



Bewertungsgutachten

Superädifikat auf Liegenschaft EZ 9, Kaiserebersdorf Herrschaft, in 1220 Wien



Von der
Hofstätter Gastronomie GmbH (AG)
Dammstraße 29
A-1200 Wien

wurde Herr KommR Herbert Tomasetig, MRICS (AN)
mit der Ermittlung des Verkehrswertes des Superädifikates
auf der genannten Liegenschaft beauftragt.

Inhaltsverzeichnis

Auftragsgegenstand	6
1 Grundlagen	7
1.1 Bewertungstichtag	7
1.2 Unterlagen	7
1.3 Recherchen	8
1.4 Besichtigung des Superädifikates	9
1.5 Literatur, Aufsätze und Abhandlungen	9
2 Begriffsdefinitionen und Methoden	11
2.1 Bewertungsgutachten	11
2.2 Verkehrswert.....	11
2.3 Marktwert	12
2.3.1 Marktwert gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA und des IVSC 12	
2.4 Vergleichswert	12
2.5 Sachwert.....	13
2.6 Ertragswert	14
2.7 Pachtwertverfahren	14
2.7.1 Allgemeines	14
2.7.2 Auszug Ablaufschema	15
2.7.3 Durchschnittliche Pachtsätze in % des Umsatzes	16
2.7.4 Liegenschaftszinssatz.....	17
2.8 Wahl des Bewertungsverfahrens	17
2.9 Reparaturanstau und Investitionsbedarf.....	19
2.10 Gesamtnutzungsdauer	19
2.11 Technische Gesamtnutzungsdauer.....	20
2.12 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	20
2.13 Restnutzungsdauer.....	20
2.14 Wertminderung wegen Alters.....	20
2.15 Zustandswertminderung nach Heideck	21

2.16	Highest-and-Best-Use als Leitlinie	23
3	Befund.....	25
3.1	Allgemeines.....	25
3.1.1	Grundbuchstand	25
3.1.2	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	26
3.1.3	Bauakten.....	27
3.1.4	Gebäuderisiko	27
3.1.5	Denkmalschutz.....	28
3.1.6	Energieausweis	28
3.1.7	Technische Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen.....	28
3.1.8	Brauchbarkeit des Bewertungsgegenstandes.....	29
3.1.9	Umsatzsteuerliche Aspekte	29
3.1.10	Kontaminierungen	30
3.1.11	Hochwassergefährdung	30
3.1.12	Erdbebengefährdung.....	30
3.1.13	Lärmbelastung Umgebungslärm	31
3.1.14	Blitzdichte	32
3.1.15	Hagelgefährdung	32
3.1.16	Landschafts- und Naturschutz	32
3.1.17	Lage, Verkehrsanbindung und Parkplätze	32
3.1.18	Beschreibung des bestandsgegenständlichen Grundstücksteiles	33
3.1.19	Anschlüsse	33
3.2	Gebäudezugang und Zufahrt	33
3.3	Gebäude und baulicher Zustand	33
3.4	Flächen- und Raumaufstellung	34
3.5	Verabreichungsplätze (Sitzplätze) Gastronomie.....	35
3.6	Eckdaten Bestandsvertrag (Superädifikat).....	36
3.7	Restaurant- bzw. Gasthausbetrieb.....	37
3.8	Immobilienmarkt.....	37
3.8.1	Recherchen Verkaufstransaktionen	37
3.8.2	WKO Immobilienpreisspiegel.....	37
3.9	Expertengespräche und Kennzahlen Gastronomie.....	37
4	Bewertung	39
4.1	Allgemeines.....	39
4.2	Auswahl des Bewertungsverfahrens.....	39

4.3	Nutzungsalternativen (Highest-and-Best-Use)	39
4.4	Ermittlung des fiktiven Jahresumsatzes.....	39
4.5	Pachtsatz in Prozent vom Nettojahresumsatzes.....	41
4.6	Betriebseinrichtung	42
4.7	Liegenschaftsbestandszins.....	42
4.8	Restnutzungsdauer (RND).....	42
4.9	Kapitalisierungszinssatz	42
4.10	Vervielfältiger Superädifikat.....	43
4.11	Miet-/Pachtausfallwagnis.....	44
4.12	Bewirtschaftungskosten	44
4.12.1	Instandhaltungskosten	44
4.12.2	Betriebskosten	45
4.13	Reparaturanstau und Investitionsbedarf.....	45
4.14	Ermittlung des Ertragswertes - Restnutzungsdauer 10 Jahren.....	45
4.15	Ermittlung des Ertragswertes - Restnutzungsdauer 20 Jahren.....	46
4.16	Ermittlung des Ertragswertes - Restnutzungsdauer 30 Jahren.....	47
5	Verkehrswert bei einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren	48
6	Verkehrswert bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren	48
7	Verkehrswert bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren	48
	Anhangverzeichnis.....	50
	Anhang	51



Auftragsgegenstand

Ermittlung der Verkehrswerte für die Pachtzeiträume 10, 20 und 30 Jahre, des auf der gepachteten Teilfläche von 1260 m² der nachstehender Liegenschaft befindlichen Superädifikates - Ufergasthaus Oase, 1220 Wien, Finsterbuschstraße - zur Wertbestimmung für den geplanten Verkauf.

Liegenschaft

Adresse:	Finsterbuschstraße 1220 Wien
Katastralgemeinde:	01661 Kaiserebersdorf Herrschaft
Bezirksgericht:	Donaustadt
EZ:	9
GST-Nr.:	368/17
GST-Fläche:	113024 m ²
Eigentümer:	Stadt Wien
Anteil:	2/3
Eigentümer:	Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung)
Anteil:	1/3
Superädifikat:	Ufergasthaus Oase
Eigentümer:	Alexander Hofstätter

1 Grundlagen

1.1 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde vereinbarungsgemäß der 06.09.2013 festgelegt.

1.2 Unterlagen

- Auftrag gemäß Angebot vom 16.07.2013
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM) Gst.: 368/17 vom 25.09.2013
- Grundbuchauszug EZ 9 vom 16.07.2013
- BG Donaustadt Grundbuch Bauwerkskartei
- BG Floridsdorf Grundbuch Urkundensammlung
- Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen genehmigt vom Gemeinderat mittels Beschluss vom 21.09.2001, Plandokument 7300/8 von der MA 21 B.
- Einreichpläne vom Juni 1987 von Alexander Hofstätter Buffet Betriebe
- Bau- und Investitionsakten (2 Ordner) von Alexander Hofstätter Buffet Betriebe
- Bestandsvertrag zwischen Wasserdirektion namens Donauhochwasserschutz-Konkurrenz und Alexander Hofstätter vom 05.08.1985
- Nachtrag zu dem Bestandsvertrag zwischen Wasserdirektion namens Donauhochwasserschutz-Konkurrenz und Alexander Hofstätter, vom 24.08.1987
- Baubewilligung gemäß § 71 der Bauordnung von Wien, vom 02.10.1986
- Benützungsbewilligung für das Restaurantgebäude, vom 31.03.1992
- Betriebsanlagengenehmigung vom 18.09.1987
- Technische Beschreibung der Entlüftungsanlage vom 18.08.1987, von Prager GmbH (Bauführer)
- Kanalbefund Hauskanalisierung (Senkgrube), vom 15.01.1992
- Naturschutzbehördliche Genehmigung zur Errichtung eines Gastgewerbebetriebes, vom 24.09.1986
- Versicherungspolizze (Feuer,- Sturmschaden,- Einbruch,- Leitungswasserschaden,- Glas- und Haftpflichtversicherung, Laufzeit bis 01.06.2019)
- Musterpachtvertrag (Unternehmensverpachtung) von Herrn Alexander Hofstätter

- Bestandszinsvorschreibung für Leistungszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013, von Donau Hochwasserschutz Konkurrenz
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster vom 25.09.2013
- Abfrage beim BMLFUW > Hochwassergefährdung vom 25.09.2013
- Abfrage beim BMLFUW > Erbebengefährdung vom 25.09.2013
- Abfrage beim BMLFUW > Lärmbelastung aus Umgebungslärm vom 25.09.2013
- Abfrage beim BMLFUW > Regionalisierung der Blitzdichte vom 25.09.2013
- Abfrage beim BMLFUW > Hagelgefährdung vom 25.09.2013
- Österreichische Nationalbank > Definition der Kennzahlen
- Gastro-Check 24 > die wichtigsten Kennzahlen
- Tourismusschule Salzburg Prof. Mag. Karin Kilian > Benchmarks (Branchenkennzahlen) Hotellerie und Gastronomie
- KMU Forschung Austria (Wolfgang Valentin) > Bilanzbranchenbild 2011/2012 Restaurants und Gaststätten
- KMU Forschung Austria (Wolfgang Valentin) > Bilanzbranchenbild 2011/2012 Buffets und Imbissstuben

1.3 Recherchen

- Vor Ort, telefonisch, Email > AG (Alexander Hofstätter), Div. Unterlagen und Informationen.
- Vor Ort > Begehung und Befahrung des Umfeldes der Liegenschaft (Infrastruktur)
- Internet > Grundbuch
- Bezirksgericht Donaustadt > Einsicht in die Bauwerkskartei
- Bezirksgericht Floridsdorf > Einsicht in die Urkundensammlung
- Wien 20 > MA 37, Bauakteneinsicht bzw. Rücksprache mit dem zuständigen Gruppenleiter der Baupolizei, Herrn DI Michael Marx
- Internet > Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster
- Internet > BMLFUW Hochwassergefährdung
- Internet > BMLFUW Erdbebengefährdung
- Internet > BMLFUW Lärmbelastung aus Umgebungslärm
- Internet > BMLFUW > Regionalisierung der Blitzdichte
- Internet > BMLFUW > Hagelgefährdung
- Internet > Vergleichsobjekte - Grundbuchdatenbank von ImmoUnited



- Telefonisch > Fachverband Gastronomie WKO
- Persönlich, telefonisch und schriftlich > Expertengespräch mit SV KommR Hubert Schöbinger (Immobiliensachverständiger & -makler), WKW Fachgruppe Gastronomie, Mag. Josef Schneider (Gastronom), Wolfgang Valentin (Wirtschaftstreuhand) und ein namhaftes Wirtschaftstreuhand-Unternehmen
- Internet (Mag. Schneider) > Definition der Kennzahlen (<http://www.oenb.at/>)
- Mag. Schneider > die wichtigsten Kennzahlen (copyright by gastzro-check24)
- Internet > Benchmarks (Branchenkennzahlen) Hotellerie und Gastronomie (edu.ts-salzburg.at/kilianonline/RW5/Kennzahlen-Benchmarks%20neu.xls)

1.4 Besichtigung des Superädifikates

Die Besichtigung des Superädifikates und des in Bestand genommenen Liegenschaftsteiles wurde am 06.09.2013, im Beisein von Herrn Andreas Wolfsbauer (Sachverständigenbüro Tomasetig) und Herrn Alexander Hofstätter, durchgeführt.

- Besichtigung und Begehung der Liegenschaft
- Fotodokumentation

1.5 Literatur, Aufsätze und Abhandlungen

- Seiser, Kainz (HRSG) 2011: Der Wert von Immobilien
- Bienert, Funk (HRSG) 2009: Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage
- Heimo Kranewitter (HRSG) 2010: Liegenschaftsbewertung 6. Auflage
- Stabenteiner (HRSG) 2005: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kothbauer Malloth Rücklinger WKO (HRSG) 2006: MRG, WEG, EAVG, RichtWG, HeizKG
- Sven Bienert (HRSG) 2005: Bewertung von Spezialimmobilien
- Kleiber, Simon (HRSG) 2007: Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage
- Holzner, Renner (HRSG) 2005: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen 29. Auflage
- Rössler-Langer fortgeführt von Simon, Kleiber Joeris, Simon (HRSG) 2005: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

- Royal Institution of Chartered Surveyors (HRSG) 2010: Die Wertermittlungsstandards der RICS – Deutsche Ausgabe
- HVB der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – Landesverband Steiermark und Kärnten, Arbeitskreis der Fachgruppe Immobilien (HRSG) 2006: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 3. Auflage
- WKO (HRSG): Immobilienpreisspiegel 2013

2 Begriffsdefinitionen und Methoden

2.1 Bewertungsgutachten

Bei Immobilienbewertungen hat der Gutachter die Aufgabe mit Methoden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen, eine stichtagsbezogene Abbildung des Marktgeschehens durchzuführen und den durchschnittlichen Wert-/Preis nachvollziehbar und schlüssig zu ermitteln. Da Kaufentscheidungen in der Wirklichkeit nicht nur nach rationalen Gesichtspunkten getroffen werden sind bei der Immobilienbewertung empirisch abgesicherte Methoden gegenüber den rein theoretischen Modellen zu bevorzugen.

Im Befundteil des Bewertungsgutachtens sind neben allgemein rein informativen Daten primär sämtliche bewertungsrelevanten und ergebnisbeeinflussenden Tatsachen-/Einflussfaktoren zu erfassen und zu beschreiben.

