

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft

A-1150 Wien, Sechshauser Straße 83 / Hollergasse 18

KG 01307 Sechshaus

EZ 61

BG Fünfhaus



Bewertungsstichtag: 11.04.2022

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand: Hotel Liebele
A-1150 Wien, Sechshauser Straße 83
KG 01307 Sechshaus, EZ 61, GST-NR .73/1

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes
zu Finanzierungszwecken

Auftraggeber: Mag. Stefan STEFAN
Josefstädter Straße 75
1080 Wien

Bewertungsstichtag: 11.04.2022

Bewertungsmethodik: Ertragswertverfahren

Zimmer: 43

Nutzfläche: rund 2.180 m²

Verkehrswert: EUR 8.195.000,-

Anmerkung: Allfällige zukünftige wirtschaftliche Einflüsse und Auswirkungen aufgrund von COVID-19 sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt. Weiters weisen wir darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Situation erhebliche Bewertungsunsicherheiten vorliegen, wodurch sich der Verkehrswert je nach pandemiebedingter Entwicklung des Immobilienmarktes verändern kann.

Sachverständige: Mag. Michael Buchmeier, MRICS
Michaela Schindler, BSc. M.A. CIS ImmoZert

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| INHALTSVERZEICHNIS | 3 |
| 1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG..... | 4 |
| 2. BEFUND..... | 5 |
| 2.1. Standort und Lage | 5 |
| 2.1.1. Makro- und Mikrolage | 6 |
| 2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren..... | 8 |
| 2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr..... | 9 |
| 2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung..... | 13 |
| 2.1.5. Infrastruktureinrichtungen..... | 14 |
| 2.1.6. Lärmimmission | 20 |
| 2.2. Grundbuch | 21 |
| 2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt | 22 |
| 2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt..... | 22 |
| 2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt | 22 |
| 2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan..... | 23 |
| 2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen | 25 |
| 2.5. Gefahrendarstellung | 26 |
| 2.6. Liegenschaftsbeschreibung | 29 |
| 2.6.1. Beschreibung des Grundstücks | 29 |
| 2.6.2. Beschreibung des Gebäudes..... | 29 |
| 2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation..... | 30 |
| 2.6.4. Energieausweis | 31 |
| 2.7. Fotodokumentation | 32 |
| 2.8. Pläne | 35 |
| 3. BEWERTUNG & GUTACHTEN | 43 |
| 3.1. Wertermittlungsverfahren | 43 |
| 3.2. Ertragswertverfahren..... | 43 |
| 3.3. Bewertungsparameter | 45 |
| 3.4. Verkehrswertermittlung | 48 |
| 3.5. Verkehrswert | 49 |
| 4. ANHANG..... | 50 |
| 4.1. Allgemeine Anmerkungen | 50 |

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 11.04.2022 für das Hotel Liebelei in 1150 Wien, Sechshauser Straße 83 / Hollergasse 18 zu erstatten.

Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 11.04.2022 statt und wurde von Frau Michaela Schindler, sachverständige Mitarbeiterin der Firma ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, im Beisein von Herrn Mag. Stefan STEFAN, Kaufinteressent sowie Frau Manuela Tappler, Vertreterin des Eigentümers, durchgeführt.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Übersicht von Reparaturen und Erneuerungen im Zeitraum 2019 – 2021
- Objektbeschreibung / Beschreibung geplanter Änderungen Stand 2021
- Raumübersicht / Flächenübersicht (Nutzflächen auf Basis Planstand 2021)
- Bestandvertrag vom 05.09.2018
- Exposé
- Diverse Planausschnitte

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchauszug vom 04.04.2022
- Katastermappenauszug vom 04.04.2022
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 04.04.2022
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 04.04.2022
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 04.04.2022
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 11.04.2022

Literatur

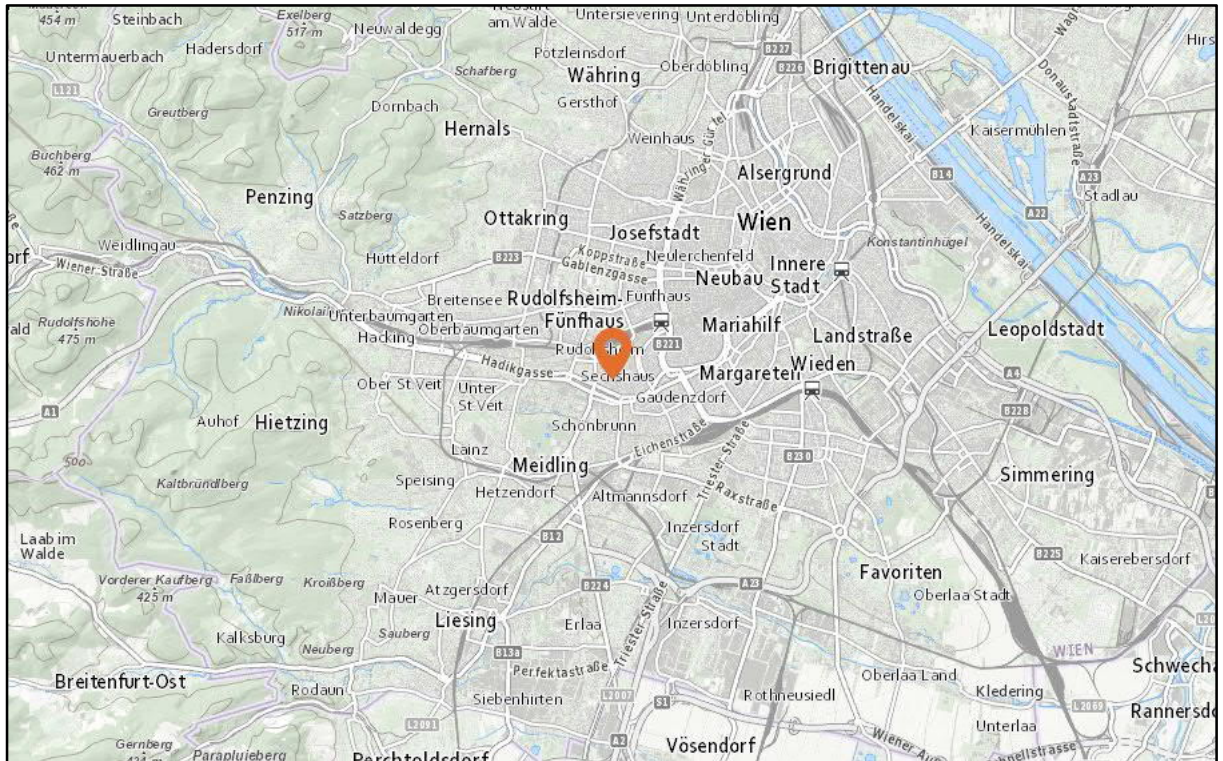
- Liegenschaftsbewertung (Heimo Kranewitter), 7. Auflage, 2017
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert & Funk), 3. Auflage, 2014
- Der Wert von Immobilien (Seiser, Kainz), 1. Auflage, 2011
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-1 idgF

Preiserhebungen

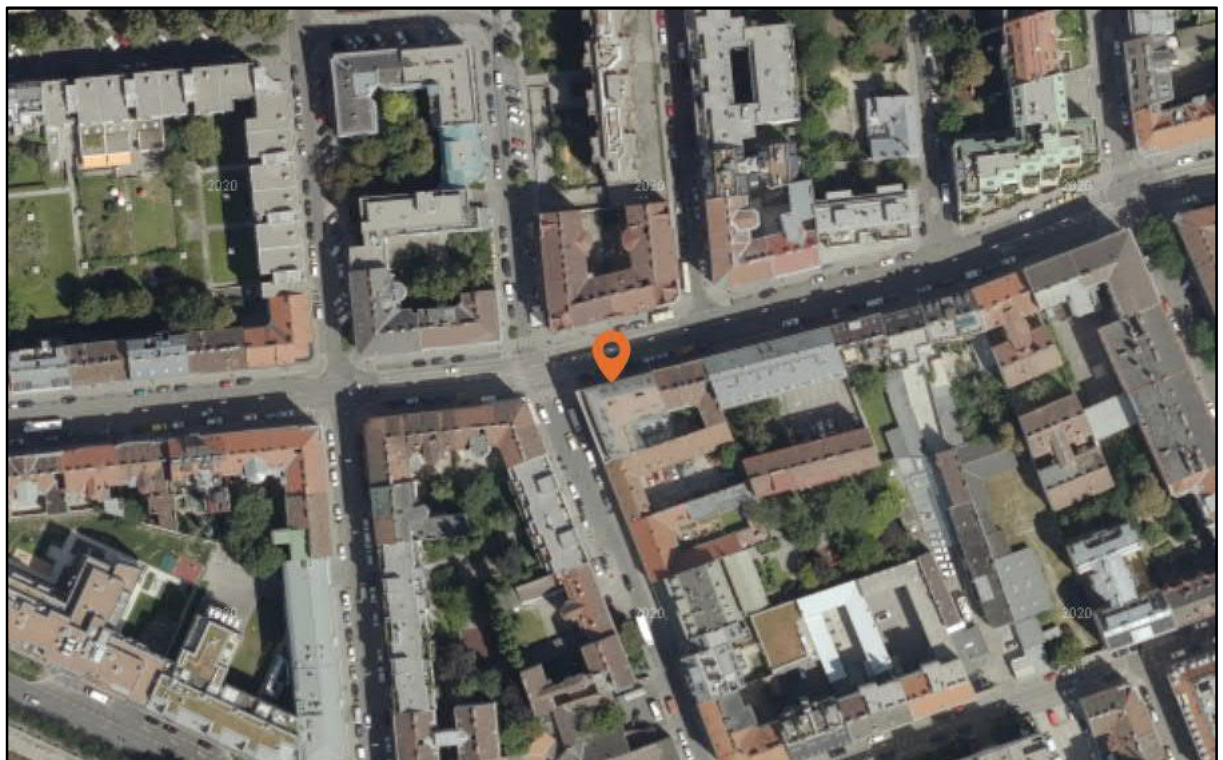
- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer mit Umrechnungsfaktoren für Österreich

