

GUTACHTENSERGÄNZUNG ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4535.2/2026

der Liegenschaft

EZ 279 | KG 01207 Lainz | BG Hietzing
GSt-Nr 344/15 und 344/16

mit der Adresse

1130 Wien, Jagdschloßgasse 26

1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 17 T
mw@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H





Gutachtensergänzung – Verkehrswert per 20.3.2026



EZ	279	KG	01207 Lainz
BG	Hietzing	GSt-Nr	344/15 und 344/16
Adresse	1130 Wien, Jagdschloßgasse 26		

Auftraggeber	RA Dr Edmund Roehlich, Insolvenzverwalter 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11
Insolvenz	5S 12 / 25m, Verlassenschaft nach dem am 8.7.2024 verstorbenen Dejan Bozovic, zuletzt wohnhaft in: 1130 Wien, Jagdschloßgasse 26
Zweck	Aktualisierung bzw. Vorlage im Insolvenzverfahren
Bewertungsstichtag	20. März 2026
Verkehrswert*	gerundet € 1.770.000
Datum Ausfertigung	20. März 2026

*Verkehrswert unter Berücksichtigung besonderen Bewertungsannahmen zur Herstellung des Baukonsenses



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	5
1.1.	Auftrag	5
1.2.	Zweck der Ergänzung	5
1.3.	Bewertungstichtag	5
1.4.	Recherchezeitraum	5
1.5.	Vollständigkeitserklärung	5
1.6.	Qualitätstichtag	6
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	6
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO	7
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	7
1.10.	Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen	8
1.10.1.	Fernmündliche Besprechung vom 9. März 2026	8
1.10.2.	Emails bzw Telefonate vom 24. Februar – 18. März 2026	8
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen	11
1.11.1.	Grundlagen des Auftrages	11
2.	Befund	13
3.	Gutachtensergänzung	14
3.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	14
3.2.	Verkehrswert - Marktwert	14
3.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	14
3.2.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	15
3.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	15
3.2.4.	Wertermittlungsmethodik	16
3.3.	Sachwertverfahren gem § 6 LBG	16
3.3.1.	Gesetzliche Normen - LBG	16
3.3.2.	ÖNORM B 1802-1	17
3.4.	Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung	18
3.4.1.	§ 303 ABGB	18
3.4.2.	Gesetzliche Normen - LBG	18
3.4.3.	ÖNORM-B 1802-1	19
3.5.	Verfahrensablauf	19
3.6.	Vergleichswerterhebung	21
3.6.1.	Grundbuchsabfragen	21
3.6.2.	Statistische Kennzahlen	23
3.7.	Festsetzung des Vergleichswertes	25
3.8.	Ermittlung des Bodenwertes	25
3.9.	Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG	26
3.9.1.	Verfahrensablauf	26
3.9.2.	Empfehlungen für die Neuherstellungskosten	27
3.9.3.	Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer	30
3.9.4.	Bauwert	31
3.10.	Sachwert der Liegenschaft	32
3.11.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	32
3.12.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	34



3.12.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	34
3.12.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	34
3.12.3.	Verkehrswert	35
4.	Erklärungen des Sachverständigen	36
4.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	36
4.2.	Erklärungen des Sachverständigen	38
4.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	39
4.4.	Internationale Ethikstandards - IES	39
4.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	39
4.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	39
4.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	40
5.	Beilagen	41
5.1.	Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	41
5.2.	Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	42
5.3.	Auszug Energieausweis	43
6.	Literaturverzeichnis	45
7.	Abkürzungsverzeichnis	47
8.	Abbildungsverzeichnis	49



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Herr RA Dr Edmund Roehlich, PROKSCH & PARNTER Rechtsanwälte OG, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11, erteilt als Insolvenzverwalter in der Verlassenschaftssache nach Herrn Dejan Bozovic, verstorben am 8. Juli 2024, Aktenzahl 5S 12/25m, HG Wien, mündlich am 9. März 2026 den Auftrag zur Erstellung einer **gutachterlichen Ergänzung** (Nachbewertung) über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 279, KG 01207 Lainz, BG Hietzing, Grundstück GSt-Nr 344/15 und 344/16 mit der Adresse 1130 Wien, Jagdschloßgasse 26 unter Berücksichtigung weiterer Informationen (Informationen per 9. März 2026 des Herrn Arch DI Rado) hinsichtlich weiterer notwendiger Baumaßnahmen zur Erlangung des Baukonsenses.

1.2. Zweck der Ergänzung

Zweck der Wertermittlung ist die Aktualisierung des Verkehrswertes bzw. der Vorlage im Insolvenzverfahren.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes bezieht sich auf die am 20. März 2026, dem Tag der Ausfertigung der Ergänzung, bestehenden Verhältnisse.

1.4. Recherchezeitraum

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

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 20. März 2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

1.5. Vollständigkeitserklärung

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

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“



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

1.6. Qualitätsstichtag²

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

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

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

Der Qualitätsstichtag in dieser Ergänzung entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Die Ergänzung dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum bedungenen Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder auch Dritte, sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG, bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung mit dem beauftragten Sachverständigen.

Ohne ausdrückliche, schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, die Ergänzung an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben.

2 Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



Dritte können aus der Ergänzung keinerlei Rechte ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den beauftragten Sachverständigen gegebenenfalls schad- und klaglos zuhalten. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) belehrt.

Die anwesenden Personen haben jederzeit das Recht auf Auskunft nach Art 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung Art 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung nach Art 18 DSGVO, das Recht auf Widerspruch aus Art 21 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Art 20 DSGVO. Darüber hinaus haben die anwesenden Personen jederzeit das Recht Beschwerde bei der Datenschutzbehörde geltend zu machen.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- ||| Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- ||| Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- ||| Die Begehung der Liegenschaft am 30. Oktober 2025 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Dr Edmund Roehlich als Insolvenzverwalter, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11.
- ||| Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 30. Oktober 2025.
- ||| Einsichtnahme in das Grundbuch am 17. November 2025.
- ||| Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 17. November 2025.
- ||| Verkehrswertgutachten AZ 2809/2021 vom 22. März 2021 des Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5.
- ||| Nachbewertungsgutachten AZ 3212/2022 vom 28. Februar 2022 des Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5.
- ||| Nachbewertungsgutachten AZ 4164/2024 vom 1. August 2024 des Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5.
- ||| Telefonat am 9. März 2026 von Herrn RA Dr Edmund Roehlich, PROKSCH & PARNTER Rechtsanwälte OG, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11. (Auftragserteilung zu Nachbewertung bzw Gutachtensergänzung).



- ||| E-Mails vom 24. Februar 2026, 4. März 2026 und 18. März 2026 von Herrn Arch DI Mileta Rado, 1200 Wien, Wallensteinplatz 3-4/1/13-15. (bewertungsrelevante Informationen betreffend Herstellung Baukonsens MA 37).

