

G U T A C H T E N

**zur Ermittlung des Verkehrswertes,
unter besonderen Annahmen,
von 1862/48557 Anteilen
verbunden mit Wohnungseigentum an
Büro B1 Stiege II f der Liegenschaft**



**1160 Wien, Wilhelminenstraße 91, 91A, 93, 93A /
Sandleitengasse 15, 17,37 / Degengasse 70**

inneliegend in der EZ 5008, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

Bewertungsstichtag 06.05.2025

Dr. Funk Sachverständigen GmbH

Liechtensteinstraße 22-22A/1/5, 1090 Wien, Tel. 01/ 533 46 44, Fax DW 4, funk@funk-
immobilienbewertung.at

Informationen zu unserer Datenschutzpolitik finden Sie auf: www.funk.at/datenschutzinformation-bewertung oder rufen Sie uns unter +43 1 533 46 44 diesbezüglich an



INHALT

1.	Allgemeines	4
1.1.	Auftraggeberin	4
1.2.	Auftrag	4
1.3.	Zweck	4
1.4.	Bewertungsstichtag	4
1.5.	Grundlagen und Unterlagen	4
1.6.	Vollständigkeitserklärung	5
1.7.	Gutachtensweitergabe	5
2.	Befund	7
2.1.	Lage der Liegenschaft	7
2.1.1.	Makrostandort – 16. Bezirk	7
2.1.2.	Mikrostandort	9
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation	11
2.3.	Bestandssituation	12
2.4.	Grundstücke	12
2.5.	Bebauung	17
2.5.1.	Gebäudebeschreibung	17
2.5.2.	Büro B1 Stiege IIf	18
2.5.3.	Ausstattung	18
2.5.4.	Bau- und Erhaltungszustand	19
3.	Gutachten	20
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen	20
3.2.	besondere Annahmen	23
3.3.	Bewertung Rechte/Lasten	24
3.4.	Standortklassifizierung	25
3.5.	Auftrag und Bewertungsverfahren	26
3.6.	Ertragswert	28
3.7.	Verkehrswert	38
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S	39
5.	Beilagen	40
5.1.	Fotodokumentation	40
5.2.	Planunterlagen	46
5.3.	Energieausweis	49
6.	Abbildungsverzeichnis	51

EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeberin	Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin der Asaria GmbH (FN 489365f) Mariahilferstraße 88a A-1070 Wien
Bewertungsgegenstand	1862/48557 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro B1 Stiege IIf der Liegenschaft 1160 Wien, Wilhelminenstraße 91, 91A, 93, 93A / Sandleitengasse 15, 17, 37 / Degengasse 70 inneliegend in der EZ 5008, KG 01405 Ottakring, BG Hernals
Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile unter besonderen Annahmen
Zweck	Konkursverfahren ohne Eigenverwaltung
Bewertungsstichtag	06.05.2025
Grundstücksfläche	23.680 m ² (lt. Grundbuch)
Nutzfläche	ca. 2.054 m ² (lt. Nutzwertgutachten vom 23.04.1998)
Tiefgaragenstellplätze	20 Tiefgaragenstellplätze (lt. Nutzwertgutachten vom 23.04.1998)
Bewertungsmethodik Ableitung Verkehrswert	Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG
Verkehrswert von 1862/48557 Anteilen	€ 3.980.000,00 (rd. € 1.937,00 /m ² Nutzfläche)



Abbildung 1: Vogelperspektive der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx#>, Stand 05.05.2025

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeberin

Dr. Romana Weber-Wilfert
als Masseverwalterin der Asaria GmbH (FN 489365f)
Mariahilferstraße 88a
A-1070 Wien

1.2. Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes**, unter besonderen Annahmen,
von **1862/48557 Anteilen** verbunden mit Wohnungseigentum an **Büro B1 Stiege IIf**
der Liegenschaft 1160 Wien, Wilhelminenstraße 91, 91A, 93, 93A / Sandleitengasse 15,
17, 37 / Degengasse 70
inneliegend in der EZ 5008, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

1.3. Zweck

Konkursverfahren ohne Eigenverwaltung

1.4. Bewertungsstichtag

05.05.2025 – Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

allgemein

- Angebot des Sachverständigen vom 16.04.2025
- Beauftragung der Auftraggeberin am 25.04.2025
- Befundaufnahme durch den Sachverständigen Herrn Georg Flödl, MA MRICS REV und den Sachverständigenmitarbeiter Florian Hölbling, BA im Beisein von Herrn Asaria Aronbaew am 06.05.2025
- Grundbuchauszug vom 16.04.2025
- Nutzwertgutachten vom 23.04.1998
- Mappenkopie des Gesamtgrundstückes
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (www.wien.gv.at)
- Erhebungen im digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums (www.laerminfo.at)
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria (www.senderkataster.at)
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (www.ris.bka.gv.at)
- Erhebungen im HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (www.hora.gv.at)
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

Unterlagen von Asaria GmbH (FN 489365f) zur Verfügung gestellt:

- Verkehrswertgutachten vom 20.05.2021
- Bauanzeige für den Umbau von Büros zu Apartments in der Wilhelminenstraße 91-93 in 1160 Wien – STGH II b – 1.OG, 2OG im Maßstab 1:100 vom 16.02.2022, Planverfasser Plan hoch zwei Architektur, (nicht bewilligt von der Stadt Wien)

1.6. Vollständigkeitserklärung

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Verkehrswertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Die Auftraggeberin hat erklärt, dass ihr sämtliche bekannte 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 bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

1.7. Gutachtensweitergabe

Das Gutachten dient ausschließlich der Auftraggeberin für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

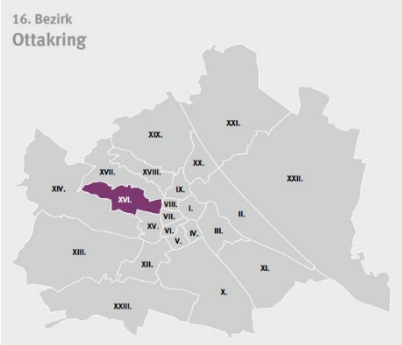
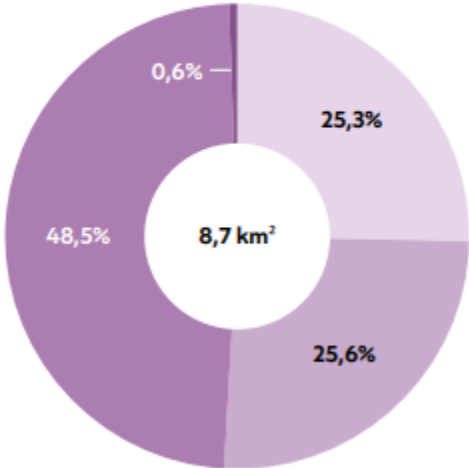
Literaturnachweis:

- Autengruber, Peter: Lexikon der Wiener Straßennamen, 8. bearbeitete, aktualisierte u. erweiterte Auflage, 2012, Pichler Verlag, Wien
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bobka/Simon (Hrsg.): Handbuch Immobilienbewertung an internationalen Märkten, 2012, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bovenkamp/Fuhrmann/Kühmayer/Reisch/Resch/Sulz: Immobilienbesteuerung neu, Abgabenänderungsgesetz 2012, 2. Auflage 2013, Manz Verlag, Wien
- Dirnbacher: MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI-Edition, Wien
- Gartner: Wohnrecht 2017, Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Hauswurz/ Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, 2014, LexisNexis Verlag, Wien
- Immobilienpreisspiegel 2018-2025
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2019 effective 31st January 2020
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- Moritz: Bauordnung für Wien, 5. Auflage 2014, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2002, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH: ÖVI Marktbericht 2017
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 4. Auflage 2013, Manz Verlag, Wien
- Prader: WEG Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heizkostenabrechnungsgesetz, 4. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag, Wien
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien

2. Befund

2.1. Lage der Liegenschaft

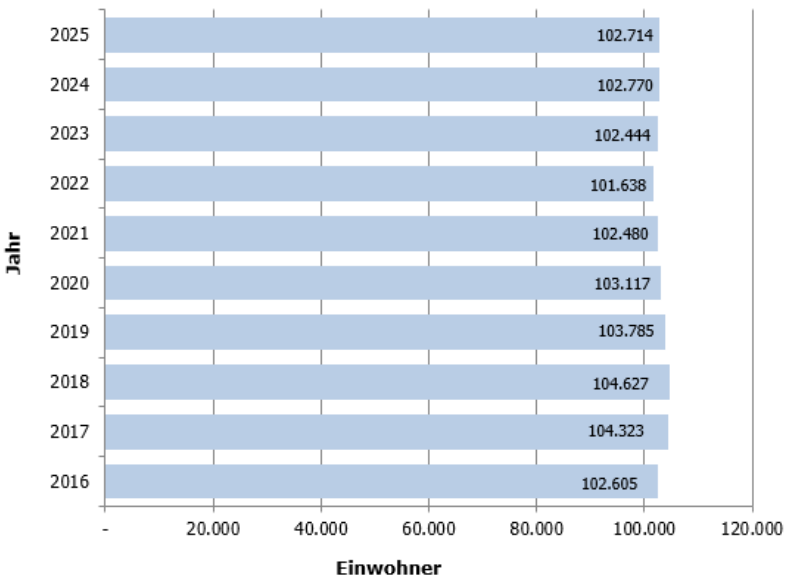
2.1.1. Makrostandort – 16. Bezirk²

<p>Lage</p>	<p>16. Bezirk (Ottakring) westlich des Stadtzentrums gelegen langgestreckter, weit in den Wienerwald hinein reichender Bezirk, im Zuge der Eingemeindung 1890/92 aus den Vororten Ottakring und Neulerchenfeld gebildet, gilt aufgrund der Lage außerhalb des Gürtels als Außenbezirk</p>  <p>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke³</p>
<p>Fläche</p>	<p>rd. 8,7 km² Baufläche umfasst 25,30 % (wienweit 16,4 %), Verkehrsfläche 25,60 % (wienweit 19,6 %), Grünlandflächen umfassen 48,50 % (wienweit 53,10 %) und landwirtschaftlich genutzte Flächen 0,60% (wienweit 10,90 %)</p> <p>Bezirksfläche nach Nutzung 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> Verbaute Fläche Verkehrsflächen Grünland und Gewässer Landwirtschaftlich genutzte Flächen  <p>Abbildung 3: Übersichtsplan Bezirke⁴</p>
<p>Begrenzung</p>	<p><u>Nordwesten und Norden:</u> Hernals (17. Bezirk), von West nach Ost: Oberwiedenstraße – Rosenackerstraße – Spinozagasse – Steinmüllergasse – Liebknechtgasse – Beringgasse – Zeillergasse – Sautergasse – Wattgasse – Geblergasse – Wichtelgasse – Wilhelminenstraße – Klopstockgasse – Haslingergasse – Rosensteingasse – Ottakringer Straße</p>