2. BEFUND

2.1. Standort und Lage



Quelle: Basemap.at



Quelle: Basemap.at

2.1.1. Makro- und Mikrolage

Bezirksinformationen

| | |
|-------------------------------|------------|
| Gemeinde: | Rudofsheim |
| Polit. Bezirk: | Rudofsheim |
| Bundesland: | Wien |
| Einwohner: | 76.137 |
| Fläche (in km ²): | 3,92 |
| Einwohner / km ² : | 19.422 |
| Haushalte: | 48.160 |

Makrostandort

Rudofsheim-Fünfhaus ist der 15. Wiener Gemeindebezirk und liegt westlich des Stadtzentrums. Obwohl er ob seiner Lage außerhalb des Gürtels als Außenbezirk Wiens gilt, ähnelt er in vielem den Innenbezirken: geringe Größe, hohe Bevölkerungsdichte, Altstadtnähe und – ungleich den anderen Außenbezirken – ein fehlender Anteil am Wiener Grüngürtel. Durch die Trassenführung der Westbahn bedingt, ist der Fünfzehnte von einer starken Nord-Süd-Differenzierung geprägt. Während sich die bis ins Mittelalter zurückreichenden Ortskerne der einstigen Vororteagglomeration um Fünfhaus und Rudofsheim im Südteil befinden, wurde der Nordteil (Schmelz), in dem heute etwas mehr als die Hälfte der Bezirksbewohner lebt, erst nach 1850 verstädtert. Seine bekanntesten Bauwerke sind der Westbahnhof, die Wiener Stadthalle und die Kirche Maria vom Siege.

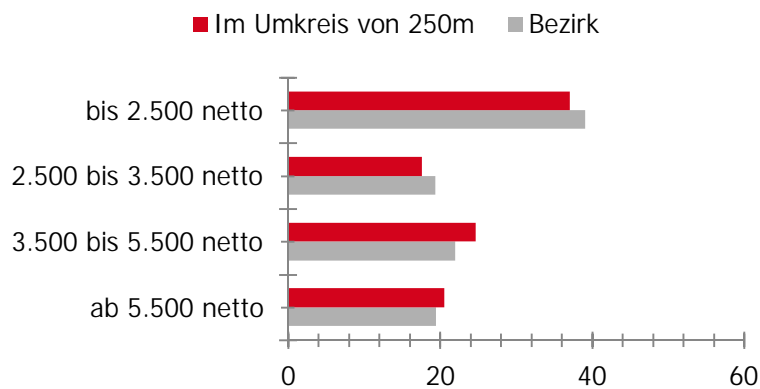
Die Baufläche von Rudofsheim umfasst 52,8 % (Wienweit 33,3 %) der Bezirksfläche. 81,0 % der Baufläche entfallen auf Wohnbauflächen, womit der Bezirk im oberen Bereich der Wiener Gemeindebezirke liegt. Betriebsflächen umfassen in Rudofsheim-Fünfhaus einen Anteil von 8,2 % an der Baufläche, kulturelle, religiöse, sportliche oder öffentliche Bauflächen nehmen einen Anteil von 10,6 % ein. 33,5 % der Bezirksfläche entfallen auf Verkehrsflächen. Dies stellt den dritthöchsten Wert eines Wiener Gemeindebezirks dar. Demgegenüber fällt der Grünlandanteil im Bezirk eher gering aus. Dieser nimmt im Bezirk einen Gesamtanteil von 12,7 % ein. Rund die Hälfte der Grünflächen sind Parkanlagen, 31,2 % entfallen auf die Kleingärten der Schmelz, 18,5 % werden von Sport- und Freizeitflächen eingenommen. 1,0 % entfallen schließlich auf Gewässer, d.h. das Flussbett der Wien.

Mikrostandort

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Eckliegenschaft an der Kreuzung Sechshauser Straße/Hollergasse, situiert im südwestlichen Bezirksgebiet unweit der Grenze zum 12. Bezirk Meidling, 13. Bezirk Hietzing und 14. Bezirk Penzing. Eine der touristischen Hauptattraktionen Wiens, das Schloss Schönbrunn mit dem Schlosspark und dem Tiergarten, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sowie Gastronomiebetriebe sind in den umliegenden Straßen in fußläufiger Entfernung gegeben. Eine größere Anzahl an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich auf der Meidlinger Hauptstraße. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist die Bahnhofcity Wien Westbahnhof und die nächste größere Einkaufsstraße ist die Mariahilferstraße. Die Lage in der Nähe der Westeinfahrt sowie die zwei fußläufig zu erreichenden U-Bahnstationen, die Nähe zum Westbahnhof sowie zum Bahnhof Meidling ermöglichen die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und diverser weiterer Sehenswürdigkeiten.

2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

Haushaltseinkommen

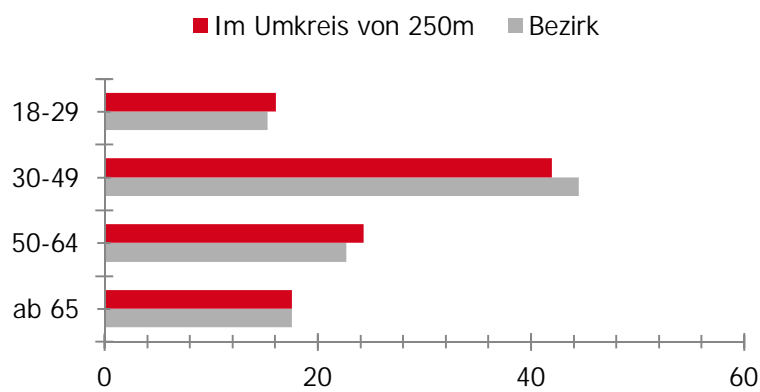


Einkommen netto pro Monat

| | |
|-----------------------|-----|
| bis 2.500 netto | 37% |
| 2.500 bis 3.500 netto | 18% |
| 3.500 bis 5.500 netto | 25% |
| ab 5.500 netto | 21% |

Quelle: ProfileAddress

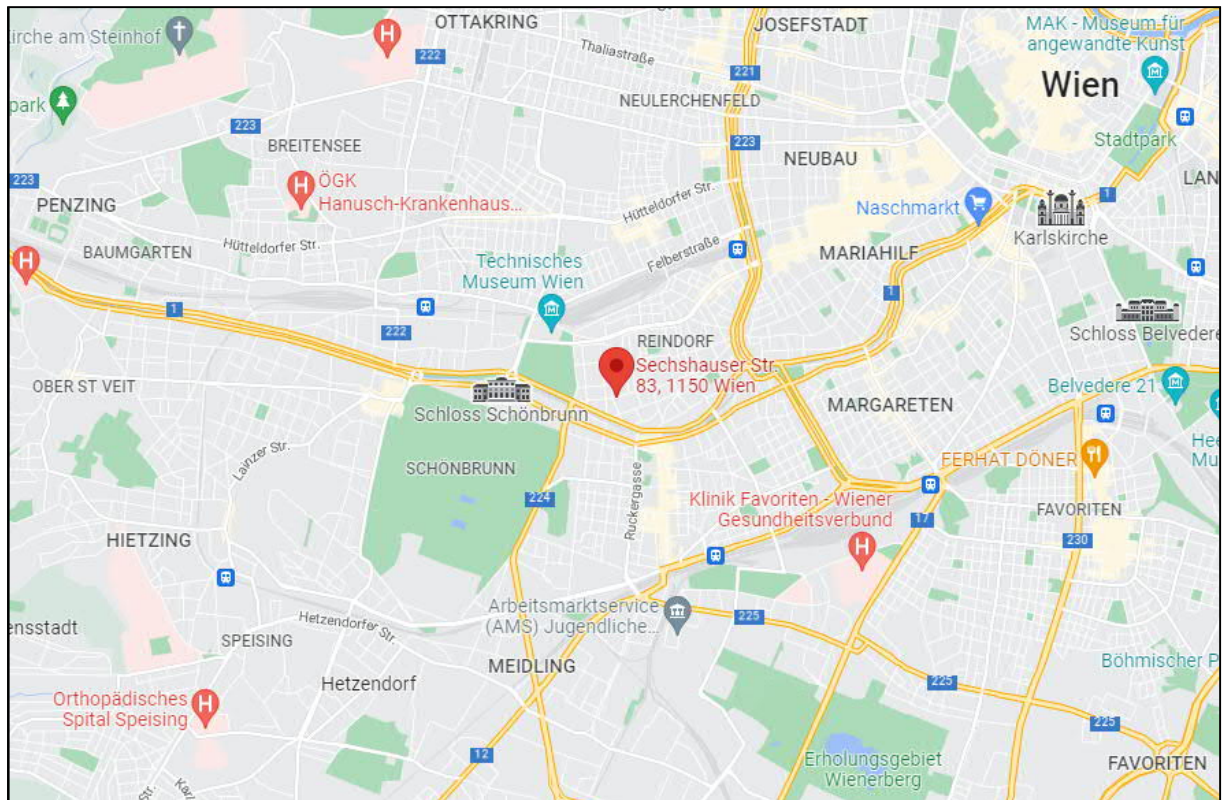
Altersstruktur



| | |
|-------|-----|
| 18-29 | 16% |
| 30-49 | 42% |
| 50-64 | 24% |
| ab 65 | 18% |