Die Auswahl der zur Anwendung gebrachten Methode(n) ist vom Gutachter, bezüglich der Bewertungstauglichkeit für das gegenständliche Bewertungsobjekt unter Einbeziehung des jeweiligen Bewertungszweckes, zu begründen.

Um die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit eines Gutachtens zu gewährleisten ist es für den Gutachter unumgänglich, dass dieser für die im Befundteil erfassten Tatsachen, die in die zur Anwendung gebrachte(n) Methode(n) einfließen, eine explizite Begründung für deren Bewertungsrelevanz und deren Wirkungsstärke-/Einfluss auf das Bewertungsergebnis im Bewertungsteil darlegt. Zusätzlich sind auch bei allen sonstigen Eingangsparametern, die in den Methoden/Modellen zum Einsatz kommen, die zum Ansatz kommenden Werte vom Gutachtensersteller zu begründen.

2.2 Verkehrswert

§ 2 (2)f. LBG: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. (Quelle:

Immobilienbewertung Österreich Seite 45)

2.3 Marktwert

Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (Bewertungstichtag), den eine Immobilie repräsentiert. Er ist in unterschiedlichen Quellen definiert, wobei jedoch sachlich keine Unterschiede gegeben sind. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 46)

2.3.1 Marktwert gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA und des IVSC

Die vom IVSC (International Valuation Standards Committee) und der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) anerkannte Definition lautet:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitpunkt in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 46/47)

2.4 Vergleichswert

§ 4 (1) LBG: Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 46)

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den vorherrschenden Gepflogenheiten an den jeweiligen Immobilienmärkten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 160)

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Die ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 160).

2.5 Sachwert

§ 6 (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). (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 45)

Der Bodenwert als fixer Bestandteil des Sachwertverfahrens wird im **Vergleichswertverfahren** ermittelt. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 274)

Bodenwert und Gebäude sind über die Lebensdauer der baulichen Anlage untrennbar verbunden. Es wird umgangssprachlich auch vom „**gebundenen Bodenwert**“ gesprochen. Bei bebauten Liegenschaften sind Grund und Boden hinsichtlich der freien Disponierbarkeit eingeschränkt. Durch die Bebauung ändert sich der ursprüngliche Zustand des Grundstücks, wodurch der Boden aus dem „Markt für unbebaute Grundstücke ausscheidet. Entsprechend können sich Abschläge gegenüber dem ungebundenen Bodenwert ergeben – die jedoch zu begründen sind. Erweiterungs- bzw. Reserveflächen auf einer Liegenschaft, die wirtschaftlich selbständig verwertet werden können, sind zu identifizieren und getrennt vom gebundenen Bodenwert als unbebaute Flächen zu bewerten. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 274)

Der Neubaubauwert der baulichen Anlage (auch als Herstellungswert der Gebäude bezeichnet) ist getrennt vom Wert des Grund und Bodens zu ermitteln. Die bauliche Anlage umfassen die Gebäude, die baulichen Außenanlagen sowie ggf. bestehende besondere (Betriebs-) Einrichtungen. (Quelle:

Immobilienbewertung Österreich Seite 275)

Wichtig ist, dass der Neubauwert auf Grundlage von **gewöhnlichen Herstellungskosten** zu bemessen ist, wozu auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten sowie anteilige Honorare zählen. Es handelt sich **nicht** um jene Kosten, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit tatsächlich entstanden sind, sondern um jene fiktiven Kostenbeträge, die für die Neuerrichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag üblicherweise aufgewendet werden müssen. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 275)

Die **gewöhnlichen Herstellungskosten** sind jene fiktiven Kostenbestandteile, die für die Neuerrichtung des Gebäudes zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müssten. Diese Kosten sind **nicht Rekonstruktionskosten**, wie sie für eine bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wäre, sondern Herstellungskosten, die zum Bewertungsstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der technischen Entwicklung aufzubringen wären. Es handelt sich um sog. **neuezeitliche Ersatzbeschaffungskosten**. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 275)

2.6 Ertragswert

§ 5 (1) LBG: Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 45)

2.7 Pachtwertverfahren

2.7.1 Allgemeines

Das Pachtwertverfahren ist eine Sonderform des Ertragswertverfahrens, bei der anstelle von nachhaltig erzielbaren Mieterträgen von nachhaltig erzielbaren Pachterträgen ausgegangen wird (Quelle: Der Wert von Immobilien, Seite 658)

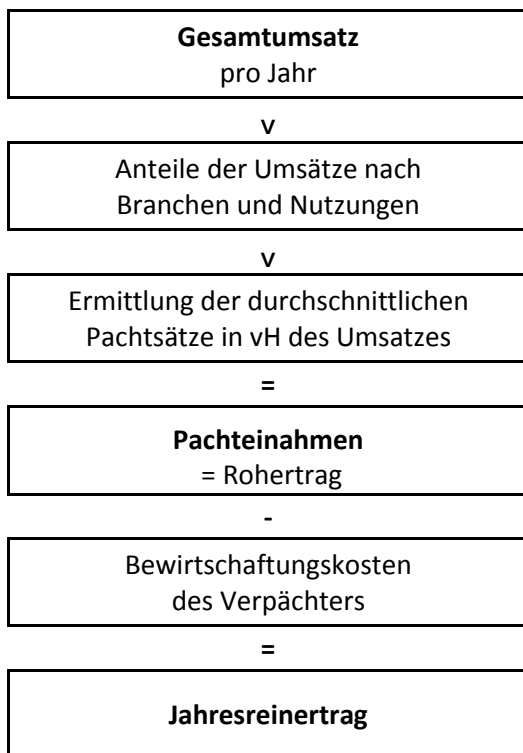
Im Sinne des Ertragswertverfahrens ist für die Ermittlung des Jahresreinertrages vom nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag (Jahrespachteinnahmen) auszugehen und sind die Erträge um die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten des Verpächters zu vermindern.

Der nachhaltige erzielbare Pachterlös wird auf branchenspezifischen Durchschnittspachten abgeleitet.

Die weitere Vorgangsweise erfolgt analog dem Ertragswertverfahren (Quelle: Der Wert von Immobilien, Seite 658).

Das Pachtwertverfahren findet seine Anwendung bei ertragsorientierten Sonderimmobilien, wie Hotels, Pflegeheime, Kliniken, Freizeitimmobilien, Tankstellen u.a. und teilweise bei gewerblich genutzten Liegenschaften, wie zB bei Geschäftslokalen in Einkaufszentren [Umsatzmieten] (Quelle: Der Wert von Immobilien, Seite 658).

2.7.2 Auszug Ablaufschema



Quelle: Der Wert von Immobilien - Eigene Darstellung



2.7.3 Durchschnittliche Pachtsätze in % des Umsatzes

(Kleiber/Simon [41] und Erfahrungswerte Seiser)

Die nachstehenden Pachtsätze beinhalten das Pachtentgelt für das Inventar. Bei der Verkehrswertermittlung ist jedoch der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Inventars (Möbel) auszuweisen. Dh die angegebenen Pachtsätze sind dementsprechend um das Pachtentgelt für Inventar zu bereinigen (Quelle: Der Wert von Immobilien, Seite 658).

Dieser Anteil kann mit bis zu rd. 25% der Pachtsätze angenommen werden (vgl. Liegenschaftsbewertung 6. Auflage, HRSG Heimo Kranewitter)

	Hotel/Restaurant	Hotel Garni
Beherbergung	15 - 20 %	18 - 22 %
Speisen	6 - 10 %	8 - 12 %
Getränke	8 - 10 %	8 - 12 %
Sonstiges	10 - 15 %	
in Sonderfällen maximal	25%	20 - 22 %
für Gesamtumsatz	15 - 18 %	20 - 22 %

Ausstattung	Stadthotel	Hotel Garni	Kur- u. Ferienhotel
normal	11 - 13%	18 - 20 %	8 - 10 %
gehoben	11 - 13 %	20 - 24 %	11 - 13 %
überdurchschnittlich	13 - 15 %		10 - 15 %

Beherbergung	
einfache Betriebe (ohne Nasszellen)	10 - 15 %
einfache Betriebe (mit Nasszellen)	15 - 20 %
guter Betrieb	20 - 30 %
sehr guter Betrieb	25 - 35 %
Luxushotel	über 30 %

Speisen/Getränke	
Schankbetrieb	6 - 8 %
Pubs	
gute	8 - 10 %
sehr gute	10 - 12 %
Bistros	10 - 12 %
Gaststätten	
einfache	6 - 8 %

gute	7 - 9 %
Restaurants	
gute	7 - 9 %
sehr gute	8 - 10 %
Spezialitätenlokale	8 - 12 %
Cafes	8 - 12 %
Diskotheken	12 - 18 %
Sonstige Sonderimmobilien	
Kliniken/Sanatorien	15 - 20 %
Pflegeheime	
Ältere Objekte (> 10 Jahre	15 - 20 %
Objekte (bis 10 Jahre)	bis 25 %

Quelle: Der Wert von Immobilien - Eigene Darstellung

2.7.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) wird im Allgemeinen nicht unter 7% liegen. Durchschnittlich können 9,5% angenommen werden, in besonders gelagerten Fällen müssen aber auch höhere Zinssätze herangezogen werden (Quelle: Liegenschaftsbewertung 6. Auflage)

2.8 Wahl des Bewertungsverfahrens

Das LGB ist nur bei gerichtlichen Verfahren zwingend zu verwenden. Dennoch sind die in § 3 (1) LGB enthaltenen Aussagen auch für die im Bereich der Privatgutachten einzunehmende Denkhaltung treffend:

§ 3 LGB zu „allgemeinen Regeln für die Bewertung“

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Der Sachverständige hat also zunächst die Frage zu beantworten, ob das

Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren zur Bestimmung des Wertes der jeweiligen Immobilie verwendet werden kann. Bejaht er diese Frage nicht, muss er sich anderen anerkannten Verfahren zuwenden. Die drei genannten Verfahren genießen insofern eine gewisse Vorrangstellung. Bei der Verkehrswertermittlung hat der Sachverständige die Aufgabe, den *Interessensausgleich* zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert. Also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Wahl des Verfahrens muss somit die Denkhaltung im Markt widerspiegeln und stets auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 140, Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3)

Grundsätzlich hat der Sachverständige die Wahl des Bewertungsverfahrens zu begründen. Auch diese Feststellung hat unabhängig von der Fragestellung, ob es sich um Gerichts- oder *Privatgutachten* handelt, Bestand. Das LGB bestimmt hierzu, dass die Wahl dem „**Stand der Wissenschaft**“ entsprechen muss. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 141, vorletzter Abs.)

§ 7 LGB zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

(1) *Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

(2) *Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§3(2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 141, letzter Abs.)*

Man könnte auch sagen, die Verfahrenswahl muss „State-of-the-Art“ sein. Diese Feststellung deutet auch darauf hin, dass Veränderungen der Rahmenbedingungen beachtet werden müssen. Allgemein muss hierzu festgestellt werden, dass seit Beginn der 90iger Jahre ein starker Trend zu den ertragsorientierten Bewertungs-methoden zu beobachten ist. Diese Veränderung hat vielfache Ursprünge. Basel II, internationale Rechnungslegung,

grenzüberschreitende Investitionen etc. sind nur einige der Stichwörter, die in diesem Kontext oft genannt werden. In der Zukunft wird sich diese Entwicklung weiter verstärken. Bereits heute erfolgen in Europa 70% aller Immobilientransaktionen institutioneller Anleger grenzüberschreitend. Durch steigende Markttransparenz wird es darüber hinaus auch zu einer größeren Affinität zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens kommen – möglicherweise auch in Form von indirekten Vergleichen mit Hilfe von *Regressionskoeffizienten*. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 142, Abs. 1)

2.9 Reparaturanstau und Investitionsbedarf

Der altersbedingte Verschleiß und übliche Abnutzungen sind durch die Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren erfasst. Problematisch sind jene Fälle, in denen die unterlassenen Instandhaltungen derart umfangreich sind, dass diese zusätzlich den Verkehrswert beeinflussen können. Der Abschlag für den rückgestauten Reparaturbedarf ist in Anwendung des Sachwertverfahrens gesondert auszuweisen und zu kommentieren. Ein rückgestauter Reparaturbedarf kann nach den tatsächlichen Beseitigungskosten ermittelt werden. Diese werden vom Bauwert der baulichen Anlage in Abzug gebracht. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 313, 3.11.3, Abs. 1)

Es kann jedoch beobachtet werden, dass Sachverständige die Höhe des Abschlages zu umfangreich dimensionieren. Letztlich sind nicht die tatsächlichen Kosten anzusetzen, sondern die Höhe des Abschlages ist von der Beurteilung der Mehrzahl der Marktteilnehmer abhängig. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 313, 3.11.3, Abs. 2)

