



the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Herr
Kurt Pfeffer
Kreuzgasse 87-89/3/3
1180 Wien

Herr
Peter Pfeffer
Hackenbergweg 44/21
1190 Wien

Wien, 01.04.2025

**Wertindikation zur Einschätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 771,
GB 01509 Obersievering, BG Döbling, GST-NR 502/4, mit der Adresse
KLG Hackenberg Bergen Gruppe 2 Parz. 19, 1190 Wien**

I. ALLGEMEINES

1. AUFTRAGGEBER

Frau Mag. Antonia Cermak erteilt per Mail am 6. Februar 2025 namens Herrn Kurt Pfeffer und Herrn Peter Pfeffer den Auftrag zur Erstellung einer Wertindikation über die Einschätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 771, GB 01509 Obersievering, BG Döbling, GST-NR 502/4, mit der Adresse KLG Hackenberg Bergen Gruppe 2 Parz. 19, 1190 Wien.

2. AUFTRAGNEHMER

Mag.iur. Mag.(FH) Roman Kovacs MRICS REV, 1020 Wien, Schrotzbergstraße 8

3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

EZ 771
GB 01509 Obersievering
BG Döbling
GST-NR 502/4
Adresse 1190 Wien
KLG Hackenberg Bergen
Gruppe 2 Parz. 19





RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

4. GRUNDBUCH



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01509 Obersievering
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 771

Letzte TZ 955/1995

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
502/4	G	GST-Fläche	*	400
		Bauf.(10)		66
		Gärten(10)	334	KLG Hackenberg Bergen Gruppe2 Parz. 19

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3308/1982 Eröffnung der Einlage für Gst 502/4 aus EZ 233
- 2 a 3308/1982 Kleingartenfläche Gst 502/4
- 3 a 3308/1982 Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtung gem Pkt 2
Bescheid 1982-02-26 hins Gst 502/4

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Elisabeth Pfeffer
GEB: 1947-11-19 ADR: Peter Jordan-Str. 122 1190
a 3308/1982 Urkunde 1981-09-11, Urkunde 1982-05-24 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

10.03.2025 22:01:49

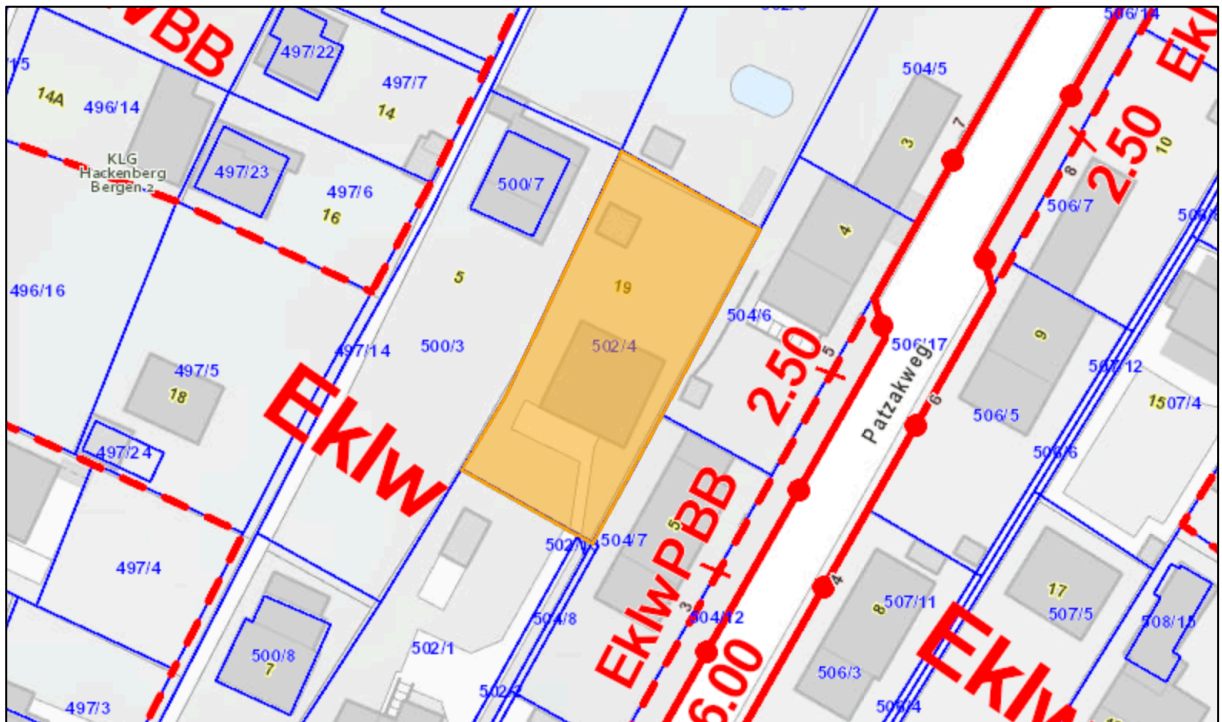
5. ZWECK DER WERTINDIKATION

Die Wertindikation dient als Dispositionsgrundlage für weitere Überlegungen der Auftraggeber bezüglich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

6. STICHTAG DER GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME

Als Bewertungsstichtag der gutachterlichen Stellungnahme gilt der Tag der Liegenschaftsbegehung, somit der 11. März 2025.

7. KURZBESCHREIBUNG „FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN“



Für die gegenständliche Liegenschaft besteht lt. Flächenwidmungsplan der Stadt Wien nachstehend angeführte Widmung:

Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen (**Eklw**)

- In Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen dürfen nur Kleingartenwohnhäuser errichtet werden. Das sind Gebäude, die zumindest einen Aufenthaltsraum haben und zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen sollen (§ 2 Abs 8 WKIG 1996).
- Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs. 1 der Bauordnung für Wien darf im „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet“ nicht mehr als 35 m², im „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ nicht

mehr als 50 m² betragen. Die bebaute Fläche darf 25 vH der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten (§ 12 Abs 1 WKIG 1996).

- Zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten u. dgl. ist zusätzlich ein freistehendes, fensterloses, nicht unterkellertes Nebengebäude zulässig, dessen Bodenfläche 5 m² und dessen oberster Abschluss 2,20 m nicht übersteigen darf; dieses Nebengebäude ist in die bebaute Fläche nicht einzurechnen (§ 12 Abs 4 WKIG 1996).

8. KURZBESCHREIBUNG DER LAGE UND DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft mit der Adresse Hackenbergweg 44, 1190 Wien, befindet sich im Stadtteil Sievering des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling.

Die Liegenschaft liegt am Südhang des Hackenbergs, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Döblinger Weinberge. Diese Hanglage ermöglicht einen weiten Blick über die umliegenden Weinberge und Teile Wiens. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern und Villen, was zu einer ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche traditionelle Wiener Heurige, die regionale Weine und Speisen anbieten. Diese sind fußläufig erreichbar und bieten Einblicke in die lokale Weinkultur.

Der Hackenberg sowie die angrenzenden Weinberge und Wälder bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren. Die Nähe zum Wienerwald erweitert das Angebot an Erholungsmöglichkeiten.

Die Buslinie 35A ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und verbindet die Liegenschaft mit zentralen Punkten Wiens. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Bezirken Oberdöbling und Grinzing.



