

BEFUND & GUTACHTEN ZUM BAUZEITWERT

AZ 3526/2022

der Superädifikatsgebäude

"Walter & Mary's Sommerstation"

mit der Adresse

1210 Wien Neue Donau, U6 Parkplatz

sowie

"Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

mit der Adresse

1210 Wien Donauinselplatz

sowie

"Kühllager"

1210 Wien, Donauinselplatz

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



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	
1.1.	Auftrag	4
1.2.	Zweck des Gutachtens	
1.3.	Bewertungsstichtag	
1.4.	Recherchezeitraum	4
1.5.	Vollständigkeitserklärung	
1.6.	Qualitätsstichtag	5
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	6
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	6
1.10.	Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen	7
1.10.1.	Fernmündliche Besprechung vom 18. Oktober 2022	
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen	
1.11.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	
1.11.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	, 11 11
1.11.3.	Grundlagen des Auftrages	
1.11.5.	Literaturverzeichnis	
2.	Befund	14
2.1.	Beschreibung der Baulichkeiten	14
2.1.1.	Mikrostandort der Superädifikate	14
2.1.2.	Superädifikate	16
2.1.3.	Bau- und Erhaltungszustand	17
2.1.4.	Nutzflächen	
2.1.5.	Energieausweis	
2.2.	Außenanlagen	
2.3.	Zubehör	
2.4.	Planmaterial	21
3.	Gutachten	23
3.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	23
3.1.1.	Voraussetzungen der Wertermittlung	23
3.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	23
3.2.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem. § 3 LBG	23
3.2.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNÖRM B 1802-1	24
3.3.	Bewertungsvorgang	24
3.4.	Sachwertverfahren – ÖNORM B 1802-1	25
3.4.1.	Allgemeines	25
3.4.2.	Bodenwert	25
3.4.3.	Bauwert	
3.5.	Sachwertverfahren "Walter & Mary's Sommerstation"	26
3.5.1.	Allgemeines	26
3.5.2.	Bauzeitwert	27
3.5.3.	Sachwert der Liegenschaft	30
3.6.	Sachwertverfahren "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"	30
3.6.1.	Bauzeitwert	30
3.6.2.	Sachwert der Liegenschaft	32
3.7.	Sachwertverfahren "Kühllager"	32
3.7.1.	Bauzeitwert	

Allgemeines 1210 Wien, Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

9.	Abbildungsverzeichnis	53
8.	Beilagen	52
7.5.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	51
7.4.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	
7.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	
7.2.	Erklärungen des Sachverständigen	50
7.1.	Europäische Bewertungsstandards 2020 - 9. Auflage	48
7.	Erklärungen des Sachverständigen	48
6.	Bilddokumentation "Kühllager"	45
5.	Bilddokumentation "Maroni & Langos"	42
4.	Bilddokumentation "Walter & Mary's S."	36
3.10.	Bauzeitwert "Kühllager"	
3.9.	Bauzeitwert "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"	
3.8.	Bauzeitwert "Walter & Mary's Sommerstation"	
3.7.2.	Sachwert der Liegenschaft	



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Herr Walter Fridrichovsky, Lormweg 23, 1210 Wien erteilt am 18. Oktober 2022 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Bauzeitwert folgender Superädifikatsgebäude:

- "Walter & Mary's Sommerstation" am Grundstück GSt-Nr. 1633 der Liegenschaft EZ 989, KG 01603 Donaufeld, BG Floridsdorf Wien mit der Adresse 1210 Wien, Neue Donau, U6 Parkplatz
- "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" am Grundstück GSt-Nr. 579/4. der Liegenschaft EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf mit der Adresse 1210 Wien, Donauplatz
- "Kühllager" am Grundstück GSt-Nr. 579/4. der Liegenschaft EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf mit der Adresse 1210 Wien, Donauplatz

Auftragsgemäß wird **lediglich der Zeitwert der Baulichkeiten** (id est Wert der Superädifikate) ermittelt und dargestellt. Eine Bewertung des Kundenstocks bzw der Passantenfrequenz und dgl, welche für die Kaufpreisfindung für derartige Immobilien (ist Teilbereich einer Unternehmensbewertung) von Relevanz ist, unterbleibt ausdrücklich.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist Schaffung einer objektiven Grundlage zur Ermittlung eines Mindestpreises für eine potentielle Unternehmensweitergabe.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Bauzeitwerts bezieht sich auf die am 19. Oktober 2022, dem Tag der Besichtigung bestehenden Verhältnisse.

1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens 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 21. Oktober 2022. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt "Grundlagen und Unterlagen" umfassend aufgelistet¹. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Grundstücke 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 wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücks-merkmale). 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 aufgrund 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 diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

_

Siehe Pkt. "Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens"

Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber³ zum bedungenen Zweck⁴. Es ist nicht zur Weitergabe an nicht beteiligte Dritte vorgesehen. Der Auftraggeber bzw die VIA Donau ist berechtigt das Gutachten auf Ihrer Homepage zu veröffentlichen bzw ausgewählten Interessenten zu übermitteln.

Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf wie oben beschrieben erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen.

Bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- 1. Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- 2. Sämtliche Unterlagen und Informationen, die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- 3. Die Besichtigung der Liegenschaft am 19. Oktober 2022 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Walter Fridrichovsky, Lormweg 23, 1210 Wien.
- 4. Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 19. Oktober 2022.
- 5. Erhebung von Vergleichstransaktionen für Kühlcontainer auf der Homepage www.maschinensucher.at und www.mtcontainer.de am 19. und 20. Oktober 2022.
- 6. Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOunited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3. Stock, am 19. Oktober 2022.
- 7. Erhebungen auf der Homepage Bing am 19. Oktober 2022.
- 8. Erhebungen auf der Homepage des GIS Vienna am 19. Und 20. Oktober 2022.
- 9. Fernmündliche Besprechung vom 18. Oktober 2022 mit Herrn Walter Fridrichovsky, Lormweg 23, 1210 Wien (Auftragserteilung, Auftrags-informationen).
- Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:
- Ansuchen Änderung der Betriebsanlage vom 20.01.2020 (Walter & Mary's Sommerstation)

-

Siehe dazu Pkt 1.1. des Gutachtens

⁴ Siehe dazu Pkt 1.2. des Gutachtens

1210 Wien. Portfolio Via Donau

SV Muhr & SV Wipfler Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022



- Plan Betriebsanlagengenehmigung vom 05.03.2020 Walter & Mary's Sommerstation)
- 11. LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) 1992 idgF.
- 12. ÖNORM B1802 und Subnormen.

