

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

**KOPIE**



### **Wertermittlungsgutachten**

#### **NACHBEWERTUNG der Vorbewertung vom 06.11.2018**

**Objekt:**                   Industriegebäude/Werkstätte/Halle  
Seybelgasse 8-10, 1230 Wien  
KG 01805 Liesing, EZ 122  
Gst.Nr. 249/10 und 249/38

**Stichtag:**                **20.10.2020**

Seite 1 von 43

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

	Seite
<b>A</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>
A1.	Auftraggeber ..... 4
A2.	Auftrag..... 4
A3.	Bewertungstichtag..... 4
<b>B</b>	<b>Unterlagen</b>
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt .....5-6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt .....6-7
B3.	Literatur ..... 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung .....7-10
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung..... 10
<b>C</b>	<b>Befund</b>
C1.	Standortanalyse..... 11
C1.1	Makrostandort .....11-12
C1.2	Mikrostandort .....13-14
C1.3	Anschlüsse (Ver- und Entsorgung) ..... 14
C1.4	Erreichbarkeit und Anbindung ..... 14
C1.5	Hochwassergefährdung – HORA Abfrage..... 15
C2.	Grundstücksdaten ..... 16
C2.1	Grundbuchsauszug .....16-19
C2.2	Auszug aus Katastralmappe (BEV)..... 20
C2.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen .....20-21
C2.4	Altlasten – Verdachtsflächenkataster .....22-24

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

	Seite
C3.	Beschreibung der Liegenschaft ..... 24
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand November 2012 . 24
C3.2	Allgemein.....24-26
C3.3	Erhaltungszustand und Fotodokumentation .....27-32
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale..... 33
C4.1	Besitzverhältnisse..... 33
C4.2	Legende, Flächen..... 33
C4.3	Mieteinnahmen ..... 34
C4.4	Leerstehung, Instandhaltung..... 34
C4.5	Kapitalisierungszinssatz..... 35
C4.6	Bodenwert..... 35
D	Bewertung
D1.	Allgemeines ..... 36
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren.....36-38
D3.	Bewertung ..... 39
D3.1	Gebäudewert - Sachwert..... 39
D3.2	Ertragswert..... 40
D3.3	Rechte..... 41
D3.4	Verkehrswert..... 41
D4.	Marktanpassung..... 42
E	Schlussbemerkung..... 42-43

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

**KOPIE**

### **A.     A l l g e m e i n e   A n g a b e n**

#### **A1.     Auftraggeber:**

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG  
FN 251924 b  
Renngasse 14/55  
1010 Wien

#### **A2.     Auftrag:**

Die Auftraggeberin hat den unterfertigten Sachverständigen zur Aktualisierung des Verkehrswertes für die gegenständliche Liegenschaft beauftragt.

**A3.     Lokalaugenschein:                      15.10.2020**

**A4.     Bewertungsstichtag:                      20.10.2020**

## **B. U n t e r l a g e n**

### **B1. Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt**

- B1.1 Kopie Mietvorschreibung für Okt. 2020 und Zinsliste per Oktober 2020 zur gegenständlichen Liegenschaft.
- B1.2 Sideletter zum Mietvertrag vom 01.11.2014 – Abschluss des Mietverhältnisses um weitere vier Jahre bis zum 31.10.2022.
- B1.3 Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft Stichtag 06.11.2018, verfasst von BM Ing. Erich Forstner, 1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17.
- B1.4 Mietvertrag zwischen Lifestyle Realbesitz – Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG als Vermieter und KLAR PAC Klarsichtpackung GmbH als Mieter der gegenständlichen Liegenschaft vom 24.09.2014.
- B1.5 Tekturplan Hochregallager Obergeschoss, Plan Nr. 46/23/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.6 Tekturplan Hochregallager Längsschnitt B B Ansicht Ost Plan Nr. 46/24/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.7 Tekturplan Hochregallager Ansicht Süd und West, Grundriss Eingangsebene Plan Nr. 46/25/90, M 1:100 vom November 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.8 Tekturplan Hochregallager Querschnitt AA, Ansicht Nord Plan Nr. 46/26/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.9 Tekturplan Hochregallager Erdgeschoss Kellergeschoss Plan Nr. 46/27/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.10 Tekturplan Hochregallager Außenanlagen und Energieversorgung Plan Nr. 46/41/90, M 1:100 vom 23.06.1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

**KOPIE**

- B1.11 Einreichplan Sprinklerzentrale mit Wasserreservoir Plan Nr. 45/41, M 1:100 vom 17.07.1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.12 Einreichplan Sprinklerzentrale + Wasserreservoir Lageplan Plan Nr. 45/42, M 1:100 vom 16.07.1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.13 Projektdarstellung / Beschreibung
- B1.14 Gutachterliche Stellungnahme Superädifikat/Hochregallager 1230 Wien, Seybelgasse 6, 8, 12 vom 17.12.2003 verfasst von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Peter Marschall, 1010 Wien, Schottenbastei 6.
- B1.15 Mietvertrag zwischen Birkart Baurträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Birkart Austria Internationale Spedition GmbH vom 14.12.2001.
- B1.16 Schreiben Birkart Globistics Austria GmbH vom 23.09.2004 - Kündigung Mietvertrag vom 14.12.2001 zum 30.09.2005.
- B1.17 Aktenvermerk vom 03.06.2005 Begehung Objekt zwecks Übergabe.
- B1.18 Vereinbarung zwischen Birkart Globistics Austria GmbH und Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG vom 29.06.2005.