Abbildung 1: Luftbild, ViennaGIS

a) Fläche laut Grundbuch

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
502/4	G	GST-Fläche	*	400
		Bauf.(10)		66
		Gärten(10)		334
				KLG Hackenberg Bergen Gruppe2 Parz. 19
Legende:				
G: Grundstück im Grenzkataster				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				

b) Gebäudegrundstücksfläche

Die zu bewertende Grundstücksfläche beträgt **400 m²**.

Die Liegenschaft ist im Grenzkataster eingetragen, weshalb die Grundstücksflächen laut Grundbuch sowie die Grundstücksgrenzen als rechtsverbindlich angesehen werden können.

c) Kontaminierung

Eine Überprüfung im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ergab, dass das Grundstück 502/4 nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet ist.

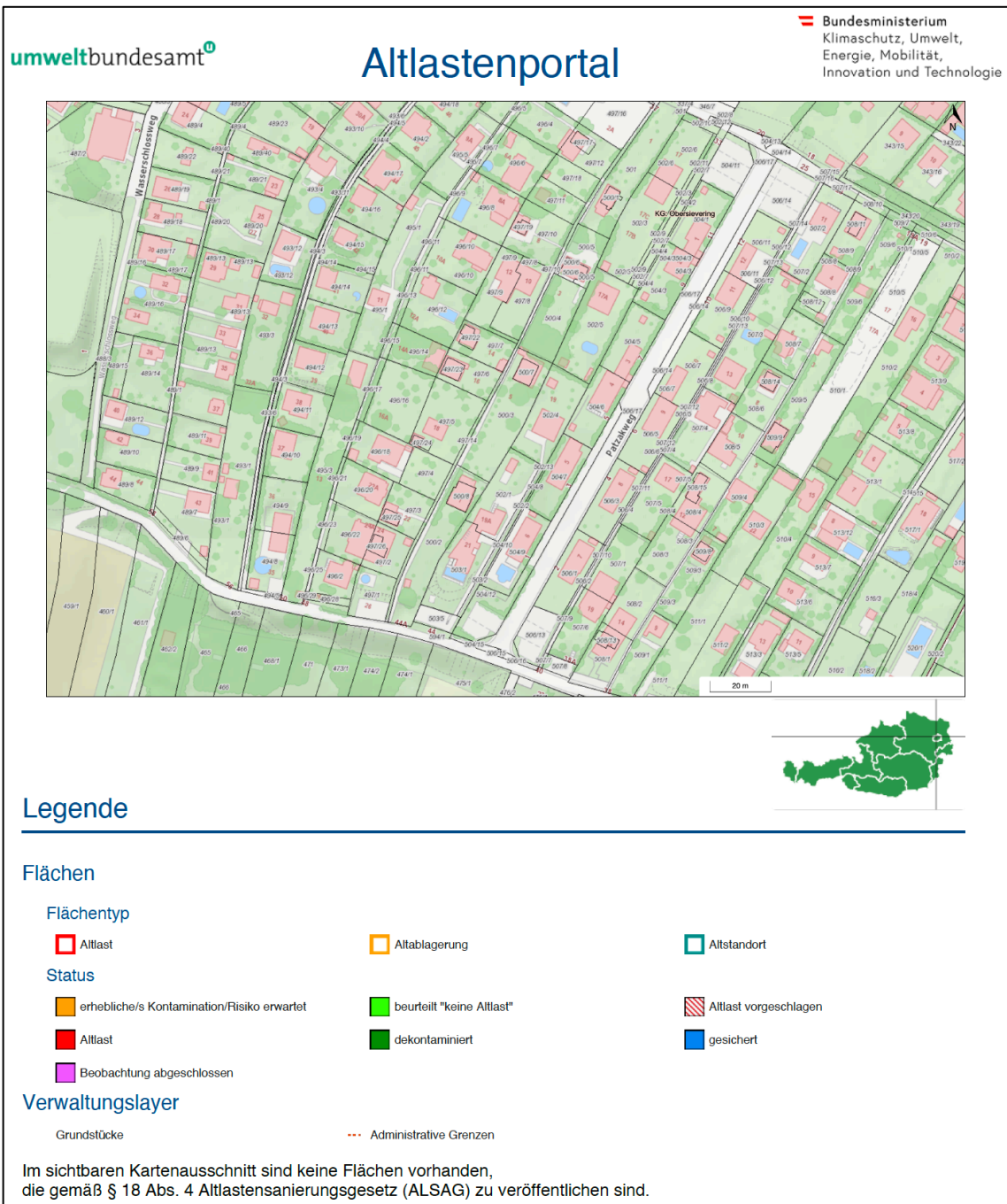


Abbildung 2: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster am 26.03.2025¹

¹ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2025), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 26. März 2025.

d) Gefahrenlandkarte

In der Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind bezüglich des Hochwasserrisiko im Umkreis von 500 m keine Daten vorhanden, was auf ein sehr geringes Hochwasserrisiko schließen lässt.

