



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
sachverständiger
recognised european valuer
chartered surveyor

Finanzprokurator
im Namen und Auftrag des Bundesministeriums für Justiz
z.Hd. HR Dr. Kurt Klima
Singerstraße 17-19
1011 Wien

Wien, 08.06.2024

Gutachterliche Stellungnahme

zur Einschätzung nachfolgender Fragen:

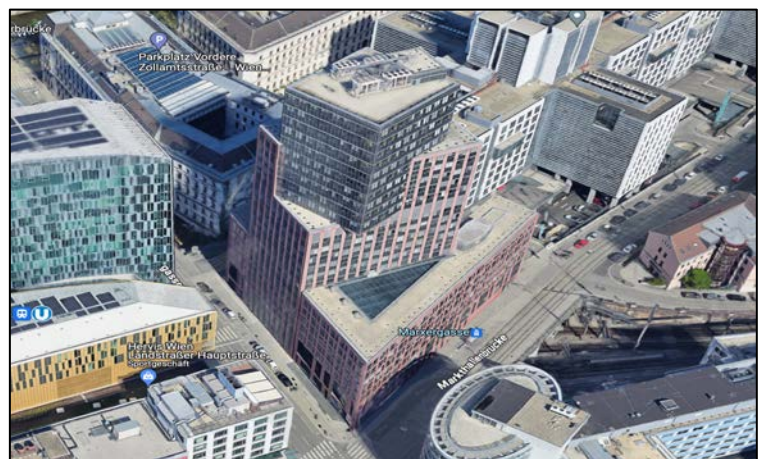
1. Entspricht der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert der Liegenschaft,
2. Liegt der derzeit vom Mieter bezahlte Mietzins im Bereich der marktkonformen Miete,
3. Welchen Einfluss auf die Miete hätte eine Verlängerung des Kündigungsverzichtes

betreffend die Liegenschaft

EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

Mit der Adresse

1030 Wien, Marxergasse 1A, ident Markthallenbrücke 2



zum Stichtag:

07.12.2023





RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Management Summary

Auftraggeber

Finanzprokuratur
im Namen und Auftrag des
Bundesministeriums für Justiz
z.Hd. HR Dr. Kurt Klima
Singerstraße 17-19
1011 Wien

Auftrag

1. Entspricht der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert der Liegenschaft,
2. Liegt der derzeit vom Mieter bezahlte Mietzins im Bereich der marktkonformen Miete,
3. Welchen Einfluss auf die Miete hätte eine Verlängerung des Kündigungsverzichtes

Annahmen

siehe Pkt. 1.1.3
in dieser Stellungnahme

Besondere Annahmen

siehe Pkt. 1.1.4
in dieser Stellungnahme

Zweck der Wertermittlung

siehe Pkt.1.1.5
in dieser Stellungnahme

Liegenschaft

1030 Wien, Marxergasse 1A, ident Markthallenbrücke 2
EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

Bewertungsstichtag

07. Dezember 2023

Qualitätsstichtag

07. Dezember 2023

Bewertungsmethodik

Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren

Nutzfläche laut DD-Bericht Schönherr

22.780,00 m² Bürofläche
3.796,00 m² Lagerfläche



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Werteinschätzung

**€ 155.500.000,--
(Euro Einhundertfünfundfünfzigmillionen-
fünfhunderttausend)**

**Einschätzung
marktkonformer HMZ**

zwischen 23,00 €/m² und 25,00 €/m² netto

**Einschätzung
Kündigungsverzicht**

**Neuabschluss, KV 10J: rund 21,57 €/m² netto
Neuabschluss, KV 20J: rund 19,33 €/m² netto**

**Verlängerung bestehender KV von 10J auf 20J:
rund 21,57 €/m² netto
Differenz: rund 2,30 €/m² netto**



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Inhaltsverzeichnis

Management Summary.....	2
1. Allgemeines.....	7
1.1. Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung.....	7
1.1.1. Auftraggeber.....	7
1.1.2. Auftrag.....	7
1.1.3. Annahmen.....	7
1.1.4. Besondere Annahmen.....	8
1.1.5. Zweck der Stellungnahme.....	8
1.2. Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung.....	9
1.2.1. Bewertungsstichtag.....	9
1.2.2. Qualitätsstichtag.....	9
1.2.3. Befundaufnahme.....	9
1.2.4. Besichtigung.....	9
1.3. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen.....	10
1.3.1. Unterlagen des Auftraggebers.....	10
1.3.2. Selbst beschaffte Unterlagen.....	11
1.4. Vorbemerkungen.....	12
1.4.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802.....	12
1.4.2. Einhaltung nationaler und internationaler Standards.....	12
1.4.3. Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	12
1.4.4. Lastenfreiheit.....	13
1.4.5. Währungsbeträge, Flächenmaße.....	14
1.4.6. Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge.....	14
1.4.7. Umsatzsteuer.....	14
1.4.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	15
1.4.9. Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit.....	16
2. Befund.....	17
2.1. Lage.....	17
2.1.1. Makrolage.....	17
2.1.2. Mikrolage.....	18
2.2. Grundbuch.....	22
2.2.1. Aufschrift.....	22
2.2.2. A 2-Blatt.....	22



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

2.2.3.	B-Blatt.....	23
2.2.4.	C-Blatt.....	23
2.2.5.	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	24
2.2.6.	Vollständiger Grundbuchauszug.....	24
2.3.	Digitaler Katastralplan	25
2.4.	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	26
2.4.1.	Flächenwidmung	26
2.4.2.	Bebauungsbestimmungen.....	28
2.4.3.	Abschließende Hinweise.....	29
2.5.	Kontaminierung, Naturgefahren, Lärminformationen	29
2.5.1.	Kontaminierung.....	29
2.5.2.	Naturgefahren	30
2.5.3.	Senderkataster	33
2.5.4.	Lärminformationskarten	33
2.6.	Gebäude	35
2.6.1.	Beschreibung der Baulichkeiten	35
2.6.2.	Pläne	37
2.6.3.	Bilddokumentation	38
2.6.4.	Flächenstruktur	44
2.6.5.	Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör	44
2.6.6.	Grenzüberbau.....	45
3.	Werteinschätzung	46
3.1.	Annahmen und besondere Annahmen	46
3.2.	Mietvertrag.....	46
3.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	48
3.3.1.	Stand der Wissenschaft	48
3.3.2.	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	49
3.3.3.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	50
3.3.4.	Ertragswertverfahren	50
3.3.5.	Ertragswertparameter	53
3.3.6.	Liegenschaftszinssatz.....	55
3.3.7.	Restnutzungsdauer.....	59
3.3.8.	Vervielfältiger	60
3.3.9.	Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder Rückgestautem Reparaturbedarfs	60



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

3.3.10.	Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände	60
3.3.11.	Bodenwert	60
3.3.12.	Werteinschätzung.....	64
3.4.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes.....	65
4.	Werteinschätzung	66
5.	Einschätzung des marktkonformen (ortsüblichen) Hauptmietzinses.....	67
5.1.	Grundlagen	67
5.1.1.	Auftrag.....	67
5.1.2.	Zweck der Einschätzung	67
5.1.3.	Vollständigkeitserklärung	67
5.1.4.	Befundaufnahme	67
5.1.5.	Mietrechtliche Rahmenbedingungen	68
5.1.6.	Methodisches Vorgehen	69
5.1.7.	Recherche	70
5.1.8.	Plausibilisierung.....	71
5.1.9.	Marktberichte.....	72
6.	Ergebnis der Markteinschätzung.....	73
7.	Einfluss einer Verlängerung des Kündigungsverzichtes auf die Miete	74
7.1.	Grundlagen	74
7.1.1.	Auftrag.....	74
7.1.2.	Zweck der Einschätzung	74
7.1.3.	Vollständigkeitserklärung	74
7.1.4.	Befundaufnahme.....	75
7.1.5.	Mietrechtliche Rahmenbedingungen	75
7.1.6.	Methodisches Vorgehen	75
8.	Ergebnis der Einschätzung einer Verlängerung des Kündigungsverzichtes.....	86
9.	Bewertungsrelevante Anhänge	87
9.1.	Energieausweis.....	87

Diese Stellungnahme umfasst 91 Seiten und besitzt auszugsweise keine Gültigkeit. Eine Vervielfältigung ist lediglich für Zwecke der Auftraggeber gestattet und darf nur ungekürzt erfolgen.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1. Auftraggeber

- Auftraggeberin: Finanzprokuratur, im Namen und Auftrag des Bundesministeriums für Justiz
z.Hd. HR Dr. Kurt Klima
- Adresse: Singerstraße 17-19, A-1011 Wien

1.1.2. Auftrag

HR Dr. Kurt Klima erteilt, im Namen und im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz, per Mail vom 24. November 2023 den Auftrag zur Erstellung einer Gutachterlichen Einschätzung bezüglich nachfolgender Fragen:

1. Entspricht der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert der Liegenschaft,
2. Liegt der derzeit vom Mieter bezahlte Mietzins im Bereich der marktkonformen Miete,
3. Welchen Einfluss auf die Miete hätte eine Verlängerung des Kündigungsverzichtes

betreffend die Liegenschaft EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Adresse 1030 Wien, Marxergasse 1A, ident Markthallenbrücke 2.

1.1.3. Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.¹ Der Sachverständige geht im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme von den folgenden Annahmen aus:

- Geldlastenfreiheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- Fortbestand des aktuellen Bestandsverhältnisses (sofern in der folgenden Wertermittlung keine abweichenden Alternativen unterstellt werden).
- Kontaminationsfreiheit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie des bestehenden Gebäudes
- Kein Abgabenrückstand bei den laufenden Gemeindeabgaben (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsg Gebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben)

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

- Vollständige Entrichtung der Aufschließungsabgaben und der Anschlussgebühren für Wasser und Kanal
- Nicht-Vorliegen von außerbücherlichen Rechten und Lasten

1.1.4. Besondere Annahmen

- Sofern von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis.²
- Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme werden die folgenden **besonderen Annahmen** getroffen:
 - Dem fertigenden Sachverständigen wurden von der Auftraggeberin Unterlagen aus dem Datenraum der Immofinanz übermittelt, welche als Grundlage für die gegenständliche Wertermittlung herangezogen werden.
 - Die Ermittlung des „angemessenen Hauptmietzinses“ stellt lediglich eine Erhebung und Einschätzung des fertigenden Sachverständigen bezüglich der aktuellen Marktlage dar und keinesfalls ein Gutachten iSd § 16 Abs. 1 MRG. Dies ist aufgrund des knappen Zeitrahmens und der vorliegenden Datenlage nicht möglich.

1.1.5. Zweck der Stellungnahme

- Zweck der Stellungnahme ist die Schaffung einer Dispositionsgrundlage, ob das mit der derzeitigen Eigentümerin vereinbarte Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.
- Der Sachverständige weist explizit darauf hin, dass die gegenständliche Stellungnahme nicht für andere Zwecke (z. B. Ertrag- und umsatzsteuerliche Zwecke, Beleihung, etc.) verwendet werden darf.

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

1.2. Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1. Bewertungsstichtag

- Der Bewertungsstichtag ist jener Tag, für den der Wert ermittelt wird.³
- Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das Datum der Befundaufnahme (vgl. Pkt. 1.2.3 in dieser Stellungnahme), d. h. der 07. Dezember 2023.

1.2.2. Qualitätsstichtag

- Der Qualitätsstichtag ist jener Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist.⁴
- Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Bewertungsstichtag, d. h. dem 07. Dezember 2023.

1.2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft wurde am 07. Dezember 2023. von Herrn Mag. iur. Mag. (FH) Roman Kovacs, MRICS REV, im Auftrag der Finanzprokuratur, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, im Beisein von HR Dr. Klima, sowie einem Mitarbeiter des technischen Dienstes durchgeführt.

1.2.4. Besichtigung

Besondere Hinweise

Bei der Befundaufnahme wurde die bewertungsgegenständliche Baurechtsliegenschaft wie folgt besichtigt:

- Die Besichtigung bezog sich auf die zum Zeitpunkt der Befunderhebung zugänglichen Bereiche des Gebäudes.
- Im Rahmen der Besichtigung wurde die Funktionsweise sowie die Qualität der haustechnischen Einrichtungen nicht geprüft.

³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

Allgemeine Hinweise

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
- Vom Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens des Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach bloßem Augenschein geprüft.
- Detaillierte Untersuchungen, insb. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

1.3. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der Erstellung der gegenständlichen Stellungnahme von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm übermittelten sowie selbst beschafften Informationen aus.

1.3.1. Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen seitens der Auftraggeberin übermittelt und bilden die Grundlage für die vorliegende Wertermittlung:

- Allgemeine Vertragsbedingungen
- Unterlagenkonvolut der Immofinanz:
 - 1_Anschreiben der City Tower Vienna Errichtungs und Vermietungs GmbH
 - 2_Liegenschafts Kaufvertrag samt Anlagen
 - 3_Löschungserklärung samt Rechtsmittelverzicht
 - 4_DD Berichte & Reliance Letter
 - 5_Fact Sheet SPA
 - 6_Treuhandvereinbarung und Anweisung an den Treuhänder



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

- 7_Finanzierungsunterlagen
- Aufstellung der Mietkosten aus den Jahren 2021 und 2022.
- Auszug Mieteinschätzung Colliers
- CTV Mietvertrag
- CTV Muster der Mietvorschreibung ab 01/2024

1.3.2. Selbst beschaffte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden vom Sachverständigen erhoben und finden im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme Verwendung:

- Bevölkerungsentwicklung: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter Statistik Austria
- Denkmalschutz: Einsicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes
- Grundbuchauszug: Abfrage über den privaten Datenanbieter Wiener Zeitung Digitale Publikationen GmbH
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Auszug über die Online-Auskunft der Stadt Wien
- Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
- Katastralplan: Auszug über die Online-Auskunft der Stadt Wien
- Lärminfo-Karte: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
- Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Anbieter eHora
- Marktrecherche in den veröffentlichten Marktberichten diverser Immobilienunternehmen
- Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigenkollegen
- Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
- Verdachtsflächenkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt
- Vergleichswertermittlung: Angebote von Büroobjekten in der unmittelbaren und mittelbaren Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft über den privaten Datenanbieter IMABIS



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

1.4. Vorbemerkungen

1.4.1. Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Die Stellungnahme wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der Normengruppe B 1802 erstellt:

- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2. Einhaltung nationaler und internationaler Standards

● **Nationale Standards:**

- Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
- Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)

● **Internationale Standards:** Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:

- European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
- International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
- Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
- International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3. Verkehrswert und andere Wertbegriffe

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.⁵ Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen

⁵ Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

einzelner Personen außer Betracht zu bleiben.⁶ Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert einer Liegenschaft.⁷

Im Rahmen der Wertermittlung sind – in vollständiger Übereinstimmung mit der Auftraggeberin – Annahmen (vgl. Pkt. 1.1.3 in dieser Stellungnahme) zu berücksichtigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert nicht ident mit den nachfolgenden Wertbegriffen, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, ist:

- beizulegender Zeitwert
- beizulegender Wert
- Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
- fairer Wert
- Fixpreis nach WGG
- Individualwert
- vorhandener Bauwert gem. BauRG

Weiters ist der Verkehrswert nicht mit den folgenden – im Ertragsteuer- und Unternehmensrecht – definierten Wertbegriffen ident:

- fiktive Anschaffungskosten
- gemeiner Wert
- Teilwert

1.4.4. Lastenfreiheit

- Die vorliegende Wertermittlung erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – geldlastenfrei. Eine rechtliche und steuerliche Beurteilung wird vom Gutachter nicht vorgenommen. Es wird angenommen, dass ggf. wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Der Gutachter geht davon aus, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen.
- Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.

⁶ Vgl. § 2 (3) LBG.

⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

1.4.5. Währungsbeträge, Flächenmaße

- Die Währungsbeträge sind in Euro angegeben. Die Flächenmaße werden in Quadratmeter angegeben. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen wurden überschlägig, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- 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.

1.4.6. Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

- Die Bewertung des Gebäudes beinhaltet grundsätzlich die gesamte darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Terrassengestaltungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
- Die im Gebäudeverband vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert nicht eingerechnet.
- Anhängige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7. Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei.⁸ Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gem. § 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln.
- Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20 % USt verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem in der Stellungnahme ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen

⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

- Im Zwangsversteigerungsverfahren kommt es zum Übergang der Steuerschuld, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.⁹ Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
- Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das Meistbot als Bruttobetrag zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens 14 Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Gericht mitgeteilt wird.

