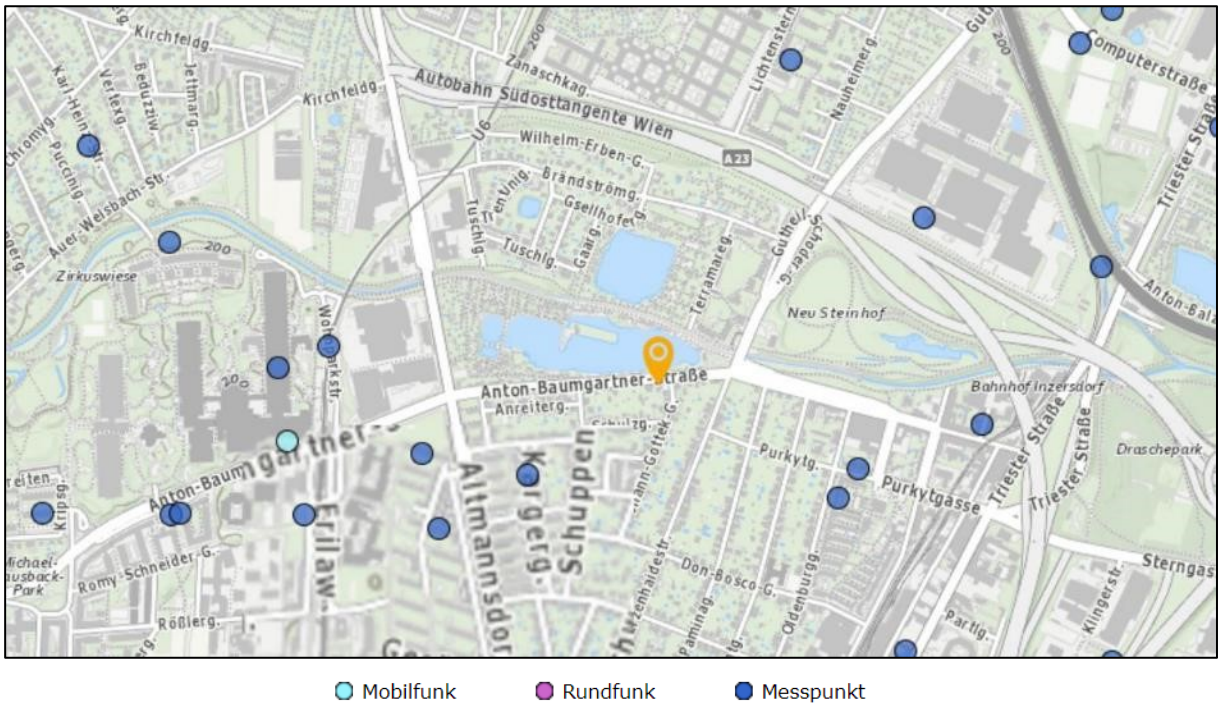


Abbildung 18: Abfrage Senderkataster – © Bundesministerium Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

8 „Die Gefährdung durch Wildbäche und Lawinen ist so groß, dass eine ständige Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. (Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, S. 31)

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

2.3.7. Lärminformation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Anton-Baumgartner-Straße 67 (ident Johann-Gottek-Gasse 2 ua). Die Straße ist ein mittelmäßig befahrener Straßenzug. Die gegenständliche Liegenschaft ist daher tendenziell mittelmäßig vom Straßen- und Umgebungslärm beeinträchtigt. Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten und werden vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus veröffentlicht. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

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

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

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

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Abbildung 19: Auszug Lärmkataster Straßenverkehr – © Lärminfo.at

Abbildung 20: Auszug Lärmkataster Schienenverkehr – © Lärminfo.at

Hinsichtlich Flugverkehr sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet. Dabei ist allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

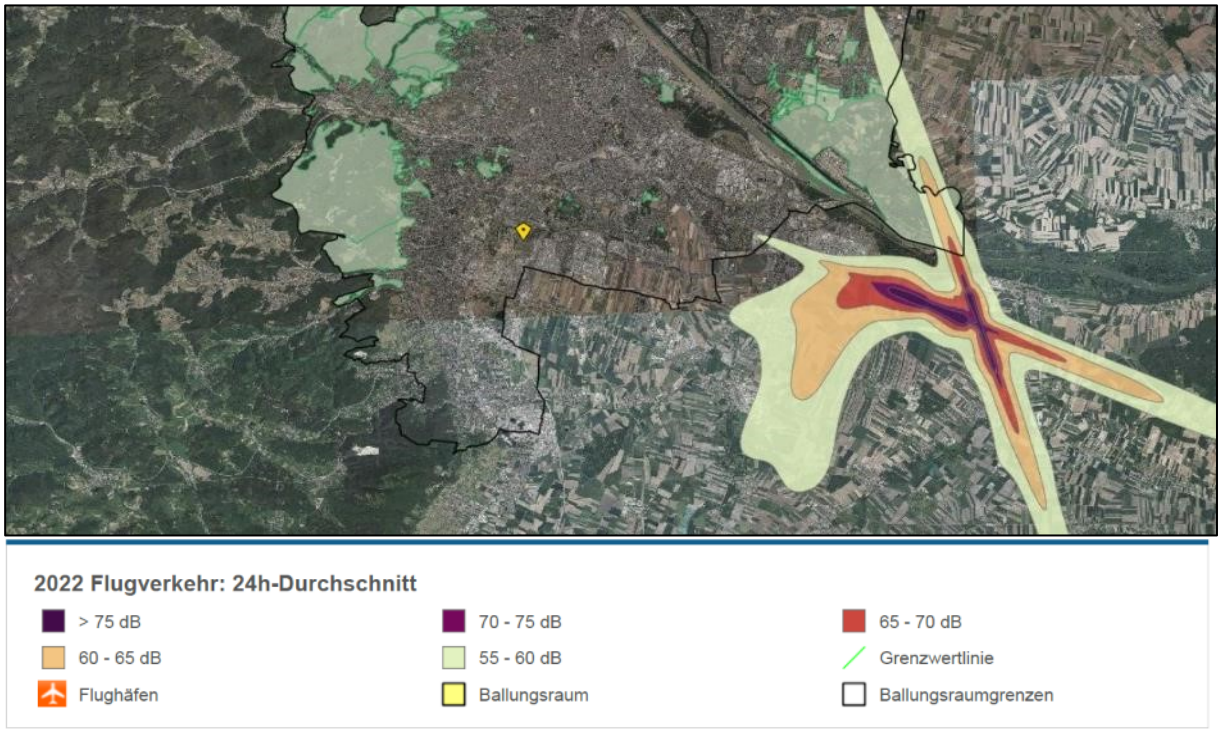


Abbildung 21: Auszug Lärmkataster Flugverkehr – © Lärminfo.at

2.4. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Nachstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus Wien (Zentrum) mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit wurde mit durchschnittlich 33 Minuten berechnet.

Abbildung 22: Öffentliche Anbindung – © vor.at

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die genaue Situierung und Linienführung sind auch aus nachstehenden Grafiken ersichtlich.

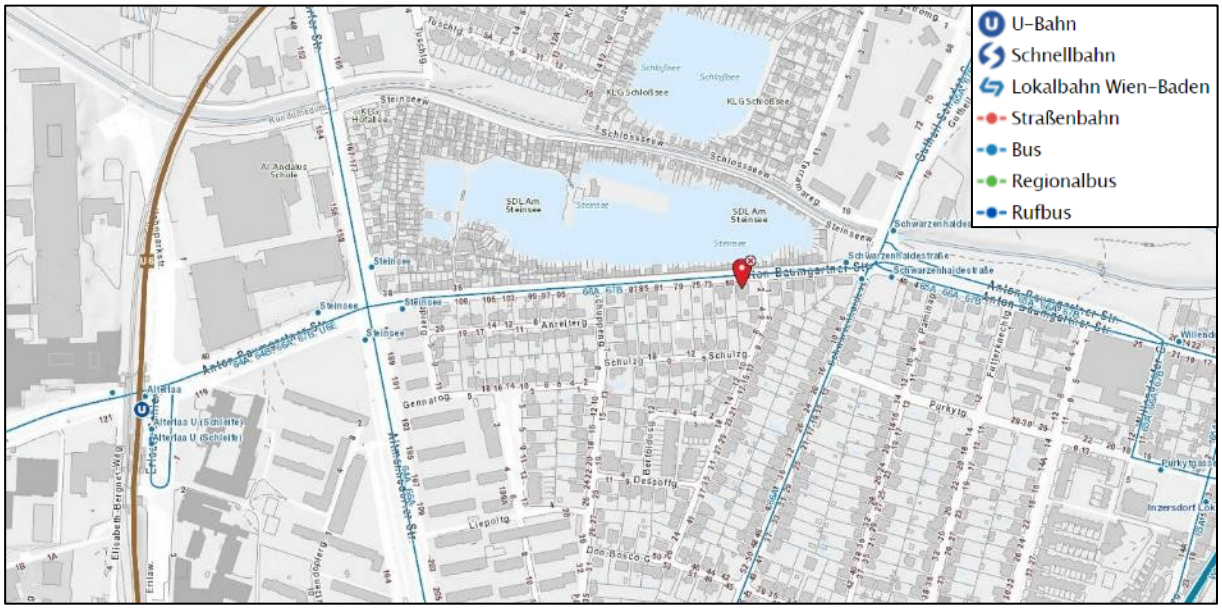


Abbildung 23: Anreise öffentlicher Verkehr – © vor.at

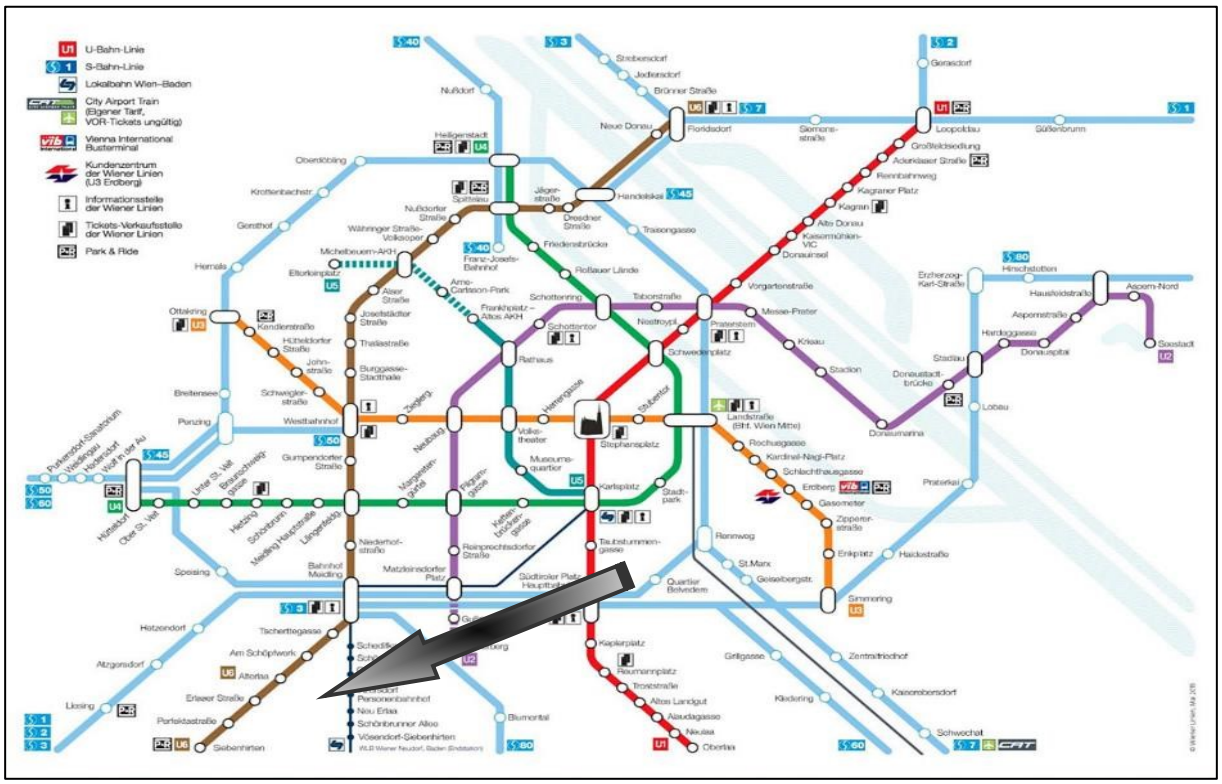


Abbildung 24: Schnellverbindung © Stadt Wien – Vienna GIS

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Die Anbindung für den Individualverkehr ist im Hinblick zur Altmannsdorfer Straße und folgend zum höherrangigen Straßennetz gut.