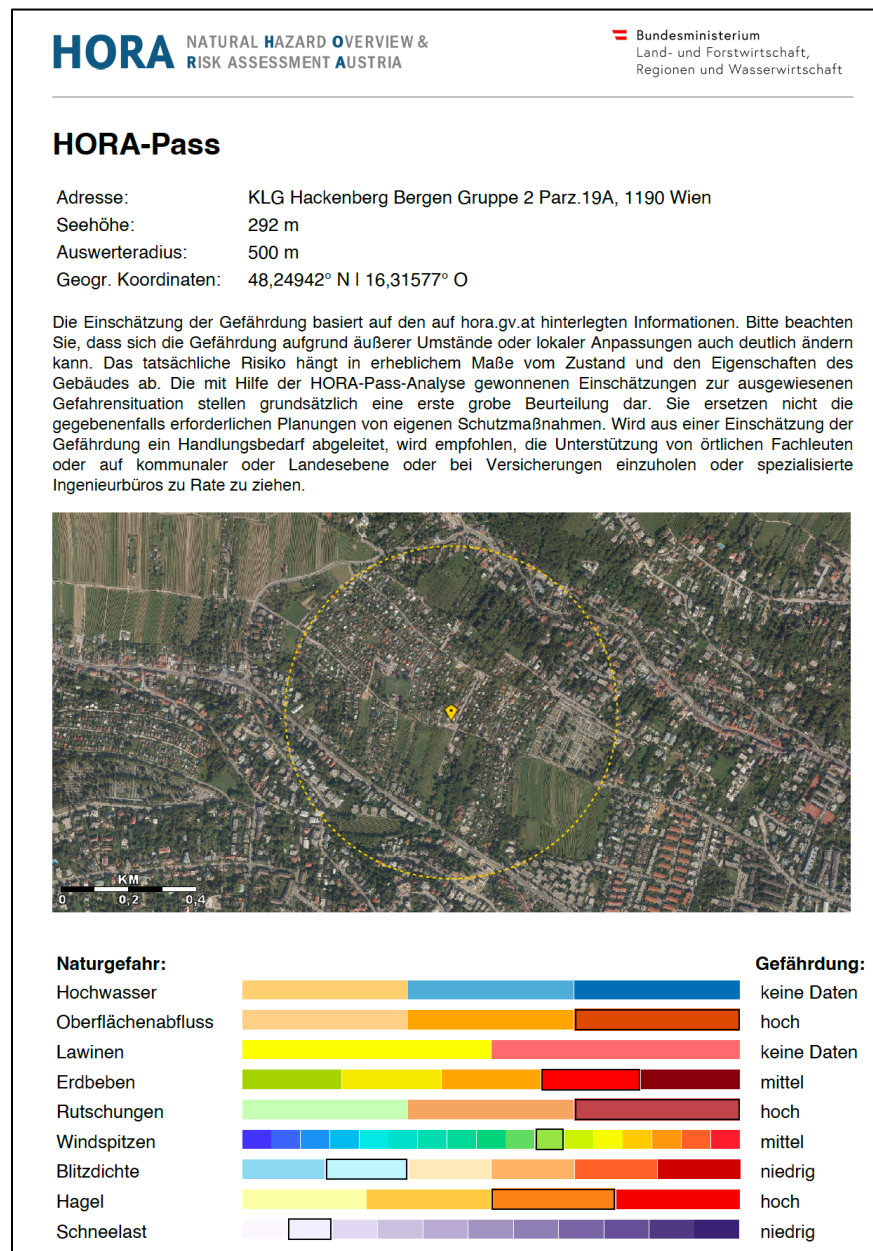


Abbildung 3: Auszug aus HORA: Naturgefahren²

² Vgl. Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (2025), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 18.03.2025



a) Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes i. S. d. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Der Sachverständige geht daher im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme davon aus, dass das Gebäude einen entsprechend des Baujahres üblichen Heizwärmebedarf und einen üblichen Gesamtenergieeffizienz-Faktor aufweist. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude zum Erbauungszeitpunkt der Bauordnung und den maßgeblichen Normen entspricht. Auf die Bestimmung des § 4 EAVG bei Verkauf oder In-Bestand-Gabe wird hingewiesen.

II. BEWERTUNG

1. KURZBESCHREIBUNG DER WAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS

Das Sachwertverfahren ist primär geeignet zur Bewertung von Gebäuden und Liegenschaften, bei denen Renditeüberlegungen zweitrangig sind. Dies wird in erster Linie auf Objekte zutreffen, die zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses angeschafft werden und damit der ausschließlichen Eigennutzung dienen.

Bei der Sachwertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Bodenwert,
- Bauwert der Gebäude,
- Zeitwert von Außenanlagen, pflanzlichen Anlagen sowie allenfalls besondere Betriebseinrichtungen.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich, unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs, nicht um ein übliches Renditeobjekt. Die Bewertung erfolgt daher grundsätzlich iSd Sachwertverfahrens gem. § 6 LBG. Solche bestandsfreien Immobilien werden in der Regel von Privaten erworben, welche diese meistens als Familiensitz nutzen. Objekte dieser Art werden im Hinblick auf die übliche Eigennutzung vorrangig – fast ausschließlich – nach Sachwertüberlegungen erworben. Dabei wird der Bodenwert tunlichst im direkten Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG ermittelt.

2. BODENWERTERMITTLUNG

a) Bodenwert

Erhoben und analysiert wurden, soweit diese aus dem Grundbuch ersichtlich und hinsichtlich der Widmung (Eklw) vergleichbar waren sowie zeitnah angefallen sind, Objekte aus den Katastralgemeinden Obersievering (KG 01509). Die identifizierten Grundstücke liegen im mittelbaren- und unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Die Vergleichspreise wurden hinsichtlich der nachfolgenden Faktoren bereinigt:

- Lage: Bereinigung auf Basis von Erfahrungswerten. Im vorliegenden Fall wurden aufgrund der besseren Lagen der Vergleichsliegenschaften Abschläge von bis zu -5,00% angesetzt.
- Grundstücksgröße: Die Bereinigung erfolgte auf Basis von Erfahrungswerten. Im vorliegenden Fall wurden aufgrund der Grundstücksgrößen Zuschläge in Höhe von bis zu + 10,00% angesetzt.

- **Flächenwidmung:** Da sämtliche Vergleichsliegenschaften die gleiche Flächenwidmung wie die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufweisen, werden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
- **PKW-Abstellplatz:** Bei jenen Vergleichsliegenschaften, welche unmittelbar an der Grundgrenze einen zugeordneten PKW-Abstellplatz aufweisen, wurde eine Abschlag von -10,00% angesetzt.
- **Zeitliche Anpassung:** Immobilien-Preisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich.

Immobilien-Preisspiegel						
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²)						
19. Wr. Gemeindebezirk - Döbling						
Jahre Indexierung	Jahr Preis-spiegel	Jahr Bezug	normale Wohnlage	Steigerungs-faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	zeitliche Anpassung
6	2019	2018	€ 1.022,33			60,10%
5	2020	2019	€ 1.124,33	1,0998		48,02%
4	2021	2020	€ 1.239,47	1,1024		36,86%
3	2022	2021	€ 1.366,67	1,1026	8,61%	26,53%
2	2023	2022	€ 1.455,56	1,0650		16,99%
1	2024	2023	€ 1.545,08	1,0615		8,16%
0	2025					0,00%

Nr.	KG-Nr.	KG-Name	TZ	Jahr	Kauf-vertrags-datum	Kauf-vertrags-jahr	EZ	Gst.-Nr.	FläWi und Beb.best.	Adresse
1	1509	Obersievering	2839	2022	25.02.2022	2022	1205	1509 - 480/4	Eklw	Krottenbachstraße 126B 1190 Wien,Döbling
2	1509	Obersievering	1829	2020	23.04.2020	2020	21	1509 - 518/2	Eklw	Hackenbergweg 24 1190 Wien,Döbling
3	1509	Obersievering	5289	2021	06.10.2021	2021	849	1509 - 507/1	Eklw	Hackenbergweg 38A 1190 Wien,Döbling
4	1509	Obersievering	2243	2020	30.04.2020	2020	43	1509 - 517/2	Eklw	
5	1509	Obersievering	2090	2020	12.05.2020	2020	864	1509 - 349/6	Eklw	Ährengrubenweg 40 1190 Wien,Döbling
6	1509	Obersievering	5575	2020	23.11.2020	2020	52	1509 - 346/1	Eklw	Ährengrubenweg 26Parz.27 1190 Wien,Döbling

Nr.	Verkäufer	Käufer	Grund-stücks-fläche	Kaufpreis absolut	Kaufpreis pro m² Grund-stücksfläche
1	WOKA Projekt Entwicklungsges.m.b.H.	W Living 1 GmbH	1822,00 m²	€ 2.100.000,00	€ 1.152,58
2	SALV Invest GmbH	Ebner-d Ambrosio Ebner	678,00 m²	€ 815.000,00	€ 1.202,06
3	Märki (CH)	SAL Holding GmbH	286,00 m²	€ 580.000,00	€ 2.027,97
4	Pircher Ferstl	Zehetbauer Zehetbauer	300,00 m²	€ 365.000,00	€ 1.216,67
5	Christian Mayer Privatstiftung	Guzik Guzik	522,00 m²	€ 489.000,00	€ 936,78
6	Brandstätter	Köves Dubova	1655,00 m²	€ 1.515.000,00	€ 915,41