1.4.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.¹⁰
- Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrs- bzw. Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insb. kurzfristig, am Markt realisierbar ist.¹¹
- Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis daher innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom Immobilientyp (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der Größe des jeweiligen Immobilienteilmarktes (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

⁹ Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

¹⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

¹¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

1.4.9. Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

- Meine Bewertungen und Berichte sind streng vertraulich und nur für die Auftraggeberin (vgl. Pkt. 1.1.1 in dieser Stellungnahme) bestimmt.
- Die vorliegende Stellungnahme wurde ausschließlich zu dem o. a. Zweck der Wertermittlung (vgl. Pkt. 1.1.5 in dieser Stellungnahme) erstellt.
- Es wird gegenüber weiteren dritten Parteien keine Haftung übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.
- Der Sachverständige ist entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a Z 2 mit einer Haftpflichtversicherung gedeckt. Der Sachverständige weist darauf hin, dass seine Haftung gegenüber der Auftraggeberin für Vermögensschäden ausschließlich gemäß der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, bis zu dem dort festgelegten Betrag besteht.
- Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden, noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden.
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Stellungnahme unabhängig objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. Befund

Im Befund werden der Bewertungsgegenstand nach seinen Wertbestimmungsmerkmalen und seinen sonstigen für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher bzw. rechtlicher Art beschrieben.

2.1. Lage

2.1.1. Makrolage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk, Landstraße. Der Bezirk Landstraße ist im südöstlichen Zentrum der Stadt Wien gelegen und nimmt eine Fläche von 7,42 km² bzw. 1,8 % der Wiener Stadtfläche ein. Damit liegt die Landstraße im Mittelfeld der Wiener Gemeindebezirke. Verglichen mit den anderen „inneren Bezirken“ verfügt der Bezirk über einen hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen.

Die Landstraße gehört zu den sogenannten „inneren Bezirken“. Im Nordosten und Osten bildet das rechte Ufer des Donaukanals die Grenze zur Leopoldstadt. Die südliche Grenze verläuft im Zickzack durch das Betriebsbaugebiet der Bezirke Landstraße und Simmering. Im Südwesten grenzt die Landstraße entlang der Arsenalstraße an den Bezirk Favoriten (Grenze ist die Mitte der Hauptfahrbahn), im Westen bildet die Prinz-Eugen-Straße die Grenze zur Wieden. Im Norden trennt schließlich der Wienfluss die Landstraße von der Inneren Stadt.

Das Bezirksgebiet wurde aus den drei zuvor eigenständigen Ortschaften Weißgerber, Erdberg und Landstraße gebildet; alle drei unterstanden zuletzt der Grundherrschaft des Wiener Magistrats. Neben diesen drei offiziellen Bezirksteilen gibt es im volkstümlichen Verständnis abgrenzbare Viertel, sogenannte Grätzln, wie etwa das Fasanviertel um die Fasangasse oder Sankt Marx. Grundbuchstechnisch besteht der 3. Bezirk aus der Katastralgemeinde Landstraße sowie kleinen Anteilen an der Katastralgemeinde Simmering im Süden des Bezirksgebietes.

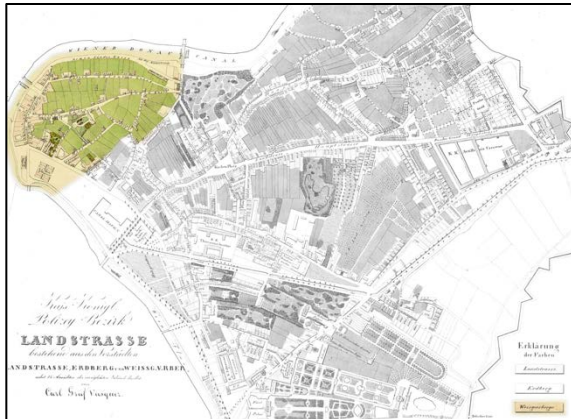


Abbildung 1: Weißgerber um 1830

Der Bezirksteil Weißgerber, innerhalb welchem die bewertungsgegenständliche Liegenschaft situiert ist, liegt im Norden des Bezirksgebietes und umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen Donaukanal, Wienfluss und Marxergasse. Das Gebiet ist großteils mit Wohnbauten (unter anderem das Hundertwasser-Krawina-Haus) verbaut. Daneben haben sich Institutionen wie Statistik Austria, die Finanzlandesdirektion, das Justizzentrum Wien-Mitte und das Kunst Haus Wien angesiedelt.

2.1.2. Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt an der Kreuzung Hintere Zollamtstraße/Marxergasse, unmittelbar gegenüber dem Einkaufszentrum „The Mall“ und dem Bahnhof Wien Mitte (Landstraße). Der Bahnhof Wien Mitte (Landstraße) ist ein Regionalbahnhof und ehemaliger Fernbahnhof im zentrumsnahen Teil des 3. Wiener Gemeindebezirks, Landstraße. Er liegt an der Wiener S-Bahn-Stammstrecke und bildet gemeinsam mit der benachbarten U-Bahn-Station Landstraße, die von den Linien U3 und U4 bedient wird, deren wichtigsten Umsteigeknoten. Weiters befinden sich hier Haltestellen der Straßenbahnlinie O und der Autobuslinie 74A sowie der Abfahrtsbahnhof des City Airport Trains (CAT) zum Flughafen Wien.

Nach den letzten Frequenzzählungen der ÖBB ist der Bahnhof der meistfrequentierte Österreichs, vermutlich wegen der zwei U-Bahn-Linien, die in die Zählung einbezogen wurden.

Seit dem 1. März 2022 gilt in ganz Wien die flächendeckende Kurzparkzone. Das Parken ist dadurch in jedem Wiener Gemeindebezirk kostenpflichtig. Zum Abstellen des Kraftfahrzeuges auf öffentlichen Stellplätzen benötigt man entweder einen kostenpflichtigen Parkschein oder ein sogenanntes „Parkpickerl“, welches nur für Bezirks-Bewohner erhältlich ist.

Die Flächendeckende Kurzparkzone gilt von Montag bis Freitag (werktags) von 9:00 bis 22:00 Uhr.

Die bewertungsgegenständliche Baurechtsliegenschaft befindet sich an der Kreuzung Hintere Zollamtstraße/Marxergasse, A-1030 Wien:

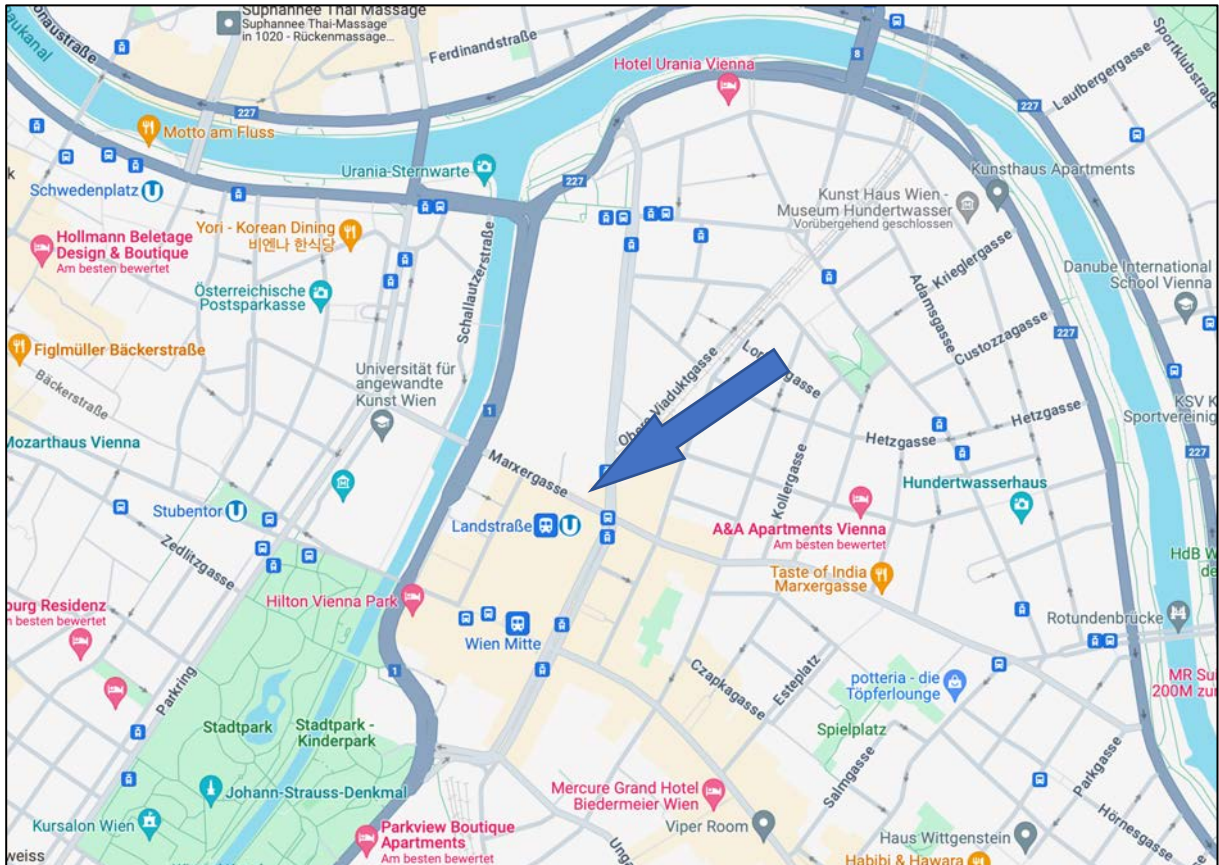


Abbildung 2: A-1030 Wien, Hintere Zollamtstraße/Marxergasse (Karte)¹²

¹² Vgl. google maps (2023), abgerufen am: 26. November 2023.

<https://www.google.com/maps/@48.2079162,16.3852941,15.89m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

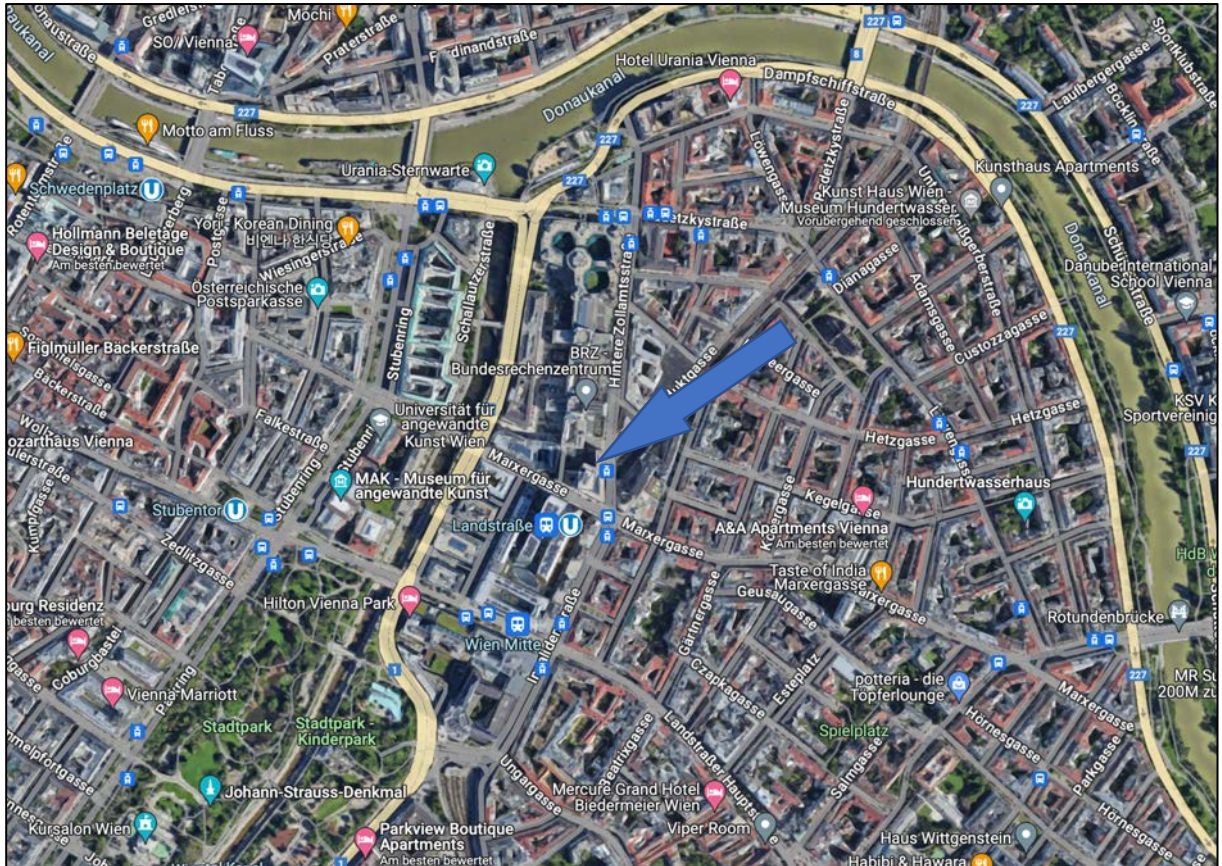


Abbildung 3 A-1030 Wien Hintere Zollamtsstraße/Marxergasse (Luftbild)¹³

¹³ Vgl. . google maps (2023), abgerufen am: 26. November 2023

<https://www.google.com/maps/@48.2079162,16.3852941,1589m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

Bei der gegenständlichen Lage handelt es sich sowohl um eine Geschäfts- und Bürolage, als auch um eine Wohnlage, gesäumt von Amtsgebäuden. Die nähere Umgebung wird durch mehrgeschossige Wohnbauten (Wiener Mietzinshäuser) charakterisiert.



Abbildung 4: Blick Richtung Norden (links) und Richtung Nordwest (rechts)

Gesamt gesehen kann der Standort der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowohl für Wohnzwecke als auch für eine Büronutzung – auf Basis einer üblichen Notenskala – als gut bis sehr gut bezeichnet werden:

Lagekriterien	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)	◆				
Bürolage (Office)	◆				
Gewerbelage (Warehouse / Industry)				◆	◆
Wohnlage (Residential)	◆	◆			
Individualverkehr		◆	◆		
Öffentlicher Verkehr	◆				
Parkplatz auf öffentlichem Grund			◆		
Parkgarage	◆				
Nähe zum Stadtzentrum	◆				
Immissionsbelastung			◆	◆	
Standortimage	◆	◆			
Zusammenfassende Lageeinschätzung	◆	◆			

Tabelle 1: Standortbewertung



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

2.2. Grundbuch

2.2.1. Aufschrift

Das Grundstück 91/6 liegt in der EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien. Das Grundstück weist die Adresse Marxergasse 1A, ident Markthallenbrücke 2 auf und ist im Grenzkataster eingetragen, weshalb die Grundstücksflächen laut Grundbuch sowie die Grundstücksgrenzen als rechtsverbindlich angesehen werden können. Entsprechende Grenzverhandlungen wurden daher bereits durchgeführt.

Auszug aus dem Hauptbuch				
KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße			EINLAGEZAHL 4348	
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien				

Letzte TZ 8332/2023				
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012				
***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
91/6	G	GST-Fläche	* 4016	
		Bauf. (10)	2432	
		Sonst (50)	1584	Marxergasse 1A
				Markthallenbrücke 2
Legende:				
G: Grundstück im Grenzkataster				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)				

Abbildung 5: EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.2. A 2-Blatt

Im A 2-Blatt findet sich das Recht der Errichtung des Bestandes und Instandhaltung der Grundkanalanlage (TZ 7892/2004), welches als ortsüblich angesehen wird. Die übrigen Eintragungen im A2-Blatt werden ebenfalls als nicht wertrelevant eingeschätzt.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

```
***** A2 *****
1 a 5965/2003 IM RANG 3535/2003 Eröffnung der Einlage für 91/6 aus EZ 3404
  GB 02001
  b 5965/2003 IM RANG 3535/2003 Kaufvertrag 2001-09-07 Zuschreibung
    Teilfläche(n) Gst 2946/1 aus EZ 4008, Einbez. Gst 91/6
  c 5965/2003 IM RANG 3535/2003 Kaufvertrag und Urkunde 2001-03-26, Urkunde
    2003-01-28, Tauschvertrag 2003-03-27, Urkunde 2003-03-13 Zuschreibung
    Teilfläche(n) Gst 1/5 aus EZ 1895, Einbez. Gst 91/6
  d 5965/2003 Bauplatz (auf) Gst 91/6
2 a 7892/2004 RECHT der Errichtung des Bestandes und Instandhaltung der
  Grundkanalanlage gem. Pkt I. Dienstbarkeitsvertrag 2003-12-04 hins
  Gst 91/7 91/8 für 91/6
```

Abbildung 6: EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3. B-Blatt

Im Eigentumsblatt ist unter der Laufnummer 1 das Alleineigentum für die City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH, 1010 Wien, Bankgasse 2, einverleibt. Basis für das Eigentum bildet ein Kaufvertrag vom 26. März 2001 sowie ein Tauschvertrag vom 27. März 2003 (TZ 5965/2003).