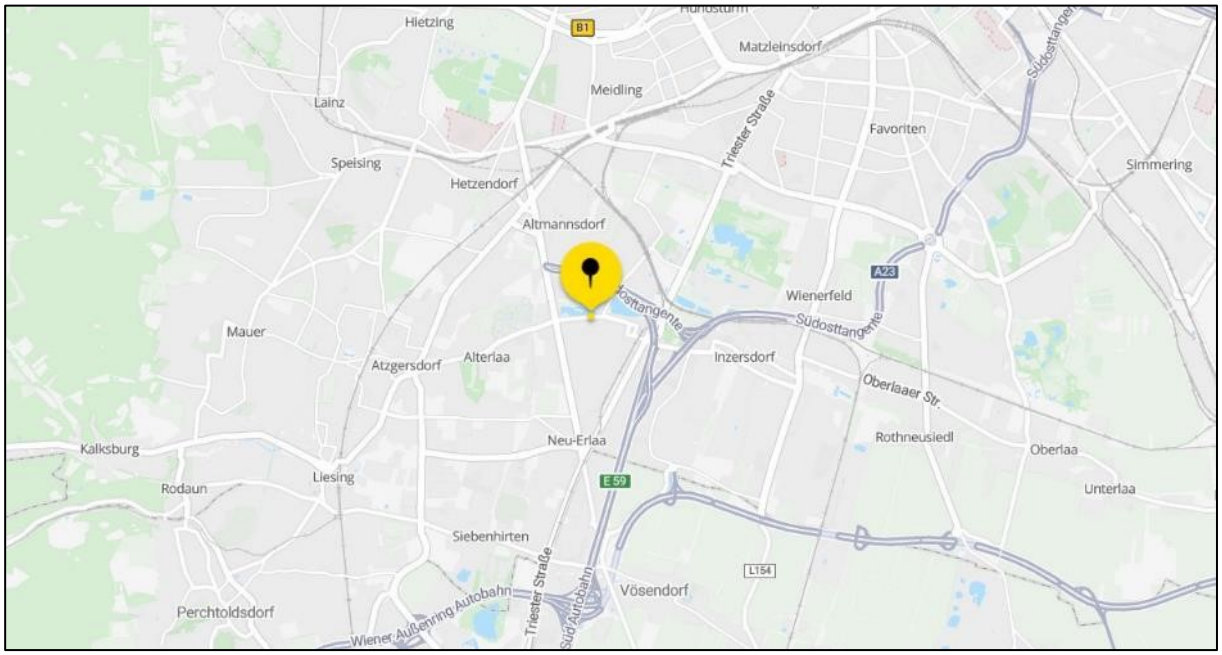


Abbildung 25: Straßennetz – © ÖAMTC

Die Parkplatzsituation auf öffentlichem Gut ist durchschnittlich. Nachstehend eine planliche Darstellung der nächstgelegenen, öffentlichen Parkgaragen/-häuser in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

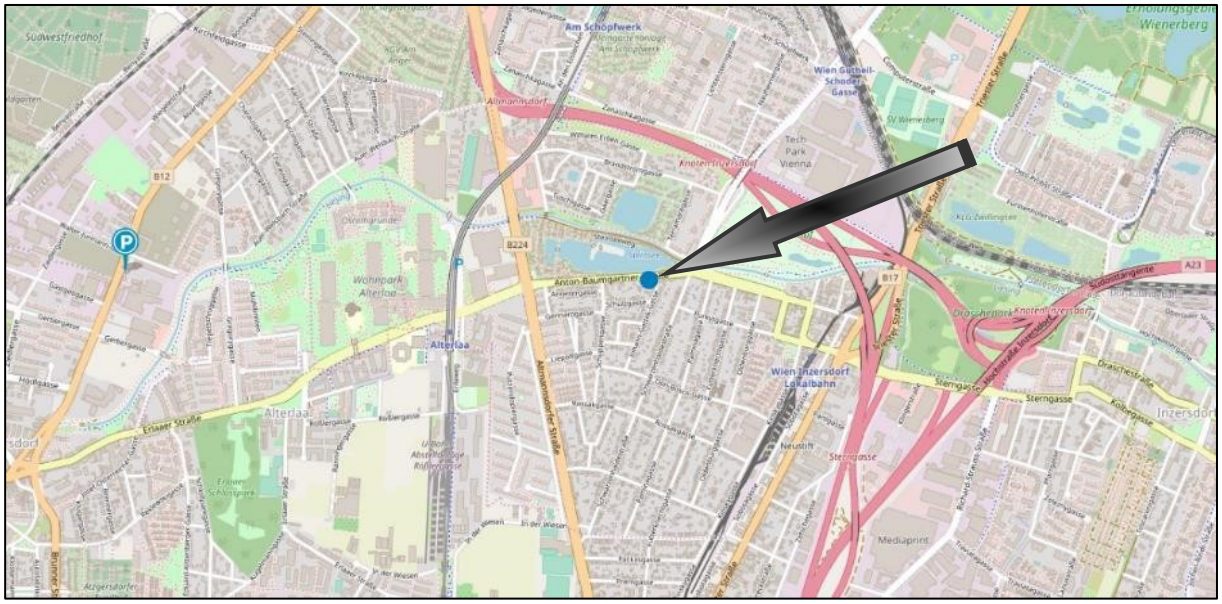


Abbildung 26: Öffentliche Parkgaragen/-häuser – © www.parken.at

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

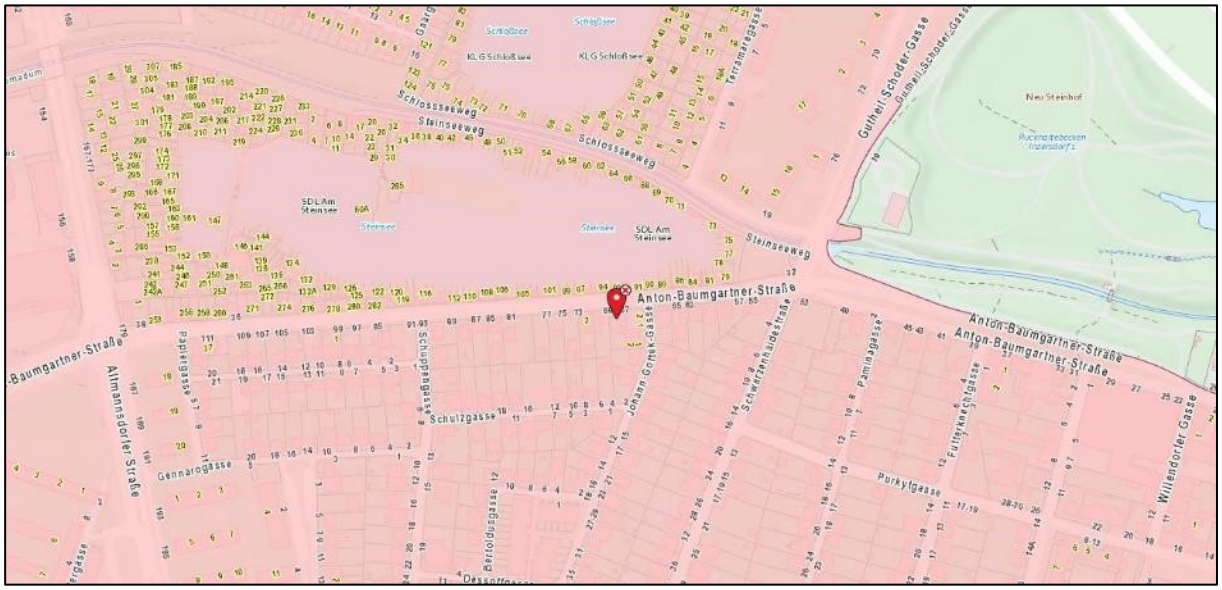
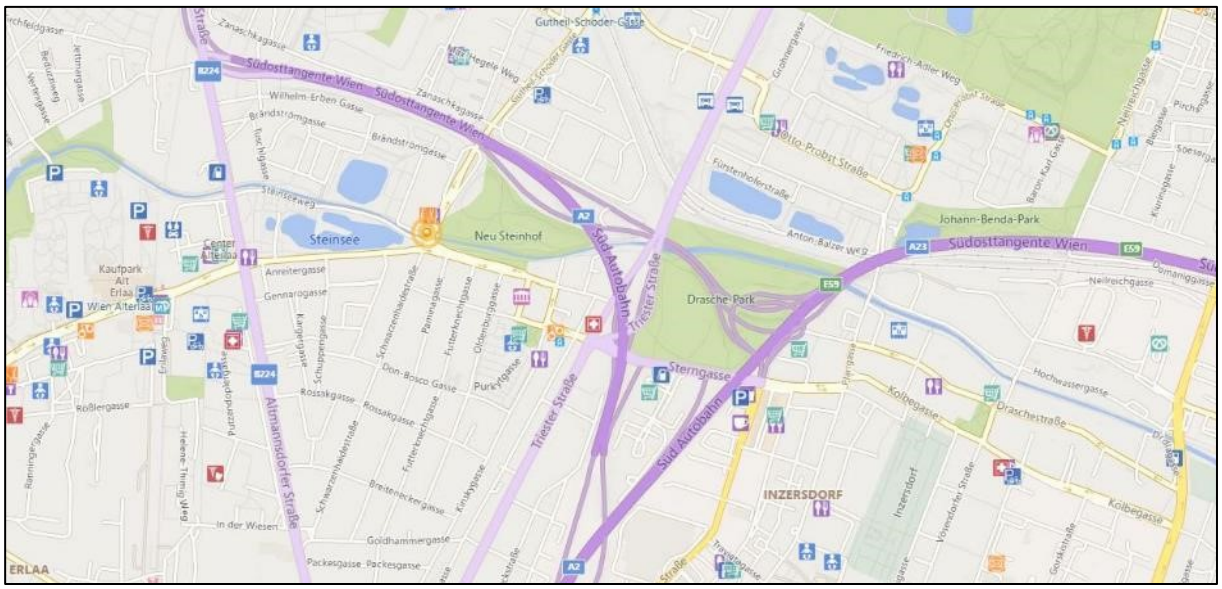


Abbildung 27: Parkraumbewirtschaftung

Als Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung sind Kurzparkzonen mit einer maximalen Parkdauer eingerichtet. Ausnahmegenehmigung gem § 45 Abs 4 StVO 1960 (Parkpickerl) werden unter bestimmten Voraussetzungen gewährt. In einigen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Für Geschäftsstraßen gelten in ganz Wien besondere Kurzparkregelungen. In den Geschäftsstraßen im Gebiet der flächendeckenden Kurzparkzonen darf mit Parkpickerl und eingelegter Parkscheibe 1,5 Stunden geparkt werden.

Aus nachstehender Grafik ist die Infrastruktur der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich.



© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

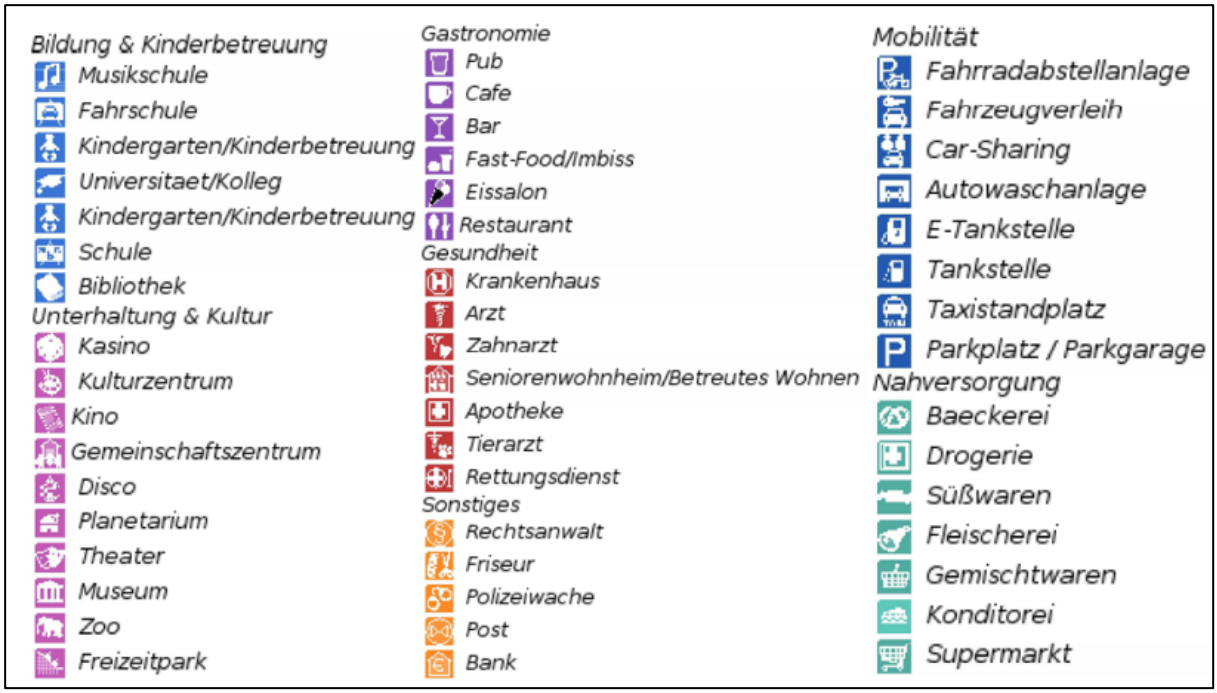


Abbildung 28: Infrastruktur – © immounited

2.5. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.5.1. Gebäude

Auf den Liegenschaften wurden insgesamt 6 Doppelhaushälften (3 Häuser) sowie 2 Bestandseinheiten (Altbau bzw. Bestandsbau) errichtet. Die Neubau-Doppelhäuser wurden in Massivbauweise und auf drei Stockwerken (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) errichtet.

Die Beheizung der Neubauten erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Zudem wurde im Dachgeschoss eine Klimaanlage eingebaut.

Die Beheizung des Bestandsgebäudes (Grundstück Nr. 517/367 bzw. mit der Adresse 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 67) erfolgt über eine Gasetagenheizung. Des Weiteren gibt es eine Fußbodenheizung. Zusätzlich stehen Freiflächen (Terrassen/Gartenflächen) zur Verfügung.

Es wurde auftragsgemäß nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

2.5.2. Energieausweis[9]

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen **neuen Gebäuden** einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei **umfassender Sanierung**, bei **Zu-** und auch bei **Umbauten** ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei **Verkauf**, **Verpachtung** oder **Vermietung** von **Häusern**, **Wohnungen**, Büros oder **Betriebsobjekten** vorzulegen.

Energieausweise für Wohngebäude: Diese enthalten den **Heizwärmebedarf**, den **Warmwasser-Wärmebedarf**, den **Heiztechnik-Energiebedarf**, den **Endenergiebedarf** und ggf. noch **Empfehlungen** für Verbesserungen. Ein eventueller Kühlbedarf oder der Bedarf für die Beleuchtung sind nicht enthalten, diese Werte werden nur für Nicht-Wohngebäude ermittelt.

Der Heizwärmebedarf (HWB) gibt jene vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge an, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung einer Temperatur von 20 Grad Celsius zu halten.

Die OIB-Richtlinie 6 sieht folgende Klassengrenzen vor:

Klasse A++:	HWBBGF, REf≤	10kWh/m²a	(Passivhaus)
Klasse A+:	HWBBGF, REf≤	15 kWh/m²a	(Niedrigstenergiehaus)
Klasse A:	HWBBGF, REf≤	25 kWh/m²a	(Niedrigstenergiehaus)
Klasse B:	HWBBGF, REf≤	50 kWh/m²a	(Niedrigenergiehaus)
Klasse C:	HWBBGF, REf≤	100 kWh/m²a	
Klasse D:	HWBBGF, REf≤	150 kWh/m²a	
Klasse E:	HWBBGF, REf≤	200 kWh/m²a	
Klasse F:	HWBBGF, REf≤	250 kWh/m²a	
Klasse G:	HWBBGF, REf≤	250 kWh/m²a	

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

2.5.3. Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden aus dem Planmaterial bzw. seitens des Kreditwerbers zur Verfügung gestellt. Es konnten lediglich die leerstehenden Objekte (EZ 5591, 5592) sowie in Teilbereichen die Top 1 (unten) besichtigt werden.

9 www.energieausweis.at, Stand Dezember 2012

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

NFL lt Kreditnehmer				Gewichtung	25%	10%	
EZ	**Top**	**Stockwerk**	**Nutzung**	**WNFL inkl Loggia**	**Balkon/ Terrasse**	**Garten**	**NFL gewichtet**
5591	Haus 1	EG/OG/DG	Wohnen	105,88	12,16	44,42	113,36
5591	Haus 2	EG/OG/DG	Wohnen	102,86	12,16	68,92	112,79
5592	Haus 1	EG/OG/DG	Wohnen	102,44	5,98	16,73	105,61
5592	Haus 2	EG/OG/DG	Wohnen	102,54	5,98	91,84	113,22
2984	Top 1 (unten)		Wohnen	136,50	31,50	300,00	174,38
2984	Top 2 (oben)		Wohnen	177,50		50,00	182,50
	Flächen Gesamt			**727,72**	**67,78**	**571,91**	**801,86**

Abbildung 29: Nutzflächen – © eigene Darstellung des SV

2.5.4. Planmaterial

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt. Aktuelles Planmaterial vom Altbau ist nicht vorhanden. Die Nutzflächen des Altbaus (sowie Freiflächen) wurden vom Kreditnehmer bekannt gegeben.

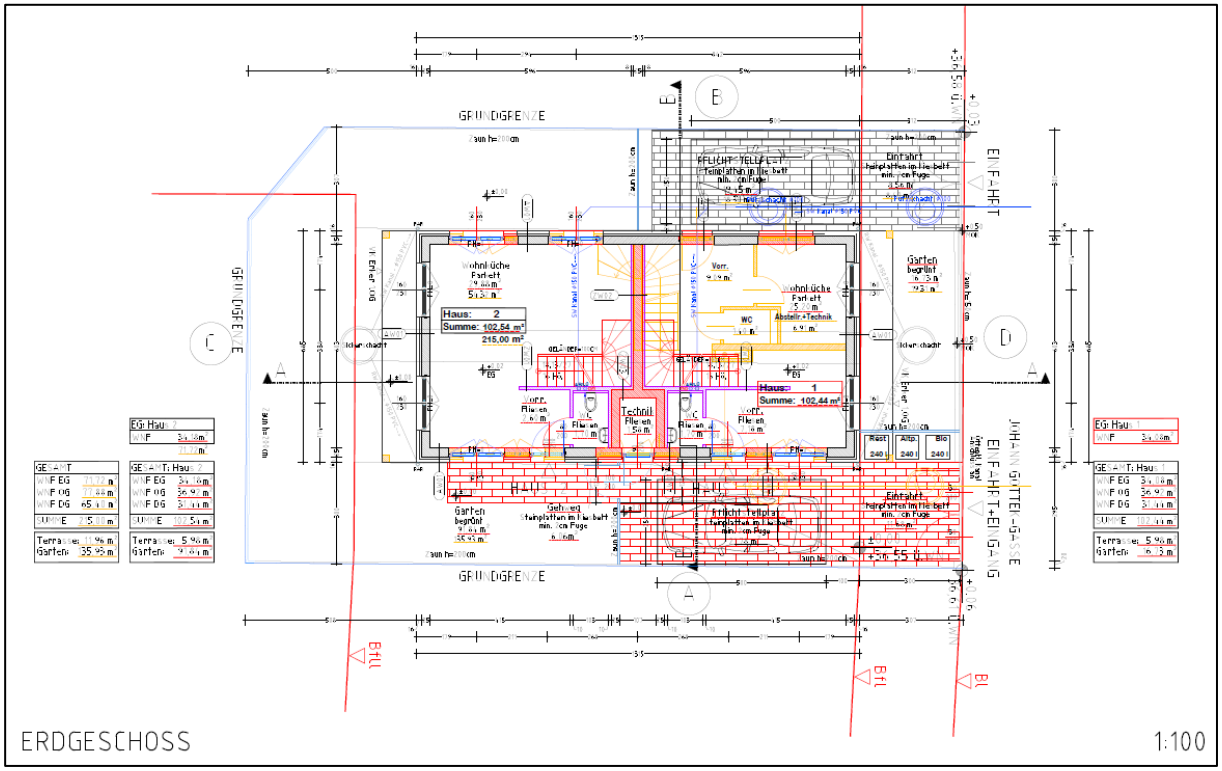


Abbildung 30: Erdgeschoß EZ 5592 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

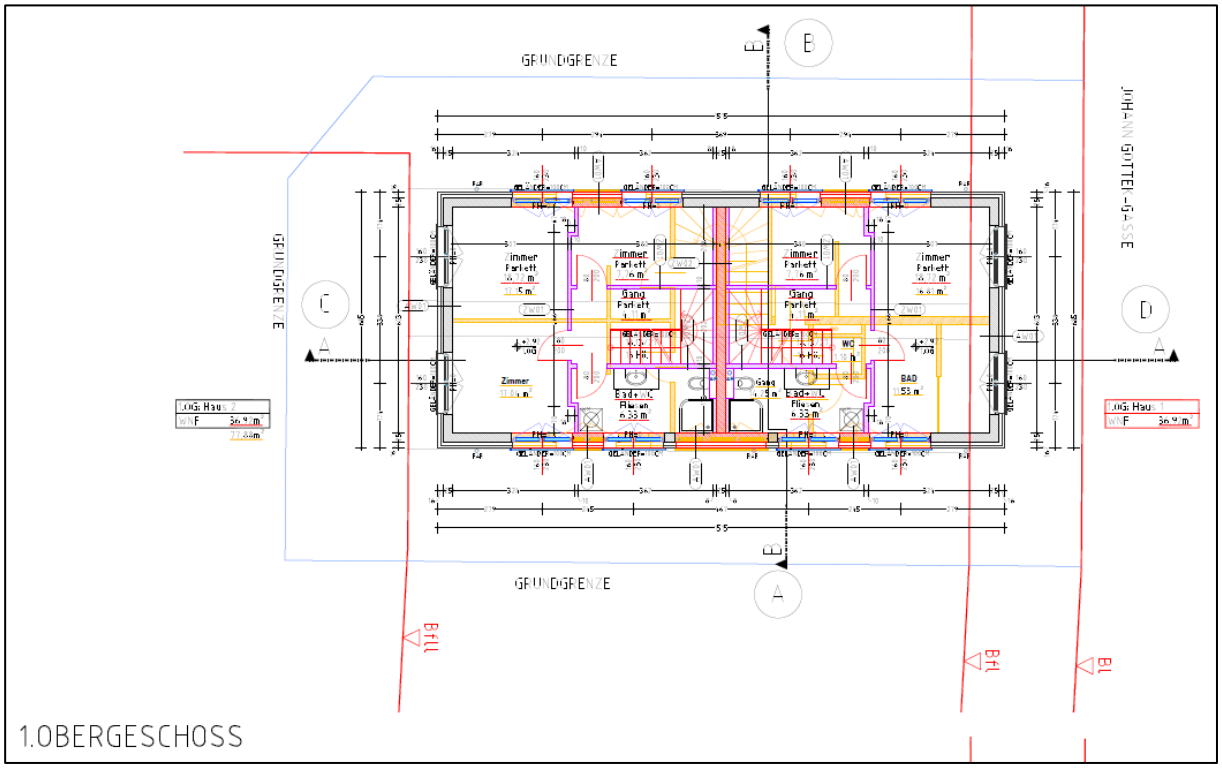


Abbildung 31: 1. Obergeschoß EZ 5592 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