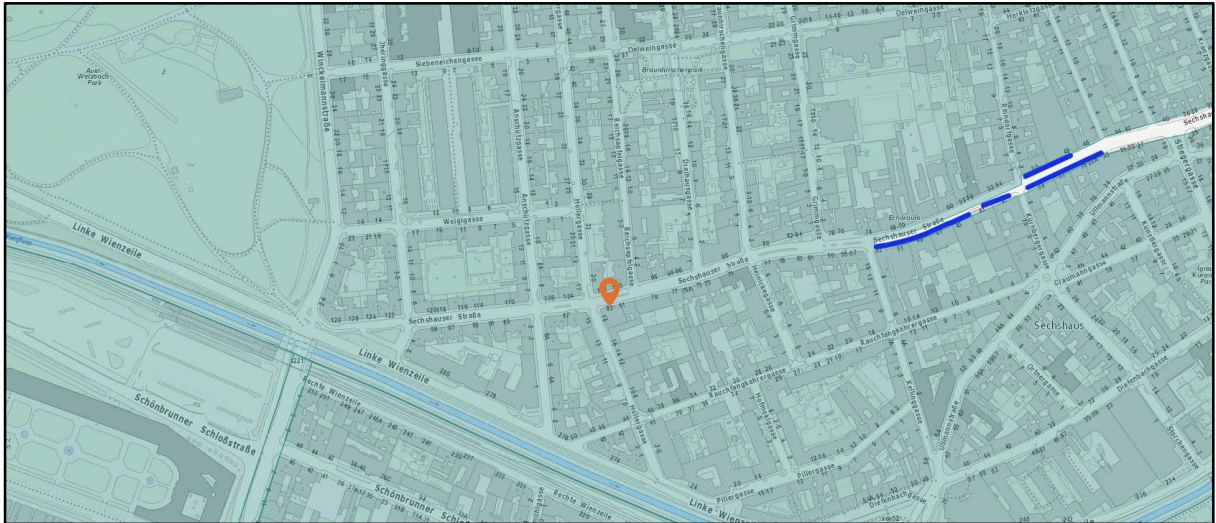
Quelle: ProfileAddress

2.1.3. Erreichbarkeit – Individualverkehr



Die Liegenschaft befindet sich unweit des Schloss Schönbrunn und somit der B1, welche zur Westausfahrt führt über welche man auf die A1 Westautobahn gelangt. Über die nahegelegene B224 (Grünbergstraße und weiterführend Altmannsdorfer Straße) ist in Kürze die Südosttangente zu erreichen.

Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at

Kurzparkzonen



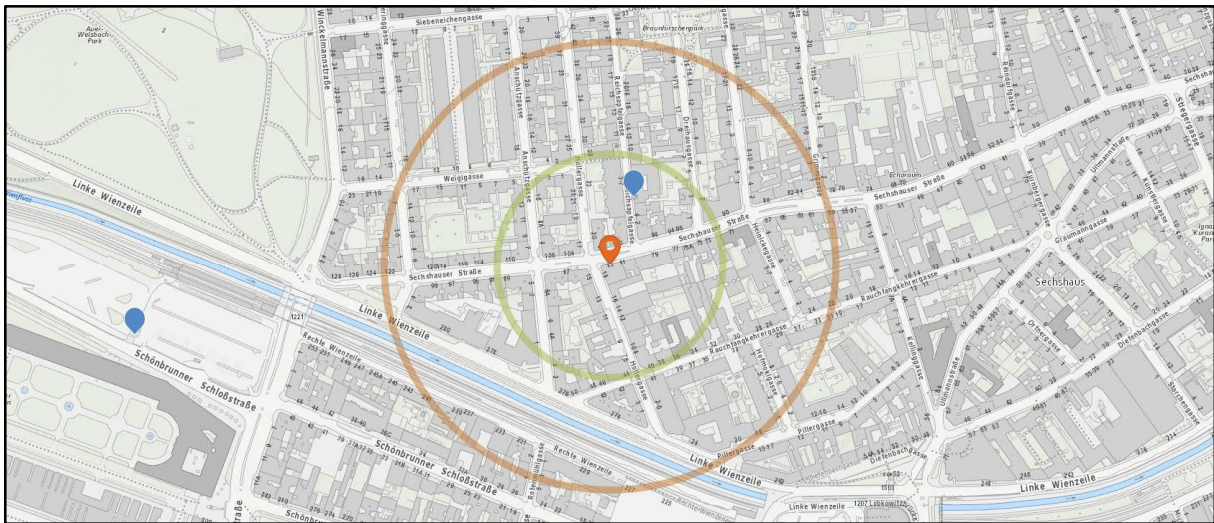
Mo.-Fr. (werkt.) v. 9-22 Uhr 2 h

Kurzparkstreifen



Mo.-Fr. (w.) v. 8-18h, Sa. (w.) v. 8-12h 1,5 h

Parkgaragen



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



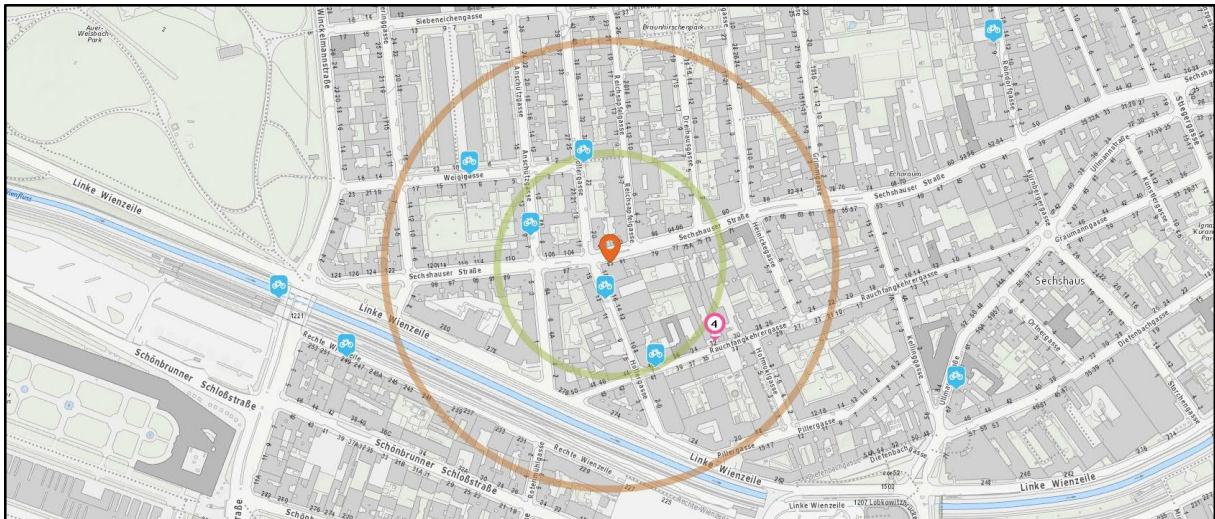
Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Parkplatz

Anzahl im Umkreis: 2

- Reichsapfelhof (80 m)
Reichsapfelgasse 6,
1150 Wien
- Parkplatz Schönbrunn
(530 m)
Schönbrunner Schloßstraße
52, 1130 Wien



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.
Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Fahrradgeschäft

Anzahl im Umkreis: 3

- Bikeservice (310 m)
Rechte Wienzeile 249,
1120 Wien
- Popsykkel (490 m)
Reindorfsgasse 9,
1150 Wien
- Mechaniker Marek (410 m)
Ullmannstraße 65,
1150 Wien



Autoverleih

Anzahl im Umkreis: 1

- Funcar (150 m)
Rauchfangkehrergasse 32,
1150 Wien



Fahrradverleih

Anzahl im Umkreis: 1

- Citybike (370 m)
Grünbergstraße 1,
1120 Wien

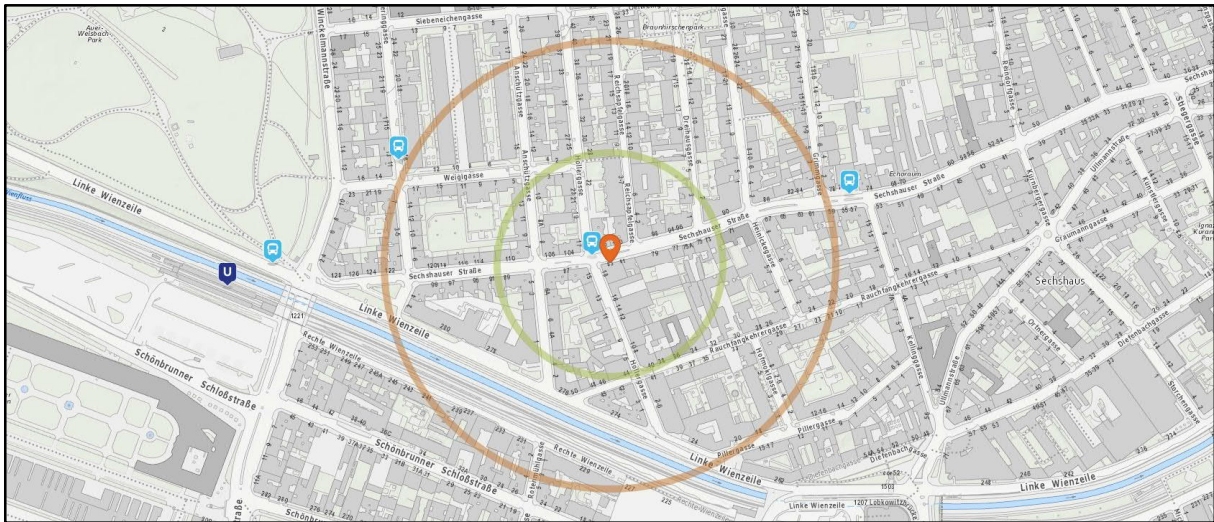


Fahrradständer

Anzahl im Umkreis: 5

- Fahrradständer (50 m)
Hollergasse 13,
1150 Wien
- Fahrradständer (130 m)
Rauchfangkehrergasse 41,
1150 Wien
- Fahrradständer (90 m)
Anschützgasse 7,
1150 Wien
- Fahrradständer (180 m)
Weiglasse 11,
1150 Wien
- Fahrradständer (110 m)
Hollergasse 24,
1150 Wien

2.1.4. Erreichbarkeit – Öffentliche Anbindung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



U-Bahn Station

Anzahl im Umkreis: 1

- Schönbrunn (U4) (420 m)



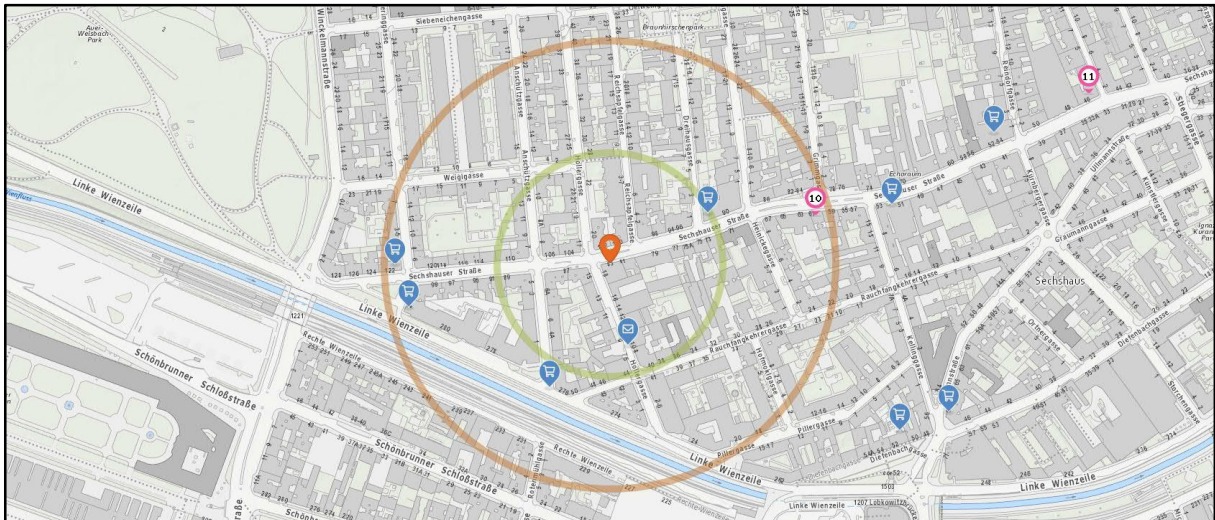
Bushaltestelle

Anzahl im Umkreis: 5

- Hollergasse (57A) (20 m)
- Weiglasse (57A) (260 m)
- Grimm-gasse (57A) (270 m)
- Schönbrunn (N60) (370 m)
- Schönbrunn (10A) (370 m)

2.1.5. Infrastruktureinrichtungen

Alltags- und Nahversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Post

Anzahl im Umkreis: 1

- Turmöl Wien (Post Partner)
(100 m)
Hollergasse 7,
1150 Wien



Supermarkt

Anzahl im Umkreis: 8

- Maxis Markt (120 m)
Dreihausgasse 2-6,
1150 Wien
- Ariwa Markt (240 m)
Sechshäuser Straße 122,
1150 Wien
- Güler Supermarkt (410 m)
Ullmannstraße 67,
1150 Wien
- HOFER (160 m)
Linke Wienzeile 280,
1150 Wien
- HOFER (230 m)
Jheringgasse 2,
1150 Wien
- Penny Markt Wien (320 m)
Sechshäuser Straße 51,
1150 Wien
- BILLA Wien (370 m)
Diefenbachgasse 52,
1150 Wien
- BILLA Wien (450 m)
Sechshäuser Straße 52-54,
1150 Wien



Bäckerei

Anzahl im Umkreis: 1

- Anker Wien (230 m)
Sechshauser Straße 61,
1150 Wien

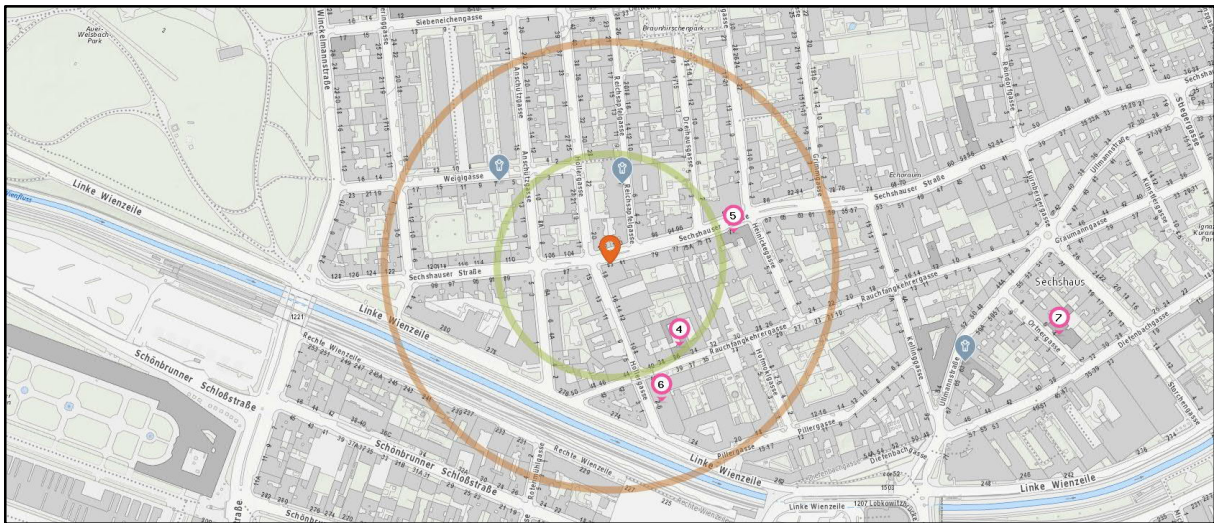


Drogerie

Anzahl im Umkreis: 1

- BIPA Wien (560 m)
Sechshauser Straße 46,
1150 Wien

Bildungseinrichtungen



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Kindergarten

Anzahl im Umkreis: 3

- Kindergarten (90 m)
Hollergasse 22-26,
1150 Wien
- Kindergarten (150 m)
Weiglasse 5-11,
1150 Wien
- JUWA 15. Bezirk (410 m)
Ullmannstraße 63,
1150 Wien

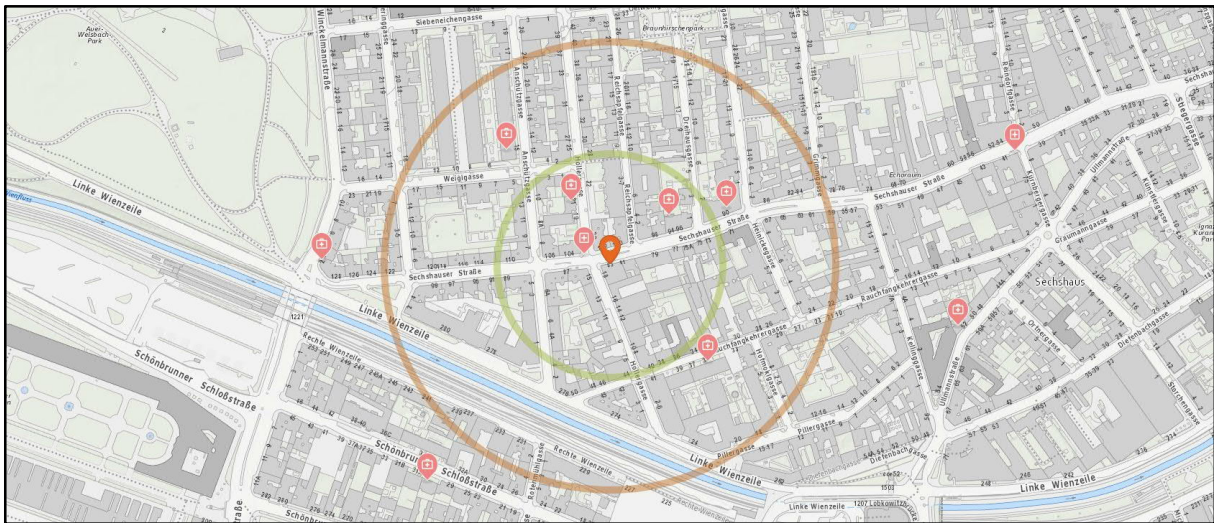


Schule

Anzahl im Umkreis: 4

- pRg 15
Rauchfangkehrergasse 34/6
(120 m)
Rauchfangkehrergasse 36,
1150 Wien
- MS Sechshausen Straße 71
(140 m)
Sechshausen Straße 71,
1150 Wien
- Schule für
Sozialbetreuungsberufe des
AWZ soziales Wien GmbH
(160 m)
Hollergasse 2-6, 1150 Wien
- VS Ortnergasse 4 (500 m)
Ortnergasse 4, 1150 Wien

Gesundheitsversorgung



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Apotheke

Anzahl im Umkreis: 2

- Apotheke Zur heiligen Corona (30 m)
Sechshauser Straße 104,
1150 Wien
- Apotheke Zur Mariazell (460 m)
Sechshauser Straße 41,
1150 Wien



Arzt

Anzahl im Umkreis: 5

- Dr. Barbara Novak (80 m)
Hollergasse 21/1,
1150 Wien
- Dr. Maximiliane Euller (160 m)
Rauchfangkehrergasse
35/3/15, 1150 Wien
- Dr. Julius Endl (80 m)
Sechshauser Straße 94-
96/2/1, 1150 Wien
- Dr. Georg Wosyka (170 m)
Anschützgasse 15/A/1/6,
1150 Wien
- Mag. d-r Dimitar Hristov (140 m)
Dreihausgasse 2/2/21,
1150 Wien



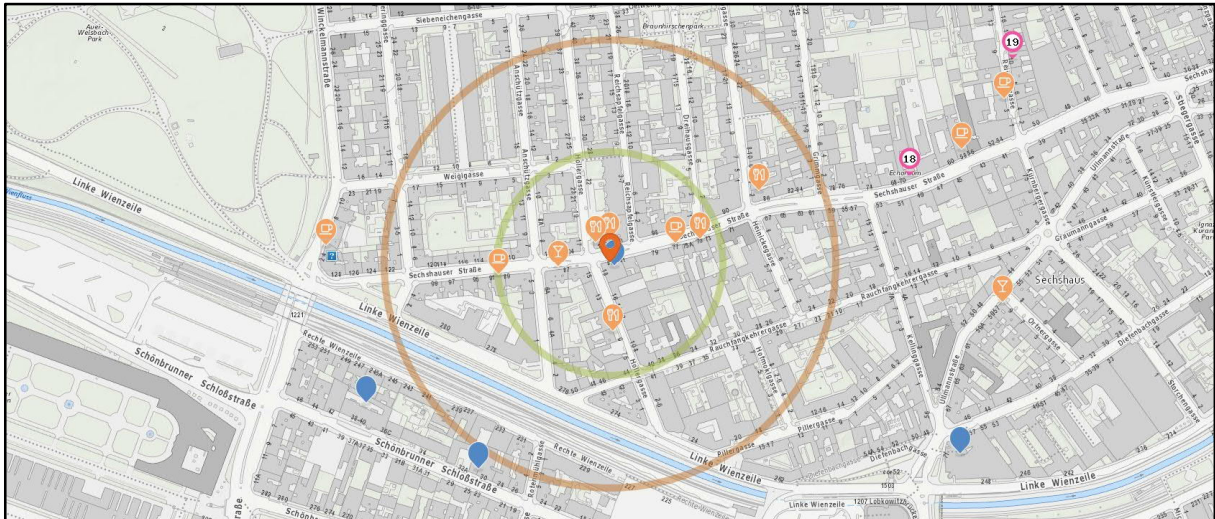
Zahnarzt

Anzahl im Umkreis: 3

- Dr. Sobczyk Andreas (320 m)
Schönbrunner Schloßstraße
31/2, 1120 Wien
- Dr. Fuhrmann Anton (390 m)
Ullmannstraße 52,
1150 Wien

- Dr. St. Clair Osorno Bertly
(320 m)
Winckelmannstraße 2/9,
1150 Wien

Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Pro Kategorie werden maximal 5 Einträge angezeigt.

Quelle: Basemap.at, OpenStreetMap.org, recherchierte Daten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 2 Minuten



Entspricht einer Gehzeit von ca. 4 Minuten



Hotel

Anzahl im Umkreis: 4

- Vienna Urban Resort Hotel
(10 m)
Sechshausen Straße 83,
1150 Wien
- Pension Schönbrunn
(280 m)
Schönbrunner Schloßstraße
30, 1120 Wien
- Austria Trend Hotel Zoo
Wien (310 m)
Schönbrunner Schloßstraße
38-40, 1120 Wien
- Renaissance Wien (440 m)
Ullmannstraße 71,
1150 Wien



Restaurant

Anzahl im Umkreis: 5

- Schnitzel Chicken-Haus
(20 m)
Sechshausen Straße 100,
1150 Wien
- Sechshausenwirt (20 m)
Sechshausen Straße 102,
1150 Wien
- Zum 75er (100 m)
Sechshausen Straße 75,
1150 Wien
- Zum Krügerl (180 m)
Sechshausen Straße 86,
1150 Wien

- Hollerei (80 m)
Hollergasse 9, 1150 Wien



Bar

Anzahl im Umkreis: 2

- Colosseum (60 m)
Sechshauser Straße 87,
1150 Wien
- Bar Babalu (440 m)
Ullmannstraße 57,
1150 Wien



Cafe

Anzahl im Umkreis: 5

- Cafe Extra (70 m)
Sechshauser Straße 77,
1150 Wien
- Cafe Monarch (120 m)
Sechshauser Straße 91,
1150 Wien
- Gelateria Renato (310 m)
Winckelmannstraße 4,
1150 Wien
- Cafe Maxx (410 m)
Sechshauser Straße 58,
1150 Wien
- Miss (470 m)
Reindorf-gasse 3,
1150 Wien



Kino

Anzahl im Umkreis: 1

- Cinema Erotic (310 m)
Sechshauser Straße 128,
1150 Wien



Museum

Anzahl im Umkreis: 2

- echoraum (350 m)
Sechshauser Straße 66,
1150 Wien
- Verein für alles Gute
(500 m)
Reindorf-gasse 10,
1150 Wien

2.2. Grundbuch



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01307 Sechshaus EINLAGEZAHL 61
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 5528/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.73/1 Baufl.(10) 503 Hollergasse 18
Sechshäuser Straße 83

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
1 a 148/1951 Verpflichtung zur Abtragung des Gebäudes gem Pkt 2 Bescheid
1950-11-10
2 a 3111/1952 Bauplatz (auf) Gst .73/1
3 a 3111/1952 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2 B
Bescheid 1952-01-23
4 gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Hotel Urban GmbH & Co KG (FN 497057t)
ADR: Heiligenstädter Lände 29, Wien 1190
a 5528/2018 IM RANG 4058/2018 Kaufvertrag 2018-09-04 Eigentumsrecht
***** C *****
9 a 5528/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-11-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)
b 5528/2018 Kautionsband

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus einem Grundstück (Nr. .73/1) mit einer Gesamtfläche von 503 m² zusammen.

Die Fläche ist nicht im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können somit nicht als gesichert gelten und die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein.

2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszug vom 04.04.2022 ist der Alleineigentümer der Liegenschaft die Hotel Urban GmbH & Co KG.

2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragung ist im Lastenblatt enthalten:

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,-- für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen

Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert demnach auf der Annahme, dass weder bücherliche noch außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

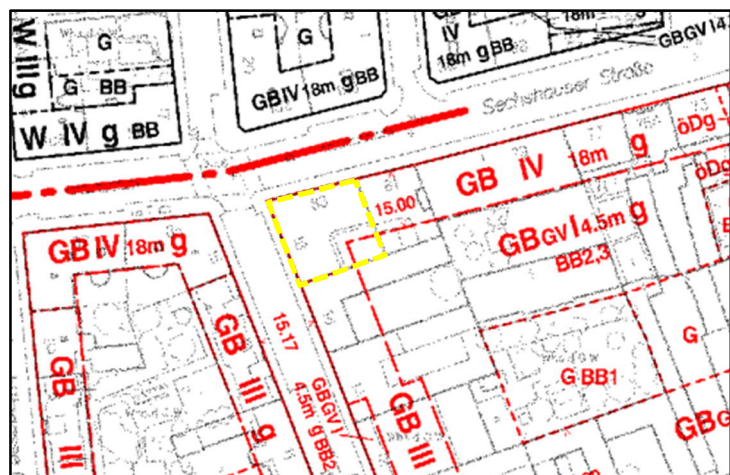
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Katasterplan



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at, bev.gv.at

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at, bev.gv.at

Zeichenerklärung

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| GB | Gemischtes Baugebiet |
| IV | Bauklasse 4 (mind. 12, max. 21m) |
| 18m | max. 18 m Gebäudehöhe |
| g | geschlossene Bauweise |
| <15.00> | Trakttiefe 15m |
| GBGv | Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel |
| I | Bauklasse I (min. 2,5, max. 9 m) |
| 4.5m | max. 4,5 m Gebäudehöhe |
| BB | Besondere Bestimmungen |

Plandokument 7478:

Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:

An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.

Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. 3. 3. Bebaubare, von Bebauung freibleibende Baulandflächen sind mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.

Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Besondere Bestimmungen

- Innerhalb der mit BB 2 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare, zu mehr als 50% der Dachfläche zu begrünende Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkanten nicht höher als die angegebenen Gebäudehöhen liegen dürfen.
- Auf den mit BB 3 bezeichneten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Verdachtsflächenkataster auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:

Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Keines der Grundstücke im Umkreis von ca. 250m ist im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

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

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Verkehrswert verändern.