² Beschreibung entnommen aus www.wien.gv.at, www.statistik.at, Dehio-Handbuch Wien

³ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

⁴ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

	<p>Nordosten: Josefstadt (8. Bezirk) von Norden nach Süden: Veronikagasse – Lerchenfelder Gürtel Südosten: Neubau (7. Bezirk): Lerchenfelder Gürtel Süden: Rudolfsheim- Fünfhaus (15. Bezirk): Gablenzgasse Südwesten: Penzing (14. Bezirk), von Osten nach Westen: Ibsenstraße – Steinbruchstraße – Spiegelgrundstraße - Reichmannngasse - Reizenpfeninggasse – Hansl-Schmid-Weg - Heschweg - Seglerweg</p>																						
<p>Bezirksteile</p>	<p>Ottakring, Neulerchenfeld</p>																						
<p>Bevölkerung</p>	<p><i>Bevölkerungsstand: 102.714 Einwohner</i> (Stand 01.01.2025) <i>Bevölkerungsentwicklung:</i></p>  <table border="1" data-bbox="678 616 1468 1198"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2025</td><td>102.714</td></tr> <tr><td>2024</td><td>102.770</td></tr> <tr><td>2023</td><td>102.444</td></tr> <tr><td>2022</td><td>101.638</td></tr> <tr><td>2021</td><td>102.480</td></tr> <tr><td>2020</td><td>103.117</td></tr> <tr><td>2019</td><td>103.785</td></tr> <tr><td>2018</td><td>104.627</td></tr> <tr><td>2017</td><td>104.323</td></tr> <tr><td>2016</td><td>102.605</td></tr> </tbody> </table> <p><i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁵</i></p> <p>Bevölkerungsstruktur: Das Durchschnittsalter der Bezirksbevölkerung ist mit 41,30 Jahren leicht über dem Durchschnittsalter der gesamten Wiener Bevölkerung (41,10). Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren lag mit 13,20 % unter dem Wiener Durchschnitt von 14,50 %. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren lag bei 70,70 % (Wien 69,20 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren war mit 16,10 % leicht unter dem Wiener Wert von 16,40 %. Die Geschlechterverteilung im Bezirksområde entsprach mit einem Anteil von 50,12 % Männern und 49,88 % Frauen nahezu dem Wiener Durchschnitt.</p>	Jahr	Einwohner	2025	102.714	2024	102.770	2023	102.444	2022	101.638	2021	102.480	2020	103.117	2019	103.785	2018	104.627	2017	104.323	2016	102.605
Jahr	Einwohner																						
2025	102.714																						
2024	102.770																						
2023	102.444																						
2022	101.638																						
2021	102.480																						
2020	103.117																						
2019	103.785																						
2018	104.627																						
2017	104.323																						
2016	102.605																						
<p>Bedeutendes / Sehenswertes</p>	<p>Alt- Ottakringer Pfarrkirche, Brunnenmarkt, Heilig-Geist-Kirche, Jubiläumswarte, Kornhäusel-Villa, Kuffner-Sternwarte, Müllverbrennungsanlage Flötzersteig, Ottakringer Brauerei, Kongressbad, Schloss Wilhelminenberg</p>																						

⁵ lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2025 nach Gemeinden, Stand 01.01.2025

2.1.2. Mikrostandort

Lage	bewertungsgegenständliche Liegenschaft im westlichen Bereich des 16. Wiener Gemeindebezirks Ottakring gelegen
Wilhelminenstraße	seit 1872, nach Prinzessin Welhelmine von Montléart-Sachsen-Curland benannt ¹⁰
Sandleitengasse	seit 1894, nach Flurnamen: „Leiten“ benannt, bis 1880 gab es hier ein Sandgewinnungslager ¹¹
Degengasse	seit 1868, nach der alteingesessenen Familie Degen benannt ¹²
Erreichbarkeit für Individualverkehr	von Innere Stadt Wien (Stephansplatz), über Wipplingerstraße, Helferstorferstraße und Schottengasse bis Währinger Straße, Lazarettgasse bis Syringgasse, Pezlgasse, Rosensteingasse bis Wilhelminenstraße in ca. 25 Fahrminuten erreichbar A1 Westautobahn in ca. 20 Fahrminuten erreichbar.
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	<u>Straßenbahn:</u> Haltestelle „Sandleitengasse“ der Linien 2 und 10 in unmittelbarer Nähe von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt <u>U-Bahn und Zug:</u> nächstgelegene U-Bahnstation und Bahnstation „Ottakring“ der Linie U3 und Schnellzügen der Linie S12 ca. 10 Fahrminuten von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt <u>Bus:</u> Haltestelle „Sandleitengasse“ der Linien Bus 46A und Bus 46B in unmittelbarer Nähe der gegenständlichen Liegenschaft gelegen Wien Innenstadt (Stephansplatz) ca. 30 Fahrminuten entfernt

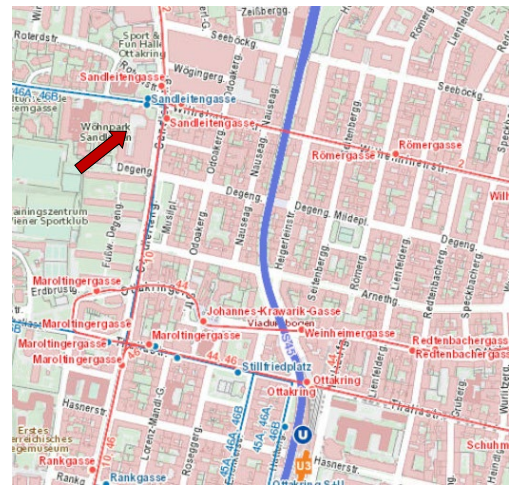


Abbildung 5: öffentliche Verkehrsmittel,¹³
Lage der Liegenschaft markiert

¹⁰ lt. Lexikon der WIENER Straßennamen

¹¹ lt. Lexikon der WIENER Straßennamen

¹² lt. Lexikon der WIENER Straßennamen

¹³ lt. <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 05.05.2025

<p>Parkplatzsituation</p>	<p>flächendeckende Kurzparkzone im Bezirk, KPZ-Parkdauer 2 h Montags -freitags von 09-22 Uhr, öffentliche Parkplätze in den Nebengassen eingeschränkt vorhanden; nächste Parkgarage in der Baumeistergasse</p>  <p>Abbildung 6: Parkplatzsituation¹⁴ Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie darüber hinausgehend Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung Stätten, diverse Ärzte, Apotheke, Postamt, Krankenhaus sowie diverse Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung bzw. in wenigen Fahrminuten vorhanden</p>  <p>Abbildung 7: Infrastruktur,¹⁵ Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Naherholungsmöglichkeit</p>	<p>Wilhelminenberg, Ottakringer Bad, Kongresspark, Liebhartstalpark und Sportanlagen</p>

¹⁴ lt. www.wien.gv.at, Stand 05.05.2025

¹⁵ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 05.05.2025

2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation

Es werden lediglich die gegenständlichen Liegenschaftsanteile sowie deren Rechte und Lasten dargestellt.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 5008
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 1950/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
501/6	G	GST-Fläche	* 8776	
		Bauf.(10)	4946	
		Gärten(10)	3830	Wilhelminenstraße 93A
501/13	G	GST-Fläche	* 14904	
		Bauf.(10)	8205	
		Gärten(10)	6699	Wilhelminenstraße 91A
				Sandleitengasse 15
				Sandleitengasse 37
				Degengasse 70
				Wilhelminenstraße 93
				Sandleitengasse 17
				Wilhelminenstraße 91

GESAMTFLÄCHE 23680

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 4 a 5535/1986 Zuschreibung Gst 501/13 aus EZ 5007
- 5 a 4730/1984 Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlagen gem Pkt 1
Bescheid 1984-06-19
- b 5535/1986 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5007
- 6 a 3967/1985 Denkmaleigenschaften Bescheid 1985-08-20
- b 5535/1986 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5007
- 7 a 5535/1986 Bauplatz (auf) Gst 501/13 501/6
- 9 a 2707/1998 VERWALTER:

ARWAG Gebäudeverwaltung Gesellschaft mbH, 1030 Wien, Würtzlerstr. 15

***** B *****

514 ANTEIL: 1862/48557

Asaria GmbH (FN 489365f)

ADR: Taborstraße 33/9, Wien 1020

a 2707/1998 Wohnungseigentum an Büro B1 Stiege IIf

b 4569/2021 Kaufvertrag 2021-08-10 Eigentumsrecht

c 3403/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 22.07.2024

(2 S 154/24w - HG Wien)

***** C *****

1 a 1047/1993

DIENSTBARKEIT der Duldung zur Herstellung der öffentlichen Durchgänge und öffentlichen Aufschlieβungsleitungen samt den dazugehörigen Nebenanlagen und des Bestandes derselben innerhalb der Servitutsflächen, des jederzeitigen Betretens und Befahrens dieser Grundflächen zur Vornahme von Instandsetzungs-, Erhaltungs- und Revisionsarbeiten betreffend diese Einbauten sowie allen mit denselben zusammenhängenden Maßnahmen, wie Vornahme von Aufgrabungen, Lagerung von Aushubmaterial, von Baustoffen usw. zugunsten

der Stadt Wien
 2 a 1047/1993
 DIENSTBARKEIT des dauernden öffentlichen Gehrechtes
 zugunsten der Stadt Wien
 219 auf Anteil B-LNR 514
 a 4569/2021 Pfandurkunde 2021-06-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.720.000,--
 für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)
 b gelöscht
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 16.04.2025 09:28:03

Im A2-Blatt sind die Zuschreibung des Grundstückes Nr. 501/13 aus EZ 5007, die Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlagen gemäß Pkt. 1 des Bescheides vom 19.06.1984, die Übertragung der vorangehenden Eintragungen aus EZ 5007, die Denkmaleigenschaften des Bescheides vom 20.08.1985, die Bauplätze auf die Grundstücke Nr. 501/13 und 501/6 sowie der Verwalter: ARWAG Gebäudeverwaltung Gesellschaft mbH, 1030 Wien, Würtzlerstraße 15, eingetragen.