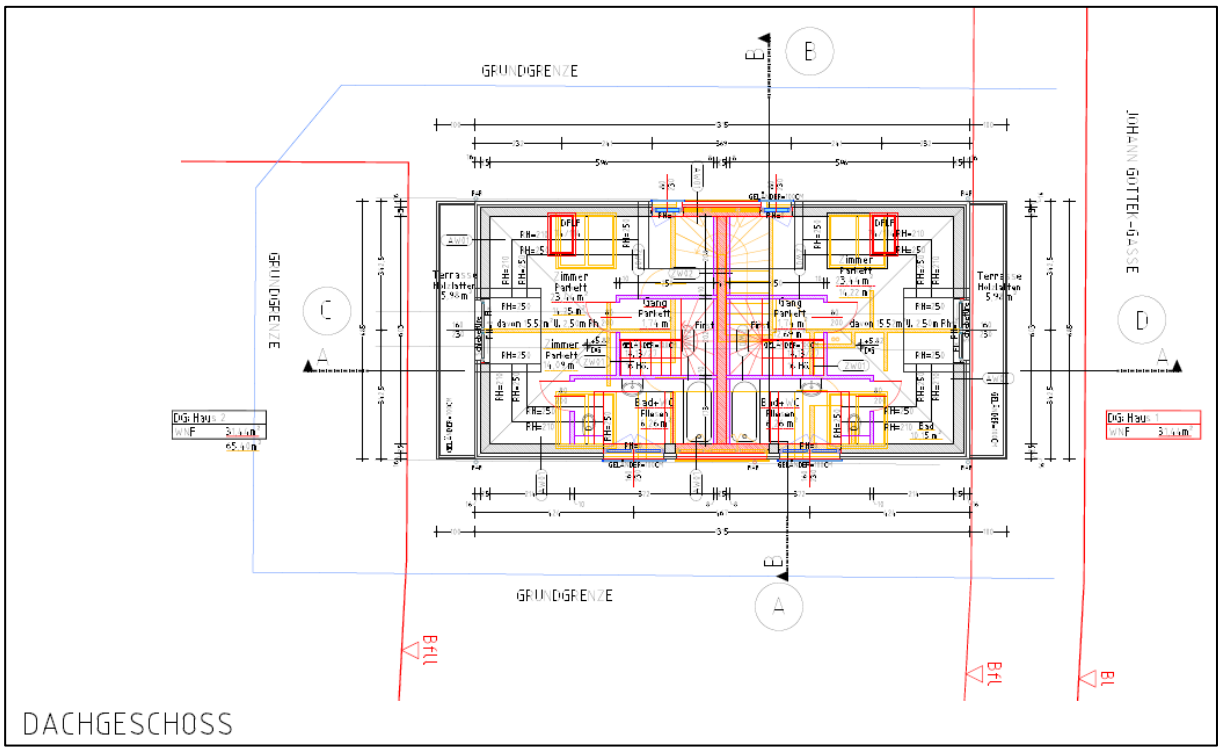


Abbildung 32: Dachgeschoß EZ 5592 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

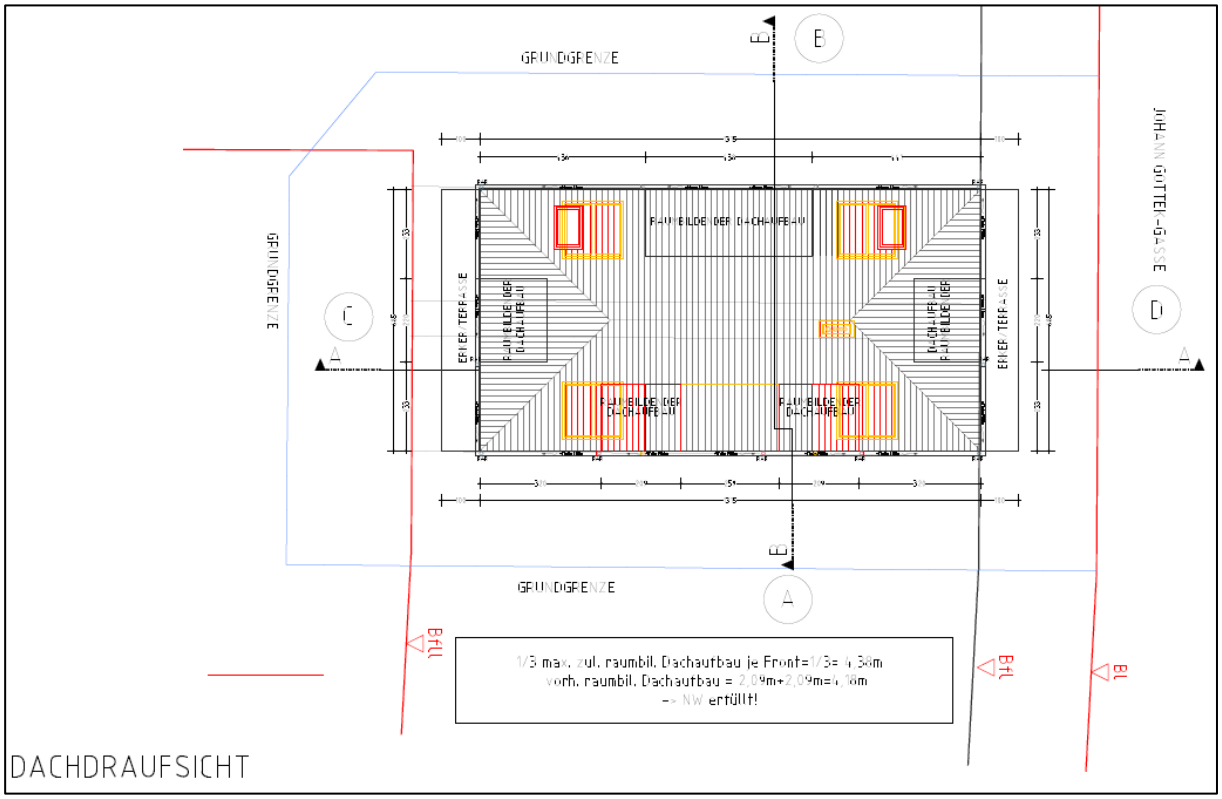


Abbildung 33: Dachdraufsicht EZ 5592 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

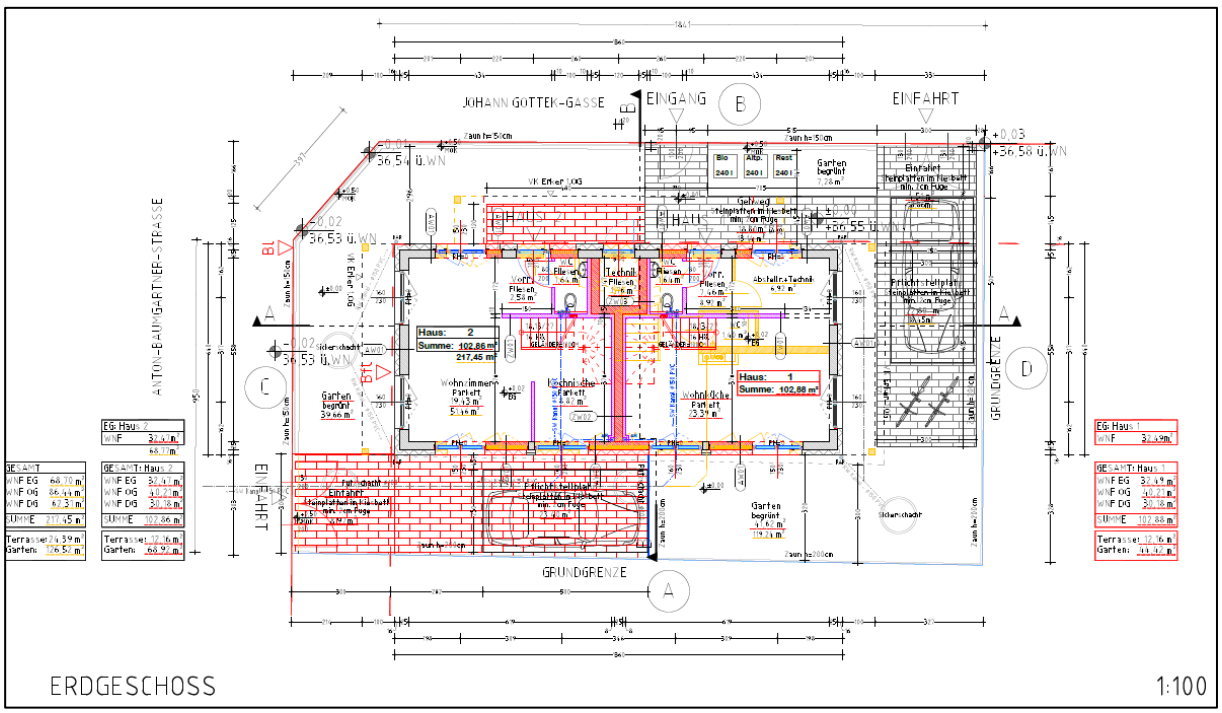


Abbildung 34: Erdgeschoß EZ 5591 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

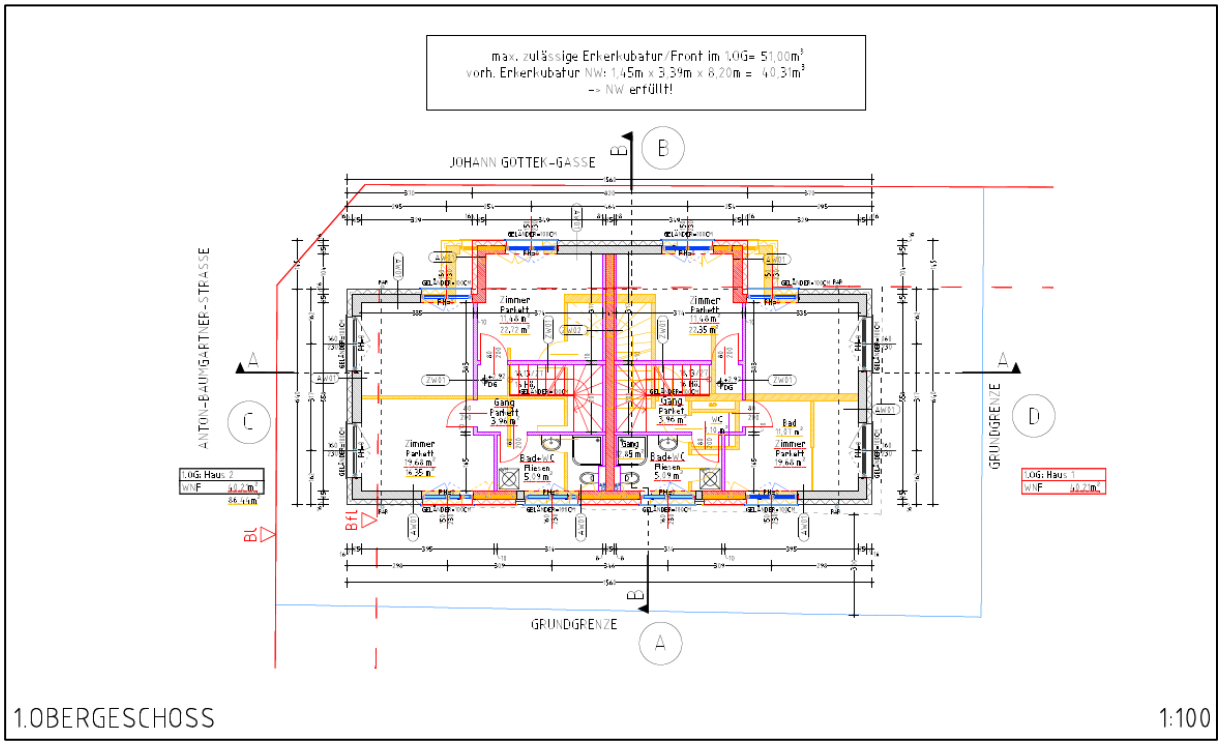


Abbildung 35: 1. Obergeschoß EZ 5591 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