### **B2. Unterlagen vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt**

- B2.1 Grundbuchsauszug vom 05.10.2020.
- B2.2 Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien über Abfrage via Internet.
- B2.3 Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster und den Altlastenatlas via Internet beim Umweltbundesamt.
- B2.4 Beurteilung der Sicherungsmaßnahmen Altlast W8 „Siebenhirten“ erstellt vom Umweltbundesamt Stand 14. Dezember 2011.

Seite 6 von 43

- B2.5 Grundstücksabfrage in HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria über die Gefährdung von Hochwasser vom 17.12.2015.
- B2.7 Fotodokumentation vom 15.10.2020 angefertigt durch den unterfertigten Sachverständigen.
- B2.8 Vergleichs- und Erfahrungswerte des unterfertigten Sachverständigen.

**B3. Literatur**

- B3.1 F.W. Ross • R. Brachmann • P. Holzner, 27. Auflage – Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- B3.2 M. Vogels, 5. Auflage – Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- B3.3 Heimo Kranewitter, 7. Auflage – Liegenschaftsbewertung
- B3.4 Vergleichswerte des unterfertigten Sachverständigen
- B3.5 Simon / Cors / Troll – Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4. Auflage
- B3.6 Europäische Bewertungsstandards 2003 (TEGoVA)
- B3.7 Immobilienpreisspiegel 2020 der WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
- B3.8 Seiser – Kainz - Der Wert der Immobilien – 1. Auflage 2011
- B3.9 Seiser&Seiser – Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen – 1. Auflage 2020
- B3.10 Österreichische Immobilien Zeitung – Offizielles Organ des Fachverbandes aller Fachgruppen der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

**B4. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung**

- B4.1 Diese Bewertung wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGB. 1992/150 unter Berücksichtigung der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Ausgabe 15.09.2019 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- B4.2 Die Liegenschaft wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- B4.3 Der Bewertung wurde die ordnungsgemäße Funktion der elektrischen, sanitären und anderen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorausgesetzt.
- B4.4 Die ausgewiesenen Beträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- B4.5 Im ausgewiesenen Wert des Gutachtens ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.  
(Budgetleitgesetz 1998 – wenn die gegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von dzt. 20% verwertet wird, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert zuzurechnen, eine Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Bei Verwertung ohne Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20% sind bereits geltend gemachte Vorsteuerberichtigungen durchzuführen).
- B4.6 Die Flächenausmaße wurden anhand der Unterlagen ermittelt. Der unterfertigte Sachverständige führte keine eigenen Vermessungen durch, für die Richtigkeit der Flächenausmaße wird daher keine Gewähr übernommen.
- B4.7 Der rechtlichen Bewertung wurden nur jene Umstände zu Grunde gelegt, welche im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorliegenden Unterlagen und eingeholten Informationen bekannt waren.
- B4.8 Lasten und außerbücherliche Rechte finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterfertigten Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben wurden, grundsätzlich wurde vorausgesetzt, dass die Liegenschaft geldlastenfrei ist.



- B4.9 Baubehördliche Genehmigungen, die Konsensmäßigkeit und die rechtmäßige Nutzung des Objektes wurden vom unterfertigten Sachverständigen nicht überprüft. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen inklusive Widmungen, Genehmigungen, Auflagen und dergleichen betreffend Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen. Der unterfertigte Sachverständige setzt voraus, dass die Räumlichkeiten allen notwendigen Regelungen einschließlich den Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz entsprechen.
- B4.10 Auftragsgemäß wurde eine rechtliche Überprüfung von Nutzungsverträgen, Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Miet- und Pachtverträgen, Bewirtschaftungsverträgen, Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft nicht durchgeführt.
- B4.11 Allfällige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wurden vom unterfertigten Sachverständigen erfahrungsgemäß bewertet. Einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden Ausführung wurde angesetzt.
- B4.12 Von Mietern durchgeführte Investitionen oder Ausstattungen werden nicht überprüft und nicht bewertet.
- B4.13 Dieses Gutachten ist ausschließlich für den vor angeführten Zweck erstellt worden. Haftungen des unterfertigten Sachverständigen gegenüber Dritten werden ausgeschlossen.
- B4.14 Auf Grund der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- B4.15 Der Sachverständige behält sich das Recht auf Änderung oder Ergänzungen vor, falls sich neue Umstände oder Fakten ergeben. Das Gutachten wird auf den vor

angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

- B4.16 Das Gutachten ist zum Stichtag gültig und darf weder im Ganzen noch in Teilen vervielfältigt und veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Interpretationen führen, für die der unterfertigte Sachverständige keine wie immer geartete Verantwortung übernimmt. Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht und ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag an Dritte abzutreten.

**B 5. Besondere Voraussetzungen der Bewertung**

- B5.1 Grundlage der Wertermittlung sind die bei der Befundaufnahme festgestellten Fakten, die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte des Auftraggebers.
- B5.2 Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerung der Liegenschaft.
- B5.3 Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbucheintragungen im A2 und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- B5.4 Der unterfertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die gegenständliche Bewertung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandard der TEGoVA) objektiv und unparteiisch erstellt hat.