Bei einem Ausreißertest vom 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe wurde der Vergleichswert 3 als Ausreißer identifiziert, welcher im Rahmen der weiteren Wertermittlung keine Berücksichtigung findet:

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Nr.	Lage	Grund- stücks- größe	Bebauungs- bestimmung en	PKW-Stellplatz	Zeitliche Anpassung	Summe Anpas- sungen	Angepasster Vergleichspreis pro m²	Herangezogener Vergleichspreis pro m²
1	-5,00%	10,00%	0,00%	0,00%	16,99%	21,99%	€ 1.406,03	€ 1.406,03
2	0,00%	5,00%	0,00%	-10,00%	36,86%	31,86%	€ 1.585,04	€ 1.585,04
3	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	26,53%	16,53%	€ 2.363,20	Ausreißer
4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	36,86%	36,86%	€ 1.665,13	€ 1.665,13
5	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	36,86%	41,86%	€ 1.328,92	€ 1.328,92
6	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	36,86%	46,86%	€ 1.344,37	€ 1.344,37
Mittelwert (arithmetisches Mittel)							€ 1.615,45	€ 1.465,90
Mittelwert (arithmetisches Mittel) gerundet							€ 1.615,00	€ 1.466,00
Standardabweichung der Stichprobe							€ 390,37	€ 150,84
Variationskoeffizient							0,24	0,10
Untergrenze							€ 1.029,89	
Obergrenze							€ 2.201,01	

Im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (IPS 2024) wurden für den 19. Wiener Gemeindebezirk (Döbling) folgende Durchschnittswerte erhoben:

Immobilien-Preisspiegel 2024 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 600 m² bis 800 m² Grundstücksfläche 19. Wiener Gemeindebezirk (Döbling)			
mäßige Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
€ 1.082,22	€ 1.545,08	€ 2.004,61	€ 2.885,37

Der ermittelte Bodenwert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft beläuft sich auf rund € 1.466,- pro m² Grundstücksfläche. Dieser Wert liegt im Bereich der im Immobilien-Preisspiegel 2024 ausgewiesenen „normalen Wohnlage“. Der ermittelte Bodenwert i. d. H. v. € 1.466,- pro m² Grundstücksfläche erscheint daher unter Berücksichtigung der Lage und dem Umstand, dass das Grundstück eine Kleingartenwidmung aufweist, plausibel.

3. NEUBAUWERT DES GEBÄUDES

a) Flächenaufstellung

Entsprechend dem vom Auftraggeber übermittelten Auswechslungsplan vom 07.05.1997 verfügt die Baulichkeit über folgende Flächen:

Geschoß	Nutzung laut Planunterlagen	Wohnnutz- fläche	Neben- fläche	Sonstige Fläche	Quelle
Erdgeschoss	überdachte Terrasse			9,92 m²	Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Erdgeschoss	Aufenthaltsraum	12,06 m²			Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Erdgeschoss	Dusche und WC	3,24 m²			Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Erdgeschoss	Küche	8,68 m²			Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Erdgeschoss	Aufenthaltsraum	5,68 m²			Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Keller	Keller		17,96 m²		Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Keller	Keller		10,35 m²		Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Keller	Keller		8,41 m²		Auswechslungsplan vom 07.05.1997
Summen		29,66 m²	36,72 m²	9,92 m²	

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwidemag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Der Einreichplan findet sich im Anhang der vorliegenden Stellungnahme. Die Flächenmaße werden in Quadratmeter angegeben. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen bzw. mangels Flächenangaben tlw. geschätzt und wurden örtlich nicht überprüft.

b) Ausstattungskategorie

Die Ausstattungskategorie des gegenständlichen Gebäudes wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Pläne sowie des Lokalausgenseins – auf Basis des Rasters des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – auf Basis von Erfahrungswerten wie folgt festgelegt:

Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Punkte	Summe
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität; zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	0,50	0,125
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metallddeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc	1,00	0,080
Fassaden	9%	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	0,90	0,081
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach- Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,00	0,080
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas- Elemente etc.	1,00	0,040
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat- Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,00	0,060
Nassräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,00	0,040
Sanitär- ausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer- Armaturen und -gegenstände	1,00	0,070
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard- Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	0,00	0,000
Elektro- installation	9%	Mindest-Standard	weitergehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1,00	0,090
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	0,00	0,000
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	0,50	0,020
Gesamt	100%					0,686
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		0,69

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Stichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Auf Basis der definierten Ausstattungskategorie werden die marktüblichen Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche wie folgt festgelegt:

Ausstattungskategorie	1,00 normal	2,00 gehoben	3,00 hochwertig	Ansätze absolut
Bundesland Wien	€ 3.300,00	€ 4.000,00	€ 5.300,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	0,69			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 3.080,20			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent	€ 3.080,20
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	0,00%	€ 0,00
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent	€ 3.080,20
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus)	5,00%	30,00%	5,00%	€ 154,01
Marktübliche Herstellungskosten Bewertungsobjekt				€ 3.234,21

Für die Nebenflächen wurde ein Ansatz i. d. H. v. 40 % und für die sonstigen Flächen ein Ansatz von 10 % gewählt. Der Neubauwert beträgt demnach rund € 147.000,-.

Nutzung	Flächen	Marktübliche Herstellungs- kosten allgemein	Anteil	Marktübliche Herstellungs- kosten Nutzung	Marktübliche Herstellungs- kosten Nutzung Summe
Wohnnutzflächen	29,66 m²	€ 3.234,21	100%	€ 3.234,21	€ 95.926,67
Nebenfläche	36,72 m²	€ 3.234,21	40%	€ 1.293,68	€ 47.504,08
Sonstige Flächen	9,92 m²	€ 3.234,21	10%	€ 323,42	€ 3.208,34
Neubauwert des Objekts	76,30 m²				€ 146.639,08

c) Wertminderung infolge Alters

Die Wertminderung infolge Alters ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der in Jahren zu Grunde gelegte Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern in Holzbauweise wird in der aktuellen Literatur in einer Bandbreite zwischen 50 und 60 Jahren angegeben. Für die weitere Berechnung wird von einem Ansatz von rund 50 Jahren ausgegangen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jener zu Grunde gelegter Zeitraum in Jahren, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der Immobilie.