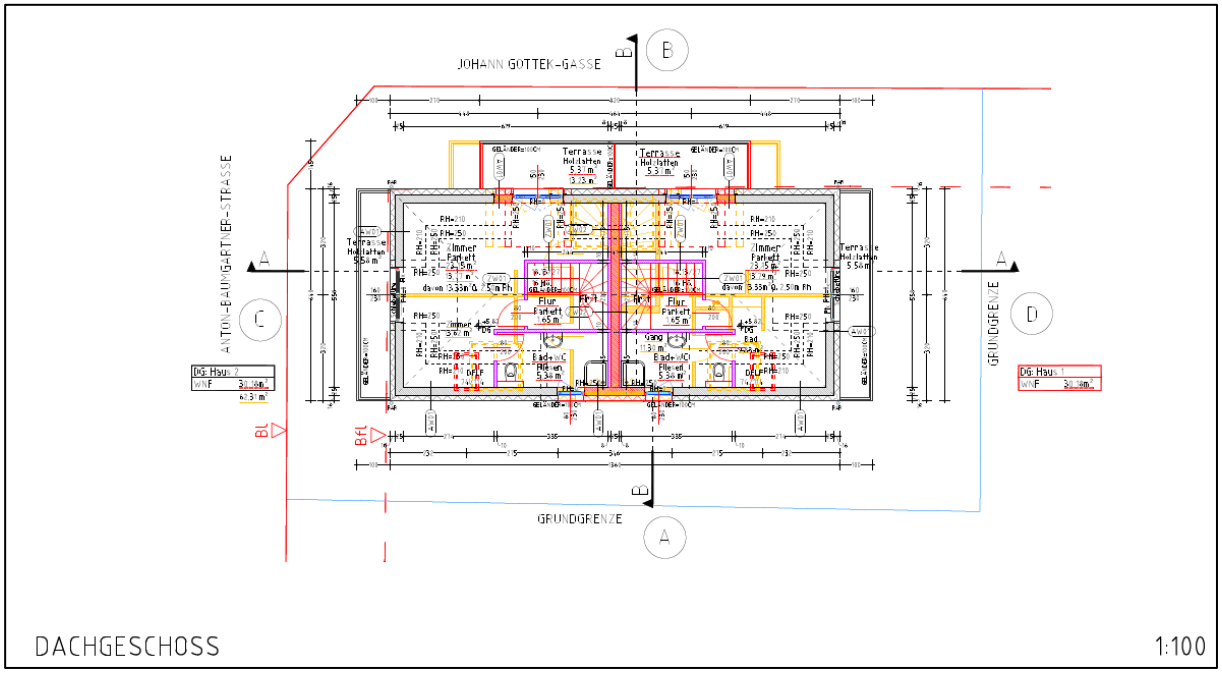


Abbildung 36: Dachgeschoß EZ 5591 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

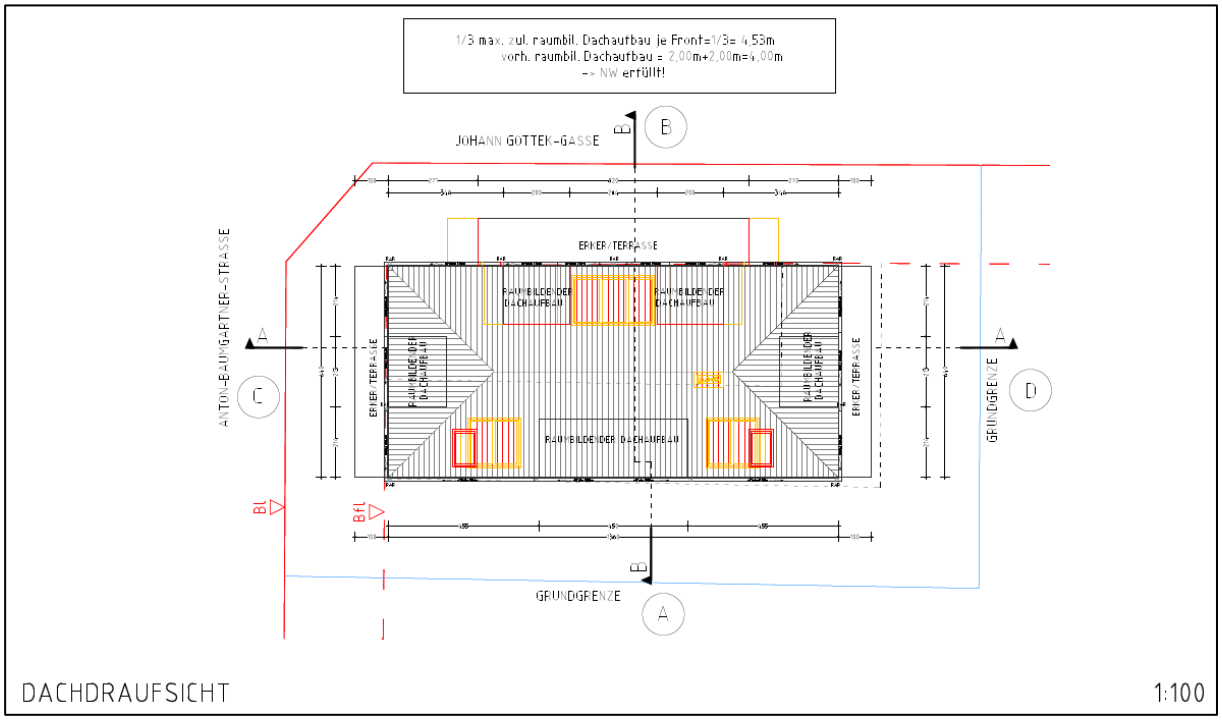


Abbildung 37: Dachdraufsicht EZ 5591 – © Planwechsel § 70 WBO vom 10. Februar 2023