**C .        B e f u n d**

**C 1.        Standortanalyse**

**C1.1       Makrostandort**



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk, Liesing. Dieser Bezirk liegt an der südlichen Grenze von Wien, angrenzend an Niederösterreich. Im Norden grenzt Liesing an die Wiener Gemeindebezirke Hietzing und Meidling und im Nordosten an Favoriten.

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

**KOPIE**

In Liesing, dieser Bezirk setzt sich aus 8 Bezirksteilen zusammen, leben 110.500 Einwohner (Stand 1.1.2020) und hat eine Fläche von 32,02 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungsdichte beträgt 3445 Einwohner pro km<sup>2</sup>.

Die Baufläche von Liesing beträgt knapp 52 % der Bezirksfläche, wobei alleine ca. 20 % auf Betriebsbaugebiete entfallen. Liesing verfügt dadurch über den größten Prozentanteil an Betriebsbaugebieten eines Gemeindebezirks und hat 6,34 km<sup>2</sup> Betriebsbaugebiete.

Der Anteil von 1,39 Prozent an kulturellen, religiösen, sportlichen und öffentlichen Einrichtungen der Bezirksfläche stellt hingegen den geringsten Anteil der Bezirke in Wien dar.

**C1.2 Mikrostandort**



Die gegenständliche Liegenschaft liegt in sehr guter Lage, ca. 3,0 km von der Anschlussstelle Brunn/Gebirge an die Wiener Außenringautobahn A 21 entfernt, im Industrie- und Gewerbegebiet von Liesing im 23. Wiener Gemeindebezirk.



In diesem Industrie- und Gewerbegebiet von Liesing Achse Brunner Straße/An den Steinfeldern – Perfektastraße sind zahlreiche Firmen und Unternehmen situiert.

**C1.3 Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)**

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanalisation, Strom und Heizung sind vorhanden.

**C1.4 Erreichbarkeit und Anbindung**

Individualverkehr PKW & LKW

Über die Autobahn A21 – Abfahrt Brunn am Gebirge ist die Liegenschaft sehr gut erreichbar, da die Abfahrt Brunn am Gebirge lediglich 3,0 km entfernt ist.

Die Zufahrt erfolgt über die Brunner Straße, und An den Steinfeldern und über die Seybelgasse oder die Ketzergasse von der Brunner Straße kommend.

Öffentlicher Verkehr

Die Schnellbahn Linie S1 bzw. S223 der ÖBB verläuft ca. 250 m Luftlinie westlich der Liegenschaft, die Station Bahnhof Liesing liegt in etwa auf gleicher Höhe wie das Objekt. Mit der Straßenbahnlinie 62 und der Buslinie 12A ist die Liegenschaft mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**C1.5 Hochwassergefährdung - HORA Abfrage**

Die Grundstücksabfrage über HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ergab, dass die Liegenschaft außerhalb einer Hochwasserrisikozone liegt.

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Hochwasserrisikozonierung



Maßstab: 1 : 4.000

Druckdatum: 28. Dezember 2015

Gesuchte Adresse: Seybelgasse 6-8, 1230 Wien  
Lambert Koordinate: (X;Y) = (619937;474811)

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE

### C 2. Grundstücksdaten

#### C2.1 Grundbuchsauszug

Gemäß Grundbuchsauszug befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Eigentum von Herrn Kurt Mann, ein Bestandsrecht für Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG ist eingetragen, der Verfügungsberechtigte ist die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG.

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing

EINLAGEZAHL 122

BEZIRKSGERICHT Liesing

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1102/2010

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
249/10 G GST-Fläche	* 19002	
Bauf.(10)	8133	
Sonst(50)	10869	Seybelgasse 6
		Seybelgasse 8
		Seybelgasse 10 - 12
		Siebenhirtenstraße 11
249/38 Baufl.(10)	* 36	
GESAMTFLÄCHE	19038	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)



## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 1810/1944 Verpflichtung zur Abtretung und Übergabe gem Pkt 3 Bescheid  
1942-08-10 hins Gst 249/10
- 5 a 1810/1944 1793/2004 Recht der Mitbenützung der Schleppbahn, der  
elektrischen Kabelleitung, der Wasserleitung und des Abwässerkanales  
gegen EZ 128 1050 1209 1210
  - b 1523/2004 Nunmehr auch Gst 249/41 dienendes Gut
  - d gelöscht
- 6 a 2826/1990 Superädifikat (Hochregallager) auf im Lageplan rot umrandeten  
Teilflächen der Gste Nr 249/10
- 9 a 795/1991 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2 Bescheid  
1989-03-30 hins Gst 249/10
- 10 a 795/1991 Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1989-03-30 hins  
Gst 249/10
- 11 a 3945/1995 Kaufvertrag 1994-12-30 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 249/1  
aus EZ 1404 GB Liesing, Einbeziehung in Gst 249/10 unter  
Mitübertragung Eintragungen ALNR 1, 8 sowie CLNR 1
- 12 a 5451/1932 1247/1974 Recht der Mitbenützung der Schleppbahn gegen EZ  
1050, 1479
  - b 109/1964 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 128
  - c 3945/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1404 GB  
Liesing
  - d 1523/2004 Nunmehr auch Gst 249/41 dienendes Gut
  - e gelöscht
- 13 a 1810/1944 1247/1974 1054/1977 848/1991 492/1994 Recht der Mitbenützung  
der Schleppbahn, der elektrischen Kabelleitung, der Wasserleitung u  
des Abwässerkanales gegen EZ 122, 878, 1050, 1209, 1479, 1485, 1501,  
1533
  - b 1751/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1465
  - c 3945/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1404 GB  
Liesing
  - d 1523/2004 Nunmehr auch Gst 249/41 dienendes Gut
  - e gelöscht
- 14 a 3945/1995 Bauplatz (auf) Gst 249/10 (Bauplatz B)