1.10. Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen

1.10.1. Fernmündliche Besprechung vom 9. März 2026

von Herrn RA Dr Edmund Roehlich, PROKSCH & PARNTER Rechtsanwälte OG, 1030 Wien, Am Heumarkt 9/1/11. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- ||| Es ist eine kurze, finale Gutachtensergänzung über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 279, KG 01207 Lainz, BG Hietzing, Grundstück GSt-Nr 344/15 und 344/16 mit der Adresse 1130 Wien, Jagdschloßgasse 26 zu erstellen. Es ist dabei der Bescheid der MA 37 vom 26. April 2023 (vorschriftswidriger Bau) zu berücksichtigen bzw sind allfällige Kosten weiterer baulicher Änderungen in Abstimmung mit Arch DI Rado zu erarbeiten und zu berücksichtigen.
- ||| Zweck der Wertermittlung ist die Aktualisierung des Verkehrswertes sowie die Schaffung einer Rechtssicherheit für den Verkauf bzw. der Vorlage im Insolvenzverfahren.
- ||| Eine neuerliche Befundaufnahme bzw ein Befundteil sind nicht zu erstellen.

1.10.2. Emails bzw Telefonate vom 24. Februar – 18. März 2026

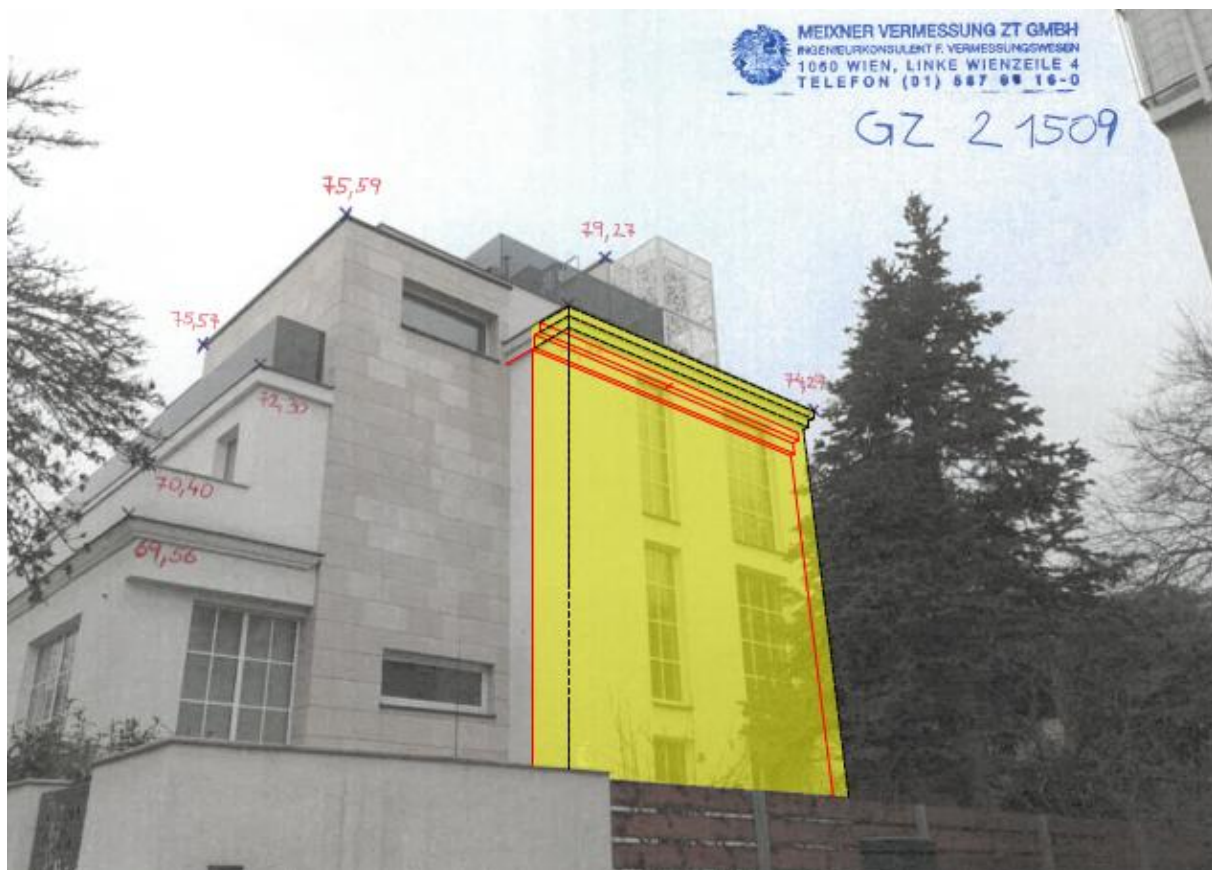
von Herrn SV Mag Manuel Wipfler MBA MRICS mit Herrn Arch DI Mileta Rado. Dabei wurde folgendes besprochen bzw mitgeteilt:

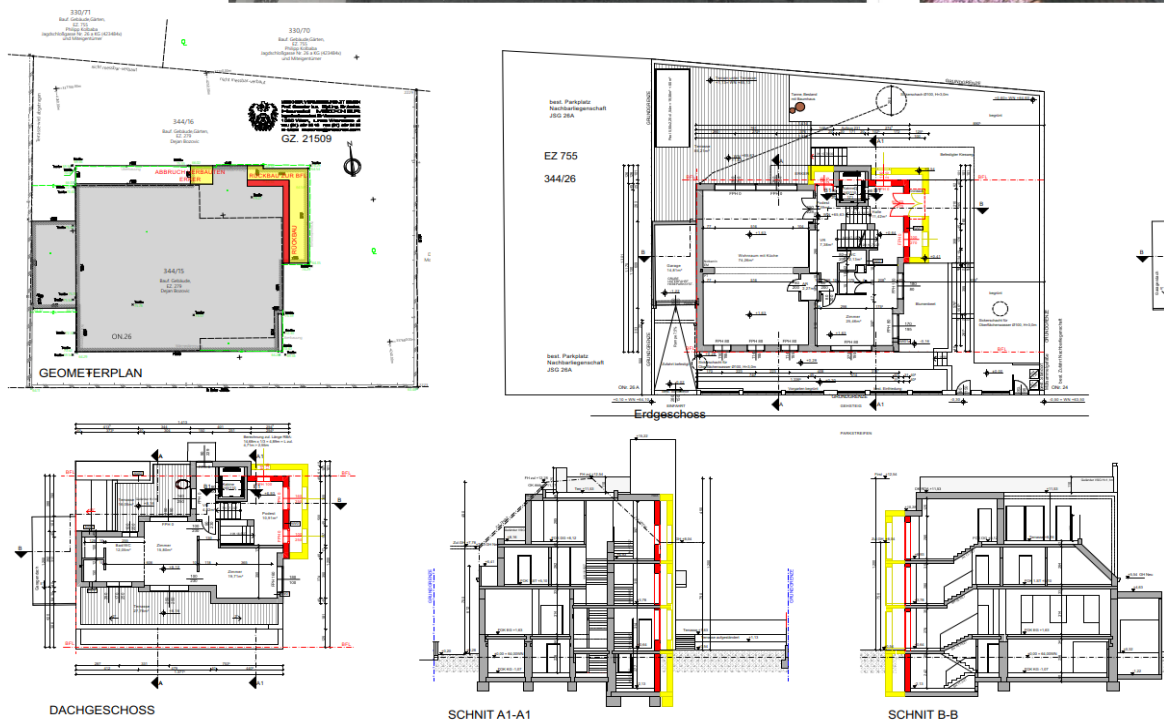
- ||| Herr DI Mileta Rado, RH+Architekten ZT GmbH, 1200 Wien, Wallensteinplatz 3-4/1/13-15 hat mitgeteilt, dass die Kostenschätzung für die Abbruch- und Umbauarbeiten laut Bescheid der MA 37 vom 26. April 2023 (vorschriftswidriger Bau) ca. € 80.000,00 netto zuzüglich 20 % USt. beträgt.
- ||| In diesen Kosten wären der Abbruch der Einfriedungsmauer, dem Flugdach und dem Grillplatz und die Erweiterung des Zaunes (diese Arbeiten müssen durchgeführt werden) + Versetzen des Pool's 3 m von der Grundstücksgrenze (außer man bekommt eine Zustimmung der Anrainer, dass der Pool an der Grundstücksgrenze bleiben darf) + Verglasung des Geländers bei der Hängebrücke zum Baumhaus + Änderung des Geländers im OG, enthalten sind.
- ||| Weiters wären Kosten für eine Herstellung des Baukonsenses durch einen Abbruch der Decke und eine Neuherstellung des Schrägdaches in Höhe von rd € 95.000 netto zu berücksichtigen.
- ||| Mit 9. März 2026 wurde bekannt, dass die zugelassene maximale bebaute Fläche überschritten wurde. Die Eingangshalle müsste um ca 9 m² verkleinert werden. Diesbezüglich müssten folgende Maßnahmen gesetzt werden, welche in Summe in einer Größenordnung von € 300.000,00 + 20 % USt zu Buche schlagen:
 - Abbruch Wände in gelb dargestellt
 - Neu Errichten der Wände in rot dargestellt
 - Neue Wandbeläge (Holz)
 - Abbruch von Estrich in Gangbereich (Fußbodenheizung)