2.5. Gefahrendarstellung

Zur Analyse der unterschiedlichen Gefahrenzonen dienen Plandarstellungen des Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA). Betreffend gegenständliche Liegenschaft können folgende Informationen zur Lage in einer Gefahrenzone erhoben werden:

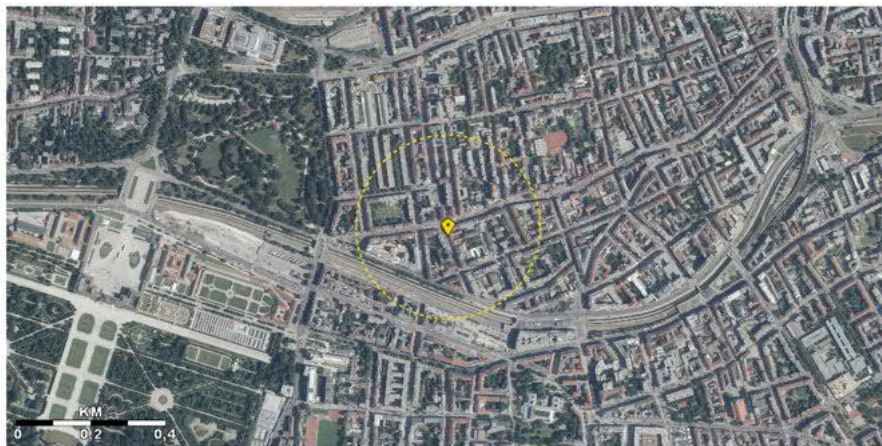
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 **Bundesministerium**
Landwirtschaft, Regionen
und Tourismus

HORA-Pass

Adresse: Sechshauser Straße 83, 1150 Wien
Seehöhe: 187 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 48,18626° N | 16,32485° 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 | keine Daten |
| Windspitzen | mittel |
| Blitzdichte | niedrig |
| Hagel | hoch |
| Schneelast | niedrig |

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 300-jährlichem Hochwasser möglich



 **Erdbeben¹**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




 **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

 **Rutschungen**

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

 **Blitzdichte** [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

 **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)

 **Schneelast²**

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

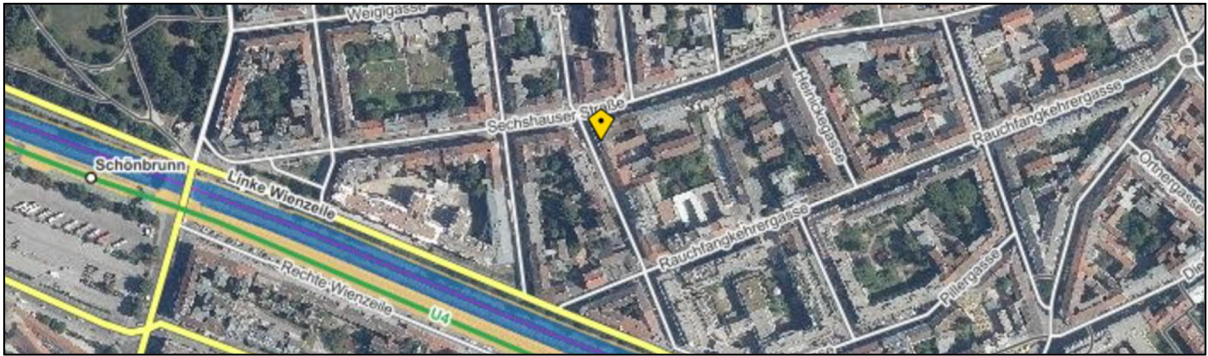
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2013

 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.



Quelle: hora.gv.at

Der gefertigte Sachverständige merkt an, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht von einer hohen Hochwassergefährdung betroffen ist. Diese bezieht sich lediglich auf den Uferbereich des Wien-Flusses.

2.6. Liegenschaftsbeschreibung

2.6.1. Beschreibung des Grundstücks

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus einem 503 m² großen Grundstück mit der Grundstücksnummer .73/1. Das Grundstück hat eine rechteckige Form und weist eine annähernd ebene Grundfläche auf.

2.6.2. Beschreibung des Gebäudes

| Kriterium | Beschreibung |
|------------------------|---|
| Objekttyp | Hotel |
| Baujahr | ca. 1904 |
| Geschoße | UG (Technikräumlichkeiten, Lager, Personalräumlichkeiten) EG (Rezeption, Bar, zwei Frühstücksräume, Sanitärräume, Küche, Büro, Müllraum) 1.-4. OG (Zimmer) DG (Zimmer) |
| Bauweise | Massivbauweise/Stahlbeton |
| Dach | Mansarddach |
| Fassade | Steinplattenfassade (Granit im EG, 1.OG) |
| Fenster | Kunststofffenster |
| Sonnenschutz | Nicht vorhanden |
| Vertikale Erschließung | Stiegenhaus und Personenaufzug |
| Heizung | Fernwärme |
| Kühlung/Lüftung | Nur in Küche vorhanden |
| Ver- und Entsorgung | ortsüblich |

Gemäß Auskunft des derzeitigen Eigentümers wurde das Gebäude vermutlich ca. 1904 als Schirmerzeugung mit EG und 1. OG errichtet. 1950 fand die Aufstockung von 2.-4. OG sowie DG statt. Das Gebäude wurde danach als Büro-/Wohn-/Geschäftshaus genutzt. 2008/2009 erfolgte der Umbau in ein Hotel.

Sanierung:

Informationen über etwaige Umbauten und Sanierungsmaßnahmen liegen dem Sachverständigen vor. 2019 wurde das Flachdach im Innenhof neu abgedichtet sowie drei Lichtkuppeln erneuert, eine vollelektronische Hauptheizungspumpe eingebaut sowie die Fäkalienhebeanlage im Keller erneuert. 2020 wurde die Brandabschottung instandgesetzt, die LED-Sicherheitsleuchten in den Allgemeinbereichen und den Nebenräumen erneuert, die Elektro-Verteiler modernisiert, die Regelungskomponenten der Lüftungsanlage erneuert, das Heizregister und der Filterkasten samt Filter bei der Lüftungsanlage der Küche erneuert sowie das Ausdehnungsgefäß der Heizanlage erneuert. 2021 wurde der Schalter der Drucksteigerungsanlage erneuert.

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.

Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein 3* Stadthotel mit 43 Zimmern. Im Erdgeschoß befindet sich ein Speiseraum sowie die Rezeption und eine derzeit nicht genutzte Küche samt Pizzeria. Im Keller befinden sich Lager- sowie Technikräumlichkeiten. Das Hotel verfügt über eine Fläche von rund 2.180 m².

Die Liegenschaft ist an einen Pächter verpachtet. Der Pachtvertrag wurde 2018 auf 20 Jahre plus zweimaliger Verlängerungsoption um jeweils 5 Jahre abgeschlossen. Die derzeitige Pachtzahlung beträgt EUR 30.628,90 p.m.

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben, Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigmachenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.6.4. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen wurde vom Auftraggeber kein Energieausweis vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Verkaufes der gegenständlichen Liegenschaft ein Energieausweis vorzulegen ist.

Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter¹.

Gem. § 5 Energieausweisvorlagegesetz sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

§ 5. Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:

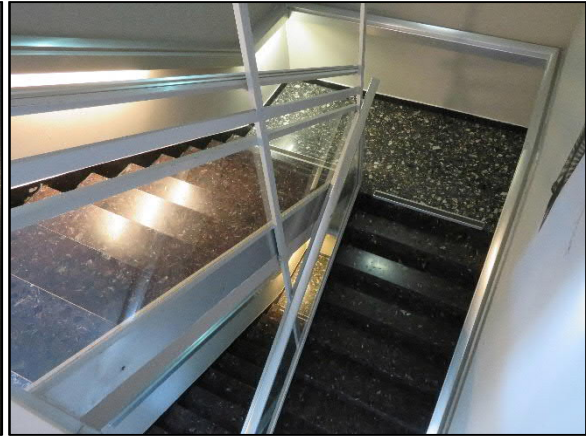
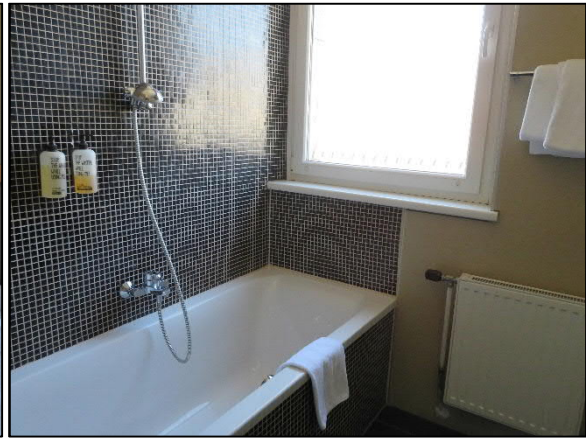
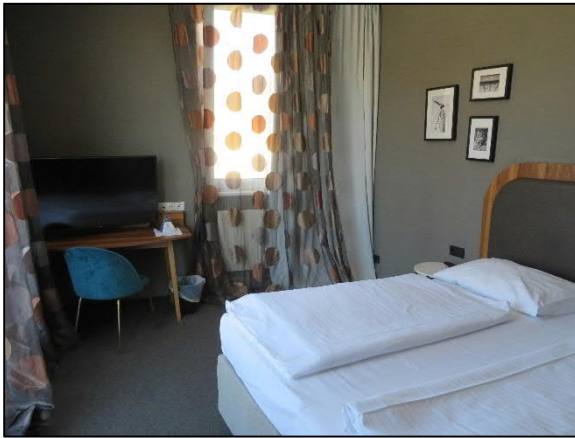
- 1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,*
- 2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abrechnen werde,*
- 3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,*
- 4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,*
- 5. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,*
- 6. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und*
- 7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern²*

¹ www.oesterreich.gv.at

² Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Fassung vom 18.08.2021, § 5