2.10 Gesamtnutzungsdauer

Unter Gesamtnutzungsdauer (kurz: GND) wird die übliche GND verstanden, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist. Es wird dabei weiter zwischen der technischen und der wirtschaftlichen GND differenziert. Bei der Verwendung von mehreren Bewertungsverfahren muss immer dieselbe Aussage zu der Nutzungsdauer getroffen werden. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Seite 286, 3.6.1)

2.11 Technische Gesamtnutzungsdauer

Die technische Gesamtnutzungsdauer hängt vom physischen Bestand der Rohbauteile, wie Fundamente, Außenwände, Decken und Treppen, von der Art der verwendeten Baustoffe, von Konstruktion und Güte der Bauausführung sowie von der Nutzungs- und Instandhaltungsintensität ab. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 287, 3.6.1.1 Abs.1)

2.12 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wird durch jenen Zeitraum bestimmt, in dem das Gebäude wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Sie wird durch den Zeitraum der marktlichen Verwendbarkeit der Gebäude entsprechend ihrer Zweckbestimmung vorgegeben. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 287, Kap. 3.6.1.2 Abs.1)

2.13 Restnutzungsdauer

Die **Restnutzungsdauer** (kurz RND) stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei Ermittlung der RND müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die RND ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 290, 3.6.2 Abs. 1)

2.14 Wertminderung wegen Alters

Selbst solide Gebäude in erstklassiger Bauausführung sind bei optimaler Instandhaltung eines Tages nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Auch durch bauliche Verbesserungen kann der Wertverfall nur für eine mehr oder weniger lange Zeit unterbrochen bzw. die Nutzungsdauer verlängert werden. Die Alterswertminderung hängt im Wesentlichen von der wirtschaftlichen GND eines

Gebäudes ab. Diese wird durch vier Faktoren beeinflusst:

- Dauerhaftigkeit des Rohbaus: Mauerwerk, Decken, Massivtreppen, Dach
- Qualität und Ausführung des Gebäudes: Qualität der Baustoffe, fachgerechte Verarbeitung
- Laufende Unterhaltung des Hauses
- Äußerer Einflüsse bzw. Umwelteinflüsse

Die oben angeführten Faktoren sind primär technischer Natur. Eine weitere – primär wirtschaftlich orientierte – Komponente wäre die zeitgemäße Raumaufteilung des Wohnobjektes bzw. gewerblichen Objektes, die längerfristiger – entsprechend künftiger Trends – bestehen kann. Bei der Bestimmung der Alterswertminderung kann je nach Art und Nutzung des Gebäudes und Instandhaltung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden. Die Wertminderung wegen Alters wird nach dem Verhältnis RND zur GND des Gebäudes bestimmt und in einem Prozentsatz des Neubauwertes ausgedrückt.

Bei der Bewertung mehrerer baulicher Anlagen auf einem Grundstück ist die Alterswertminderung methodisch korrekt für jedes Gebäude getrennt zu ermitteln. Ein-, Um- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Alterswertminderung wird das Alter jenes Gebäudeteiles zugrunde gelegt, der überwiegt. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage Seite 292 – 293)

2.15 Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck, die bereits 1935 erstmals vorgestellt wurde, stellt eine Methode einer Gesamtbeurteilung und Pauschaleinschätzung in Form einer Benotungsskala für den Gesamtzustand eines Objektes dar. Mit ihrer Hilfe kann die Bestimmung der Wertminderung wegen einer Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus berücksichtigt werden. Je nach Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung kann die individuelle Wertminderung der Gebäude durch



Zustandsfaktor in die Bewertung integriert werden. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage Seite 300)

Bei der Festlegung der Zustandsfaktoren muss eine grobe Skalierung in unterschiedlichen Stufen vorgenommen werden:

Übersicht über die Zustandsmerkmale nach Heideck

Zustandsnote	Beschreibung nach Heideck	Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzung erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Quelle: Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage Seite 300) – Eigene Darstellung

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz der um die Alterswertminderung geminderten gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt und der Alterswertminderung zugeschlagen.

$$WM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin(ZN-1) \times \frac{\pi}{4}}{\pi}$$

WM = Zustandswertminderung nach Heideck
ZN = Zustandsnote

Formel Ermittlung der Zustandswertminderung nach Heideck (Quelle: Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage Seite 301)

Werden feinere Abstufungen zu jeweils 0,5 bei den Zustandsnoten eingeführt, so stellen sich die Tabellenwerte wie folgt dar:

Zustandsnote	Werte
1	0,00%
1,5	0,32%

Zustandsnote	Werte
3,5	33,09%
4	52,49%



2	2,49%	4,5	75,32%
2,5	8,09%	5	100,00%
3	18,17%		

Zustandswertminderung nach Heideck in Prozent

Quelle: Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage Seite 301) – Eigene Darstellung

Eine gesonderte Ausweisung der Zustandswertminderung nach Heideck ist aufgrund der Nachvollziehbarkeit des Gutachtens von Relevanz. Die Zustandswertminderung nach Heideck kann auch als Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlagen angesetzt werden (Quelle: Immobilienbewertung Österreich 2. Auflage Seite 302).

2.16 Highest-and-Best-Use als Leitlinie

Das Verständnis der Liegenschaft nach dem *Highest-and-Best-Use* ist in der anglo-amerikanischen Bewertungssystematik fest verankert, und gilt als Leitlinie, nach welcher eine Marktwertermittlung erfolgen muss. Der *Highest-and-Best-Use* ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft durch einen rationalen – nach Gewinnmaximierung strebenden – Investor, welche

- technisch durchführbar,
- rechtlich zulässig,
- wirtschaftlich sinnvoll ist, und
- in dem höchsten Wert der Liegenschaft zum Ausdruck kommt.

Das Verständnis verdeutlicht, dass nicht immer die gegenwärtige Nutzungsform (**Existing Use**) der Liegenschaft, sondern möglicherweise eine alternative Nutzungsform (**Alternative Use**) aus der Sicht der Marktteilnehmer – i.S.e. gewinn-maximierenden Nutzung – zu Grunde zu legen ist. Für den Sachverständigen ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, dass auch ggf. Projektentwicklungs- bzw. Liquidationsüberlegungen mit in die Bewertung einfließen müssen. Diese Anforderung ist grundsätzlich auch bei der nationalen Bewertung gegeben. Es ist nahe liegend, dass diese Anforderung eine sehr genaue Analyse der bewertungs-relevanten Unterlagen, der Lage, Entwicklungsperspektiven etc. bedingt. In der Praxis wird leider zu häufig auf die



gegenwärtige Nutzung abgestellt, ohne Alternativen ausreichend zu reflektieren. In diesen Fällen sollte der Gutachter in seinen Ausführungen ausdrücklich auf die „Bewertung wie es steht und liegt“ hinweisen und darauf, dass der „Marktwert vor dem Hintergrund der **Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Nutzung (existing use value)**“ hergeleitet wird. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 475)



3 Befund

3.1 Allgemeines

3.1.1 Grundbuchstand

Katastralgemeinde 01661 Kaiserebersdorf Herrschaft, EZ 9, GST-NR 368/17, Auszug vom 16.07.2013

Grundstücksfläche: 113.024 m²
Baufläche: 2.036 m²
Wald: 5.069 m²
Freizeitflächen: 105.919 m²
Grundstücksadresse: Finsterbuschstraße

TZ 4999/1977, TZ 7790/1996, TZ 7420/1998, TZ 6528/2000 > Sicherheitszone des Flughafen Schwechat hins. Gst. 368/1, 368/10, 368/16, 368/17, 368/18, 368/19, 368/20, 368/21, 368/22 bis 368/25

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass durch die Sicherheitszone des Flughafen Schwechat, kein Einfluss auf den Verkehrswert des Superädifikats ausgeübt wird.

Anteil 2/3 Stadt Wien

Anteil 1/3 Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung)

Die Grundstücksgrenzen des Grundstücks sind im Grenzkataster eingetragen und genießen Vertrauensschutz.

TZ 6086/1964, TZ 7790/1996, TZ 7420/1998 TZ 6528/2000
Dienstbarkeit der Duldung einer elektrischen Leitung auf
Gst. 368/1, 368/10, 368/16, 368/17, 368/18, 368/19, 368/20, 368/21,
368/22 bis 368/25 gem. Pkt. 1 und 2 Dienstbarkeitsübereinkommen
1964-09-01 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft

Die Bewertung erfolgt unter Annahme, dass die Dienstbarkeit keinen Einfluss auf



den Verkehrswert des Superädifikats ausübt.

Der Grundbuchauszug ist im Anhang einzusehen.

Außerbücherliche Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen vom AG keine bekanntgegeben. Die **Ermittlung des Verkehrswerts** erfolgt daher unter Annahme, dass das **Superädifikat zur Gänze frei von Geldlasten** ist.

In der Bauwerkskartei des BG Floridsdorf und des BG Donaustadt scheint das gegenständliche Superädifikat nicht auf.

3.1.2 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, Plandokument 7300 genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2001, erworben am 27.09.2013 bei der MA 21 B.

EZ 9, GST-NR 368/17

Widmung: Sww BB1

Grundstücksteil des Superädifikates

Widmung: E Freizeiteinrichtung BB4 300m²

Sww = Schutzgebiet Wald und Wiesengürtel

BB = Zusätzliche Festlegungen §5 (4)

E = Erholungsgebiet (Freizeiteinrichtung)

300m² = Beschränkung der Bebaubaren Flächen

Auf dem mit E/Freizeiteinrichtung BB4 bezeichneten Flächen sind Bauten und bauliche Anlagen für gastronomische Zwecke und für Zwecke freizeitbezogener Nutzungen mit der im Plan ausgewiesenen insgesamt maximal bebaubaren Grundfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 4,0 m zulässig. Der höchste Punkt des anschließenden Geländes um nicht mehr als 7,0 m überragen (Quelle: MA 21B, Plandokument 7300, Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes).

Die Zeichenerklärung und ein Planauszug sind im Anhang einzusehen.

3.1.3 Bauakten

In die Bauakten konnte nicht Einsicht genommen werden da diese bei der MA 37 – Baupolizei nicht auffindbar sind/waren. Nach Auskunft bei dem zuständigen Gruppenleiter (Herrn DI Marx), sind der Behörde keine Bauaufträge für die gegenständlichen Baulichkeiten bekannt.

Die Baubewilligung für die bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten erfolgte gemäß § 71 (jederzeitigen Widerruf) der Wiener Bauordnung. Ursache dafür dürfte nach Auskunft von Herrn DI Marx, die zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht erstellte Flächenwidmung für das gegenständliche Grundstück gewesen sein. Da diese mittlerweile gegeben ist und die Bestandsgebäude in dieser Berücksichtigung fanden, dürfte nach Ansicht von Herrn DI Marx, bei Beantragung einer nachträglichen Sanierung mit einer Baubewilligung gemäß § 70 (Bewilligung ohne Zeitbegrenzung) nichts entgegenstehen.

Die Bewertung erfolgt daher unter Annahme, dass die Erwirkung einer Baubewilligung nach § 70 der Wiener Bauordnung ohne bewertungsrelevanten Aufwand möglich ist und **durch die derzeitige Baubewilligung nach § 71** (auf jederzeitigen Widerruf) **kein Einfluss auf den Verkehrswert ausübt wird.**

3.1.4 Gebäuderisiko

Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung des Gebäudes / der Gebäude, noch eine Untersuchung der Teile des Gebäudes / der Gebäude durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie gut gewartet wurden, keine Kontaminierungen aufweisen und sich in gutem Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden die nicht untersucht wurden.

Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes / der Gebäude basieren auf einem bloßen äußeren Augenschein. Daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden sie die Konstruktion oder

das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass bis auf die im Gutachten dezidiert genannten Mängel, die Zustände des Gebäudes / der Gebäude keinen Einfluss auf den Verkehrswert ausüben.

3.1.5 Denkmalschutz

Für die Liegenschaft konnten keine Hinweise auf Denkmalschutz ermittelt werden (Neubau).

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass für die Liegenschaft kein Denkmalschutz gegeben ist und somit keine Einflussnahme auf den Verkehrswert ausgeübt werden kann.

3.1.6 Energieausweis

Für das gegenständliche Gebäude liegt nach Rücksprache mit dem AG zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages kein Energieausweis vor.

Es wird daher in Anlehnung an den § 7 EAVG 2012, von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes keinen Einfluss auf den Verkehrswert ausübt.

3.1.7 Technische Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen gegeben ist.

3.1.8 Brauchbarkeit des Bewertungsgegenstandes

Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen des Auftraggebers (AG) Gegenteiliges herausgestellt hat.

Seitens des AG wurden dem gefertigten Sachverständigen keine Einschränkungen der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes bekanntgegeben.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Brauchbarkeit des Bewertungsgegenstands im vorgenannten Sinne gegeben ist.

3.1.9 Umsatzsteuerliche Aspekte

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften fließen ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung ein.

Für den Ansatz der Instandhaltungskosten wird jedoch vorausgesetzt, dass bei Liegenschaften und Bestandsgegenständen die schon vor dem 01.09.2012 unternehmerisch genutzt wurden, nach diesem Stichtag keine Änderung der Vertragspartner (Bestandsnehmer und Bestandsgeber) erfolgt ist und nicht für die Befreiung von der Umsatzsteuer optiert wurde bzw., dass bei Liegenschaften und Bestandsgegenständen die ab dem 01.09.2012 unternehmerisch genutzt werden oder diese bereits davor unternehmerisch genutzt wurden und ein Wechsel der Vertragspartner (Bestandsnehmer und Bestandsgeber) ab diesem Stichtag erfolgt ist, der Bestandsnehmer den Bestandsgegenstand nahezu ausschließlich (mehr als 95%) zur Erzielung von Umsätzen verwendet die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Bei Liegenschaftstransaktionen von unternehmerisch genutzten Liegenschaften und Bestandsgegenständen kann das geltende Umsatzsteuergesetz zu

Vorsteuerverlusten bei Verkäufer und Käufer führen.

Die Bewertung erfolgt daher unter Annahme, dass die beschriebenen Voraussetzungen für den Ansatz der Instandhaltungskosten bei gegenständlicher Liegenschaft zutreffen und es zu keinerlei Vorsteuerverlusten bei einer zukünftigen Liegenschaftstransaktion kommt.

3.1.10 Kontaminierungen

Bei der Liegenschaft wurde per Internet im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster Nachschau gehalten. Das Grundstück scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf (siehe Auszug Verdachtsflächenkataster Anhang).

Die Bewertungen erfolgen daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

3.1.11 Hochwassergefährdung

Bei der Liegenschaft wurde per Internet das Hochwasserrisiko beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft abgefragt. Für das Grundstück wird teilweise eine hohe Gefährdung bei 30 jährigen Hochwasser ausgewiesen. Die bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten grenzen zwar an den gefährdeten Bereich liegen aber außerhalb von diesem (siehe Plan Hochwassergefährdung Anhang).

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine unmittelbaren Hochwassergefährdungen vorliegen, bzw. die beschriebene Situierung kein Einfluss auf den Verkehrswert ausgeübt wird.

3.1.12 Erdbebengefährdung

Bei der Liegenschaft wurde per Internet die Erdbebengefährdung beim

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft abgefragt. Die Liegenschaft liegt in der Erdbebengefährdungszone VII (siehe Erdbebengefährdungskarte Anhang). Die Erdbebengefährdungskarte ersetzt nicht die Baunorm ÖNORM B 4015 für die Erdbeben angepasste Bauweise in Österreich (siehe auch <http://www.oge.or.at>).

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Erdbebengefährdungen keinen Einfluss auf den Verkehrswert ausüben.

3.1.13 Lärmbelastung Umgebungslärm

Bei der Liegenschaft wurde per Internet die Lärmbelastung durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft abgefragt. Nachstehende Angaben beziehen sich auf die Bestandsfläche des Superädifikats.

Straßenverkehr 24-Stunden-4m-Durchschnitt-Lärminde:

Der 24 Stunden Durchschnittslärmpegel liegt zwischen 55 und 60 dB.

Straßenverkehr Nachtwerte-4m-Lärminde:

Der Nachtwertelärmpegel liegt zwischen 45 und 50 dB.

Schienenverkehr 24-Stunden-4m-Durchschnitt-Lärminde:

Es wird keine Lärmbelastung ausgewiesen.

Flugverkehr 24-Stunden-4m-Durchschnitt-Lärminde:

Es wird keine Lärmbelastung ausgewiesen.

IPPC-Anlagen 24-Stunden-4m-Durchschnitt-Lärminde:

Es wird keine Lärmbelastung ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass durch Lärmbelastungen kein Einfluss auf den Verkehrswert ausübt wird (siehe Lärmbelastungskarten Anhang).

3.1.14 Blitzdichte

Bei der Liegenschaft wurde per Internet die Blitzdichte beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft abgefragt. Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet wo die Blitzdichte unter dem langjährigen Durchschnittsbereich liegt (siehe Blitzdichtenkarte Anhang).

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass durch die Blitzdichte kein Einfluss auf den Verkehrswert ausgeübt wird.

3.1.15 Hagelgefährdung

Bei der Liegenschaft wurde per Internet die Hagelgefährdung beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft abgefragt. Die Liegenschaft liegt in der Hagelgefährdungszone Stufe 3 (Torro 5) Durchschnittsbereich liegt (siehe Hagelgefährdungskarte Anhang).

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Hagelgefährdungen keinen Einfluss auf den Verkehrswert ausüben.

3.1.16 Landschafts- und Naturschutz

Der bestandsgegenständliche Teil der Liegenschaft liegt in einem Landschaftsschutzgebiet (Widmung Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel mit besonderen Bestimmungen). Von der MA 22 – Naturschutzbehörde wurden, gemäß § 11 Abs. 5. des Wiener Naturschutzgesetzes, die Baulichkeiten entsprechend dem vorgelegten Plan mit Bescheid vom 24.09.1986 bewilligt.

3.1.17 Lage, Verkehrsanbindung und Parkplätze

Das Superädifikat liegt in einem Erholungsgebiet von Wien, das sich entlang des Entlastungsgerinnes der Donau erstreckt und im Bereich des Superädifikats als FKK-Zone ausgeprägt ist. Es ist mittels Individualverkehr sehr gut erreichbar. Die Anschlussstelle „Knoten Kaisermühlen“ an das hochrangige Straßennetz der A23 ist ca. 6 KM entfernt. Öffentlich ist das Superädifikat mit der Buslinie 92B

erreichbar. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Baulichkeiten auf der Finsterbuschstraße ausreichend vorhanden.

3.1.18 Beschreibung des bestandsgegenständlichen Grundstücksteiles

Der bestandsgegenständliche Grundstücksteil liegt am Damm zur Neuen Donau, hat eine polygone Fläche mit einer annähernd rechteckigen Form und das Gebäude grenzt im Kellergeschoss direkt an das öffentliche Gut (Finsterbuschstraße).

3.1.19 Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Telefon-, Wasser-, Stromanschluss. Die Hauskanalisierung erfolgt über eine betonierte Senkgrube

3.2 Gebäudezugang und Zufahrt

Die Gasträumlichkeiten sind mit jeweils eigenen Zugängen vom Erdgeschoss (Dammebene) und vom Kellergeschoss Straßeneben erschlossen. Auf der Straßeneben befinden sich eine Einfahrt in das Gebäude und der Zugang zu einer Trafostation die in den Baulichkeiten beherbergt ist.

3.3 Gebäude und baulicher Zustand

Die Beschreibungen der Baulichkeiten und deren derzeitiger Zustand wurden anhand der vorliegenden Pläne, Unterlagen, Informationen des AG und auf Basis der Besichtigung des Superädifikates vom 06.09.2013 erstellt.

Das Gebäude ist zweigeschossig und im Kellergeschoss (Straßenebene) besteht ein an der Dammseite ein durchgehender Niveausprung mit einer Höhe von 0,7 m und einer Tiefe von 2,61 m.

Errichtung: 1986 (Baubewilligung nach §71 BO Wien)
1991 (Änderung der Baubewilligung nach §71 BO Wien)



1992 (Benutzungsbewilligung)

Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss
Fundamente:	Betonschalsteine
Mauerwerk:	Kellergeschoss Betonschalsteinmauerwerk Erdgeschoss Ziegelmauerwerk Zwischenwandstein 10 cm DÜWA
Dach:	Blech Gleitflächendach, Wärmedämmung 2 x 6cm Telwolle
Decken:	27cm Ziegelfertigteildecke, 1,5 cm Sandausgleich 3 cm Telwolle, 4cm Betonestrich
Stiegen:	Massivstiegen
Wände:	gefärbelt, Fliesen
Fußböden:	Fliesen, Estrich
Türen und Tore:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Holztüren, Metalltüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (elektrisch und mechanisch)
Heizung:	Einzelgesteuerte Elektroradiatoren
Warmwasser:	Elektroboiler
Elektroinstallation:	nach äußerem Augenschein ordnungsgemäß (Ein Prüfbericht über die elektrischen Anlagen wurde dem gefertigten Sachverständigen nicht vorgelegt)
Lift:	Speiselifte (elektrisch)
Einfriedungen:	Holzlatenzaun

Die in Augenschein genommenen Gebäudeteile befinden sich in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand.

Der allgemeine Zustand des Gebäudes und der augenscheinlich festgestellte Reparaturanstoß bzw. Investitionsbedarf wird kalkulatorisch mit Hilfe der Zustandsbewertung nach Heideck bei der Bewertung berücksichtigt.

3.4 Flächen- und Raumaufstellung

Die Flächen und Räume wurden aus dem vorliegenden Einreichplan entnommen.

Raum und Flächenaufstellung

Erdgeschoss (Dammebene)

Gastraum	89,90 m ²
Büro	9,12 m ²
Ausschank, Selbstbedienung und Küche	69,66 m ²
Kiosk/Bar	19,20 m ²
Summe EG	187,88 m²

Kellergeschoss (Straßeneben)

Stiegenhaus	8,93 m ²
Garderobe	2,75 m ²
Vorraum	5,40 m ²
Damen WC-Gruppe	7,25 m ²
Herren WC Gruppe	7,25 m ²
Personal Dusche + WC	2,60 m ²
Gastraum	39,05 m ²
Lager hinter Gastraum	13,19 m ²
Lager/Anlieferung	37,63 m ²
Lager hinter Lager/Anlieferung	15,01 m ²
Schacht Speiselift	1,54 m ²
Tiefkühlraum	12,03 m ²
Kühlraum	15,91 m ²
Kühlraum hinterer Teil	10,96 m ²
Summe KG	179,50 m²

Nutzfläche Gebäude gesamt	367,38 m²
----------------------------------	-----------------------------

Gastgarten	ca.	583,00 m ²
Vorplatz Kiosk	ca.	45,00 m ²
Vorplatz Selbstbedienung	ca.	138,00 m ²
Vorplatz Zugang Gastraum	ca.	113,00 m ²

Bestandsfläche gemäß Bestandsvertrag	1260,00 m²
---	------------------------------

3.5 Verabreichungsplätze (Sitzplätze) Gastronomie

Die nachstehend dargestellte Sitzplatzanzahl beruht auf die Angaben von Herrn Alexander Hofstätter (Eigentümer Superädifikat) und wird der Umsatzermittlung bei der Bewertung zugrunde gelegt.

Innen:

Gastraum EG	90 (davon 5 Barplätze)
Gastraum UG	35

Außen:

Garten inkl. Vorplatz Kiosk	350
Selbstbedienungsbereich	40
Vorplatz bei Eingang	80 – 100

3.6 Eckdaten Bestandsvertrag (Superädifikat)

Bestandsvertrag

Vertragsabschluss:	05.08.1985
Bestandsgeber:	Donau Wasserschutz-Konkurrenz
Bestandsnehmer:	Herr Alexander Hofstätter
Bestandsbeginn:	01. 05. 1985
Bestandsfläche:	896 m ²
Bestandslaufzeit:	unbestimmte Zeit
Bestandszweck:	Errichtung und Betrieb eines Versorgungsstützpunktes bzw. Restaurants
Betriebspflicht:	ganzjährig, außerhalb der Sommersaison zumindest teilweise
Bestandszins:	2% der Bruttogesamteinnahmen, mindestens ATS 58.600 ,-/p.a. exkl. Ust. (zum Bestandsbeginn) Reduktion des Mindestbestandzinses auf 50% für das Jahr 1985 und auf 75% für das Jahr 1986
Wertsicherung:	VPI 1976 Schwellwert 5% Ausgangsbasis Indexzahl vom Juli 1985

Nachtrag zum Bestandsvertrag vom 05.08.1985

Vertragsabschluss:	24.08.1987
Bestandsfläche:	1260 m ²
Bestandszins:	2% der Bruttogesamteinnahmen, mindestens ATS 61.600 ,-/p.a. exkl. Ust.
Wertsicherung:	VPI 1986 Schwellwert 5% Ausgangsbasis Indexzahl vom Jänner 1987

Alle sonstigen Eckdaten bleiben gleich.

Der Ermittlung der bewertungsgegenständlichen Verkehrswerte (RND 10, 20 und 30 Jahre) werden die Konditionen des bestehenden Bestandsvertrages (Liegenschaft) und deren Aufrechterhaltung zu Grunde gelegt.

3.7 Restaurant- bzw. Gasthausbetrieb

Die bewertungsgegenständliche Immobilie wird zurzeit und wurde zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages nicht betrieben (geschlossen).

3.8 Immobilienmarkt

3.8.1 Recherchen Verkaufstransaktionen

In Umfeld des Superädifikats, wurde in der Liegenschaftstransaktionsdatenbank von Immounited.com eine Abfrage von Daten für bebaute und unbebaute Liegenschaften durchgeführt. Dabei konnten keine Vergleichbaren Objekte erhoben werden.

3.8.2 WKO Immobilienpreisspiegel

Im **Immobilienpreisspiegel 2013** der Wirtschaftskammer Österreich werden im Bezirk Wien 22 Donaustadt, für **Grundstücke zur Betriebsansiedlung** nachstehende durchschnittliche Werte ausgewiesen:

einfacher Nutzungswert :	€ 190,00/m ²
guter Nutzungswert:	€ 245,00/m ²
sehr guter Nutzungswert:	€ 305,00/m ²

Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel 2013

3.9 Expertengespräche und Kennzahlen Gastronomie

Die nachstehend dargestellten Kennzahlen wurden von einem namhaften Wirtschaftstreuhand-Unternehmen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte gewonnen aus 8 betreuten Restaurant- und

KommR Herbert Tomasetig, MRICS | Allgem. beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. d. Fachgruppe Immobilien

A-1210 Wien | Voltelinistraße 46/35 | Telefon & Fax +43 1 2716201 | tomasetig@hto-consulting.com

Bankhaus Krentschker | BLZ: 19520 | Konto: 1800-084392 | UID-Nr.: ATU59870517



Gaststättenbetrieben.

Durchschnittlicher Umsatz: € 322.000,-/p.a. excl. Ust.

Betriebsdauer: 11 Monate

Durchschnittlicher Umsatz pro Sitzplatz: € 420,-/p.M. excl. Ust.

Die genannten Kennzahlen wurde im Zuge der Expertengespräche von der Fachgruppe Gastronomie der WKW und von Herrn Mag. Leopold Schneider (Gastronom) als realistisch gewürdigt.

Aus der Zusammenführung von Kennzahlen aus unterschiedlichen Quellen von Fr. Prof. Mag. Karin Kilian (Tourismusschulen Salzburg) konnten folgende Jahresumsatzwerte excl. Ust. pro Sitzplatz entnommen werden.

Verpflegungserlöse pro Sitzplatz:	durchschnittlich	€ 2000,-
	Best Practice	€ 5000.-
Restaurant:		€ 4300,-



4 Bewertung

4.1 Allgemeines

In die Bewertung fließen nur die Daten, Fakten und Annahmen ein, die im Gutachten festgehalten bzw. beschrieben sind. Der Sachverständige behält sich vor die Bewertungsergebnisse gegebenenfalls anzupassen, sollten etwaige bewertungsrelevante Fakten bzw. Tatsachen zu einem späteren Zeitpunkt auftauchen.

4.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens

Der Sachverständige hat unter Berücksichtigung der Nutzung der Liegenschaft und des Bewertungszweckes ein Verfahren das dem Stand der Wissenschaft entspricht auszuwählen (siehe auch unter 2.7).

Für das gegenständliche Superädifikat sind, unter Berücksichtigung der Nutzung, der Sicht des Marktes und des Bewertungszwecks, ertragsorientierte Verfahren als die geeigneten Bewertungsverfahren einzustufen. Da es sich bei dem gegenständlichen Superädifikat um eine sogenannte „Betreiberimmobilie“ (Spezialimmobilie) handelt, wird für Wertermittlung das Pachtwertverfahren zur Anwendung gebracht.

4.3 Nutzungsalternativen (Highest-and-Best-Use)

Für die gegenständliche Liegenschaft sind unter Berücksichtigung der im Befund dargestellten Fakten keine wirtschaftlich sinnvollen Nutzungsalternativen als betrachtungswürdig einzustufen.

Die Bewertung des Superädifikates erfolgt daher „wie es liegt und steht“ und die Herleitung des Verkehrswertes vor dem Hintergrund der **Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit.**

4.4 Ermittlung des fiktiven Jahresumsatzes

Die nachstehende Ermittlungsmethode für den im Pachtwertverfahren zum



Ansatz kommenden Jahresumsatz wurde auf Basis der Expertengespräche entwickelt.

Dem fiktiven Jahresumsatz wird ein durchschnittlicher Monatsumsatz von € 420,- exkl. USt. pro Monat und Verabreichungsplatz zu Grunde gelegt (vgl. Pkt. 3.9). Die Ermittlung erfolgt getrennt nach (Haupt-)Sommersaison (4 Monate) und Nebensaison (7 Monate) und es wird von einer Jahresöffnungszeit von 11 Monaten ausgegangen.

In der Sommersaison fließen die Gartensitzplätze (480 Verabreichungsplätze) und deren Belegungsgrad (mittels Belegungsfaktor) in die Kalkulation ein. Mit den gewählten Ansätzen werden Wetterschwankungen, der Kioskumsatz und ein höhere Getränkeumsatzanteil implizit miterfasst.

In den Wintermonaten fließen die innenliegenden 90 Verabreichungsplätze im EG und deren Belegungsgrad (mittels Belegungsfaktor) in die Kalkulation ein. Die Verabreichungsplätze im UG bleiben außer Ansatz. Mit den gewählten Ansätzen werden die von der Wohnbevölkerung exponierte Lage des Bewertungsobjektes und eine angenommene eingeschränkte Nutzung der Verabreichungsplätze im UG (hauptsächlich für geschlossene Veranstaltungen wie Feste, Weihnachtsfeiern, etc.) implizit berücksichtigt.

Die zum Ansatz gebrachten Belegungsfaktoren entsprechen den geschätzten täglichen Gästeanzahlen. Die Belegung an den Wochentagen von Montag bis Donnerstag wird zwischen 20 und 50% der Verabreichungsplätze eingeschätzt. Daher wird an diesen Tagen ein Durchschnittswert von 35% (Belegungsfaktor 0,35) zum Ansatz gebracht.

Als Grundlage für den umsatzabhängigen Liegenschaftsbestandszinses (vgl. 3.6.) wird von einer Gewichtung 50:50 der 10% USt. Umsätze zu den 20% USt. Umsätzen ausgegangen, dass entspricht einem durchschnittlichen Umsatzsteuersatz von 15%. Diese werden dem errechneten Nettojahresumsatz zugeschlagen und als Bruttoumsatz ausgewiesen.

Ermittlung des fiktiven Jahresumsatzes

Empirische Durchschnittswerte

Ø Verpflegungserlöse pro Sitzplatz und Monat		€ 420,00
Ø Verpflegungserlöse pro Sitzplatz und Tag	30 Tage	€ 14,00

Sommer-/Hauptsaison Belegung der Verabreichungsplätze im Garten

Montag	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Dienstag	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Mittwoch	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Donnerstag	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Freitag	Belegungsfaktor = 1,00	€ 14,00
Samstag	Belegungsfaktor = 1,50	€ 21,00
Sonntag	Belegungsfaktor = 1,50	€ 21,00
Wochenumsatz pro Sitzplatz		€ 75,60
Ø Verpflegungserlöse pro Sitzplatz und Tag	7 Tage	€ 10,80
Ø Verpflegungserlöse pro Sitzplatz und Monat	30 Tage	€ 324,00
Ø Verpflegungserlöse pro Monat	480 Sitzplätze	€ 155.520,00
Verpflegungserlöse (Juni, Juli, August, September)	4 Monate	€ 622.080,00

Nebensaison (7 Monate) Belegung der Verabreichungsplätze im Lokal

Montag	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Dienstag	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Mittwoch	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Donnerstag	Belegungsfaktor = 0,35	€ 4,90
Freitag	Belegungsfaktor = 0,75	€ 10,50
Samstag	Belegungsfaktor = 1,00	€ 14,00
Sonntag	Belegungsfaktor = 1,00	€ 14,00
Wochenumsatz pro Sitzplatz		€ 58,10
Ø Verpflegungserlöse pro Sitzplatz und Tag	7 Tage	€ 8,30
Ø Verpflegungserlöse pro Sitzplatz und Monat	30 Tage	€ 249,00
Ø Verpflegungserlöse pro Monat	90 Sitzplätze	€ 22.410,00
Verpflegungserlöse (7 Monate, 1 Monat geschlossen)	7 Monate	€ 156.870,00

Nettojahresumsatz	€ 778.950,00
Bruttojahresumsatz inkl. Ust.	15,00% € 895.792,50

4.5 Pachtsatz in Prozent vom Nettojahresumsatzes

Als Pachtsatz wird im Rahmen der unter Pkt. 2.7.3 ausgewiesen durchschnittlichen Pachtsätze, bei der gegenständlichen Bewertung eine jährliche Bruttopacht für den Liegenschaftsbestandzins, die Betriebseinrichtung und die fiktive Superädifikatsmiete von 8% des Nettojahresumsatzes zum Ansatz gebracht.

4.6 Betriebseinrichtung

Die Betriebseinrichtung wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes des gegenständlichen Superädifikates nicht berücksichtigt. Die auf Basis des Nettjahresumsatzes errechnete jährliche Bruttopacht wird um 25% (vgl. Pkt. 2.7.3) für die Betriebsausstattung gekürzt.

4.7 Liegenschaftsbestandszins

Als Liegenschaftsbestandszins werden die vertraglich vereinbarten 2 % vom Jahresbruttoumsatz zum Ansatz gebracht und die errechnete jährliche Bruttopacht dementsprechend gekürzt.

4.8 Restnutzungsdauer (RND)

Das Gebäude wurde im Jahr von 1986 errichtet. Auf Basis dessen kann von einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren für die gegenständlichen Baulichkeiten ausgegangen werden.

Bei gegenständlicher Bewertung wird aber auftragsgemäß von fiktiven Liegenschaftsbestandsverträgen und den sich daraus ergebenden Restnutzungsdauern von 10, 20 und 30 Jahren ausgegangen und diese zum Ansatz gebracht.

4.9 Kapitalisierungszinssatz

Mit der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes wird der Risikogehalt von Investitionen in Immobilien erfasst. Welcher Zinssatz bei einer konkreten Bewertung zugrunde zu legen ist, muss unter Beachtung der folgenden Risikobereiche bestimmt werden:

- Objektbezogene Faktoren
 - Nutzungsart
 - Baujahr und Gebäudezustand (Unterhaltungszustand sowie Sanierung)



- Revitalisierungsanfälligkeit
- Wertstabilität
- Drittverwendungsfähigkeit
- begrenzt auch Mietvertragsgestaltung
- Lage des Objektes, Verkehrsanbindung, zukünftige Raumordnung
- Marktbezogene Faktoren
 - Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung etc.)
 - allgemeine Wirtschaftslage
 - demografische Entwicklung
 - Entwicklung von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt

Gelegentlich werden auch Anpassungen vor dem Hintergrund der Objektgröße, der Leerstandsanfälligkeit und anderer Risikofaktoren getätigt.

Von besonderer Bedeutung bei der Herleitung des Zinssatzes ist auch das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage am örtlichen Grundstücksmarkt. Kurzfristige Marktschwankungen sollen aber nicht beim Zinssatz einfließen. (vgl. Immobilienbewertung Österreich, Seite 368 – 370)

Die Einschätzung des zur Anwendung kommenden Kapitalisierungszinssatzes erfolgt unter Würdigung der davor beschriebenen Kriterien, der Einbeziehung der im Befundteil beschriebenen Rechercheergebnissen, den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß und den unter Pkt. 2.7.4 dargestellten Empfehlung aus der Liegenschaftsbewertungsliteratur.

Unter Berücksichtigung der genannten Umstände wird ein Kapitalisierungszinssatz von 9 % zum Ansatz gebracht.

4.10 Vervielfältiger Superädifikat

Der Reinertrag einer baulichen Anlage stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert der baulichen Anlage wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf

die baulichen Anlagen entfallende Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauer (RND) unverändert bleibt. (vgl. Heimo Kranewitter (HRSG) 2007: Liegenschaftsbewertung Seite 93)

Der zu verwendende Vervielfältiger wird mit der Formel für eine nachschüssige Rente errechnet und richtet sich nach der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungszinssatz.

Bei den auftragsbestimmten Restnutzungsdauern und den zum Ansatz gebrachten Kapitalisierungszinssatz ergeben sich folgende Vervielfältiger:

Vervielfältiger RND 10 Jahre = 6,42

Vervielfältiger RND 20 Jahre = 9,13

Vervielfältiger RND 30 Jahre = 10,27

4.11 Miet-/Pachtausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis beinhaltet nicht gezahlte Mieten bei bestehenden Mietverträgen und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen (kalkulatorische Größe). Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00% bis 5,00% des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. Durchschnittlich ergeben sich Kosten i.d.H. 2,00% (Wohnen) bis 4,00% (Gewerbe) des Jahresrohertrags (vgl. Immobilienbewertung Österreich Seite 349).

Als Miet-/Pachtausfallwagnis werden, innerhalb der zitierten Erfahrungswerte, für die gegenständlichen Nutzungen 3% als angemessen eingeschätzt und kalkulatorisch zum Ansatz gebracht.

4.12 Bewirtschaftungskosten

4.12.1 Instandhaltungskosten

Die Herleitung der Instandhaltungskosten erfolgt alternativ

- auf Basis eines prozentuellen Anteils der Jahresroherträge
- als absoluter Betrag bezogen auf die vorhandene Fläche, oder



- in Prozenten der gewöhnlichen Herstellungskosten (ohne Außenanlagen und Baunebenkosten)

Bei Wohnimmobilien notieren die Vergleichsätze bei ca. 0,5 bis 1,5% des Neubauwertes, bei gewerblichen Immobilien betragen diese ca. 0,5 bis 2%, bzw. notieren in einer Bandbreite von 7 und 25% der Jahresroherträge. Der absolute Betrag liegt oft zwischen 10,00 bis 15,00 EUR/m²/p.a. bezogen auf die Nutzfläche. Obliegt dem Vermieter nur die Instandhaltung von „Dach und Fach“, so reduzieren sich die absoluten Beträge um bis zu 50%. (Quelle: Immobilienbewertung Österreich Seite 356)

Für das gegenständliche Gebäude werden, innerhalb der notierten Bandbreiten, p.a. € 15,00 pro m² Nutzfläche als angemessen eingeschätzt und zum Ansatz gebracht.

4.12.2 Betriebskosten

Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen das die anfallenden Betriebskosten aus den laufenden Betriebseinnahmen des Betreibers gedeckt werden bzw. zur Gänze an den Pächter überwältzt werden können. Es werden daher bei der Bewertung keine zusätzlichen Kosten für die Bewirtschaftung zum Ansatz gebracht.

4.13 Reparaturanstau und Investitionsbedarf

Die Ermittlung des Abschlages für den im Befund beschriebenen Reparaturanstau und Investitionsbedarf (siehe 3.4) erfolgt mittels der Zustandswertminderung nach Heideck (siehe Pkt. 2.14).

Nach Einschätzung des gefertigten Sachverständigen wird für die gegenständlichen Baulichkeiten eine Zustandsnote von 3 nach Heideck bestimmt und daher werden für den vorliegenden Reparaturanstau und Investitionsbedarf 12,53% von den um die Alterswertminderung verkürzten gewöhnlichen Herstellstellungskosten des Gebäudes als Abschlag zum Ansatz gebracht.

4.14 Ermittlung des Ertragswertes - Restnutzungsdauer 10 Jahren

Ermittlung des Ertragswertes bei 10 Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustandsnote	3	
Abschlag in Prozent	18,17%	
Kapitalisierungszinssatz	9,00%	
RND	10 Jahre	
Vervielfältiger	6,42	
Jahresnettoumsatz		€ 778.950,00
Jahresbruttoumsatz	ø USt. 15,00%	€ 895.792,50
Pachtsatz in % von		
Nettoumsatz	8,00%	€ 62.316,00
- Einrichtung	25,00%	€ 15.579,00
- Bestandszins Liegenschaft	2,00%	€ 17.915,85
Jahresrohertrag		€ 28.821,15
- Mietausfallwagnis	3,00%	€ 864,63
- Bewirtschaftungskosten	367,38 m² € 15,00	€ 5.510,70
Jahresreinertrag		€ 22.445,82
Ertragswert		€ 144.102,14
Abschlag Reparaturanbau & Investitionsbedarf	18,17%	€ 26.181,93
Ertragswert des Superädifikates		€ 117.920,20

4.15 Ermittlung des Ertragswertes - Restnutzungsdauer 20 Jahren

Ermittlung des Ertragswertes bei 20 Jahre Restnutzungsdauer (RND)		
Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustandsnote	3	
Abschlag in Prozent	18,17%	
Kapitalisierungszinssatz	9,00%	
RND	20 Jahre	
Vervielfältiger	9,13	
Jahresnettoumsatz		€ 778.950,00
Jahresbruttoumsatz	ø USt. 15,00%	€ 895.792,50
Pachtsatz in % von		
Nettoumsatz	8,00%	€ 62.316,00
- Einrichtung	25,00%	€ 15.579,00



- Bestandszins Liegenschaft	2,00%	€ 17.915,85
Jahresrohertrag		€ 28.821,15
- Mietausfallwagnis	3,00%	€ 864,63
- Bewirtschaftungskosten	367,38 m ² € 15,00	€ 5.510,70
Jahresreinertrag		€ 22.445,82
Ertragswert		€ 204.930,30
Abschlag Reparaturanstau & Investitionsbedarf	18,17%	€ 37.233,81
Ertragswert des Superädifikates		€ 167.696,49

4.16 Ermittlung des Ertragswertes - Restnutzungsdauer 30 Jahren

Ermittlung des Ertragswertes bei 30 Jahre Restnutzungsdauer (RND)

Zustandswertminderung nach Heideck

Zustandsnote	3	
Abschlag in Prozent	18,17%	
Kapitalisierungszinssatz	9,00%	
RND	30 Jahre	
Vervielfältiger	10,27	
Jahresnettoumsatz		€ 778.950,00
Jahresbruttoumsatz	ø USt. 15,00%	€ 895.792,50
Pachtsatz in % von		
Nettoumsatz	8,00%	€ 62.316,00
- Einrichtung	25,00%	€ 15.579,00
- Bestandszins Liegenschaft	2,00%	€ 17.915,85
Jahresrohertrag		€ 28.821,15
- Mietausfallwagnis	3,00%	€ 864,63
- Bewirtschaftungskosten	367,38 m ² € 15,00	€ 5.510,70
Jahresreinertrag		€ 22.445,82
Ertragswert		€ 230.518,53
Abschlag Reparaturanstau & Investitionsbedarf	18,17%	€ 41.882,94
Ertragswert des Superädifikates		€ 188.635,59



5 Verkehrswert bei einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren

Der Verkehrswert des Superädifikates wird ohne weitere Marktanpassung vom gerundeten Ertragswert aus Pkt. 4.14. abgeleitet.

Verkehrswert des Superädifikates - Restnutzungsdauer 10 Jahre

€ 120.000

6 Verkehrswert bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren

Der Verkehrswert des Superädifikates wird ohne weitere Marktanpassung vom gerundeten Ertragswert aus Pkt. 4.15. abgeleitet.

Verkehrswert des Superädifikates - Restnutzungsdauer 20 Jahre

€ 170.000

7 Verkehrswert bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren

Der Verkehrswert des Superädifikates wird ohne weitere Marktanpassung vom gerundeten Ertragswert aus Pkt. 4.16. abgeleitet.

Verkehrswert des Superädifikates - Restnutzungsdauer 30 Jahre

€ 190.000



Wien, am 04. November 2013

Der Sachverständige:

KommR Herbert Tomasetig, MRICS

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Bild Gebäude – Ansicht UG Finsterbuschstraße	51
Anhang 2: Bild Gebäude – Ansicht-1 EG Damm.....	51
Anhang 3: Bild Gebäude – Ansicht-2 EG Damm.....	52
Anhang 4: Bild Gebäude – Ansicht-3 EG Damm.....	52
Anhang 5: Bild Gastgarten – Ansicht 1	53
Anhang 6: Bild Gastgarten – Ansicht 2	53
Anhang 7: Bild Gastraum EG	54
Anhang 8: Bild Selbstbedienungsausgabe EG	54
Anhang 9: Bild Küche EG	55
Anhang 10: Bild Ausschank EG	55
Anhang 11: Bild Stiegenhaus	56
Anhang 12: Bild Damen-WC UG	56
Anhang 13: Bild Herren-WC UG.....	57
Anhang 14: Bild Personal-WC & Dusche	57
Anhang 15: Bild Gastraum UG	58
Anhang 16: Bild Anlieferung UG	58
Anhang 17: Bild Kühlraum UG 1	59
Anhang 18: Bild Kühlraum UG 2.....	59
Anhang 19: Grundbuchauszug EZ 9.....	60
Anhang 20: Katasterplan Gst. 368/17	62
Anhang 21: Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan	63
Anhang 22: Legende Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan	64
Anhang 23: Abfrage Altlastenatlas & Verdachtsflächenkataster 25.09.2013	65
Anhang 24: Abfrage Hochwassergefährdung 25.09.2013.....	67
Anhang 25: Abfrage Erdbebengefährdung 25.09.2013	68
Anhang 26: Abfrage Hagelgefährdung 25.09.2013	69
Anhang 27: Abfrage Blitzdichte 25.09.2013	70
Anhang 28: Abfrage Umgebungslärm Straßenverkehr 25.09.2013.....	71
Anhang 29: Abfrage Umgebungslärm Schienenverkehr 25.09.2013	72
Anhang 30: Abfrage Umgebungslärm Flugverkehr 25.09.2013	73
Anhang 31: Abfrage Umgebungslärm Industrie (IPPC) 25.09.2013	74
Anhang 32: Grundriss Erdgeschoss (Dammebene)	75
Anhang 33: Grundriss Untergeschoss (Straßenebene).....	76

Anhang

Anhang 1: Bild Gebäude – Ansicht UG Finsterbuschstraße



Anhang 2: Bild Gebäude – Ansicht-1 EG Damm





Anhang 3: Bild Gebäude – Ansicht-2 EG Damm



Anhang 4: Bild Gebäude – Ansicht-3 EG Damm



Anhang 5: Bild Gastgarten – Ansicht 1



Anhang 6: Bild Gastgarten – Ansicht 2



Anhang 7: Bild Gastraum EG



Anhang 8: Bild Selbstbedienungsausgabe EG





Anhang 9: Bild Küche EG



Anhang 10: Bild Ausschank EG





Anhang 11: Bild Stiegenhaus



Anhang 12: Bild Damen-WC UG



Anhang 13: Bild Herren-WC UG



Anhang 14: Bild Personal-WC & Dusche



Anhang 15: Bild Gastraum UG



Anhang 16: Bild Anlieferung UG



Anhang 17: Bild Kühlraum UG 1



Anhang 18: Bild Kühlraum UG 2





Anhang 19: Grundbuchauszug EZ 9



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01661 Kaiserebersdorf Herrschaft EINLAGEZAHL 9
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 1386/2001

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
368/1	G GST-Fläche	*	304773
	Bauf. (Gebäude)	262	
	Wald (Wälder)	174020	
	Sonst (Freizeitf.)	130491	
368/10	Sonst (Parkplätze)	3137	
368/16	G GST-Fläche	*	105455
	Wald (Wälder)	17515	
	Wasser (fließend)	71325	
	Sonst (Betriebsf.)	3461	
	Sonst (Freizeitf.)	13154	
368/17	G GST-Fläche	*	113024
	Bauf. (Gebäude)	2036	
	Wald (Wälder)	5069	
	Sonst (Freizeitf.)	105919	Stromkilometer 4L
368/18	G GST-Fläche	*	310586
	Wasser (fließend)	289851	
	Sonst (Freizeitf.)	20735	
368/19	G Sonst (Straßen)	*	16349
368/20	Wald (Wälder)	8674	
368/21	G Sonst (Freizeitf.)	*	3773
368/22	G Sonst (Straßen)	*	3278
368/23	G Sonst (Freizeitf.)	*	1159
368/24	G GST-Fläche	*	69671
	Wald (Wälder)	48253	
	Wasser (stehend)	9875	
	Sonst (Freizeitf.)	11543	
368/25	G GST-Fläche	*	1439
	Bauf. (Gebäude)	161	
	Sonst (Betriebsf.)	1278	
GESAMTFLÄCHE		941318	

***** A2 *****

1 a 4999/1977 7790/1996 7420/1998 6528/2000 Sicherheitszone des Flughafen
Schwechat hins Gst 368/1 368/10 368/16 368/17 368/18 368/19 368/20
368/21 368/22 bis 368/25

7 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 2/3
Stadt Wien
ADR: Rathaus 1082
a 1402/1928 345/1943 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/3
Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung)



ADR: Bundesstrombauamt, Hetzg. 2 1030

a 1402/1928 345/1943 Eigentumsrecht

b 120/1985 Namensänderung

c 120/1985 Adressenänderung

***** C *****

1 a 6086/1964 7790/1996 7420/1998 6528/2000

Dienstbarkeit der Duldung einer elektrischen Leitung auf

Gst 368/1 368/10 368/16 368/17 368/18 368/19 368/20 368/21

368/22 bis 368/25 gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsübereinkommen

1964-09-01 für

Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Grundbuch

16.07.2013 13:22:17



Anhang 20: Katasterplan Gst. 368/17



Anschluss
Blatt 7

PD 5226

VERKEHRSLINIE = PLANGEBIETSGRENZE

E Freizeiteinrichtung 300m² BB4

SWW BB1

E Freizeiteinrichtung 100m² BB4

SWW P

SO Entlastungsgerinne

Neue Donau

Hochwasserlinie

Donauinsel

VB

BEZIRKSGRENZE = PLANGEBIETSGRENZE

PLANDOKUMENT 7300/8 STADTKARTE

Genehmigt mit Beschluß des Gemeinderates v. 21.09.2001 Pr.Zl. 140 GSV/01

Erhältlich in der Mag.Abt. 21B
1082-Wien, Rathausstr. 14-16
1. Stock, Zi. 111

Preis: Euro 11,77
ATS 162.-

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 21C
FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

Wien, am 12.05.2000

DER ABTEILUNGSLEITER

Albern



Anhang 22: Legende Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN und deren Darstellung in der Stadtkarte auf Grund der Wiener Bauordnung		1.Sept.1996
FLÄCHENWIDMUNG (§4)	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)	
GRÜNLAND	FLUCHTLINIEN	
Ländliche Gebiete	Baulinien	_____
Erholungsgebiete	Straßenfluchtlinien	_____
Parkanlagen	Verkehrsfluchtlinien	_____
Kleingartengebiete	Grenzfluchtlinien	_____
Kleingartengebiete f. ganzjähriges Wohnen	Baufluchtlinien	_____
Sport- und Spielplätze	Grenzlinien	_____
Freibäder		
Grundflächen für Badehütten		
sonstige für die Volksgesundheit und	Genehmigte HÖHENLAGE	
Erholung der Bevölkerung notwendige	für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	25.4
Grundflächen z.B.	in einer anderen Ebene	31.4
Grundflächen z.B.		
Schutzgebiete	Genehmigte QUERSCHNITTE	
Wald und Wiesengürtel	von Verkehrsflächen mit	
landwirtschaftliche Nutzung	Schnittbezeichnung	S ₁ S ₂
Parkschutzgebiete	F u B w e g	Fw
Friedhöfe		
Sondernutzungsgebiete	BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
	Grenzmaße der Bauklasse VI	
	z.B. Gebäudehöhe min. 32m max. 38m	32 - 38 m
VERKEHRSBÄNDER	BAUWEISEN (§76)	
	offene Bauweise	o
BAULAND	gekuppelte Bauweise	gk
Wohngebiete	offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Wohngebiet-Geschäftsviertel	Gruppenbauweise	gr
Gartensiedlungsgebiete	geschlossene Bauweise	g
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage		
Gemischte Baugebiete	STRUKTUREN (§77)	
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	Strukturgebiet	StrG
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	Struktureinheit	StrE
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	Strukturpläne lt. §5(4) vor BO Nov. 76	Str
Industriegebiete	Festsetzung der Bebauungsbestimmungen	
mit bestimmter Verwendungs- oder	in verschiedenen Räumen mit Detailplan	
Nutzungsart (Beschränkung)	z.B.	GB II g/Dpl
	Angaben der Höhen im Detailplan	
SONDERGEBIETE	Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
Ausstellungsgelände	Soweit sie nicht durch die nachfolgenden	
Grundflächen für Klär- und Rückstauanlagen	Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Grundflächen für Wasserbehälter	Schutzzonen	_____
Freistreifen	Wohnzonen	_____
Zeitplätze	Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz	_____
Lagerplätze und Ländelflächen,	Einkaufszentren	EKZ (.... m²)
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	Beschränkung der Bebaubaren Fläche	
Sonstige Grundflächen für die Errichtung	z.B. auf 100m² oder auf	100m²
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung	20% der Bauplatzfläche	20%
fallende Gebäude bzw. Nutzungen		
z.B.	Laubengänge Lg	Durchfahrten Df
	Arkaden Ak	Durchgänge Dg
Festsetzung der Flächenwidmung in	öffentliche Aufschließungsleitungen	öffentliche öDf
verschiedenen Räumen mit Detailplan	(Einbauten - Trasse)	öffentliche öDg
z.B.	Beschränkung der Gebäudehöhe	
	z.B. auf 14m oder auf	14m
	67.5m über Wiener Null	+ 67.5m
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE	Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
Grenze des Plangebietes	gärtnerische Ausgestaltung	G
Grenze des Bausperrgebietes	keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	P
Genehmigte und bleibende	Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	
Bestimmungen (schwarz)		
Aufzulassende, bzw. aufgelassene	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung	§ 53
Bestimmungen	und Erhaltung von Straßen	
Beantragte bzw. neu genehmigte		
Bestimmungen		
Straßencode z.B.		



Anhang 23: Abfrage Altlastenatlas & Verdachtsflächenkataster 25.09.2013

Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster

Seite 1 von 2



[Home](#) [Umweltsituation](#) [Altlasten](#) [Verdachtsflächen](#)

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland: Wien

Bezirk: Donaustadt

Gemeinde: Wien, Donaustadt (92201)

Katastralgemeinde: Kaiserebersdorf Herrschaft (1661)

Grundstücksnummer: 368/17

Information: Dieses Grundstück ist nicht im
Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas
verzeichnet.

[» zurück](#)

[» neue Suche](#)

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

http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten/vfka/?cgiproxy_url=http%3A... 25.09.2013



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.

Infobox

Daten

[Statistik](#)

Gesetze

[ALSAG](#)

[Grundlagen](#)

Kontakt

altlasten@umweltbundesamt.at

© 2013 Umweltbundesamt GmbH, Spittelauer Lände 5, 1090 Wien

Anhang 24: Abfrage Hochwassergefährdung 25.09.2013

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Gefahrendarstellung
Fließgewässer



Maßstab: 1 : 4.000

Druckdatum: 25. September 2013

Wenn eine einzelne, exakte Adresse gesucht wurde, finden Sie hier die Adresse mit Koordinate und zugehöriger HORA-Zone.

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser
- Flüsse: Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Flüsse: Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich
- Wildbäche: Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Wildbäche: Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Raumrelevanten Bereiche
- Einzugsgebiet WL.V.

<http://hora.gv.at>

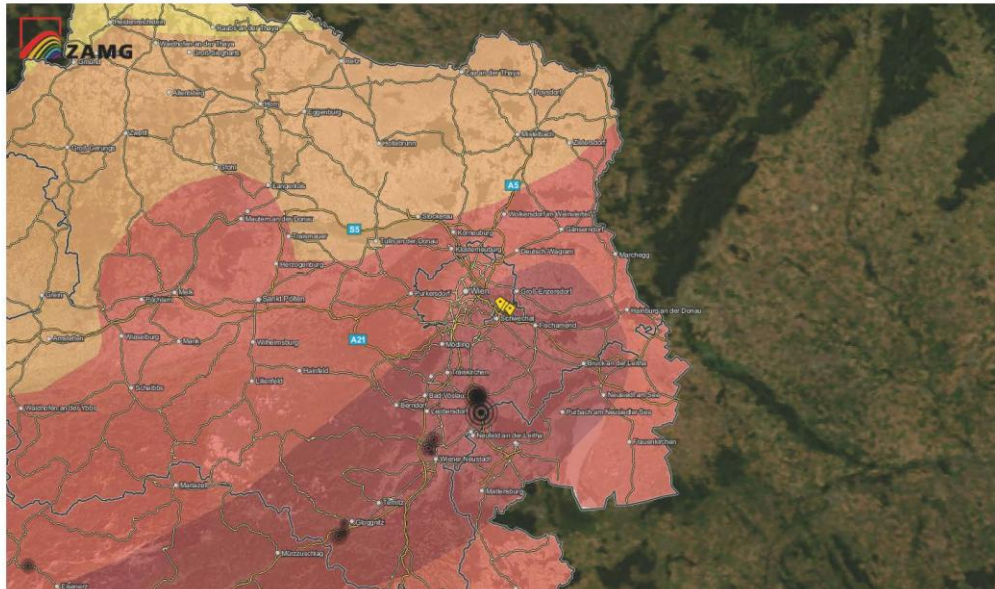
Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG



Anhang 25: Abfrage Erdbebengefährdung 25.09.2013

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Erdbeben
Erdbebengefährdungskarte Österreich



Maßstab: 1 : 512.000

Druckdatum: 25. September 2013

Wenn eine einzelne, exakte Adresse gesucht wurde, finden Sie hier die Adresse mit Koordinate und zugehöriger HORA-Zone.

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG

- VI-VII - (leichte) Gebäudeschäden
- VII - Gebäudeschäden
- VII-VIII - (schwere) Gebäudeschäden
- VIII - schwere Gebäudeschäden

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG



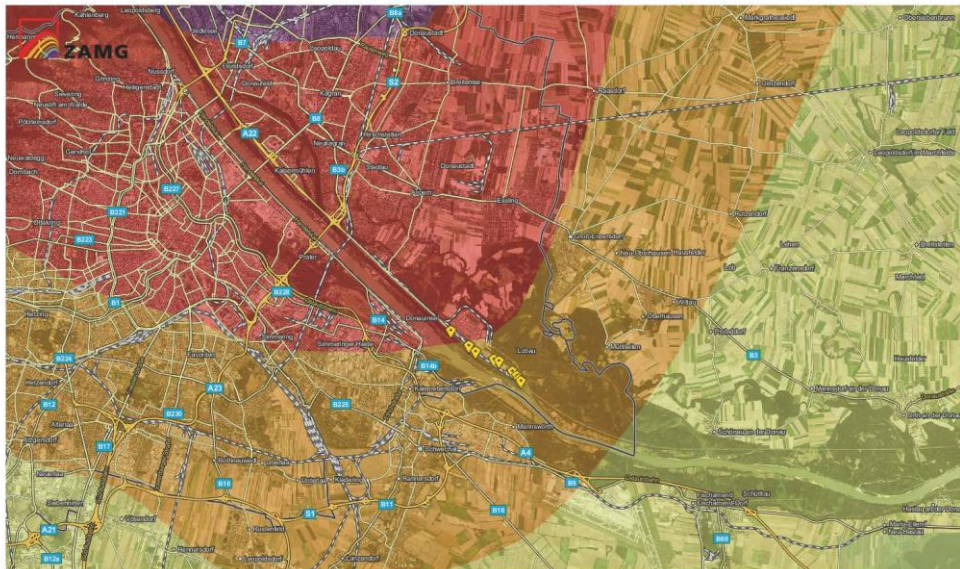
Anhang 26: Abfrage Hagelgefährdung 25.09.2013

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Hagelgefährdungskarte Österreich
Meldungen 1971-2011 sowie Radardaten 2002-2011



lebensministerium.at



Maßstab: 1 : 64.000

Druckdatum: 25. September 2013

Wenn eine einzelne, exakte Adresse gesucht wurde, finden Sie hier die Adresse mit Koordinate und zugehöriger HORA-Zone.

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG

- Hagelgefährdung Stufe 1 (TORRO 0-3)
- Hagelgefährdung Stufe 2 (TORRO 4)
- Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 5)
- Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 6-7)

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG



Anhang 27: Abfrage Blitzdichte 25.09.2013

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Blitz (ALDIS)
Regionalisierung der Blitzdichte 1998-2011



Maßstab: 1 : 64.000

Druckdatum: 25. September 2013

Wenn eine einzelne, exakte Adresse gesucht wurde, finden Sie hier die Adresse mit Koordinate und zugehöriger HORA-Zone.

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG

- alljährlich über den Jahresmittelwerten
- über dem langjährigen Durchschnittsbereich
- im langjährigen Durchschnittsbereich
- unter dem langjährigen Durchschnittsbereich
- alljährlich unter den Jahresmittelwerten

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG

Anhang 28: Abfrage Umgebungslärm Straßenverkehr 25.09.2013

Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

Lärmkarte
Straßenverkehr


lebensministerium.at



Landesstraßen 24h-Durchschnitt 4m

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden in der Zuständigkeit der Bundesländer. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2012.

Koordinaten:
48.17066° N
16.50291° E

Maßstab:
1 : 6.200



LEGENDE

 > 75 dB	 70 - 75 dB	 65 - 70 dB
 60 - 65 dB	 55 - 60 dB	 Grenzwertlinie
 Linienquellen	 Gebäude	 Lärmschutzwände
 Kilometrierung	 Ballungsraum	 Ballungsraumgrenzen

25.09.2013 | Copyright © 2013 Lebensministerium.at, Alle Rechte vorbehalten

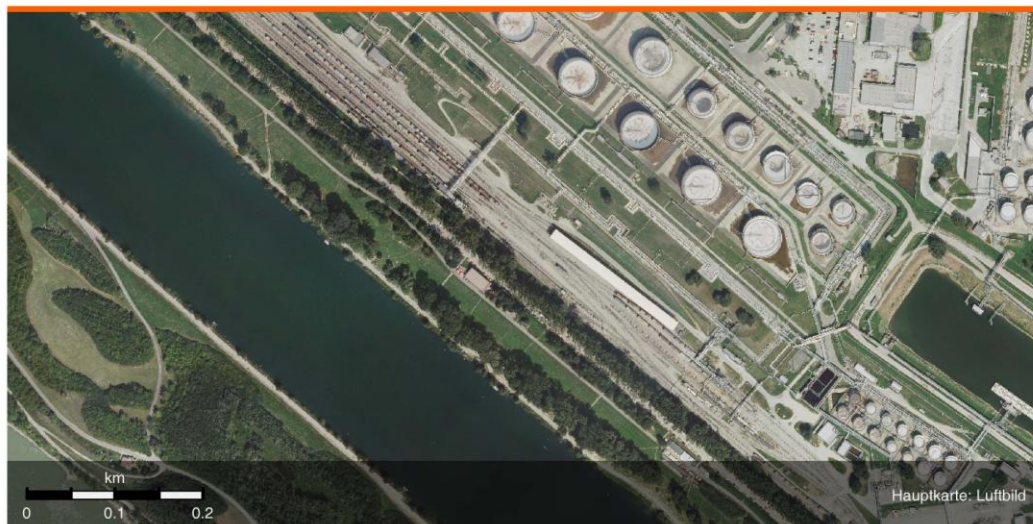
[>> Online-Ansicht](#)

Anhang 29: Abfrage Umgebungslärm Schienenverkehr 25.09.2013

Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

Lärmkarte
Schienenverkehr

L
lebensministerium.at



Eisenbahn 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2012.

Koordinaten:
48.17066° N
16.50291° E

Maßstab:
1 : 6.200



LEGENDE

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

25.09.2013 | Copyright © 2013 Lebensministerium.at, Alle Rechte vorbehalten

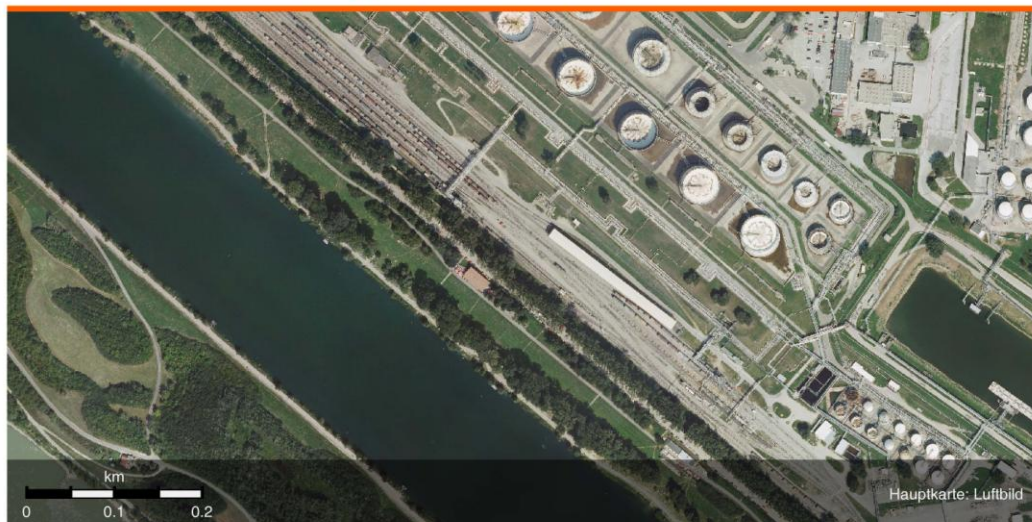
>> Online-Ansicht



Anhang 30: Abfrage Umgebungslärm Flugverkehr 25.09.2013



Lärmkarte Flugverkehr



Flugverkehr 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2012.

Koordinaten:
48.17066° N
16.50291° E

Maßstab:
1 : 6.200



LEGENDE

- > 75 dB
- 60 - 65 dB
- Flughäfen

- 70 - 75 dB
- 55 - 60 dB
- Ballungsraum

- 65 - 70 dB
- Grenzwertlinie
- Ballungsraumgrenzen

25.09.2013 | Copyright © 2013 Lebensministerium.at, Alle Rechte vorbehalten

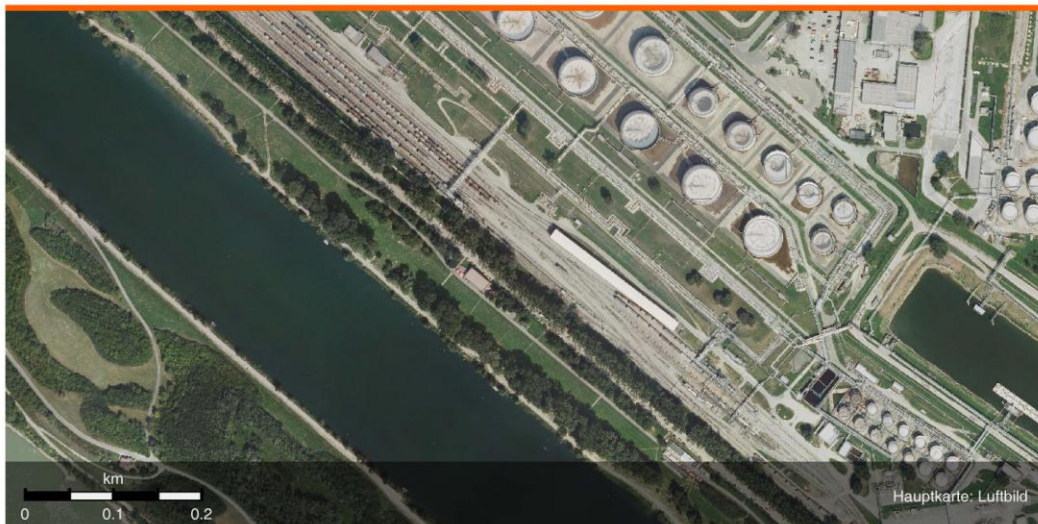
>> Online-Ansicht



Anhang 31: Abfrage Umgebungslärm Industrie (IPPC) 25.09.2013

Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

Lärmkarte Industrie (IPPC) - Anlagen



Industrie (IPPC) - Anlagen 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Geländen für bestimmte industrielle Tätigkeiten (IPPC-Richtlinie) in Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2012.

Koordinaten:
48.17066° N
16.50291° E

Maßstab:
1 : 6.200



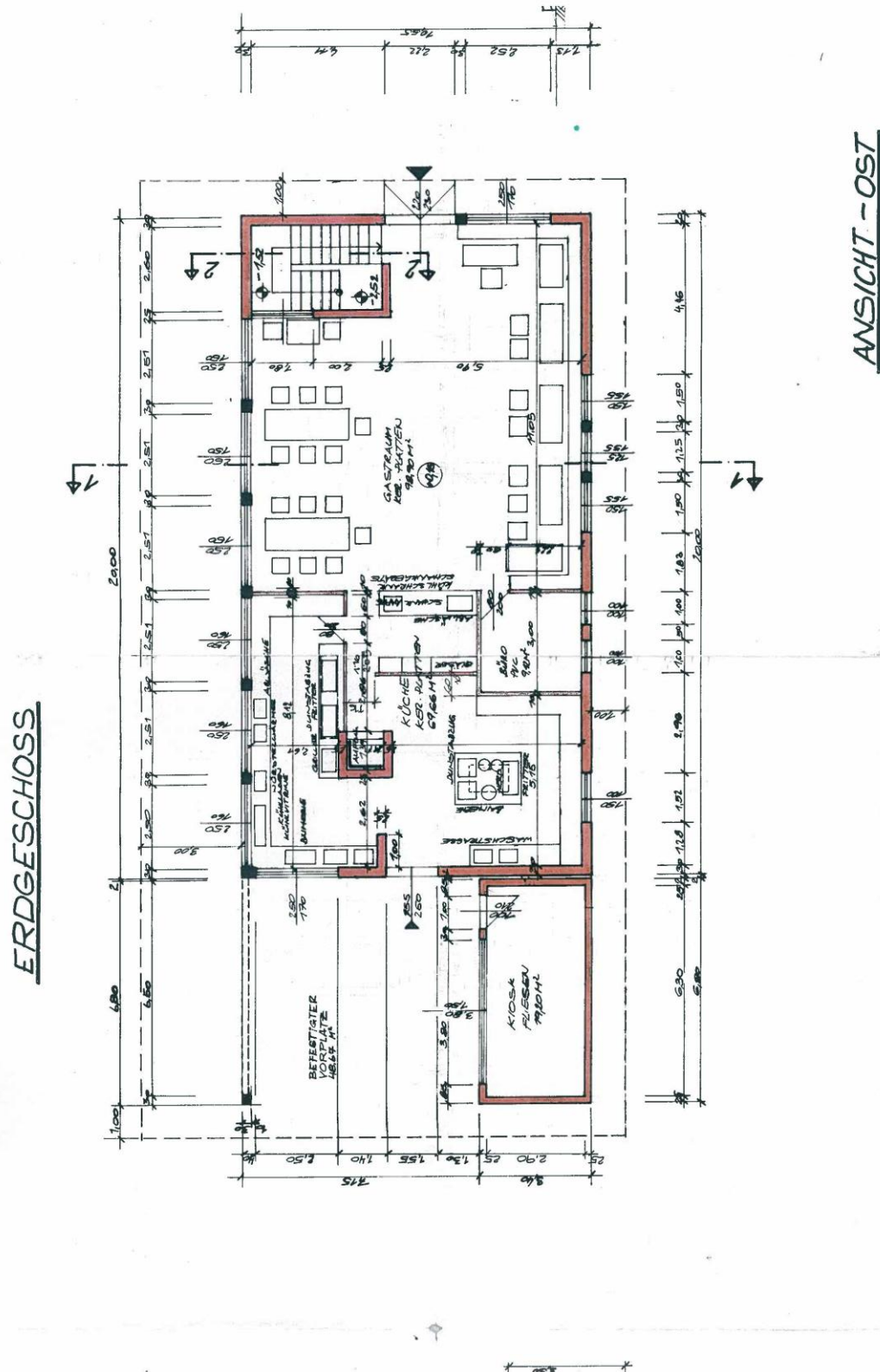
LEGENDE

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Gebäude	Anlagen	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

25.09.2013 | Copyright © 2013 Lebensministerium.at, Alle Rechte vorbehalten

>> Online-Ansicht

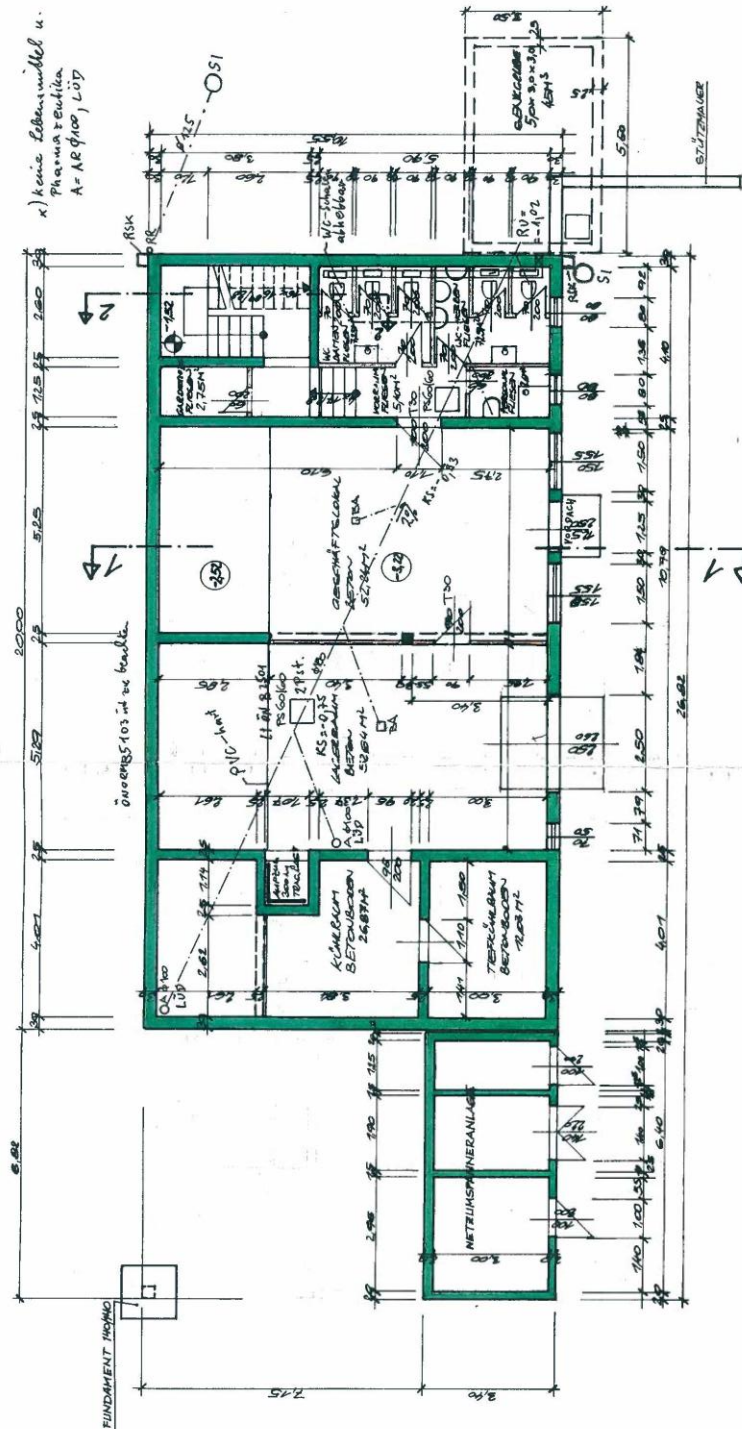
Anhang 32: Grundriss Erdgeschoss (Dammeebene)





Anhang 33: Grundriss Untergeschoss (Straßenebene)

KELLERGESSCHOSS



SNITT 2-2

ANSICHT - NORD