Seite 17 von 43

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

Kurt Mann

GEB: 1951-01-27 ADR: Perfektastr. 100, Wien 1230

a 1560/1988 IM RANG 2532/1987 IM RANG 823/1988 Kaufvertrag 1988-05-05

Eigentumsrecht

b 1319/2007 Richtigstellung Anschrift

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2605/1885

DIENSTBARKEIT, daß die Übersetzung der Gst 654/1 655/1 656/1 bei dem Hause Nr 77 in Unter Liesing, wie dieselbe gegenwärtige für Fußgeher und Fuhrwerke besteht, dann die Ableitung des Niederschlagswasser von der Liesing - Siebenhirterbezirksstraße durch die in diesem Gst bereits bestehenden Kanäle, welche die Eigentümer und bezüglich deren Nachfolger im Besitze der Gst 654/2 655/3 656/3 auf eigene Kosten in gutem Zustande zu erhalten, eventuell neu herzustellen haben, in Zukunft gestattet ist, ohne daß für diese Servitutsrechte eine Entschädigung verlangt werden kann, für Stadt Wien

b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 60 hins Gst 244/1

2 a 302/1900

REALLAST der Herstellung und Erhaltung des bei Gst 654/3 656/2 notwendigen Uferschutzes und die Dienstbarkeit des Fuß- und Fahrweges gem Abs I/C Vertrag 1900-01-09 für Stadt Wien

b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 60 hins Gst 244/1

3 a Stand 0000 1860/1991

DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der im Pkt III a) Kaufvertrag 1932-08-22 näher bezeichneten Einrichtungen, nämlich Teile der Schleppbahn, der elektrischen Kabelleitung, der Wasserleitung und des Abwasserkanales für Republik Österreich und EZ 1404 1451 1462 1463 1465 1535

b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 128 hins Gst 244/1 249/4 249/10

Seite 18 von 43

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE

- 4 a 109/1932 1247/1974  
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der im Pkt III a)  
Kaufvertrag 1932-08-22 näher bezeichneten Einrichtungen,  
nämlich Teile der Schleppbahn, der elektrischen  
Kabelleitungen, der Wasserleitung und des Abwasserkanales  
für EZ 1050 1479  
b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 1404  
6 a 2826/1990 1850/2007  
BESTANDRECHT bis 2030-11-30  
c 1850/2007 Übertragung BESTANDRECHT auf Lifestyle  
Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (FN 251924b)  
8 a 612/1991 1850/2007  
BESTANDRECHT  
gem Punkt I. Mietvertrag 1990-03-12 bis 2030-11-30  
c 1850/2007 Übertragung BESTANDRECHT auf Lifestyle  
Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (FN 251924b)  
9 a 5451/1932 448/1967 1247/1974  
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der im Pkt III a)  
Kaufvertrag 1932-08-22 näher bezeichneten Einrichtungen  
nämlich, Teile der Schleppbahn, der elektrischen  
Kabelleitungen, der Wasserleitung und des Abwasserkanales  
für EZ 1050 1451 1479  
b 3945/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
1404 GB Liesing  
11 a 1102/2010 Urkunde 2010-04-15  
PFANDRECHT Unterhaltsforderung monatlich EUR 10.000,--  
gemäß Punkt I. Vereinbarung 2010-04-15 für Anna Mann, geb  
1955-04-30