- Neuer Estrich mit Fußbodenheizung
- Neuer Fussbodenbelag (Natursteinplatten)
- Verlegen der E- Leitungen
- Neu Verputz mit und neuem Ausmalen
- Die bestehenden Fenster und Türen müssten verwendet werden.
- Anschluss an die neuen Außenflächen (Platten)
- Verlegen neu Verlegen des Glasvordaches
- Änderung der Verglasung vor dem Auszugsbereich (Erker)
- Im DG wird der Teil als Stiegenhaus und den notwendigen Ausstieg für den Aufzug tituliert

Die seitens Arch Rado zur Verfügung gestellte Planskizze zeigt sich wie folgt:





Details im Originaldokument von DI Rado per Mail vom 18. März 2026.



1.11. Bewertungsvoraussetzungen

- ||| Auftragsgemäß wird eine kurze Gutachtensergänzung zum letzten Nachbewertungsgutachten per November 2025 erstellt. Daher sind sämtliche darin getroffenen Annahmen bzw Wertbestimmungsmerkmale gültig.
- ||| Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- ||| Grundlage für gegenständliche Ergänzung ist auch das Verkehrswertgutachten AZ 2809/2021 vom 22. März 2021 und die Nachbewertungsgutachten des Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5. Die gegenständliche Nachbewertung baut auf eben diesen Gutachten auf und berücksichtigt ausschließlich die vom Auftraggeber mitgeteilten aktuellen Informationen und Änderungen und die seit der letzten Bewertung etwaige geänderte Marktsituation. Weiterführende Erhebungen, Erkundigungen bei Behörden – mit Ausnahme der Erhebung durch den Architekten DI Mileta Rado, RH+Architekten ZT GmbH, 1200 Wien, Wallensteinplatz 3-4/1/13-15 -, Gerichten, uäm sind nicht beauftragt und demgemäß unterblieben.
- ||| Die Gutachtensergänzung beschränkt sich auftragsgemäß auf den Rechenteil, bezüglich des Befundteiles wird auf das Verkehrswertgutachten AZ 2699/2021 des Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 vom 22. März 2021 verwiesen.

1.11.1. Grundlagen des Auftrages

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



- Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.



2. BEFUND

Auftragsgemäß wird bei gegenständlicher Gutachtensergänzung lediglich auf das bestehende Nachbewertungsgutachten referenziert und kein neuerliches Gutachten erstellt.

Es werden sämtliche Kosten für die Herstellung eines Baukonsenses gemäß Informationen des Herrn Arch DI Mileta Rado, 1200 Wien, Wallensteinplatz 3-4/1/13-15 berücksichtigt. Aus kaufmännischer Vorsicht werden diese Kosten entsprechend mit einem Sicherheitspuffer angesetzt.

Es wird sohin von pauschalen Kosten für die Herstellung des Baukonsenses mit der MA 37 von insgesamt rd € 580.000 brutto (inkl. Baumeister, Architekt uäm) ausgegangen. Diese Kosten wurden durch mehrere Fachleute nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet. Für diese Kosten kann naturgemäß keine Haftung vom Sachverständigen übernommen werden.

Verlegung Pool, Baumhaus ua - Info Arch DI Rado 24.2.26	-€	100.000
Höhenniveau Herstellung - Info Arch DI Rado 4.3.26	-€	120.000
Maßnahmen gegen Überschreitung Bebauungsfläche - DI Rado 18.3.26	-€	360.000
Kostenpuffer für Unvorhergesehenes bei Rückbaumaßnahmen - pauschal	-€	75.000
Kalkulierte Gesamtkosten*	€	655.000

*Diese Kosten wurden von diversen Fachleuten nach bestem Wissen und Gewissen geschätzt. Eine Haftung durch den Sachverständigen bzw seitens des Architekten DI Rado kann daraus nicht abgeleitet werden. Eine weitere Prüfung auf Vollständigkeit der Unterlagen wie Haustechnik, Bauphysik, Statik und dgl hat nicht stattgefunden.



3. GUTACHTENSERGÄNZUNG

3.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1³

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzugutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

3.2. Verkehrswert - Marktwert

3.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

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

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

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

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.⁴ Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

3 ÖNORM B1802-1

4 § 2 Abs 2 LBG



Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.⁵

3.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1⁶

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

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

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

3.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

5 § 2 Abs 3 LBG

6 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



3.2.4. Wertermittlungsmethodik

Unvermietete, zur Eigennutzung bestimmte Einfamilienhäuser/Villen erzielen in der Regel einen weit höheren Kaufpreis als vermietete Objekte. Bei vermieteten oder durch ein Wohnrecht belasteten Einfamilienhäusern muss der Käufer bis zu seiner möglichen Eigennutzung einen längeren Wartezeitraum berücksichtigen, räumt der sich im Objekt befindende Mieter oder Wohnrechtberechtigte nicht vorzeitig oder freiwillig.

Es handelt sich bei der zu bewertenden Sache unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs nicht um ein übliches Renditeobjekt. Einfamilienhäuser oder Villen werden im Hinblick auf die übliche Eigennutzung vorrangig – fast ausschließlich – nach Sachwertüberlegungen erworben.

Die Bewertung erfolgt daher grundsätzlich nach dem **Sachwertverfahren gem § 6 LBG**. Solche bestandfreien Immobilien werden in der Regel von Privaten erworben, welche sie selbst als Familiensitz nutzen. Dabei wird der Bodenwert im direkten **Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG** ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

3.3. Sachwertverfahren gem § 6 LBG

3.3.1. Gesetzliche Normen - LBG

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

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

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



3.3.2. ÖNORM B 1802-1⁷

Der Sachwert ist insbesondere bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Neubauwert

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

Wertminderung infolge Alters

Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Diese Wertminderung ist nachvollziehbar zu begründen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

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, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Sie ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den marktüblichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen.

7 ÖNORM B 1802-1 Pkt 6.4.



3.4. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung

3.4.1. § 303 ABGB

§ 303 ABGB *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären.

Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.

3.4.2. Gesetzliche Normen - LBG

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

§ 4 Abs 2 LBG *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.*

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

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



3.4.3. ÖNORM-B 1802-1⁸

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, 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 bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen.

3.5. Verfahrensablauf

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen⁹:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

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

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche

⁸ ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.

⁹ Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.



Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

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

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

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

Stufe 5 Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten. Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit.



Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:

- ▮ **Vergleichbarkeit des Bodens**
- ▮ **Vergleichbarkeit der Marktsituation**

▮ **Vergleichbarkeit des Bodens**

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

▮ **Vergleichbarkeit der Marktsituation**

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

3.6. Vergleichswerterhebung

3.6.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von vergleichbaren Liegenschaften im näheren Umkreis und weitgehend vergleichbaren Lagen. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Widmung	Liegenschaftsfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Liegenschaftsfläche
1	1406/2025	1130	Wittgensteinstraße 72	W I 6,5m gk	940	€ 1 350 000	€ 1 436
2	1474/2025	1130	Weindorfergasse 14	W I 6,5m ogk	1088	€ 1 965 000	€ 1 806
3	149/2024	1130	Turgenjewgasse 7	W I 7,5m o	903	€ 1 500 000	€ 1 661
4	937/2024	1130	Linzackergasse 10	W I 6,5m ogk	1460	€ 2 375 000	€ 1 627
5	2020/2025	1130	Adolfstorgasse 45	W I 6,5m ogk	587	€ 966 006	€ 1 646
					4978	€ 8 156 006	

Abbildung 1:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 1.436,00 - € 1.806,00 / m² Liegenschaftsfläche.**

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



berücksichtigen sind.

Lage

Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte in Relation zum Bewertungsobjekt dargestellt.

Flächenwidmung und Bebauung

Unterschiedliche Flächenwidmungen bedeuten idR verschiedene Bebaubarkeit von Liegenschaften und damit abhängig verschiedene Wertigkeiten. Dieser Umstand wird entsprechend berücksichtigt.

Größe der Liegenschaft

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass bei kleineren Liegenschaften tendenziell der Kaufpreis/m² Liegenschaftsfläche höher ist als bei größeren Liegenschaften, sollte die größere Liegenschaft nicht sinnvoll geteilt werden können. Aber auch in diesem Fall wären die mit der Teilung verbundenen Kosten und Gebühren zu berücksichtigen.

Zu- und Abschläge							
Lfd Nr	Kaufpreis	Lage	Widmung	Größe	kA	kA	Summe Zu- Abschläge
1	€ 1 350 000	5%	5%	10%			
		€ 67 500	€ 67 500	€ 135 000	€ -	€ -	€ 270 000
2	€ 1 965 000	10%	5%	10%			
		€ 196 500	€ 98 250	€ 196 500	€ -	€ -	€ 491 250
3	€ 1 500 000	10%	0%	10%			
		€ 150 000	€ -	€ 150 000	€ -	€ -	€ 300 000
4	€ 2 375 000	10%	5%	15%			
		€ 237 500	€ 118 750	€ 356 250	€ -	€ -	€ 712 500
5	€ 966 006	5%	5%	5%			
		€ 48 300	€ 48 300	€ 48 300	€ -	€ -	€ 144 901

Abbildung 2:

Zu- und Abschläge

Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	TZ	PLZ	Widmung	Liegenschafts- fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Liegenschafts- fläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert / m ² Liegenschafts- fläche
1	1406/2025	1130	W I 6,5m gk	940	€ 1 350 000	€ 1 436	€ 270 000	€ 1 620 000	€ 1 723
2	1474/2025	1130	W I 6,5m ogk	1088	€ 1 965 000	€ 1 806	€ 491 250	€ 2 456 250	€ 2 258
3	149/2024	1130	W I 7,5m o	903	€ 1 500 000	€ 1 661	€ 300 000	€ 1 800 000	€ 1 993
4	937/2024	1130	W I 6,5m ogk	1460	€ 2 375 000	€ 1 627	€ 712 500	€ 3 087 500	€ 2 115
5	2020/2025	1130	W I 6,5m ogk	587	€ 966 006	€ 1 646	€ 144 901	€ 1 110 907	€ 1 893
				4978	€ 8 156 006		€ 1 918 651	€ 10 074 657	€ 1 996

Abbildung 3:

Vergleichswerte korrigiert



Die Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 1.996,00 / m² Liegenschaftsfläche**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 20 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert. Nachstehend eine Darstellung der Selektionsgrenzen. Vergleichswerte über oder unter den angeführten Selektionsgrenzen werden als sog. „Ausreißer“ eliminiert.

Selektionsgrenzen			
Vergleichswert gerundet		€	1 996
Ausreißerobergrenze	20%	€	2 396
Ausreißeruntergrenze	-20%	€	1 597

Abbildung 4:

Selektionsgrenzen

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **sehr homogenen Band von + 20 % und – 20 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.

Lfd Nr	TZ	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Liegenschaftsfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichswert	Vergleichswert / m ² Liegenschaftsfläche	Selektion			
							Liegenschaftsfläche in m ²	Vergleichswert	Vergleichswert / m ² Liegenschaftsfläche	
1	1406/2025	€ 1 350 000	€ 1 436	€ 270 000	€ 1 620 000	€ 1 723	940	€	1 620 000	€ 1 723
2	1474/2025	€ 1 965 000	€ 1 806	€ 491 250	€ 2 456 250	€ 2 258	1088	€	2 456 250	€ 2 258
3	149/2024	€ 1 500 000	€ 1 661	€ 300 000	€ 1 800 000	€ 1 993	903	€	1 800 000	€ 1 993
4	937/2024	€ 2 375 000	€ 1 627	€ 712 500	€ 3 087 500	€ 2 115	1460	€	3 087 500	€ 2 115
5	2020/2025	€ 966 006	€ 1 646	€ 144 901	€ 1 110 907	€ 1 893	587	€	1 110 907	€ 1 893
		€ 8 156 006		€ 1 918 651	€ 10 074 657	€ 1 996	4 978	€	10 074 657	€ 1 996

20%	Vergleichswert gerundet	€	2 000
-----	-------------------------	---	-------

Abbildung 5:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 2.000,00 / m² Liegenschaftsfläche**.

3.6.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertete werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die



wichtigsten Lageparameter sind der Mittelwert als durchschnittlicher Stichprobenwert, der Median als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der Modus als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die Quantile, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt. Der arithmetische Mittelwert ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt.

Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der Median wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird. Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen.

Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißerererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

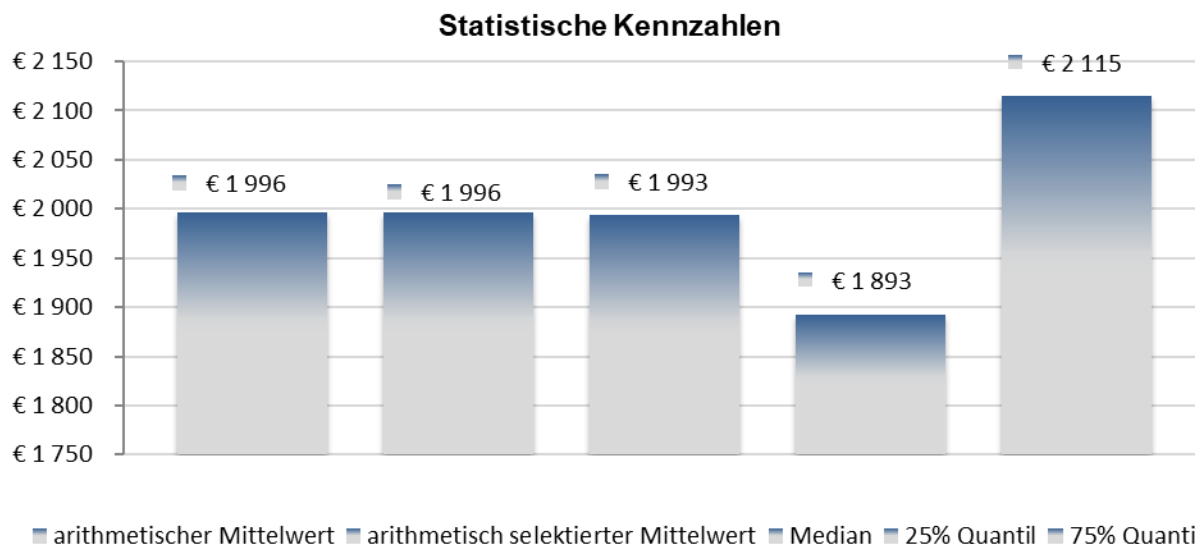


Abbildung 6:

Grafik statistische Kennzahlen

Statistische Kennzahlen	
arithmetischer Mittelwert	€ 1 996
arithmetisch selektierter Mittelwert	€ 1 996
Median	€ 1 993
25% Quantil	€ 1 893
75% Quantil	€ 2 115
Interquantilabstand	€ 222

Abbildung 7:

Statistische Kennzahlen

3.7. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 2.000,00 / m² Liegenschaftsfläche

festgesetzt.

3.8. Ermittlung des Bodenwertes

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind nicht im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsflächen wurden auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet. Sind die Grundstücke nicht im Grenzkataster eingetragen und wurde die Grundstücksfläche auch nicht auf Grundlage numerischer Angabe berechnet, haben die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis daher die Genauigkeit der historischen graphischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Flächenangaben können



dementsprechend um mehr als 10% nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Die Liegenschaftsfläche wird im Grundbuch mit 554 m² ausgewiesen. Unter diesen Annahmen errechnet sich der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

Bodenwert		Direkter Vergleichswert
Liegenschaftsfläche		554,00 m ²
Euro	€	2 000
Bodenwert	€	1 108 000

Abbildung 8:

Bodenwertermittlung

3.9. Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG

3.9.1. Verfahrensablauf

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert (Neuherstellungskosten), abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Die Herstellungskosten ist die Summe der Bauwerkskosten, den Kosten der Außenanlagen, anteiliger Planungsleistungen und anteiliger Projektnebenleistungen iS der ÖNORM B 1801-1.¹⁰ Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann sich beispielsweise durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern. Andererseits auch verkürzen, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass die

¹⁰ ÖNORM B 1802-1 Pkt 3



wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zu anderen als kürzer angesehen werden muss.¹¹

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abweichen. Der beauftragte Sachverständige geht von einer Gesamtnutzungsdauer derartiger Objekte von 80 Jahren, unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen Bewirtschaftungskosten, aus.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bauwertes der Baulichkeiten sind sohin die Neuherstellungskosten.

3.9.2. Empfehlungen für die Neuherstellungskosten¹²

3.9.2.1. Allgemeines

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist grundsätzlich von den Neuherstellungskosten (NHK) auszugehen und von diesem die technische Alterswertminderung abzuziehen.

Der Herstellungswert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es ist dabei jener fiktive Kostenbeitrag zu berechnen, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Zur Ermittlung des Herstellungswertes der zu bewertenden Sache werden die Baukosten je m² Nutzfläche herangezogen und mit den umfangreichen Erfahrungswerten des gefertigten Sachverständigen abgeglichen.

Bei den Empfehlungen für Herstellungskosten werden die Herstellungskosten von Gebäuden – in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten – in Bandbreiten vorgeschlagen.

Diese Kostenkennwerte sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Die praktischen Anwendungen liegen hierbei insbesondere im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Herstellungswerts bzw der Neuherstellungskosten, im Residualwertverfahren zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten und schließlich im Ertragswertverfahren als Grundlage zur Ermittlung der Instandhaltungskosten als Teil der Bewirtschaftungskosten.

Darüber hinaus können die Kostenkennwerte auch als Grundlage für weitere Zwecke dienen, wie zB für die Ermittlung von Kostenrahmen in der Projektvorbereitungsphase, zur Evaluierung von Kostenschätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen, sowie für Plausibilitätsprüfungen von Kostenanschlägen und Kostenermittlungen.

Statistisch verfügen die ausgewerteten Wohngebäude zwischen einem und 12 Geschoßen, zwischen einer und rd 250 Wohneinheiten und über eine Wohnnutzfläche zwischen rund 100 m² und 20.000 m². Im arithmetischen Mittel liegt der Durchschnitt der in die Auswertung

¹¹ ÖNORM B 1802-1 Pkt 3

¹² Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2025



eingegangenen Wohnbauten bei rd vier Geschoßen, 30 Wohnungen bzw bei ca 2.000 m² Wohnnutzfläche. Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohnbauten wurden auf Basis der im Vorjahr erhobenen Daten und der im ersten Quartal 2020 durchgeführten Erhebung ausgewertet und aktualisiert.

3.9.2.2. Ausstattungsstandards und detaillierte Aufgliederung der Einstufungen

Es wurden für Wohngebäude drei Ausstattungsqualitätsstufen hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Qualitätsstufen mit „Normal (1)“, „Gehoben (2)“ und „Hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Normal 1,00

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Gehoben 2,00

Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Hochwertig 3,00

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Nachstehend die zusammengefasste Ausstattungsqualität nach Eigenschaften von Wohngebäuden:

Normal
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
Gehoben
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
Hochwertig
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Abbildung 9:

Ausstattungsqualitäten

3.9.2.3. Umfang der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten definieren sich iS der ÖNORM B 1801-1:2015. In den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen (Baugliederung) folgende Kostenbereiche enthalten:



Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbereich 1), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk- Ausbau (Kostenbereich 4), Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und Projektnebenleistungen mit Ausnahme der unter Punkt 8B .05 angeführten Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8).

Allfällig anfallende sonstige Herstellungskosten sind in den Empfehlungen für die Herstellungskosten von Wohngebäuden nicht enthalten und diese sind erforderlichenfalls sachverständig, objektspezifisch zu ermitteln und zusätzlich zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Die Kosten im Sinne der ÖNORM B 1801-1:2015 für Grund (Kostenbereich 0), sonstige Aufschließung (sonstiger Kostenbereich 1), Einrichtung (Kostenbereich 5), Außenanlagen (Kostenbereich 6), Finanzierungskosten während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8, Punkt 8B .05) und Reserven (Kostenbereich 9). Ebenso sind allfällige Kosten für die Vermarktung des fertigen Projekts und der Entwicklungsgewinn eines Projektentwicklers im Sinne von Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten.

3.9.2.4. Empfehlung der Herstellungskosten 2025¹³



Abbildung 10:

Empfehlung der Neuerstellungskosten 2025

3.9.2.5. Weitere Einflussfaktoren auf die Neuerstellungskosten

III Großprojekte

Bei Großprojekten bzw bei der gesamtheitlichen Vergabe von mehreren Einzelprojekten an den gleichen Unternehmer kann ein angemessener Abschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten erforderlich sein.

III Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke

Für kleinere, individuell gestaltete Wohngebäude ist üblicherweise auf die empfohlenen Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude ein angemessener Aufschlag anzusetzen.

III Überdurchschnittliche Raumhöhen

Die Kostenkennwerte in den Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf zeitgemäße, übliche Raumhöhen für den mehrgeschossigen Wohnbau. Bei Wohngebäuden im Bereich des Altbaus ist bei überdurchschnittlichen Raumhöhen beispielsweise ein entsprechender Zuschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten je m² Wohnnutzfläche vorzusehen.

III Nebengeschoße

Die in den empirisch erhobenen Herstellungskosten enthaltenen Kosten für Nebengeschoße wurden von den Herstellungskosten rechnerisch in Abzug gebracht, sodass die Kennwerte in den vorliegenden Empfehlungen für Herstellungskosten keine Kosten für die Errichtung von Nebengeschoßen enthalten. Die in den Empfehlungen für Herstellungskosten dargelegten

13 Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2025



Beträge sind somit Herstellungskosten für Hauptgeschosse. Die Herstellungskosten für Nebengeschosse können von den Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschosse abgeleitet werden. Die Herstellungskosten für Nebengeschosse, wie zB Tiefgaragen, Keller, Lager, Dachgeschosse etc, sind nach Erfordernis den Herstellungskosten der Hauptgeschosse – unter Berücksichtigung der in den Nebengeschossen vorgesehenen Nutzung und dem damit verbundenen Ausbaugrad – hinzuzurechnen. Dachgeschosse können je nach Ausbaugrad und Ausstattungsqualität bzw Ausstattungsstandard die Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschosse erreichen.

Bei unterschiedlicher Ausstattung bzw Bauweise ist eine geschosswise Aufgliederung der Herstellungskosten sinnvoll (Normalgeschosse, Dachgeschosse, Dachböden, Kellergeschoß, Garagengeschoß, Lager usw).

Umsatzsteuer

Die Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden beinhalten die Umsatzsteuer. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 5 .4 .3.).

3.9.2.6. Festsetzung der Neuerstellungskosten

Die Neuerstellungskosten der Villa werden auf Basis der Empfehlung, von Vergleichswerten, eigener Datenbank und statistischen Materials unter Berücksichtigung der vergleichweisen hochwertigen Bauweise und Ausstattung mit

rd € 4.250,00¹⁴ / m² Wohnnutzfläche

rd € 2.200,00¹⁵ / m² Kellerfläche

rd € 2.200,00¹⁶ / m² Garagenfläche

festgesetzt.

3.9.3. Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer

Im Konkreten Fall wird auf Grund der Revitalisierung des Objektes von einem fiktiven Baujahr 2022 ausgegangen. Zur Berechnung des Bauwertes des Gebäudes wird im Hinblick auf die bestehende Nutzung und der Bauweise von einer **gewöhnlichen Lebensdauer von 60 Jahren¹⁷** ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

14 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2025, Der Sachverständige, Heft 3/2025

15 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2025, Der Sachverständige, Heft 3/2025

16 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2025, Der Sachverständige, Heft 3/2025

17 Vgl Seiser, Die Nutzungsdauer, 1. Auflage 2020, S 51 ff



Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.¹⁸

Im Sinne der obigen Ausführungen wird unter Berücksichtigung des aktuellen Bau- und Erhaltungszustandes von einer Restnutzungsdauer von 57 Jahren ausgegangen. Unter diesen Annahmen ergibt sich eine lineare Wertminderung in der Höhe von 5,00 %.

Alterswertminderung		
Gebäudealter		3
Gesamtnutzungsdauer (GND)		60
Restnutzungsdauer (RND) gewichtet		57
Lineare Alterswertminderung	in %	5,00

Abbildung 11:

Lineare Alterswertminderung

3.9.4. Bauwert

Der Bauwert ist die Summe aus Neubauwert, Wertminderung infolge Alters sowie Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs.¹⁹ Für die Außenanlagen sowie für die Liftanlage werden Pauschalkosten in Höhe von jeweils € 100.000,00 angesetzt.

Im Zuge der Auftragserteilung wurde ein Bescheid der MA 37 vom 26. April 2023 (vorschriftswidriger Bau) zur Verfügung gestellt, welcher bei der Bewertung Berücksichtigung finden soll. Auch wurden ergänzende Informationen hinsichtlich einer nicht eingehaltenen Gebäudehöhe in der Bewertung berücksichtigt.

Der Sachverständige bringt daher in Abstimmung mit dem Architekten Kosten für die „offenen Baumaßnahmen bzw die Rückbaukosten“ in Höhe von **gerundet brutto € 655.000,00** (inkl kaufmännischem Sicherheitspuffer) in Ansatz. Der Bauwert der Baulichkeiten errechnet sich unter diesen Annahmen, sowie unter besondere Bedachtnahme auf den Bescheid der MA 37 vom 26. April 2023 bzw die aktuelle Situation hinsichtlich nicht eingehaltener Gebäudehöhen bzw Bebauungsflächen wie folgt:

Bauwert Gebäude			
Nutzfläche Wohnen			334,00 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€		4.250
Zwischensumme	€		1.419.500
Nutzfläche Keller			123,00 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€		2.200
Zwischensumme	€		270.600
Garage			14,30 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€		2.200
Zwischensumme	€		31.460

¹⁸ Vgl ÖNORM B 1802, S. 4, Pkt. 5.3.5

¹⁹ ÖNORM B 1802-1 Pkt 3.



Liftanlage	€	100.000
Außenanlagen pauschal	€	100.000
Summe	€	1.921.560
Baukostensteigerung	€	-
Summe Neuherstellungskosten - NHK	€	1.921.560
Fehlende Arbeiten	€	-
Gekürzter Herstellungswert	€	1.921.560
Lineare Alterswertminderung	5,00% -€	96.078
Gebäudesachwert	€	1.825.482
Verlegung Pool, Baumhaus ua - Info Arch DI Rado 24.2.26	-€	100.000
Höhenniveau Herstellung - Info Arch DI Rado 4.3.26	-€	120.000
Maßnahmen gegen Überschreitung Bebauungsfläche - DI Rado 18.3.26	-€	360.000
Kostenpuffer für Unvorhergesehenes im Zuge Rückbaumaßnahmen - pauschal	-€	75.000
Bauwert der Gebäude u Außenanlagen	€	1.170.482

Abbildung 12:

Bauwert

3.10. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der zu bewertenden Liegenschaft berücksichtigt den Bodenwert und den Bauwert der Baulichkeiten und Außenanlagen. Er errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	€	1 108 000
Bodenwert Baulandreserve	€	-
Bauwert Gebäude	€	1 170 482
Zubehör	€	-
Sachwert der Liegenschaft	€	2 278 482

Sachwert gerundet	€	2 300 000
--------------------------	----------	------------------

Abbildung 13:

Sachwert der Liegenschaft

3.11. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Sachwert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt nicht vollends entspricht. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nötig.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde von der MA 37 ein Bescheid erlassen (26. April 2023), in dem vorschriftswidrige bauliche Ausführungen festgestellt wurden. Durch diesen behördlichen Bescheid ist der gesetzeskonforme Bestand des Gebäudes derzeit nicht gegeben.



Zur Herstellung eines rechtskonformen Zustands sind vom zukünftigen Eigentümer zusätzliche bauliche Maßnahmen zu setzen, deren Kosten unter Berücksichtigung eines Risikopuffers auf Basis aktuell vorliegender Informationen rd € 655.000 brutto betragen. Eine Haftung des Sachverständigen oder Architekten für die tatsächlichen Kosten kann nicht abgeleitet werden.

Die damit einhergehenden finanziellen Belastungen, die Unsicherheit hinsichtlich der endgültigen behördlichen Erledigung sowie mögliche Nutzungseinschränkungen wirken sich nachteilig auf die Marktgängigkeit und Verwertbarkeit der Liegenschaft aus.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände sieht der Sachverständige die Notwendigkeit einen Abschlag auf den ermittelten Sachwert zu vergeben. Aus eigenen Erfahrungswerten sowie Marktbeobachtungen liegt ein solcher Abschlag in einer **Bandbreite von 15 % - 20 %**. **Aufgrund der individuellen Merkmale** und des Umstandes, dass das Gebäude schon sehr lange am Markt ist und bekannt ist, wird nachstehend in Summe mit **22,50 % (Marktlage bzw. Spezifika „offene Baumaßnahmen“)** kalkuliert. Dieser Abschlag ist zwar etwas über der genannten Bandbreite, das Objekt ist aber auch deutlich risikobehafteter als ein Standardobjekt, somit erscheint der Abschlag plausibel.

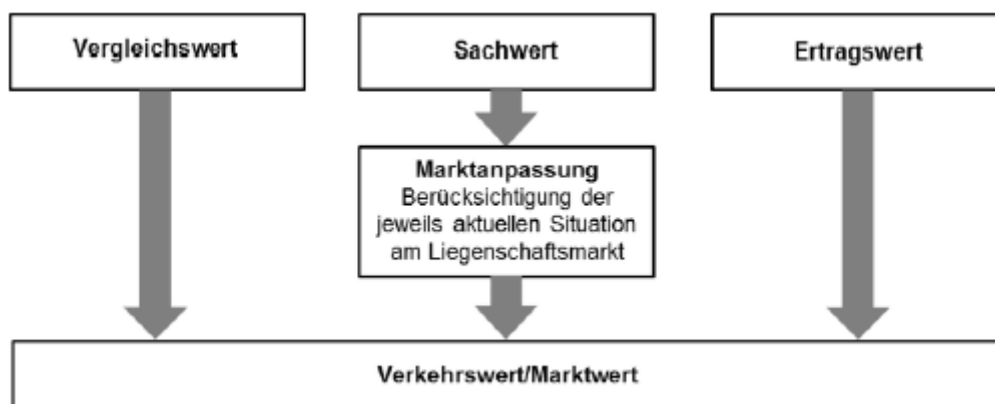


Abbildung 14:

ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	-10,00%
Spezifika "offene Baumaßnahmen"	-12,50%
Wertminderung und Werterhöhung %	-22,50%

Abbildung 15:

Anpassung an den Verkehrswert



Der Verkehrswert der Liegenschaft errechnet sich daher wie folgt:

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert der Liegenschaft	€	2.278.482
Ertragswert der Liegenschaft	€	-
Sachwert der Liegenschaft	€	2.278.482
Anpassung an den Verkehrswert / -22,5%	-€	512.658
Verkehrswert Liegenschaft	€	1.765.824
<hr/>		
Verkehrswert Liegenschaft gerundet	€	1 770 000

Abbildung 16:

Verkehrswert der Liegenschaft

3.12. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

3.12.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.²⁰

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**:²¹ „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

3.12.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1²²

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

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

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich

20 § 2 Abs 2 und 3 LBG

21 Vgl EVS III der TEGoVA | 10. Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | Deutsche Übersetzung

22 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



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

3.12.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 279, KG 01207 Lainz, BG Hietzing, Grundstück GSt-Nr 344/15 und 344/16 mit der Adresse 1130 Wien, Jagdschloßgasse 26 wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Stichtag 20. März 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 1.770.000,00
(in Worten: Euro eine Million siebenhundertsiebzigttausend)



4. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

4.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage²³

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

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

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

EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilien spezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

²³ Vgl EVS 2025 der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenkonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

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

EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

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

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

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

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

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



Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

4.2. Erklärungen des Sachverständigen

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



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

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

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

vertraulich zu behandeln.

4.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99²⁴

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

4.4. Internationale Ethikstandards - IES

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

4.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

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

4.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

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

24 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



4.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt die vorliegende Ergänzung höchstpersönlich erstellt zu haben.

Wien, am 20. März 2026



SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors

Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert

Recognised European Valuer

Universitätslektor





5. BEILAGEN

5.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

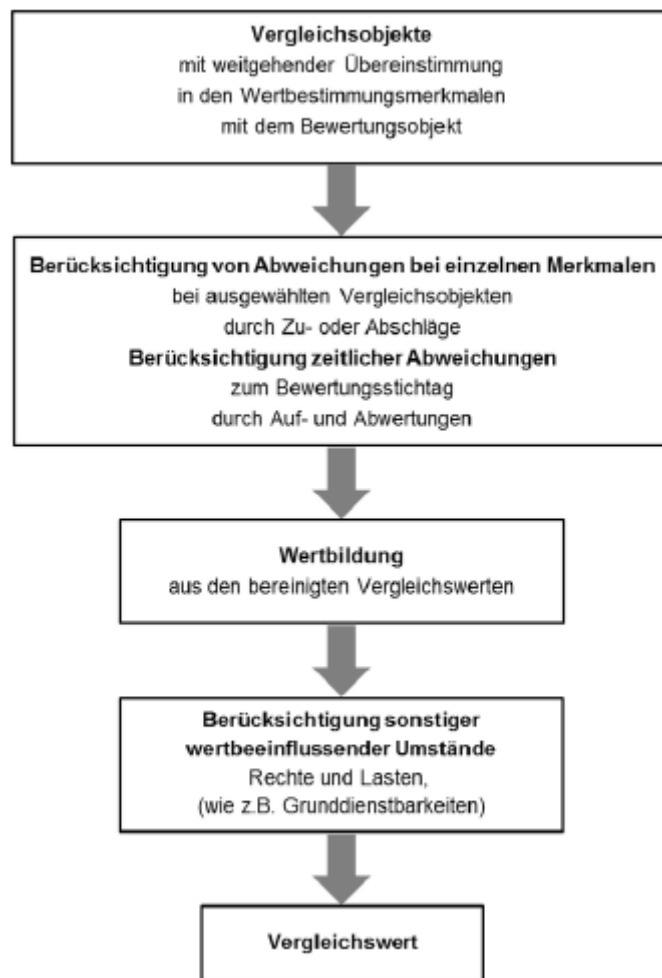


Abbildung 17:

Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1



5.2. Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

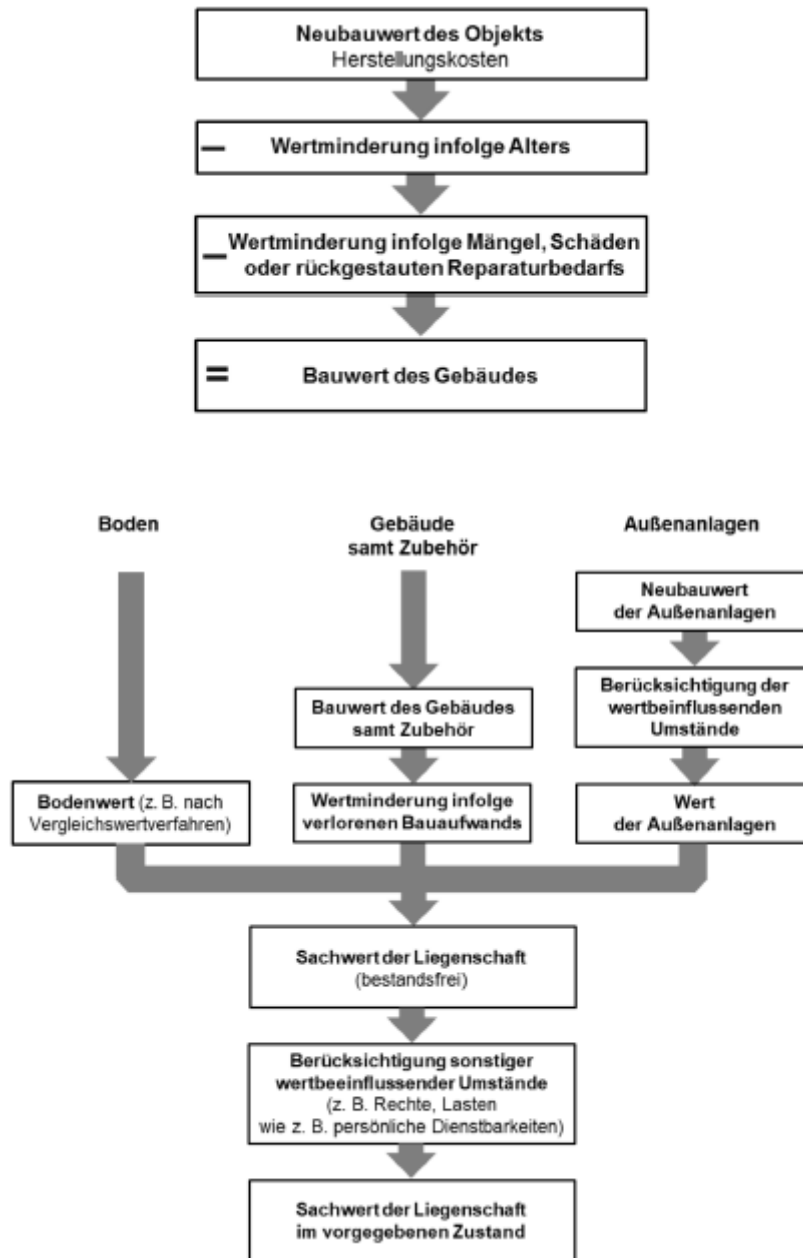


Abbildung 18:

Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1



5.3. Auszug Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

oib Österreichischer
Institut für Bautechnik ÖB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	1130, Jagdschloßgasse 26		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	Jahrhundertwende
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2020
Straße	Jagdschloßgasse 26	Katastralgemeinde	Lainz
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	01207
Grundstücksnr.	344/15	Seehöhe	221 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB ref.sk	PEB sk	CO2 sk	f gee
A ++				
A +				
A				A
B		B	B	
C	C			
D				
E				
F				
G				

HWBref: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HHStB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fgee: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 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-rem}) Anteil auf.

CO2: Gesamte den 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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

19.02.2020

Seite 61



Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Broschüre 6
Ausgabe März 2010

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	425,72 m ²	charakteristische Länge	1,58 m	mittlerer U-Wert	0,486 W/m ² K
Bezugsfläche	340,58 m ²	Klimaregion	N	LEK _W -Wert	38,94
Brutto-Volumen	1.392,80 m ³	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	875,37 m ²	Heizgradtage	3513 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (AVV)	0,63 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soil-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	64,26 kWh/m ² a	≥ HWB _{ref,PK}	55,86 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{PK}	55,86 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB _{PK}	85,05 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB _{ref,PK})	1,050	≥ f _{ges}	0,740
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	25.705 kWh/a	HWB _{ref,PK}	60,38 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	24.733 kWh/a	HWB _{PK}	58,10 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	5.438 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	31.255 kWh/a	HEB _{PK}	73,51 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{Heiz}	1,04
Haushaltsstrombedarf	9.993 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	38.286 kWh/a	EEB _{PK}	89,94 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	50.295 kWh/a	PEB _{PK}	116,14 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	45.911 kWh/a	PEB _{PK,nr,SK}	107,84 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.384 kWh/a	PEB _{PK,er,SK}	10,30 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	9.333 kg/a	CO2 _{PK}	21,92 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges}	0,750
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,PK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellern	Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. GERHARD KRAML
Ausstellungsdatum	19.02.2020	Unterschrift	<i>DI TOPAL</i> 06991049187
Gültigkeitsdatum	18.02.2030		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

19.02.2020

Abbildung 19:

Auszug Energieausweis



6. LITERATURVERZEICHNIS

- ||| **Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner
- ||| **Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
- ||| **EVS Europäische Bewertungs-standards 2020**
TEGoVA 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg
- ||| **Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
- ||| **Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
- ||| **WEG Österreich idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
- ||| **MRG – Praxishandbuch idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
- ||| **Handbuch Immobilienbewirtschaftung**
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl
- ||| **Fachlexikon Immobilienwirtschaft**
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
- ||| **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**
Luchterhand Verlag – Dröge
- ||| **Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
- ||| **Lexikon der Immobilienwertermittlung**
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
- ||| **Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**
Diplomica Verlag – Heinrich
- ||| **Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll
- ||| **Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler
- ||| **Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr
- ||| **Der Mietzins**
Linde Verlag – Karaschek / Strafella
- ||| **Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
- ||| **Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock



-  **Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger
-  **Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
-  **Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis**
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler
-  **Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris
-  **Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber
-  **Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**
Werner Verlag – Sommer / Kröll
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Handbuch zum Nachbarrecht**
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
-  **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
-  **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine**
Linde Verlag – Brey / Pelinka
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ÖNORM EN 16775:2015-12**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



7. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

C

ca	circa
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cash Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmwertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFI	Liegenschaftsfläche

M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz



N

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

O

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

P

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

R

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

S

S	Seite
---	-------

Str	Straße
SV	Sachverständiger
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

U

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

V

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Vergleichspreise	21
Abbildung 2:	Zu- und Abschläge	22
Abbildung 3:	Vergleichswerte korrigiert	22
Abbildung 4:	Selektionsgrenzen	23
Abbildung 5:	Selektionsverfahren	23
Abbildung 6:	Grafik statistische Kennzahlen	25
Abbildung 7:	Statistische Kennzahlen	25
Abbildung 8:	Bodenwertermittlung	26
Abbildung 9:	Ausstattungsqualitäten	28
Abbildung 10:	Empfehlung der Neuherstellungskosten 2025	29
Abbildung 11:	Lineare Alterswertminderung	31
Abbildung 12:	Bauwert	32
Abbildung 13:	Sachwert der Liegenschaft	32
Abbildung 14:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	33
Abbildung 15:	Anpassung an den Verkehrswert	33
Abbildung 16:	Verkehrswert der Liegenschaft	34
Abbildung 17:	Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1	41
Abbildung 18:	Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1	42
Abbildung 19:	Auszug Energieausweis	44