1.10. Informationen, Auskünfte und Einsichtnahmen

1.10.1. Fernmündliche Besprechung vom 18. Oktober 2022

mit Herrn Walter Fridrichovsky, Lormweg 23, 1210 Wien. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- Es soll ein Gutachten über den Bauzeitwert folgender Superädifikatsgebäude erstellt werden:
 - "Walter & Mary's Sommerstation" am Grundstück GSt-Nr. 1633 der Liegenschaft EZ 989, KG 01603 Donaufeld, BG Floridsdorf Wien mit der Adresse 1210 Wien, Neue Donau, U6 Parkplatz
 - 2. "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" am Grundstück GSt-Nr. 579/4. der Liegenschaft EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf mit der Adresse 1210 Wien, Donauplatz
 - 3. "Kühllager" am Grundstück GSt-Nr. 579/4. der Liegenschaft EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf mit der Adresse 1210 Wien, Donauplatz
- Die Wertermittlung erfolgt zur Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für weiterführende immobilienwirtschaftliche Überlegungen im Zuge der Unternehmensweitergabe.
- Es soll eine Basis für einen Mindestverkaufspreis geschaffen werden, wobei ein allfälliger Unternehmenswert (Kundenstock etc) nicht bewertet werden soll.
- Stichtag der Wertermittlung soll der Tag der Besichtigung sein.

1.11. Bewertungsvoraussetzungen

1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- 2. Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- 3. Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2020⁵ (Europäische Bewertungsstandards), 9. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBI. 1992/150 erstellt.
- 4. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten ermittelte Wert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex defintione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung eine

5 Europäische Bewertungsstandards 2020 – 9. Auflage – Deutsche Übersetzung -Edlauer/Hubner/Muhr/Reinberg

-



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

- marktkonforme Bandbreite geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Wert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten⁶.
- 5. Der Wert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- 6. Weiter ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- 7. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- 8. Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- 9. Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- 10. Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- 11. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- 12. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
- 13. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- 14. Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- 15. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene

_

Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 568

Allgemeines

1210 Wien. Portfolio Via Donau

SV Muhr & SV Wipfler



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

- Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- 16. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
- 17. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiter wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- 18. Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- 19. Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- 20. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- 21. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 22. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- 23. Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- 24. Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- 25. Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- 26. Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- 27. Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

- Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- 28. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass "keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen⁷. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- 29. Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- 30. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen bzw nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte wertrelevante Merkmale (zB Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile usw) wird ausgeschlossen.
- 31. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- 32. Der Befundteil ist eine Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Wert haben.
- 33. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein⁸.
- 34. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Wert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.

8 ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3.

Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Allgemeines 1210 Wien, Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler

Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Gutachten über den Bauzeitwert und ist es daher insbesondere für steuerliche aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- 2. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Bauzeitwert ermittelt wurde. Dieser Wert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert. Auch ist ein allfällig zu erzielender Verkaufspreis vermutlich höher als der reine Bauzeitwert, zumal auch Kundenstock, Standortqualität (Kundenfrequenz bzw Umsatzstärke) bei einem Imbisstand von Relevanz sind. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass keine Unternehmensbewertung erfolgt, sondern lediglich der jeweilige Bauzeitwert der Superädifikate ermittelt wurde um eine Basis für einen Mindestverkaufspreis zu haben.
- 3. Aufgrund der Konzeption der Superädifikate gibt es de facto keine detaillierten Pläne etc. Sämtliche Informationen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt eine Bauakteinsicht ist naturgemäß unterblieben.
- 4. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sachen gegeben sind. Außerbücherliche dingliche oder sonstige Rechte oder Lasten liegen ebenfalls nicht vor.
- 5. Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen des Superädifikats "Walter & Mary's Sommerstation" wurden ausschließlich aus dem übermittelten Plan entnommen und nicht anlässlich der Befundaufnahme bzw in der Natur nachvermessen. Die Flächen sind entsprechend mit einer gewissen Toleranzbreite zu verstehen.
- 6. Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen des Superädifikats "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" wurden anlässlich der Befundaufnahme vom Auftraggeber mitgeteilt und nicht in der Natur nachvermessen. Die Flächen sind entsprechend mit einer gewissen Toleranzbreite zu verstehen, erscheinen aber plausibel.
- 7. Für die Bewertung des Superädifikats "Kühllager" wurde die Innengröße (Länge 5,45 m, Breite 2,29 m) eines 20 Fuss Standard Kühlcontainers als Nutzfläche herangezogen und nicht anlässlich der Befundaufnahme bzw in der Natur nachvermessen. Die Flächen sind entsprechend mit einer gewissen Toleranzbreite zu verstehen.
- 8. Bei der Bewertung der Superädifikatsgebäude "Walter & Mary's Sommerstation" und "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" ist die hochwertige und für die geringe Nutzfläche der Küche maßangefertigte Küchenausstattung naturgemäß zu berücksichtigen. Auch ist die relativ aufwendige Sanitäranlage bei "Walter & Mary's Sommerstation" zu würdigen.
- 9. Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Aufgrund der Gebäudekonzeption, kann attestiert werden, dass dieser keine Relevanz hat und dass ein präsumtiver Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet bzw daraus keine wertmäßigen Zu- oder Abschläge ableitet.



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

1.11.3. Grundlagen des Auftrages

- 1. 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 gelten als vereinbart. Sämtliche Ansprüche der Auftraggeberin, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf diese Deckungssumme der bestehenden Vermögensschaden- und Haftpflicht-versicherung beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden, immaterielle Schäden und Folgeschäden wird keine Haftung übernommen. Der Haftungsausschluss bzw. die Haftungsbegrenzung gelten auch für die persönliche Haftung von Organen, Erfüllungsgehilfen und Betriebsangehörigen des beauftragten Sachverständigen.
- 2. 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.
- 3. Im Falle von Gewährleistungsansprüchen der Auftraggeberin gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet die Auftraggeberin ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

1.12. Literaturverzeichnis

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 Manz Verlag Stabentheiner
- **Liegenschaftsbewertung** 7. überarbeitete Auflage Manz Verlag Heimo Kranewitter
- **I**III ÖNORM B 1802-1 und ÖNORM B 1802-2.
- ÖNORM EN 16775:2015-12 Sachverständigentätigkeiten Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen
- **EVS Europäische Bewertungsstandards 2020** 9. Auflage TEGoVA Hubner/Edlauer/Muhr/Reinberg
- RICS Bewertung Berufsgrundsätze Januar 2014 unter Berücksichtigung der internationalen Bewertungsstandards der IVSC Royal Institution of Chartered Surveyors London
- Marktorientierte Immobilienbewertung 5. Auflage Iboorberg Verlag Petersen
- Der Liegenschaftsschätzer 4. vollständig überarbeitete Auflage Schulthess polygraphischer Verlag Zürich Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger
- Handbuch der Bewertung Verlag Frankfurter Allgemeine Claudio Loderer/Petra Jörg/Karl Pichler/Pius Zgraggen
- Immobilienwertermittlung 2. Auflage Verlag C. H. Beck Götz/Joachim/ Gottschalk
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Verlag Haufe Sommer/Piehler
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und baulichen Anlagen 29. Auflage Verlag Theodor Oppermann Ross/Brachmann
- Handbuch der Grundstückswertermittlung 5. Auflage Verlag Vahlen Simon/Cors/Halaczinsky/Teß
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 6. Auflage 2010 Bundesanzeiger Verlag Wolfgang Kleiber

Allgemeines

1210 Wien, Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler

Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

- Sachverständige und ihre Gutachten Handbuch für die Praxis Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos Manz Verlag
- Verkehrswertermittlung von Immobilien Praxisorientierte Bewertung Verlag Boorberg Petersen
- Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung Luchterhandverlag Sommer/Kröll
- Immobilienbewertung Österreich ÖVI Immobilienakademie Bienert/Funk
- Handbuch Immobilien & Steuern Manz Verlag Stingl/Nidetzky
- Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung Bundesanzeiger Verlag Meinen/Morgenstern/Kock
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 HV der allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs Landesverband Steiermark und Kärnten



2. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

2.1. Beschreibung der Baulichkeiten

2.1.1. Mikrostandort der Superädifikate

"Walter & Mary's Sommerstation"

Das Superädifikatsgebäude befindet sich auf dem U6 Parkplatz bei der Neuen Donau. Es handelt sich hierbei um ein locker verbautes Gebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf direkt neben der U-Bahn (U6). Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken aber auch gewerblichen Zwecken genutzt.

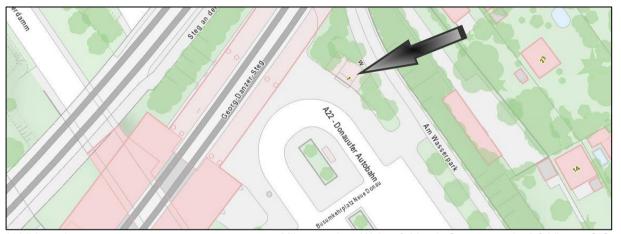


Abbildung 1:

Mikrostandort "Walter & Mary's Sommerstation" © Vienna GIS



Abbildung 2:

Orthofoto "Walter & Mary's Sommerstation" © Vienna GIS



"Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

Das Superädifikatsgebäude befindet sich auf dem Donauinselplatz an der Donau gegenüber vom Schulschiff. Es handelt sich hierbei um ein Erholungsgebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Die umliegenden Gebäude/Anlagen werden überwiegend zu Erholungszwecken (Sportplatz, Parks) genutzt.



Abbildung 3:

Mikrostandort "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" © Vienna GIS



Abbildung 4:

Orthofoto "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" © Vienna GIS

"Kühllager"

Das Superädifikatsgebäude befindet sich auf dem Donauinselplatz direkt bei der Abfahrt bei der Floridsdorfer Brücke. Es handelt sich hierbei um Erholungsgebiet im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Die umliegenden Gebäude/Anlagen werden überwiegend zu Erholungszwecke und zum Parken genutzt.



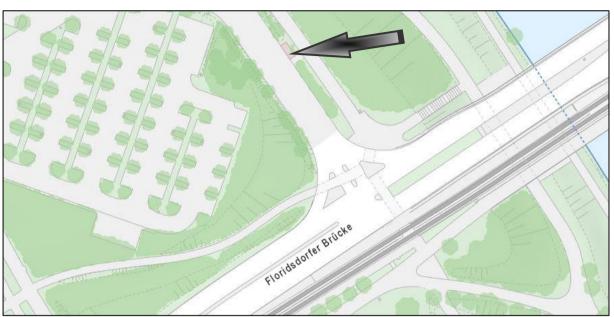


Abbildung 5:

Mikrostandort "Kühllager" © Vienna GIS



Abbildung 6:

Orthofoto "Kühllager" © Vienna GIS

2.1.2. Superädifikate

"Walter & Mary's Sommerstation"

Die Liegenschaft ist derzeit mit einem eingeschoßigen Gewerbeobjekt (Imbissrestaurant) bebaut. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt vom Parkplatz der U6 aus bzw über den Parkplatz. Gemäß der Betriebsanlagengenehmigung vom 05.03.2020 verfügt das Restaurant über einen Gastgarten. Das Gebäude wurde 1996 errichtet und im Jahr 2015 umfassend saniert.





Das Gebäude ist wie folgt unterteilt: WC Damen und Herren inklusive Vorraum mit Waschbecken, WC für Personal, Kühlzelle, Küche und Kundenbereich. Die hochwertige Küchenausstattung wurde eigens für den Imbisstand teilweise maßgefertigt.

"Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

Die Liegenschaft ist derzeit mit einem eingeschoßigen Gewerbeobjekt (Imbissrestaurant) bebaut. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt vom Donauinselplatz aus. Das Gebäude wurde 2018 errichtet.

Das Gebäude ist wie folgt unterteilt: WC inkl. Waschbecken, Abstellraum, Küche, Lager und Kundenbereich. Auch für dieses Restaurant wurde die hochwertige Küchenausstattung für den begrenzen Küchenbereich (6 m²) eigens maßgefertigt.

"Kühllager"

Das Kühllager besteht aus einem 20 Fuss Metall-Container. Der Container wurde 2002 erbaut und verfügt über 2 Fenster, eine Lüftung und ist in 2 Räumen (Raum, Kühlraum) unterteilt. Das Kühllager hat einen Strom- jedoch keinen Wasseranschluss. Der Eingangsbereich wird Videoüberwacht. Der Zugang zum Container erfolgt über den Donauinselplatz bzw. genauer über eine Straßenabfahrt von der Floridsdorfer Brücke aus.

2.1.3. Bau- und Erhaltungszustand

"Walter & Mary's Sommerstation"

Das Superädifikatsgebäude befindet sich gesamt gesehen soweit ersichtlich weitgehend in einem guten dem Alter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Rückgestauter Reparaturbedarf liegt prima vista nicht vor.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung festgestellt. Nachstehend eine tabellarische Übersicht:

Bau- u Erhaltungszustand "Walter & Mary's Sommerstation"							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Fenster							
Kundenbereich							

Abbildung 7:

Bau- und Erhaltungszustand "Walter & Mary's Sommerstation"



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

"Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

Das Superädifikatsgebäude befindet sich gesamt gesehen soweit ersichtlich weitgehend in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Rückgestauter Reparaturbedarf liegt nicht vor.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung festgestellt. Nachstehend eine tabellarische Übersicht:

Bau- u Erhaltungszustand "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Fenster							
Kundenbereich							

Abbildung 8:

Bau- und Erhaltungszustand "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

"Kühllager"

Das Superädifikatsgebäude befindet sich gesamt gesehen soweit ersichtlich weitgehend in einem mittelmäßigen dem Alter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Rückgestauter Reparaturbedarf liegt nicht vor.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung festgestellt. Nachstehend eine tabellarische Übersicht:



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

Bau- u Erhaltungszustand "Kühllager"							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Fenster			ll"				
Kühlanlage							

Abbildung 9:

Bau- und Erhaltungszustand "Kühllager"

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

Sehr gut Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder

Verbesserungsaufwand nötig.

Gut Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Ver-

besserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.

Mittel Von rückgestautem Reparaturaufwand ist auszugehen. Es besteht

kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca. 5 Jahre) Instandhaltungs-,

Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

Schlecht Von rückgestautem Reparaturaufwand ist überwiegend auszugehen.

Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die

Ertragssicherheit empfohlen.

Sehr schlecht Von rückgestautem Reparaturaufwand ist umfassend auszugehen.

Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist

nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.



2.1.4. Nutzflächen

"Walter & Mary's Sommerstation"

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden aus dem übermittelten Plan entnommen und nicht anlässlich der Befundaufnahme bzw in der Natur nachvermessen.

Küche & Sanitärbereich				
Abstellraum	1,08 m ²			
Abstellraum	0,46 m ²			
WC Damen	2,14 m ²			
Vorraum	1,04 m²			
WC Herren	2,19 m²			
WC Personal	1,61 m²			
Küche	3,71 m²			
Kühlzelle	0,96 m²			
Summe	13,19 m²			

	Kuriizelle	0,8
	Summe	13,1
Ā	bbildung 10:	

Kundenbereich	
Raum	25,89 m ²
Summe	25,89 m ²

Nutzfläche gesamt	39,08 m ²
Nutzfläche "Walter &	Mary's Sommerstation"

"Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden anlässlich der Befundaufnahme vom Auftraggeber mitgeteilt und nicht in der Natur nachvermessen. Die Flächen sind entsprechend mit einer gewissen Toleranzbreite zu verstehen.

Küche & Sanitärbereich	
Abstellraum	1,50 m²
WC	1,50 m²
Küche	6,00 m ²
Summe	9,00 m ²

Nutzfläche gesamt	31,00 m ²
Abbildung 11:	

Sum	me	13,00 m ²
Raur	n	13,00 m ²
Lage	er	

Kundenbereich	
Raum	9,00 m²
Summe	9,00 m²

Nutzfläche "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

"Kühllager"

Für die Bewertung des Superädifikats "Kühllager" wurde die Innengröße (Länge 5,45 m, Breite 2,29 m) eines 20 Fuss Standard Kühlcontainers als Nutzfläche herangezogen und nicht anlässlich der Befundaufnahme bzw in der Natur nachvermessen. Das ergibt eine Nutzfläche von 12.48 m². Die Flächen sind entsprechend mit einer gewissen Toleranzbreite zu verstehen.

Befund 1210 Wien. Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler
Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

2.1.5. Energieausweis⁹

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen.

Energieausweise für Wohngebäude: Diese enthalten den Heizwärmebedarf, den Warmwasser-Wärmebedarf, den Heiztechnik-Energiebedarf, den Endenergiebedarf und ggf. noch Empfehlungen für Verbesserungen. Ein eventueller Kühlbedarf oder der Bedarf für die Beleuchtung sind nicht enthalten, diese Werte werden nur für Nicht-Wohngebäude ermittelt.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes **wurde nicht vorgelegt** und wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Auch wird davon ausgegangen, dass ein Energieausweise für derartige Gebäude keine Relevanz hat.

2.2. Außenanlagen

Das Restaurant "Walter & Mary's Sommerstation" verfügt über einen Gastgarten welcher zum Teil mit einem Holzzaun eingefriedet ist. Das Gebäude selbst ist ebenfalls mit einem Holzzaun eingezäunt.

2.3. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl. in- und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Küchenausstattung, Kühlhäuser, Toilettanlagen und dgl naturgemäß zum Gebäude gehören und daher mitbewertet wurden.

2.4. Planmaterial

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

_

⁹ www.energieausweis.at, Stand Dezember 2012



Nachstehender Plan wurde durch den Auftraggeber (aus der Betriebsanlage kopiert) zur Verfügung gestellt.

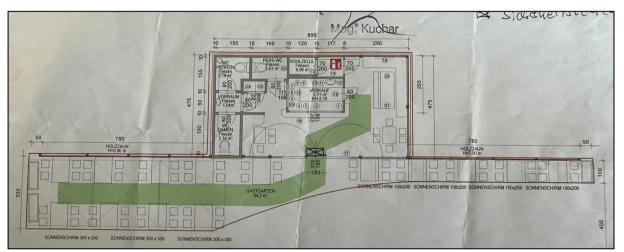
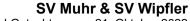


Abbildung 12:

Betriebsanlagengenehmigung "Walter & Mary's Sommerstation"

Anderes Planmaterial zu den beiden anderen Liegenschaften liegt nicht vor.





Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

GUTACHTEN 3.

Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-110 3.1.

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. Unter dem Übergriff "Wert" werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe subsumiert: 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 vorhandener Bauwert gemäß BauRG.

Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Bearünduna (wie z. Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) entsprechen nicht den hier definierten Anforderungen an Befund und Gutachten und sind daher nicht Gegenstand dieser ÖNORM.

Voraussetzungen der Wertermittlung 3.1.1.

Auftragsgemäß wurde der Zeitwert der Baulichkeiten (Superädifikate) ermittelt. Dies ist nicht zwingend ident mit einem Verkehrswert für die Unternehmensnachfolge, welcher sich naturgemäß aus dem Wert des Kundestocks und dgl ergibt.

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.

3.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik

Wahl der Wertermittlungsmethodik gem. § 3 LBG 3.2.1.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

- § 3 Abs 1 LBG Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem ieweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- § 3 Abs 2 LBG Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich sind für die Bewertung mehrere ist. Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

ÖNORM B1802-1

Gutachten 1210 Wien, Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler
Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

3.2.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG. Beleihungswert nach EVS. fairer Wert. Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Im gegenständlichen Fall wird lediglich der Zeitwert der Baulichkeiten im Sachwertverfahren ermittelt.

3.3. Bewertungsvorgang

Auftragsgemäß soll der **Bauzeitwert der Superädifikate** ermittelt werden. Die Bewertung der Superädifikate erfolgt daher nach dem **Sachwertverfahren gem § 6 LBG.** Dabei ist der Bodenwert nicht zu berücksichtigen. Auch sind allfällige Wertbeimessungen für den Unternehmenswert (Kundenstock, Ertragspotential uäm) nicht zu berücksichtigen.

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.



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

3.4. Sachwertverfahren – ÖNORM B 1802-1¹¹

3.4.1. Allgemeines

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.

3.4.2. Bodenwert

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. Im gegenständlichen Fall irrelevant, da nur Zeitwert der Baulichkeiten relevant.

3.4.3. Bauwert

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.

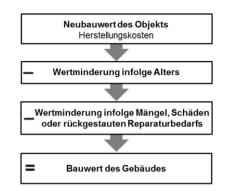
Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör

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.

ÖNORM B1802-1 Pkt 6.4.



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022



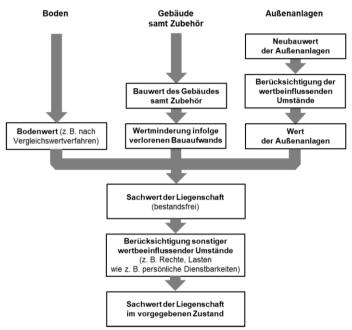


Abbildung 13:

Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1

3.5. Sachwertverfahren "Walter & Mary's Sommerstation"

3.5.1. Allgemeines

- § 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.

Gutachten 1210 Wien, Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler

Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

§ 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.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert, 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 vom Herstellungswert nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. 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 Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

3.5.2. Bauzeitwert

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist grundsätzlich vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung 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.

Die Neuherstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen werden auf Basis von Vergleichswerten, eigener Datenbank und statistischen Materials, unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, mit

€ 4.000,00 /m² Nutzfläche - Küche & Sanitärbereich



€ 3.000,00 / m² Nutzfläche - Kundenbereich

€ 15.000,00 / Außenanlagen pauschal

festgesetzt.

Zur Berechnung des Bauzeitwertes des Gebäudes wird im Hinblick auf die bestehende Nutzung und der Bauweise von einer gewöhnlichen Lebensdauer von 50 Jahren 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.

Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen. 12

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung und der übermittelten Bilddokumentation festgestellt. Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen in einem guten, dem Alter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand. Das Superädifikatsgebäude wurde 2015 umfassend saniert/erneuert. Offenkundig wurden seither auch laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Das fiktive Gebäudealter bzw die gewichtete Restnutzungsdauer errechnen sich durch die anteilige Bauteilverjüngung wie folgt:

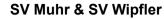
Ableitung der gewichteten Restnutzungsdau	er			
Jahr der Bewertung - Stichtag	2022			
Baujahr	1996			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	50			
Gewöhnliche Restnutzungsdauer (RND)	24			
	Baujahr	% - Anteil Sanierung Bauteile	RND	RND in Jahren
Baulichkeiten	1996	20,00%	24	5
Instandsetzung/Modernisierung	2015	80,00%	43	34
		100%		39

Abbildung 14:

gewichtete Restnutzungsdauer

Es wird sohin von einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren ausgegangen. Unter diesen Annahmen ergibt sich eine lineare Wertminderung in der Höhe von 22,00%, was unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes und der Nutzung plausibel erscheint.

¹² 201 vgl. ÖNORM B 1802, S. 4, Pkt. 5.3.5





Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

Alterswertminderung		
Gebäudealter fiktiv		11
Gesamtnutzungsdauer (GND)		50
Restnutzungsdauer (RND) gewichtet		39
Lineare Alterswertminderung	in %	22,00
Abbildung 15:		Restnutzungsdauer

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen des Bestandsobjektes auf bewertungsgegenständlicher Liegenschaft wurden ausschließlich aus dem übermittelten Plan

entnommen und nicht anlässlich der Befundaufnahme bzw in der Natur nachvermessen.

Küche & Sanitärbereich	
Abstellraum	1,08 m²
Abstellraum	0,46 m ²
WC Damen	2,14 m ²
Vorraum	1,04 m²
WC Herren	2,19 m ²
WC Personal	1,61 m²
Küche	3,71 m ²
Kühlzelle	0,96 m²
Summe	13,19 m²
Abbildung 16:	

Kundenbereich	
Raum	25,89 m ²
Summe	25,89 m ²

Nutzfläche gesamt	39,08 m ²

Nutzfläche

Der Bauzeitwert der Baulichkeiten und Außenanlagen errechnet sich unter diesen Annahmen sowie wie folgt:

Bauwert Gebäude & Außenanlagen		
Nutzfläche Küche & Sanitärbereich		13,19 m²
Neuherstellungskosten - NHK	€	4 000
Zwischensumme	€	52 760
Nutzfläche Kundenbereich		25,89 m²
Neuherstellungskosten - NHK	€	3 000
Zwischensumme	€	77 670
Außenanlagen pauschal	€	15 000
Summe	€	145 430
Baukostensteigerung	€	-
Summe Neuherstellungskosten - NHK	€	145 430
Fehlende Arbeiten	€	-
Gekürzter Herstellungswert	€	145 430
Lineare Alterswertminderung	22,00% -€	31 995
Gebäudesachwert	€	113 435
Abschläge wertbeeinflussende Umstände	€	-
Baumängel und Bauschäden	€	-
Rückgestauter Reparaturaufwand	€	=
Bauwert des Gebäudes	€	113 435

Abbildung 17: Bauzeitwert



3.5.3. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der zu bewertenden Liegenschaft errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	€	-
Bauwert Gebäude inkl Küche etc & Außenanlagen	€	113 435
Sachwert der Liegenschaft	€	113 435
Sachwert gerundet	€	113 000
Abbildung 18:	Sac	hwert der Liegenschaft

3.6. Sachwertverfahren "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

Auf eine neuerliche Beschreibung der Methodik wird verzichtet. Es wird auf Pkt 3.5. verwiesen.

3.6.1. Bauzeitwert

Die Neuherstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen werden auf Basis von Vergleichswerten, eigener Datenbank und statistischen Materials, unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, mit

€ 4.000,00 /m² Nutzfläche – Küche & Sanitärbereich

€ 1.800,00 /m² Nutzfläche – Lager

€ 3.000,00 / m² Nutzfläche – Kundenbereich

festgesetzt.

Zur Berechnung des Bauzeitwertes des Gebäudes wird im Hinblick auf die bestehende Nutzung und der Bauweise von einer gewöhnlichen Lebensdauer von **50 Jahren** ausgegangen.

Das fiktive Gebäudealter bzw die gewichtete Restnutzungsdauer errechnen sich durch die anteilige Bauteilverjüngung wie folgt:

Ableitung der gewichteten Restnutzungsdaue	r	
Jahr der Bewertung - Stichtag	2022	
Baujahr	2018	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	50	
Gewöhnliche Restnutzungsdauer (RND)	46	



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

	Baujahr	% - Anteil Sanierung Bauteile	RND	RND in Jahren
Baulichkeiten	2018	100,00%	46	46
Instandsetzung/Modernisierung			-	-
		100%	•	46

Abbildung 19:

gewichtete Restnutzungsdauer

Es wird sohin von einer **Restnutzungsdauer von 46 Jahren** ausgegangen. Unter diesen Annahmen ergibt sich eine lineare Wertminderung in der Höhe von 8,00%, was unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes und der Nutzung plausibel erscheint.

Alterswertminderung		
Gebäudealter fiktiv		4
Gesamtnutzungsdauer (GND)		50
Restnutzungsdauer (RND) gewichtet		46
Lineare Alterswertminderung	in %	8,00

Abbildung 20: Restnutzungsdauer

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden anlässlich der Befundaufnahme vom Auftraggeber mitgeteilt und nicht in der Natur nachvermessen.

Küche & Sanitärbereich	
Abstellraum	1,50 m ²
WC	1,50 m ²
Küche	6,00 m ²
Summe	9,00 m ²

Lager	
Raum	13,00 m ²
Summe	13,00 m ²

Kundenbereich	
Raum	9,00 m²
Summe	9.00 m ²

Nutzfläche gesamt 31,00 m²

Abbildung 21:

Der Bauzeitwert der Baulichkeiten und Außenanlagen errechnet sich unter diesen Annahmen sowie wie folgt:

Bauwert Gebäude & Außenanlagen		
Nutzfläche Küche & Sanitärbereich		9,00 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€	4 000
Zwischensumme	€	36 000
Nutzfläche Lager		13,00 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€	1 800
Zwischensumme	€	23 400
Nutzfläche Kundenbereich		9,00 m ²
Neuherstellungskosten - NHK	€	3 000
Zwischensumme	€	27 000
Außenanlagen pauschal	€	-
Summe	€	86 400
Baukostensteigerung	€	-
Summe Neuherstellungskosten - NHK	€	86 400
Fehlende Arbeiten	€	-
Gekürzter Herstellungswert	€	86 400

Nutzfläche

1210 Wien, Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler

Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

Lineare Alterswertminderung	22,00% -€	6 912
Gebäudesachwert	€	79 488
Abschläge wertbeeinflussende Umstände	€	-
Baumängel und Bauschäden	€	-
Rückgestauter Reparaturaufwand	€	-
Bauwert des Gebäudes	€	79 488

Abbildung 22: Bauzeitwert

3.6.2. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der zu bewertenden Liegenschaft errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

Sachwert der Liegenschaft					
Bodenwert	€	-			
Bauwert Gebäude & Außenanlagen	€	79 488			
Sachwert der Liegenschaft	€	79 488			

Sachwert gerundet € 79 000

Abbildung 23:

Sachwert der Liegenschaft

3.7. Sachwertverfahren "Kühllager"

Auf eine neuerliche Beschreibung der Methodik wird verzichtet. Es wird auf Pkt 3.5. verwiesen.