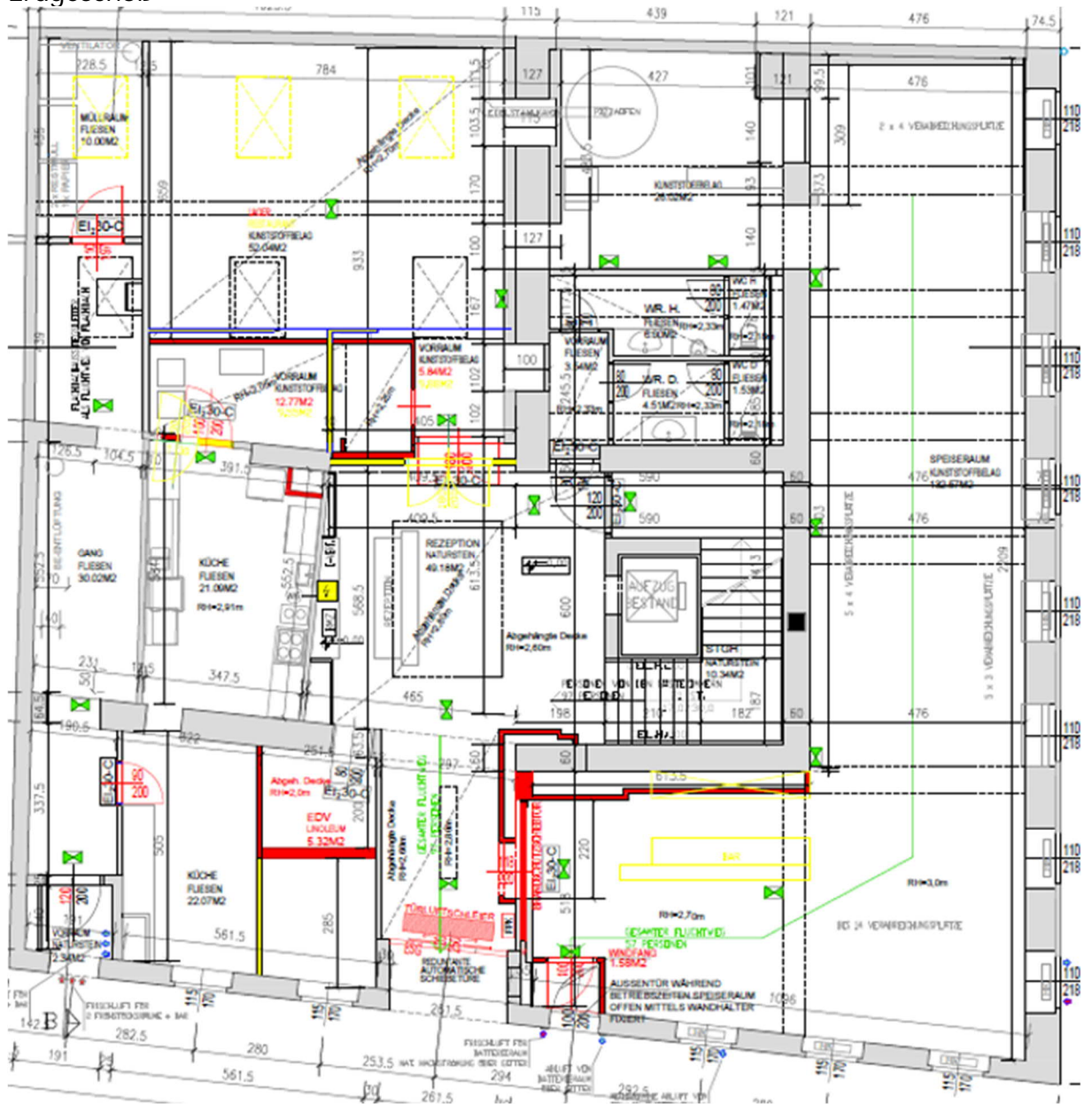
2.7. Fotodokumentation







Erdgeschoß



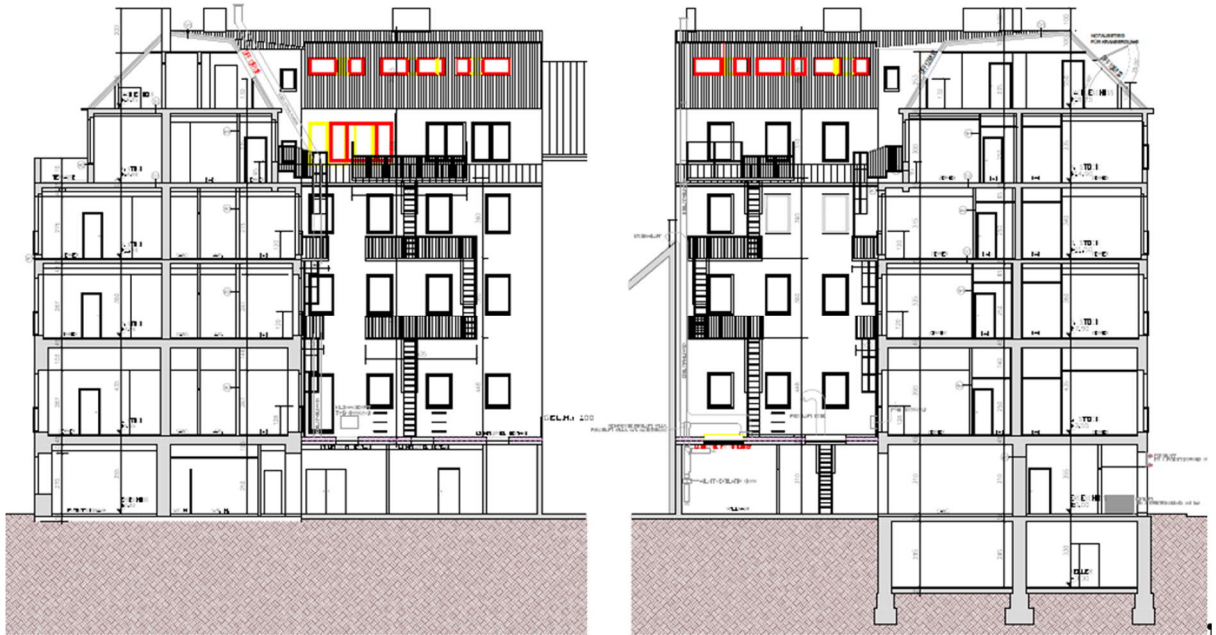
2. Obergeschoß



3. Obergeschoß



Seitenschnitt



Seitenansicht



3. BEWERTUNG & GUTACHTEN

3.1. Wertermittlungsverfahren

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Ertragsimmobilie. Für die Bewertung eines solchen Objektes wird das Ertragswertverfahren als geeignete Wertermittlungsmethode angewandt

Das Ertragswertverfahren wird im Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz §5 LBG und in der ÖNORM B 1802-1 geregelt.

3.2. 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 jährlichen Liegenschaftsertrag bestimmt.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

§ 5. (1) 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).

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

(3) 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.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als Rohertrag bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und

somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie ein Leerstehungsrisiko und die Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht. Dies ergibt den Reinertrag der baulichen Anlagen. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Reinertrag mit dem Vervielfältiger multipliziert. Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Dies ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Nach Addition des Bodenwertes wird der Ertragswert der Liegenschaft ausgewiesen.

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatz ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.



3.3. Bewertungsparameter

Im Folgenden werden die zum Ansatz gebrachten Daten der Verkehrswertermittlung dargestellt und erläutert.

Zunächst ist der Jahresrohertrag der Liegenschaft zu ermitteln, der sich aus den vertraglich vereinbarten oder nachhaltig erzielbaren Pachteinnahmen ergibt.

Pachtansätze

Die derzeitige Pachtzahlung beträgt EUR 30.628,90 p.m. Dies entspricht einer Pacht von rund EUR 710,-/Zimmer p.m.

Bewirtschaftungskosten

Der Jahresrohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu reduzieren. Diese umfassen die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Immobilie regelmäßig anfallenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwältzt werden können. Darunter fallen nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Leerstehungsrisiko. Der gefertigte Sachverständige setzt Bewirtschaftungskosten iHv EUR 8,00/m² Nutzfläche an und berücksichtigt das Leerstehungsrisiko mit 4,00% der Pachteinnahmen.

Daraus ergibt sich ein Jahresreinertrag, der schließlich mit dem Vervielfältiger multipliziert wird, um den Ertragswert zu bilden. Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem gewählten Daraus ergibt sich der Jahresreinertrag. Dieser muss bei Berücksichtigung des Bodenwertes in der Berechnung in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen geteilt werden. Der Grund und Boden ist zeitlich unbegrenzt nutzbar, sodass sich die Bodenwertverzinsung als ewige Rente errechnet. Bei bebauten Grundstücken wird diese mit dem gleichen Zinssatz gerechnet, welcher auch für das Gebäude angesetzt wird, da der Grund und Boden das Schicksal des Gebäudes teilt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird schließlich mit dem Vervielfältiger multipliziert, um den Ertragswert zu bilden. Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Im gegenständlichen Fall wird, aufgrund des Erhaltungszustands der Immobilie sowie des Umbaus in ein Hotel 2009 eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren angesetzt. Es wird hierfür von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

Zum somit ermittelten Ertragswert des Gebäudes wird der Bodenwert addiert.

Liegenschaftszinssatz

Renditen von Stadthotels liegen gemäß Transaktionen zwischen ca. 4% bis ca. 6,5%. Aufgrund der ausgezeichneten Lage unmittelbar bei Schönbrunn sowie der umliegenden Infrastruktur und der Ausstattung des Hotels sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage der Tourismusbranche scheint eine Rendite von ca. 4,5% als plausibel. Es ergibt sich daraus ein Liegenschaftszinssatz von 3,5%.

Bodenwert

Der Bodenwert der Liegenschaft wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Vergleichspreise wurden durch Recherche in der Urkundensammlung des Grundbuchs, sowie aus der internen Kaufpreissammlung des Sachverständigen ermittelt. Bei mit Abbruchobjekten bebauten Liegenschaften wurden Abbruchkosten berücksichtigt, bei laut Kaufvertrag nicht bestandsfreien Liegenschaften wird zusätzlich ein Zuschlag für die Ausmietung der Mieter angesetzt. Bei Transaktionen ohne Angabe zur Bestandsfreiheit wird diese unterstellt.

Die Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen zwischen den Vergleichsliegenschaften sowie der zu bewertenden Liegenschaft werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen. Da die Vergleichstransaktionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in der Vergangenheit stattfanden, werden die Kaufpreise entsprechend angepasst.

Zeitliche Bereinigung:

Da die Vergleichstransaktionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in der Vergangenheit stattfanden, werden die Kaufpreise entsprechend angepasst.