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH
  ADR: Bankg. 2 1010
  a 5965/2003 IM RANG 3535/2003 Kaufvertrag und Urkunde 2001-03-26, Urkunde
    2003-01-28, Tauschvertrag 2003-03-27, Urkunde 2003-03-13
    Eigentumsrecht
  b 10909/2004 Vorkaufsrecht
  d 7839/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-02 zugunsten
    Dr. Thorsten Antenreiter Öffentlicher Notar, LL.M. , geb. 19.7.1973,
    als Treuhänder
```

Abbildung 7: EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.4. C-Blatt

Im C-Blatt des Grundbuchauszuges finden sich diverse Pfandrechte sowie ein Vorkaufsrecht für die Republik Österreich (TZ 10909/2004). Das Vorkaufsrecht wird als nicht wertrelevant angesehen.

Die vorliegende Wertermittlung versteht sich geldlastenfrei.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

2.2.5. Außerbücherliche Rechte und Lasten

- Weitere außerbücherliche Rechte und Lasten, wie Nutzungsrechte und Erhaltungsverpflichtungen wurden dem Sachverständigen seitens der Auftraggeberin nicht übermittelt. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Mögliche Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung wurden seitens der Auftraggeberin der vorliegenden Stellungnahme nicht übermittelt und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Das Gebäude ist nicht im öffentlichen Denkmalverzeichnis eingetragen. Eine Unterschutzstellung des bewertungsgegenständlichen Objektes ist nicht bekannt.

2.2.6. Vollständiger Grundbuchauszug

- Der Sachverständige geht davon aus, dass zwischen den jeweiligen Abfragedaten und dem Bewertungs- und Qualitätsstichtag der vorliegenden Stellungnahme keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt wurden.

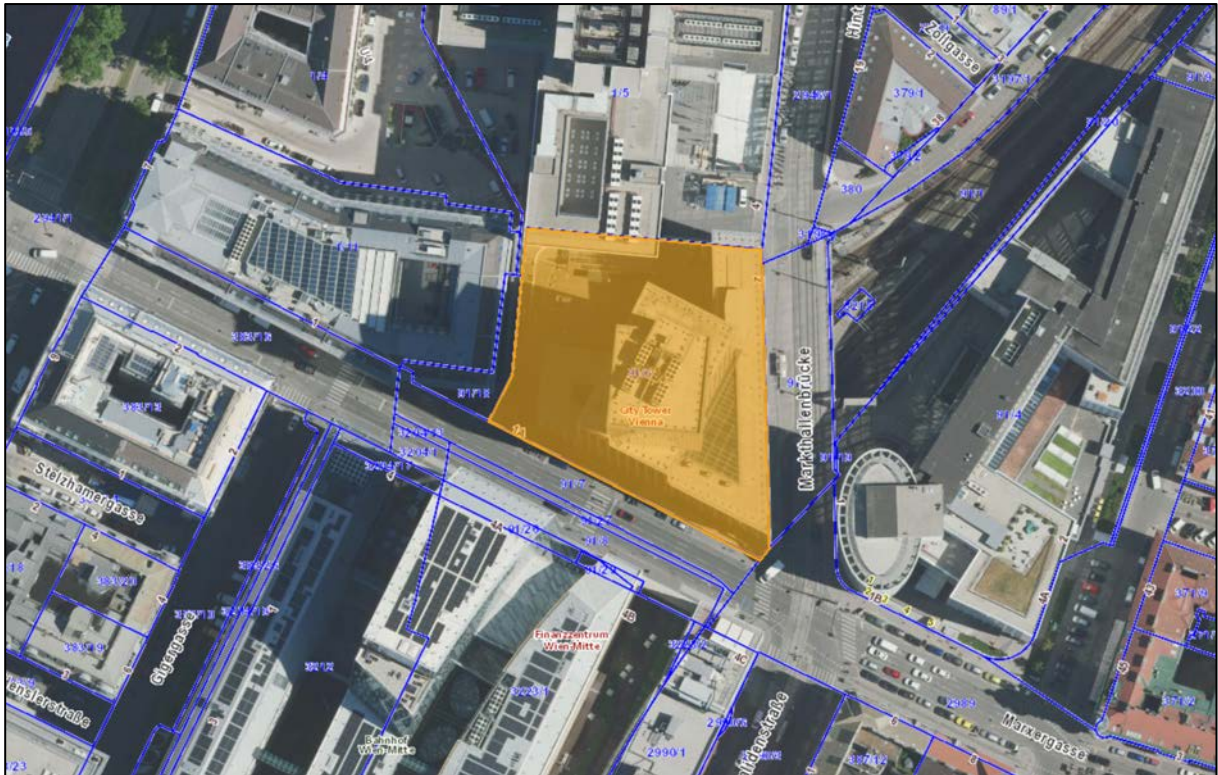


Abbildung 9: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild¹⁵



Grundstück 91/6 der EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

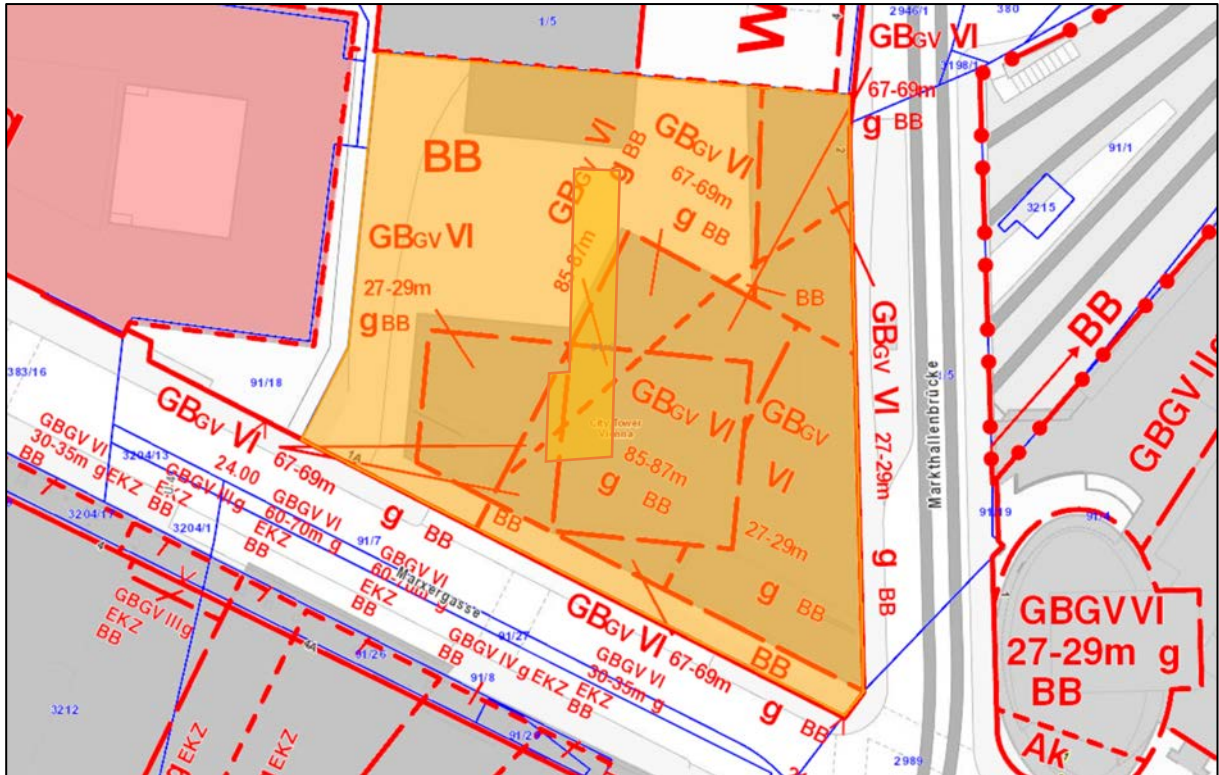
2.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1. Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien (Plannummer: 7255, Kundmachung vom 18. Mai 2000) weist die EZ 4348 (Gst.-Nr. 91/6, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien) die Flächenwidmung Gemischtes Baugebiet auf.

¹⁵ Vgl. Stadt Wien (2023), abrufbar unter:

<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx?FeatureByID=100250459&featureClass=bevkataster>
abgerufen am: 26. November 2023.


 Abbildung 10: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan¹⁶


Grundstück 91/6 der EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

Das **Gemischte Baugebiet** wird in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:¹⁷

- **Gemischte Baugebiete** sind bestimmt für eine Mischung von Wohnungen und Betriebe, die keine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft verursachen. In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.
- **Geschäftsviertel:** In Geschäftsvierteln muss das Erdgeschoß durch Geschäfte, Gastronomiebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Wohnungen dürfen erst ab dem 1. Stock errichtet werden. Ausgenommen sind

¹⁶ Vgl. Stadt Wien (2022),

<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx?FeatureById=100250459&featureClass=bevkataster>
abgerufen am: 26. November 2023.

¹⁷ Vgl. § 6 (6) Wiener Bauordnung.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht. In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebiets oder gemischten Baugebiets dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

2.4.2. Bebauungsbestimmungen

Auf definierten Grundstücksteilen des Gst.-Nr. 91/6 darf ein Gebäude wie folgt errichtet werden:

- **Bauklasse VI:** Gebäudehöhe mind. 12,0 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m (bis 15 m Straßenbreite), + 4 m (bei einer Straßenbreite von mehr als 15 m), höchstens 21 m¹⁸. Im gegenständlichen Fall sind Gebäudehöhen zwischen 27 m und 87 m möglich.
- **Geschlossene Bauweise:** In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.¹⁹
- **BB6:** Für die mit BB 6 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass diese ab der Konstruktionsoberkante des erforderlichen Eisenbahnbauwerkes in einer Höhe von 10,20 m über Wiener Null von einer (unterirdischen) Bebauung freizuhalten sind und die uneingeschränkte Nutzung des darunter befindlichen Raumes für öffentliche Durchfahrtserfordernisse zu gewährleisten ist. Die Errichtung von Säulen- und Stützenstellungen sowie erforderlichen Zu- und Abgängen ist zulässig.
- **BB9:** Für die mit BB9 bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass ein vollflächiger öffentlicher Durchgang in einer Höhe von 10,40 m über Wiener Null und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten und freizuhalten ist.
- **BB 10, 11:** Für die mit den Ziffern 7-10 und 11-14 umschriebenen Flächen ist eine Überbauung zulässig.

¹⁸ Vgl. § 75 (2) Wiener Bauordnung.

¹⁹ Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

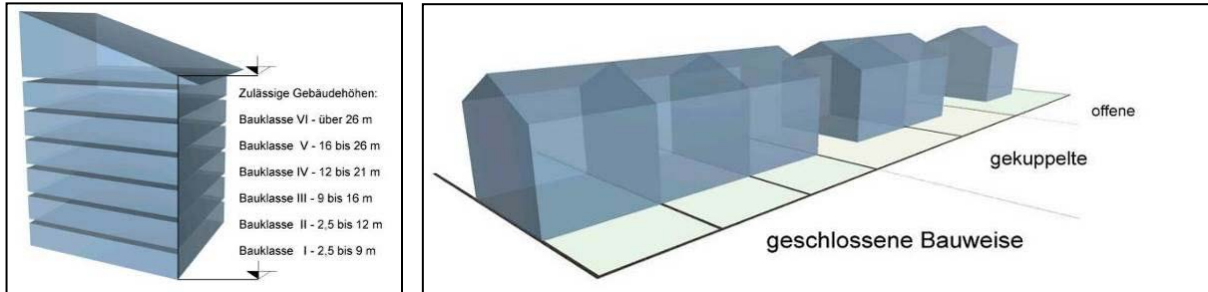


Abbildung 11: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

2.4.3. Abschließende Hinweise

- In der Bewertung wird im ersten Schritt davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Baurechtsgebäude baubehördlich genehmigt ist, rechtmäßig genutzt werden kann und im Einklang mit den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt wurde. (= besondere Annahme)
- Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die weiteren Verordnungen der Stadt Wien Einsicht zu nehmen.

2.5. Kontaminierung, Naturgefahren, Lärminformationen

2.5.1. Kontaminierung

Es sind keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechende negative Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und des Altlastenatlas stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis

Information: Das Grundstück 91/6 in Landstraße (1006) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

 Abbildung 12: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 91/6, KG 01006 Landstraße²⁰

²⁰ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2023), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 26. November 2023.

Erläuterungen

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

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

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

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

Abbildung 13: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH²¹

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst.

- Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.
- Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung der Stellungnahme nach sich ziehen.

2.5.2. Naturgefahren

Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus

²¹ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2023), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 26. November 2023

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Marxergasse 1a, 1030 Wien
 Seehöhe: 167 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20786° N | 16,38614° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Abbildung 14: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)²²

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Erdbeben

- VIII - schwere Gebäudeschäden
- VII - VIII - (schwere) Gebäudeschäden
- VII - Gebäudeschäden
- VI - VII - (leichte) Gebäudeschäden
- VI - leichte Gebäudeschäden
- V - VI - starke Erschütterung bis leichte Gebäudeschäden

Blitzdichte

- > 5,0
- 4,0 - 5,0
- 3,0 - 4,0
- 2,0 - 3,0
- 1,0 - 2,0
- < 1,0

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Hagel

- Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
- Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
- Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
- Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast

- Zone 4
- Zone 3
- Zone 2
- Zone 2*
- Bereich mit Sonderregelung

Info-Buttons

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
 Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLRT lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

²² Vgl. Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (2023), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 26. November 2023.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten:

- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die ggf. erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.
- Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Eine entsprechende Haftung für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter nicht abgeleitet werden.

2.5.3. Senderkataster

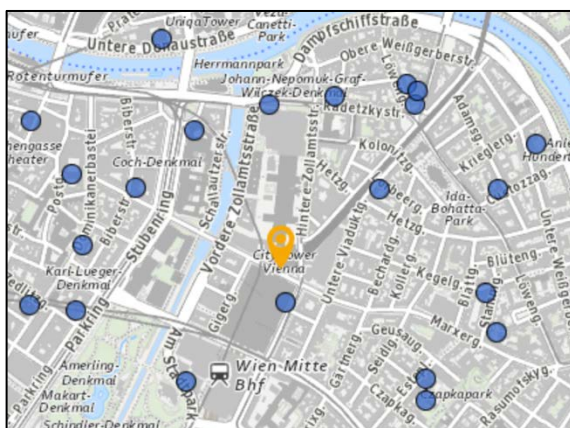


Abbildung 15: Auszug aus dem Senderkataster²³

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk- und Rundfunkstationen eingetragen. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

2.5.4. Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle

²³ Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2023), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/karte>, abgerufen am: 26. November 202.

Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

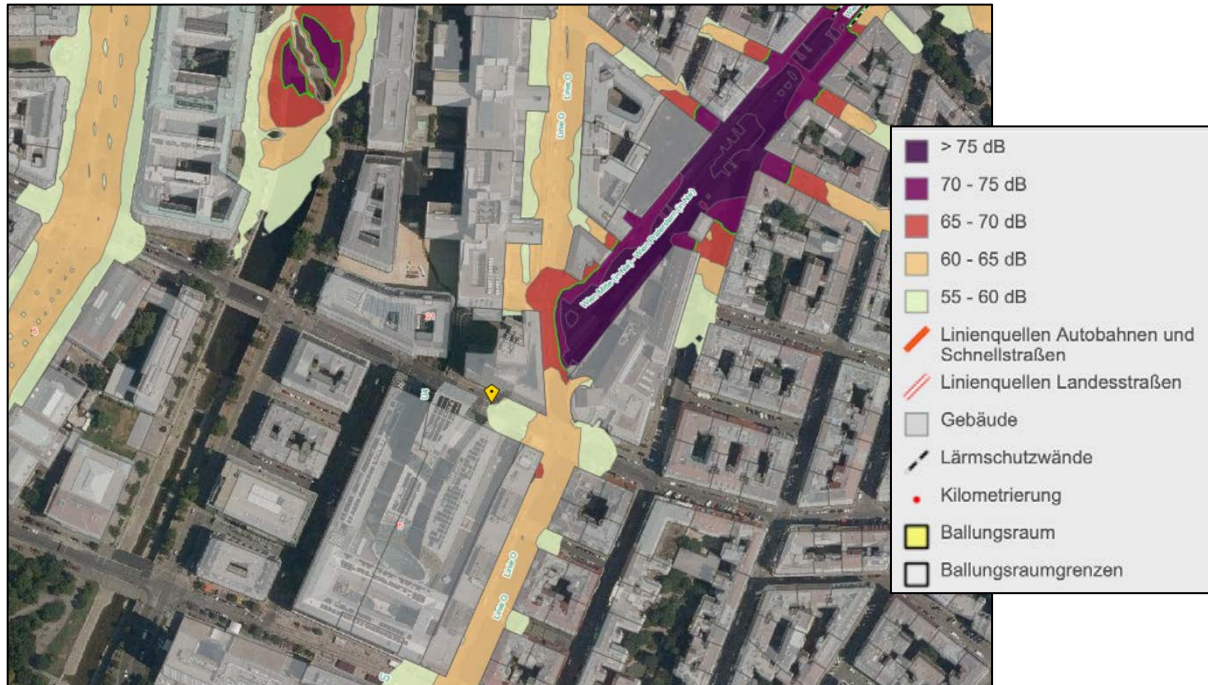
Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

Auf der folgenden Karte ist die Lärmbelastung **farblich** dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt:

Lärmbelastung Straße



Lärmbelästigung Schienenverkehr



2.6. Gebäude

2.6.1. Beschreibung der Baulichkeiten

Allgemeines

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist ein aus 25 oberirdischen und 4 unterirdischen Geschossen bestehendes Gebäude („City Tower Vienna“) errichtet. Dieses verfügt über eine vermietbare Fläche von 26.621 m², davon 22.780 m² an Büroflächen, 3.796 m² an Lagerflächen und 45 m² Schanigarten sowie über eine Tiefgarage mit 93 Pkw-Stellplätzen im 1. und 2. Untergeschoss.²⁴

Baubeschreibung

Baujahr: 2003

Bauweise: Massivbau

²⁴ Vgl. Rechtliche Due Dilligence Bericht, Schönherr, vom 11.09.2023



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Letzte Sanierung:	2016/2017 (Fassade)
Anzahl der Geschosse:	25 oberirdisch 4 unterirdisch
Fassade:	hinterlüftete Vorhangfassade; Wandpfeiler mit Kunst- und Naturstein verkleidet; Aluminiumkonstruktion; Scheiben aus Verbundsicherheitsglas
Dachkonstruktion:	Flachdach mit Kiesdeckung
Heizung/Warmwasser:	Fernwärme
Vertikalverbindung:	Stiegenhaus und Aufzug

Das bewertungsgegenständliche Gebäude befindet sich gemäß dem technischen Due Dilligence-Bericht von Drees&Sommer, vom 22.08.2023, einem dem Gebäudealter von ca. 20 Jahren entsprechenden Zustand. Generell besteht mittel- bis langfristig Handlungsbedarf in der Instandsetzung von diversen Gebäudekomponenten.

2.6.2. Pläne

Nachstehende Plankopien wurden dem technischen Due Dilligence-Bericht von Drees&Sommer, vom 22.08.2023, entnommen:

Erdgeschoß

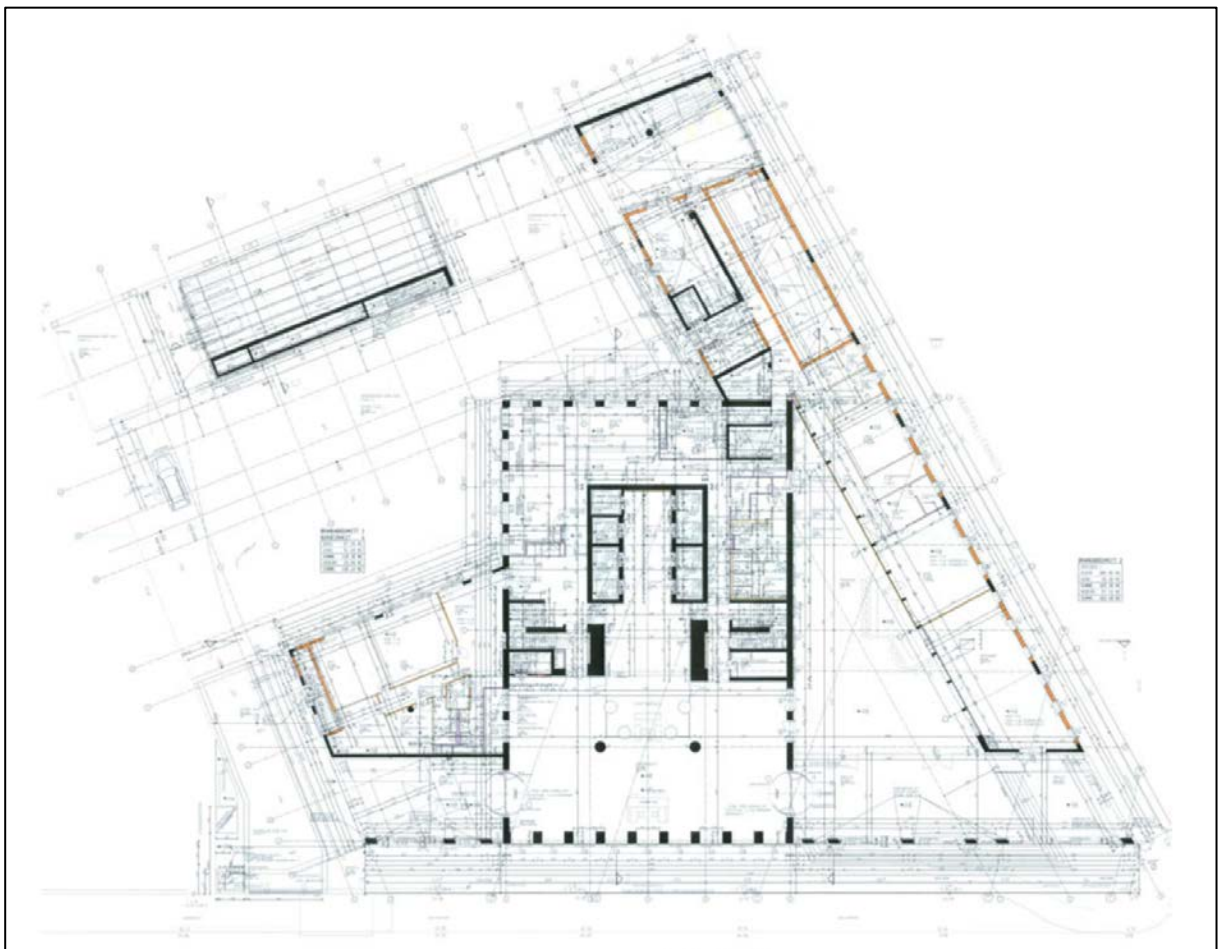


Abbildung 16: Erdgeschoß

Außenanlagen

Es sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl. in und außerhalb des Gebäudes sind nicht Gegenstand dieser Wertindikation.

2.6.3. Bilddokumentation

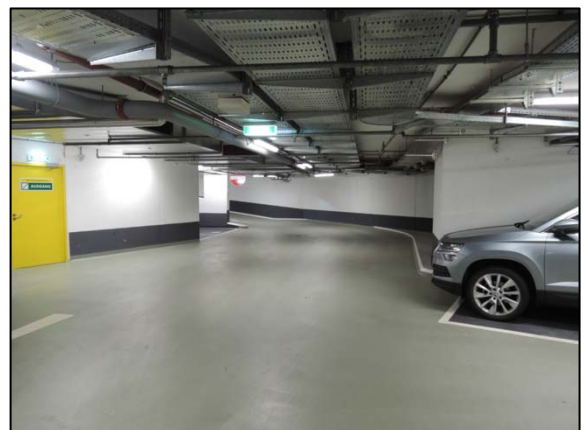
Straßenansicht



Erdgeschoß



Tiefgarage





RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev



Haustechnik (UG)



Aktenlager (UG)



Technik (OG, DG)





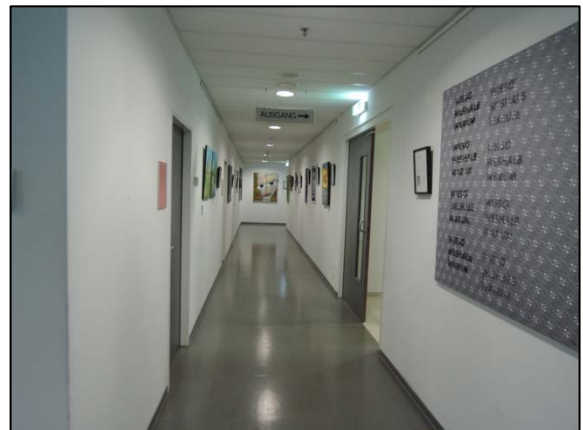
RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev



Obergeschoss





RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev



Ver- und Entsorgung

Die folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind gemäß übermittelten Unterlagen und augenscheinlicher Wahrnehmung durch den fertigenden Sachverständigen auf der Liegenschaft vorhanden:

- Gas
- Kanal
- Strom
- Wasser

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme.

2.6.4. Flächenstruktur

Flächenaufstellung					
Bezeichnung		Nutzfläche	sonstige Fläche	Verkehrs- /Technikfläche	Quelle
Obergeschosse	Büroflächen	22.780,00 m ²			DD-Bericht Schönherr, S. 16, Pkt. 2.3
Untergeschosse	Lagerflächen		3.796,00 m ²		DD-Bericht Schönherr, S. 16, Pkt. 2.3
	Pkw-Stellplätze			96 Stk.	DD-Bericht Schönherr, S. 16, Pkt. 2.3
Nutzfläche		22.780,00 m²	3.796,00 m²	96 Stk.	

Tabelle 2: Flächenaufstellung City Tower Vienna

Für die Richtigkeit der o. a. Flächenangaben kann keine Haftung übernommen werden. Die Flächen wurden den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Gemäß dem DD-Bericht von Drees&Sommer, vom 31.08.2023, befinden sich in der Tiefgarage jedoch nicht 96, sondern lediglich 93 Stellplätze. Da die Feststellung von Drees&Sommer auf einer Liegenschaftsbegehung beruht, bei welcher auch eine Fotodokumentation erstellt wurde, wird in der nachfolgenden Werteinschätzung von 93 Tiefgaragenstellplätzen ausgegangen.²⁵

2.6.5. Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör

Bestandrechte und Rechte Dritter

- Gemäß dem DD-Bericht ist die Tiefgarage nicht an die Republik, sondern an die „WIPARK“ verpachtet.²⁶