Das gegenständliche Objekt wurde im Jahr 1997 errichtet. Das Alter der baulichen Anlage beträgt daher zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag rund 28 Jahre (2025 Stichtag – 1997 Baujahr). Daraus ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 22 Jahren. Auf Basis der sich daraus ergebenden linearen Alterswertminderung (28 Jahre : 50 Jahre) ergibt sich ein Abschlag i. d. H. v. 56,00 % bzw. von rund € 82.000,--:

Wertminderung infolge Alters		
Baujahr	1997	
Fiktives Baujahr	1997	
Bewertungsjahr	2025	
Fiktives Alter	28 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22 Jahre	
Alterswertminderung	56,00%	-€ 82.117,89

d) Wertminderung infolge Mängel, Schäden und rückgestautem Reparaturbedarfs

Bei der Liegenschaftsbegehung waren keine größeren Schäden oder rückgestauter Reparaturbedarf ersichtlich. Dem fertigenden Sachverständigen sind darüber hinaus auch keine derartigen Sachverhalte bekanntgegeben worden. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen sowie deren Funktionstüchtigkeit wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Die Bewertung des Konstruktionszustandes und die Ermittlung der daraus resultierenden Zustandswertminderung erfolgt nach „Heideck“. Danach werden einzelne Gebäudeteile nach einer fünfstufigen Skala bewertet, wobei 1 mängelfrei und neuwertig bedeutet, 5 wertlos und abbruchreif:

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustands- note	Werte	Definition
1,00	0,00%	neuwertig, mängelfrei
1,25	0,04%	
1,50	0,32%	
1,75	1,07%	
2,00	2,49%	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
2,25	4,78%	
2,50	8,09%	
2,75	12,53%	
3,00	18,17%	(deutlich) reparatur- und instandsetzungsbedürftig
3,25	25,03%	
3,50	33,09%	
3,75	42,28%	
4,00	52,49%	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
4,25	63,57%	
4,50	75,32%	
4,75	87,54%	
5,00	100,00%	abbruchreif, wertlos

Im gegenständlichen Fall wird die Zustandsnote nach Heideck mit rund 2,50 eingeschätzt, was zu einer Wertminderung infolge Mängel, Schäden und rückgestauten Reparaturbedarfs i. d. H. v. rund € 5.200,-- führt:

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarfs		
Zustandsnote nach Heideck	2,50	
Wert nach Heideck	8,09%	
1 - Alterswertminderung	44,00%	
Zustandswertminderung nach Heideck	3,56%	-€ 5.219,76

e) Bauwert des Gebäudes

Der Bauwert des Gebäudes beträgt zum Stichtag rund € 59.000,-:

Neubauwert des Objekts	76,30 m²	€ 146.639,08
Wertminderung infolge Alters		
Baujahr	1997	
Fiktives Baujahr	1997	
Bewertungsjahr	2025	
Fiktives Alter	28 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22 Jahre	
Alterswertminderung	56,00%	-€ 82.117,89
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarfs		
Zustandsnote nach Heideck	2,50	
Wert nach Heideck	8,09%	
1 - Alterswertminderung	44,00%	
Zustandswertminderung nach Heideck	3,56%	-€ 5.219,76
Bauwert des Gebäudes		€ 59.301,43

f) Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, nicht zeitgemäße Architektur) oder eine aufwendige Extraausführung nicht voll entspricht, respektive eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wird die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands i. d. H. v. 5,00 % des Bauwertes eingeschätzt. Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands liegt insbesondere in der kleinteiligen Struktur begründet:

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands		
Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands	-5,00% pauschal	-€ 2.965,07

g) Wert der Außenanlagen

Die Außenanlagen (Gartengestaltung, Wegeflächen, Einfriedung, etc.) werden mit einem prozentuellen Anteil am Bauwert des Gebäudes, im gegenständlichen Fall mit 5,00 %, respektive rnd. € 3.000,- angesetzt.

Wert der Außenanlagen		
Wert der Außenanlagen	5,00% pauschal	€ 2.965,07

h) Wert des Zubehörs

Der Zeitwert des Zubehörs (Küche inkl. Geräte, Einrichtung Vorzimmer etc.) wird im Rahmen der vorliegenden Wertindikation nicht berücksichtigt.

Wert des Zubehörs		
Wert des Zubehörs	€ 0,00 pauschal	€ 0,00

Die Funktionstüchtigkeit des Zubehörs und der auf der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse wurden bei der Liegenschaftsbegehung nicht geprüft.

i) Sachwert der Liegenschaft vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der Sachwert der Liegenschaft vor Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände beläuft sich auf rund € 646.000,--:

Bauwert des Gebäudes			€ 59.301,43
Bodenwert			
Bodenwert gesamt	400 m²	1.466 €/m²	€ 586.400,00
Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands			
Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands	-5,00% pauschal		-€ 2.965,07
Wert der Außenanlagen			
Wert der Außenanlagen	5,00% pauschal		€ 2.965,07
Wert des Zubehörs			
Wert des Zubehörs	€ 0,00 pauschal		€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 645.701,43

j) Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. Rechten und Lasten (verbücherte Dienstbarkeiten und Reallasten sowie außerbücherliche Rechte und Lasten) wurden im gegenständlichen Fall nicht festgestellt oder werden als wertneutral angenommen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	€ 0,00

k) Sachwert der Liegenschaft nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der Sachwert der Liegenschaft nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen beläuft sich auf rund € 646.000,--:

Sachwert der Liegenschaft nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 645.701,43
Marktanpassung			
Sachwert der Liegenschaft	€ 645.701,43		
Marktanpassung in Prozent des Sachwertes	0,00%		€ 0,00
Verkehrswert			€ 645.701,43

l) Marktanpassung

Entsprechend der einschlägigen gesetzlichen und sonstigen normierten Bestimmungen ist aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Bei Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert entfällt üblicherweise eine Marktanpassung, da sämtlich wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände bereits im Rahmen des Vergleichswertverfahrens berücksichtigt wurden. Eine gesonderte Marktanpassung wird daher im gegenständlichen Fall nicht vorgenommen.

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

m) Ableitung des Verkehrswertes

Es ergibt sich zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 11. März 2025 ein Verkehrswert i. d. H. v. rund € 650.000,--:

Sachwert der Liegenschaft nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 645.701,43
Marktanpassung		
Sachwert der Liegenschaft	€ 645.701,43	
Marktanpassung in Prozent des Sachwertes	0,00%	€ 0,00
Verkehrswert		€ 645.701,43
Verkehrswert (gerundet)		€ 650.000
Verkehrswert pro m² Wohnnutzfläche	29,66 m²	€ 21.915
Verkehrswert pro m² Grundstücksfläche (inkl. Gebäude)		€ 1.625

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

III. ZUSAMMENFASSUNG**ERGEBNIS DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

Unter Ansatz der obig ausgeführten Ertragsparameter errechnet sich der Verkehrswert wie folgt:

Nutzung	Flächen	Marktübliche Herstellungs- kosten allgemein	Anteil	Marktübliche Herstellungs- kosten Nutzung	Marktübliche Herstellungs- kosten Nutzung Summe
Wohnnutzflächen	29,66 m²	€ 3.234,21	100%	€ 3.234,21	€ 95.926,67
Nebenfläche	36,72 m²	€ 3.234,21	40%	€ 1.293,68	€ 47.504,08
Sonstige Flächen	9,92 m²	€ 3.234,21	10%	€ 323,42	€ 3.208,34
Neubauwert des Objekts	76,30 m²				€ 146.639,08
Wertminderung infolge Alters					
Baujahr	1997				
Fiktives Baujahr	1997				
Bewertungsjahr	2025				
Fiktives Alter	28 Jahre				
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre				
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22 Jahre				
Alterswertminderung	56,00%				-€ 82.117,89
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarfs					
Zustandsnote nach Heideck	2,50				
Wert nach Heideck	8,09%				
1 - Alterswertminderung	44,00%				
Zustandswertminderung nach Heideck	3,56%				-€ 5.219,76
Bauwert des Gebäudes					€ 59.301,43
Bodenwert					
Bodenwert gesamt	400 m²	1.466 €/m²			€ 586.400,00
Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands					
Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands	-5,00% pauschal				-€ 2.965,07
Wert der Außenanlagen					
Wert der Außenanlagen	5,00% pauschal				€ 2.965,07
Wert des Zubehörs					
Wert des Zubehörs	€ 0,00 pauschal				€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen					€ 645.701,43
Sonstige wertbeeinflussende Umstände					
Sonstige wertbeeinflussende Umstände					€ 0,00
Sachwert der Liegenschaft nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen					€ 645.701,43
Marktanpassung					
Sachwert der Liegenschaft		€ 645.701,43			
Marktanpassung in Prozent des Sachwertes		0,00%			€ 0,00
Verkehrswert					€ 645.701,43
Verkehrswert (gerundet)					€ 650.000
Verkehrswert pro m² Wohnnutzfläche	29,66 m²				€ 21.915
Verkehrswert pro m² Grundstücksfläche (inkl. Gebäude)					€ 1.625