3.7.1. Bauzeitwert

Die Neuherstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen werden auf Basis von Vergleichswerten, eigener Datenbank und statistischen Materials, unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, mit

€ 1.600,00 /m² Nutzfläche - Kühlcontainer

festgesetzt.

Zur Berechnung des Bauzeitwertes des Gebäudes wird im Hinblick auf die bestehende Nutzung und der Bauweise von einer gewöhnlichen Lebensdauer von **40 Jahren** ausgegangen.

Das fiktive Gebäudealter bzw die gewichtete Restnutzungsdauer errechnen sich durch die anteilige Bauteilverjüngung wie folgt:

Ableitung der gewichteten Restnutzung		
Jahr der Bewertung - Stichtag	2022	
Baujahr	2002	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	40	



Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

Gewöhnliche Restnutzungsdauer (RND)	20			
	Baujahr	% - Anteil Sanierung Bauteile	RND	RND in Jahren
Baulichkeiten	2002	100,00%	20	20
Instandsetzung/Modernisierung			-	-
		100%		20

Abbildung 24:

gewichtete Restnutzungsdauer

Es wird sohin von einer **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** ausgegangen. Unter diesen Annahmen ergibt sich eine lineare Wertminderung in der Höhe von 50,00%, was unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes und der Nutzung plausibel erscheint.

Alterswertminderung		
Gebäudealter fiktiv		20
Gesamtnutzungsdauer (GND)		40
Restnutzungsdauer (RND) gewichtet		20
Lineare Alterswertminderung	in %	50,00
ALL: 1-1 OF:		D t t

Abbildung 25: Restnutzungsdauer

Für die Bewertung des Superädifikats "Kühllager" wurde die Innengröße (Länge 5,45 m, Breite 2,29 m) eines 20 Fuss Standard Kühlcontainers als Nutzfläche herangezogen und nicht anlässlich der Befundaufnahme bzw in der Natur nachvermessen. Das ergibt eine Nutzfläche von 12,48 m².

Der Bauzeitwert der Baulichkeiten und Außenanlagen errechnet sich unter diesen Annahmen sowie wie folgt:

Bauwert Gebäude & Außenanlagen		
Kühlcontainer		12,48 m²
Neuherstellungskosten - NHK	€	1 600
Zwischensumme	€	19 969
Außenanlagen pauschal	€	-
Summe	€	19 969
Baukostensteigerung	€	-
Summe Neuherstellungskosten - NHK	€	19 969
Fehlende Arbeiten	€	-
Gekürzter Herstellungswert	€	19 969
Lineare Alterswertminderung	75,00% -€	9 984
Gebäudesachwert	€	9 984
Abschläge wertbeeinflussende Umstände	€	-
Baumängel und Bauschäden	€	-
Rückgestauter Reparaturaufwand	€	
Bauwert des Gebäudes	€	9 984

Abbildung 26:

Bauzeitwert





3.7.2. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der zu bewertenden Liegenschaft errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

Sachwert der Liegenschaft					
Bodenwert	€	1			
Bauwert Gebäude & Außenanlagen	€	9 984			
Sachwert der Liegenschaft	€	9 984			

Sachwert gerundet	€	10 000
Abbildung 27:		Sachwert der Liegenschaft

Zur Plausibilisierung des Sachwerts des Kühlcontainers konnten nachstehende Vergleichsangebote eruiert werden. Somit erscheint das Wertermittlungsergebnis plausibel und marktkonform.

Nr.	Fuss	Zustand	Art	Baujahr	Hersteller	Ang	jebotspreise netto	Link
1	20	Gebraucht	Kühlcontainer	2002	Carrier	€	12 650,00	https://www.mtcontainer.de/contain ershop/container/kuehlcontainer/p/ 20-fuss-naru-288147-2/
2	20	Gebraucht	Kühlcontainer	2002	Carrier	€	6 300,00	https://www.maschinensucher.at/sonstige%2Fother- 20+ft+carrier+reefer%2Fk%C3%BChlcontainer/i-7615559

Abbildung 28: Vergleichsangebote

3.8. Bauzeitwert "Walter & Mary's Sommerstation"

Der Bauzeitwert des Superädifikatsgebäudes "Walter & Mary's Sommerstation" am Grundstück GSt-Nr. 1633 der Liegenschaft EZ 989, KG 01603 Donaufeld, BG Floridsdorf Wien mit der Adresse 1210 Wien, Neue Donau, U6 Parkplatz wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Stichtag 19. Oktober 2022

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 113.000,00 (in Worten: Euro Einhundertdreizehntausend)





3.9. Bauzeitwert "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"

Der Bauzeitwert des Superädifikatsgebäudes "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" am Grundstück GSt-Nr. 579/4. der Liegenschaft EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf mit der Adresse 1210 Wien, Donauplatz wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Stichtag 19. Oktober 2022

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 79.000,00 (in Worten: Euro Neunundsiebzigtausend)

3.10. Bauzeitwert "Kühllager"

Der Bauzeitwert des Superädifikatsgebäudes "Kühllager" am Grundstück GSt-Nr. 579/4. der Liegenschaft EZ 449, KG 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf mit der Adresse 1210 Wien, Donauplatz wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Stichtag 19. Oktober 2022

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 10.000,00 (in Worten: Euro Zehntausend)



4. BILDDOKUMENTATION "WALTER & MARY'S S."

Bilddokumentation



Bilddokumentation



Bilddokumentation





Bilddokumentation



Bilddokumentation







Bilddokumentation



Bilddokumentation









Bilddokumentation



Bilddokumentation





Bilddokumentation



Bilddokumentation







Bilddokumentation



Bilddokumentation



Abbildung 29:

Bilddokumentation "Walter & Mary's Sommerstation" 19.10.2022



5. BILDDOKUMENTATION "MARONI & LANGOS"

Bilddokumentation



Bilddokumentation







Bilddokumentation



Bilddokumentation







Bilddokumentation



Bilddokumentation



Abbildung 30:

Bilddokumentation "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" 19.10.2022



6. BILDDOKUMENTATION "KÜHLLAGER"

Bilddokumentation



Bilddokumentation







Bilddokumentation





Bilddokumentation





Bilddokumentation



Bilddokumentation



Bilddokumentation



Abbildung 31:

Bilddokumentation "Kühllager" 19.10.2022



7. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

7.1. Europäische Bewertungsstandards 2020 - 9. Auflage¹³

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter unter Einhaltung der **EVS 3** der deutschen Übersetzung der European Valuation Standards der TEGoVA 2020, 9. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter zu erstellen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Kunden 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) anerkannte Bewertungsgrundlage(n) stützt.

EVS 3.5.2. Interessenskonflikt

Die Anforderungen der Gutachter hinsichtlich der fachlichen Objektivität bedeuten, dass sie sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenkonflikt darstellen könnten, bewusst sein müssen. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Kunden ersuchen, andere interessierte oder mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob ein möglicher Interessenkonflikt für den Gutachter selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige besteht.

Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich mitzuteilen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er den Auftrag aufrecht erhalten möchte oder nicht, vorbehaltlich einer klaren Darstellung des Sachverhalts in jeglichen vom Gutachter erstellten Wertzertifikaten oder Wertgutachten.

Es können sich Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Wünsche des Kunden dennoch ablehnt.

_

Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 9. Auflage, EVS 2020 der TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg



EVS 3.5.3. Unabhängigkeit des Sachverständigen

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Kunden oder zu einer anderen Partei es umso erforderlicher machen, dass der Gutachter handlungsfähig und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatschlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar sind. Jegliche Verbindungen, andere potenzielle Interessenskonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden schriftlich mitzuteilen und im Wertgutachten festzuhalten.

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

EVS VI Verhaltenskodex für europäische Gutachter

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

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

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards aufrechterhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Kunden, denen gegenüber einer 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.

- 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

Erklärungen des Sachverständigen

1210 Wien, Portfolio Via Donau



SV Muhr & SV Wipfler
Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

Bolana and Galachion vom 21. Oktober 2022

- 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.

7.2. 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 der Auftraggeberin oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.





Befund und Gutachten vom 21. Oktober 2022

7.3. EN 16775¹⁴ Dezember 2015 ICS 03.080.99

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

7.4. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

Der unterfertigende Sachverständige hat die Auftraggeberin 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.

7.5. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Frau Melissa Metal BA erstellt zu haben.

Wien, am 21. Oktober 2022

ANUEL WIDE TO SEATON THE PARTY OF THE PARTY

SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert
Allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Recognised European Valuer

_

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



8. BEILAGEN

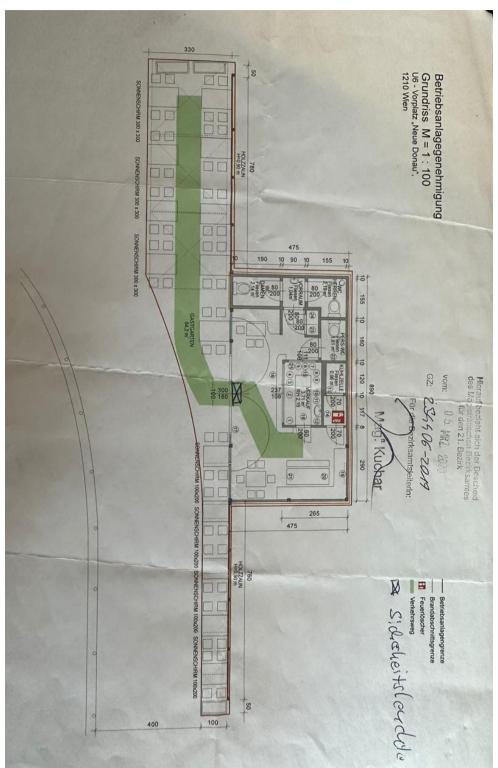


Abbildung 32:

Betriebsanlagebewilligung "Walter & Mary's Sommerstation"



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Mikrostandort "Walter & Mary's Sommerstation" © Vienna GIS	14
Abbildung 2:	Orthofoto "Walter & Mary's Sommerstation" © Vienna GIS	14
Abbildung 3:	Mikrostandort "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" © Vienna GIS	15
Abbildung 4:	Orthofoto "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" © Vienna GIS	15
Abbildung 5:	Mikrostandort "Kühllager" © Vienna GIS	
Abbildung 6:	Orthofoto "Kühllager" © Vienna GIS	16
Abbildung 7:	Bau- und Erhaltungszustand "Walter & Mary's Sommerstation"	17
Abbildung 8:	Bau- und Erhaltungszustand "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"	
Abbildung 9:	Bau- und Erhaltungszustand "Kühllager"	19
Abbildung 10:	Nutzfläche "Walter & Mary's Sommerstation"	20
Abbildung 11:	Nutzfläche "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff"	20
Abbildung 12:	Betriebsanlagengenehmigung "Walter & Mary's Sommerstation"	22
Abbildung 13:	Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1	
Abbildung 14:	gewichtete Restnutzungsdauer	28
Abbildung 15:	Restnutzungsdauer	29
Abbildung 16:	Nutzfläche	29
Abbildung 17:	Bauzeitwert	29
Abbildung 18:	Sachwert der Liegenschaft	30
Abbildung 19:	gewichtete Restnutzungsdauer	31
Abbildung 20:	Restnutzungsdauer	31
Abbildung 21:	Nutzfläche	31
Abbildung 22:	Bauzeitwert	32
Abbildung 23:	Sachwert der Liegenschaft	32
Abbildung 24:	gewichtete Restnutzungsdauer	33
Abbildung 25:	Restnutzungsdauer	33
Abbildung 26:	Bauzeitwert	33
Abbildung 27:	Sachwert der Liegenschaft	
Abbildung 28:	Vergleichsangebote	34
Abbildung 29:	Bilddokumentation "Walter & Mary's Sommerstation" 19.10.2022	
Abbildung 30:	Bilddokumentation "Maroni & Langos vis a vis Schulschiff" 19.10.2022	
Abbildung 31:	Bilddokumentation "Kühllager" 19.10.2022	47
Abbildung 32:	Betriebsanlagebewilligung Walter & Mary's Sommerstation"	52