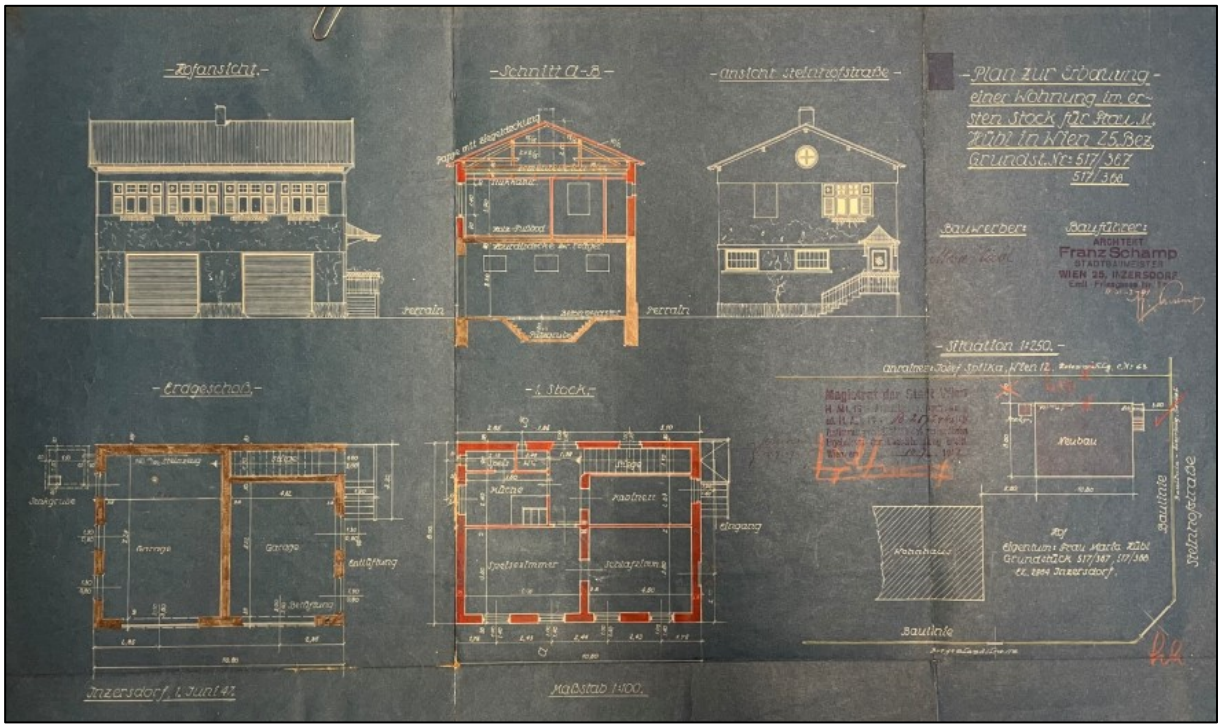


Abbildung 38: Altbau – © vom Kreditwerber zur Verfügung gestellt

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

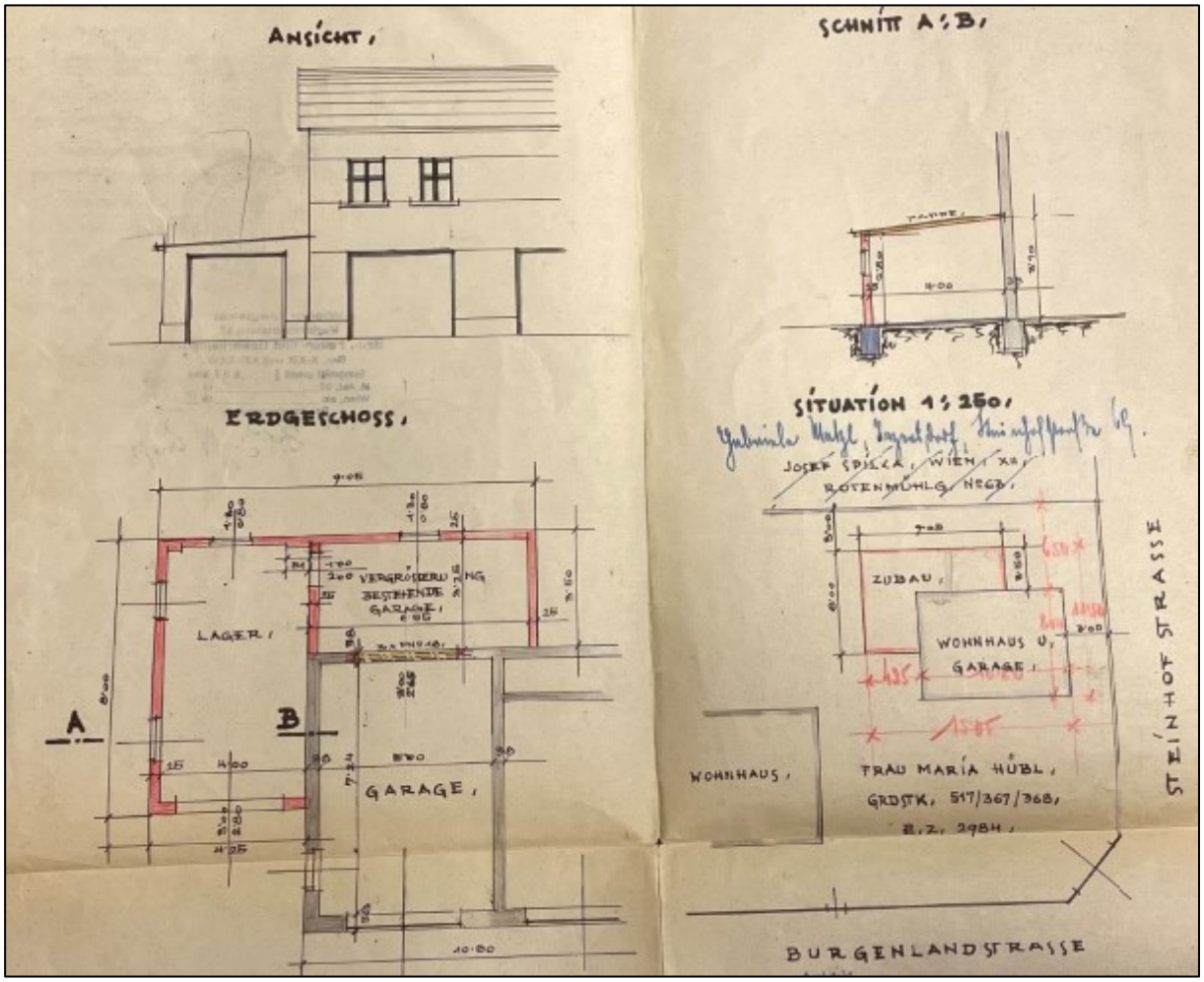


Abbildung 39: Altbau mit Zubau – © vom Kreditwerber zur Verfügung gestellt

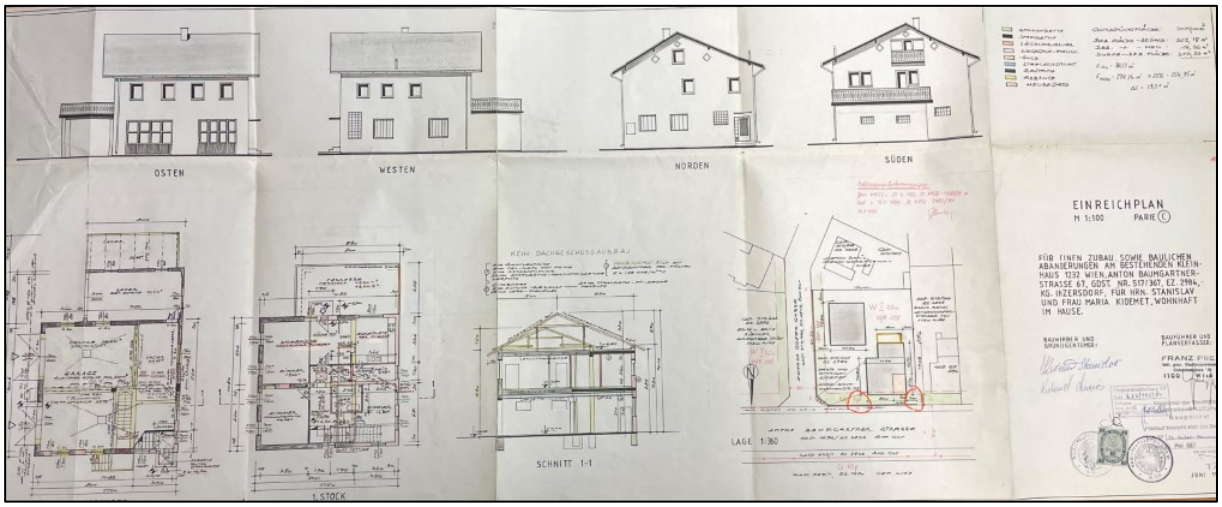


Abbildung 40: Altbau – © vom Kreditwerber zur Verfügung gestellt

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

3. BILDDOKUMENTATION VOM 10.09.2023

Foto 1: Außenansicht

Foto 2: Außenansicht (rechts Altbau)

Foto 3: Umgebungsansicht

Foto 4: Altbau mit Zugang Top 2

Foto 5: Eckansicht

Foto 6: Gebäudeansicht

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Foto 7: Wohnung Top 1 (unten) - Altbau

Foto 8: Wohnung Top 1 (unten) - Altbau

Foto 9: Wohnung Top 1 (unten) - Altbau

Foto 10: Wohnung Top 1 (unten) - Altbau

Foto 11: Freiflächen Altbau

Foto 12: Neubau

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Foto 13: Innenansicht - Neubau

Foto 14: Innenansicht - Neubau

Foto 15: Innenansicht - Neubau

Foto 16: Innenansicht - Neubau

Foto 17: Ausblick - Neubau

Foto 18: Innenansicht - Neubau

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Foto 19: Eingangsbereich

Foto 20: Innenansicht - Neubau

Foto 21: Innenansicht - Neubau

Foto 22: Ausblick Steinsee

Abbildung 41: Bilddokumentation vom 10.09.2023

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

Auf die im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Liegenschaftseigenschaften wird in der folgenden Wertermittlung Rücksicht genommen.

4.1. Risikoeinschätzung

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

- dass das wesentliche Kriterium der Wertermittlung die **Fungibilität** der Liegenschaft ist.

4.1.1. Fungibilität der Liegenschaft

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

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

Abbildung 42: Rating Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit – © eigene Darstellung des SV

Es ist unter Berücksichtigung des Mikrostandortes und der Konzeption davon auszugehen, dass eine präsumtive Vermarktung einer Transaktionszeit **bis zu 12 Monaten** bedarf. Aufgrund der Höhe des jeweiligen Verkehrswertes (und der aktuell strengen Vergaberichtlinien bei Banken) der einzelnen Bestandseinheiten der EZ 2984 ist von einer längeren Transaktionsfähigkeit auszugehen.

4.1.2. Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit)

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

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Drittverwendungsfähigkeit				
1	2	3	4	5
Sehr leicht	**Leicht**	**Wahrscheinlich**	**Unwahr-scheinlich**	**Nein**

Abbildung 43: Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit)– © eigene Darstellung des SV

Aufgrund der örtlichen Lage des Bewertungsgegenstandes kann die Drittverwendungsfähigkeit als **unwahrscheinlich** eingestuft werden.

4.1.3. Kontaminationsrisiko

Das Kontaminationsrisiko kann auf Basis der Erhebungen als **sehr gering** eingestuft werden. Nachstehend kann das Rating für die Rubrik „Kontaminationsrisiko“ wie folgt eingestuft werden:

Kontaminationsrisiko				
1	2	3	4	5
Nein	**Sehr gering**	**Unwahr-scheinlich**	**Wahrscheinlich**	**Ja**

Abbildung 44: Rating Kontaminationsrisiko– © eigene Darstellung des SV

4.1.4. Marktsegment Nachfrage aufgrund des Standortes

Nachstehend die Einschätzung der Nachfrage im Falle der fiktiven Veräußerungsfrist auf Basis der aktuell anzunehmenden Nachfrage im Falle der Verwertung aufgrund der Standortqualität.

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

Abbildung 45: Rating Nachfragesituation – © eigene Darstellung des SV

Aufgrund der Lage der bewertungsgegenständlichen Sache kann die Nachfrage mit groß einstuft werden.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.2. Immobilienmarktanalyse Österreich[10]

Der Trend steigender Preise für Wohnimmobilien wurde im vierten Quartal 2022 unterbrochen, als erstmals Rückgänge des Preisauftriebs zu verzeichnen waren. So halbierte sich die Veränderungsrate der Immobilienpreise zum Vorjahrsquartal in Wien auf +4,8 % (nach +9,6 % im dritten Quartal) und im restlichen Bundesgebiet auf +5,6% (nach +12,0 % im dritten Quartal). Nach einem leichten Plus von 0,3 % im dritten Quartal sanken die Immobilienpreise gegenüber dem Vorquartal österreichweit im vierten Quartal 2022 um 2,0 %. Die Dynamik des Preisanstiegs im Bundesgebiet ohne Wien reduzierte sich nach +4,0 % im dritten Quartal auf –1,6% im vierten Quartal 2022(gemessen als Veränderung zum Vorquartal).

• Der Fundamentalpreisindikator der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien zeigt, dass sich die Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren aufgrund der Preisrückgänge und der hohen Inflation verringert hat.

• Die starke Wohnbaukonjunktur der letzten Jahre klingt langsam ab. Die Rekordzahl an Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020 wurde 2021 mit 71.200 Fertigstellungen nochmals übertroffen. Ab 2022 ist mit einer deutlich rückläufigen Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Eine wesentliche Ursache für diese Abkühlung liegt im Überangebot an Wohnungen, das sich zuletzt aufgebaut hat und 2023 auf 50.000 Wohnungen steigen wird. Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen

Der seit der zweiten Jahreshälfte 2020 bestehende Trend stark steigender Immobilienpreise hat sich im vierten Quartal 2022 erstmals eingedämmt. In Wien halbierte sich im vierten Quartal 2022 die Veränderungsrate der Immobilienpreise zum Vorjahrsquartal auf +4,8 % (nach 9,6 % im Vorquartal) und im restlichen Bundesgebiet auf +5,6% (nach +12,0 % im Vorquartal). Für Gesamtösterreich ergab sich nach einem Preisanstieg von 10,8 % im dritten Quartal 2022 nunmehr ein Zuwachs von 5,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal wurden daher zu Jahresende 2022 erstmals seit längerer Zeit Preisrückgänge verzeichnet. Nach einem leichten Plus von 0,3 % im dritten Quartal 2022 sanken die Immobilienpreise österreichweit im vierten Quartal 2022 um 2,0 % (Tabelle 1). Die Dynamik des Immobilienpreisanstiegs im Bundesgebiet ohne Wien reduzierte sich nach +4,0 % im dritten Quartal auf –1,6% im vierten Quartal 2022.

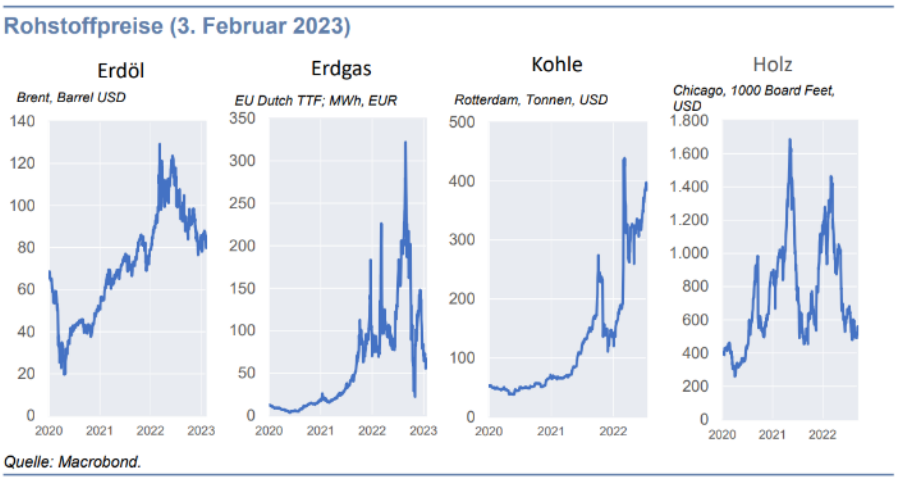
Auch in Wien verlangsamte sich die Dynamik der Preisanstiege – gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in allen Immobilienkategorien. Im Vergleich zum Vorjahrsquartal gingen die Preise neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen in Wien um 1,0 % bzw. 3,2 % zurück, was im Durchschnitt etwa den Werten am Gesamtmarkt für Eigentumswohnungen entsprach (–2,4 %). Im restlichen Bundesgebiet war die Immobilienpreisdynamik im vierten Quartal 2022 ähnlich: Im Segment der neuen Eigentumswohnungen blieb sie zu Jahresende 2022 mit 0,4 % leicht positiv, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen sank sie leicht, von 0 % im dritten Quartal auf nunmehr –1,5 %. Bei den Einfamilienhäusern im Bundesgebiet außerhalb Wiens verlangsamte sie sich ebenfalls, und zwar von 0,5 % im dritten Quartal auf –2,6 % zu Jahresende 2022.

[10] Immobilien Aktuell – Österreichische Nationalbank Q4/2022

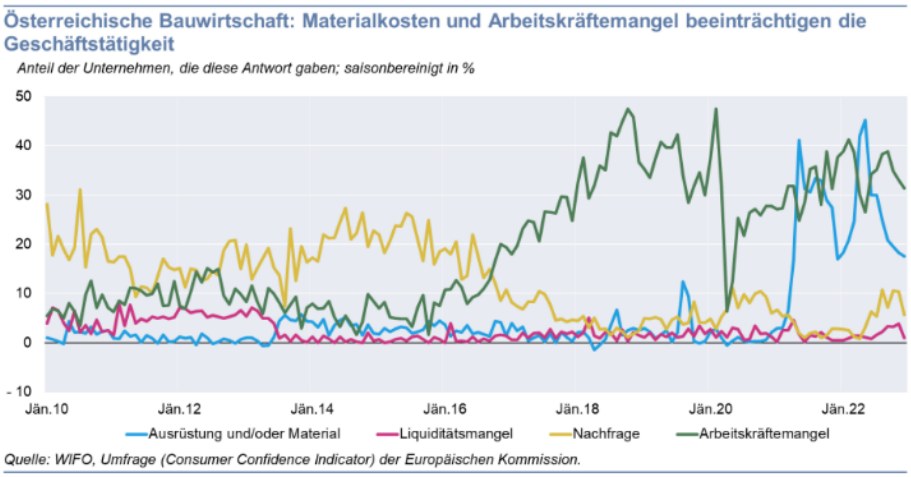
© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

In der vierteljährlichen Umfrage der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zum Kreditgeschäft der Banken wurden als wesentliche Gründe für den Rückgang der Nachfragenach privaten Wohnbaukrediten die steigenden Zinsen und die unsichere Wirtschaftslage genannt.

Materialkostensteigerungen machen der Baubranche trotz guter Auftragslage zu schaffen. Die Einkaufspreise für Rohstoffe sind in verschiedenen Bereichen stark gestiegen . Bei einigen Welthandelspreisen (z. B. Erdgas) haben sich die starken Preissteigerungen hingegen eingedämmt.