Im C-Blatt sind die Dienstbarkeit der Duldung zur Herstellung der öffentlichen Durchgänge und öffentlichen Aufschließungsleitungen samt den dazugehörigen Nebenanlagen und des Bestandes derselben innerhalb der Servitutflächen, des jederzeitigen Betretens und Befahrens dieser Grundflächen zur Vornahme von Instandsetzungs-, Erhaltungs- und Revisionsarbeiten betreffend diese Einbauten sowie allen mit denselben zusammenhängenden Maßnahmen, wie Vornahme von Aufgrabungen, Lagerung von Aushubmaterial, von Baustoffen usw. zugunsten der Stadt Wien, die Dienstbarkeit des dauernden öffentlichen Gehrechtes zugunsten der Stadt Wien sowie ein Pfandrecht mit einem Höchstbetrag von € 4.720.000,00 für die Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y) verbüchert.

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


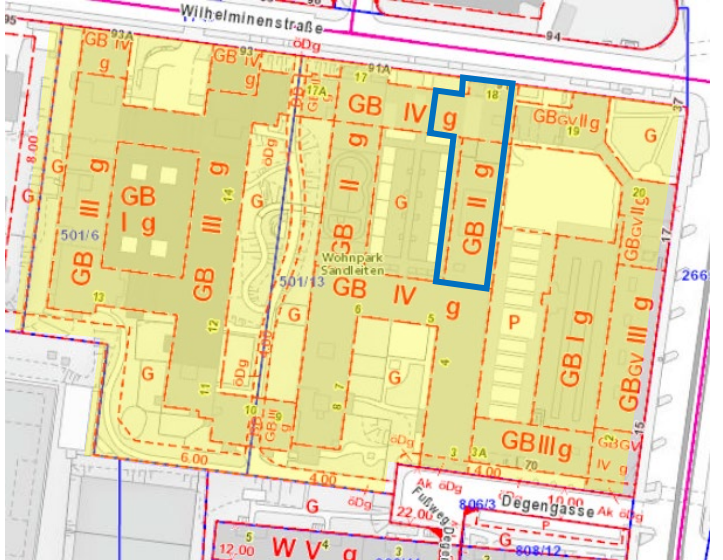
2.3. Bestandssituation

Das gegenständliche Büro sowie die Stellplätze sind derzeit leerstehend.

2.4. Grundstücke

Anhand des Grundbuchauszuges, der digitalen Mappenkopie der Grundstücke sowie der Wahrnehmungen vor Ort wird folgendes festgestellt:

Grundstücksgröße	GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche
	501/6		Bauflächen (Gebäude)
		Gärten (Gärten)	3.830 m ²
501/13		Bauflächen (Gebäude)	8.205 m ²
		Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	6.699 m ²
Gesamtgrundstücksfläche			23.680 m²

<p>Konfiguration</p>	 <p>Abbildung 8: Konfiguration Liegenschaft, gegenständliche Liegenschaft grau markiert¹⁶</p>
<p>Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen</p>	<p><u>blau umrandeter Bereich</u>: Bauland gemischtes Baugebiet¹⁷, geschlossene Bauweise¹⁸, Bauklasse IV¹⁹ und Bauklasse II²⁰</p>  <p>Abbildung 9: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien²¹, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert, Lage gegenständliche Liegenschaftsanteile blau umrandet</p>

¹⁶ lt. <https://kataster.bev.gv.at>, Stand 05.05.2025



¹⁷ lt. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

¹⁸ lt. § 76 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“

¹⁹ lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse IV mindestens 12 m zu betragen. Bei einer Straßenbreite kleiner gleich 15 m darf die Gebäudehöhe nicht mehr als die jeweilige Straßenbreite plus 3 m betragen. Ab einer Straßenbreite von über 15 m beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe die jeweilige Straßenbreite plus 4 m, höchstens jedoch 21 m.

²⁰ lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse II mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 12 m zu betragen.

²¹ lt. https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Stand_05.05.2025

<p>Kontaminierung</p>	<p>laut Abfrage aus dem digitalen Altlasten GIS des Umweltbundesamtes (http://www.umweltbundesamt.at) keine Kontaminierung gegeben</p> <p>Legende Infos</p> <p>Flächen</p> <p>Übersicht</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Flächentyp<input checked="" type="checkbox"/> Altlast<input checked="" type="checkbox"/> Altablagerung<input checked="" type="checkbox"/> Altstandort<input type="checkbox"/> Status<input type="checkbox"/> Priorität<input type="checkbox"/> Altlastenmaßnahmen <p>Verwaltungslayer</p>  <p>Abbildung 10: Kontaminierung²²</p>
<p>Lärmimmissionen</p>	<p>Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministerium beträgt die Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr entlang der Sandleitengasse 70-75 dB, entlang der Wilhelmstraße und Degengasse nach Westen abfallend 55-60 dB, 60-65 dB bzw. 65-70dB.²³</p>  <p>Abbildung 11: Straßenverkehr; Auszug aus digitalem Lärminfokataster²⁴ Lage der Liegenschaft markiert</p>

²² lt. www.umweltbundesamt.at, Stand 06.05.2025

²³ Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

²⁴ lt. www.laerminfo.at/, Stand 06.05.2025

Es ist entlang der Sandleitengasse eine **Lärmbelastung durch Schienenverkehr** von **60-65 dB**. bzw. an der Degengasse und Wilhelminenstraße von **55-60 dB** verzeichnet.

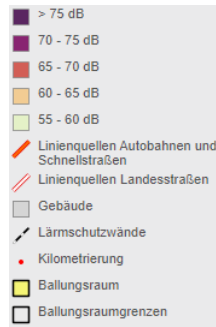


Abbildung 12: Schienenverkehr; Auszug aus digitalem Lärmfokatkaster²⁵
Lage der Liegenschaft markiert

Senderkataster

Laut Abfrage im digitalen Senderkataster befinden sich mehrere Sendeanlagen in näherer Umgebung der Liegenschaft:

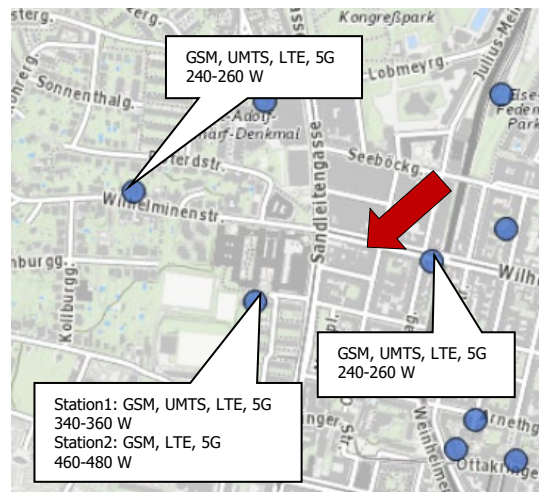


Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster²⁶
Lage der Liegenschaft markiert

²⁵ lt. www.laerminfo.at/, Stand 06.05.2025

²⁶ lt. www.senderkataster.at/, Stand 06.05.2025

Gefahrenlandkarte

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind folgende Gefährdungen gegeben:

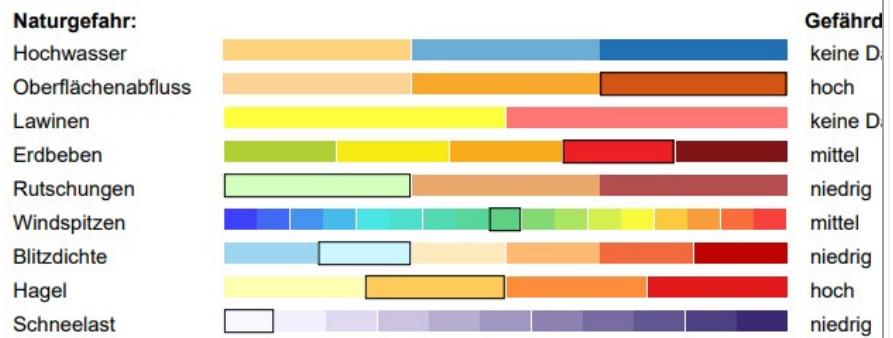
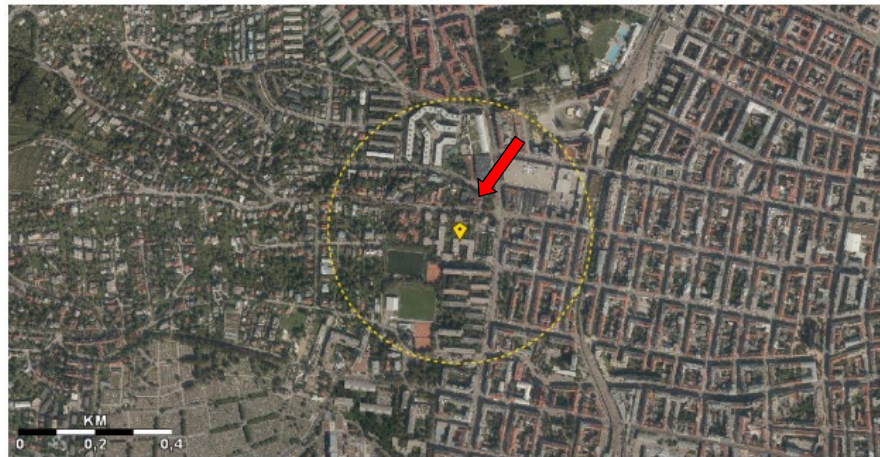


Abbildung 14: Auszug aus Gefahrenlandkarte²⁷
Lage der Liegenschaft markiert

²⁷ lt. www.hora.gv.at, Stand 06.05.2025

2.5. Bebauung

2.5.1. Gebäudebeschreibung

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:



Abbildung 15: Ansichten des gegenständlichen Gebäudes

Art der Bebauung	Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage
Baujahr	Baubewilligung vom 04.09.1986 – Errichtung Wohn- und Betriebsanlage Einreichplan vom 25.09.1997 - Umbauten u. Dachausbauten, Bauteil 2
Straßenansicht Wilhelminenstraße	Haupteingang Stiege IIf an der Wilhelminenstraße, doppelflügelige Haupteingangstüre mit mehrteiligen Glasoberlichten und Glasseitenteilen, Fensterrahmen blau lackiert, überwiegend mehrteilige Fenster Elemente blau lackiert, glatte Fassade in hellem Farbton gestrichen
Innenhofansicht	mehrere Nebeneingänge, glatte Fassade in hellem Farbton gestrichen, mehrteilige Fenster Elemente blau lackiert
Bauweise	Massivbauweise
Dach	Flachdächer und Walmdächer, Ziegeldeckung bzw. Kiesdeckung
Geschoße	gegenständliche Liegenschaftsanteile befindet sich an der Stiege IIf und erstrecken sich vom EG bis ins 1.OG
Wärmeversorgung	Fernwärme
Lift	Vorhanden und funktionstüchtig

2.5.2. Büro B1 Stiege IIf

Geschoß	EG, 1.OG, 2.OG
Nutzfläche/ Stellplätze	KG: 20 Tiefgaragenstellplätze EG: 656 m ² 1.OG: 488 m ² 2.OG: 910 m ²
Nutzung	EG: Geschäftslokal/Werkstatt/Lager im hinteren Bereich Nebenträume, Büros, Sozialbereiche mit direkten Ausgängen ins Freie 1.OG und 2.OG: Büroflächen
Ausstattung	EG: Betonboden, Kunststofffenster, Metall – und Holztüren in Metallzarge, Wände und Decken gestrichen 1.OG und 2.OG Büro: Kühlung mittels Splitgeräten, ausgestattete Einbauküche, getrennte Sanitärbereiche, teilweise Glaselemente, Deckenbeleuchtung, Teppichboden, Kunststofffenster mit Außenjalousien, Wände gestrichen, abgehängte Decke (Rasterdecke, Holztüren in Metallzarge,

2.5.3. Ausstattung

Die **Ausstattung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile** wird von dem Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

gut

Skala Ausstattung (eigene Skala des Sachverständigen)

hochwertig und repräsentativ: z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/ Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

sehr gut: z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernde Jalousien

gut: z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

durchschnittlich: z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

einfach und zweckdienlich: z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

sehr einfach: z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinrichtungen einfachst ausgestattet - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melanbodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

2.5.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der **Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes** und der **gegenständlichen Liegenschaftsanteile** wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

Gebäude: gut Büro: gut

Skala Zustand (eigene Skala des Sachverständigen)

sehr gut - keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

gut - wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

durchschnittlich abgenutzt - seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

renovierungsbedürftig - sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

unbrauchbar - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

Zusammenfassend lässt sich der Bau- und Erhaltungszustand wie folgt darstellen:

Bereiche	Bau- und Erhaltungszustand				
	sehr gut	gut	durchschnittl. abgenutzt	renovierungsbedürftig	unbrauchbar
Fassade		x			
Fenster		x			
Stiegenhaus		x			



3. Gutachten

3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m²** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **augenblicklichen wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Liegenschaft und können daher bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne Berücksichtigung von grundbücherlichen Rechten oder Lasten**. Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Der Verkehrswertermittlung werden die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen der örtlichen Befundaufnahme, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mit bewertet.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Aufgrund der Marktsituation zum Bewertungsstichtag finden die Vorschriften der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 vom 18. Juni 2020 am Markt keine Berücksichtigung.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde **nicht** vorgelegt. Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.
- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Verdachtsflächenkataster/ Altlastenatlas wurde vorgenommen.
Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch die Unterlagen klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/ zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich. Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300** darstellt.

- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, wird – unabhängig von einer möglichen Vorsteuerabzugsmöglichkeit - die **Umsatzsteuer** nicht berücksichtigt. Sollte die netto zu bewertende Liegenschaft mit 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Eigennutzung dienen, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von derzeit 20 % berücksichtigt. Grundsätzlich wird auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen bzw. auf einen eventuellen Vorsteuerberichtigungsbedarf bei Verkauf der Liegenschaften hingewiesen.
- Es wurde **nicht** in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Weitere Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass konsensgemäß gebaut wurde und somit keine Abweichungen der

tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden. Überprüfungen in der Natur mit dem genehmigten Plan wurden nicht durchgeführt.

- Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens des Auftraggebers übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.
- Nicht beauftragt ist eine Prüfung der Gebäude bzw. der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 **Erdbebenkräfte**. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird festgestellt, dass aufgrund der einzelnen Variablen, welche in die Bewertung einfließen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden **computergestützt** erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Verkehrswert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.

- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

3.2. besondere Annahmen

Es sind gegenständlich **besondere Annahmen** zu treffen, sodass es sich lediglich um einen **Verkehrswert unter besonderen Annahmen** handeln kann.

„Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“²⁹

Von der Asaria GmbH (FN 489365f) wurde eine Bauanzeige für den Umbau von Büros zu Apartments vom 16.02.2022 zur Verfügung gestellt. Laut dieser Bauanzeige ist eine Umwidmung und Umplanung des Büros in Appartements geplant. Die Überprüfung der Machbarkeit der geplanten Umgestaltung ist nicht Umfang des Auftrages und wurde daher auch nicht tiefer behandelt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass für eine Umwidmung nicht nur die baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, sondern auch etwaige Änderungen der Widmung die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erfordern. Aus bewertungstechnischer Sicht ist die geplante Umgestaltung daher als spekulativ einzustufen und wird in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer (> 50 Jahre) kann das eingleisige Ertragswertverfahren (ohne Bodenkomponente) angewendet werden, da der Bodenwert gegen Null geht.³⁰ Aufgrund der städtischen Ausführung und der u.a. wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird das eingleisige Ertragswertverfahren angewendet.

²⁹ lt. ÖNORM B 1802-1: 01.03.2022 Punkt 4.2.1.2

³⁰ vgl. Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 345

3.3. Bewertung Rechte/Lasten

Im A2-Blatt sind die Zuschreibung des Grundstückes Nr. 501/13 aus EZ 5007, die Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlagen gemäß Pkt. 1 des Bescheides vom 19.06.1984, die Übertragung der vorangehenden Eintragungen aus EZ 5007, die Denkmaleigenschaften des Bescheides vom 20.08.1985, die Bauplätze auf die Grundstücke Nr. 501/13 und 501/6 sowie der Verwalter: ARWAG Gebäudeverwaltung Gesellschaft mbH, 1030 Wien, Würtzlerstraße 15, eingetragen.

Im C-Blatt sind die Dienstbarkeit der Duldung zur Herstellung der öffentlichen Durchgänge und öffentlichen Aufschließungsleitungen samt den dazugehörigen Nebenanlagen und des Bestandes derselben innerhalb der Servitutsflächen, des jederzeitigen Betretens und Befahrens dieser Grundflächen zur Vornahme von Instandsetzungs-, Erhaltungs- und Revisionsarbeiten betreffend diese Einbauten sowie allen mit denselben zusammenhängenden Maßnahmen, wie Vornahme von Aufgrabungen, Lagerung von Aushubmaterial, von Baustoffen usw. zugunsten der Stadt Wien, die Dienstbarkeit des dauernden öffentlichen Gehrechtes zugunsten der Stadt Wien sowie ein Pfandrecht mit einem Höchstbetrag von € 4.720.000,00 für die Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y) verbüchert.

Die Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant und werden somit bei der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt.

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

Es erfolgt die Bewertung von **(geld-)lastenfreien Liegenschaftsanteilen**.

3.4. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr				x		
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel			x			
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund				x		
Infrastruktur		x				
Nähe zum Zentrum				x		
Standortimage			x			
Eignung für Geschäfts- und Büroziecke				x		

gesamt gesehen **durchschnittliche Lage in Wien**

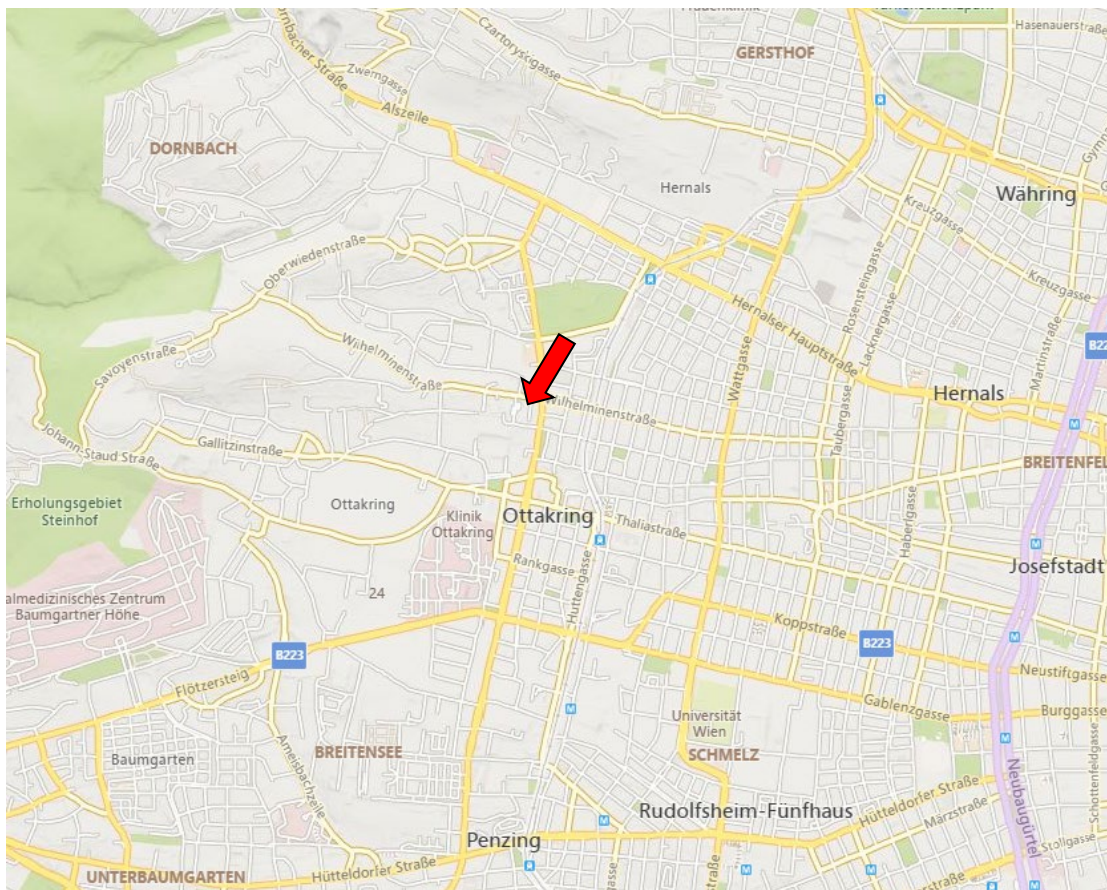


Abbildung 16: Mikrolage der Liegenschaft³¹

³¹ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx#>, Stand 06.05.2025

3.5. Auftrag und Bewertungsverfahren

Ziel/Auftrag

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes**, unter besonderen Annahmen, der beschriebenen Liegenschaftsanteile zum **Bewertungsstichtag**.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl.Nr.150/1992: *„(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“*

Der **Verkehrswert** entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschließen sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*³²

Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei ertragsorientierten Objekten wie den vorliegenden die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** als Verkehrswertermittlungsmethode anerkannt und kommt zur Anwendung.