IV. PLAUSIBILISIERUNG

MATHEMATISCH-STATISTISCHES WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Über den Datenanbieter DataScience Service (Produkt: ImmAzing Pro, Auswahl: Kleingartenhaus, Baujahr 1997, normal erhalten, weitere Spezifikationen auf Basis der im Rahmen der vorliegenden Bewertung dargestellten Grundlagen) konnten im Rahmen des angebotenen vergleichswertorientierten mathematisch-statistischen Wertermittlungsverfahrens (automationsunterstützte Korrektur um Zeit, Ausstattung, Beschaffenheit, Konfiguration, Grundstücks- bzw. Wohnflächen etc.) die folgenden Vergleichspreise und Vergleichswerte für die gegenständliche Lage aufgefunden werden:

Nr.	Datum	Distanz in m	Alter des Objektes	Nutz- fläche	Kauf- preis	Kaufpreis pro m ² Wohnnutz- fläche	Korrektur Vergleichs- wert	Korrigierter Vergleichswert pro m ²
1	2021-06-10	121	0	83,00 m ²	€ 1.225.000,00	€ 14.789,00	41,17%	€ 20.878,00
2	2021-10-19	277	52	130,00 m ²	€ 1.550.000,00	€ 11.923,00	128,29%	€ 27.219,00
3	2024-01-10	306	49	278,00 m ²	€ 3.700.000,00	€ 13.309,00	126,10%	€ 30.093,00
4	2023-10-31	450	45	220,00 m ²	€ 1.420.000,00	€ 6.450,00	228,63%	€ 21.196,00
5	2021-06-23	561	121	195,00 m ²	€ 1.307.000,00	€ 6.703,00	275,32%	€ 25.156,00
6	2024-07-05	621	33	224,00 m ²	€ 2.100.000,00	€ 9.383,00	133,70%	€ 21.927,00
7	2022-12-12	1368	55	219,00 m ²	€ 3.250.000,00	€ 14.840,00	101,52%	€ 29.906,00
8	2021-12-22	1393	90	345,00 m ²	€ 3.000.000,00	€ 8.696,00	137,64%	€ 20.665,00
9	2023-12-21	1424	47	300,00 m ²	€ 2.200.000,00	€ 7.333,00	242,19%	€ 25.094,00
10	2022-09-21	1523	96	345,00 m ²	€ 3.900.000,00	€ 11.304,00	129,29%	€ 25.920,00
							Minimum	€ 20.665,00
							Mittelwert	€ 24.805,40
							Maximum	€ 30.093,00

Der ermittelte Verkehrswert für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft beläuft sich auf rund € 21.900,- pro m² Wohnnutzfläche respektive € 1.625,- pro m² Grundstücksfläche (inkl. Gebäude). Dieser Wert liegt im Bereich zwischen dem Minimumwert und dem Mittelwert. In Anbetracht der fehlenden PKW-Parkmöglichkeit erscheint der ermittelte Verkehrswert unter Berücksichtigung der Größe, der Ausstattung, der Lage, des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Angebots- und Nachfragesituation am Bewertungs- und Qualitätsstichtag plausibel.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

WERT/MARKTWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Wert 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 Wertes außer Betracht zu bleiben.

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2025, 10. 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 Marktpreisen³ verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Marktwert 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 nach oben oder unten abweichen.

³ Der englische Originalwortlaut „at arm 's length transaction“ wird auch im Sinne einer Transaktion zwischen voneinander unabhängigen Geschäftspartnern verstanden und kommentiert.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

V. ERGEBNIS

Unter Würdigung der oben angeführten Erkenntnisse, der vorliegenden Unterlagen, der erteilten Informationen, der Beschreibungen und Ausführungen in der Stellungnahme selbst sowie unter Einbeziehung des aktuellen Marktgeschehens wird der Marktwert der Liegenschaft

zum

Stichtag 11. März 2025

mit

€ 650.000,-

(in Worten: Euro Sechshundertfünzigtausend)

eingeschätzt.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. iur. Mag. (FH) Roman Kovacs MRICS REV

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

MRICS - MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

REV - RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Wien, am 01.04.2025

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

VI. BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN

1. Die Stellungnahme hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
2. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
4. Vereinbarungsgemäß wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde keine Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
5. 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.
6. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
7. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Wertes („Realisierungswertes resp. Marktwertes“) von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, weil anzunehmen ist, dass die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen⁴. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
8. Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
9. Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, hier aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
10. Außerbücherrliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten der Auftraggeber bekannt gegeben wurden. Zum Stichtag liegen solche Informationen nicht vor. Der ausgewiesene Wert der Wertindikation basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherrlichen Rechte und Lasten vorliegen.

⁴ Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwidemag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

11. Die Beurteilung von Herstellungs-, Instandhaltungs-, oder Instandsetzungskosten wird von dem Sachverständigen nach Erfahrungswerten angesetzt. Es wird dabei von einer - hinsichtlich Lage und vorgesehenen Nutzung des Objektes durchschnittlichen - marktkonformen Ausführung ausgegangen.
12. Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Im Detail können sich Abweichungen ergeben.
13. Die Berechnungen in dieser Wertindikation werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben.
14. Die Wertindikation wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung der Wertindikation führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung der Wertindikation vor. Die Auftraggeber nehmen somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen zu einem anderen Wert führen können.
15. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Diese Wertindikation ist ausschließlich für den oben genannten Zweck, basierend auf den dargelegten Grundlagen, erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, wie für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke nicht geeignet.
16. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.
17. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
18. In die digitale Katastermappe (DKM) wurde Einsicht genommen, die darin dargestellten Grenzen mangels Vermarkung in der Natur nicht überprüft.
19. Bei der Wertermittlung werden steuerliche Konsequenzen und mögliche Optimierungen im Zuge der Projektrealisierung nicht berücksichtigt.
20. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein⁵.
21. Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung und im Hinblick auf die übergebenen Dokumente erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
22. Sämtliche Erhebungen, Angaben und Analysen erfolgten nach bestem Wissen und Gewissen. In der Wertindikation angeführte und verwendete Daten, Aussagen oder Informationen Dritter sind als solche

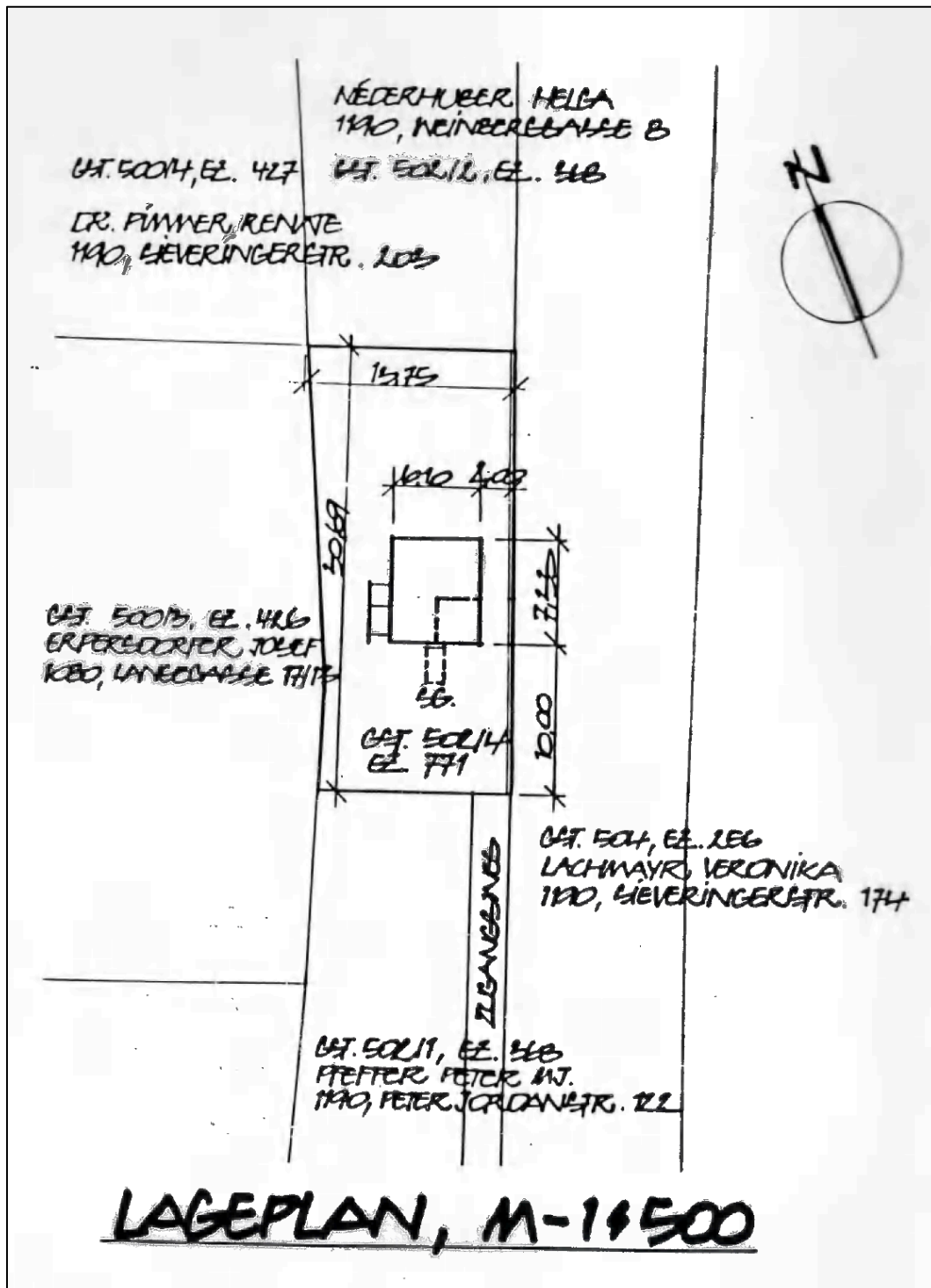
⁵ ÖNORM B 1802-1:2019-07, Pkt. 4.4

ausgewiesen. Für deren Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden, wenngleich auf die Zuverlässigkeit auch solcher Quellen geachtet wird.