- Im selben Bericht wird festgehalten, dass ein Untermietvertrag bezüglich der Restaurantflächen zwischen der Republik und einer Betreibergesellschaft bestanden hat.²⁷ Gemäß Aussage der Auftraggeberin wird diese Fläche durch die Mieterin

²⁵ Die Anzahl von 93 Stellplätzen wurde bei der Liegenschaftsbegehung am 07.12.2023 bestätigt.

²⁶ Siehe DD-Bericht Schönherr S. 12, vom 11.09.2023

²⁷ Siehe DD-Bericht Schönherr S. 12, vom 11.09.2023



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

selbst untervermietet. Da sich keine Informationen in den übermittelten Unterlagen befinden, geht der fertigende Sachverständige davon aus, dass die Restaurantfläche von ca. 490 m² in der vermieteten Fläche von 22.780 m² inkludiert ist (= besondere Annahme).

- Dem fertigenden Sachverständigen liegen keine weiteren Informationen über etwaige Bestandsverhältnisse Dritter vor.

2.6.6. Grenzüberbau

Grenzüberbau

- Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmung keine Hinweise auf mögliche „oberirdische“ Grenzüberbauten vorliegen. Diese können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Energieausweis

- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde dem DD-Bericht von Drees&Sommer entnommen. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude zum Erbauungszeitpunkt der Bauordnung und den maßgeblichen Normen entspricht. Auf die Bestimmung des § 4 EAVG bei Verkauf oder In-Bestand-Gabe wird hingewiesen.
- Der aktuelle Energieausweis ist im Anhang abgebildet.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

3. Wertschätzung

Auf die im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Liegensehfts-eigenschaften wird in der folgenden Wertermittlung Rücksicht genommen.

3.1. Annahmen und besondere Annahmen

Im Rahmen der vorliegenden Einschätzung wurden sowohl Annahmen (vgl. Pkt. 1.1.3 in dieser Wertschätzung) als auch besondere Annahmen (vgl. Pkt. 1.1.4 in dieser Wertschätzung) definiert:

- Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen integralen Bestandteil der vorliegenden Wertschätzung.
- Ändern sich die Annahmen und besonderen Annahmen, so ändert sich der in dieser Stellungnahme ausgewiesene Wert der bewertungsgegenständlichen Liegensehft.
- Dem fertigen Sachverständigen wurden keine Planunterlagen übermittelt. Sämtliche Informationen, welche der gegenständlichen Wertschätzung zugrunde gelegt wurden, stammen aus den Due Diligence-Berichten der Unternehmen Drees&Sommer und Schönherr.

3.2. Mietvertrag

Vermieter:	City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs GmbH
Mieter:	Republik Österreich
Gegenstand des MV:	ca. 22.780 m ² Bürofläche ca. 3.796 m ² Lagerfläche ²⁸ (Die Tiefgarage mit 96 Stellplätzen ist an die WIPARK verpachtet) ²⁹
Mietrechtsdauer:	unbefristet; der Mieter verzichtet auf die Dauer von 30 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses auf sein Kündigungsrecht; Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Überschreitung der Marktkonformen Miete

²⁸ Die Flächen wurden dem DD-Bericht von Drees&Sommer, S 63, Pkt. 8.1. entnommen.

²⁹ Wie unter 2.6.4. dargelegt existieren tatsächlich lediglich 93 Stellplätze in der Tiefgarage, welche in der nachfolgenden Wertschätzung zum Ansatz kommen.

Mietentgelt: Die nachfolgende Abbildung wurde dem von der Auftraggeberin übermittelten Muster einer Mietvorschreibung ab 01/2024 entnommen:

	Mietvorschreibung neu ab 01/2024 mit Vorsteuerüberwälzung	Mietvorschreibung alt bis 12/2023 mit Ust-Pflicht 20%
	EUR	EUR
Hauptmietzins Büro	568.476,84	568.476,84
Betriebskosten Akonto	111.622,00	111.622,00
Infrastruktur	6.294,28	6.294,28
Summe Nettobeträge	686.393,12	686.393,12
Vorsteuerüberwälzung Akonto / Ust	51.545,14	137.278,62
Gesamtbetrag (Summe brutto)	737.938,26	823.671,74
VSt-Überwälzung Akonto / Ust in % der Summe der Nettobeträge	7,51%	20,00%

Festgehalten wird, dass der Wertfindung des aktuellen Käufers offensichtlich die nachfolgenden Informationen zugrunde gelegt wurden:

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Hauptmietzins Büro	538.782,90	20	107.756,58	646.539,48
Betriebskosten Akonto	111.622,00	20	22.324,40	133.946,40
Infrastruktur	6.294,28	20	1.258,86	7.553,14
Gesamt	656.699,18		131.339,84	788.039,02

Abbildung 17: DD-Bericht Scönherr vom 11.09.2023, 38

Wertanpassung: Wertsicherung gem. § 16 MRG; 5% Schwelle

Weitergabe: Die Republik darf den Mietgegenstand ohne schriftliche Zustimmung der CTV GmbH grundsätzlich nicht weitergeben. Es ist der Republik jedoch gestattet Unterbenutzungsrechte an Personen oder Institutionen einzuräumen, die im weitesten Sinne zum Benutzungszweck (Benutzung als Gerichts-gebäude) beitragen (zB Schlichtungsstellen, Juristenvereinigungen, Rechtsanwalts- oder Notariatskanzleien, gastronomische Betriebe und dergleichen).

Instandhaltung: Erhaltungspflicht durch den Mieter, (Instandhaltung und Durchführen erforderlicher Reparaturen. Instandsetzung liegt demnach beim Vermieter.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Mietvertragsende:	Zurückstellung durch den Mieter in geräumten Zustand. Die Rückbauverpflichtung betrifft auch die EDV Verkabelung im Doppelboden und alle vom Mieter über Putz angebrachten Anlagen.
Vertragsdatum:	22. Februar 2002 Die Übergabe des Mietgegenstands erfolgte laut Übergabeprotokoll mit Wirkung zum 31.08.2003, 24.00 Uhr. Das Mietverhältnis begann daher am 01.09.2003, 00.00 Uhr.
Kündigungsrecht 01:	Wenn durch die bedungene Wertsicherung die Grenzen einer marktkonformen Miete überschritten wird und die Vermieterin auf die Zahlung der Überschreitungsdifferenz besteht.
Kündigungsrecht 02:	Bei Überwälzung des Vorsteuerabzuges.

3.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.3.1. Stand der Wissenschaft

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren in Betracht.³⁰

Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das Discounted-Cash-Flow-Verfahren im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche Investment Method, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.³¹

Grundsätzlich hat der Sachverständige – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.³²

Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen

³⁰ Vgl. § 3 (1) LBG.

³¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

³² Vgl. § 7 (1) LBG.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Geschäftsverkehr zu ermitteln.³³ Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.³⁴

3.3.2. Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

- Das Vergleichswertverfahren ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.³⁵ Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
- Das Sachwertverfahren ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.³⁶ Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
- Sofern Liegenschaften primär den Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der Ertragswert der Liegenschaften zu ermitteln.³⁷ Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
- Weiters kann für Ertragswertobjekte das Discounted-Cash-Flow-Verfahren angewendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.³⁸
- Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das Residualwertverfahren zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im

³³ Vgl. § 7 (2) LBG.

³⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

³⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

³⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

³⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

³⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.³⁹

3.3.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Ein derartiges Gebäude mit der weiterführenden Nutzung als Bürogebäude wird vom Markt als klassisches Investmentproperty gesehen. Die Marktteilnehmer erwerben Gebäude dieser Art ausschließlich um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren.
- Bei der Bewertung wird angenommen, dass ein präsumtiver Käufer die Liegenschaft erwirbt, dieses entsprechend den örtlichen Markterfordernissen kostengünstig adaptiert und die Bestandsflächen zur Büronutzung vermietet.
- Als Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes bietet sich daher grundsätzlich das Ertragswertverfahren an.

3.3.4. Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

- Gesetzliche Normen – LBG

Das Ertragswertverfahren ist legal im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 5 Abs 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).*

§ 5 Abs 2 LBG: *Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung*

³⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

§ 5 Abs 3 LBG: Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

§ 5 Abs 4 LBG: Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

§ 10 Abs 2 LBG: Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

- Bei der Ertragswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Aspekte berücksichtigt:
 - die nachhaltig erzielbaren Erlöse
 - die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten
 - der Liegenschaftszinssatz
 - der Vervielfältiger unter Berücksichtigung der begrenzten Nutzungsdauer des Gebäudes und der unbegrenzten Nutzungsdauer des Bodens⁴⁰.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht ein Verfahren vor, das diesen Wert ermitteln lässt. Zunächst wird der jährliche Überschuss der Erlöse (Rohertrag) über die Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Dies ist der Jahresreinertrag des gesamten Objekts.

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes. Der Reinertrag wird aus dem Rohertrag abzüglich Instandsetzungs- und Herstellungsarbeiten, sowie Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und Leerstellungskosten ermittelt. Der Reinertrag wird sodann zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen bzw. der Liegenschaft.

Der Kapitalisierungszinssatz, respektive Liegenschaftszinssatz, drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung

⁴⁰ Sommer/Pieler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Band I, 3.4., S 3f



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. Wohnungsnachfrage und dgl.)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist auch das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen, als gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften.

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.⁴¹ Die Abschreibung ist grundsätzlich bereits im Vervielfältiger berücksichtigt.

● Marktmiete und nachhaltige Miete (nachhaltig erzielbare Erlöse)

Der Begriff „Marktmiete“ wird in den nachfolgenden Quellen – nahezu deckungsgleich – definiert:

- European Valuation Standards 2020: Die Marktmiete ist der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu tatsächlichen bzw. angenommenen Mietvertragsbedingungen nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen vermieten würde, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.⁴²
- International Valuation Standards 2020: Die Marktmiete bezeichnet den geschätzten Betrag, zu dem ein Anteil an einer dinglichen Sache am Bewertungsstichtag zwischen einem vermietbereiten Vermieter und einem

⁴¹ Ross -Brachmann -Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Seite 276 f.

⁴² Vgl. European Valuation Standards 2020, EVS 1.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

mietbereiten Mieter zu angemessenen Mietbedingungen und nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vermietet werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.⁴³

- ÖNORM B 1802-2: Die Marktmiete ist die zum jeweiligen Betrachtungszeitpunkt am Markt im redlichen Geschäftsverkehr erzielbare Miete.⁴⁴
 - Geschätzter Betrag: Insbesondere schließt der geschätzte Betrag eine durch bestimmte Bedingungen, Einschränkungen bzw. Konzessionen überhöhte Miete aus.⁴⁵
- Im gegenständlichen Fall wird auftragsgemäß in einem ersten Schritt die IST-Miete der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt, um eine Vergleichbarkeit mit dem kolportierten Kaufpreis herstellen zu können (= besondere Annahme).

3.3.5. Ertragswertparameter

Ausgangspunkt des angewandten Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes. In concreto wird davon ausgegangen, dass Investoren eine Ertragswertermittlung zu Grunde legen und den für ihre Kalkulation notwendigen Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der laufenden Instandsetzungsarbeiten sowie der Verwaltungskosten ermitteln. Zusätzlich werden idR noch ein potenzielles Mietausfallswagnis, Leerstellungskosten und Rechtsverfolgungskosten berücksichtigt.

Der Reinertrag wird sodann zu einem angemessenen Zinssatz auf Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der Baulichkeit.

Rohertrag

Gemäß dem Muster der Mietvorschreibung ab 01/2024 beläuft sich der aktuelle monatliche Hauptmietzins auf.....**€ 568.476,84** für das gesamte Gebäude (ohne Tiefgarage).

Wie oben ausgeführt teilen sich die angemieteten Flächen jedoch in Büroflächen (22.780 m²) und Lagerflächen (3.796 m²).