Bereinigung auf Grund von Widmung, Bebaubarkeit und Größe:

Anstelle der Bereinigung aufgrund unterschiedlicher Bebaubarkeit der Liegenschaften erfolgt die Herleitung des Bodenwertes mittels des Grundkostenanteils. Der Grundkostenanteil ergibt sich in dem der Kaufpreis des unbebauten Grundstücks durch die potenziell erzielbare Nutzfläche dividiert wird. Die potenziell erzielbare Nutzfläche wird für die Vergleichsobjekte durch Ausmessen der bebaubaren Fläche gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien ermittelt. Diese Fläche wird mit der aufgrund der zulässigen Bauhöhe möglichen Geschoße multipliziert um auf die potenziell erzielbare BGF zu gelangen. Die potenziell erzielbare Nutzfläche wird mit 75% dieser BGF angesetzt. Um auf den Bodenwert der gegenständlichen Liegenschaft zu gelangen wird die tatsächliche Nutzfläche angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass die Fläche optimal genützt wird.

Ausreißeranalyse:

Bei Ausreißern handelt es sich um extrem gelegene Werte, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und aus der Stichprobe auszuschließen sind. Diese können mittels sog. „Ausreißertests“ identifiziert werden. Ausreißertests werden erst dann durchgeführt, wenn die Werte nach den voran beschriebenen Kriterien bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von ± 35 des arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35% über und 35% unter dem arithmetischen Mittel.

Bodenwert

| KG | EZ | GST-Nr. | Adresse | Erwerbsart | Erwerbsdatum | Grundstücksfläche in m ² | Pot. Nutzfläche in m ² | Kaufpreis gesamt in € | GKA | Bereinigung | | | bereinigter Kaufpreis/m ² indexiert in € | Ausreißer |
|-------|------|---------|-------------------------|-------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------|-------------|------|------------|---|-----------|
| | | | | | | | | | | Zeit | Lage | Altbestand | | |
| 01307 | 58 | 43 | Rauchfangkehrergasse 30 | Kaufvertrag | 05.08.2021 | 1562 | 1609 | 3.562.000 | 2.214 | 2% | 0% | 5% | 7% | nein |
| 01306 | 1678 | .1452 | Rauchfangkehrergasse 48 | Kaufvertrag | 03.03.2022 | 478 | 1103 | 2.800.000 | 2.540 | 0% | 0% | 5% | 5% | nein |
| 01302 | 88 | .134 | Herklotzgasse 23 | Kaufvertrag | 14.09.2020 | 1223 | 1474 | 2.240.000 | 1.520 | 4% | 0% | 5% | 9% | nein |

zeitliche Bereinigung

| | |
|-----------------------|------------|
| Preisindexierung p.a. | 2,50 |
| Bewertungsstichtag | 11.04.2022 |

Mittelwert nach Bereinigung 2.231 €/m²

| | | |
|--------------------|------|------------------------|
| Konfidenzintervall | 35% | 3.011 €/m ² |
| | -35% | 1.450 €/m ² |

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung, gerundet 2.230 €/m²

Nutzfläche

2.178 m²

bereinigter Vergleichswert

2.230 €/m²

Vergleichswert

4.857.118 €

3.4. Verkehrswertermittlung

| | | | |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Objektdaten | | Bewertungsstichtag | <u>11.04.2022</u> |
| Adresse | <u>Sechshauserstr. 83</u> | Besitzverhältnis | <u>Eigentum</u> |
| | | Hauptnutzung | <u>Hotel</u> |
| Postleitzahl | <u>1150</u> | Indexierung | |
| Ort | <u>Wien</u> | Grundstücksgröße | <u>503 m²</u> |
| | | Grundstückswert | <u>4.857.118 €</u> |

Flächenanalyse

| | | | | | | | |
|--------|---------|---------|----------------|----------------|--------------|--------|----------------|
| Objekt | Anzahl | Einheit | Fläche in % | Leer- stand | Roh. in % | € p.m. | O./U.- rent |
| Hotel | 2.178,1 | m² | 100,0% | | 100% | 14,0 € | 0% |

Marktmiete

Bewertungsparameter

| | |
|----------------------------|--------------|
| | <i>Hotel</i> |
| Liegenschaftszinssatz | <u>3,50%</u> |
| Liegenschaftszinssatz Rev. | <u>4,00%</u> |
| Bewirtschaftungskosten | <u>8,0</u> |
| Leerstandsrisiko | <u>4,00%</u> |
| Restnutzungsdauer | 37 |

Ertragswert

| | Mietflächen | m²/Stk. | HMZ / m² p.m | HMZ p.a. |
|-----------------------------|---------------|----------------------------------|--|--------------------|
| Mietertrag derzeit | <u>Hotel</u> | 2.178,1 | 14,06 | 367.547 € |
| | <u>Gesamt</u> | 2.178,1 | 14,06 | 367.547 € |
| Inst. Kosten | - 8,00 | € pro m² Nutzfläche | - | 17.425 € |
| Leerstandsrisiko | - 4,00% | des Jahresrohertrages | - | 14.702 € |
| Bodenwertverzinsung | - 3,5% | des Grundpreises | - | 171.985 € |
| Jahresreinertrag | | exkl. Bodenwertverzinsung | | 163.435 € |
| Vervielfältiger | * 20,4 | = | 4,9% Kapitalisierung bei ewiger Laufzeit 3,5% Kapitalisierung bei 36,9 Jahren | |
| BW Term | | | | 2.787.641 € |
| BW Reversion Leerstand | | | | - € |
| BW Reversion | | | | 550.526 € |
| Bodenwert | + | | | 4.857.118 € |
| Ertragswert gerundet | | | | 8.195.000 € |

| | |
|---------------------------|-------|
| Bruttorendite exkl. s.w.U | 4,5% |
| Bruttorendite inkl. s.w.U | 4,5% |
| Nettorendite inkl. s.w.U | 4,1% |
| Verkehrswert / m² NF | 3.762 |

3.5. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus dem Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert der Liegenschaft

KG 01307 Sechshaus, EZ 61,
mit der Adresse A-1150 Wien, Sechshauser Straße 83/Hollergasse 18,

beträgt unter Berücksichtigung der Anmerkung zu
COVID-19 zum Bewertungsstichtag 11.04.2022 gerundet

netto EUR 8.195.000,-
(Euro acht Millionen einhundertfünfundneunzigtausend)

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 22. April 2022

4. ANHANG

4.1. Allgemeine Anmerkungen

Gesetze, Richtlinien & Standards:

- Die Ermittlung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt nach den nationalen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORM B 1802.
- Dem Sachverständigenwesen liegt das *Sachverständigen- und Dolmetschergesetz Österreich (Fassung 1.1.2014)* zugrunde.
- Wird die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt, erfolgt die Bewertung gem. Immobilieninvestmentfondsgesetz § 29.
- Der gefertigte Sachverständige bürgt zudem für die zusätzliche Einhaltung diverser europäischer und internationaler Richtlinien:
The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA) – Blue Book 2012
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book 2014
International Valuation Standards Council (IVSC) – White Book 2011
International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)

Grundlagen:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass die Leistungserbringung als unabhängiger Gutachter gem. Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 210, objektiv und unparteiisch erfolgt.
- Das vorliegende Gutachten basiert auf den angeführten vorgelegten Unterlagen und Informationen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten wir uns die Änderung oder Ergänzung der Wertermittlung vor.
- Die erhaltenen Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der Leistungserbringung vom Auftraggeber und Dritten übermittelt wurde, sowie die Inhalte des erstellten Gutachtens, insbesondere die ermittelten Werte, werden vertraulich behandelt.
- Der Übermittler der Unterlagen stellt sicher, dass die für die Erstellung des Gutachtens benötigten Unterlagen, sofern darin personenbezogene Daten natürlicher Personen enthalten sind, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden und vom Sachverständigen zum Zweck der Gutachtenserstellung verarbeitet werden dürfen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.

Befundung und Bewertungsansätze:

- Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Der dabei festgestellte Bau- und Erhaltungszustand des Objektes, wurde nur durch äußeren Augenschein bei der Befundaufnahme festgestellt. Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die vom Sachverständigen im Gutachten vorgenommene Baubeschreibung bezieht sich auf offenkundig erkennbare Bauausführungen. Einzelne Bauteile können hiervon jedoch abweichen.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Innenraumausstattungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, es sei denn, sie sind den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen.
- Grundlage für die gegenständliche Bewertung sind die festgestellten Umstände, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts und bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.
- Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichts wurde nicht durchgeführt.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wurde lediglich eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Die in der digitalen Katastermappe (DKM) dargestellten Flächen und Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.
- Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.
- Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Wert verändern.
- Der gefertigte Sachverständige setzt im Zuge der Wertermittlung voraus, dass das gegenständliche Objekt konsensmäßig erbaut wurde, und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Behörde sowie die Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wird davon ausgegangen, dass bei den bisher erfolgten Bauführungen die jeweils gültigen Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden.
- Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung gleichzeitige die bestmögliche Nutzung darstellt.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Unterlagen dem letzten Stand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Nachmessung des Objektes durch den Sachverständigen war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche vom Sachverständigen übernommen.
- Bei der Wertermittlung von Liegenschaften die der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass ein Vorsteuerabzug vorgenommen wird. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) oder des Geschäftsgegenstandes des Auftraggebers oder des Dritten es erfordern, werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge in Ansatz gebracht.

Haftungsbedingungen:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur als Gesamtwerk Gültigkeit hat und daher einzelne Auszüge aus dem Gutachten keine Gültigkeit aufweisen.
- Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch den Auftraggeber für den bekanntgegebenen Bewertungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle sind für den einzelnen Schadensfall auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung mit € 5.000.000 beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Sämtliche gutachterliche und beratende Tätigkeiten und Ergebnisse und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Der Gerichtsstand Wien gilt für etwaige Streitigkeiten als vereinbart.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
1010 Wien, Bankgasse 1