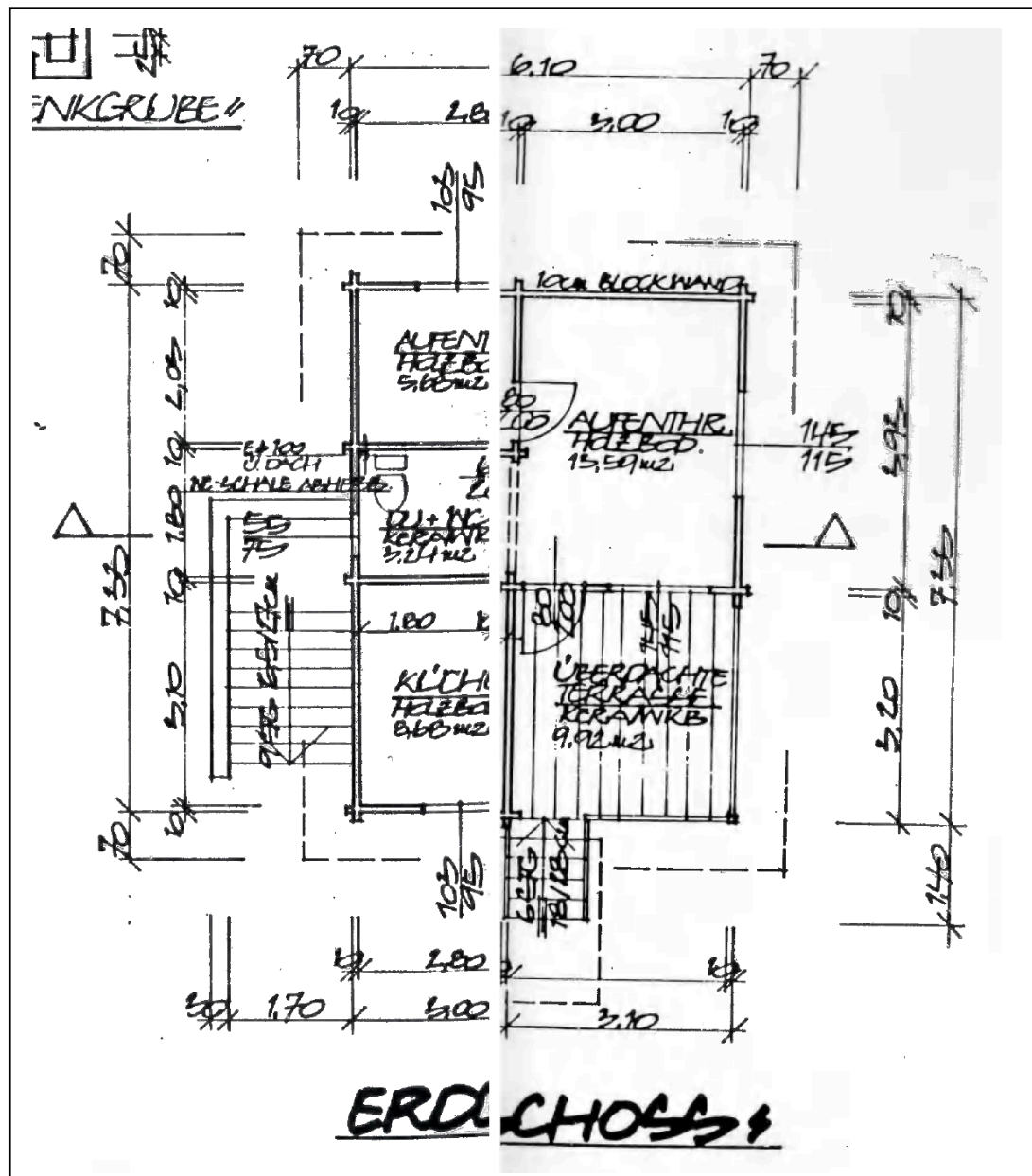
23. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine wertrelevanten Änderungen ergeben haben. Projektänderungen mit Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und die damit verbundene Alterswertminderung, auf vertragliche Laufzeiten von Verträgen und auf die Vermietungsergebnisse können (und werden) zu Änderungen des ausgewiesenen Wertes führen.
24. Von Seiten der Auftraggeber wurden keine bürgerlichen und oder außerbürgerlichen Lasten bekanntgegeben. In weiterer Folge wird daher die Lastenfreiheit des Bewertungsgegenstandes zum Stichtag angenommen. Sonstige außerbürgerliche dingliche oder sonstige Rechte oder Lasten liegen nach den Bewertungsgrundlagen nicht vor.
25. Die vorliegenden Unterlagen belegen, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
26. Die den Berechnungen zu Grunde liegenden Flächen wurden den von den Auftraggebern übermittelten Plandarstellungen entnommen.
27. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich bei der gegenständlichen Nutzung um die bestmögliche Verwertung handelt. Eine Prüfung des vorliegenden Nutzungskonzeptes (technische, wirtschaftliche oder rechtliche Feasibility) ist nicht beauftragt und würde den Rahmen dieser Wertindikation sprengen.
28. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, nicht mitbewertet.
29. Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude zum Erbauungszeitpunkt der Bauordnung und den maßgeblichen Normen entspricht. Auf die Bestimmung des § 4 EAVG bei Verkauf oder In-Bestand-Gabe wird hingewiesen.
30. Diese Wertindikation ist lediglich für den von den Auftraggebern bedungenen Zweck bestimmt, nicht zur Weitergabe an im Verfahren nicht beteiligte Dritte vorgesehen und wird ausschließlich im Auftrag und für Herrn Kurt Pfeffer und Peter Pfeffer erstellt. Die Vervielfältigung und Veröffentlichung der Wertindikation ist weder im Ganzen noch in Teilen zulässig. Dritte können also aus der gegenständlichen Wertindikation keine Rechte geltend machen. Das Urheberrecht des Autors bleibt vorbehalten.
31. Der Sachverständige ist entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a Z 2 mit einer Haftpflichtversicherung gedeckt. Der Sachverständige weist darauf hin, dass seine Haftung gegenüber den Auftraggebern für Vermögensschäden ausschließlich gemäß der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, bis zu dem dort festgelegten Betrag besteht. Für darüber hinaus gehende Ansprüche (wie entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden) wird keine Haftung übernommen. Eine Haftung für grobes Verschulden ist – schon aufgrund der Festlegungen des Auftrags – ausgeschlossen.

VII. PLÄNE UND FOTOS

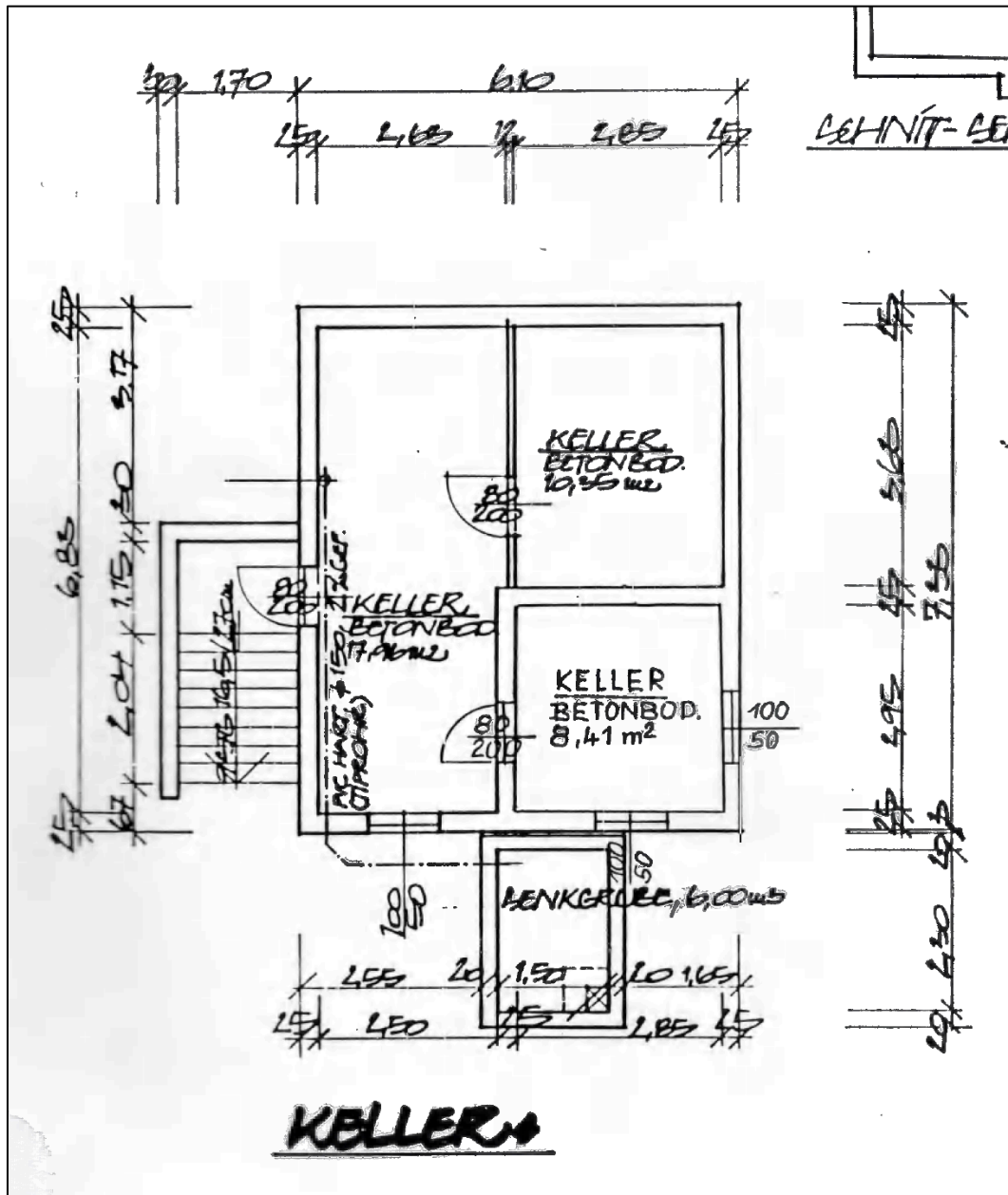
LAGEPLAN



ERDGESCHOSS



KELLER



BILDGALERIE