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

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

³² The International Valuation Standards Committee, IVSC

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

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

Für die Ermittlung einer Marktmiete wird die Anwendung des **Vergleichswertverfahren** als aussagekräftigste Wertermittlungsmethode anerkannt und kommt zum Einsatz.

§ 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 bewertende 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."

Datenquellen für Grundstücksvergleichswerte:

Vergleichswerterhebungen,

Erhebungen in der digitalen Kaufpreisdatabank von www.immounited.com

sowie Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegienkreis

3.6. Ertragswert

Bewertungsansätze

- Mieteinnahmen: Die gegenständlichen Liegenschaftsanteile sind derzeit leerstehend. Es wird somit eine Marktmiete wie folgt abgeleitet:

Zur **Erhebung über die Vermietung vergleichbarer Büro- und Geschäftsflächen** wurden entsprechende **3 Vergleichswerte** bzw. für **Lager 5 Vergleichswerte** sowie für **Tiefgaragenstellplätze 5 Vergleichswerte** auf Immobilienplattformen recherchiert. Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegt in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliches Büro bzw. Lager vorgenommen.

Lage: Die Lage wird nach Einschätzung des Sachverständigen bereinigt, wobei auch die Parameter Umgebungsverbauung sowie Nahversorgung und Infrastruktur berücksichtigt werden.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung der Vergleichsobjekte anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m²-Preis aufweisen. Die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten.

< 50 m ²	-12%
51 - 100 m ²	-9%
100 - 250 m ²	-6%
251 - 500 m ²	-3%
501 - 750 m ²	0%
751 - 1.000 m ²	+3%
> 1.000 m ²	+6%

Zustand: Unterschiede im Zustand werden über den Gebäudezustand der Vergleichsobjekte folgendermaßen bereinigt:

<i>renovierungsbed. > gut</i>	+12%
<i>durchschnittl. bis renov.bedürftig > gut</i>	+9%
<i>durchschnittlich > gut</i>	+6%
<i>gut bis durchschnittlich > gut</i>	+3%
<i>gut > gut</i>	0%
<i>sehr gut bis gut > gut</i>	-3%
<i>sehr gut > gut</i>	-6%

Angebotsmiete: Da von Seiten der Vermieter meist ein Verhandlungsspielraum von 5 bis 15 % eingepreist wird, wird von dem Sachverständigen ein Abschlag von 5 % vom ermittelten Mietzins anhand der Angebotsmieten getätigt.³⁷

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständliche Wohnung wird jeweils ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³⁸

³⁷ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg.,2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 195

³⁸ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207

Statistische Methoden: bieten beim Vergleichsverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können.

Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Median: Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

Variationskoeffizient v: Der **Variationskoeffizient misst die relative Streuung der** Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.³⁹

³⁹ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2014): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

Lage der Vergleichsobjekte Büro:



Abbildung 17: Lageplan der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl⁴⁰

⁴⁰ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx>, Stand 06.05.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Büros:

Bereinigung Vergleichswerte												
Vglwert-Nr.	Straßenzug	Datum	Gesamtnutzfläche	Zustand	HMZ €/m ² netto	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Zustand	Bereinigung Angebot	Summe Bereinigung	netto Miete €/m ² bereinigt	Ausreißertest*
1	1160 Wien, Thaliastraße	2025	806,87 m ²	durchschnittlich	€ 11,00	+3%	-3%	+6%	-5%	+1%	11,11 €	11,11 €
2	1160 Wien, Seeböckgasse	2025	468,00 m ²	gut	€ 10,00	+3%	-9%	0%	-5%	-11%	8,90 €	8,90 €
3	1160 Wien, Nähe Kongresspark	2025	421,00 m ²	sehr gut bis gut	€ 10,14	+3%	-9%	-3%	-5%	-14%	8,72 €	8,72 €

Lage: Die Lagebereinigung wird durch Einschätzung des Sachverständigen vorgenommen. Ecklagen werden in der Lagebereinigung ebenfalls berücksichtigt.

bereinigter Durchschnitt 9,58 €
Berücksichtigung Ausreißertest 9,58 €
Berücksichtigung Ausreißertest gerundet 10,00 €

<i>Bereinigung Größe</i>	<i>Anpassung an gegenständl. Büroflächen</i>
Bereinigung Größe	Büroflächen
< 50 m ²	-18%
51 - 100 m ²	-15%
100 - 250 m ²	-12%
251 - 500 m ²	-9%
501 - 750 m ²	-6%
751 - 1.000 m ²	-3%
> 1.000 m ²	0%

Mittelwert € 9,58
Median € 8,90
Standardabweichung 1,086612694
 Variationskoeffizient v 0,11

<i>Bereinigung Zustand/Ausstattung Vergleichsobjekt</i>	<i>Anpassung an gegenständl. Büro (gut)</i>
renovierungsbed. > gut	+12%
durchschnittl. bis renov.bedürftig > gut	+9%
durchschnittlich > gut	+6%
gut bis durchschnittlich > gut	+3%
gut > gut	0%
sehr gut bis gut > gut	-3%
sehr gut > gut	-6%

Ausreißertest +/-35% des bereinigten Mittelwertes
 12,93 € obere Bereichsgrenze - Werte darüber werden ausgeschieden
 6,22 € untere Bereichsgrenze - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte Lager:



Abbildung 18: Lageplan der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl⁴¹

⁴¹ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx>, Stand 06.05.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliches Lager mit Nebenräumen:

Bereinigung Vergleichswerte												
Vglwert-Nr.	Straßenzug	Datum	Gesamtnutzfläche	Zustand	HMZ €/m ² netto	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Zustand	Bereinigung Angebot	Summe Bereinigung	netto Miete €/m ² bereinigt	Ausreißertest*
1	1160 Wien, Seeböckgasse	2025	406,00 m ²	gut	€ 5,00	+3%	-3%	0%	-5%	-5%	4,75 €	4,75 €
2	1160 Wien, Seeböckgasse	2025	1.155,00 m ²	gut	€ 5,50	+3%	+6%	0%	-5%	+4%	5,72 €	5,72 €
3	1160 Wien, Seeböckgasse	2025	1.073,45 m ²	gut	€ 6,40	+3%	+6%	0%	-5%	+4%	6,66 €	6,66 €
4	1160 Wien, Seeböckgasse	2025	1.243,00 m ²	gut	€ 6,88	+3%	+6%	0%	-5%	+4%	7,16 €	7,16 €

Lage: Die Lagebereinigung wird durch Einschätzung des Sachverständigen vorgenommen. Ecklagen werden in der Lagebereinigung ebenfalls berücksichtigt.

bereinigter Durchschnitt	6,07 €
Berücksichtigung Ausreißertest	6,07 €
Berücksichtigung Ausreißertest gerundet	6,00 €

Bereinigung Größe	Anpassung an gegenständl. Lagerflächen
< 50 m ²	-12%
51 - 100 m ²	-9%
100 - 250 m ²	-6%
251 - 500 m ²	-3%
501 - 750 m²	0%
751 - 1.000 m ²	+3%
> 1.000 m ²	+6%

Mittelwert	€ 6,07
Median	€ 6,19
Standardabweichung	0,920048189
Variationskoeffizient v	0,15

Bereinigung Zustand/Ausstattung Vergleichsobjekt	Anpassung an gegenständl. Lager (gut)
renovierungsbed. > gut	+12%
durchschnittl. bis renov.bedürftig > gut	+9%
durchschnittlich > gut	+6%
gut bis durchschnittlich > gut	+3%
gut > gut	0%
sehr gut bis gut > gut	-3%
sehr gut > gut	-6%

Ausreißertest +/-35% des bereinigten Mittelwertes
 8,19 € obere Bereichsgrenze - Werte darüber werden ausgeschieden
 3,95 € untere Bereichsgrenze - Werte darunter werden ausgeschieden

Die Geschäftsfläche im EG wird nach Nutzung Lager und Nebenräumen (Büro) flächenmäßig gewichtet, somit ergibt sich für das Erdgeschoß eine gewichtete Marktmiete von € 7,45/Nutzfläche.

Erdgeschoß	Fläche	Miete pro m ²	Miete gesamt
Bürofläche	237,54m ²	10,00 €	2.375,40 €
Lagerfläche	418,90m ²	6,00 €	2.513,40 €
Summe	656,44m²	7,45 €	4.888,80 €

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Tiefgaragenstellplätze:

Bereinigung Vergleichswerte Tiefgaragenstellplatz										
Vglwert-Nr.	Straßenzug	Datum	Stellplatztyp	Zustand	HMZ €/STP netto	Bereinigung Stellplatztyp	Bereinigung Angebot	Summe Bereinigung	netto Miete €/STP bereinigt	Ausreißer-test*
1	Nähe U3 Vorortlinie	2025	Tiefgarage	gut	€ 65,83	0%	-5%	-5%	62,54 €	62,54 €
2	1160 Wien, Baumeistergasse	2025	Tiefgarage	gut	€ 77,88	0%	-5%	-5%	73,99 €	73,99 €
3	1160 Wien, Plaetzgasse	2025	Tiefgarage	gut	€ 82,50	0%	-5%	-5%	78,38 €	78,38 €
4	1160 Wien, Erdbrustgasse	2025	Tiefgarage	gut	€ 83,33	0%	-5%	-5%	79,16 €	79,16 €
5	1160 Wien, Ottakringerstraße	2025	Tiefgarage	gut	€ 77,63	0%	-5%	-5%	73,75 €	73,75 €

	bereinigter Durchschnitt	73,56 €
	Berücksichtigung Ausreißertest	73,56 €
	Berücksichtigung Ausreißertest gerundet	70,00 €
	Mittelwert	€ 73,56
	Median	€ 73,99
	Standardabweichung	5,93757326
	Variationskoeffizient v	0,08

Ausreißertest +/-35% des bereinigten Mittelwertes
99,31 € obere Bereichsgrenze - Werte darüber werden ausgeschlossen
47,82 € untere Bereichsgrenze - Werte darunter werden ausgeschlossen

- **laufende Instandhaltungskosten:** Die laufenden nicht umlagefähigen jährlichen Instandhaltungskosten werden mit € 12,00/m² Nutzfläche und für die Tiefgaragenstellplätze werden € 70,00/STP zum Ansatz gebracht, welche den üblichen Ansätzen der Bewertungsliteratur entsprechen.⁴²
- **Mietausfallwagnis:** Das Leerstandsrisiko wird aufgrund der Lage und der Nutzungen mit **4,00 %**⁴³ u zum Ansatz gebracht. Zur Berechnung des Leerstandsrisikos der Betriebskosten werden die tatsächlichen Betriebskosten zum Ansatz gebracht.

Zinssatz: Der Zinssatz im Ertragswertverfahren (sog. Liegenschaftszinssatz) wird im gegenständlichen Fall mit **4,60 %** zum Ansatz gebracht. Im Zinssatz sind markt- und objektspezifische Merkmale berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz liegt im Rahmen der Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Heft 02/2024).

Lage	Wien
Liegenschaftsart	Büroliegenschaft
Makrostandort	2,5 - 4,5 %
Mikrostandort	0,00%
Basiszins	4,00%

Anpassung (Zu-/Abschlag)

	4,00%	Basiszinssatz
+	0,10%	Baujahr und Gebäudezustand/ Sanierungs- und Modernisierungsrisiko
+	0,10%	Drittverwendungsrisiko
+	0,20%	Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt/ Mietenentwicklungsrisiko
+	0,20%	allgem. Wirtschaftslage, Inflation, Entwicklung am Kapitalmarkt
+	0,00%	sonst. Objektrisiken
	4,60%	anzusetzender Kapitalisierungszinssatz

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Abbildung 19: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen⁴⁴

⁴² lt. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S.361ff

⁴³ vgl. Malloth/ Ressler/ Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 824

⁴⁴ Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg): Sachverständige, Heft 02/2024, S. 91

- **Bodenwertverzinsung:** Bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer (> 50 Jahre) kann das eingeleisige Ertragswertverfahren (ohne Bodenkomponente) angewendet werden, da der Bodenwert gegen Null geht.⁴⁵ Aufgrund der innerstädtischen Ausführung und der u.a. wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird das eingeleisige Ertragswertverfahren angewendet.
- **wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird für das **Wohn- und Geschäftsgebäude** aufgrund **Lage, Zustand, Nutzung und laufenden Instandhaltung** mit **50 Jahren**⁴⁶ angesetzt.
- **Vervielfältiger:** Der Reinertrag der baulichen Anlage wird als jährlicher Betrag einer zeitlich begrenzten Rentenzahlung interpretiert. Multipliziert man diesen Betrag mit einem Vervielfältiger, so ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Finanzmathematisch ist dieser Ertragswert der sogenannte Rentenbarwert und der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente.

Die Formel für den Vervielfältiger lautet:

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

Abbildung 20: Ermittlung des Vervielfältigers⁴⁷

V = Vervielfältiger
q = 1 + i/100
n = Restnutzungsdauer in Jahren

- **Bruttoanfangsrendite:** Die Bruttoanfangsrendite (BAR) gibt das Verhältnis zwischen den Jahresnettomieteinnahmen und dem Kaufpreis ohne Transaktions- und sonstige Nebenkosten wieder.⁴⁸

Zur Berechnung der Bruttoanfangsrendite werden die jährlichen Mieteinnahmen im Jahr 2025 durch den Verkehrswert dividiert.

€ 243.303,34 dividiert durch den Verkehrswert von € 3.980.000,00 ergibt eine **Bruttoanfangsrendite im Jahr 2025 von rd. 6,11 %.**

Die Bruttoanfangsrendite wurde mit Marktberichten⁴⁹ überprüft. Für Büros in Nebenlagen liegen die Spitzenrenditen über 6,00 %⁵⁰. Somit erscheint die gegenständliche Bruttoanfangsrendite plausibel.

⁴⁵ vgl. Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 345

⁴⁶ vgl. Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 313

⁴⁷ vgl. Kranewitter (Hrsg., 2017): Liegenschaftsbewertung, S. 96

⁴⁸ vgl. Wendlinger in Immobilienkennzahlen

⁴⁹ vgl. OTTO Marktbericht - Investment Markt-Update Frühjahr 2025, Otto Marktbericht Büro Markt-Update Q1 2025 und EHL Büromarktbericht Frühjahr 2025

⁵⁰ vgl. OTTO Marktbericht - Investment Markt-Update Frühjahr 2025

Durchführung der Bewertung

Ertragswert						
Einheiten	Typ	Geschoß	Nutzfläche/ STP-Anzahl	Miete netto pro m ² p.m.		Miete netto gesamt p.m.
Büro B1 Stg IIf	Büro/Lager	EG	656,44 m ²	€ 7,45		€ 4.888,80
	Büro	1.OG	488,63 m ²	€ 10,00		€ 4.886,30
	Büro	2.OG	909,85 m ²	€ 10,00		€ 9.098,50
	Tiefgarage	KG	20 STP	€ 70,00		€ 1.400,00
Summe			2.054,92 m²			€ 20.273,60
JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 12						
Mieteträge			€ 20.273,60	x	12	= € 243.283,20
Jahresrohertrag						€ 243.283,20
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
laufende Instandhaltungskosten						
ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt						
2.054,92 m ²		x	12,00 €/m ² Nutzfl. p.a.	=	- €	24.659,04
20 STP		x	70,00 €/STP	=	- €	1.400,00
abzüglich Mietausfallwagnis						
in % vom Jahresrohertrag						
€ 243.283,20		x	4,00%	=	- €	9.731,33
in % der jährl. Betriebskosten						
€ 73.977,12		x	4,00%	=	- €	2.959,08
Jahresreinertrag						€ 204.533,75
Kapitalisierung des Reinertrages						
mit einem Zinssatz von						
auf eine wirtschaftl. Restnutzungsdauer von ca.						
			4,60%			Faktor
			50 Jahre			19,4448
Jahresreinertrag			€ 204.533,75	x	Faktor	= € 3.977.115,67
Ertragswert gerundet						€ 3.980.000,00

3.7. Verkehrswert

Ergebnis nach dem Ertragswertverfahren entspricht

Verkehrswert von 1862/48557 Anteilen € 3.977.115,67

Verkehrswert von 1862/48557 Anteilen gerundet € 3.980.000,00

4. BEWERTUNG SERGEBNIS

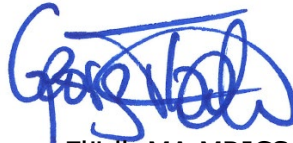
Der **gerundete Verkehrswert, unter besonderen Annahmen**, von **1862/48557 Anteilen** verbunden mit Wohnungseigentum an **Büro B1 Stiege IIf** der Liegenschaft 1160 Wien, Wilhelminenstraße 91, 91A, 93, 93A / Sandleitengasse 15, 17, 37 / Degengasse 70 inliegend in der EZ 5008, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der ausgehobenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Bewertungstichtag 06.05.2025

wie folgt festgestellt:

€ 3.980.000,00

(in Worten Euro dreimillionenneunhundertachtzigtausend)



Georg Flödl, MA MRICS REV

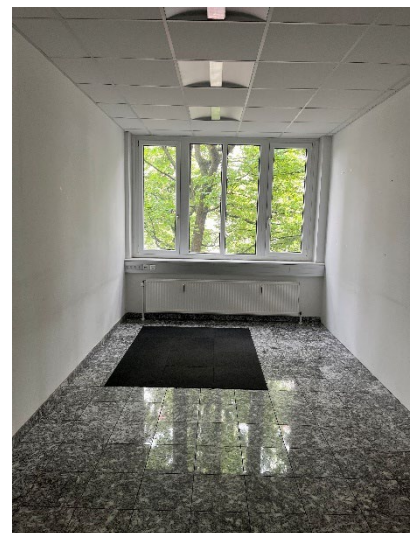
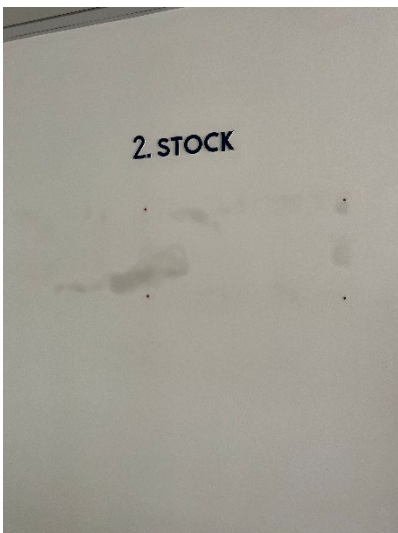
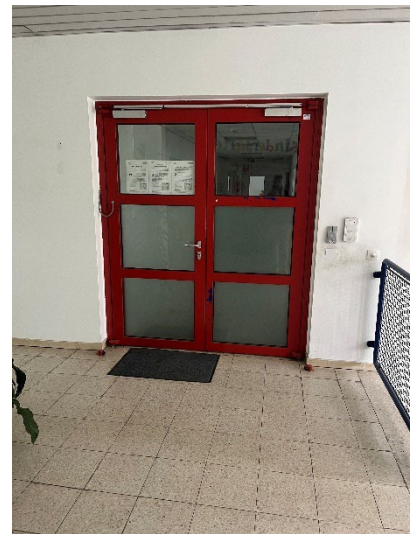
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