Für Lagerflächen im 3. Wiener Gemeindebezirk wird aufgrund der Marktrecherche des fertigen Sachverständigen eine Nettomiete

⁴³ Vgl. International Valuation Standards 2020, IVS 104, Abs. 40.1.

⁴⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 3.10.

⁴⁵ Vgl. International Valuation Standards 2020, IVS 104, Abs. 40.3.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

von **6,50 €/m²**
angenommen.

Zusätzlich zu den Büro- und Lagerflächen wird von dem präsuntiven Käufer auch die Tiefgarage mit 93 Stellplätzen erworben. Die WIPARK preist die Anmietung durch einen Dauerparker mit€ 266,16 pro Stellplatz aus.

Dieser Betrag ist um die Umsatzsteuer zu bereinigen..... - € 44,36
Des Weiteren sind in den Stellplatzmieten idR die anteiligen Betriebskosten enthalten, welche mit 0,50 €/m² Stellplatzfläche angenommen werden. Bei einer durchschnittlichen Stellplatzfläche von 12,00 m² ergibt das - € 6,00

Aufgrund der direkten Anbindung an den Justizt Tower sowie diverse Ministerien auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird eine Auslastung von 75% angenommen.

In weiterer Folge wird daher von rund **€ 216,-/Stellplatz (netto)** ausgegangen und der monatliche Rohertrag, aufgrund der angenommenen Auslastung, um 25% reduziert.

	Rohertrag			
	Nutzfläche/Stk	Miete	p.m.	p.a.
Büroflächen	22.780,00 m ²	23,87 €/m ²	€ 543.802,84	€ 6.525.634,08
Lagerflächen	3.796,00 m ²	6,50 €/m ²	€ 24.674,00	€ 296.088,00
	26.576,00 m²		€ 568.476,84	€ 6.821.722,08
Pkw-Stellplätze	93 Stellpl.	216,00 €/Stellpl.	€ 15.066,00	€ 180.792,00
			€ 583.542,84	€ 7.002.514,08

Aufgrund der oben angeführten Ausführungen wird der Jahresrohertrag mit **€ 7.002.514,08** eingeschätzt.

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass eine Umlage der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt.

Verwaltungskosten

Die den Liegenschaftseigentümer treffenden nichtüberwältzbaren Verwaltungskosten betreffen primär die Kosten der Jahresabrechnung, der Mietvertragsverwaltung, das Controlling, der Nebenkostenabrechnung, sowie der Instandhaltungsplanung und -durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Bewertungsobjektes und wird pauschal mit **€ 12.000,00 p.a.** angesetzt.

Instandhaltung

Gemäß dem DD-Report von Drees&Sommer, vom 22.08.2023, ist der Erhaltungszustand dem Gebäudealter von 20 Jahren entsprechend. Generell besteht mittel- bis langfristig Handlungsbedarf in der Instandsetzung von diversen Gebäudekomponenten. Die Mietvereinbarung sieht jedoch für den Mieter eine Verpflichtung zur Instandhaltung und zur Durchführung von erforderlichen Wartungen und Reparaturen vor. Die den Vermieter treffenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten werden im Hinblick auf die Restlaufzeit des Gebäudes von ca. 40 Jahren unter Einbeziehung von Erfahrungswerten bei Gebäuden dieser Art mit rnd. **€ 36,00/m² Nutzfläche p.a.** eingeschätzt.

Mietausfall/Leerstand

Das Mietausfallswagnis bildet das Risiko der Ertragsminderung insbesondere infolge uneinbringlicher Mieten einschließlich Kosten einer Rechtsverfolgung sowie anfallender Betriebskosten aus Leerständen zwischen zwei Mietverträgen ab und ist damit stark determiniert durch die vorhandene Mieterstruktur und -bonität. Das Leerstandsrisiko an sich ist im Kapitalisierungszinssatz und gegebenenfalls im Ansatz der nachhaltigen Miete abgebildet.

Im gegenständlichen Fall wird, aufgrund der guten Bonität des Mieters, das Mietausfallswagnis mit..... **2,00 %** eingepreist.

3.3.6. Liegenschaftszinssatz

Mit dem Immobilieneigentum ist idR die Erwartung auf einen wirtschaftlichen Nutzen durch Erzielung von Mieteinnahmen verbunden. Aber auch überwiegend eigen genutzte Grundstücke wie Einfamilienhäuser oder Produktionsgebäude können Erträge durch Vermietung - oder im gewerblichen Bereich auch durch Leasing - erbringen. Immobilien sind somit geeignet, einen Ertrag zu erwirtschaften und aus diesem Ertrag ist bei einem gegebenen Zinssatz der Rückschluss auf den Wert möglich.

Bei einem Neubau muss im Normalfall der Ertragswert mindestens dem Sachwert entsprechen, denn letztlich entspricht der Sachwert den investierten Kosten, die durch den Ertrag angemessen verzinst werden sollen.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist für die Berechnung des Gebäudeertragswerts von besonderer Bedeutung. Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab.

In den Kapitalisierungszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen. Hier sind die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung zu nennen. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

Mietwohnhäuser erbringen zB durchschnittlich eine niedrigere Verzinsung als Gewerbeobjekte, gelten aber als langfristig sichere, risikoarme Kapitalanlage.

Der Zinssatz steigt bei gemischt genutzten Grundstücken entsprechend dem Umfang des gewerblichen Anteils an. Bei rein gewerblich genutzten Immobilien bestehen die höchsten Renditeerwartungen. Hier muss aber im Hinblick auf das Risiko sorgfältig unterschieden werden. Geschäftsgrundstücke in Citylagen von Großstädten gewährleisten durch die Attraktivität des Standortes eine langfristig sichere Vermietbarkeit bei gleichzeitiger Erwartung steigender Erträge, ein solcher Vorteil geht aber mit dem Verzicht auf eine hohe Rendite einher. Gleiches gilt bei einem langfristigen Kündigungsverzicht von Seiten des Mieters.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist.

Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- starkes Risiko = hohe Verzinsung

Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Kapitalisierungszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Publikation Edlauer/Muhr/Reinberg – Immolex 06-2012

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigen zu begründen. Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan.

Die Begründung des Zinssatzes bedeutet aber noch lange keine Ableitung desselben aus dem Marktgeschehen.

Dafür hat sich bis jetzt im Wesentlichen die Methode der Ableitung aus dem Kapitalmarktzinssatz alternativer sicherer Veranlagungsformen etabliert.

Der Sachverständige hat aber die Möglichkeit aus öffentlich zugänglichen Quellen Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten, in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe zu ermitteln. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 4 LBG zur Ermittlung der Bruttoanfangsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Bruttoanfangsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite. Diese ist aus öffentlich zugänglichen Urkunden ersichtlich und somit aus dem Markt ableitbar. Der Immobiliensachverständige ist daher angehalten, den Liegenschaftszinssatz retrograd aus vergleichend erhobenen Bruttoanfangsrenditen darzustellen. In diesem Fall wird er auch keine Schwierigkeiten bei der Begründung des von ihm gewählten Liegenschaftszinssatzes haben. Der Liegenschaftszinssatz ist nur mehr als Rechengröße im Ertragswertverfahren zu verstehen und tritt somit hinter die dominierende Bruttoanfangsrendite.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

In den publizierten Marktberichten werden die Renditen für Büroflächen in Wien wie folgt angegeben:

MODESTA Real Estate - Marktbericht Frühjahr 2023

Spitzenrendite Büro Wien: 3,5%
Renditen in B-Lagen: 4,0% - 6,0%

OTTO Immobilien – Büro Marktbericht – Herbst 2023

Spitzenrendite Büro Wien: 4,5%
Renditen in B-Lagen: 5,5% - 6,5%

EHL Büromarktbericht – Herbst 2023

Spitzenrenditen Büro Wien: 4,5%

ARNOLD Investment – Büro Marktbericht Q3 2023

Spitzenrenditen Büro Wien: 4,5%

CBRE – Research 01/2023

Spitzenrenditen Büro Wien: 4,25%

Gemäß Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten wird Büro- und Verwaltungsgebäuden eine Gesamtnutzungsdauer von bis zu 60 Jahren zugeschrieben.⁴⁶

Der **Liegenschaftszinssatz** wird folgend retrograd mit **3,00 %** angenommen, was einer Bruttoanfangsrendite von rnd. 4,50 % der vermietbaren Nutzflächen entspricht.

Wie oben ausgeführt ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigen zu begründen. Punkt 6.5.6 der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Die Bandbreiten der empfohlenen Zinssätze stellen allerdings Schwankungen von bis zu 100% innerhalb einer Immobilienart und einer Lagequalität dar. Es zeigt sich somit, dass die empfohlenen Zinsspannen ungeeignet sind, den Wert der bewertungsgegenständlichen Immobilie korrekt darzustellen. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz daher retrograd derart angenähert, dass eine vergleichend ermittelte Bruttorendite von rnd. 4,50 % des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.

⁴⁶ Der Nutzungsdauerkatalog, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, 19



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Annahme: dem zu überprüfenden Kaufvertrag liegt offensichtlich eine im ersten Halbjahr 2023 publizierte Bruttoanfangsrendite in Höhe von ca. 3,25 bis 3,5 % zugrunde⁴⁷, wodurch sich trotz geringerem Rohertrag ein höherer Rentenbarwert ergibt.

3.3.7. Restnutzungsdauer

Zwischen dem Zeitpunkt der Bauwerksfertigstellung und dem Wertermittlungsstichtag verliert das Gebäude an Wert. Je älter ein Gebäude wird, desto höher ist der Wertverlust. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass ein Gebäude im Laufe der Zeit einer ständigen Abnutzung unterliegt. Darüber hinaus wird die Nutzung eines älteren Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher.

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) der baulichen Anlagen und wird methodisch mit einem Prozentsatz ausgedrückt. Bei der Bestimmung der Alterswertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen) oder von einer sich im zunehmenden Alter verändernden (progressiv oder degressiv) Wertminderung ausgegangen werden. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder aber haben unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, ist bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die verlängerte oder verkürzte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Nutzungsdauerkatalog, publiziert vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Juni 2020, wird bei der Wertermittlung für derartige Objekte (Büro- und Verwaltungsgebäude) von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 60 Jahren ausgegangen.

Aufgrund der Massivbauweise, der Tatsache, dass keine Schäden an den tragenden Bauteilen ersichtlich sind, und der Unterstellung der Instandsetzung des gesamten Gebäudes vor der erstmaligen Vermietung, wird die verbleibende Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der angesetzten Instandhaltungskosten und des Baujahres (2003) mit **rnd. 40 Jahren** eingeschätzt.⁴⁸

⁴⁷ Siehe Büro-Marktbericht, OTTO Immobilien, Frühjahr 2023, 23

⁴⁸ Vgl. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten 2021, 19



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

3.3.8. Vervielfältiger

Der zu verwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Vervielfältiger	
Liegenschaftszinssatz	3,00%
Bewertungsjahr	2023
Alter	20 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Vervielfältiger	23,1148

3.3.9. Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarfs

Gemäß DD-Bericht Drees&Sommer vom 22.08.2023 ist der Erhaltungszustand dem Gebäudealter von rnd. 20 Jahren entsprechend. Generell besteht langfristig Handlungsbedarf in der Instandsetzung von diversen Gebäudekomponenten, jedoch wurden in dem Bericht keine rückgestauten Instandhaltungserfordernisse ausgewiesen.

3.3.10. Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind jene, die bei der Ableitung des Vergleichswertes nicht berücksichtigt werden konnten. In der ÖNORM B 1802-1 werden im Ablaufschema insb. Rechte und Lasten, wie z. B. Grunddienstbarkeiten, genannt.⁴⁹ Weiters können unter diesem Punkt auch Personaldienstbarkeiten (z. B. Wohn- und Fruchtgenussrechte), Reallasten (z. B. Ausgedinge) sowie Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechte verstanden werden.

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. Rechten und Lasten (verbücherte Dienstbarkeiten und Reallasten sowie außerbücherliche Rechte und Lasten) wurden im gegenständlichen Fall nicht festgestellt oder werden als wertneutral angenommen.

3.3.11. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei Objekten dieser Art im Baugebiet aus jenem Wertansatz, den ein Endverbraucher bereit wäre, als Grundkostenpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit

⁴⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

der jeweiligen Grundfläche in m² ergibt den Freigrundwert einer unbebauten Liegenschaft.

Vergleichstransaktionen

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien konnten aus der Datenbank [REDACTED] – die folgenden Grundkostenanteile aus den Jahren 2014 bis 2021 für abbruchreife Objekte, für bestandsfreie und nicht bestandsfreie Mietzinshäuser sowie für unbebaute Liegenschaften, bei welchen nach Neubau bzw. Sanierung mehrgeschossige frei finanzierte respektive geförderte Wohnbauten entstanden bzw. entstehen werden, identifiziert werden:

Nr.	KG-Nr.	KG-Name	TZ	Jahr	KV-Datum	KV-Jahr	EZ
1	1006	Landstraße					
2	1006	Landstraße					
3	1006	Landstraße					
4	1006	Landstraße					
5	1006	Landstraße					
6	1006	Landstraße					
7	1006	Landstraße					
8	1006	Landstraße					

Nr.	Adresse	Flächenwidmung	Erzielbare Nutzfläche	Kaufpreis gesamt	Kaufpreis pro m ² erzielb. Nutzfläche
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

Zu- und Abschläge

Die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge wurden auf Basis der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie auf Basis von Erfahrungssätzen abgeleitet:

Zeitliche Anpassung: Die Vergleichswerte sind zu ihrer Vergleichbarkeit an den Bewertungsstichtag anzupassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung der Bodenpreise nicht klassischen Indexverläufen, wie zB dem des Verbraucherpreisindex, folgt, sondern dass diese vielmehr ein sprungfixes Verhalten mit dem Effekt aufweist, dass die Wertentwicklung über mehrere Jahre stabil bleiben kann, bevor ein Preissprung nachzuweisen wäre. Retrograd betrachtet lässt sich daher ein Index resp. eine durchschnittliche



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Steigerungsrate per anno erst über einen längeren Beobachtungszeitraum ableiten.

Aufgrund der Analyse der unmittelbaren Umgebung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks wird im gegenständlichen Verfahren daher zur Anpassung der Preise an den Stichtag der Bewertung die Entwicklung der Preise für „Eigentumswohnungen - Erstbezug“ im Bezirk 1030 Wien, Landstraße It. Immobilienpreisspiegel 2023 (IPS 2023) jährlich veröffentlicht durch die WKO, FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, zugrunde gelegt. Von Relevanz bei dieser Betrachtungsweise ist dabei nicht die absolute Höhe der Durchschnittspreise, sondern lediglich deren Entwicklung über die letzten Jahre.

Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung i. d. H. v. rund 3,97 % ergeben sich die folgenden Anpassungsfaktoren:

Immobilien-Preisspiegel Eigentumswohnungen - Erstbezug 1030 Wien sehr gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert						
Jahre Indexierung	Jahr Preis- spiegel	Jahr Bezug	sehr guter Wohnlage/ sehr guter Wohnwert	Steigerungs- faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	zeitliche Anpassung
10	2014	2013	€ 4.928,90		3,97%	47,58%
9	2015	2014	€ 5.291,70	1,0736		41,95%
8	2016	2015	€ 5.384,00	1,0174		36,53%
7	2017	2016	€ 5.600,00	1,0401		31,32%
6	2018	2017	€ 5.440,00	0,9714		26,30%
5	2019	2018	€ 5.690,54	1,0461		21,48%
4	2020	2019	€ 5.570,11	0,9788		16,85%
3	2021	2020	€ 5.958,45	1,0697		12,39%
2	2022	2021	€ 6.394,06	1,0731		8,10%
1	2023	2022	€ 6.996,41	1,0942		3,97%
0	2024	2023		durchschn.	3,97%	

Anpassung Lage: Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Lagen wurden Abschläge von [REDACTED] angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.

Anpassung Flächenwidmung: Bei den Vergleichsliegenschaften welche eine geringerwertigen Widmung als das bewertungsgegenständliche Grundstück aufweisen wurde ein Zuschlag von [REDACTED] angesetzt.

Ausreißerprüfung

Im Rahmen eines üblichen Ausreißertests von ± dem 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe wurden keine Ausreißer identifiziert.

Grundkostenanteil

Der Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Objektes beträgt rund € 2.365,- pro m² oberirdische Nutzfläche. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Nr.	Anpassung Zeit	Anpassung Lage	Anpassung Flächen- widmung	Anpassungen Summe	Angepasster Vergleichspreis pro m ² NF	Herangezogener Vergleichspreis pro m ² NF
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
Mittelwert (arithmetisches Mittel)					€ 2.364,79	€ 2.364,79
Mittelwert (arithmetisches Mittel) gerundet					€ 2.365,00	€ 2.365,00
Standardabweichung der Stichprobe						
Untergrenze			- 1,5-fache Standardabweichung			
Obergrenze			+ 1,5-fache Standardabweichung			
Bodenwert gesamt			22780,00 m² NF			€ 53.874.700
Bodenwert gesamt (gerundet)						€ 53.875.000

Bodenwert

Der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird unter Berücksichtigung der projektierten Nutzflächen mit **rund € 53.875.000,--** eingeschätzt.

Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung des ermittelten Grundkostenanteil wurde eine fiktive Richtwertmietzinsermittlung mit Hilfe des „Wiener Mietenrechner“⁵⁰ der MA 25 durchgeführt, welcher im Ergebnis einen Grundkostenanteil von € 2.400,-- pro m² Nutzfläche für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ausweist:

maximal möglicher Lagezuschlag bei einem Grundkostenanteil von EUR 2.400,00 / m ² ohne Berücksichtigung einer Durchschnittslage gemäß OGH-Entscheidung 5 OB 74/17v, die im Einzelfall zu beurteilen ist	6,78
--	------

Der ermittelte Grundkostenanteil in Höhe von € 2.365,-- pro m² Nutzfläche wird daher als plausibel angesehen.

⁵⁰ Siehe <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/> , abgerufen am 28.11.2023

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

3.3.12. Werteinschätzung

Unter Ansatz der obigen Ausführungen errechnet sich die Werteinschätzung wie folgt:

Büroobjekt 1030 Wien, Marxergasse 1A	Nutzfläche	Ist-/Marktmiete pro m ² /Stellpl netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
Büroflächen	22.780,00 m ²	€ 23,87	€ 543.802,84	€ 6.525.634,08
Lagerfläche	3.796,00 m ²	€ 6,50	€ 24.674,00	€ 296.088,00
Pkw-Stellplätze	93 Stellpl.	216,00 €/Stellpl.	€ 15.066,00	€ 180.792,00
Jahresrohertrag	26.576,00 m²			€ 7.002.514,08
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,00% des Jahresrohertrages			€ 0,00
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	€ 12.000,00 des Jahresrohertrages (pauschal)			-€ 12.000,00
Instandhaltungskosten	€ 36,00 netto pro m ² p. a.			-€ 956.736,00
Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages			-€ 140.050,28
Jahresreinertrag				€ 5.893.727,80
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes				
Bodenwert pro m ² Nutzfläche	€ 2.365,00			
Nutzfläche	26.576,00 m ²			
Bodenwert		€ 62.852.240,00		
Liegenschaftszinssatz		3,00%		-€ 1.885.567,20
Bauzins pro Jahr		€ 0,00 p.m.		€ 0,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				€ 4.008.160,60
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		3,00%		
Bewertungsjahr		2023		
Alter		20 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Vervielfältiger				23,1148
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 92.647.718,27
Bodenwert				
Bodenwert		€ 62.852.240,00		€ 62.852.240,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 155.499.958,27
Brutto-Anfangsrendite			4,50%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 5.851	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Modernisierung		€ 0,00 /m ² NF		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 155.499.958,27
Verkehrswert (gerundet)				€ 155.500.000
Brutto-Anfangsrendite			4,50%	
Verkehrswert pro m² Nutzfläche				€ 5.851



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

3.4. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

[REDACTED]



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

4. Werteinschätzung

Der Wert der Liegenschaft

Marxergasse 1A, ident Markthallenbrücke 2, A-1030 Wien

EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

wird unter Berücksichtigung

- der im Befund geschilderten Ausführungen und Umstände,
- den Annahmen der vorliegenden Stellungnahme (vgl. Pkt. 1.1.3 in dieser Stellungnahme),
- den besonderen Annahmen der vorliegenden Stellungnahme (vgl. Pkt. 1.1.4 in dieser Stellungnahme),
- dem Zweck der Wertermittlung (vgl. Pkt. 1.1.5 in dieser Stellungnahme),
- der Lage auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag 07. Dezember 2023 (vgl. Pkt. 1.2.1 in dieser Stellungnahme) sowie
- unter Berücksichtigung des Qualitätsstichtages 07. Dezember 2023 (vgl. Pkt. 1.2.2 in dieser Stellungnahme)

zum Bewertungsstichtag 07. Dezember 2023, wie folgt eingeschätzt:

EUR 155.500.000,--

(in Worten: Euro Einhundertfünfundfünfzigmillionenfünfhunderttausend)

Mag. iur. Mag. (FH) Roman Kovacs MRICS REV

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

MRICS - MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

REV - RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Wien, am 08.06.2024



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

5. Einschätzung des marktconformen (ortsüblichen) Hauptmietzinses

5.1. Grundlagen

5.1.1. Auftrag

Einschätzung ob sich der derzeit vom Mieter bezahlte Mietzins im Bereich der marktconformen Miete befindet.

5.1.2. Zweck der Einschätzung

Die Einschätzung dient der Auftraggeberin als Dispositionsgrundlage im Hinblick auf die weitere Vorgehensweise bezüglich bestimmter Mietvertragsvereinbarungen.

5.1.3. Vollständigkeitserklärung

Die durch die Auftraggeberin übergebenen Unterlagen sind unter Pkt. 1.3.1 umfassend aufgelistet. Darüberhinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und konnten bei der Einschätzung daher keine Berücksichtigung finden.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass dem fertigenden Sachverständigen kein aktueller Mietvertrag zur Verfügung gestellt wurde. Sämtliche Informationen und Daten stammen aus den übergebenen Unterlagen.

5.1.4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme hat am 07. Dezember 2023 in der Zeit von 09:00 bis 10:30 Uhr stattgefunden.

Die Liegenschaft wurde begangen. Bilder wurden zu Zwecken der Dokumentation angefertigt.

5.1.5. Mietrechtliche Rahmenbedingungen

Die CTV GmbH hat am 22.02.2002 mit der Republik einen Mietvertrag über Büroflächen (ca. 22.780 m²), Lagerflächen (ca. 3.796 m²) und die Tiefgarage (96 Stellplätze) im City Tower Vienna abgeschlossen.

Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum 31.12 gekündigt werden. Teilkündigungen sind nicht zulässig. Die Republik hat grundsätzlich auf eine Kündigung während der ersten 30 Jahre verzichtet, sodass eine Mieterkündigung frühestens zum Ablauf des 30. Vertragsjahres zulässig ist.⁵¹

Der Mietvertrag fällt (auch gemäß expliziter Vereinbarung im Mietvertrag mit der Republik) in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG).⁵²

Im Teilanwendungsbereich gelten im Wesentlichen nur die Bestimmungen über die Kündigung (insb. Kündigungsschutz gemäß § 30 Abs 2 MRG). Alle übrigen Bereiche des jeweiligen Mietverhältnisses können zwischen dem Mieter und dem Vermieter frei vereinbart werden. Subsidiär gilt für diese das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB):

Gemäß der übermittelten Mustervorschreibung generiert sich die neue Vorschreibung ab (inkl.) Jänner 2024 wie folgt:

	Mietvorschreibung neu ab 01/2024 mit Vorsteuerüberwälzung	Mietvorschreibung alt bis 12/2023 mit Ust-Pflicht 20%
	EUR	EUR
Hauptmietzins Büro	568.476,84	568.476,84
Betriebskosten Akonto	111.622,00	111.622,00
Infrastruktur	6.294,28	6.294,28
Summe Nettobeträge	686.393,12	686.393,12
Vorsteuerüberwälzung Akonto / Ust	51.545,14	137.278,62
Gesamtbetrag (Summe brutto)	737.938,26	823.671,74
VSt-Überwälzung Akonto / Ust in % der Summe der Nettobeträge	7,51%	20,00%

Was genau unter der Position „Infrastruktur“ zu verstehen ist, regelt der Mietvertrag mit der Republik nicht explizit. Dabei dürfte es sich um die Kosten der Haustechnik (Portierdienst/Bereitschaftsdienst und Bewachungsdienst) handeln.⁵³

⁵¹ Vgl. DD-Bericht Schönherr vom 11.09.2023, 37

⁵² Vgl. DD-Bericht Schönherr vom 11.09.2023, 37

⁵³ Vgl. DD-Bericht Schönherr vom 11.09.2023, 38



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Der Republik wurde das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis vor Ablauf des 30-jährigen Kündigungsverzichts zu kündigen, wenn durch die bedungene Wertsicherung die Grenzen einer "marktkonformen Miete" überschritten werden und die CTV GmbH als Vermieter auf die Zahlung der Überschreitungs-differenz besteht.

Der Republik wurde in Punkt XII. des Mietvertrages der Republik ein Vorkaufsrecht an der Liegenschaft im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 1072 ff ABGB) eingeräumt.

IST-Miete

Wie unter Pkt. 3.3.5. in dieser Stellungnahme dargestellt wird die aktuelle IST-Miete für die Büroflächen mit 23,87 €/m² eingeschätzt.

Rohertrag				
	Nutzfläche/Stk	Miete	p.m.	p.a.
Büroflächen	22.780,00 m ²	23,87 €/m ²	€ 543.802,84	€ 6.525.634,08
Lagerflächen	3.796,00 m ²	6,50 €/m ²	€ 24.674,00	€ 296.088,00
	26.576,00 m²		€ 568.476,84	€ 6.821.722,08
Pkw-Stellplätze	93 Stellpl.	216,00 €/Stellpl.	€ 15.066,00	€ 180.792,00
			€ 583.542,84	€ 7.002.514,08

5.1.6. Methodisches Vorgehen