Bei Verträgen, die bereits vor Monaten bzw. Jahren abgeschlossen wurden, ergeben sich Probleme, weil die vereinbarten Vertragspreise nicht mehr eingehalten werden können bzw. Lieferengpässe entstehen. Allerdings deuten die Daten aus Umfragen bei Bauunternehmen auf eine Besserung der Situation hin. Hatten von den befragten Bauträgern im Mai 2022 noch 45 % Materialkostensteigerungen und 39 % Arbeitskräftemangel als die Geschäftstätigkeit beeinträchtigende Faktoren genannt, so ging dieser Anteil im Dezember 2022 auf 18 % bzw. 31 % zurück.



© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Der österreichische Wohnbau verzeichnete in den letzten Jahren eine ausgeprägte Hochkonjunktur. Seit dem Jahr 2010 (41.800 Wohnungsfertigstellungen) nahm die Bauleistung kontinuierlich zu und erreichte im Jahr 2021 mit 71.200 Fertigstellungen den zweithöchsten jemals verzeichneten Wert. Seither kühlt sich die Konjunktur im Wohnbau zusehends ab. Die Anzahl der Baubewilligungen ist seit dem Jahr 2019 rückläufig. Wurden 2019 noch durchschnittlich 17.400 Bewilligungen je Quartal verzeichnet, so sank dieser Wert bis zum dritten Quartal 2022 auf 10.900. Die Anzahl der Fertigstellungen folgt jener der Baubewilligungen mit einem durchschnittlichen Abstand von 2 Jahren. Für 2022 und 2023 ergibt eine Prognose auf Basis der Baubewilligungen einen Rückgang der Fertigstellungen um 10,5 % bzw. 9,4 %. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 wird sich dieser Rückgang auf 20,2 % beschleunigen. Eine wesentliche Ursache für diese Abkühlung liegt im Überangebot an Wohnungen, das sich zuletzt aufgebaut hat. Im Jahr 2022 beläuft sich dieses Überangebot OeNB-Schätzungen zufolge österreichweit bereits auf knapp 30.000 Wohnungen.4 Für das Jahr 2023 wird mit einem Anstieg auf 50.000 gerechnet. In manchen Regionen bzw. Marktsegmenten herrscht jedoch noch immer Wohnraummangel. So lag die Anzahl der Wohnungen in Wien im Jahr 2022 um knapp 30.000 unter dem Gleichgewichtswert. Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen.

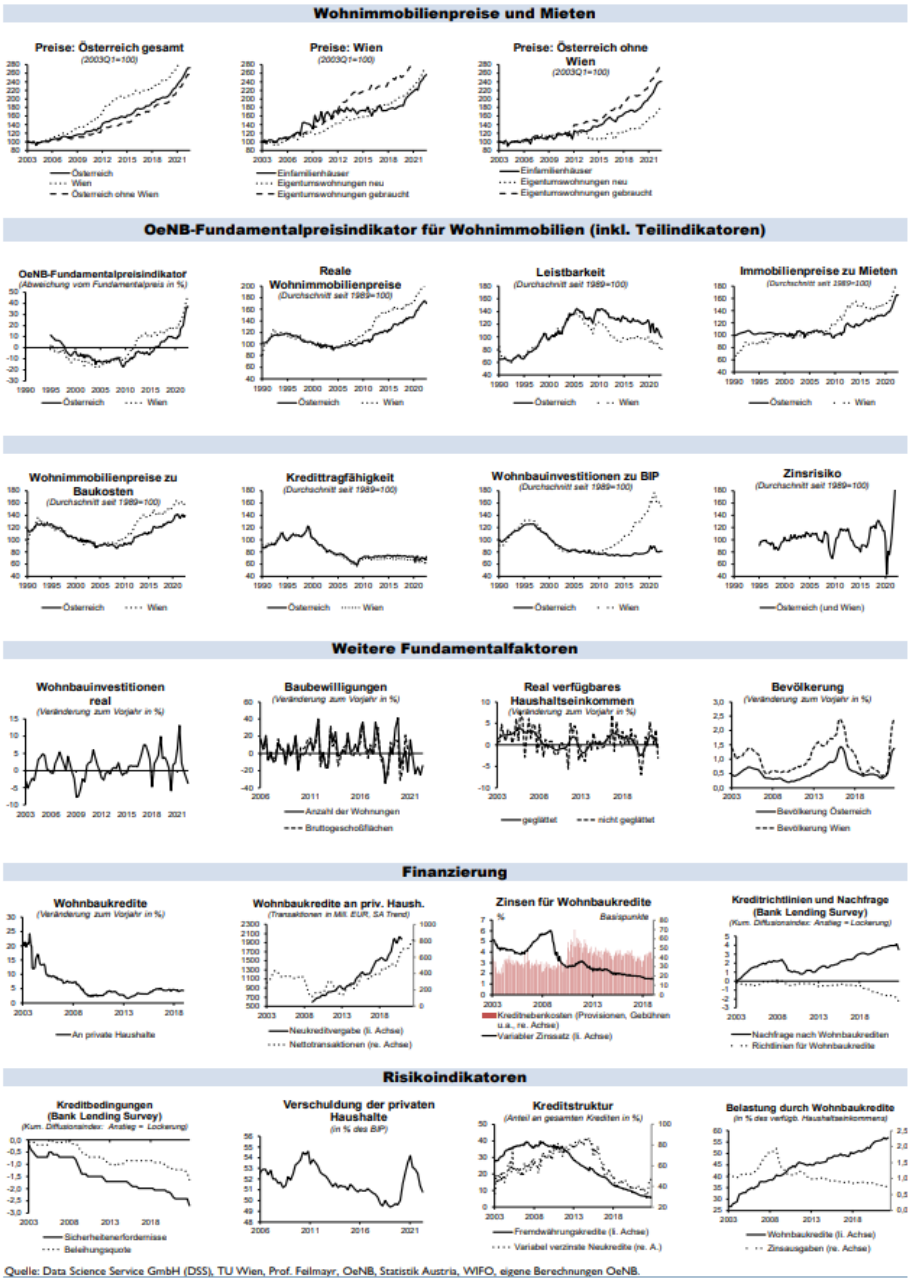
Mit 02. November 2022 wurde zudem vom Ministerrat das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) beschlossen. Das Gesetz[11] legt den Ausstieg aus fossil betriebenen Heizungen (Kohle-, Öl-

[11] https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103_ewg.html

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

und Gasheizungen) bis zum Jahr 2040 fest und regelt hierbei nicht nur, welche Heizsysteme in neuen Gebäuden errichtet werden dürfen, sondern auch die Umstellung von Heizsystemen in Bestandsgebäuden. Bereits ab dem Jahr 2023 dürfen Neubauten in Österreich nicht mehr mit Gasheizungen ausgestattet werden. Bis zum Jahr 2035 müssen alle alten Kohle- und Ölheizungen und bis zum Jahr 2040 alle Gasheizungen durch ein modernes, auf erneuerbaren Energieträgern beruhendes Heizsystem ersetzt bzw. mit erneuerbarem Gas betrieben werden.

Nachstehend werden die Immobilien Österreich (Stand Februar 2023) zusammengefasst:



Quelle: Data Science Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB, Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen OeNB.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.3. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

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

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

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

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann[12]. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht[13].

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

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

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

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

12 § 2 Abs 2 LBG
13 § 2 Abs 3 LBG

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.4. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

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

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

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

4.5. Verfahren

4.5.1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(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- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(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.

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

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

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

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuscheiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

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

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

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

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

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:
Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage,

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:
Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden,

ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

4.5.2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

gekürzt.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin ausfolgenden Komponenten: Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)
– Korrektur wegen des Gebäudealters
± Korrektur wegen sonstiger Umstände
= Sachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.
Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

4.5.3. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist legal im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 5 Abs 1 LBG *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).*

§ 5 Abs 2 LBG *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.*

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

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

§ 5 Abs 4 LBG *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

§ 10 Abs 2 LBG *Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.*

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

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

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:
- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4.6. Verfahrenswahl

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG zur Bewertung des Bewertungsgegenstandes ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Anwendung von vergleichsorientierten Bewertungsverfahren	
Regelfall	**Teilweise**
unbebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser
Eigentumswohnungen	Luxusimmobilien
Reihen- und Doppelhäuser	Industriebrachen

Abbildung 46: Anwendungsfälle Bewertungsverfahren

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.7. Standortbewertung

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

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausge-zeichnet	sehr gut	gut	mittel-mäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Öffentliche Parkgarage						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt-Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 47: Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Verwendete Kriterien (eigene Skala des Sachverständigen):

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

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.8. Bau- und Erhaltungszustand

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

Bau- u. Erhaltungszustand allgemeine Teile (besondere Bewertungsannahme - nach Fertigstellung zum Qualitätsstichtag)							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel-mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Kaminköpfe							
Fenster							
Stiegenhaus							
Eingangsbereich							
Gesamtbeurteilung							

Abbildung 48: Bau- und Erhaltungszustand

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

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

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

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

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

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

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.9. Ermittlung des Vergleichswertes

4.9.1. Vergleichswerterhebungen

Die nachstehende Tabelle zeigt entgeltliche Vergleichstransaktionen in unmittelbarer Umgebung des Bewertungsgegenstandes. Zum Vergleich sind diejenigen Werte heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.[14]

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche gewichtet in m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m² Nutzfläche gewichtet
1	2138/2022	1230	Giffingergasse 11 Top 2	166,04	€ 889.000	€ 5.354
2	5941/2021	1230	Carlbergergasse 71 Top 31	109,84	€ 570.000	€ 5.190
3	3665/2020	1230	Tuschlgasse 5 Top 3	140,01	€ 684.030	€ 4.886
4	2954/2022	1230	Schwarzenhaidestraße 69B Top 5	164,28	€ 975.000	€ 5.935
				580,17	**€ 3.118.030**	

Abbildung 49: Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **EUR 4.886,00 bis EUR 5.935,00 / m² gewichtete Nutzfläche**.

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

Jahr der Transaktion

Aus dem umfangreichen Datenmaterial der Vergleichswerte ist zu erkennen, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien gestiegen sind. Dies wird mit eben einem solchen Zuschlag berücksichtigt.

Korrekturfaktoren						
Lfd Nr	Kaufpreis	Jahr	nA	nA	nA	Summe Zu-Abschläge
1	€ 889.000	6%	0%	0%	0%	
		€ 53.340	€ -	€ -	€ -	**€ 53.340**
2	€ 570.000	12%	0%	0%	0%	
		€ 68.400	€ -	€ -	€ -	**€ 68.400**
3	€ 684.030	18%	0%	0%	0%	
		€ 123.125	€ -	€ -	€ -	**€ 123.125**

[14] § 4 Abs 2 LBG

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4	€	975.000	6%	0%	0%	0%					
			€ 58.500	€ -	€ -	€ -				**€**	**58.500**

Abbildung 50: Korrekturfaktoren

Andere Anpassungen sind nicht in Ansatz zu bringen. Die korrigierten Vergleichswerte errechnen sich daher wie folgt:

Lfd Nr	TZ	Nutzfläche gewichtet in m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/m² Nutzfläche gewichtet
1	2138/2022	166,04	€ 889.000	€ 5.354	€ 53.340	€ 942.340	€ 5.675
2	5941/2021	109,84	€ 570.000	€ 5.190	€ 68.400	€ 638.400	€ 5.812
3	3665/2020	140,01	€ 684.030	€ 4.886	€ 123.125	€ 807.155	€ 5.765
4	2954/2022	164,28	€ 975.000	€ 5.935	€ 58.500	€ 1.033.500	€ 6.291
		580,17	**€ 3.118.030**		**€ 303.365**	**€ 3.421.395**	**€ 5.886**

Abbildung 51: Vergleichstransaktionen – korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **EUR 5.886,00 pro m² gew. Nutzfläche.**

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 30 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

					Selektion		
Lfd Nr	Kaufpreis/m² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/m² Nutzfläche gewichtet	Nutzfläche gewichtet in m²	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert/ m² Nutzfläche gewichtet
1	€ 5.354	€ 53.340	€ 942.340	€ 5.675	166,04	€ 942.340	€ 5.675
2	€ 5.190	€ 68.400	€ 638.400	€ 5.812	109,84	€ 638.400	€ 5.812
3	€ 4.886	€ 123.125	€ 807.155	€ 5.765	140,01	€ 807.155	€ 5.765
4	€ 5.935	€ 58.500	€ 1.033.500	€ 6.291	164,28	€ 1.033.500	€ 6.291
		€ 303.365	**€ 3.421.395**	**€ 5.886**	**580,17**	**€ 3.421.395**	**€ 5.886**

30%	**Vergleichswert gerundet**	**€**	**5.890**

Abbildung 52: Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und selektierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **EUR 5.890,00 pro m² gew. Nutzfläche**.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

4.9.2. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für die bewertungsgegenständlichen Bestandseinheiten angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen Vergleichswerte, das durchgeführte Research und eigenen Datenmaterials folgend mit

€ 5.890,00 / m² gewichtete Nutzfläche

festgesetzt.

4.9.3. Ermittlung des Vergleichswertes

Da es sich bei den Objekte der EZ 2984 um sanierte Bestandseinheiten (kein Altbau) handelt, wird dieser Umstand in einer Korrektur berücksichtigt. Der Vergleichswert der bewertungsgegenständlichen Objekte errechnet sich daher wie folgt:

NFL lt Kreditnehmer			Wert der Bestandseinheiten (unter besonderen Bewertungsannahmen)				
EZ	Top	NFL gewichtet	EUR / gew. NFL	Wert vor Anpassung	Anpassung	Bereinigt. Wert	EUR / m² NFL
5591	Haus 1	113,36	€ 5.890,00	€ 667.702	0,00%	€ 667.702	€ 6.306
5591	Haus 2	112,79	€ 5.890,00	€ 664.345	0,00%	€ 664.345	€ 6.459
5592	Haus 1	105,61	€ 5.890,00	€ 622.031	0,00%	€ 622.031	€ 6.072
5592	Haus 2	113,22	€ 5.890,00	€ 666.860	0,00%	€ 666.860	€ 6.503
2984	Top 1 (unten)	174,38	€ 5.890,00	€ 1.027.069	-5,00%	€ 975.715	€ 7.148
2984	Top 2 (oben)	182,50	€ 5.890,00	€ 1.074.925	-5,00%	€ 1.021.179	€ 5.753
	Flächen Gesamt	**801,86**	**Summe Wert**			**€ 4.617.832**	

Abbildung 53: Wert der Objekte unter besonderen Bewertungsannahmen

4.9.4. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

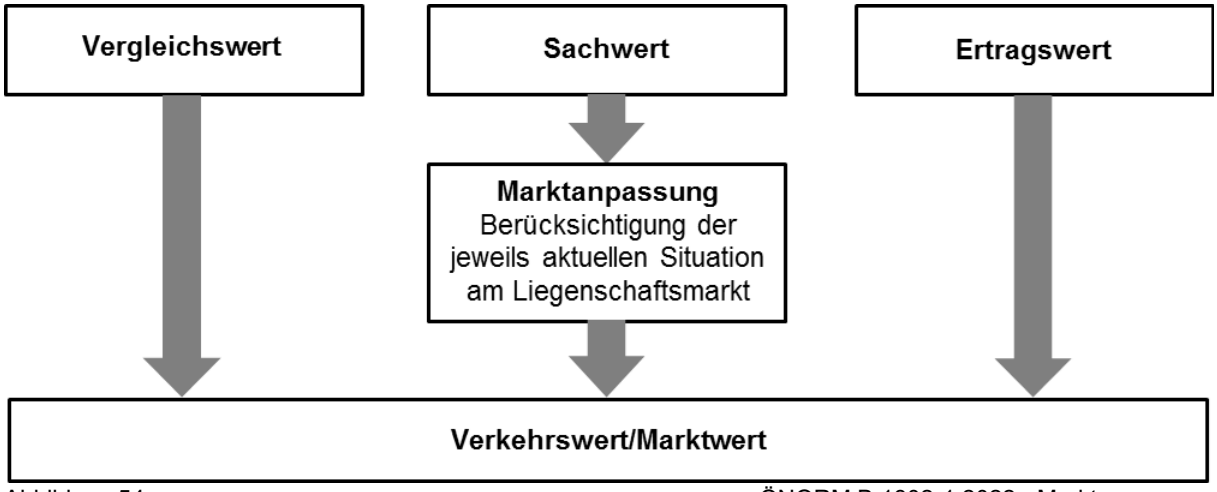


Abbildung 54: ÖNORM B 1802-1:2022 - Marktanpassung

4.10. Verkehrswert § 2 LBG

4.10.1. Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.[15]

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values[16] der Europäischen Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."*

4.10.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1[17]

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung" zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotenzial) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

15 § 2 Abs 2 und 3 LBG
16 EVS 1 der Europäischen Bewertungsstandards 2020 – 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Edlauer/Hubner/Muhr/Reinberg
17 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

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

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

4.11. Verkehrswert der Liegenschaften zum Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen der Liegenschaften EZ 2984, EZ 5591 und EZ 5592, KG 1803 Inzersdorf, BG Liesing, Grundstück GSt-Nr 517/367, 517/368, 517/701 mit der Adresse 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 67 (ident Johann-Gottek-Gasse 2 ua), wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Stichtag 10. September 2023

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 4.620.000,00
(in Worten: Euro vier Millionen sechshundertzwanzigtausend)

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

5.1. Europäische Bewertungsstandards 2020 - 9. Auflage[18]

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter unter Einhaltung der **EVS 3** der deutschen Übersetzung der European Valuation Standards der TEGoVA 2020, 9. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter zu erstellen.

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

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

EVS 3.5.2. Interessenskonflikt

Die Anforderungen der Gutachter hinsichtlich der fachlichen Objektivität bedeuten, dass sie sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenkonflikt darstellen könnten, bewusst sein müssen. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Kunden ersuchen, andere interessierte oder mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob ein möglicher Interessenkonflikt für den Gutachter selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige besteht.

Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich mitzuteilen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er den Auftrag aufrechterhalten möchte oder nicht, vorbehaltlich einer klaren Darstellung des Sachverhalts in jeglichen vom Gutachter erstellten Wertzertifikaten oder Wertgutachten.

Es können sich Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Wünsche des Kunden dennoch ablehnt.

EVS 3.5.3. Unabhängigkeit des Sachverständigen

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Kunden oder zu einer anderen Partei es umso erforderlicher machen, dass der Gutachter handlungsfähig und

[18] Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 9. Auflage, EVS 2020 der TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatschlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar sind. Jegliche Verbindungen, andere potenzielle Interessenskonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden schriftlich mitzuteilen und im Wertgutachten festzuhalten.

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

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

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

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

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

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

- *Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.*
- *Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.*
- *Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.*

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

- *Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.*
- *Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.*
- *Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.*
- *Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.*

5.2. Erklärungen des Sachverständigen

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

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

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

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

vertraulich zu behandeln.

5.3. EN 16775[19] Dezember 2015 ICS 03.080.99

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

[19] ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

5.4. Internationale Ethikstandards - IES[20]

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

5.5. Höchstpersönlichkeitserklärung

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

5.6. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

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

5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigte Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Wirkung von Herrn Andreas Rauscher, erstellt zu haben

Wien, am 19. September 2023

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

[20] International Ethic Standards Coalition: Ein ethischer Rahmen für den globalen Immobilienmarkt, Stand Mai 2021

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

6. BEILAGEN

6.1. HORA-Pass

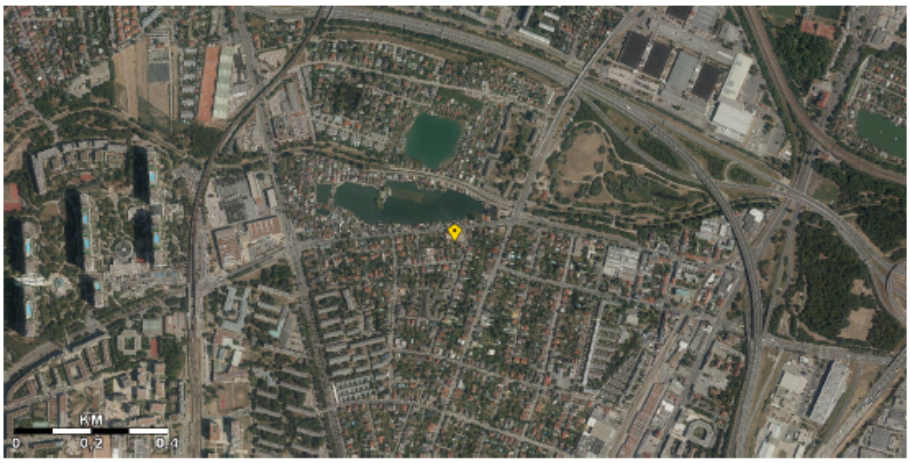
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Anton-Baumgartner-Straße 67, 1230 Wien
Seehöhe:	193 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	48,15217° N | 16,32637° O

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



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

HORA-Pass 48,15217° N; 16,32637° O; Datum: 11.09.2023 Seite 1 / 2

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
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

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

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

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

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km^2 / 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[2] [kN/m^2]
- > 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

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... 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.

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

7. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: GB-Auszug EZ 2984 15
Abbildung 2: GB-Auszug EZ 5591 15
Abbildung 3: GB-Auszug EZ 5592 16
Abbildung 4: Demographie - Bevölkerung 18
Abbildung 5: Demographie - Gebäude 18
Abbildung 6: Stadtplanausschnitt 19
Abbildung 7: Orthofoto 19
Abbildung 8: DKM 20
Abbildung 9: DKM 20
Abbildung 10: Höhenlinie und Geländeformen 21
Abbildung 11: Flächenwidmung und Bebauung 21
Abbildung 12: ÖEK 22
Abbildung 13: Abfrage Verdachtsflächenkataster- und Altlastenatlas 23
Abbildung 14: Abfrage Erdbebengefährdung 25
Abbildung 15: Natur – Schutzgebiete, Schutzobjekte 26
Abbildung 16: Abfrage Hochwassergefährdung 27
Abbildung 17: Abfrage Gefahrenzonenplan 28
Abbildung 18: Abfrage Senderkataster 29
Abbildung 19: Auszug Lärmkataster Straßenverkehr 31
Abbildung 20: Auszug Lärmkataster Schienenverkehr 31
Abbildung 21: Auszug Lärmkataster Flugverkehr 32
Abbildung 22: Öffentliche Anbindung 32
Abbildung 23: Anreise öffentlicher Verkehr 33
Abbildung 24: Schnellverbindung 33
Abbildung 25: Straßennetz 34
Abbildung 26: Öffentliche Parkgaragen/-häuser 34
Abbildung 27: Parkraumbewirtschaftung 35
Abbildung 28: Infrastruktur 36
Abbildung 29: Nutzflächen 38
Abbildung 30: Erdgeschoß EZ 5592 38
Abbildung 31: 1. Obergeschoß EZ 5592 39
Abbildung 32: Dachgeschoß EZ 5592 39
Abbildung 33: Dachdraufsicht EZ 5592 40
Abbildung 34: Erdgeschoß EZ 5591 40
Abbildung 35: 1. Obergeschoß EZ 5591 41
Abbildung 36: Dachgeschoß EZ 5591 41
Abbildung 37: Dachdraufsicht EZ 5591 42
Abbildung 38: Altbau 42
Abbildung 39: Altbau mit Zubau 43
Abbildung 40: Altbau 43
Abbildung 41: Bilddokumentation vom 10.09.2023 47
Abbildung 42: Rating Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit 48
Abbildung 43: Flexibilität und Polyvalenz (Drittverwendungsfähigkeit) 49
Abbildung 44: Rating Kontaminationsrisiko 49
Abbildung 45: Rating Nachfragesituation 49
Abbildung 46: Anwendungsfälle Bewertungsverfahren 61

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved

Abbildung 47: Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur 62
Abbildung 48: Bau- und Erhaltungszustand 63
Abbildung 49: Vergleichspreise 64
Abbildung 50: Korrekturfaktoren 65
Abbildung 51: Vergleichstransaktionen – korrigiert 65
Abbildung 52: Selektionsverfahren 65
Abbildung 53: Wert der Objekte unter besonderen Bewertungsannahmen 66
Abbildung 54: ÖNORM B 1802-1:2022 - Marktanpassung 67

© 2023 SV Muhr & SV Wipfler
All rights reserved