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

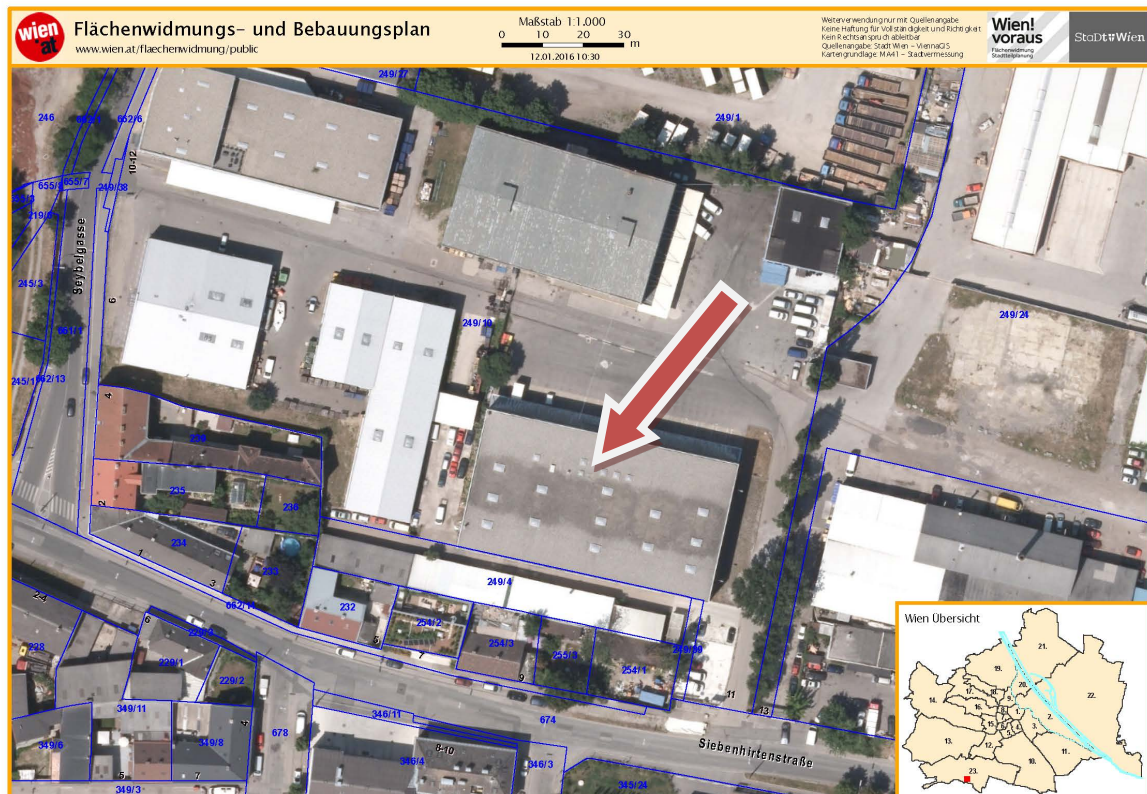
## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

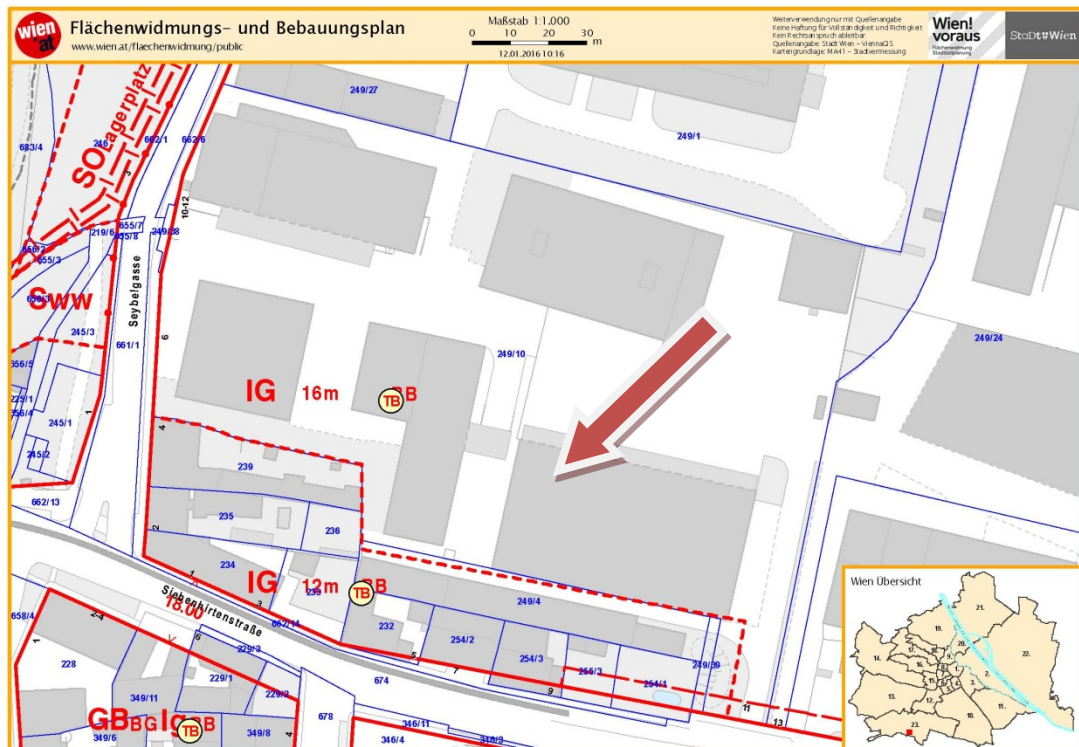
KOPIE

### C2.2 Auszug Flächenwidmungsplan - Luftbild



### C2.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Entsprechend den Abfragen beim Magistrat der Stadt Wien liegen folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die gegenständliche Liegenschaft vor:



Widmung:

IG 16m BB

Textliche Bestimmung Plannummer 7472

In den mit IG gewidmeten und mit BB4 gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Hochregallagern bis zu einer Gebäudehöhe von 26 m zulässig. Jedoch müssen zur Errichtung gelangende Hochregallager, die eine Gebäudehöhe von mehr als 16 m erreichen, einen Abstand im Ausmaß von mindestens der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu den Baulinien bzw. zu Gebieten mit anderer Widmung einhalten. Die bebaute Fläche von Hochregallagern darf pro Bauplatz 50 % der Bauplatzfläche, jedoch höchstens 8.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**C2.4 Altlasten - Verdachtsflächenkataster**

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Altlasten-Verdachtsflächenkataster als Verdachtsfläche eingetragen.

**Verdachtsflächenkataster**

Informationen zu ...

Bundesland:	Wien
Bezirk:	Liesing
Gemeinde:	Wien, Liesing (92301)
Katastralgemeinde:	Liesing (1805)
Grundstücksnummer:	249/10 und 249/38
Bezeichnung:	Siebenhirten
Art:	Altstandort
Status:	sanierter Altlast
Altlastennummer:	8
Adresse:	1230 Wien, Siebenhirtenstraße

**Erläuterungen**

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F.) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine



erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt laut Abfrage in einem bereits 2002 und 2003 gesicherten Altlastenbereich – „Altlast W 8 Siebenhirten“. Die Beurteilung der Sicherungsmaßnahmen wurde beim Umweltbundesamt abgefragt und ist unter Punkt B2.4 angeführt. Im Wesentlichen wurde das belastete Grundwasser durch eine Umschließung mit einer Dichtwand gesichert. Die Anschüttungen, welche in den Unterlagen vom Umweltbundesamt angeführt sind, sind teilweise oder zur Gänze noch vorhanden, diese sind bei Nutzungsänderungen zu berücksichtigen.

In dem gegenständlichen Gutachten werden die vor angeführten Angaben aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt und fließen nicht in die Bewertung ein:

- Es ist eine Bewertung von Altlasten bzw. Sanierung von Altlasten der Anschüttungen ohne entsprechende Bodengutachten und –analysen nicht möglich,
- Bei dem gegenständlichen Gutachten wird das Baurecht/Superädifikat berücksichtigt, nach Ablauf des Bestandsvertrages betrifft die Altlasten die Bestandgeberin, bzw. den Grundeigentümer.

### **C 3. Beschreibung der Liegenschaft**

#### **C 3.1 Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand November 2018**

Laut Auskunft der Auftraggeberin wurden aus baulicher Sicht keine größeren Sanierungsarbeiten im Zeitraum Oktober 2018 bis September 2020 durchgeführt.

Der Mietvertrag wurde mit dem bestehenden Mieter bis 31.10.2022 ohne Mieterhöhung verlängert.

Auf Grund der Mietvertragslaufzeit bis 31.10.2022 ergibt sich ein mögliches Zukunftspotential, welches in der gegenständlichen Bewertung durch einen Zuschlag von 15 % berücksichtigt wurde.

#### **C 3.2 Allgemein**

Die Beschreibung wird von der Befundung 2015 und der Nachbewertung 2018 übernommen.

#### **Grundstück**

- Eck/Randliegenschaft, ebene Geländeform.



**Gebäude**

Die Betriebsanlage wurde 1988 errichtet und besteht aus einem Hallengebäude mit eingebautem Büroteil.

Das Gebäude gliedert sich im Bereich Büroteil in

- Kellergeschoss (mit Zugang vom Freien)
- Erdgeschoss und
- Obergeschoss

die Lagerhalle in

- Erdgeschoss

Das Gebäude ist in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, im Büro sind überdurchschnittliche Raumhöhen auf Grund des Einbaues in der Hülle der Lagerhalle vorhanden, die Raumhöhe in der Lagerhalle beträgt ca. 10,00m.

Das Dach ist als leicht geneigtes Flachdach ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt zentral, von einem, in einer Halle vis a vis, befindlichen Heizraum, über Luftheizgeräte.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, ebenfalls bereits erwähnt, Schmutz- und Regenwasserkanalanschlüsse sind vorhanden.

Neben der Lagerhalle ist ein Sprinklerbecken samt Sprinklerzentrale vorhanden, die Lagerhalle ist mit einer Sprinkleranlage und einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

Das Niveau der Lagerhalle liegt ca. 1,20 m über dem Hofgelände, es sind 15 Andocktore vorhanden.

Die Ausführungsqualität und der Ausführungsstandard ist im Bereich Büro als sehr gut einzustufen, da umfangreiche Sanierungsarbeiten, (Boden, Wand, Decke) 2015 durchgeführt wurden, die Lagerhalle hat eine gute technische Ausstattung.

Die Elektroinstallation wurde ebenfalls 2015 erneuert, ein neuer Elektrobefund liegt vor und konnte während der Befundaufnahme eingesehen werden.

Der Erhaltungszustand kann als ganz gut bis durchschnittlich eingestuft werden.

Die Betriebsanlage ist über den Zweck als Speditions- und Lagerhalle vielseitig verwendbar, es wird daher in der Bewertung für eine Zweckgebundenheit kein Abschlag vorgenommen.

Außenanlagen:

- Die Außenanlagen sind überwiegend befestigt.

Auf eine weitere detaillierte Beschreibung wird seitens der Auftraggeberin verzichtet.

**C3.3 Erhaltungszustand und Fotodokumentation**

Auf Grund der Feststellungen und äußeren Wahrnehmungen während der Befundaufnahme wird der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes als **gut – und der Nutzung entsprechend** eingestuft.

**Fotodokumentation**

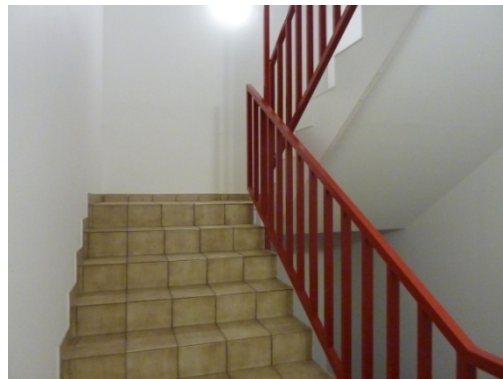


## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE



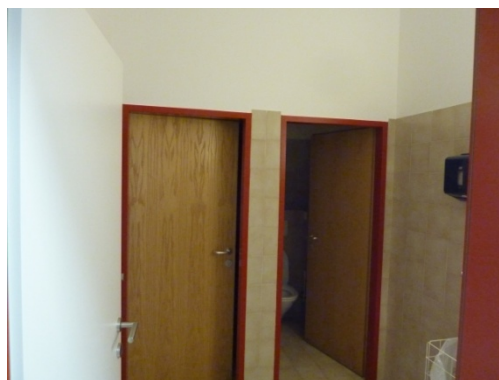


## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE



## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

**KOPIE**



## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE





## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE





**C 4. Bewertungsrelevante Merkmale**

**C4.1 Besitzverhältnisse**

Die Liegenschaft KG Liesing KGNr. 01805, EZ 122, Gst.Nr. 249/10 und 249/38 befindet sich laut Grundbuchsatzug zu 1/1 Anteile im Eigentum von Herrn Kurt Mann, Perfektastraße 100, 1230 Wien und gliedert sich wie folgt.

Gst.Nr.	249/10	Baufl. (Gebäude)	8.133 m <sup>2</sup>	
		Baufl. (befestigt)	10.869 m <sup>2</sup>	19.002 m <sup>2</sup>
	249/38	Baufl. (Gebäude)	36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
		Gesamt-Fläche		19.038 m <sup>2</sup>

Die Liegenschaft ist mit einem Superädifikat für eine Teilfläche von 4.800 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> (Bestandsrecht) bis 30.11.2030 belastet.

**C4.2 Legende, Flächen**

Die angeführten Flächen sind den unter Punkt. B.1.ff angeführten Unterlagen entnommen, eine Überprüfung der Flächen wurde nicht vorgenommen.

Nutzflächen:	Büroflächen:	305,00 m <sup>2</sup>
	Lagerhalle:	2.115,00 m <sup>2</sup>

**C4.3      Mieteinnahmen, Baurechtszins**

Die monatlichen Mieteinnahmen sind mit

€ 9.459,- zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart,

dies ergibt einen jährlichen Mietertrag netto von € 113.508,-.

Der Baurechtszins beträgt jährlich € 60.072,12.

**Zukunftspotential der Liegenschaft:**

Die derzeitigen Mieteinnahmen, Laufzeit noch 2 Jahre, ergeben eine Durchschnittsmiete von € 3,72 für Büro- und Logistikflächen.

Bei einem marktüblichen Ansatz von € 7,50/m<sup>2</sup> für Bürofläche und € 4,50/m<sup>2</sup> für Logistikfläche ergibt sich ein um ca. 30% höherer Mietertrag. Diesem zukünftigen Potential wird in der Ermittlung des Verkehrswertes mit einem Aufschlag Rechnung getragen.

Aus den derzeit geführten Mietvertragsverhandlungen mit dem bestehenden Mieter als auch einem potenziellen Nachmieter ergibt sich ein mögliches Zukunftspotential, welches in der gegenständlichen Bewertung durch einen Zuschlag von 15 % berücksichtigt wurde.

**C4.4      Leerstehung, Instandhaltung**

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen üblicherweise bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen ca. 1,0% der Herstellungskosten, dies sind daher ca. € 19.075,-/p.a., in der Bewertung werden 2,50% der Effektivmiete, das sind € 2.838,-/p.a. in Ansatz gebracht, da im Mietvertrag die Instandhaltung laut Angaben des Vertreters des Auftraggebers teilweise mieterseitig vereinbart ist, und seit dem letzten Bewertungsstichtag Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

**C4.5 Kapitalisierungszinssatz**

Für die Berechnung des Ertragswertes ist die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes von sehr wesentlicher Bedeutung. Er richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Laut Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Österreich beträgt der Zinssatz für gewerblich genutzten Liegenschaften in

- hochwertigen Lagen 5,0 – 8,0 %, in
- sehr guten Lagen 5,5 – 8,5 % in
- guten Lagen 6,0 – 9,0 % und in
- mäßigen Lagen 6,5 – 9,5 %.

Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung der Liegenschaft wird vom unterfertigten Sachverständigen der Kapitalisierungszinssatz mit **5,50%** in Ansatz gebracht.

**C4.6 Bodenwert**

Der Bodenwert wird entsprechend der Lage der Liegenschaft und des Marktes in Ansatz gebracht, alle Aufschließungskosten sind im Bodenwertpreis enthalten. Für die gegenständliche Liegenschaft werden € 275,-/m<sup>2</sup> Grundfläche angesetzt, dies deckt sich auch mit den, dem unterfertigten Sachverständigen bekannten Werten auf Grund von Erhebungen betreffend Grundstückspreisen bei ortsansässigen Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern.

Dieser Wert wird durch den unterfertigten Sachverständigen hiermit bestätigt.

## **D.        B e w e r t u n g**

### **D1.        Allgemeines**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Vergleichswert- bzw. dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

### **D2.        Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren**

#### **Ermittlung:**

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren und vor allem das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

#### **Sachwert:**

Es ist der Bodenwert und der Bauwert zu ermitteln.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die, die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes.

Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeter- bzw. Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

**Ertragswert:**

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.



Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlage.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt.)

Der Ertragswert des Gesamtobjektes schließlich ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE

### D3. Bewertung

#### D3.1 Sachwert

##### D3.1.1 Gebäudewert

###### Büro- und Lagergebäude

Baujahr 1990, Alter des Objektes 30 Jahre, Lebensdauer 45 Jahre,  
Restlebensdauer 15 Jahre

###### gewöhnliche Herstellungskosten

###### Büroflächen

305 m <sup>2</sup> à 1.400,-	427.000,00
------------------------------	------------

###### Lagerhalle

2.115 m <sup>2</sup> à 700,-	1.480.500,00
------------------------------	--------------

###### Neubauwert

1.907.500,00

###### Bauwert

Neubauwert	1.907.500,00
------------	--------------

67 % lineare Alterswertminderung	-1.278.025,00
----------------------------------	---------------

<b>Bauwert zum Stichtag 20.10.2020</b>	<b>629.475,00</b>
--	-------------------

###### Gebäudewerte

629.475,00

###### Sachwert der Liegenschaft

Gebäudewert	629.475,00
-------------	------------

Außenanlagen pauschal (1)	50.000,00
---------------------------	-----------

###### Sachwert der Liegenschaft

679.475,00

###### (1) Außenanlagen

Außenanlagen	50.000,00
--------------	-----------

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE

### D3.2 Ertragswert

#### Büro und Lagergebäude

15 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,50 %

#### Jahresroherträge

##### Gesamtmiete

monatlich 9.460,- (effektiv)	113.520,00
------------------------------	------------

<b>Jahresrohertrag</b>	<b>113.520,00</b>
------------------------	-------------------

2,50 % Bewirtschaftungskosten (2)	-2.838,00
-----------------------------------	-----------

<b>Jahresreinertrag</b>	<b>110.682,00</b>
-------------------------	-------------------

##### (2) Bewirtschaftungskosten

2,50 % Instandhaltung	-2.838,00
-----------------------	-----------

#### Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100 % bzw. 1.650.000,-, Bodenwertverzinsung 5,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 15 Jahre, Kapitalisierungszins 5,50 %, Vervielfältiger 10,03758

Jahresreinertrag	110.682,00
------------------	------------

Bodenwertverzinsung	-90.750,00
---------------------	------------

Jahresreinertrag der baulichen Anlage	19.932,00
---------------------------------------	-----------

Zwischensumme	200.069,04
---------------	------------

anteiliger Bodenwert	
----------------------	--

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
-----------------------------------	------

<b>Ertragswert</b>	<b>200.069,04</b>
--------------------	-------------------

#### Ertragswert der Liegenschaft

**200.069,04**

## BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

KOPIE

### D3.3 Rechte

#### Superädifikat

Grundstücksnummer 249/10, Restlaufzeit 10 Jahre,  
Vervielfältiger 7,53763, Wertfaktor 1,00

6.000 m <sup>2</sup> à 275,-	1.650.000,00
5,50 % marktüblicher Zins	90.750,00
tatsächlicher Zins	60.072,12
Minderleistung	30.677,88
<b>Barwert</b>	<b>231.238,51</b>

Rechte der Liegenschaft

231.238,51

### D3.4 Verkehrswert

Sachwert	679.475,00
Ertragswert	200.069,04
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1</b>	<b>200.069,04</b>
Rechte	231.238,51
<b>Zwischensumme</b>	<b>431.307,55</b>
15 % positiv wertbeeinflussende Umstände (2)	64.696,13

**Verkehrswert zum 20.10.2020 (gerundet)**

**500.000,00**

(2) positiv wertbeeinflussende Umstände

15 % Zukunftspotential lt. C4.3 (marktgerechte Miete)	64.696,13
---	-----------

**D4. Marktanpassung**

Der ermittelte Verkehrswert wurde unter Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Merkmale errechnet, bei der Nachkontrolle hinsichtlich des Marktes ergeben sich keine weiteren Erkenntnisse, es wird daher nur eine Rundung des Rechenwertes vorgenommen. Der Verkehrswert wird daher mit

**€ 500.000,-**

**(in Worten Euro fünfhunderttausend)**

bestätigt.

**E. Schlussbemerkung**

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

Die Ermittlungen basieren auf den in den Unterlagen angeführten Grundlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Nachmessungen wurden nicht vorgenommen und daher sind die zur Verfügung gestellten Ausmaße in die Berechnung eingeflossen.

## **BM Ing. Erich FORSTNER**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10, 10-2020

**KOPIE**

Die Befundung durch den Gutachter erfolgte während seiner Begehung nur durch Augenschein. Über Konstruktionen, Tragfähigkeit, Brandschutz, bauphysikalische Beschaffenheit werden daher keine verbindlichen Aussagen getroffen. Der Boden wurde auftragsgemäß nicht im Hinblick auf vorhandene Kontaminierungen untersucht. Daher wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Verunreinigungen des Erdreiches vorliegen.

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 Grundbuchsatzung wird hingewiesen. Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.



**BM Ing. Erich FORSTNER**

allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Wien, 21.10.2020

Seite 43 von 43