Die Feststellung der ortsüblichen Miete erfolgt idealerweise über ein Vergleichswertverfahren. Gemäß DD-Bericht der Anwaltssozietät Schönherr vom 11.09.2023 wurde auch im Mietvertrag aus dem Jahr 2002 festgehalten, dass die Höhe der marktkonformen Miete „*tunlichst nach der Vergleichswertmethode zu bestimmen*“ ist. Dem steht jedoch entgegen, dass der Angebotsmarkt über Mietobjekte zwar relativ übersichtlich ist, über die Höhe der tatsächlich abgeschlossenen Mieten allerdings idR nur sekundärstatistisches Grundlagenmaterial vorliegt.

Vor diesem Hintergrund wird daher in einem ersten Schritt eine Recherche bezüglich bereits abgeschlossener, respektive zum Abschluss vorbereiteter vergleichbarer Büroobjekte, durchgeführt. In einem weiteren Schritt soll dann das Ergebnis anhand vergleichbarer Angebote in Print- und elektronischen Medien analysiert werden. Zuletzt wird das Ergebnis anhand von aktuellen Marktberichten plausibilisiert.

5.1.7. Recherche

Marktabfrage

Im „vergleichbaren“ unmittelbaren und mittelbaren Umfeld der Liegenschaft „Marxergasse 1A“, konnten folgende Mietverhältnisse erhoben werden:

Mietobjekte im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld					
Pos.	PLZ	Fläche	Miete/m ²	Stand	Lage
1	1030			2023	
2	1030			2023	
4	1010			2023	
5	1030			2022	
6	1030			2023	
7	1030			2023	
8	1030			2023	
9	1030			2023	
10	1030			2023	
11	1020			2023	
12	1020			2023	
13	1010			2023	
14	1010			2023	
Arithmetisches Mittel			22,09 €/m ²		

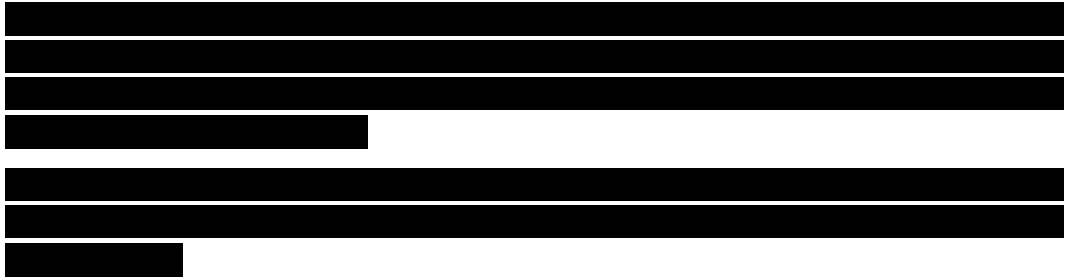
Der arithmetische Mittelwert bewegt sich um einen Mietzins von € 22,09 pro m² vermietbare Fläche. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei den erhobenen Vergleichsmieten nicht ausschließlich um A-Lagen in unmittelbarer Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt. Bereinigt man die erhobenen Daten auf jene Lagen, welche in unmittelbarer Umgebung liegen, so stellen sich die Vergleichsmieten wie folgt dar:

Mietobjekte im unmittelbaren Umfeld					
Pos.	PLZ	Fläche	Miete/m ²	Stand	Lage
1	1030			2023	
2	1030			2023	
7	1030			2023	
8	1030			2023	
9	1030			2023	
10	1030			2023	
Arithmetisches Mittel			23,35 €/m ²		



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide



5.1.8. Plausibilisierung

In mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen konnten die folgenden Angebotspreise für Büromieten (Baujahr ab 1990) in der Angebotsdatenbank IMABIS im 3. Wiener Gemeindebezirk, sowie an diesen angrenzende Bezirken, aufgefunden werden:

Nr.	Objektarten	Titel
1	Wohnung,Büro	
2	Wohnung,Büro	
3	Büro	
4	Büro	
5	Wohnung,Büro	
6	Wohnung,Büro	
7	Büro	
8	Büro	
9	Büro	
10	Büro	
11	Büro,Geschäftslokal	
12	Büro	
13	Büro	
14	Büro	
15	Büro,Bürogebäude	
16	Büro	
17	Büro	
18	Büro,Bürogebäude	
19	Bürogebäude,Büro	
20	Bürogebäude,Büro	
21	Büro	
22	Büro	
23	Büro	
24	Büro	
25	Sonderfall,Büro,Gewerbeimmobilie	
26	Büro,Bürogebäude	
27	Büro	
28	DG-Wohnung,Wohnung,Loft/Studio/Atelier,Büro	
29	Büro,Gewerbeimmobilie	
30	Büro,Wohnung,Loft/Studio/Atelier	
31	Büro,Gastronomie,nicht angegeben,Sonderfall	



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Nr.	Mietpreis netto	Mietpreis netto pro m²	Nutzfläche	Baujahr	Zimmer	Stock	Etage	PLZ	Ort	Straße	Online	Verweildauer
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28												
29												
30												
31												

Die aktuelle IST-Miete für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft beläuft sich auf rund € 23,87 pro m² Nutzfläche. Dieser Wert liegt im Bereich statistisch ausgewerteten Mittelwertes. Die IST-Miete erscheint daher unter Berücksichtigung der Größe, der Ausstattung, der Lage, des Alters des Bewertungsobjektes, sowie der Angebots- und Nachfragesituation am Bewertungs- und Qualitätsstichtag plausibel.

5.1.9. Marktberichte

Gemäß den veröffentlichten Marktberichten für den Herbst 2023 liegt die marktübliche Miete für Büroflächen

EHL Büromarktbericht Herbst 2023: 18,00 €/m² – 27,50 €/m²

OTTO Büromarktbericht Herbst 2023: bis 28,50 €/m²;
Hauptbahnhof 24,50 €/m²

Aufgrund der Marktrecherche durch den fertigenden Sachverständigen können tatsächliche Mietabschlüsse in Höhe von 28,50 €/m² und darüber hinaus bestätigt werden, jedoch sind diese Miethöhen isR erst ab dem 12. Obergeschoß realisierbar und wurden aus diesem Grund bei der gegenständlichen Durchschnittsbetrachtung nicht berücksichtigt.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

6. Ergebnis der Markteinschätzung

Die über eine Analyse von am Markt erhobenen Bestandsmieten sowie jene, von aktuellen Mietangeboten abgeleiteten ortsüblichen Mieten, verstehen sich als Nettomiete zuzüglich Betriebskosten, laufender öffentlicher Abgaben und sonstiger Auslagen und Aufwendungen iSd §§ 21 bis 24 MRG sowie im Falle einer Optierung zum Ausweis der Umsatzsteuer zuzüglich 20 % USt.

Unter Würdigung der aus dem Befund gewonnenen Erkenntnisse, der vorliegenden Unterlagen, der erteilten Informationen, der Beschreibungen und Ausführungen in der Stellungnahme selbst, wird die marktkonforme Miete bezüglich des Bürogebäudes

Marxergasse 1A, ident Markthallenbrücke 2, 1030 Wien

EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

zum Stichtag

November 2023

im Bereich, zwischen

23,00 €/m² und 25,00 €/m²

eingeschätzt.

Mag. iur. Mag. (FH) Roman Kovacs MRICS REV

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
MRICS - MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS
REV - RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Wien, am 08.06.2024



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

7. Einfluss einer Verlängerung des Kündungsverzichts auf die Miete

7.1. Grundlagen

7.1.1. Auftrag

Die unter 3.3.12. durchgeführte Wertermittlung hat lediglich unter Zugrundelegung der Mieterbonität sowie des weiterbestehen des Bestandsverhältnisses bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer (in welcher der noch bestehende Kündungsverzicht von 10 Jahren inkludiert ist), jedoch ohne explizite Berücksichtigung eines, wie immer gearteten Kündungsverzichts, stattgefunden. Die Aufgabenstellung lautet daher:

- a) Einschätzung welche Auswirkung der Neuabschluss eines zehnjährigen Kündungsverzichts auf den Hauptmietzins hat (im Falle eines Neuabschlusses des Bestandsvertrages über die bewertungsgegenständliche Immobilie).
- b) Einschätzung welche Auswirkung der Neuabschluss eines zwanzigjährigen Kündungsverzichts auf den Hauptmietzins hat (im Falle eines Neuabschlusses des Bestandsvertrages über die bewertungsgegenständliche Immobilie).
- c) Einschätzung welche Auswirkung die Verlängerung des derzeit noch aufrechten Kündungsverzichts (bis Ende 2033) von 10 Jahre auf 20 Jahre auf den Hauptmietzins hat.

7.1.2. Zweck der Einschätzung

Die Einschätzung dient der Auftraggeberin als Dispositionsgrundlage im Hinblick auf die weitere Vorgehensweise bezüglich bestimmter Mietvertragsvereinbarungen.

7.1.3. Vollständigkeitserklärung

Die durch die Auftraggeberin übergebenen Unterlagen sind unter Pkt. 1.3.1 umfassend aufgelistet. Darüberhinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und konnten bei der Einschätzung daher keine Berücksichtigung finden.

Sämtliche Informationen und Daten stammen aus den übergebenen Unterlagen.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

7.1.4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme hat am 07. Dezember 2023 in der Zeit von 09:00 bis 10:30 Uhr stattgefunden.

Die Liegenschaft wurde begangen. Bilder wurden zu Zwecken der Dokumentation angefertigt.

7.1.5. Mietrechtliche Rahmenbedingungen

Die mietrechtlichen Rahmenbedingungen sind unter Pkt. 5.1.5. in dieser Stellungnahme dargelegt.

7.1.6. Methodisches Vorgehen

Das Risiko bezüglich der Ertragskraft einer Immobilie wird im Zuge der Bewertung einer Liegenschaft, welche von einem Investor, zur Erzielung von zukünftigen Erträgen, erworben wird, idR über den Liegenschaftszinssatz dargestellt.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist.

Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- starkes Risiko = hohe Verzinsung

Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Kapitalisierungszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist vom Sachverständigen zu begründen. Punkt 6.5.6 der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Wie unter 3.3.6. in dieser Stellungnahme ausgeführt sind diese Veröffentlichungen jedoch lediglich zur Plausibilisierung des zu ermittelnden Schätzwertes einer Liegenschaft geeignet, weil die darin ausgewiesenen Zinsspannen zu groß sind. Da sie jedoch durch regelmäßige Stellungnahmen aus dem Sachverständigenbereich zustande kommen, sind sie jedenfalls geeignet das Risiko einer bestimmten Liegenschaftsart abzubilden.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Abbildung 18: Empfehlungen des SV-Verbandes, Sachverständige, Heft 1/2023, 7

Da die Republik die Stellplätze in der Tiefgarage derzeit nicht angemietet hat, ist der Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in einem ersten Schritt um diesen Betrag zu bereinigen, was zu einem adaptierten Verkehrswert in Höhe von rund € 151.811.000,- führt.

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Büroobjekt 1030 Wien, Marxergasse 1A	Nutzfläche	Ist-/Marktmiete pro m ² /Stellpl netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
Büroflächen	22.780,00 m ²	€ 23,87	€ 543.802,84	€ 6.525.634,08
Lagerfläche	3.796,00 m ²	€ 6,50	€ 24.674,00	€ 296.088,00
Jahresrohertrag	22.780,00 m²			€ 6.821.722,08
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,00%	des Jahresrohertrages		€ 0,00
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	€ 12.000,00	des Jahresrohertrages (pauschal)		-€ 12.000,00
Instandhaltungskosten	€ 36,00	netto pro m ² p. a.		-€ 820.080,00
Mietausfallwagnis	2,00%	des Jahresrohertrages		-€ 136.434,44
Jahresreinertrag				€ 5.853.207,64
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes				
Bodenwert pro m ² Nutzfläche	€ 2.365,00			
Nutzfläche	22.780,00 m ²			
Bodenwert		€ 53.874.700,00		
Liegenschaftszinssatz		3,00%		-€ 1.616.241,00
Bauzins pro Jahr		€ 0,00 p.m.		€ 0,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				€ 4.236.966,64
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		3,00%		
Bewertungsjahr		2023		
Alter		20 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Vervielfältiger				23,1148
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 97.936.517,71
Bodenwert				
Bodenwert		€ 53.874.700,00		€ 53.874.700,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.811.217,71
Brutto-Anfangsrendite			4,49%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 6.664	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Modernisierung		€ 0,00 /m ² NF		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.811.217,71
Verkehrswert (gerundet)				€ 151.811.000
Brutto-Anfangsrendite			4,50%	
Verkehrswert pro m² Nutzfläche			€ 6.664	

In einem weiteren Schritt wird die Risikobandbreite für Büroliegenschaften aus den Empfehlungen des Sachverständigenverbandes herangezogen (2,0% bis 7,0%) und das darin enthaltene Delta (5,0%) herausgerechnet.

Das darin enthaltene Risiko wird in die Untergruppen Makrostandort, Mikrostandort sowie Drittverwendungsfähigkeit unterteilt und gewichtet. Entsprechend dem eingeschätzten Risiko erfolgt je Risikoparameter ein individuelles Rating, welches zu Risikoauf-, respektive -abschlägen führt.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev



ad a) Neuabschluss eines 10-jährigen Kündungsverzichts

Zunächst wird der, der Wertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % über die Risikobandbreite der Veröffentlichungen des Sachverständigenverbandes abgeleitet:



Unter Beibehaltung aller Parameter, jedoch unter Änderung des Kündigungsverzichts sinkt das Risiko, [REDACTED] von 3,00% auf 2,49%. Die Ableitung stellt sich wie folgt dar:



In weiterer Folge wird davon ausgegangen, dass ein Investor im Zuge von Mietvertragsverhandlungen nicht bereit ist, eine Werteinbuße seiner Immobilie hinzunehmen. Aus diesem Grund wird der nachfolgenden Wertermittlung der ursprüngliche Verkehrswert von rund € 152 Mio zugrunde gelegt und mit Hilfe des ermittelten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,49%, die Miete pro Quadratmeter iterativ derart ermittelt, dass sich wiederum ein Verkehrswert von € 152 Mio ergibt.

Die Miete bei einem unterstellten Kündigungsverzicht von 10 Jahren beläuft sich somit auf rund € 21,57 netto, pro m² Nutzfläche. Die Differenz zur derzeitigen Miete beträgt rund 2,30 €/m² (23,87 €/m² – 21,57 €/m²).

Die Bruttoanfangsrendite, welche u.a. ebenfalls einen Risikoindikator für den Investor darstellt, sinkt dadurch auf 4,08 %.

Die Ableitung der Miete stellt sich wie folgt dar:

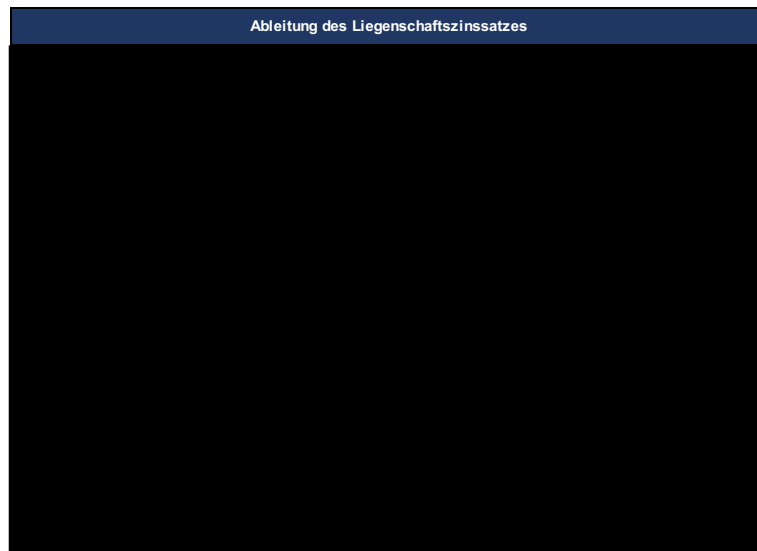
**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Büroobjekt 1030 Wien, Marxergasse 1A	Nutzfläche	Ist-/Marktmiete pro m ² /Stellpl netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
Büroflächen	22.780,00 m ²	€ 21,57	€ 491.364,60	€ 5.896.375,20
Lagerfläche	3.796,00 m ²	€ 6,50	€ 24.674,00	€ 296.088,00
Jahresrohertrag	22.780,00 m²			€ 6.192.463,20
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,00%	des Jahresrohertrages		€ 0,00
