



**ING. ERICH FORSTNER**

**B A U M E I S T E R**

**ALLGEMEIN BEEIDETER  
UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER  
SACHVERSTÄNDIGER  
MITGLIED DES HAUPTVERBANDES**

ING. ERICH FORSTNER A-1020 WIEN, Stadion Center, Olympiaplatz 2/TOP 4.17

# Gutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß  
Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Stand 29.06.2011

**Objekt:**

**Karl Sarg Gasse 3 – 5  
1230 Wien**

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

### **Kurzübersicht**

<b>Auftraggeber</b>	2005-023 Lifestyle Realbesitz Birkhart Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien
<b>Liegenschaft</b>	203/3 und 204/4 Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien Einlagezahl 720, Grundbuch Liesing (01805), Bezirksgericht Liesing
<b>Stichtag</b>	29.06.2011
<b>Sachbearbeiter</b>	FORSTNER\erich

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

### **Zusammenfassung**

Sachwert	3.277.228,00
Ertragswert	3.651.034,00
gewichteter Wert (1:3)	3.557.582,50
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>3.558.000,00</b>

Die Bewertung basiert auf den Grundlagen und den Angaben aus dem vom unterfertigten Sachverständigen verfassten Gutachten vom 14.11.2005 und 28.10.2009. Diese Bewertung ist eine Neubewertung mit Stichtag 29.06.2011.

Es wurde kein Lokalaugenschein vorgenommen.

**Allgemeine Daten**

<b>Auftraggeber</b>	2005-023 Lifestyle Realbesitz Birkhart Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien
<b>Liegenschaft</b>	203/3 und 204/4 Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien Einlagezahl 720, Grundbuch Liesing (01805), Bezirksgericht Liesing
<b>Stichtag</b>	29.06.2011
<b>Sachbearbeiter</b>	BM Ing. Erich Forstner
<b>Eigentümer mit Eigentumsanteilen</b>	Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

## Gutachten

### Sachwert

#### **Bodenwert**

Grundstück Nr. 203/3 und 203/4

4.467,00 m<sup>2</sup> Grundfläche á 290,00

Für die Bebauung wird kein Abschlag vorgenommen, da keine negative Auswirkung auf den Bodenwert durch die Bebauung vorliegt.

**Grundstückswert** **1.295.430,00**

**Bodenwerte** **1.295.430,00**

### Gebäudewert

#### **Bürohaus und Lagerhalle**

Baujahr 1988, Alter des Objektes 23 Jahre, Lebensdauer 40 Jahre, Restlebensdauer 17 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

##### **Büroflächen**

1.182,00 m<sup>2</sup> á 1.200,00 1.418.400,00

##### **Lagerhalle**

4.566,00 m<sup>2</sup> á 600,00 2.739.600,00

##### **Kellergeschoß Bürogebäude**

505,00 m<sup>2</sup> á 780,00 393.900,00

**Neubauwert** **4.551.900,00**

#### Bauwert

Neubauwert 4.551.900,00

58,00 % lineare Alterswertminderung -2.640.102,00

**Bauwert zum Stichtag 29.06.2011** **1.911.798,00**

**Gebäudewerte** **1.911.798,00**

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

### **Sachwert der Liegenschaft**

Grundwert	1.295.430,00
Gebäudewert	1.911.798,00
Außenanlagen pauschal(1)	70.000,00

**Sachwert der Liegenschaft** **3.277.228,00**

(1) Außenanlagen	
Außenanlagen	70.000,00

### **Ertragswert**

Bürohaus und Lagerhalle  
17 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 6,00 %

#### **Jahresroherträge**

##### **Gesamtmiete**

monatlich 26.540,00 318.480,00

Jahresrohertrag 318.480,00

5,00 % Bewirtschaftungskosten (2) -15.924,00

**Jahresreinertrag 302.556,00**

##### **(2) Bewirtschaftungskosten**

5,00 % Instandhaltung -15.924,00

#### **Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 100 % bzw. 1.295.430,-, Bodenwertverzinsung 6,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 17 Jahre, Kapitalisierungszins 6,00 %, Vervielfältiger 10,4773

Jahresreinertrag 302.556,00

Bodenwertverzinsung -77.725,80

Gebäudereinertrag 224.830,20

**Zwischensumme 2.355.604,46**

anteiliger Bodenwert 1.295.430,00

**Ertragswert 3.651.034,46**

**Ertragswert der Liegenschaft** **3.651.034,00**

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

### **Verkehrswert**

Sachwert	3.277.228,00
Ertragswert	3.651.034,00
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3</b>	<b>3.557.582,50</b>

<b>Verkehrswert zum 29.06.2011 (gerundet)</b>	<b>3.555.000,00</b>
---	---------------------

### **Schlussbemerkung**

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für Firma Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG erstellt. Haftungen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen bzw. Informationen aufgebaut. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen könnten.

Auf die Rechte und Lasten laut Grundbuchsatzug wird hingewiesen.

Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.



**BM Ing. Erich FORSTNER**

allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Wien, 29.06.2011