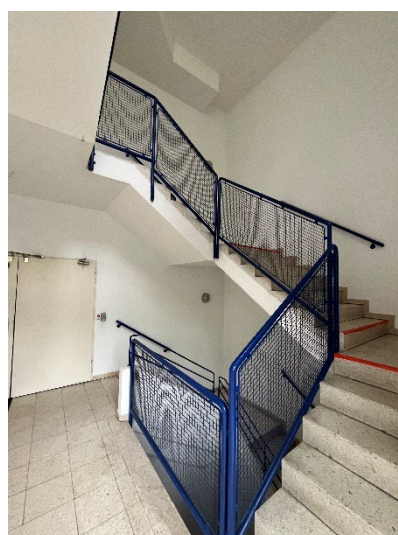
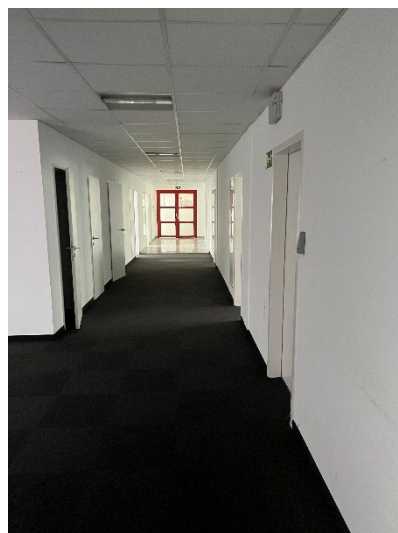
Wien, am 14.05.2025

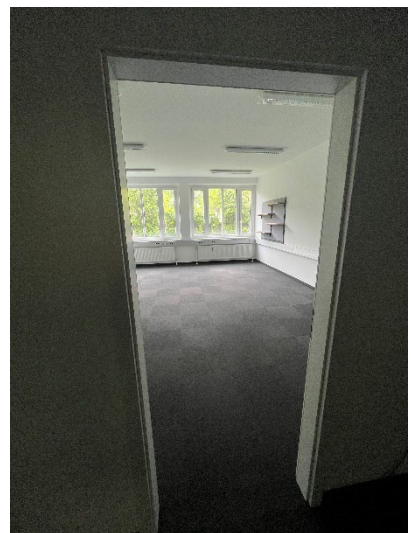
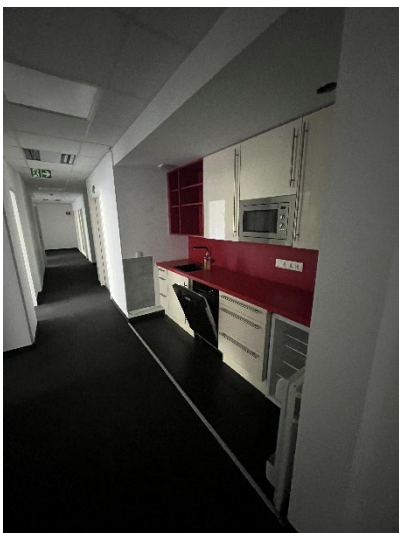
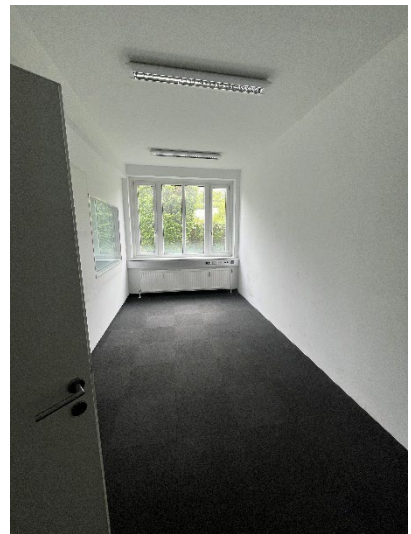
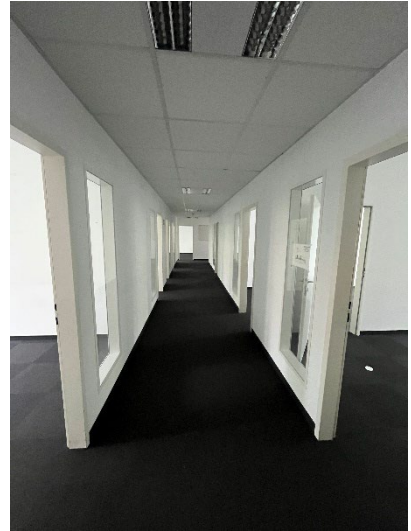
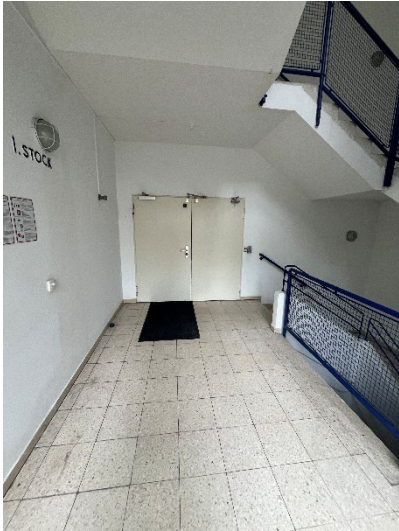
5. Beilagen

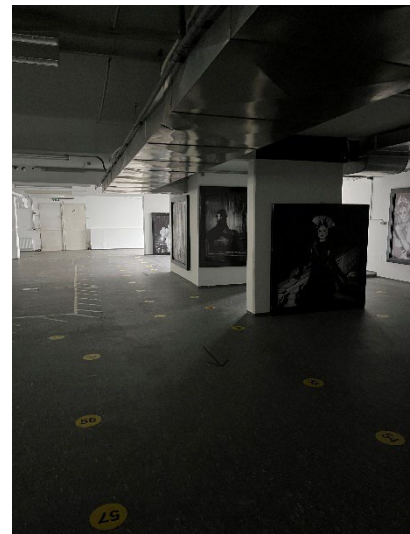
5.1. Fotodokumentation

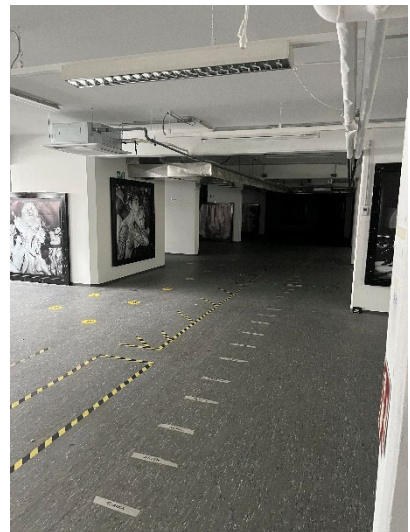










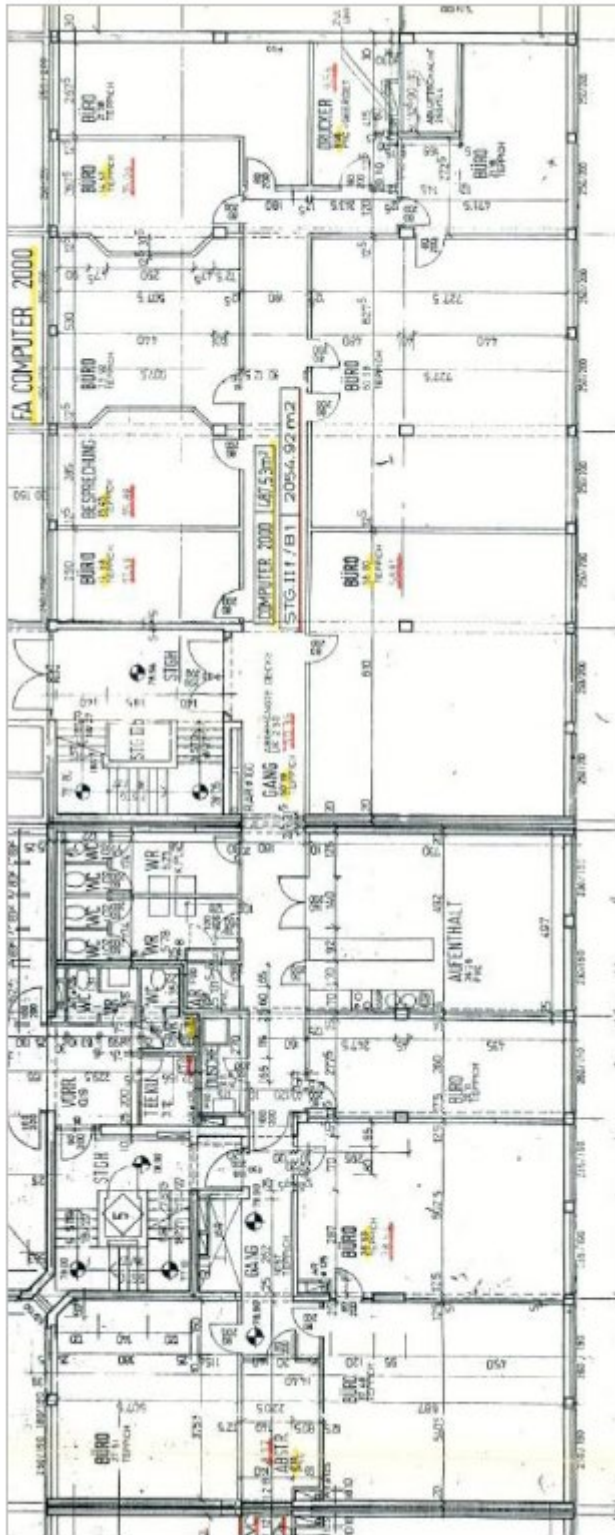


5.2. Planunterlagen

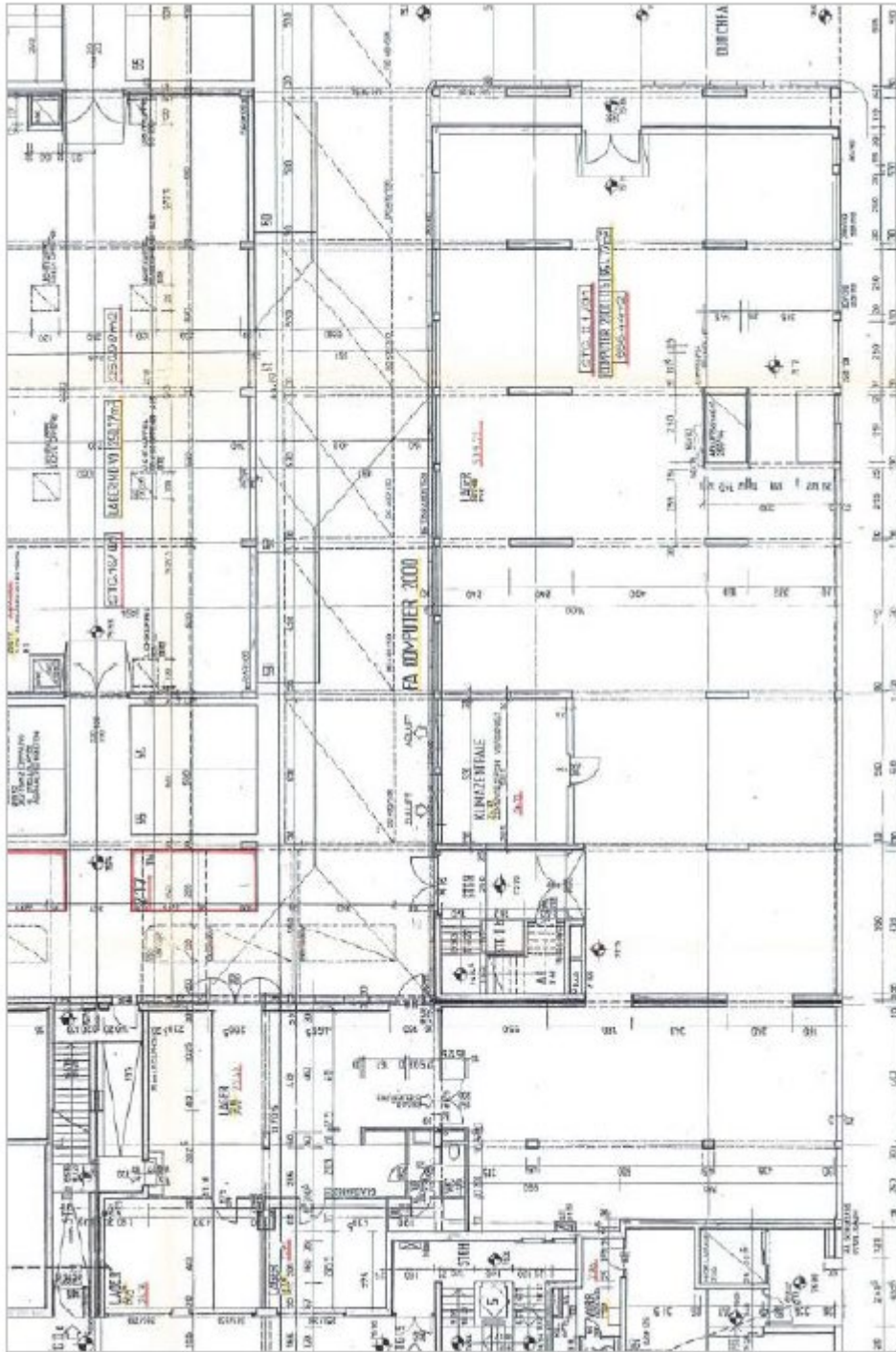
2.Obergeschoß



1.Obergeschoß



Erdgeschoß




5.3. Energieausweis

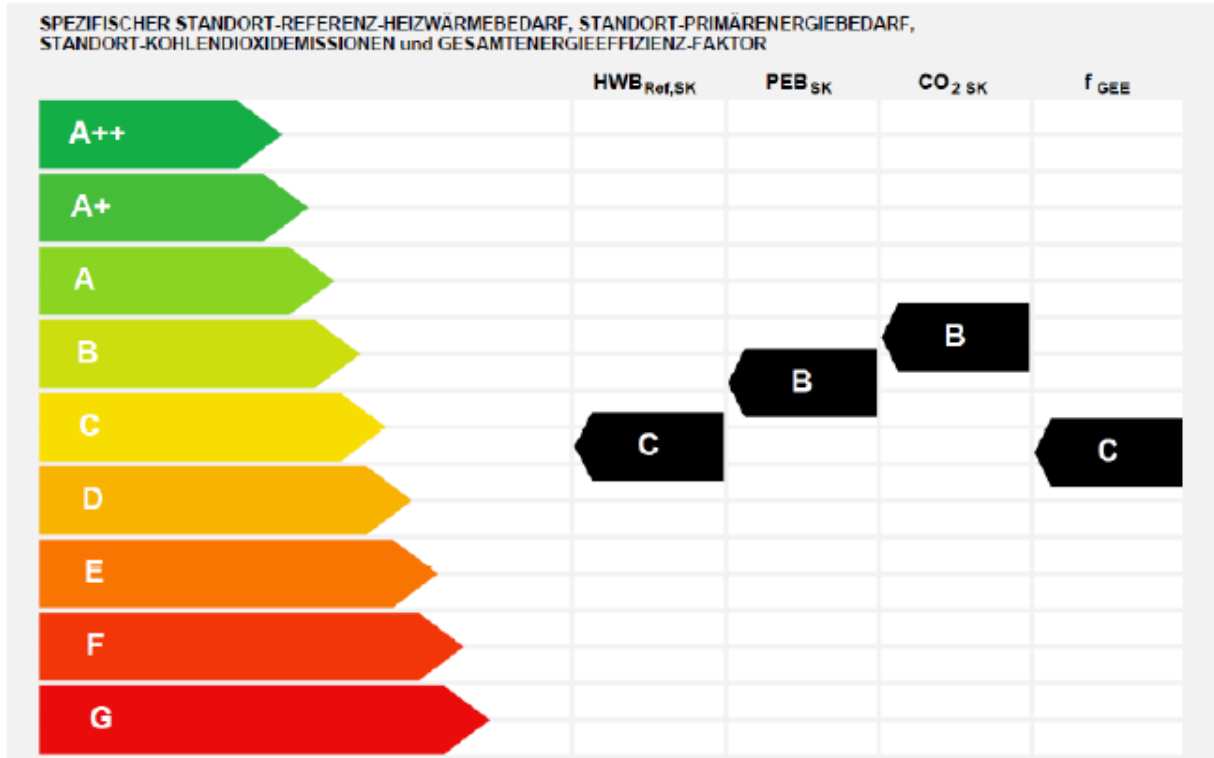
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG	1160 Wien, Sandleitengasse 15-17		
Gebäude (-teil)	Stiege 2-6, 17+18_Büros	Baujahr	1990
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Sandleiteng.15-17, Degeng.70, Wilhelr	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ, Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nummer	1405
Grundstücksnummer	501/13, 501/6	Seehöhe	203,00 m



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geteordneten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung anfallender Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

WWB_{Ref}: Der warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzungsart als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden kalkulatorisch zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeelektronischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeübertragung, der Wärmespeicherung und der Wärmeeingabe sowie anfallender Hilfsenergie.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren Innen- und solaren Gewinnen.

BeLED: sein Beleuchtungsenergiebedarf wird der anfallende Energiebedarf zur Bewerterung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

BeLEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzergerechten Beleuchtung.

BBB: Der Betriebsstrombedarf ist als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren Innenlast.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils anfallenden Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, zusätzlich anfallender Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Linienergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gasemissionen dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (für das Energieausweis-Vorgehen-Gesetz (EAUG)). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2001 – 2005, und es wurden solche Abkürzungen verwendet.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 5
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	6.786,59 m ²	Charakteristische Länge	2,92 m	Mittlerer U-Wert	1,00 W/(m ² K)
Bezugsfläche	5.429,27 m ²	Heiztage	245 d	LEK _p -Wert	60,94
Brutto-Volumen	23.495,78 m ³	Heizgradtage	3.494 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	8.038,98 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,34 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,sk}	82,4 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	Anforderung k.A.	KB* _{ref}	0,0 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{ref}	199,5 kWh/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{act}	1,65
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	604.605 kWh/a	HWB _{ref,sk}	89,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	604.605 kWh/a	HWB _{sk}	89,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	31.948 kWh/a	WWWB _{sk}	4,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	1.012.052 kWh/a	HEB _{sk}	149,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{WZ,II}	1,59
Kühlbedarf	119.746 kWh/a	KB _{sk}	17,6 kWh/m ² a
Kühlergiebebedarf	0 kWh/a	KEB _{sk}	0,0 kWh/m ² a
Befeuchtungsenergiebedarf	0 kWh/a	BeIEB _{sk}	0,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen		g _{WZ,I}	
Beleuchtungsenergiebedarf	218.528 kWh/a	BeIEB _{sk}	32,2 kWh/m ² a
Betriebsstrombedarf	167.205 kWh/a	BSS _{sk}	24,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	1.397.785 kWh/a	EEB _{sk}	206,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	1.043.890 kWh/a	PEB _{sk}	153,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	612.057 kWh/a	PEB _{non,sk}	79,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	531.833 kWh/a	PEB _{ren,sk}	78,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	127.264 kg/a	CO ₂ _{sk}	18,8 kg/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor		f _{act,sk}	1,65
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{export,sk}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	CAD Office Müller GmbH Ing. Thomas_Müller
Ausstellungsdatum	12.03.2019		
Gültigkeitsdatum	12.03.2029		

Unterschrift

CAD Office Müller GmbH
Wiener Straße 30/4
A-2320 Schwwechat
Tel.: 01 70 27 89, Fax DW 11
E-Mail: office@cadoffice.at
ATU 636 48 139

Die Berechnung dieses Energieausweises basiert ausschließlich auf den angegebenen Informationen. Anhand der Maximierten Energieerzeugung können bei falschen Angaben zu den Energieerzeugern unterschiedlicher Lage kleinere ein, größere der Gesamt- und die Lage hinsichtlich der Energieerzeugung von der hier angegebenen abweichen.

6. Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Vogelperspektive der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung</i>	3
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke</i>	7
<i>Abbildung 3: Übersichtsplan Bezirke</i>	7
<i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl</i>	8
<i>Abbildung 5: öffentliche Verkehrsmittel</i>	9
<i>Abbildung 6: Parkplatzsituation Lage der Liegenschaft markiert</i>	10
<i>Abbildung 7: Infrastruktur, Lage der Liegenschaft markiert</i>	10
<i>Abbildung 8: Konfiguration Liegenschaft</i>	13
<i>Abbildung 9: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan</i>	13
<i>Abbildung 10: Kontaminierung</i>	14
<i>Abbildung 11: Straßenverkehr; Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	14
<i>Abbildung 12: Schienenverkehr; Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	15
<i>Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	15
<i>Abbildung 14: Auszug aus Gefahrenlandkarte Lage der Liegenschaft markiert</i>	16
<i>Abbildung 15: Ansichten des gegenständlichen Gebäudes</i>	17
<i>Abbildung 16: Mikrolage der Liegenschaft</i>	25
<i>Abbildung 17: Lageplan der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	30
<i>Abbildung 18: Lageplan der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	32
<i>Abbildung 19: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen</i>	35
<i>Abbildung 20: Ermittlung des Vervielfältigers</i>	36