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	€ 12.000,00	des Jahresrohertrages (pauschal)		-€ 12.000,00
Instandhaltungskosten	€ 36,00	netto pro m ² p. a.		-€ 820.080,00
Mietausfallwagnis	2,00%	des Jahresrohertrages		-€ 123.849,26
Jahresreinertrag				€ 5.236.533,94
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes				
Bodenwert pro m ² Nutzfläche	€ 2.365,00			
Nutzfläche	22.780,00 m ²			
Bodenwert		€ 53.874.700,00		
Liegenschaftszinssatz		2,49%		-€ 1.341.480,03
Bauzins pro Jahr		€ 0,00 p.m.		€ 0,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				€ 3.895.053,91
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		2,49%		
Bewertungsjahr		2023		
Alter		20 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Vervielfältiger				25,1451
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 97.941.533,70
Bodenwert				
Bodenwert		€ 53.874.700,00		€ 53.874.700,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.816.233,70
Brutto-Anfangsrendite			4,08%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 6.664	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Modernisierung		€ 0,00 /m ² NF		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.816.233,70
Verkehrswert (gerundet)				€ 151.816.000
Brutto-Anfangsrendite			4,08%	
Verkehrswert pro m² Nutzfläche			€ 6.664	

ad b) Neuabschluss eines 20-jährigen Kündungsverzichts

Unter Beibehaltung aller Parameter, jedoch unter Änderung des Kündungsverzichts sinkt das Risiko, [REDACTED] von 3,00% auf 1,98%. Die Ableitung stellt sich wie folgt dar:



Die Miete bei einem unterstellten Kündungsverzicht von 20 Jahren beläuft sich auf rund € 19,33 netto, pro m² Nutzfläche. Die Differenz zur derzeitigen Miete beträgt rund 4,54 €/m² (23,87 €/m² – 19,33 €/m²).

Die Bruttoanfangsrendite, welche u.a. ebenfalls einen Risikoindikator für den Investor darstellt, sinkt dadurch auf 3,67 %.

Die Ableitung der Miete stellt sich wie folgt dar:

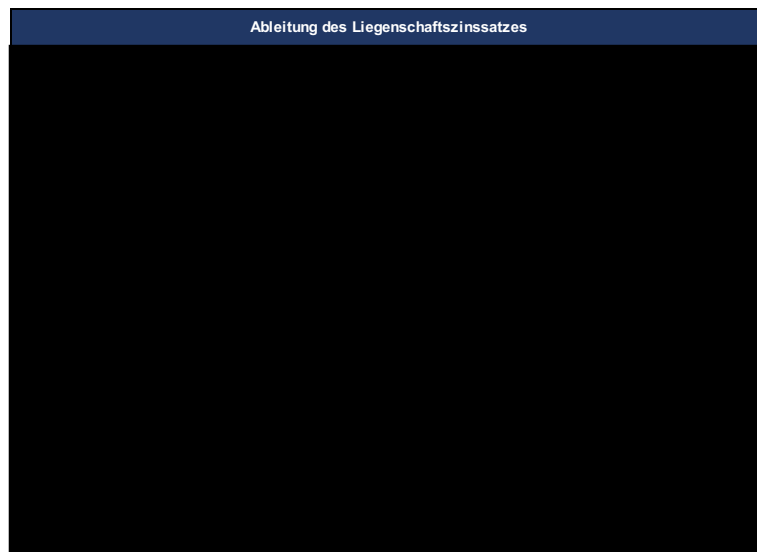
**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

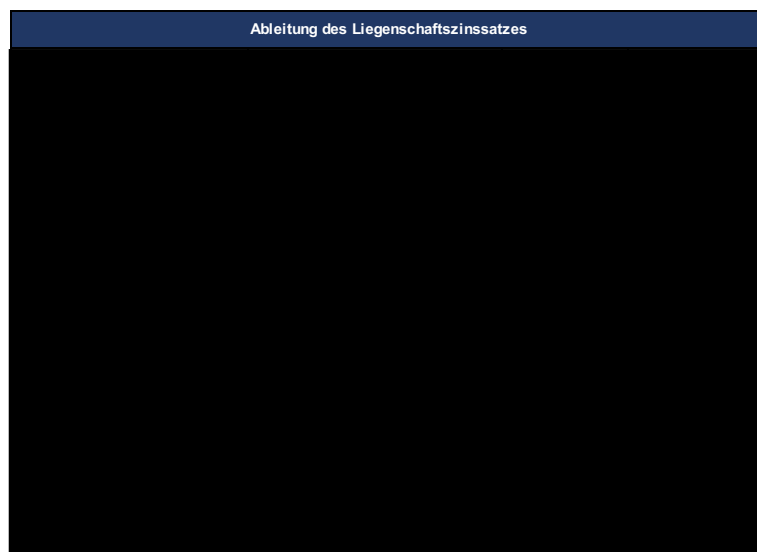
Büroobjekt 1030 Wien, Marxergasse 1A	Nutzfläche	Ist-/Marktmiete pro m ² /Stellpl netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
Büroflächen	22.780,00 m ²	€ 19,33	€ 440.269,06	€ 5.283.228,72
Lagerfläche	3.796,00 m ²	€ 6,50	€ 24.674,00	€ 296.088,00
Jahresrohertrag	22.780,00 m²			€ 5.579.316,72
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,00%	des Jahresrohertrages		€ 0,00
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	€ 12.000,00	des Jahresrohertrages (pauschal)		-€ 12.000,00
Instandhaltungskosten	€ 36,00	netto pro m ² p. a.		-€ 820.080,00
Mietausfallwagnis	2,00%	des Jahresrohertrages		-€ 111.586,33
Jahresreinertrag				€ 4.635.650,39
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes				
Bodenwert pro m ² Nutzfläche	€ 2.365,00			
Nutzfläche	22.780,00 m ²			
Bodenwert		€ 53.874.700,00		
Liegenschaftszinssatz		1,98%		-€ 1.066.719,06
Bauzins pro Jahr		€ 0,00 p.m.		€ 0,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				€ 3.568.931,33
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		1,98%		
Bewertungsjahr		2023		
Alter		20 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Vervielfältiger				27,4517
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 97.973.146,61
Bodenwert				
Bodenwert		€ 53.874.700,00		€ 53.874.700,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.847.846,61
Brutto-Anfangsrendite			3,67%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 6.666	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Modernisierung		€ 0,00 /m ² NF		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.847.846,61
Verkehrswert (gerundet)				€ 151.848.000
Brutto-Anfangsrendite				3,67%
Verkehrswert pro m² Nutzfläche				€ 6.666

ad c) Bestehenden Kündigungsverzicht von 10 auf 20 Jahre erweitert

Zunächst wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes unter der Annahme eines 10jährigen Kündigungsverzichts dargestellt. Um eine Vergleichbarkeit mit der o.a. Wertermittlung herzustellen, wird dieser an den unter Zugrundelegung einer BAR von 4,5 % ermittelten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % angepasst.



Unter Beibehaltung aller Parameter, jedoch unter Änderung des Kündigungsverzichts sinkt das Risiko, [REDACTED] von 3,00% auf 2,49%. Die Ableitung stellt sich wie folgt dar:





RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

In weiterer Folge wird davon ausgegangen, dass ein Investor im Zuge von Mietvertragsverhandlungen nicht bereit ist, eine Werteinbuße seiner Immobilie hinzunehmen. Aus diesem Grund wird der nachfolgenden Wertermittlung der ursprüngliche Verkehrswert von rund € 152 Mio zugrunde gelegt und mit Hilfe des ermittelten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,49%, die Miete pro Quadratmeter iterativ derart ermittelt, dass sich wiederum ein Verkehrswert von € 152 Mio ergibt.

Die Miete bei einer unterstellten Verlängerung des Kündigungsverzichts von 10 Jahren beläuft sich somit auf rund € 21,57 netto, pro m² Nutzfläche. Die Differenz zur derzeitigen Miete beträgt rund 2,30 €/m² (23,87 €/m² – 21,57 €/m²).

Die Bruttoanfangsrendite, welche u.a. ebenfalls einen Risikoindikator für den Investor darstellt, sinkt dadurch auf 4,08 %.

Die Ableitung der Miete stellt sich wie folgt dar:

**RICS**the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

Büroobjekt 1030 Wien, Marxergasse 1A	Nutzfläche	Ist-/Marktmiete pro m ² /Stellpl netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
Büroflächen	22.780,00 m ²	€ 21,57	€ 491.364,60	€ 5.896.375,20
Lagerfläche	3.796,00 m ²	€ 6,50	€ 24.674,00	€ 296.088,00
Jahresrohertrag	22.780,00 m²			€ 6.192.463,20
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,00%	des Jahresrohertrages		€ 0,00
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	€ 12.000,00	des Jahresrohertrages (pauschal)		-€ 12.000,00
Instandhaltungskosten	€ 36,00	netto pro m ² p. a.		-€ 820.080,00
Mietausfallwagnis	2,00%	des Jahresrohertrages		-€ 123.849,26
Jahresreinertrag				€ 5.236.533,94
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes				
Bodenwert pro m ² Nutzfläche	€ 2.365,00			
Nutzfläche	22.780,00 m ²			
Bodenwert		€ 53.874.700,00		
Liegenschaftszinssatz		2,49%		-€ 1.341.480,03
Bauzins pro Jahr		€ 0,00 p.m.		€ 0,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				€ 3.895.053,91
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		2,49%		
Bewertungsjahr		2023		
Alter		20 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Vervielfältiger				25,1451
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 97.941.533,70
Bodenwert				
Bodenwert		€ 53.874.700,00		€ 53.874.700,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.816.233,70
Brutto-Anfangsrendite			4,08%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 6.664	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Modernisierung		€ 0,00 /m ² NF		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 151.816.233,70
Verkehrswert (gerundet)				€ 151.816.000
Brutto-Anfangsrendite			4,08%	
Verkehrswert pro m² Nutzfläche			€ 6.664	



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

sv mag. iur. mag.(fh) roman kovacs mrics rev

8. Ergebnis der Einschätzung einer Verlängerung des Kündigungsverzichtes

Unter Würdigung der aus dem Befund gewonnenen Erkenntnisse, der vorliegenden Unterlagen, der erteilten Informationen, der Beschreibungen und Ausführungen in der gegenständlichen Einschätzung selbst, wird die Miete im Bürogebäude der Liegenschaft

Marxergasse 1A, ident Markthallenbrücke 2, 1030 Wien

EZ 4348, KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien

zum Stichtag

November 2023

- bei **Neuabschluss** des Bestandsvertrages und Unterstellung eines **10-jährigen Kündigungsverzichtes** auf rund **€ 21,57 netto**, pro m² Nutzfläche eingeschätzt.
- bei **Neuabschluss** des Bestandsvertrages und Unterstellung eines **20-jährigen Kündigungsverzichtes** auf rund **€ 19,33 netto**, pro m² Nutzfläche eingeschätzt.
- bei Unterstellung der Beibehaltung des derzeit aufrechten Bestandsvertrages sowie Erweiterung des bestehenden **Kündigungsverzichts von 10 Jahren auf 20 Jahre**, auf rund **€ 21,57 netto**, pro m² Nutzfläche eingeschätzt.
- Die Differenz zur derzeitigen Miete beträgt rund **2,30 €/m²** (23,87 €/m² – 21,57 €/m²).


Mag. iur. Mag. (FH) Roman Kovacs MRICS REV

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

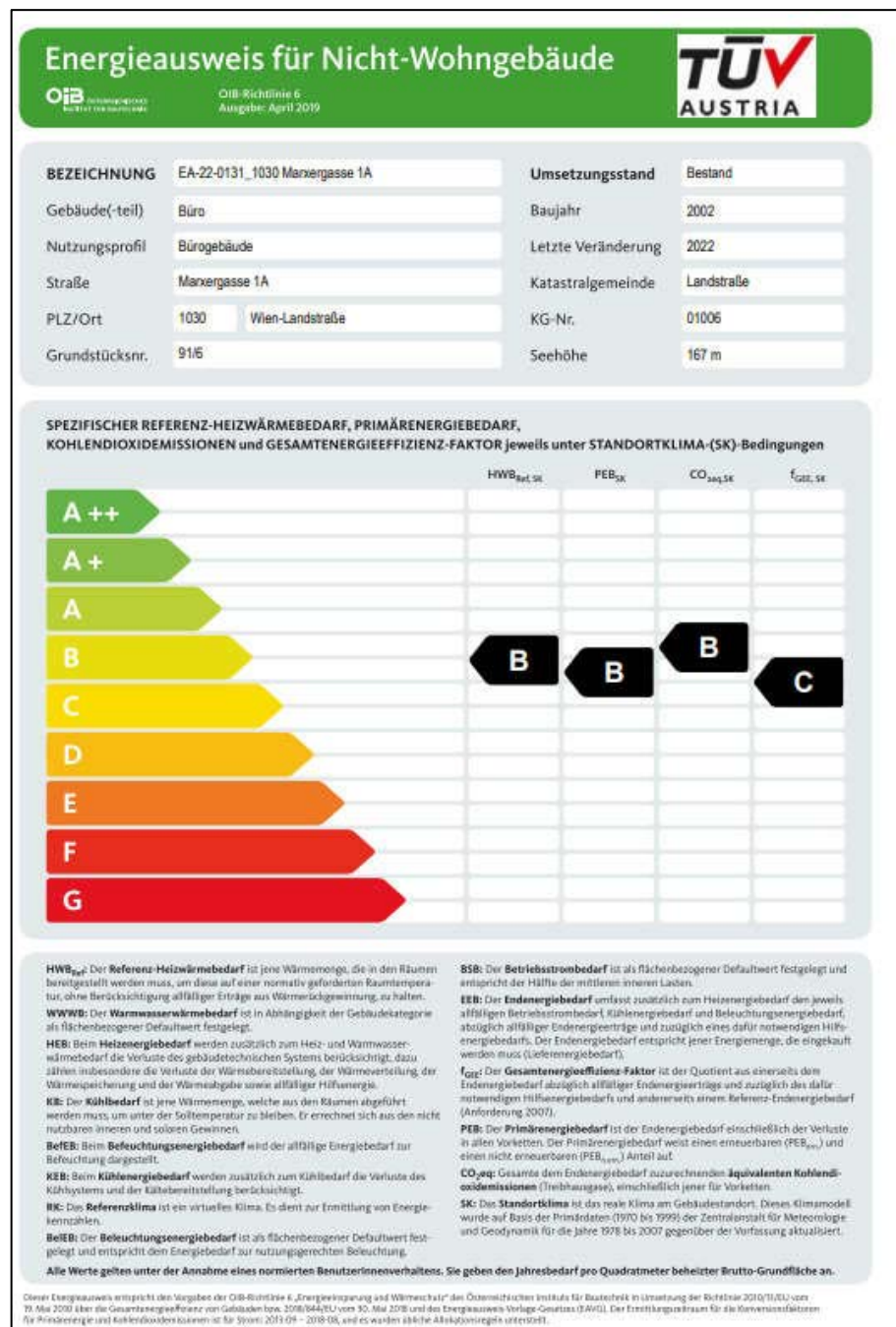
MRICS - MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

REV - RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Wien, am 08.06.2024

9. Bewertungsrelevante Anhänge

9.1. Energieausweis



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUQUALITÄT

OIB Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

TÜV
 AUSTRIA

BEZEICHNUNG	EA-22-0131_1030 Maxergasse 1A	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Gaststätte - EG	Baujahr	2002
Nutzungsprofil	Gaststätten	Letzte Veränderung	
Straße	Maxergasse 1A	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	916	Seehöhe	167 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,eq,SK}	f _{Ges,SK}
A++				A++
A+				
A				
B				
C		C		C
D		D		
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um an der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BEFB: Beim Befeuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

BEFB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerichteten Beleuchtung.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{Ges}: Der Gesamteffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits eines Referenz-Endenergiebedarfs (Anforderung 2507).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorletzen. Der Primärenergiebedarf wird einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorletzen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinie „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2012/10/EU und 79. Mit 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (low, 2009/54/EU) vom 10. Mai 2010 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungstrassum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-01 - 2018-08, und es wurden lokale Abflusskennwerte verwendet.

Literaturverzeichnis

- Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
- Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
- Austrian Standards International (Hrsg., 2019): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
- Bauer, Jeremias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2019): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
- Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2014): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
- Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
- Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder, Wien.
- Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
- Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Francke, Hans-Hermann/Rehkugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
- Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
- Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin – Wien – Zürich.
- Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
- Grosse, Matthias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten

- Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
 - Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102. Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.
 - Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
 - Karascheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.
 - Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
 - Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
 - Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
 - Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzappel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
 - Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
 - Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
 - Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
 - Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
 - Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
 - Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
 - Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
 - Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
 - Popp, Roland (2019): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 67 – S. 71.
 - Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
 - Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
 - Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer

Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.

- Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
- Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2018): Immobilien-Preisspiegel 2018, Wien.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2019): Immobilien-Preisspiegel 2019, Wien.
- Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart