

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Projektliegenschaft
zum Stichtag 22. Jänner 2023

A-1180 Wien, Währinger Gürtel 1 / Jörgerstraße 2
und Währinger Gürtel 3



Erstellt im Auftrag von:
WG3 Projekt GmbH
Grazerstraße 18
A-8071 Hausmannstätten

Wien, am 23. Juni 2023

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



EXECUTIVE SUMMARY

<u>Auftraggeber:</u>	WG3 Projekt GmbH Grazerstraße 18 A-8071 Hausmannstätten
<u>Bewertungsgegenstand:</u>	Projektliegenschaft in A-1180 Wien, Währinger Gürtel 1 Jörgerstraße 2 und Währinger Gürtel 3 EZZ 1465 und 1466 (Wohnungseigentum) KG 01514 Währing, BG Döbling
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) für Finanzierungszwecke und unter besonderen Bewertungsannahmen inkl. Bewertungsvariante „baugenehmigt“
<u>Stichtag:</u>	22. Jänner 2023 (=Datum der Befundaufnahme)
<u>Bewertungsmethodik:</u>	Residualwertverfahren Ertragswertverfahren Discounted-Cash-Flow-Verfahren
<u>Grundstücksfläche gesamt lt. Grundbuch:</u>	976 m ²
<u>projektierte Anzahl Apartments:</u>	127
<u>projektierte Nutzfläche Apartments:</u>	3.037 m ²
<u>projektierte Nutzfläche Geschäftslokale:</u>	500 m ²
<u>projektierte Nutzfläche o.i. gesamt:</u>	3.537 m ²
<u>projektierte Stellplätze:</u>	35 Stk
<u>Wert der Liegenschaft nach Fertigstellung:</u>	€ 30.160.000
<u>Projektwert unter der Annahme einer baubehördlichen Genehmigung:</u>	€ 12.420.000
<u>Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag:</u>	€ 11.040.000

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften am Währinger Gürtel Ecke Jörgerstraße, sind mit zwei Zinshäusern bebaut. Es ist geplant das Eckzinshaus gänzlich abzubrechen und das angrenzende Gebäude am Währinger Gürtel 3, bis auf die Fassade abzubrechen und neu zu errichten. Der Neubau soll für gewerbliche Wohnzwecke (Serviced Apartments), Geschäftsflächen im Erdgeschoss und einer Tiefgarage konzipiert werden.

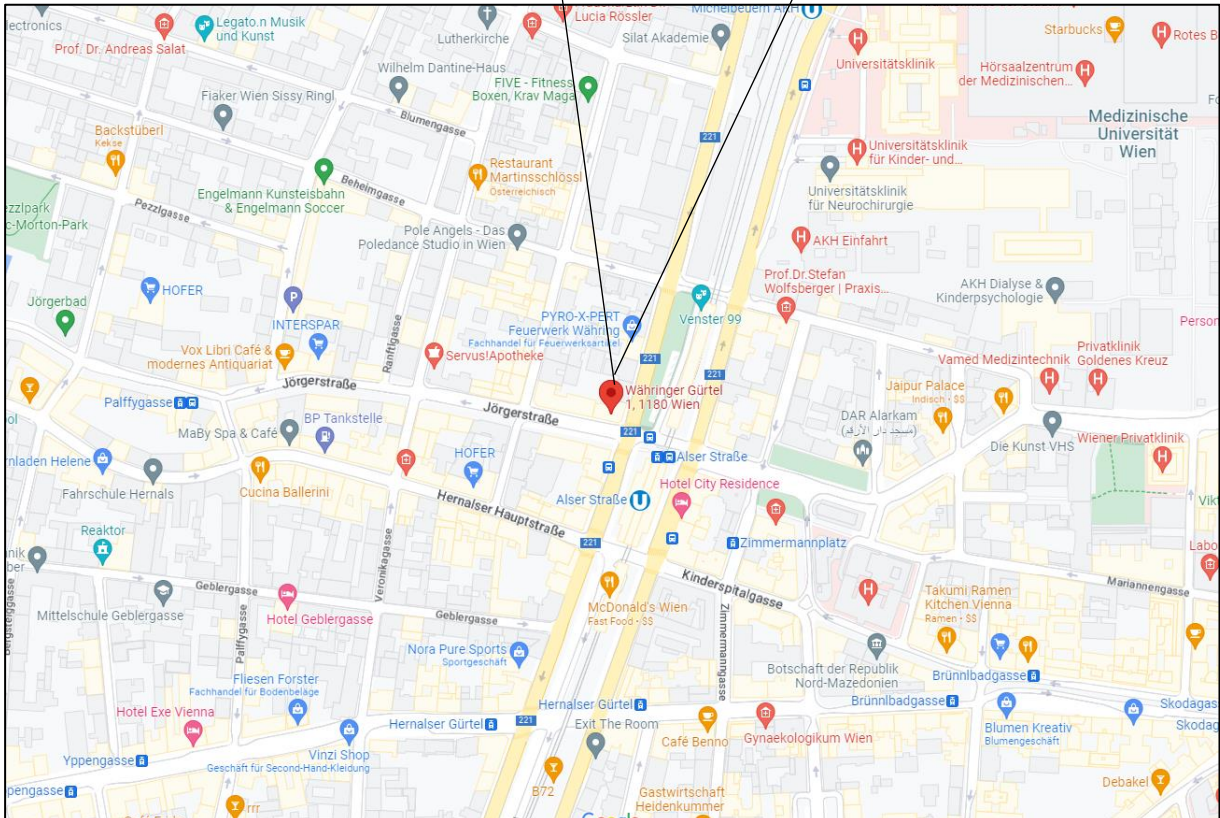
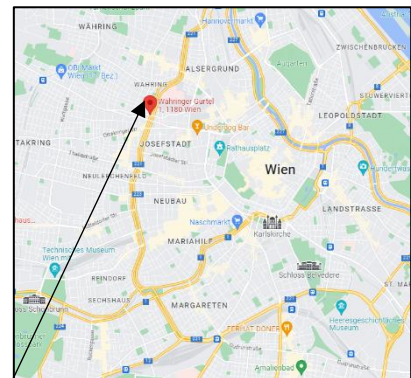
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der gegenständlichen Verkehrswertermittlung die nachstehenden besonderen Bewertungsannahmen zugrunde gelegt werden:

- Zum Bewertungsstichtag sind zwei Geschäftslokale zu gastronomischen Zwecken vermietet. Auftragsgemäß ist von der
 - gänzlichen Bestandsfreiheit der Liegenschaft auszugehen
- Zum Bewertungsstichtag sind die gegenständlichen Liegenschaften EZ 1466 und EZ 1465 gemäß Grundbuch im Besitz von zwei unterschiedlichen Firmen. Zudem besteht Wohnungseigentum an der EZ 1466. Auftragsgemäß wird davon ausgegangen,
 - dass Alleineigentum an der Gesamtliegenschaft besteht
 - dass auf der EZ 1465 ebenfalls Wohnungseigentum begründet wird
- Erlangung einer Abbruch- und Baugenehmigung
- Überarbeitung der Apartmentgrundrisse der Vorentwurfsplanung und Schaffung eines Apartmenthauses, errichtet gemäß den Brandstandards der Marke „STAYERY“
- Umsetzung des gegenständlichen Projektes gemäß den vom Projektentwickler übermittelten Unterlagen, Erzielung der von Seiten des Projektentwicklers übermittelten Gesamtnutzfläche, Anzahl an Apartments, Geschäftslokale und Tiefgaragenstellplätze.
- Moderne und hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität der Geschäftseinheiten sowie der Serviced Apartments nach Fertigstellung
- Abschluss eines langfristigen Miet- oder Pachtvertrages mit einem erfahrenen und bonitätsstarken Betreiber für die Serviced Apartments zu den vom Auftraggeber bekanntgegebenen Konditionen
- Bewilligung der Betriebsstätte durch die Behörden
- Langfristige Mietverträge für die Geschäftslokale zu den vom Auftraggeber übermittelten Konditionen.

Die besonderen Bewertungsannahmen werden als Grundlage in das Gutachten aufgenommen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es zu wesentlichen Wertänderungen kommen kann, sollten diese Annahmen nicht eintreten.

B E F U N D

LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>; Bearbeitung EHL

STANDORT

MAKROSTANDORT

Währing ist der 18. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes. 1892 wurden die ehemaligen Vororte Währing, Weinhaus, Gersthof, Pötzleinsdorf, Neustift am Walde und Salmansdorf eingemeindet und aus ihnen der neue Bezirk gebildet. 1938 wurden die Bezirksteile Neustift am Walde und Salmansdorf jedoch größtenteils zum Bezirk Döbling geschlagen.

Der 18. Bezirk Währing weist eine Bevölkerungszahl von 51.573 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) auf und umfasst eine Fläche von 6,28 km². 56,14 % der Währinger Bezirksfläche ist Bauland, zu 94,81 % handelt es sich dabei um Wohnbaugebiete.

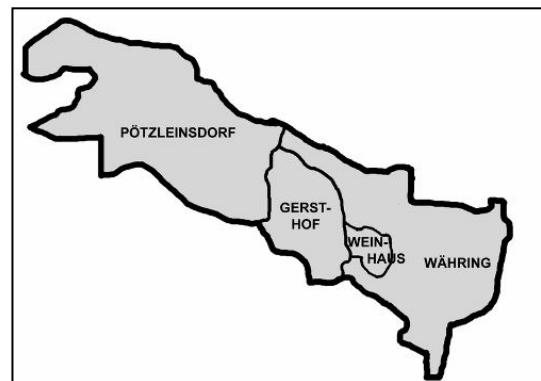
Weiters sind 26,99 % Grünflächen, 16,20 % der Bezirksfläche sind Verkehrsflächen.



Quelle: <http://wikipedia.org>

Währing gilt heute auf Grund zahlreicher Villen (z.B. Cottageviertel) neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Dennoch weist Währing einen beträchtlichen Anteil von so genannten Gründerzeitquartieren, vor allem nahe dem Gürtel südlich der Währinger Straße, auf („Kreuzgassenviertel“).

Währing besitzt einige große Parkanlagen. Die bekanntesten sind der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Türkenschanzpark und der Währinger Park. Weiters sind der Währinger Schubertpark (ehemals Währinger Ortsfriedhof mit den Grabmälern von Ludwig van Beethoven und Franz Schubert) und der öffentlich nicht zugängliche Sternwartepark erwähnenswert.



Quelle: <http://wikipedia.org>

Die wichtigsten öffentlichen Verkehrsmittel der Wiener Linien ins Zentrum sind die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 zum Verkehrsknotenpunkt Schottentor (U2) am Ring. In Nord-Süd Richtung verkehren die Linie S45 (Vorortelinie) der Wiener S-Bahn, die Straßenbahnlinie 9 und die Buslinie 10A bei der Station Gersthof und die Linie U6 der Wiener U-Bahn. Weitere Buslinien sind die Linie 40A zum Döblinger Friedhof im Grenzgebiet zu Döbling, die Linie 41A zwischen der Endstation Pötzleinsdorf der Linie 41 und dem Neustifter Friedhof, die Linie 42B auf den Schafberg im Grenzgebiet zu Hernalis sowie die Linie 37A, die bis zur Dänenstraße verkehrt.

Wichtige Verbindungs- und Durchzugsstraßen sind die Pötzleinsdorfer Straße, die Gersthofener Straße, die Gentsgasse und die Währinger Straße.

MIKROSTANDORT

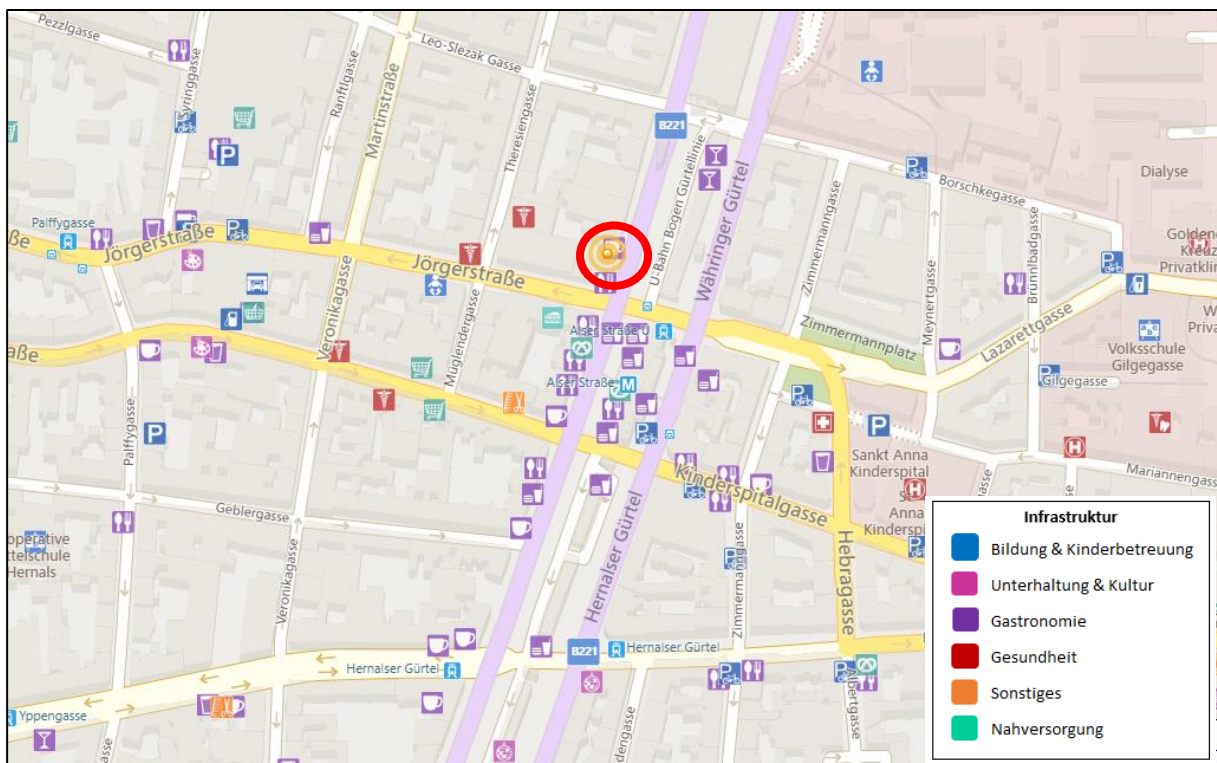
Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich am äußeren Währinger Gürtel, Ecke Jörgerstraße. Das nähere Umfeld ist durch das Viadukt der U-Bahnlinie 6 welches in der Mitte des Straßenzuges verläuft und der Haltestelle „Alserstraße“ geprägt. Die Fahrbahn des Gürtels mit einem Grünstreifen vor der U-Bahntrasse sind den Gebäuden vorgelagert. In den Bögen des U-Bahn Viadukts sind einige Nachtlokale und Take-Away Restaurants untergebracht. In der Jörgerstraße befinden sich ebenfalls einige Lokale und in rund 500 m Entfernung liegt das älteste bestehende Wiener Hallenbad das „Jörgerbad“. Die umliegende Bebauung weist unterschiedliche Bauperioden auf.

INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Apotheke, Bank, etc.) und darüber hinaus, sind im direkten Liegenschaftsumfeld in der Jörgerstraße selbst und in der rund 100 m entfernten Hernalser Hauptstraße vorhanden.

Das Umfeld rund um die U-Bahnhaltestelle Alserstraße weist zudem eine überdurchschnittliche Dichte an Gastronomiebetrieben auf.

Zu Naherholungs- und Freizeitzwecken befinden sich der Anton-Baumann-Park in rund 450 m oder der Frederic-Morton-Park (ehem. Pezlpark) in rund 700 m Entfernung.

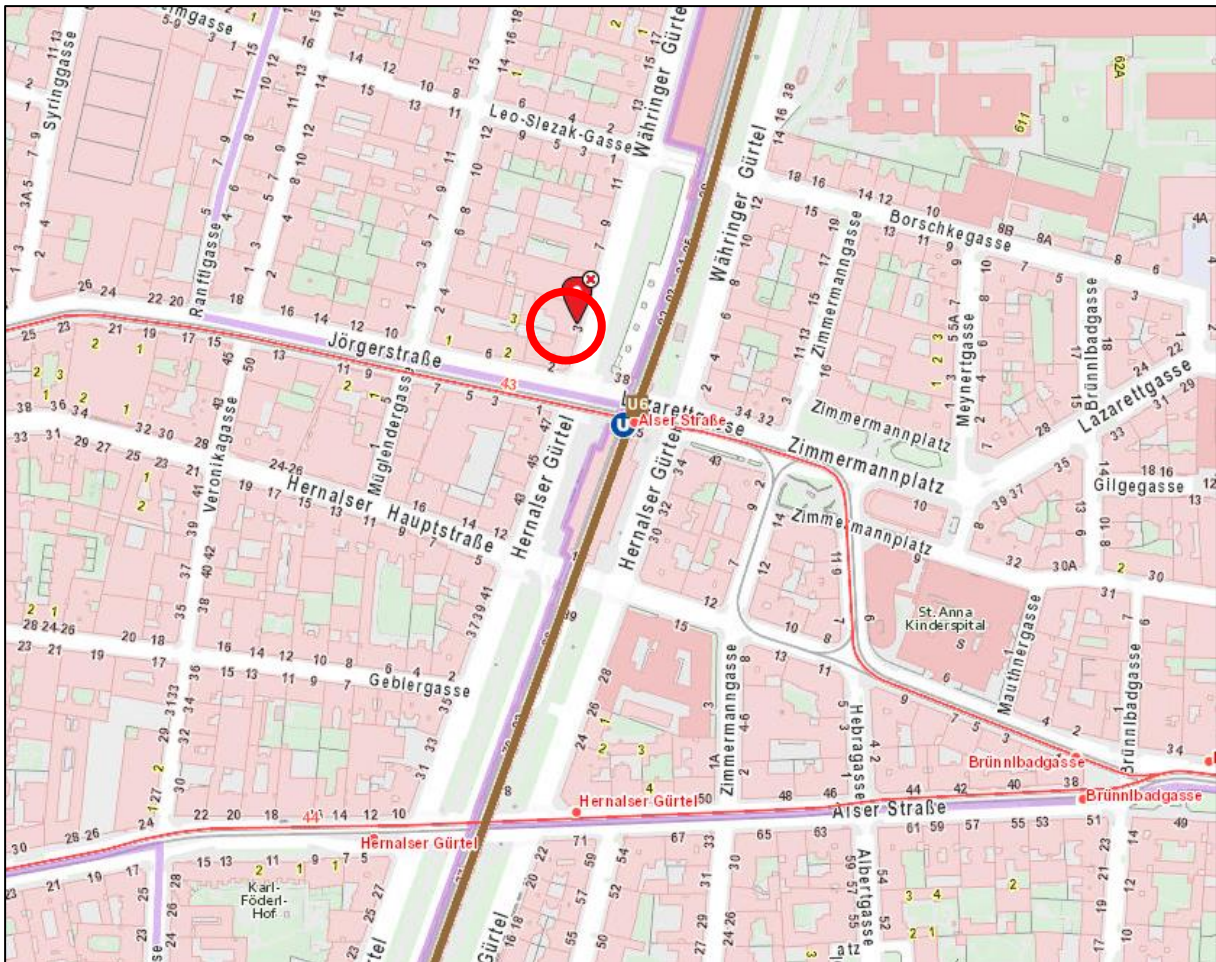


Quelle: www.immounited.com; Bearbeitung: EHL

ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER VERKEHR

Die gegenständlichen Liegenschaften sind an den öffentlichen Verkehr sehr gut angebunden. In rund 50 m Entfernung befindet sich die U-Bahnstation „Alserstraße“ der Line U6, als auch die Haltestelle der Straßenbahnlinie 43.

In die Wiener Innenstadt (Schottentor) benötigt man rund 10 Minuten Fahrtzeit. Der Hauptbahnhof Wien ist mit der Linie U6 in rund 20 Minuten erreichbar. Den Flughafen Wien erreicht man in rund 45 Minuten Fahrtzeit.



Quelle: www.wien.gv.at; Bearbeitung: EHL

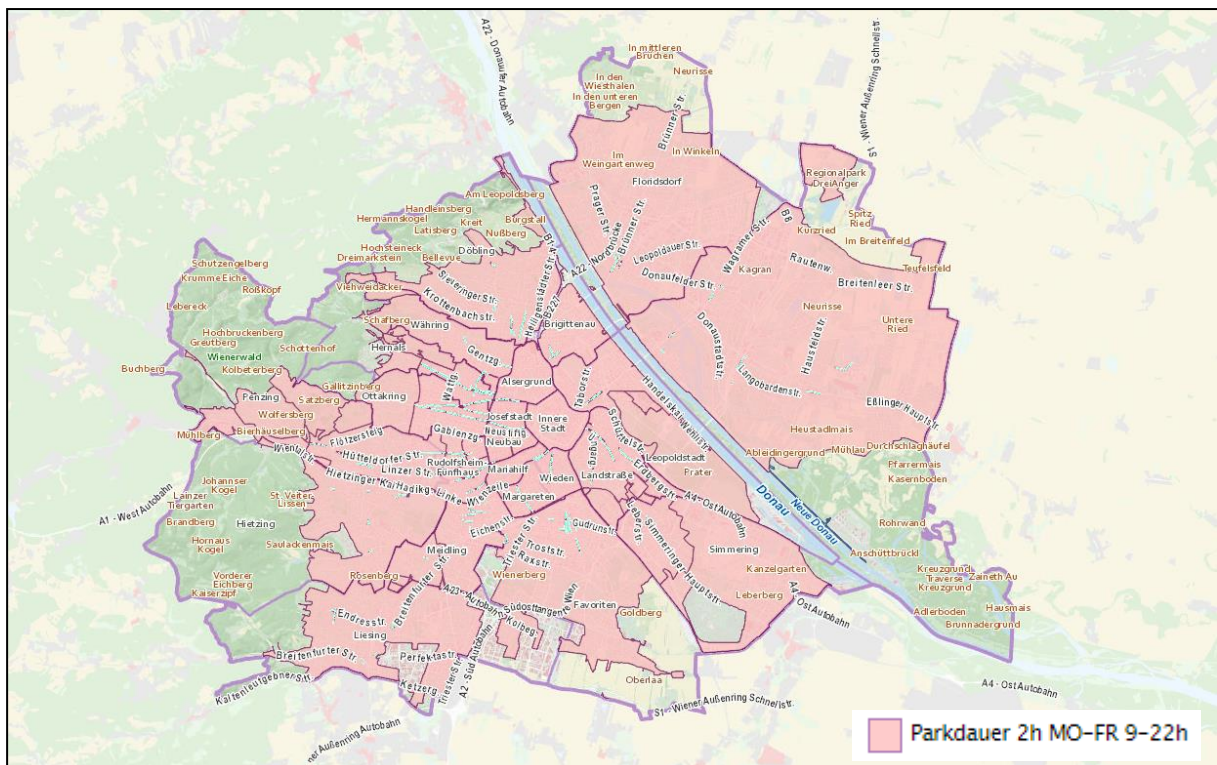
ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

Die gegenständlichen Liegenschaften sind im Individualverkehr sehr gut erreichbar. Die Anbindung an das höherrangige Straßennetz erfolgt über den angrenzenden Währinger Gürtel.

Das Stadtzentrum (Schottentor) ist, je nach Verkehrsaufkommen, in rund 10 Autominuten erreichbar, die Anbindung an den Flughafen Wien-Schwechat ist über den Gürtel, die A23 und die A4 in rund 30 Fahrminuten gegeben.

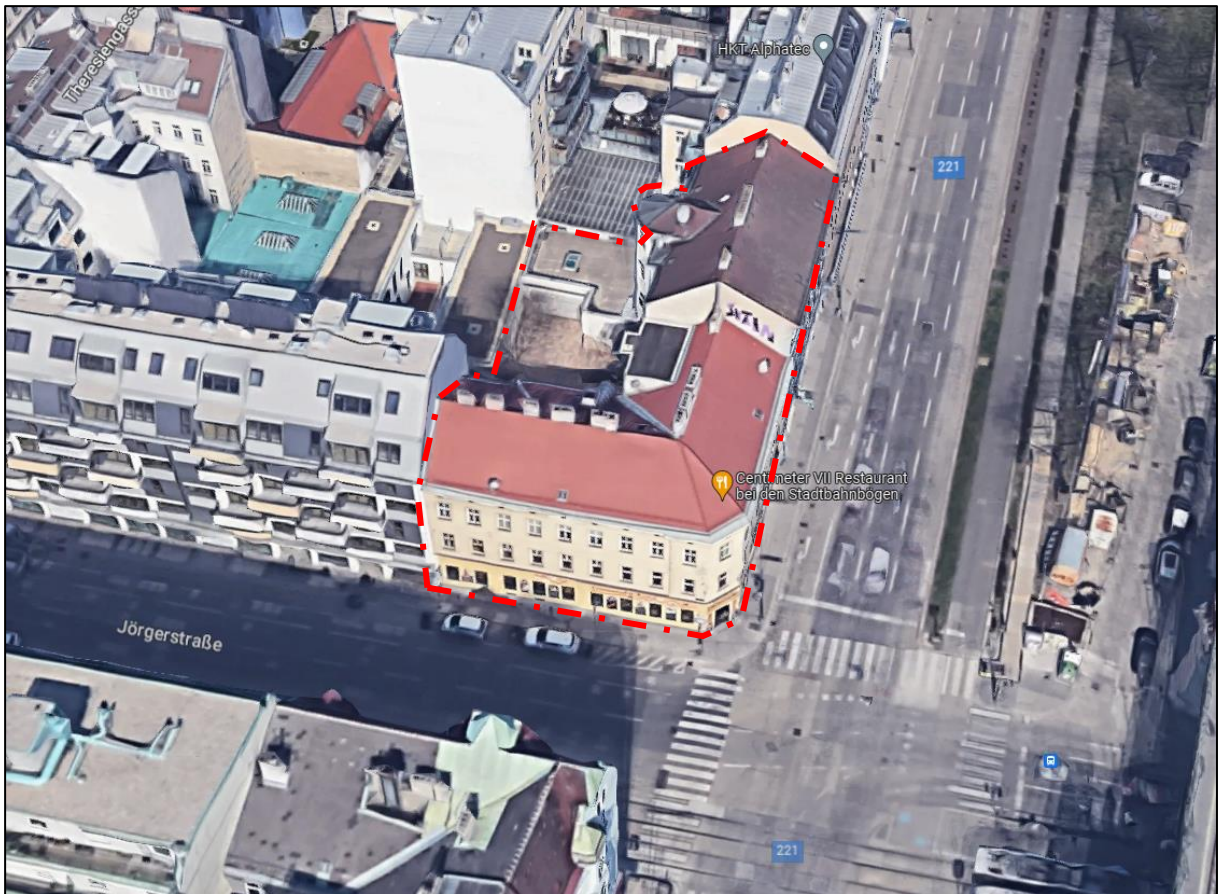
Auf den Liegenschaften sind 35 PKW Stellplätze in einer Tiefgarage geplant.

In allen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Der Preis und die Parkdauer wurden für alle Bezirke vereinheitlicht (9 bis 22 Uhr, Parkdauer maximal 2 Stunden). Die jeweiligen Bezirks-BewohnerInnen können ein Parkpickerl erwerben und in Ihrem Bezirk in der flächendeckenden Kurzparkzone unbegrenzt parken (Ausnahmeregelungen in einigen wenig besiedelten Gebieten am Stadtrand).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/index.html>; Bearbeitung: EHL

LUFTBILD



Quelle: GoogleEarth; Bearbeitung: EHL



GRUNDBUCH

Die gegenständlichen Liegenschaften bestehen grundbücherlich aus den Einlagezahlen 1465 und 1466 inneliegend in der Katastralgemeinde 01514 Währing, Bezirksgericht Döbling mit den Grundstücken Nr. 412/3; 412,6 und 412/4 mit einer Gesamtfläche lt. Grundbuchsauszug von 976 m². Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster ausgewiesen, die Grundstücksgrenzen sind somit als nicht rechtsverbindlich anzusehen.

Die EZ 1465 befindet sich laut B-Blatt im Alleineigentum der WG3 Projekt GmbH (FN 552319i).

An der Liegenschaft EZ 1466 ist Wohnungseigentum begründet.
Laut B-Blatt ist die WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k) Alleineigentümerin sämtlicher WE-Anteile der EZ 1466.

In den A2-Blättern sind keine Eintragungen vorhanden.

In den C-Blättern sind diverse Pfandrechte einverleibt.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Weiters erfolgt die Bewertung unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Die vollständigen Grundbuchsauszüge vom 13.02.2023 sind dem Gutachten in der Folge angeschlossen.



EZ 1465



GB

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing EINLAGEZAHL 1465

BEZIRKSGERICHT Döbling

Letzte TZ 4603/2021

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
412/3	GST-Fläche	182	
	Bauf.(10)	80	
	Bauf.(20)	102	
412/6	GST-Fläche	300	
	Bauf.(10)	279	
	Bauf.(20)	21	Währinger Gürtel 3
GESAMTFLÄCHE		482	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

21 ANTEIL: 1/1

WG3 Projekt GmbH (FN 552319i)

ADR: Grazerstraße 18, Hausmannstätten 8071

a 4603/2021 IM RANG 2185/2021 Kaufvertrag 2021-04-26 Eigentumsrecht

***** C *****

19 a 4603/2021 Pfandurkunde 2021-06-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 4.450.000,--

für Raiffeisenbank Altenmarkt-Flachau-Eben eGen (FN 70820y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 13.02.2023 12:15:52



EZ 1466



GB

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing EINLAGEZAHL 1466

BEZIRKSGERICHT Döbling

Letzte TZ 5310/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
412/4	GST-Fläche	494	
	Bauf.(10)	397	
	Bauf.(20)	97	Währinger Gürtel 1 Jörgerstraße 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

25 ANTEIL: 42/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071

a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 6

b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht

d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

26 ANTEIL: 49/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071

a 2423/1993 Wohnungseigentum an Geschäftslokal (Fahrschule) top R1

b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht

d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

27 ANTEIL: 242/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071

a 2423/1993 Wohnungseigentum an Geschäftslokal (Cafe) top R2

b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht

d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

28 ANTEIL: 24/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071

a 2423/1993 Wohnungseigentum an Lehrsaal top R3

b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht

d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

29 ANTEIL: 86/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071

a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 7

b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht

d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes



30 ANTEIL: 57/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071
a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 8
b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht
d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

31 ANTEIL: 70/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071
a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 9
b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht
d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

32 ANTEIL: 41/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071
a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 10
b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht
d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

33 ANTEIL: 84/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071
a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 11
b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht
d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

34 ANTEIL: 56/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071
a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 12
b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht
d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

35 ANTEIL: 68/819

WG3 Projekt GmbH & Co KG (FN 559987k)

ADR: Grazer Straße 18, Hausmannstätten 8071
a 2423/1993 Wohnungseigentum an Wohnung top 13
b 3935/2021 IM RANG 3469/2021 Kaufvertrag 2021-07-01 Eigentumsrecht
d 3549/2022 Änderung des Firmenwortlautes

***** C *****

14 b 3549/2022 IM RANG 3936/2021 Pfandbestellungsurkunde
2021-07-23

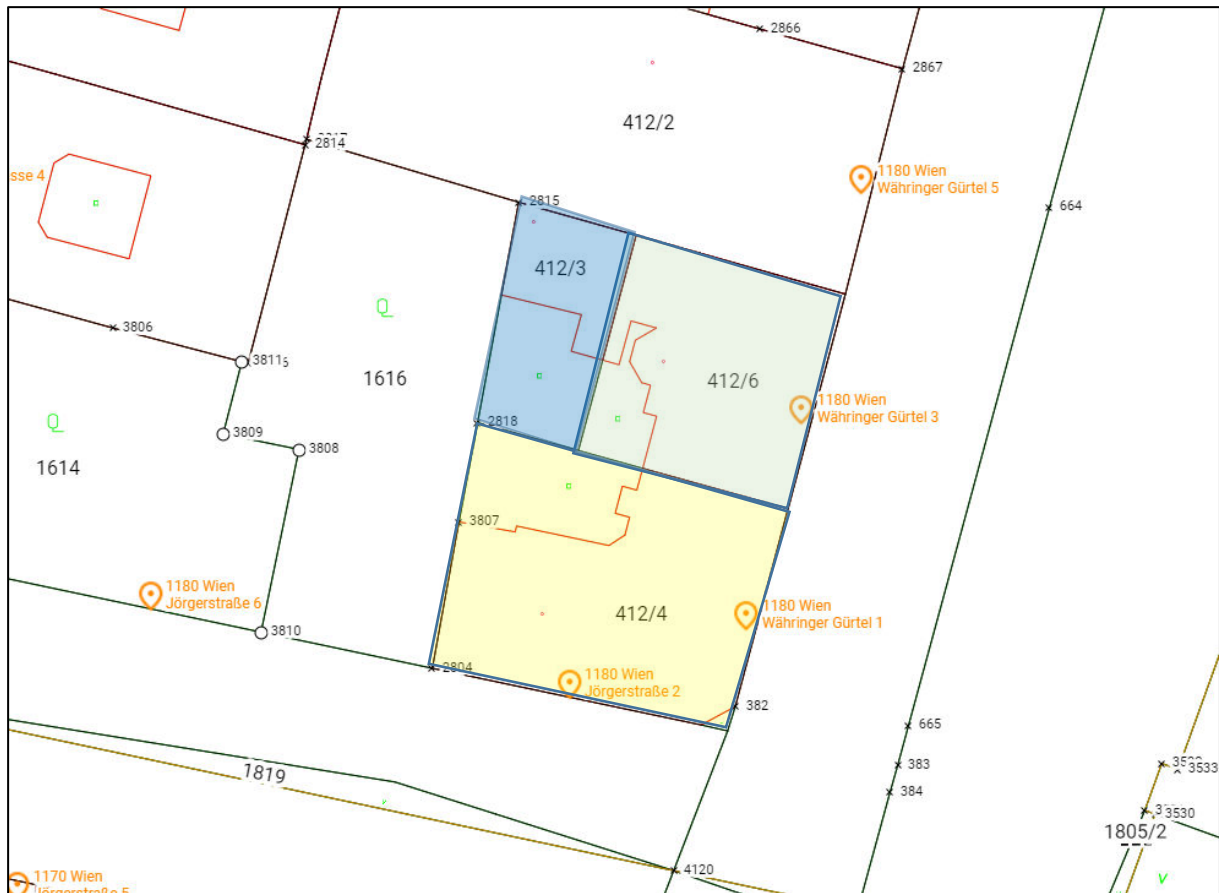
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.600.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

***** HINWEIS *****




Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 13.02.2023 12:14:03

DIGITALE KATASTERMAPPE




Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Bearbeitung: EHL

-  Gst. Nr.: 412/4, EZ 1466, KG 01514
-  Gst. Nr.: 412/3, EZ 1465, KG 01514
-  Gst. Nr.: 412/6, EZ 1465, KG 01514

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien unter www.wien.gv.at, weisen die gegenständlichen Liegenschaften folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

 Bausperre nach § 8 (2), gültig seit 18.3.2021

§ 8 (2) Bausperre

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen oder Neu-, Zu- oder Umbauten sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne waren wie folgt festgesetzt:

Straßentrakt Währinger Gürtel:

GB Gemischtes Baugebiet
IV Bauklasse IV (Gebäudehöhe mind. 12 m, max. 21 m)
g geschlossene Bauweise
13.5 maximale Trakttiefe 13,5 m

Straßentrakt Jörgerstraße:

GB Gemischtes Baugebiet
III Bauklasse III (Gebäudehöhe mind. 9 m, max. 16 m)
g geschlossene Bauweise
13.5 maximale Trakttiefe 15 m

Hofseitig:

GB_{GV}	Gemischtes Baugebiet
I	Bauklasse I (Gebäudehöhe mind. 2,5 m, max. 9 m)
g	geschlossene Bauweise
5 m	Beschränkung der Gebäudehöhe auf 5 m
BB1	Besondere Bestimmungen 1:

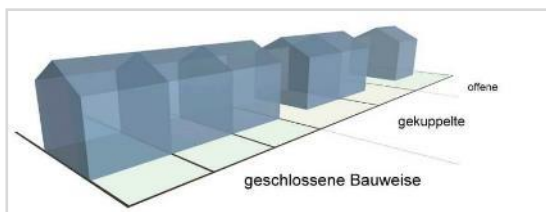
Plandokument 7406

4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:

4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des mit BB1 bezeichneten Teiles des Bauplatzes betragen.

BAUWEISEN

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

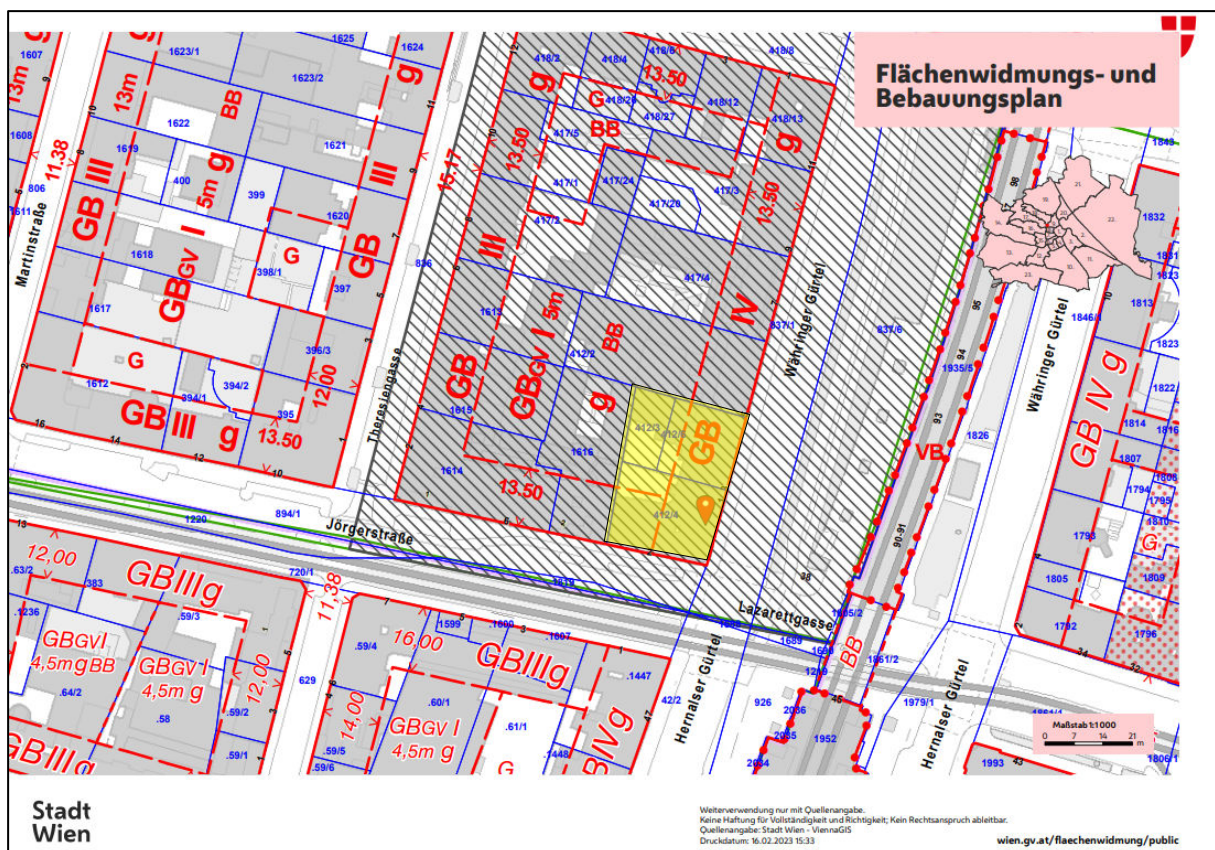


BAUKLASSEN



Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

Nachfolgend ist dem Gutachten ein Auszug des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans mit dem gegenständlichen Liegenschaftsbereich angeschlossen.



Quelle: www.wien.gv.at; Bearbeitung: EHL

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das geplante Projekt im Einklang mit den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt wird, bzw. das geplante Projekt eine Abbruchbewilligung erhält, eine gültige Baugenehmigung erlangt, eine Betriebsstättengenehmigung durch den Betreiber erhält und anschließend rechtmäßig genutzt werden kann.

Es wird empfohlen, im Zuge von weiteren baulichen Maßnahmen oder Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATION

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaften sind, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechenden negativen Abfragen des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas sind dem Gutachten in der Folge angeschlossen.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 412/3 in Währing (1514) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 412/4 in Währing (1514) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 412/6 in Währing (1514) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

ERLÄUTERUNGEN

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene 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 (zum Beispiel Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Liegen zu einer Altablagerung oder einem Altstandort zu wenig Informationen betreffend die Nutzungsgeschichte vor, wird die Altablagerung oder der Altstandort vorläufig nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Nach Vorliegen ausreichender Informationen wird geprüft ("Erstabschätzung"), ob eine Altablagerung oder ein Altstandort in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen wird.

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

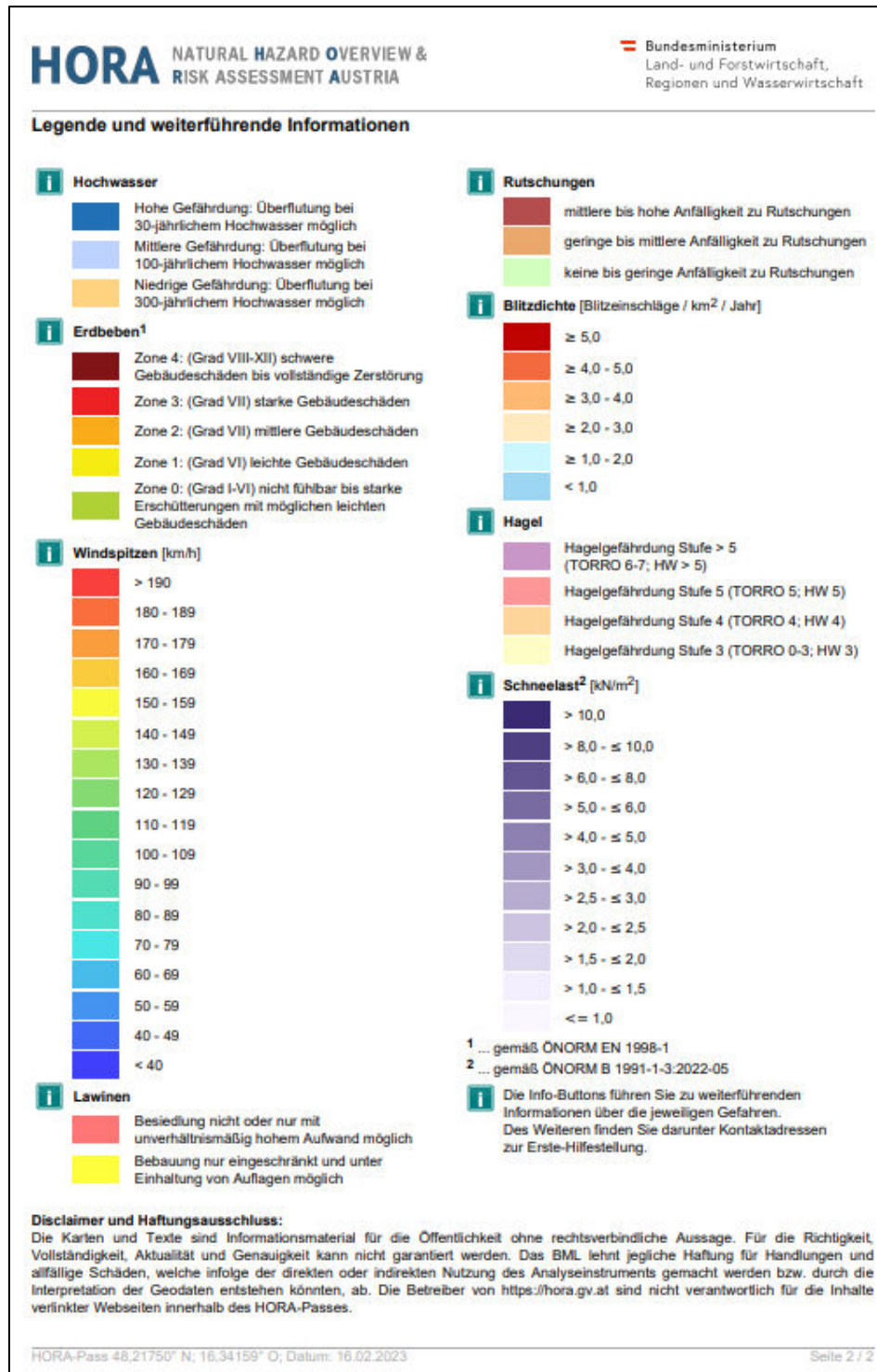
Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

GEFAHRENZONENPLAN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständlichen Liegenschaften in einem Radius von 100 Meter laut HORA Pass wie folgt einzuschätzen.



Quelle: www.hora.gv.at; Bearbeitung EHL



Quelle: www.hora.gv.at; Bearbeitung EHL

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen weisen gem. Abfrage ein hohes Risiko für Hagel auf. Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten HORA-Abfrage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

LÄRMKARTE

Die Lärmkarte zeigt die betroffenen Bereiche, die bei erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Straßenlärm belastet sind. Die Kartierung wurde 2017 auf Basis des Artikel 8 der EU-Umgebungslärmrichtlinie, als Grundlage für die Aktionsplanung zur Vermeidung von gesundheitsschädlichen Umgebungslärm umgesetzt. Die dabei erhobenen Lautstärken sind wie folgt zu interpretieren:

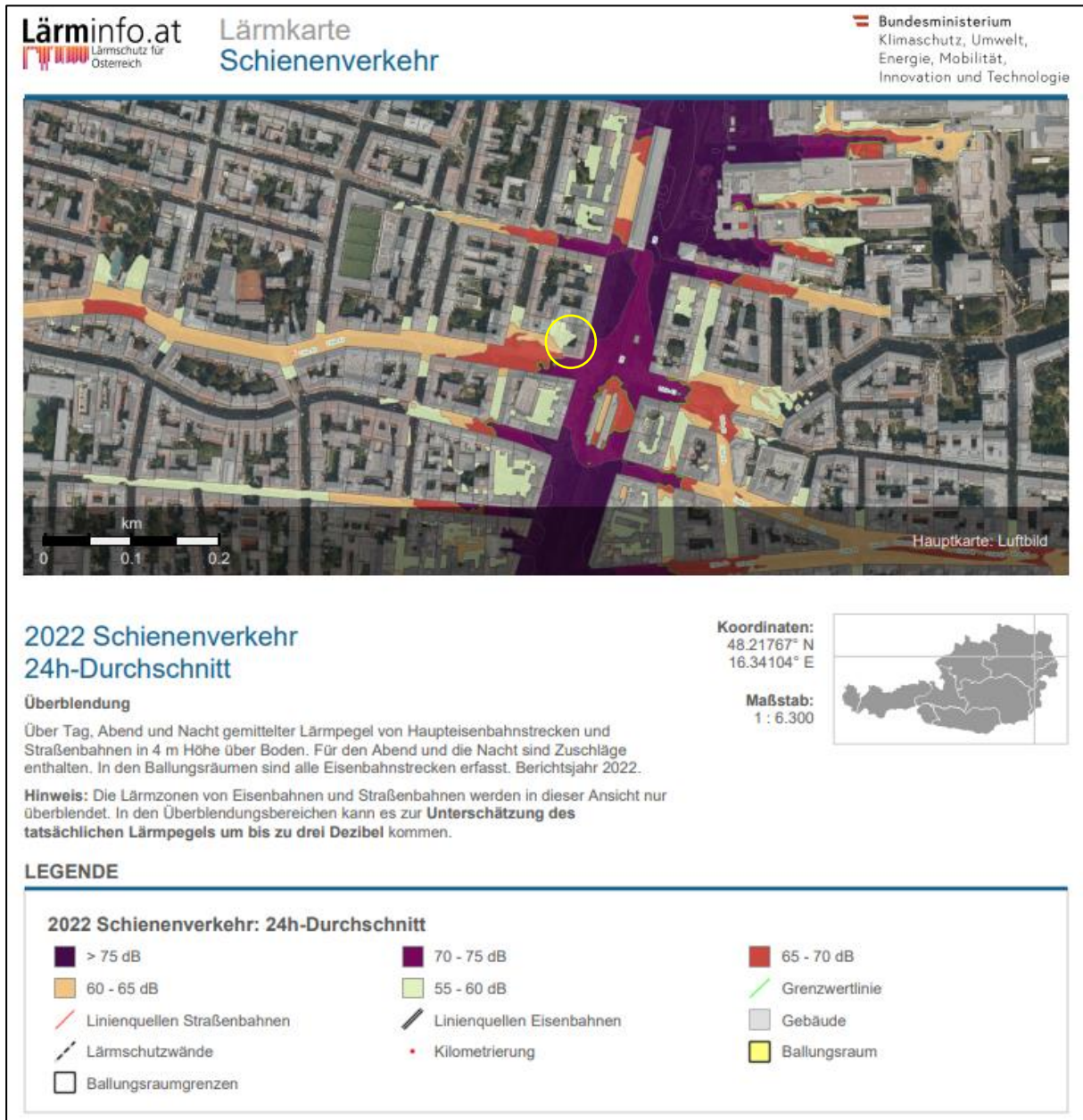
55 bis 60 db:	Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke
60 bis 65 db:	Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen
65 bis 70 db:	Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro
70 bis 75 db:	Entspricht einem Föhn oder Staubsauger in 1 m Entfernung
ab 75 db:	Entspricht starkem Straßenverkehr

Gemäß Lärmkarte Straßenverkehr, 24h Durchschnitt aus dem Berichtsjahr 2022 sind die Liegenschaften straßenseitig einer erhöhten Lärmbelastung infolge von Straßen- und Schienenverkehr ausgesetzt. Anlässlich der Befundaufnahme wurde eine überdurchschnittliche städtische Lärmbelastung festgestellt.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>; Bearbeitung EHL

Die nachfolgende Abbildung zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4m Höhe über Boden aus dem Berichtsjahr 2022:

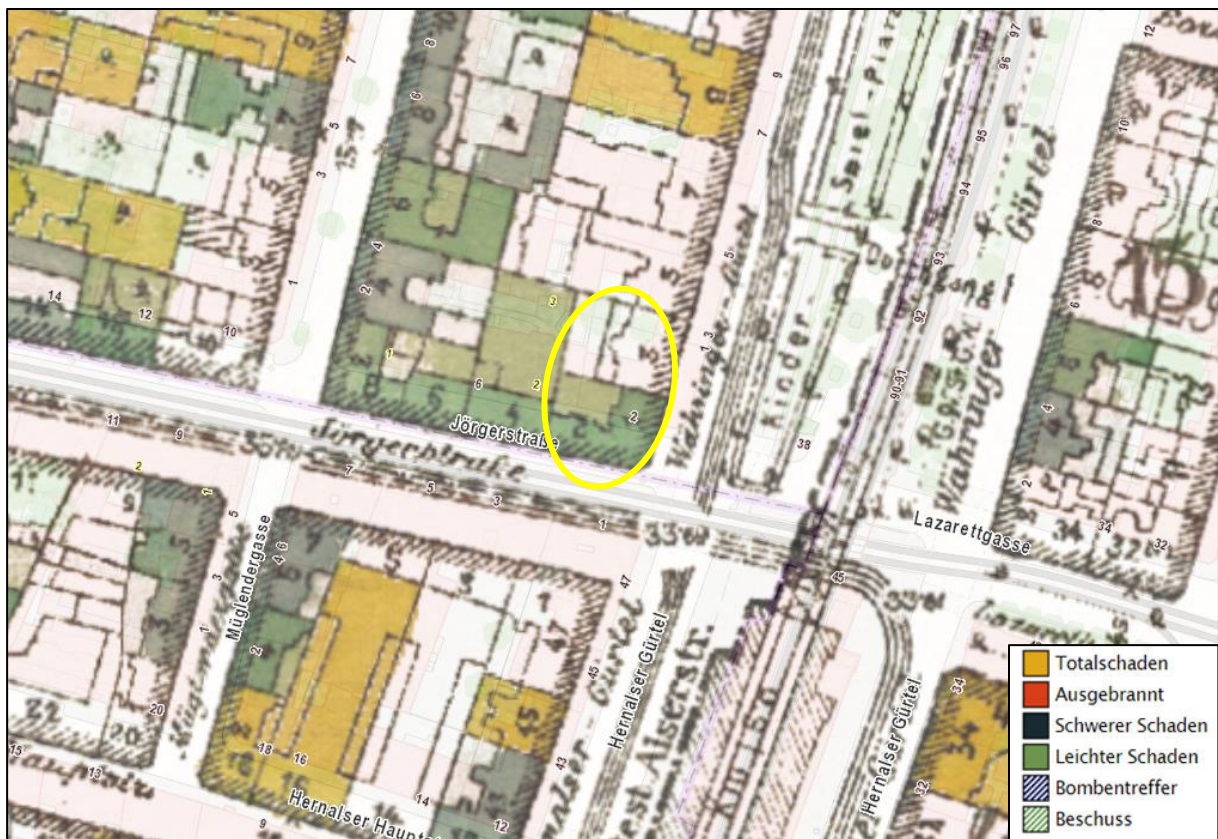


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>; Bearbeitung EHL

KULTURGÜTERKATASTER

KRIEGSSACHSCHÄDENPLAN, UM 1946

Dem Zweiten Weltkrieg fielen in Wien zahlreiche Menschen zum Opfer. Sehr schwer wogen auch die baulichen und infrastrukturellen Schäden. Der sogenannte "Kriegssachschädenplan" verzeichnet Schäden an Gebäuden, die um 1946 vom Wiener Stadtbauamt erhoben wurden. Dabei handelt es sich nicht um einen "Bombenkataster", wie er immer wieder für die Eingrenzung von Verdachtsflächen mit Blindgänger Gefahr gesucht wird. Nach Erhebungen des Stadtbauamtes waren insgesamt 46.862 Gebäude durch Kriegshandlungen beschädigt (41 % des Gesamtbestandes). Davon wurden 6.214 Gebäude vollständig zerstört, oder so stark, dass ihre Wiederherstellung einem Neubau gleichkam. 12.929 Gebäude erlitten Teilschäden (Beschädigung von Konstruktionsteilen, die den Bestand des Hauses gefährdeten, Zerstörung von Geschoßen oder Geschoßteilen, andere Schäden in großem Umfang). Kleinschäden (Fenster- und Dachschäden sowie Beschädigungen von Konstruktionsteilen, die den Bestand eines Hauses nicht gefährdeten, jedoch ohne Glasschäden kleinen und mittleren Umfangs allein) entfielen auf 27.719 Gebäude. Ebenso wurden zahlreiche Industriebetriebe, sämtliche Donaubrücken, fast alle Brücken über den Donaukanal und alle großen Bahnhöfe zerstört. Ähnlich schwer waren die sonstigen Zerstörungen im Bereich der Infrastruktur, aber auch der historischen oder sonst kulturell wichtigen Gebäude.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>

Aus der oben angeführten Grafik ist ersichtlich, dass das Gebäude mit der Adresse Währinger Gürtel 1 leichte Sachschäden durch Kriegshandlungen aufweist.

Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass unbekannt ist, welche Erhebungen dem Plan zugrunde liegen. Unbekannt ist auch, wie die Schadenskategorisierung erfolgte (es kann vermutet werden, dass sie ähnlich getroffen wurde wie oben dargestellt, es ist aber nichts darüber bekannt). Ebenso unbekannt ist, nach welchen Kriterien Gebäudeschäden aufgenommen wurden. Doch trotz all dieser Probleme illustriert der Plan in eindrucksvoller Weise, wie stark das Stadtgebiet durch die Kriegsergebnisse in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Gewisse Schwerpunkte des Geschehens lassen sich ablesen, für einzelne Gebäude gibt der Plan wichtige Hinweise.

BESCHREIBUNG BESTAND

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind mit einem Eckzinshaus an der Hauptadresse Währinger Gürtel 1 und einem Mittelzinshaus mit Hoftrakt an der Adresse Währinger Gürtel 3 bebaut. Die Baukörper sind in geschlossener Bauweise mit den Nachbarobjekten errichtet. Die Bauperiode beider Gebäude liegt zwischen 1848 und 1918 gemäß der Bauperiodenübersicht des Kulturgut-Stadtplan Wiens.

Im Erdgeschoss beider Liegenschaften befinden sich Geschäftsflächen mit gastronomischer Nutzung, welche gemäß Auskunft des Auftraggebers zum Stichtag unbefristet vermietet sind. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen welche laut Aussage des Auftraggebers leer stehen.

Der Bestand an der Adresse Währinger Gürtel 1 weist laut erhaltener Zinsliste eine vermietbare Fläche von 1.024 m² auf. Die oberirdische Nutzfläche des Bestandes an der Adresse Währinger Gürtel 3 beträgt laut erhaltenen Unterlagen (Vorgutachten SV DI(FH) Georg Franz mit Stichtag 3.2.2021) 915,15 m².

BESCHREIBUNG PROJEKT

Das Gebäude an der Ecke Jörgerstraße – Währinger Gürtel soll zu Gänze abgebrochen und neu errichtet werden. Das Mittelzinshaus an der Adresse Währinger Gürtel 3 soll, bis auf die Fassade (Kaminwand) abgebrochen und neu zu errichtet werden.

Laut **Vorentwurf** von Chalabi Architekten & Partner ist die Errichtung eines servicierten Apartment Hauses mit 127 Einheiten, mit 6 bzw. 5 Obergeschossen, zwei Dachgeschossen und zwei Untergeschossen geplant.

In den beiden Untergeschossen sind eine Garage, Lagerflächen und die Haustechnik geplant.

Im Erdgeschoß sollen drei Geschäftslokale mit einer Gesamtnutzfläche von 500 m², sowie Nebenräume (Müllraum, Lobby etc.) errichtet werden. Der Innenhof soll als Gastgarten gärtnerisch gestaltet werden.

Ab dem ersten Obergeschoß ist die Errichtung von modern ausgestatteten Serviced Apartments unter der Marke „STAYERY“ geplant. Diese umfassen durchschnittlich 24 m² Wohnnutzfläche, zusätzlich verfügen alle Apartments im Bauteil Währinger Gürtel 1 über Freiflächen in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Die Apartments in Bauteil Währinger Gürtel 3 verfügen nur teilweise über einen Balkon.

Die Tiefgarage mit 35 Stellplätzen soll als Stapelgarage ausgeführt werden.

ANSCHLÜSSE

Wir gehen davon aus, dass sämtliche Anschlüsse, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Fernwärme, Kanal, Strom und Telefon zumindest bis zur Grundstücksgrenze vorhanden sind bzw. im Zuge der Projektentwicklung neu eingerichtet werden.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Aufgrund des äußeren Augenscheins anlässlich der Besichtigung, befinden sich die Gebäude zum Stichtag gesamt gesehen in einem sanierungsbedürftigen bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Eine Besichtigung der Wohnungen von Innen war nicht möglich.

Der Bestand soll teilweise abgebrochen und neu errichtet werden. Eine Abbruch- und Baubewilligung liegen zum Stichtag nicht vor. Wir gehen davon aus, dass die projektierte Bebauung in State-of-the-Art Qualität errichtet wird und nach Fertigstellung einen sehr guten Bau- und Ausstattungszustand sowie eine entsprechend gute Energieeffizienzklasse aufweist. 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 werden.

ENERGIEAUSWEIS

Seit 1.12.2012 ist bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit) ein Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, welcher zwingend Angaben über die Gesamtenergieeffizienz gem. der jeweils anwendbaren Umsetzung der Richtlinien 2010/31 EU, des Gebäudes aufweisen muss.

Für die gegenständlichen Liegenschaften wurden keine Energieausweise vom Auftraggeber übermittelt. Wir gehen daher davon aus, dass die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften entsprechend der zum Erbauungszeitpunkt gültigen Bauordnung, Normen und Richtlinien errichtet wurden und das geplante Projekt den modernsten technischen Standards entsprechen wird.

GEBÄUDEZERTIFIKAT

Für die gegenständlichen Liegenschaften wurden keine Gebäudezertifikate hinsichtlich Nachhaltigkeit (z.B. LEED / BREEAM / DGNB / ÖGNI / klima:aktiv) übermittelt. Für das geplante Projekt liegen zum Stichtag keine Informationen seitens des Auftraggebers über eine angestrebte Zertifizierung vor.



PROJEKTTOPOGRAPHIE

Seitens des Auftraggebers wurde nachstehende Topografie des geplanten Projekts, aus der Unterlage „Prk_003_2022_002_WG1_3_are_Stayery_111122“ übermittelt:

Bauteil Währinger Gürtel 1

Objekte

Top	Etage	Ausrichtung	Verfügbar	Typ Nr.	Parkplatz	Zi	NFL	Balkon	Terrasse	Garten	Verkaufsfläche m2
R01	1	EG	Lokal	R1			220,00		45,00	90,00	251,50
R02	2	EG	Geschäft	R2			40,00		0,00	0,00	40,00
A01	1	1 OG	W	A1		1	23,00	2,50			24,25
A02	2	1 OG	N	A2		1	23,00	2,50			24,25
A03	3	1 OG	W	A1		1	23,00	2,50			24,25
A04	4	1 OG	N	A1		1	23,00	2,50			24,25
A05	5	1 OG	S	A2		1	23,00	2,50			24,25
A06	6	1 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A07	7	1 OG	S	A2		1	23,00	2,50			24,25
A08	8	1 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A09	9	1 OG	W	A3		1	23,00	2,50			24,25
A10	10	1 OG	N	A2		1	23,00	2,50			24,25
A11	11	1 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A12	12	1 OG	S	A2		1	23,00	2,50			24,25
A13	13	1 OG	W	A2		1	23,00	2,50			24,25
A14	1	2 OG	N	A1		1	23,00	2,50			24,25
A15	2	2 OG	S	A2		1	23,00	2,50			24,25
A16	3	2 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A17	4	2 OG	W	A1		1	23,00	2,50			24,25
A18	5	2 OG	N	A2		1	23,00	2,50			24,25
A19	6	2 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A20	7	2 OG	S	A2		1	23,00	2,50			24,25
A21	8	2 OG	W	A1		1	23,00	2,50			24,25
A22	9	2 OG	N	A3		1	23,00	2,50			24,25
A23	10	2 OG	S	A2		1	23,00	2,50			24,25
A24	11	2 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A25	12	2 OG	W	A3		1	23,00	2,50			24,25
A26	13	2 OG	N	A1		1	24,80	2,50			26,05
A27	1	3 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A28	2	3 OG	S	A2		1	23,00	2,50			24,25
A29	3	3 OG	W	A1		1	23,00	2,50			24,25
A30	4	3 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A31	5	2 OG	W	A2		1	23,00	2,50			24,25
A32	6	2 OG	N	A1		1	23,00	2,50			24,25
A33	7	3 OG	N	A2		1	23,00	2,50			24,25
A34	8	3 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A35	9	3 OG	S	A3		1	23,00	2,50			24,25
A36	10	3 OG	W	A1		1	23,00	2,50			24,25
A37	11	3 OG	N	A2		1	23,00	2,50			24,25
A38	12	3 OG	S	A1		1	23,00	2,50			24,25
A39	13	3 OG	S	A2		1	24,80	2,50			26,05

Quelle: Auftraggeber, Bearbeitung EHL



A40	1	4 OG	W	A1	1	23,00	2,50	24,25
A41	2	4 OG	N	A3	1	23,00	2,50	24,25
A42	3	4 OG	S	A2	1	23,00	2,50	24,25
A43	4	4 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A44	5	4 OG	W	A3	1	23,00	2,50	24,25
A45	6	4 OG	N	A1	1	23,00	2,50	24,25
A46	7	4 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A47	8	4 OG	S	A2	1	23,00	2,50	24,25
A48	9	4 OG	W	A1	1	23,00	2,50	24,25
A49	10	4 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A50	11	4 OG	W	A2	1	23,00	2,50	24,25
A51	12	4 OG	N	A1	1	23,00	2,50	24,25
A52	13	4 OG	N	A2	1	24,80	2,50	26,05
A53	1	5 OG	W	A1	1	23,00	2,50	24,25
A54	2	5 OG	N	A3	1	23,00	2,50	24,25
A55	3	5 OG	S	A2	1	23,00	2,50	24,25
A56	4	5 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A57	5	5 OG	W	A3	1	23,00	2,50	24,25
A58	6	5 OG	N	A1	1	23,00	2,50	24,25
A59	7	5 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A60	8	5 OG	S	A2	1	23,00	2,50	24,25
A61	9	5 OG	W	A1	1	23,00	2,50	24,25
A62	10	5 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A63	11	5 OG	W	A2	1	23,00	2,50	24,25
A64	12	5 OG	N	A1	1	23,00	2,50	24,25
A65	13	5 OG	N	A2	1	24,80	2,50	26,05
A66	1	6 OG	W	A1	1	25,00	2,50	26,25
A67	2	5 OG	N	A3	1	25,00	2,50	26,25
A68	3	5 OG	N	A3	1	25,00	2,50	26,25
A69	4	6 OG	N	A3	1	25,00	2,50	26,25
A70	5	6 OG	S	A2	1	23,00	2,50	24,25
A71	6	6 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A72	7	6 OG	W	A3	1	28,00	2,50	29,25
A73	8	6 OG	N	A1	1	23,00	2,50	24,25
A74	9	6 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A75	10	6 OG	N	A1	1	23,00	2,50	24,25
A76	11	6 OG	S	A1	1	23,00	2,50	24,25
A77	1	1 DG	S	A1	1	24,00	2,50	25,25
A78	2	1 DG	W	A2	1	24,00	2,50	25,25
A79	3	1 DG	W	A2	1	24,00	2,50	25,25
A80	4	1 DG	W	A2	1	24,00	2,50	25,25
A81	5	1 DG	W	A1	1	23,00	2,50	24,25
A82	6	1 DG	W	A2	1	23,00	2,50	24,25
A83	7	1 DG	N	A1	1	24,00	2,50	25,25
A84	1	2 DG	S	A1	1	25,00	25,00	37,50
A85	2	2 DG	S	A2	1	25,00	25,00	37,50
A86	3	2 DG	S	A1	1	25,00	25,00	37,50
A87	4	2 DG	S	A2	1	25,00	25,00	37,50
A88	5	2 DG	S	A2	1	25,00	25,00	37,50
A89	6	2 DG	S	A3	1	25,00	25,00	37,50

Quelle: Auftraggeber, Bearbeitung EHL



Bauteil Währinger Gürtel 3

R3	EG	W	R3	1	240,00	105,00	292,50	
B1	1	1 OG	N	B1	1	37,00	10,00	42,00
B2	2	1 OG	N	B2	1	32,00	10,00	37,00
B3	3	1 OG		B3		23,00		23,00
B4	4	1 OG	W	B8	3	23,00		23,00
B5	5	1 OG	W	B6	3	23,00		23,00
B6	6	1 OG	S	B7	2	23,00		23,00
B7	1	2 OG	N	B1	1	35,00	10,00	40,00
B8	2	2 OG	N	B2	1	32,00	10,00	37,00
B9	3	2 OG	S	B3		23,00		23,00
B10	4	2 OG	W	B8	3	23,00		23,00
B11	5	2 OG	W	B6	3	23,00		23,00
B12	6	2 OG	S	B7	2	23,00		23,00
B13	1	3 OG	N	B1	1	37,00	10,00	42,00
B14	2	3 OG	N	B2	1	32,00	10,00	37,00
B15	3	3 OG	S	B3		23,00		23,00
B16	4	3 OG	W	B8	3	23,00		23,00
B17	5	3 OG	W	B6	3	23,00		23,00
B18	6	3 OG	S	B7	2	23,00		23,00
B19	1	4 OG	N	B1	1	37,00	10,00	42,00
B20	2	4 OG	N	B2	1	32,00	10,00	37,00
B21	3	4 OG	S	B3		23,00		23,00
B22	4	4 OG	W	B8	3	23,00		23,00
B23	5	4 OG	W	B6	3	23,00		23,00
B24	6	4 OG	S	B7	2	23,00		23,00
B25	1	1 DG	N	B1	1	37,00	10,00	42,00
B26	2	1 DG	N	B2	1	32,00	10,00	37,00
B27	3	1 DG	S	B3		23,00		23,00
B28	4	1 DG	W	B8	3	23,00		23,00
B29	5	1 DG	W	B6	3	23,00		23,00
B30	6	1 DG	S	B7	2	23,00		23,00
B31	1	2 DG	S	A1	1	25,00		25,00
B32	2	2 DG	S	A2	1	25,00		25,00
B33	3	2 DG	S	A1	1	25,00	45,00	47,50
B34	4	2 DG	S	A2	1	25,00	45,00	47,50
B35	5	2 DG	S	A2	1	25,00	45,00	47,50
B36	6	2 DG	S	A3	1	25,00	45,00	47,50
125								3939,95

Quelle: Auftraggeber, Bearbeitung EHL

Zusammengefasst sind folgende Nutzflächen und Nutzungen geplant:

Geschoss	Währinger Gürtel 1				Währinger Gürtel 3				netto Nutzfläche gesamt exkl. Freiflächen
	Nutzfläche exkl. Nebenfläche Bsp.: Apartments	Anzahl Stk. Bsp.: Apartments	Geschäfts- flächen	Freifläche -balkon /Garten/terrasse	Nutzfläche exkl. Nebenfläche Bsp.: Apartments	Anzahl Stk. Bsp.: Apartments	Geschäfts- flächen	Freifläche -balkon /Garten/terrasse	
2. OG	ii.a.				ii.a.				
1. OG	ii.a.	35 Stk.			ii.a.				35 Stk.
EG			260 m ²	135 m ²			240 m ²	105 m ²	500 m ²
1. OG	299 m ²	13 Stk.		33 m ²	161 m ²	6 Stk.		20 m ²	460 m ²
2. OG	301 m ²	13 Stk.		33 m ²	159 m ²	6 Stk.		20 m ²	460 m ²
3. OG	301 m ²	13 Stk.		33 m ²	161 m ²	6 Stk.		20 m ²	462 m ²
4. OG	301 m ²	13 Stk.		33 m ²	161 m ²	6 Stk.		20 m ²	462 m ²
5. OG	301 m ²	13 Stk.		33 m ²					301 m ²
6. OG	266 m ²	13 Stk.		28 m ²					266 m ²
1. OG	166 m ²	7 Stk.		18 m ²	161 m ²	6 Stk.		20 m ²	327 m ²
2. OG	130 m ²	6 Stk.		130 m ²	130 m ²	6 Stk.		180 m ²	300 m ²
Nutzfläche gesamt	2.064 m²	91 Stk.	260 m²	493 m²	933 m²	36 Stk.	240 m²	365 m²	3.537 m²
Nutzfläche oberirdisch	2.064 m²		260 m²		933 m²		240 m²		3.537 m²

Nutzung	NNF (exkl. Freiflächen und Nebenflächen)
Serviced Apartments	3.037 m ²
Geschäftslokale	500 m ²
NNF Gesamt o.i.	3.537 m²
Tiefgaragenstellplätze (Stapler)	35 Stk.
Balkone, Terrassen, Garten	878 m ²

Insgesamt sind 127 Serviced Apartmenteinheiten geplant.

Das projektierte Flächenausmaß wurde auf Basis der gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen überschlägig auf Plausibilität geprüft, eine Gewähr für die exakte Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Auftragsgemäß legen wir diese Nutzflächen der Bewertung zu Grunde. Im Zuge von Projektplanungen können sich entsprechend den Nutzerwünschen oder sonstigen unvorhergesehenen Einflüssen andere Nutzflächendimensionen ergeben als derzeit angenommen wird.


Es wird jegliche Haftung für die tatsächlich zustande kommende Nutzfläche ausgeschlossen.



KEY TERMS – „STAYERY“

Vom Auftraggeber wurde uns die „1. Anlage_Head of Terms_Wien – Währinger Straße 1-3 – signed“ mit Datum 13.10.2022 übermittelt.

THE VERY, VERY, EXTRAORDINARY SERVICED APARTMENTS.



BD APARTMENT GMBH AG SCHÖNHAUSER ALLEE 43A, 10435 BERLIN

Berlin, 13.10.22

Seite 1 / 8

HEAD OF TERMS
FÜR DIE STAYERY WIEN – WÄHRINGER GÜRTEL 1-3

Zwischen der

are:Investment AG
und dem SPV
WG3 Projekt GmbH
beide

Hoyosgasse 5
A-1040 Wien
- nachstehend „**Vermieter**“ genannt -

und der


BD Apartment GmbH
Schönhauser Allee 43A
10435 Berlin
- nachstehend „**Mieter**“ genannt -

I. PROJEKTECKDATEN

1. VERTRAGSART	Festmietvertrag für gewerbliche Serviced Apartments (Beherbergungsbetrieb).
2. MARKE	Das Apartment-Haus („Apartment-Haus“) wird unter der Marke STAYERY des Mieters betrieben. Änderungen der Marke sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters möglich. Diese darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
3. OBJEKT	Neu- sowie Umbau eines Serviced-Apartment-Komplexes in Wien-Währing.
4. GRUNDSTÜCK	Währinger Gürtel 1-3, A-1180 Wien.
5. FLÄCHEN	5.100 qm BGF oberirdisch.

STAYERY.

BD APARTMENT GMBH AG SCHÖNHAUSER ALLEE 43A, 10435 BERLIN TEL +49 (0) 30 403 6570 40 MAIL HELLO@STAYERY.DE
WWW WWW.STAYERY.DE RECHTSANWALTUNG HANNIBAL DUMONT SCHÜTTE, DR. ROBERT GRÜSCHOW ANSPRUCHSTELLE HRB 86741 /
ST.NR. 218 5704 1975 STÄRKVERBÜNDUNG SPARKASSE KÖLN BONN / IBAN DE43 3705 0198 1933 0583 21 / BIC COLSDE33XXX





6. ANZAHL APARTMENTS	bis zu 135 Apartments
7. ANZAHL PKW-STELLPLÄTZE	20% der Zimmeranzahl

II. HERSTELLUNGSPHASE

8. VORAUSSICHTLICHE ERÖFFNUNG	Voraussichtlich 2025.
9. BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG	Der Vermieter wird das Objekt entsprechend der Bau- und Qualitätsbeschreibung des Mieters herstellen (Anlage 1).
10. BAUPHASE	<p>Der Baubeginn erfolgt spätestens 12 Monate nach Vorliegen der vollziehbaren Baugenehmigung.</p> <p>Der voraussichtliche Zeitpunkt der nachfolgend definierten Übergabe zur Einbringung des FF&E Furniture, Fixtures & Equipment sowie dem OS&E Operating Small Equipment (zusammen nachfolgend „FF&E“) und der daraus resultierenden Endübergabe ist gemäß eines Bauzeitenplans noch festzulegen. Der Vermieter wird den Termin zur FF&E-Übergabe („FF&E-Übergabe“), d.h. den Termin zur Ausbauüberlassung an den Mieter, wie folgt ankündigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 6 Monate vorher den Monat der FF&E-Übergabe,• 3 Monate vorher die Woche der FF&E-Übergabe,• 1 Monat vorher den Tag der FF&E-Übergabe <p>Zwischen dem 01.09. und 15.10. eines Jahres wird keine FF&E-Übergabe an den Mieter stattfinden.</p> <p>Nach der FF&E-Übergabe hat der Mieter das FF&E innerhalb von 3 (drei) Monaten einzubringen. Nach dem anschließenden Abschluss etwaiger ausstehender Vermieter-Leistungen erfolgt eine Endübergabe („Endübergabe“). Zur Endübergabe wird von den Parteien ein gemeinsames Übergabeprotokoll erstellt.</p> <p>Die Parteien werden eine Vertragsstrafe verhandeln und weitere Regelungen für den Fall der Verzögerung des Termins zur FF&E-Übergabe treffen.</p>
11. FF&E-ZUSCHUSS DES VERMIETERS	<p>Einbringung von FF&E (inkl. Kitchenette, außer gem. Baubeschreibung vermietetseits geschuldet) durch den Mieter nach Maßgabe des Designkonzepts des Mieters und des zu erstellenden Musterapartments.</p> <p>Der Vermieter gewährt dem Mieter für die Planung, Beschaffung und Einbringung des FF&E einen Zuschuss in Höhe von EUR 12.000,- zzgl. Ust. pro realisiertes Apartment zur freien Verfügung.</p> <p>Der FF&E-Zuschuss ist gegen entsprechende ordnungsgemäße Rechnungsstellung durch den Mieter an den Vermieter jeweils zehn (10) Bankarbeitstage nach Zugang der jeweiligen Rechnung wie folgt zur Zahlung fällig:</p> <ul style="list-style-type: none">• 40 % mit Mitteilung des Monats der FF&E-Übergabe• 40 % mit FF&E-Übergabe• 20 % mit Endübergabe.

STAYERY.

BD APARTMENT GMBH AG, SCHÖNHAUSER ALLEE 43A, 10435 BERLIN Tel. +49 (0) 30 403 6570 40 Mail: HELLO@STAYERY.DE
Web: WWW.STAYERY.DE Geschäftsführung: HANNIBAL DUMONT SCHÜTTE / DR. ROBERT GRÜSCHOW Amtsgericht Köln HRB 86741 /
St.Nr. 218 5704 1975 Bankverbindung: SPARKASSE KÖLN BONN / IBAN DE43 3705 0198 1933 0583 21 / BIC COLSDE33XXX



	Der Vermieter ist berechtigt, sollten wider Erwarten Betriebsvorrichtungen mitvermietet worden sein, diese auf eine gesonderte Vermietungsgesellschaft zu übertragen, von welcher der Mieter die Betriebsvorrichtungen gesondert anmietet, ohne dass sich hierdurch für den Mieter die Gesamtmiete ändern würde.
12. TECHNICAL ASSISTANCE-FEE („TSA-FEE“)	EUR 750,- zzgl. Ust. TSA-Fee pro tatsächlich realisiertem Apartment. Die TSA-Fee ist gegen entsprechende ordnungsgemäße Rechnungsstellung durch den Mieter an den Vermieter jeweils zehn (10) Bankarbeitstage nach Zugang der jeweiligen Rechnung wie folgt zur Zahlung fällig: <ul style="list-style-type: none">• 50% mit Unterzeichnung des Mietvertrages und Übergabe der Mietgarantie• 50% zwei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.

III. MIETPHASE

13. DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES	Die Laufzeit des Mietvertrags beginnt mit Endübergabe des bezugsfertigen Objektes („Mietbeginn“), also nach Einbringung des FF&E durch den Mieter und förmlicher Übergabebegehung zwischen Vermieter und Mieter. Die Dauer des Mietvertrages beträgt 15 Jahre mit 2x 5 Jahren Verlängerungs-Optionsrecht des Mieters.
14. MONATLICHE NETTOKALT-FEST-MIETE PRO APARTMENT	Monat 1 - 4 ab Mietbeginn als mietfreie Zeit Monat 5 - 24 EUR 700,- zzgl. Ust. Ab Monat 25 EUR 750,- zzgl. Ust. Die Jahresmiete für das Gesamtobjekt inkl. aller Nebenflächen kann sich je nach tatsächlicher Anzahl noch nach oben oder unten verändern, jedoch ist die Miete pro Apartment festgeschrieben.
15. ZUSÄTZLICHE VARIABLE MIET-KOMPONENTE	Ab Monat 25: 6% des monatlichen Nettogesamtumsatzes werden als Ergänzung der Fixmiete als variable Komponente eingeräumt, sofern der monatliche Umsatz des Objekts die Schwelle von 220.000€ überschreitet (Conservative Case). Begrenzt wird die monatliche Umsatzkomponente auf monatlich max. 100€ Umsatzpacht je gemieteter Einheit.
16. UMSATZSTEUER	Der Vermieter verzichtet auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a) UStG (Umsatzsteueroption). Deshalb verstehen sich alle Zahlungen des Mieters zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, derzeit 19,0%. Dem Mieter ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption nur unter bestimmten, ihren eigenen umsatzsteuerlichen Status betreffenden und in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG benannten Voraussetzungen zulässig ist. Der Mieter steht unbedingt dafür ein, dass er Unternehmer im Sinne des § 2 UStG ist und dass das Mietobjekt ausschließlich für seinen unternehmerischen Bereich und für Zwecke verwendet wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.
17. WERTSICHERUNG DER MIETE	Indexierung basierend auf dem VPI (Basis 2015 = 100) ab Jahr 3. Demnach erfolgt frühestens zu Beginn von Jahr 5 eine Indexierung der Netto-Festmiete.

STAYERV.

BD APARTMENT GMBH AG, SCHÖNHAUSER ALLEE 43A, 10435 BERLIN TEL. +49 (0) 30 403 6570 40 MAIL HELLO@STAYERV.DE
WEB WWW.STAYERV.DE (GESCHÄFTSSTELLE) HANNIBAL DUMONT SCHÜTTE · DR. ROBERT GRÜSCHOW ANSOHWITZ KÖLN HRB 86741 /
ST-NR. 218 5704 1975 (BANKVERBÜCHER) SPARKASSE KÖLN BONN / IBAN DE43 3705 0198 1933 0583 21 · BIC COLSDE33XXX



	Anpassungsquote: Erhöht oder vermindert sich der von Statistik Austria festgestellte Verbraucherpreisindex für Österreich (VPI, Basis 2015 = 100) um 5% gegenüber dem Beginn des 4. Betriebsjahres oder der letzten Mietanpassung, so erhöht oder vermindert sich die Festmiete um 85% der prozentualen Veränderung des VPI.
18. PRE-OPENING-FEE	EUR 750,- zzgl. Ust. Pre-Opening-Fee pro realisiertem Apartment. Die Pre-Opening-Fee ist gegen entsprechende ordnungsgemäße Rechnungsstellung des Mieters jeweils zehn (10) Bankarbeitstage nach Zugang der jeweiligen Rechnung wie folgt zur Zahlung fällig: <ul style="list-style-type: none">• 100% mit FF&E-Übergabe.
19. MIETSICHERHEITEN	Beibringung einer Mietsicherheit in Höhe von 9 monatlichen Nettokalt-Festmieten pro realisiertes Apartment (Basis bildet das 1. stabilisierte Betriebsjahr) auf erstes Anfordern durch eine deutsche Großbank oder deutsche Versicherungsgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Reduzierung auf 6 monatliche Nettokaltmieten ab dem 25. Monat, bei vollständiger Erfüllung der Mietzahlungen. Die Mietsicherheit ist mit Endübergabe zu Stellen.
20. SICHERUNGSÜBEREIGNUNG FF&E	Der Mieter übereignet dem Vermieter zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Mietvertrag sämtliches von ihm in den Mietgegenstand eingebrachtes FF&E.
21. INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG, ERSATZANSCHAFFUNG UND SCHÖNHEITSREPARATUREN	Der Vermieter und der Mieter übernehmen die Durchführung und Kostentragung der Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und der Ersatzanschaffung des Mietgegenstandes gemäß der Schnittstellenliste „Abgrenzungsliste Planung/ Baunebenkosten/ Wartung/ Instandhaltung, Teil 2 Kapitel 2 des Arbeitskreis Hotelimmobilie, Stand Juni 2019“ (Anlage 2).
22. FF&E-RESERVE	Der Mieter bildet eine FF&E-Reserve für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Ersatzbeschaffung des FF&E, sowie Schönheitsreparaturen an der Mietsache am jährlichen Nettogesamtumsatz in Höhe von <ul style="list-style-type: none">• 0,0% im 1. vollen Betriebsjahr• 1,0% im 2. Betriebsjahr• 2,0% im 3. Betriebsjahr• 3,0% ab dem 4. Betriebsjahr, die auf ein gesondertes vom Mieter einzurichtendes Bankkonto einzuzahlen ist. Der Mieter ist verpflichtet, die Mittel aus der FF&E Reserve mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns ordnungsgemäß zu verwenden. Über die Verwendung ist ein Nachweis zu führen. Ein etwaiges verbleibendes Guthaben der FF&E Reserve wird am Ende der Laufzeit für ausstehende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Mieters verwendet. Ein hiernach verbleibendes Guthaben wird dem Mieter freigegeben, sofern der Mieter bei Rückgabe seine Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen hinsichtlich des FF&E erfüllt hat. Eine Verpfändung der FF&E Reserve erfolgt nicht.
23. REPORTING	- Jahresabschluss des Mieters

STAYERY.

BD APARTMENT GMBH & Co. SCHÖNHAUSER ALLEE 43A | 10435 BERLIN | Tel. +49 (0) 30 403 6570 40 | Mail HELLO@STAYERY.DE
Web WWW.STAYERY.DE | Geschäftsführung HANNIBAL DUMONT SCHÜTTE, DR. ROBERT GRÜSCHOW | Amtsgericht Köln HRB 96741 /
St.Nr. 218 5704 1975 | Steuerberatung SPARKASSE KÖLN BONN | IBAN DE43 3705 0198 1933 0583 21 | BIC COLSDE33XXX



	- Jährliches (auf gesondertes Anfordern halbjährliches) Reporting des Mietgegenstandes bestehend aus Gewinn und Verlustrechnung in Anlehnung an USALI sowie einem Manager Report (Information zu Auslastung, Netto-Durchschnittsrate und RevPAR).
24. NEBENKOSTEN	Trägt Mieter gemäß deutscher Betriebskostenverordnung. Darüber hinaus keine Kosten für die kaufmännische Verwaltung des Objektes oder zusätzliche Nebenkostenpauschale.
25. UNTERVERMIETUNG	Der Mieter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, den Mietgegenstand bzw. Teilflächen zur Untermietung an Dritte zu überlassen. Davon sind die Einzelvermietung von Apartments und/oder eine Vermietung an Unternehmen, die diese Apartments für eigene Mitarbeiter benötigen und nicht aus der Vermietungs- und/oder Hotelbranche stammen, ausgenommen.
26. BETRIEBSPFLICHT	Der Mieter ist verpflichtet, das Haus 24h pro Tag, an 7 Tagen der Woche, 365 / 366 Tage im Jahr zu betreiben. Eine Schließung von bis zu 14 Kalendertagen pro Jahr für bspw. Reparaturen oder bei saisonalen Schwankungen ist gestattet. Eine Regelung zur Reduktion der Mietzahlungspflicht im Fall eines Major Adverse Events wird in den Mietvertrag aufgenommen.

IV. SONSTIGES

27. SCHRIFTFORM	Zusätzliche mündliche Absprachen sind nicht getroffen worden. Jegliche Überarbeitung oder Ergänzung des vorliegenden HOT oder jegliche eventuelle Vereinbarung über dessen Kündigung bedarf der Schriftform. Selbst ein Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform darf nur mittels einer schriftlichen Erklärung über eine solche Absicht erfolgen. Vorliegender Head of Terms stellt lediglich eine Verhandlungsgrundlage zum Abschluss eines Betreibervertrages für das Mietobjekt dar. Ein Anspruch auf Vertragsabschluss entsteht aus vorliegendem Dokument nicht.
28. KOSTEN	Jede Partei trägt die Kosten ihres Unternehmens, die in Verbindung mit der vorliegenden Vereinbarung entstehen sowie die Kosten weiterer Verhandlungen über die Vereinbarung, insbesondere die Gebühren für die beauftragten Rechtsanwälte, Steuerberater und öffentlichen Buchprüfer.
29. EXKLUSIVITÄT	Auf Basis der im Head of Terms aufgeführten Konditionen gewährt der Vermieter dem potenziellen Mieter eine Exklusivität von drei Monaten . Vor Ablauf des exklusiven Zeitraums soll der Mietvertrag für das Serviced Apartment Projekt unterzeichnet werden. Der Mieter legt den Erstentwurf eines Mietvertrags vor.
30. ANLAGEN	1. Anlage: Bau- und Qualitätsbeschreibung des Mieters (Stand März 2022) 2. Anlage: Arbeitskreis Hotelimmobilie - Abgrenzungsliste Planung/ Baunebenkosten/ Wartung/ Instandhaltung, Teil 2 Kapitel 2, Stand Juni 2019*

STAYER.

BD APARTMENT GMBH AG · SCHÖNHAUSER ALLEE 43A · 10435 BERLIN Tel. +49 (0) 30 403 6570 40 mailto:HELLO@STAYER.DE
Web: WWW.STAYER.DE GeowKölnStiftung HANNIBAL DUMONT SCHÜTTE / DR. ROBERT GRÜSCHOW Antiquarität Köln HRB 86741 /
St.Nr. 218 5704 1975 Bankverbindung SPARKASSE KÖLN BONN · IBAN DE43 3705 0198 1933 0583 21 · BIC COLSDE33XXX

Berlin, 13.10.22	Sella 6 / 6
<u>Berlin, den 13. Oktober 2022</u>	<u>Wien am 15.10.2022</u>
<u>Ort, Datum</u>	<u>Ort, Datum</u>
<u>BD Apartment GmbH</u>	<u>WG3 Projekt GmbH</u>
<u>Firmenname der Gesellschaft</u>	<u>Firmenname des Empfängers</u>
<u>Paulina Held</u>	<u>Jürgen Scheer / Markus Wasshuber</u>
<u>Name in DRUCKBUCHSTABEN</u>	<u>Name in DRUCKBUCHSTABEN</u>
	 
<u>Unterschrift</u>	<u>Unterschrift</u>
	<small>markus.wasshuber (Oct 15, 2022 10:53 GMT+2)</small>
	<u>cfo@are-investment.ch markus@abdichter.info</u>

Im Zuge der Gutachtenserstellung wurden uns veränderte Parameter des Festmietvertrags mitgeteilt. Diese betreffen die Höhe des Bestandzinses und den Anteil der variablen Miete. Nachfolgend sind die wichtigsten Parameter des Mietvertrags, ergänzt mit den mündlich übermittelten Änderungen des Auftraggebers dargestellt:

- ✚ Vermieter (Bestandgeber): are:Investment AG und WG3 Projekt GmbH
- ✚ Mieter (Bestandnehmer): BD Apartment GmbH
- ✚ Marke: STAYEREY
- ✚ Vertragsgegenstand: Neu- sowie Umbau Serviced Apartment Komplex an der Adresse Währinger Gürtel 1-3, 1180 Wien
- ✚ Nutzung (Bestandzweck): Betrieb eines Serviced Apartmenthauses bis zu 135 Einheiten und mindestens 20 % der Zimmeranzahl an Parkplätzen
- ✚ Vertragslaufzeit (Bestanddauer): Eröffnung voraussichtlich 2025, Dauer des Mietverhältnisses beträgt 15 Jahre mit 2x5 Jahren Verlängerungsoption durch den Mieter
- ✚ Bestandzins:

gestaffelt	Monat 1-4	mietfrei
	Monat 5-24	EUR 775,- pro Apartment
	Ab Monat 25	EUR 825,- pro Apartment

Ab dem 25. Monat wird zusätzlich eine variable Miete von 3% der Nettogeschäftsumsätze vereinbart, sofern der monatliche Umsatz mindestens € 220.000,- überschreitet.

- ✚ Wertsicherung: Die Indexierung basiert auf dem VPI (Basis 2015=100) ab dem 3. Jahr. Demnach erfolgt frühestens zu Beginn von Jahr 5 eine Indexierung der Netto-Festmiete. Schwellwert 5%, Mietanpassung zu 85%
- ✚ FF&E-Zuschuss des Vermieters: Der Vermieter gewährt dem Mieter für die Planung, Beschaffung und Einbringung des FF&E einen Zuschuss in Höhe von € 12.000,- pro realisiertem Apartment.
- ✚ Technical Assistance Fee: pro realisiertem Apartment erhält der Mieter eine TSA-Fee von € 750,- pro Apartment.
- ✚ Pre-opening Fee: pro realisiertem Apartment erhält der Mieter eine Pre-Opening Fee von € 750,- pro Apartment.
- ✚ Mietsicherheiten: der Mieter bringt eine Mietsicherheit in Höhe von 9 monatlichen Nettokalt-Festmieten pro realisiertem Apartment bei. Ab dem 25. Monat wird die Mietsicherheit auf 6 Monate reduziert.
- ✚ FF&E Reserve: Der Mieter bildet eine FF&E Reserve für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Ersatzbeschaffung des FF&E in Höhe von
 - 0% im 1. vollen Betriebsjahr
 - 1% im 2. Betriebsjahr
 - 2% im 3. Betriebsjahr
 - 3% ab dem 4. Betriebsjahr
- ✚ Instandhaltung: Der Vermieter und der Mieter übernehmen die Durchführung und Kostentragung der Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Ersatzanschaffungen gemäß, Schnittstellenliste, welche uns zum Stichtag nicht vorliegt. Wir gehen daher von einem marktüblichen Dach & Fach Vertrag aus.
- ✚ Meldung Kennzahlen: Jahresabschluss des Mieters

SERVICED APARTMENT BETREIBER

STAYERY ist eine Marke der BD Apartment GmbH mit Firmensitz in Köln, Deutschland. Das Unternehmen ist für den Betrieb von Beherbergungsunternehmen und die Vornahme aller damit verbundenen Geschäfte sowie die Vermietung und Verpachtung von Immobilien im Handelsregister Köln eingetragen.



Die Geschäftsführer sind Herr Hannibal DuMont Schütte, er hält einen Master in Management (2015) von der privaten Wirtschaftshochschule mit Universitätsrang WHU Otto Beisheim school of Management in Vallendar DE, und Dr. Robert Grüşow. Er hält ein Doktorat Ph.D. in Wirtschaftswissenschaften der RWTH Aachen Universität. Nach einigen Erfahrungen unter anderen bei PWC Deutschland und Zalando SE gründeten die beiden Geschäftsführer das Unternehmen im Jahr 2015. Seit September 2021 unterstützt Herr Jan Winterhoff, Zuständig für die Standorterschließung das Unternehmen. Als ehemaliger Mitarbeiter er GBI Holding AG profitiert das Unternehmen von seiner langjährigen Erfahrung bei Deutschlands größten Hotelentwickler.

Gemäß öffentlicher Informationen auf der Plattform implisense.com belief sich die Bilanzsumme des Unternehmens im Jahr 2020 auf 1,4 Mio. Euro einem Plus von 51,3% im Vergleich zu 2019. Am 13.6.2023 wurde eine vollständige Neufassung des Gesellschaftsvertrages beschlossen, insbesondere wurde die Erhöhung des Stammkapitals auf 132.430,- Euro beschlossen.

Laut Firmenwebsite betreibt STAYERY Serviced Apartments in sechs großen deutschen Städten mit insgesamt 514 Apartments. Im Jahr 2019 wurde das erste Apartmenthaus in Bielefeld eröffnet. Bis 2025 sollen fünf neue Standorte in Deutschland hinzukommen. Die gesicherte Projektpipeline umfasst über 600 Apartments.

Das Unternehmen sucht weitere Standorte in städtischen oder Zentrumsanlagen mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sollten fußläufig erreichbar sein und Geschäftsstandorte als mögliche Nachfragegeneratoren im Umfeld sind gefragt.

Die Liegenschaften sollten zwischen 65 und 175 Apartments aufweisen mit einer durchschnittlichen Größe von 37 m² BGF. Das Unternehmen bietet langfristige Pachtverträge über eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer garantierten Zahlung.

STAYERY steht für authentische Aufenthalte für moderne Reisende. Die STAYERY Serviced Apartments verbinden den Komfort einer Wohnung mit hotelähnlichen Services wie Apartment-Reinigung, besetzter Rezeption, Lounge mit einem Food & Beverage-Bereich, Co-Working-Flächen und einem Waschsalon. Die digitalen Lösungen von STAYERY wie der kontaktlose Check-In ermöglichen den Gästen eine einfache und zeitgemäße Reiseerfahrung, egal ob Städtereise oder Business Trip. Dabei fokussiert man sich auf Bedürfnisse von Reisenden, die ein Apartment für längere Aufenthalte nutzen wollen.



BESTANDVERHÄLTNIS GESCHÄFTSLOKALE

Für die geplanten drei Geschäftslokale liegen uns zum Stichtag nur eine Vereinbarung für das Geschäftslokal „Zanoni“ vor, wir gehen daher von einer marktüblichen Vermietung der neu geschaffenen Einheiten aus.

Zanoni Eisgeschäft

Für das bestehende Geschäftslokal am Währinger Gürtel 3, Zanoni Eisgeschäft, wurde ein Hauptmietvertrag abgeschlossen mit Herrn DI Aiman Zaid geb. 27.10.21961 und der WG3 Projekt GmbH (FN 552319i) unter Beitritt der Prometheus Group GmbH (FN559480 s als Rechtsnachfolger der are:development GmbH & Co KG übermittelt. Das Dokument wurde von der vermietenden Seite digital unterschrieben, eine Unterschrift des Mieters ist nicht ersichtlich.

Der im Erdgeschoss gelegene Eissalon mit einer Nutzfläche von rund 240 m², einem Gastgarten im Ausmaß von 115 m² und Kellerflächen im Gesamtausmaß von 115 m² darf ausschließlich als Gastronomiebetrieb verwendet werden.

Das Mietverhältnis begann am 1. September 2022 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Ein Kündigungsverzicht seitens des Mieters wurde auf die Dauer von 3 Jahren vereinbart. Danach steht beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist das Recht der Aufkündigung des Vertrags zu. Im Falle einer vorzeitigen Aufkündigung durch den Vermieter, steht dem Mieter eine Ablösesumme des Inventars von € 120.000,- brutto zu.

Der monatliche netto Mietzins beträgt € 5.400,-. In den ersten drei Jahren, bis März 2024 wurde eine Mietzinsminderung, wie nachfolgend dargestellt, vereinbart.

	2023		2024	
Jänner	1 500,00	-72,22%	2 500,00	-53,70%
Februar	1 500,00	-72,22%	2 500,00	-53,70%
März	1 500,00	-72,22%	2 500,00	-53,70%
April	3 000,00	-44,44%	5 400,00	100,00%
Mai	3 500,00	-35,19%	5 400,00	100,00%
Juni	3 500,00	-35,19%	5 400,00	100,00%
Juli	3 500,00	-35,19%	5 400,00	100,00%
August	3 500,00	-35,19%	5 400,00	100,00%
September	3 500,00	-35,19%	5 400,00	100,00%
Oktober	3 000,00	-44,44%	5 400,00	100,00%
November	2 500,00	-53,70%	5 400,00	100,00%
Dezember	2 500,00	-53,70%	5 400,00	100,00%
	33 000,00		56 100,00	

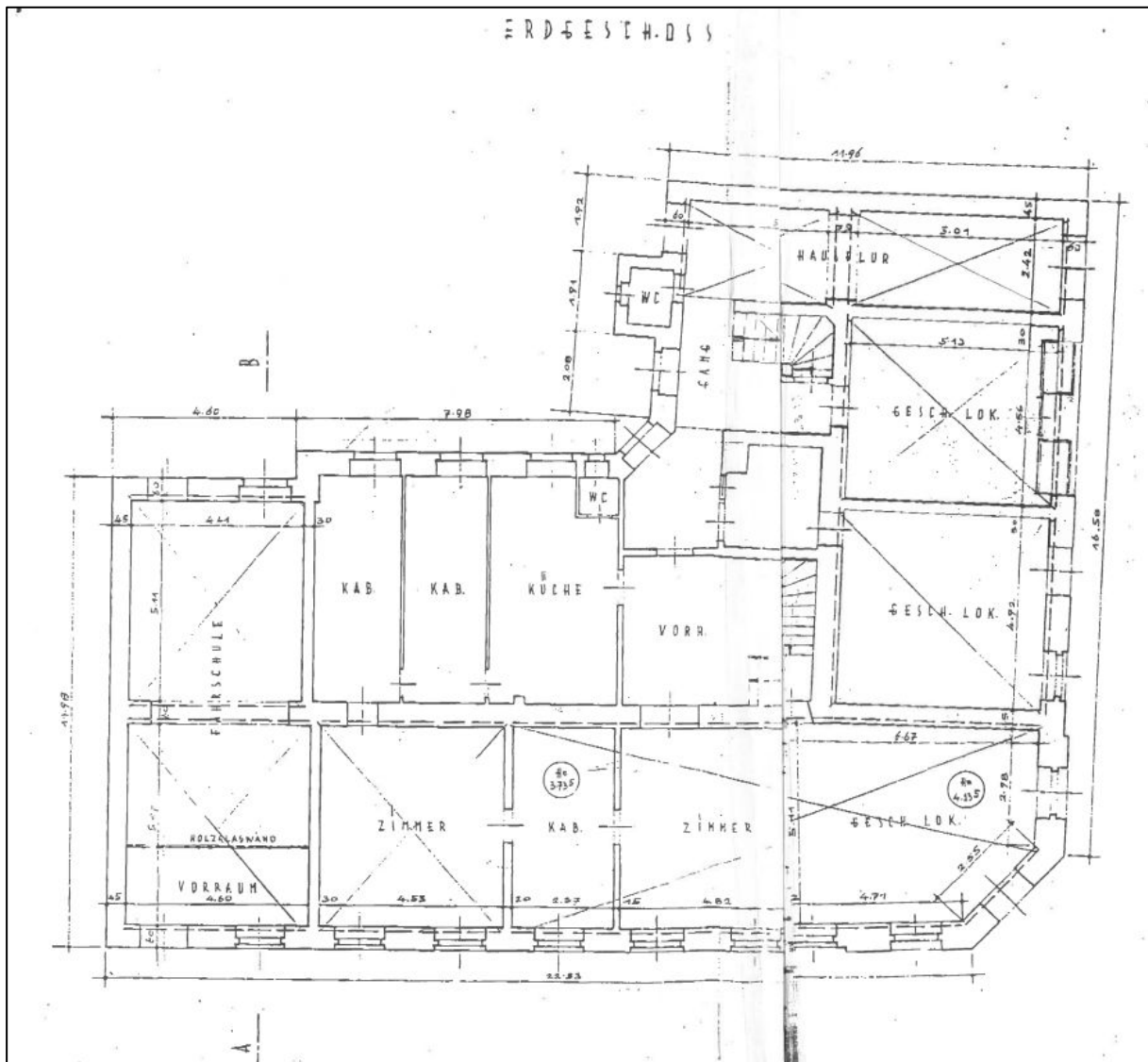
Für das Inventar wurde eine Miete von netto € 916,66 für 10 Jahre vereinbart, danach geht das Inventar in das Eigentum des Mieters über.

Die Miete wird anhand des VPI 2022, Basismonat September 2022 wertgesichert. Veränderungen bis zu einem Schwellwert von 5 % bleiben unberücksichtigt.

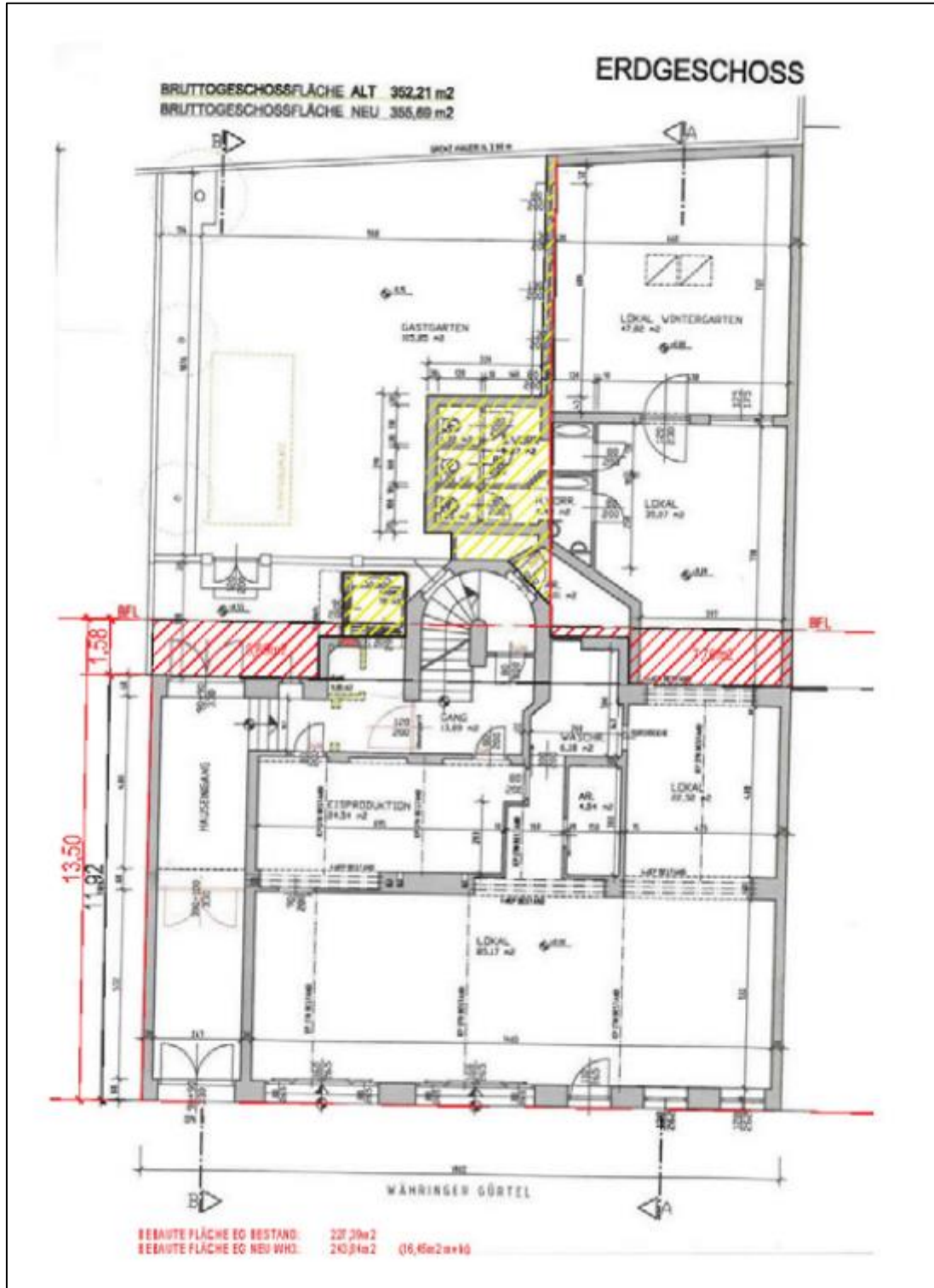
PLANUNTERLAGEN BESTAND

(Quelle: Unterlagen Auftraggeber, datiert 14.04.2003)

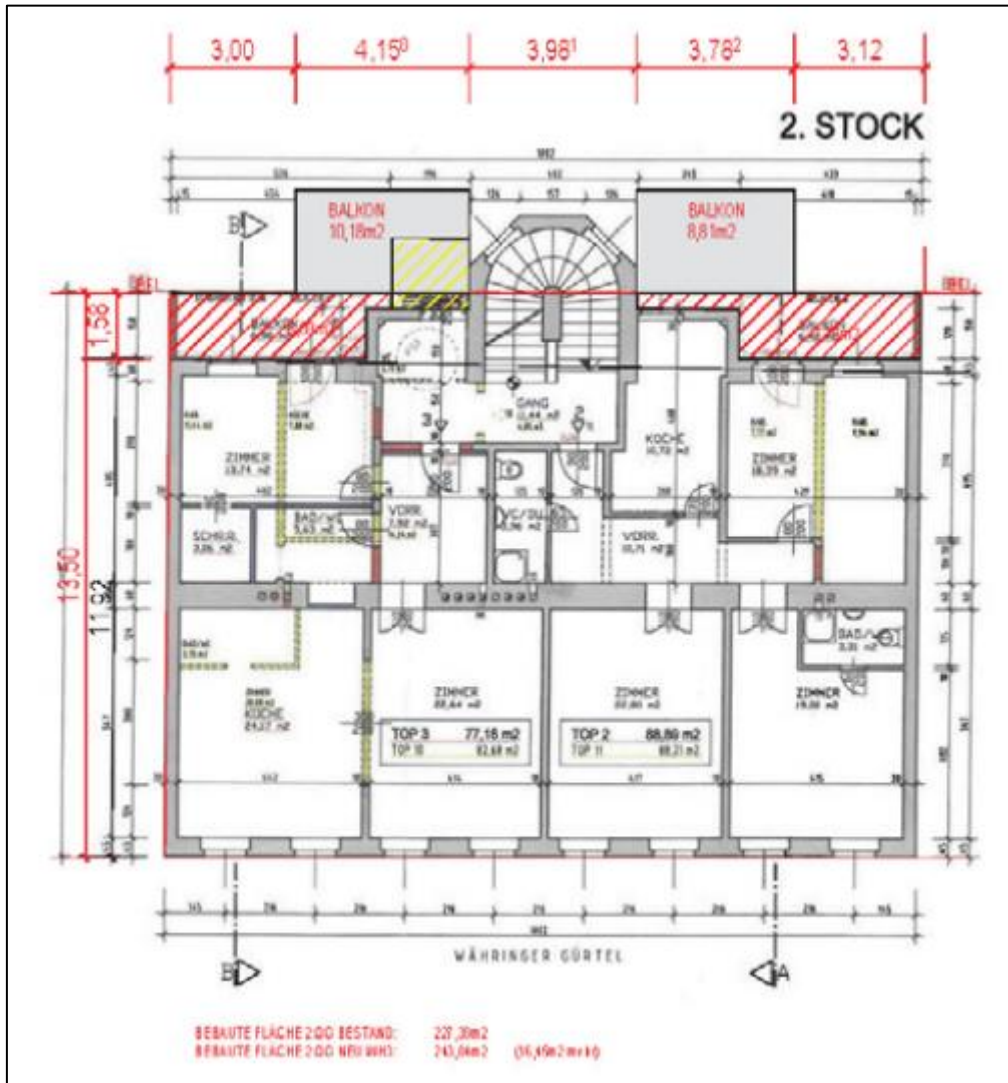
ERDGESCHOSS WÄHRINGER GÜRTEL 1



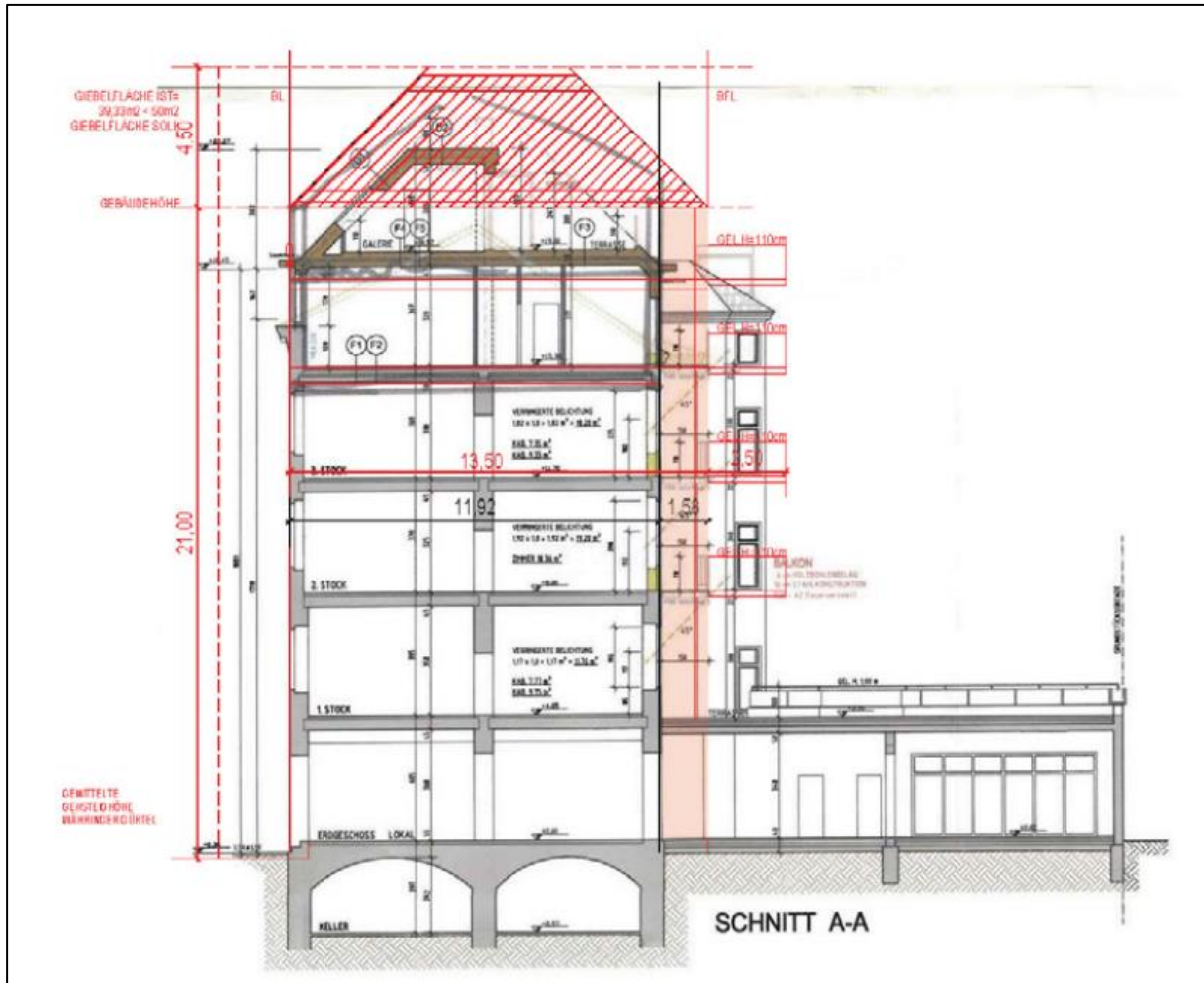
ERDGESCHOSS WÄRRINGER GÜRTEL 3



2. OBERGESCHOSS WÄHRINGER GÜRTEL 3



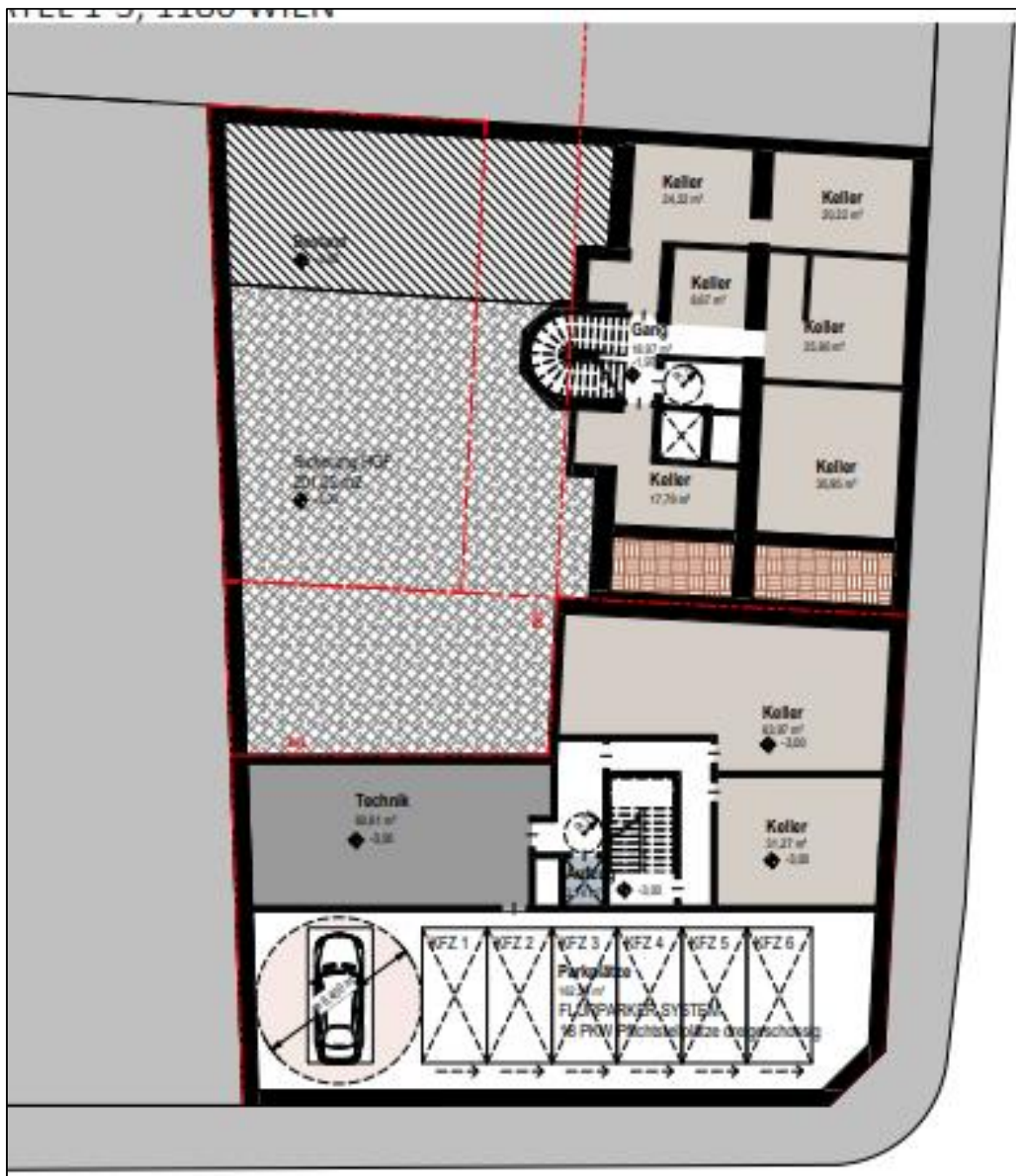
SCHNITT A-A WÄHRINGER GÜRTEL 3



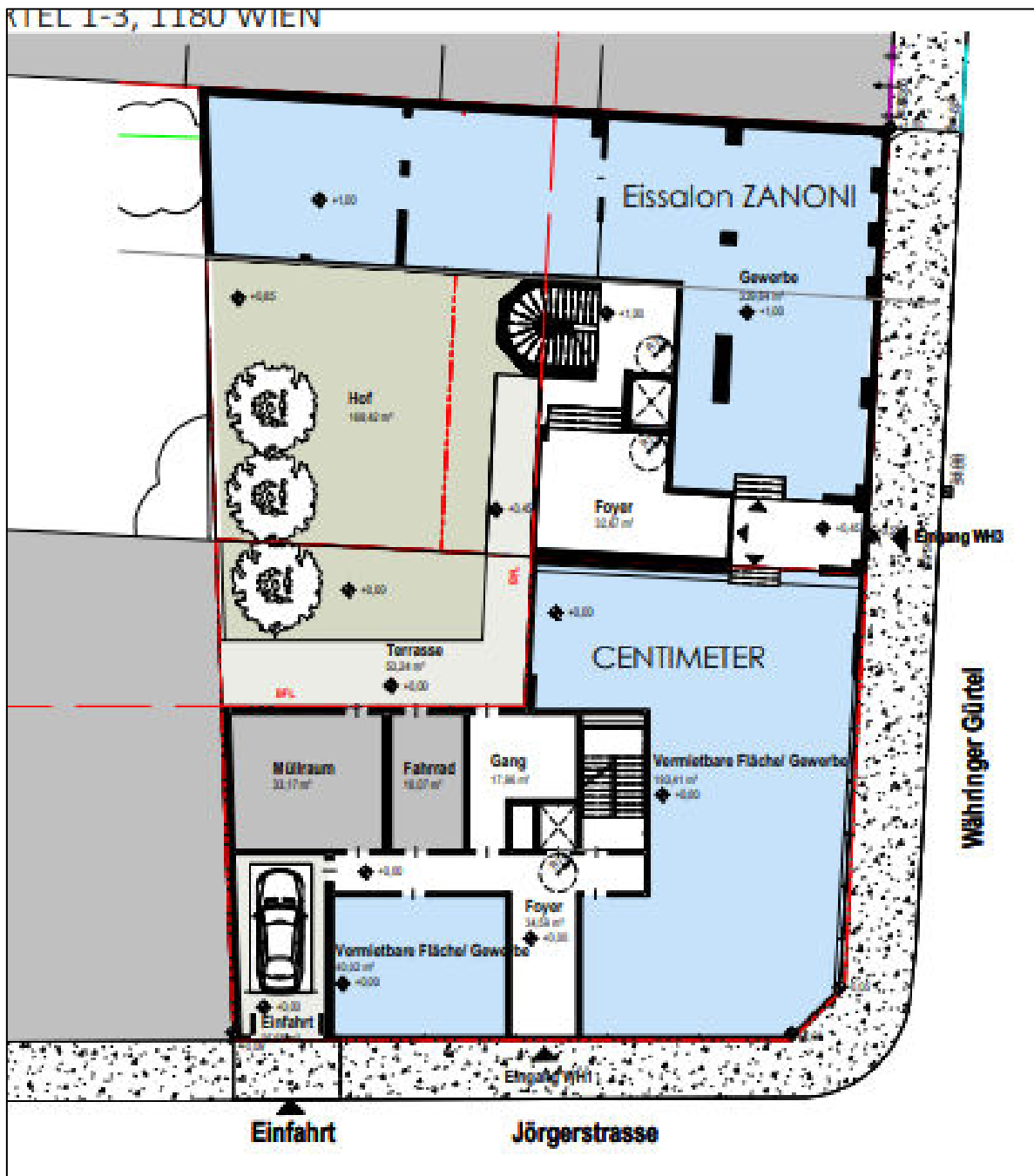
PLANUNTERLAGEN PROJEKT

(Quelle: Unterlagen Auftraggeber, Vorentwurf Chalabi Architekten & Partner, Stand 2022)

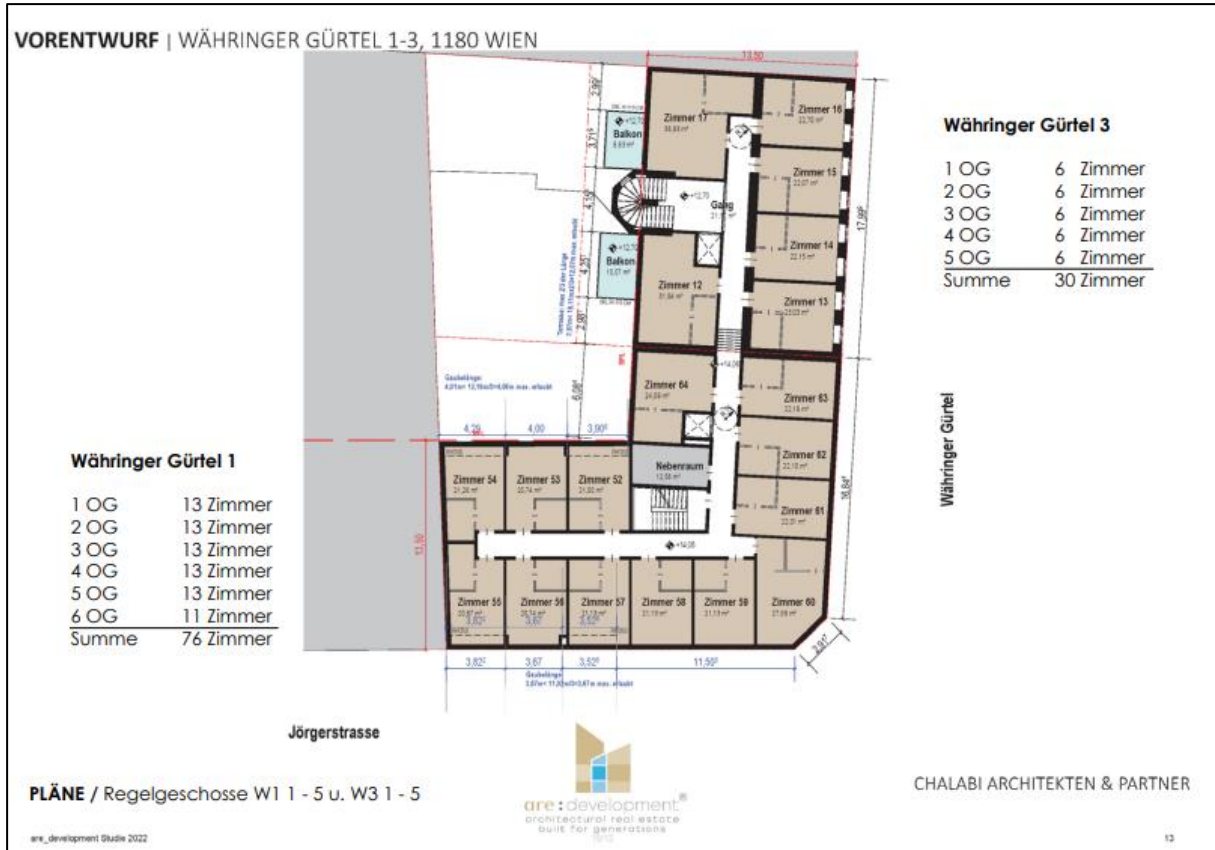
1. UNTERGESCHOSS



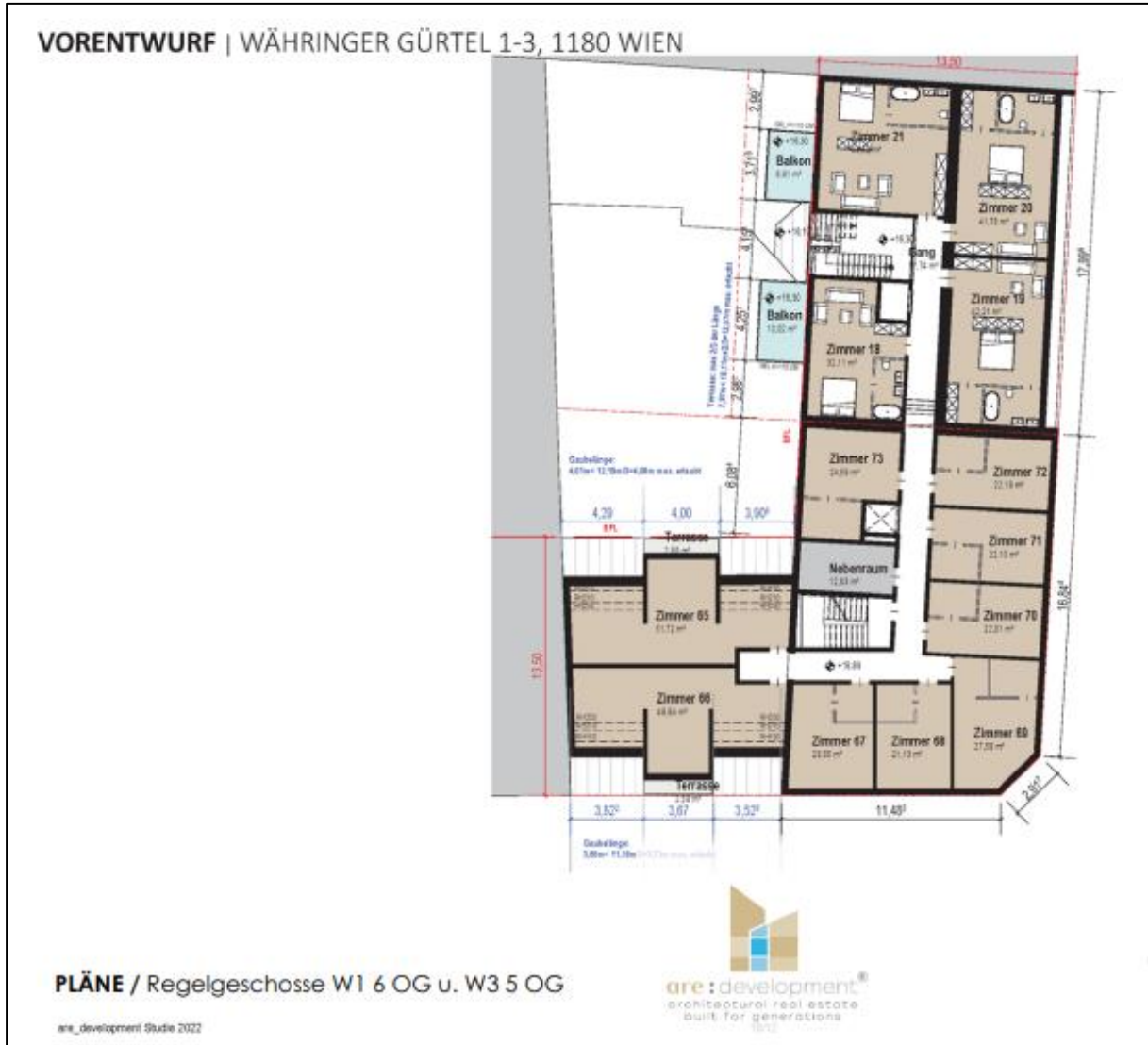
ERDGESCHOSS



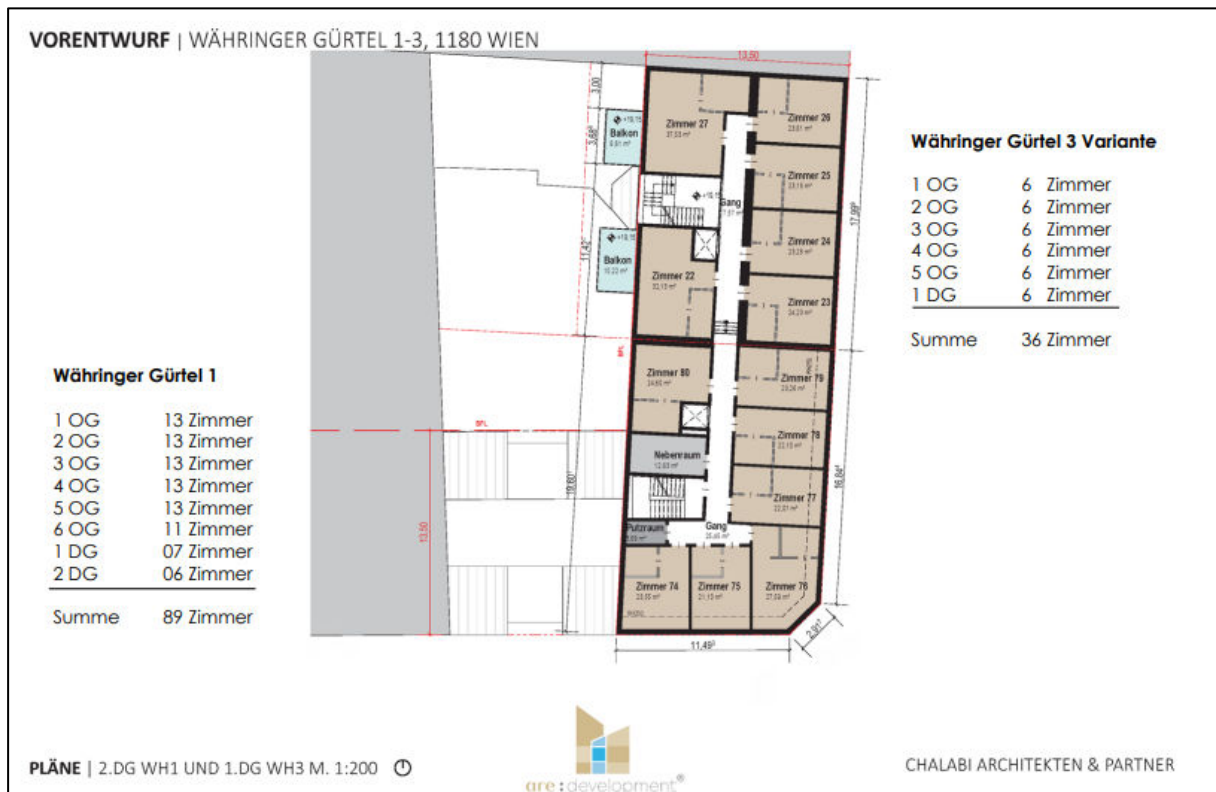
1.-5. OBERGESCHOSS (REGELGESCHOSS)



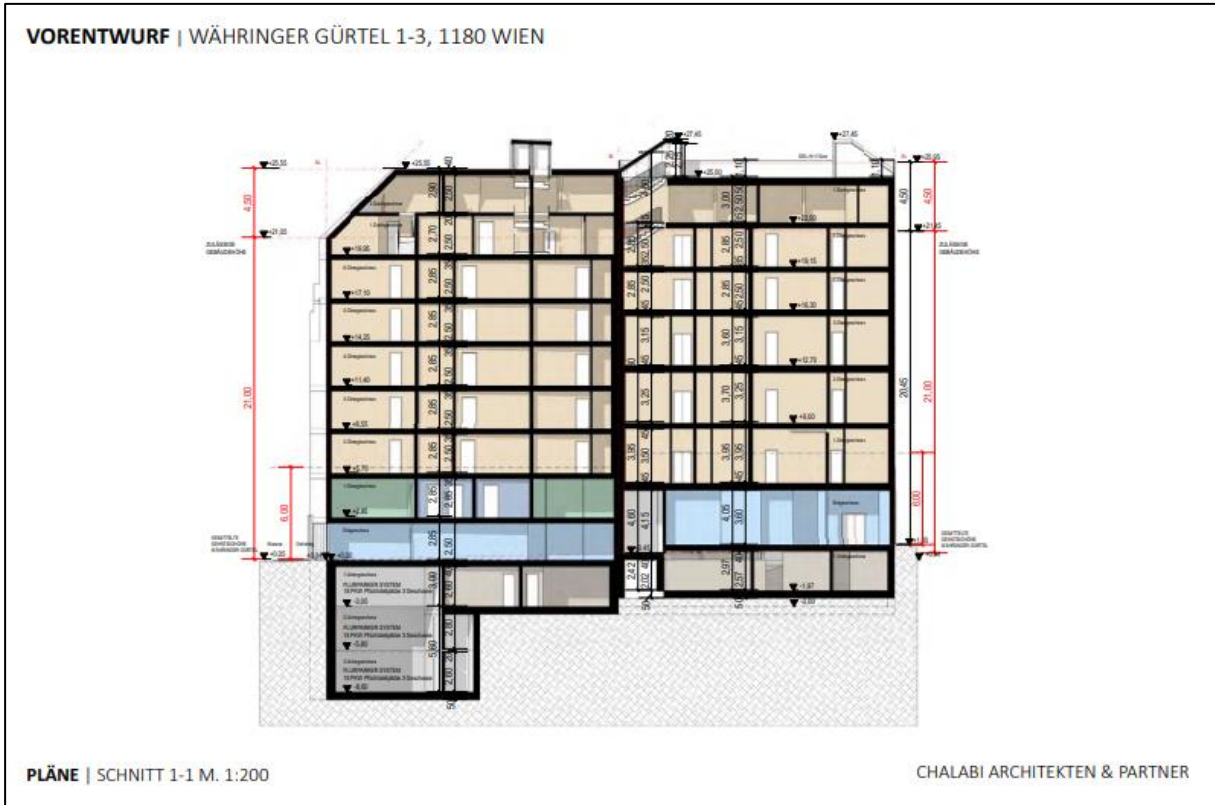
5. u. 6. OBERGESCHOSS (REGELGESCHOSS)



1. und 2. DACHGESCHOSS

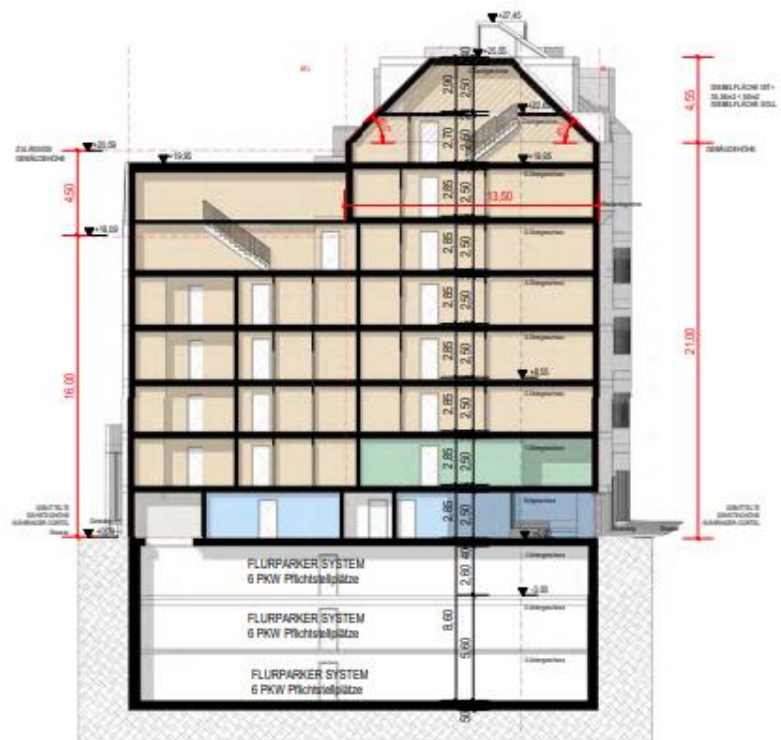


SCHNITT 1-1



SCHNITT 3-3

VORENTWURF | WÄHRINGER GÜRTEL 1-3, 1180 WIEN



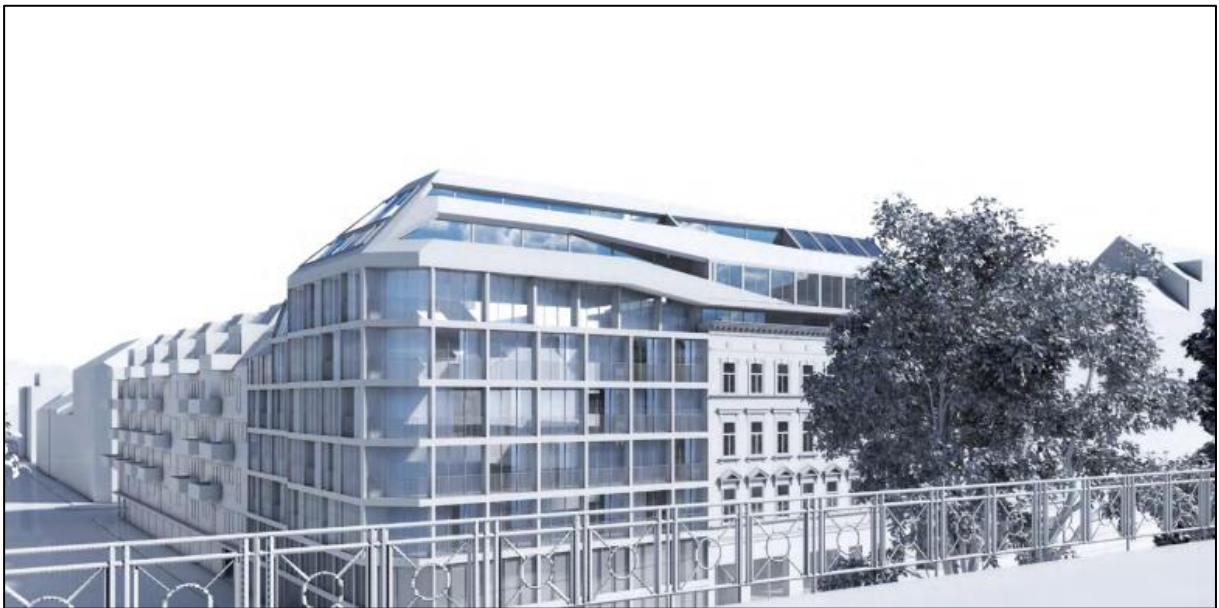
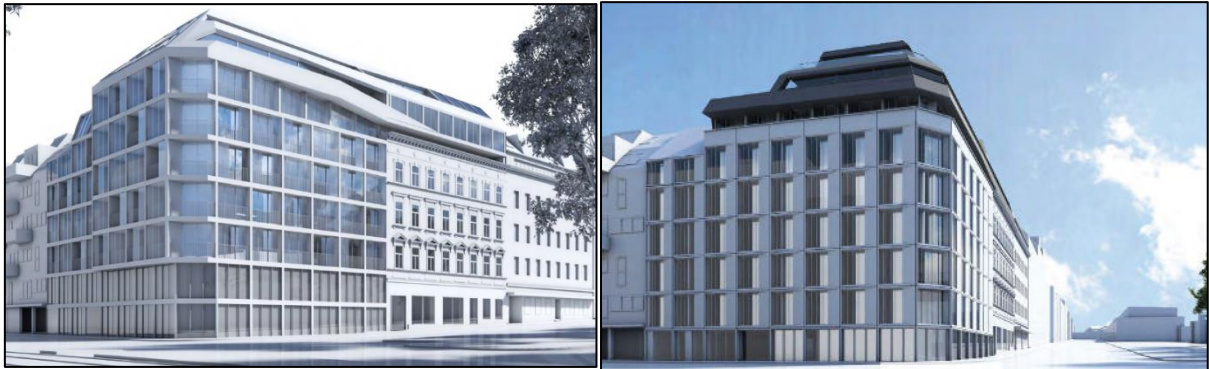
PLÄNE | SCHNITT 3-3 M. 1:200

CHALABI

SCHNITT 4-4 und 5-5

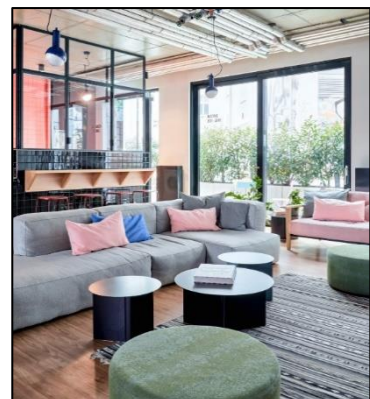


RENDERINGS





PRODUKTKONZEPT APARTMENTS – „STAYERY“ AM BEISPIEL BERLIN



FOTODOKUMENTATION





HOTELMARKT WIEN

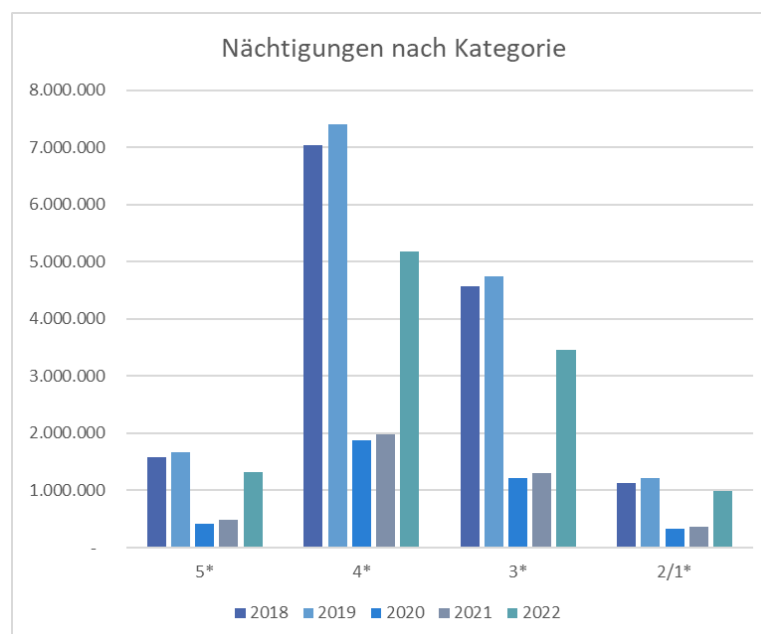
SERVICED APARTEMENTS

Der Serviced Apartmentmarkt ist etwas stabiler als der Full-Service Hotelmarkt, speziell während der Corona-Lockdowns konnte dieses Segment an Beliebtheit bei Gästen als auch bei Investoren gewinnen. Die verschiedenen Konzepte sind vor allem auf junge Berufstätige, Projektarbeiter und Studenten ausgelegt. Zunehmend werden aber auch long-stay Konzepte im gehobenen Segment entwickelt. Das Segment ist im internationalen Vergleich noch nicht stark ausgeprägt am österreichischen Markt, es werden aktuell bekannte Projekte wie das Citadines Danube City Vienna, das Urban Jungle Apartments im ehem. Hotel Praterstern oder das Residence Inn by Marriott entwickelt. Weitere nicht veröffentlichte Projekte befinden sich ebenfalls in der Pipeline. Das Serviced Apartmentsegment punktet bei Betreibern durch eine niedrigere Kostenstruktur und erheblich geringeren Personalbedarf. Die statistische Auswertung wird vom Wien Tourismus in der Beherbergungsstatistik erfasst, jedoch nicht als eigene Kategorie ausgewiesen.

HOTELMARKT

Wien gehört zu den beliebtesten Reisezielen Europas mit seit Jahren steigenden Übernachtungszahlen. Diese Entwicklung wurde durch die COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 und den folgenden weltweiten Reiseverboten, Lockdowns et cetera unterbrochen, wobei sich die Übernachtungszahlen seit dem Frühjahr 2022 wieder erholen. Touristen zieht es vor allem in die Innenbezirke (1. bis 9. Bezirk und 20. Bezirk), wo 2 von 3 Gästen übernachten. Die größte Zahl an Gästeübernachtungen entfällt dabei auf die Innere Stadt (1. Bezirk).

Für das Jahr 2022 fällt liegt die Stadt mit insgesamt 13,2 Mio. Nächtigungen wieder bei einem 75 %-igen Aufkommen des Rekordjahres 2019.



Quelle: Wien Tourismus; Bearbeitung EHL

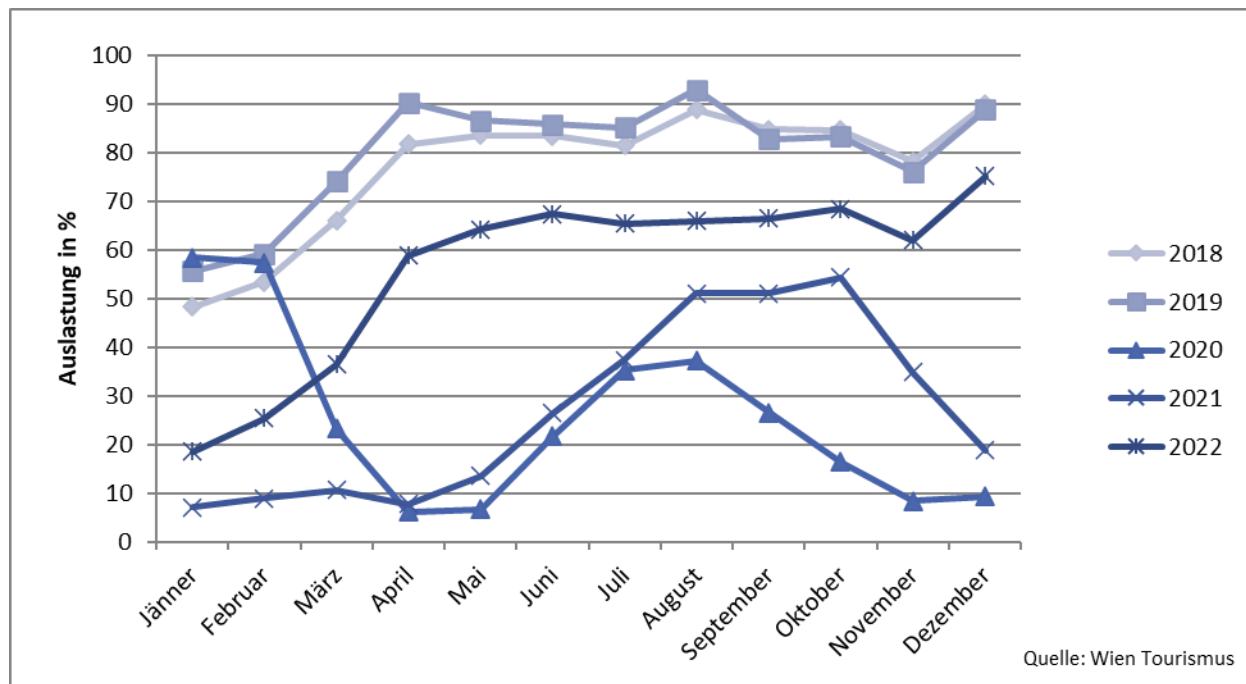
Der Netto-Nächtigungsumsatz von Wiens Beherbergungsbetrieben betrug im Jahr 2022 rund 108 Millionen Euro (+136,4%) und fällt damit seit Pandemiebeginn wieder dreistellig aus.

Den höchsten netto Nächtigungsumsatz ohne Frühstück erwirtschafteten Hotels der vier Sterne Kategorie gefolgt von fünf Sterne Hotels, wobei durchschnittlich pro Nacht 66 Euro im 4-Stern Bereich ausgegeben werden und 171 Euro pro Nächtigung in der 5-Sterne Kategorie.

Die durchschnittliche Auslastung der Hotelzimmer betrug im Jahr 2022 rund 59 % (2021: 31 %) und die der Betten rund 47 % (2021: 24 %)

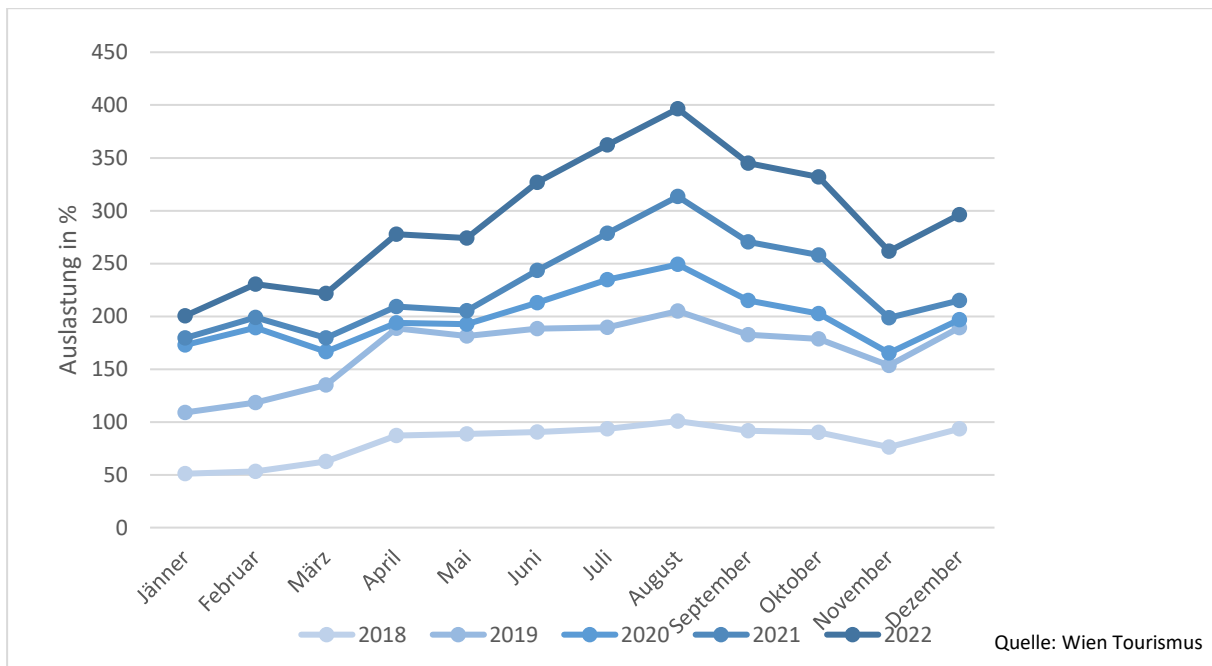
ZIMMERAUSLASTUNG 3-STERNE HOTELS IN WIEN

In der Kategorie der 3-Sterne Hotels & Pensionen ist die Auslastung in Wien im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um rund 32 % gestiegen und lag im Durchschnitt bei 58 %. In dieser Kategorie wurde ein Aufschwung des touristischen Aufkommens schon ab dem Frühjahr spürbar. Das Vor-Covid Auslastung Niveau von über 80% konnte jedoch noch nicht erreicht werden.



ZIMMERAUSLASTUNG 2&1-STERNE HOTELS & PENSIONEN IN WIEN

In der Kategorie der 2&1-Sterne Hotels & Pensionen ist die Auslastung in Wien im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um rund 34 % gestiegen und lag im Durchschnitt bei 64 %. In dieser Kategorie wurde ebenfalls ein Aufschwung des touristischen Aufkommens schon ab dem Frühjahr spürbar. Das Vor-Covid Auslastung Niveau konnte jedoch auch in dieser Kategorie noch nicht erreicht werden.



ANGEBOTSWACHSTUM DER WIENER HOTELS

Mit Stand November 2022 stehen in Wien knapp 37.000 Zimmer zur Verfügung. Im Jahr 2022 eröffneten in Wien neun neue Hotels, unter anderen das 5 Sterne Hotel Rosewood in der Innenstadt, das 4 Sterne Hotel Bassena in der Seestadt Aspern, das 3 Sterne Hotel magdas im Stephanushaus im 3. Bezirk, das Hotel Indigo am Naschmarkt oder das Budgethotel prizeotel im 10. Bezirk.

Bis zum Ende des Jahres 2022 wurden weitere 2 Hotels eröffnet. Die Wiedereröffnung des „Ring“-Hotels unter der Marke Amauris und das Leonardo Hotel auf der Linken Wienzeile. Im Februar 2023 eröffnet das Hotel Almanac am Parkring, nach langjähriger Renovierung seine Tore.

Bis Ende 2025 sind insgesamt 22 weitere Hoteleröffnungen mit 3.200 Zimmern geplant. Derzeit befinden sich fünf 5-Sterne Hotels und neun 4-Sterne Hotels in Bau bzw. Umbau, welche über deutlich mehr als die Hälfte der neu geschaffenen Zimmer verfügen werden. Je sechs 3-Sterne Hotels und zwei 2&1 Sterne Hotels sind ebenfalls bis 2025 geplant. Die gesamte Zimmerkapazität wird dann knapp 40.000 Einheiten übersteigen.

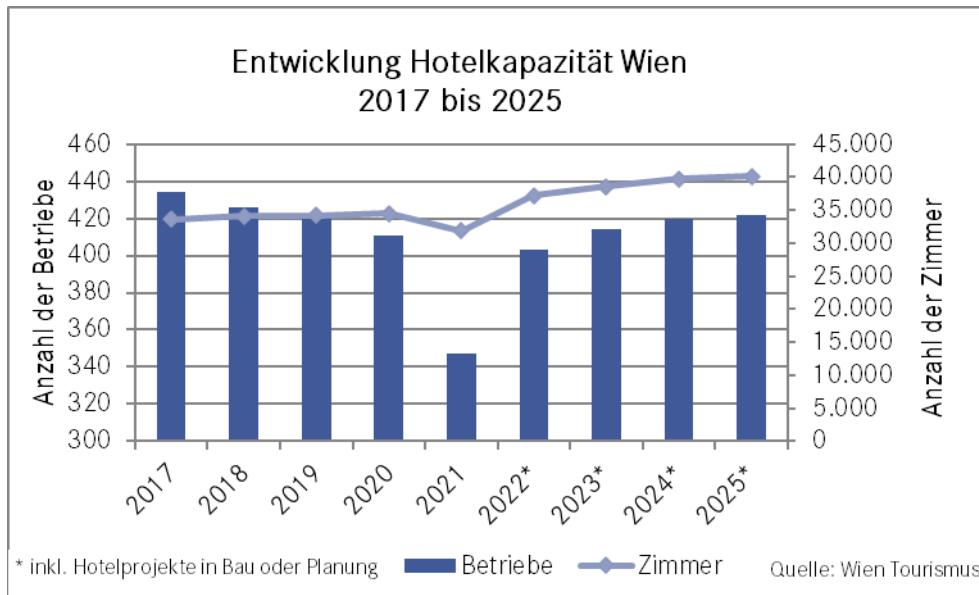
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die sich in Bau oder Planung befindlichen Hotelprojekte in Wien.



Hotel - in Bau/Planung	Bezirk	Straße	Status	Kategorie	Zimmer	geplante Eröffnung
greet Wien City Nord	1210 Wien	Brünnerstraße 67a	in Bau	**/*	96	Mär.23
Projekt der Ubanautus	1060 Wien	Capistrangasse	in Bau	***	14	Apr.23
Citadines Danube City Vienna	1220 Wien	Vienna Twenty Two	in Bau	****	223	Jän.23
Urban Jungle Apartments (ehem. Hot Moxxy)	1020 Wien	Mayergasse 6	in Bau	****	12	Frühjahr 2023
Residence Inn by Marriott (Apartmen Schani Hotel)	1030 Wien	Nottendorfergasse 13	in Bau	***	203	Frühjahr 2023
H2 Hotel	1030 Wien	Nottendorfergasse 13	in Bau	***	43	Frühjahr 2023
The Hoxton	1220 Wien	Wagramer Straße 16-18	in Bau	****	202	Herbst 2023
Ray Svd. Apartments	1120 Wien	Schönbrunner Straße 230	in Bau	**	265	Herbst 2023
Mandarin Oriental	1030 Wien	Rudolph Sallinfer Platz 1	in Bau	****	196	2023
Hampton by Hilton vienna City West	1060 Wien	Gumpendorferstraße 60	in Planung	****	56	Q4 2023
Kronehaus	1010 Wien	Riemergasse 7	in Bau	*****	151	2023
Ruby Lissi (Ausbau)	1150 Wien	Diefenbachgasse 1	in Bau	***	358	Herbst 2024
Palais Chotek	1070 Wien	Mariahilferstraße 110	in Bau	****	100	Q4 2024
Thompson Vienna	1010 Wien	Fleischmarkt 19 / Lauren	in Bau	***	64	2024
Motel One	1090 Wien	Währingerstraße 28	in Bau	****	170	2024
Bauernmarkt 9	1070 Wien	Mariahilfer Straße 10-18	in Bau	*****	148	2024
Awa Hotel Vienna	1060 Wien	Mariahilfer Straße 26-30	in Planung	***	170	2024
Alte Post - Das Lebendige Haus	1010 Wien	Bauernmarkt 9	in Planung	*****	100	2024/25
Althan Quartier	1020 Wien	Meiereistraße 12	in Planung	****	246	2025
Quartier Twenty One	1010 Wien	Dominikanerbastei 11	geplant	n.a	n.a	n.a
Hotel im Palais Schwarzenberg	1090 Wien	Althangründe	geplant	n.a	n.a	n.a
Hotel Mariahilfer Gürtel / Westbhf	1210 Wien	Siemensstraße	geplant	n.a	n.a	n.a
Fernbusterminal	1030 Wien	Schwarzenbergplatz	geplant	n.a	n.a	n.a
	1150 Wien	Mariahilfer Gürtel 39-41	geplant	n.a	n.a	n.a
	1020 Wien	Handelskai	geplant	n.a	n.a	n.a

Quelle: Wien Tourismus, Research

ENTWICKLUNG DER HOTELKAPAZITÄT WIEN 2017 BIS 2025

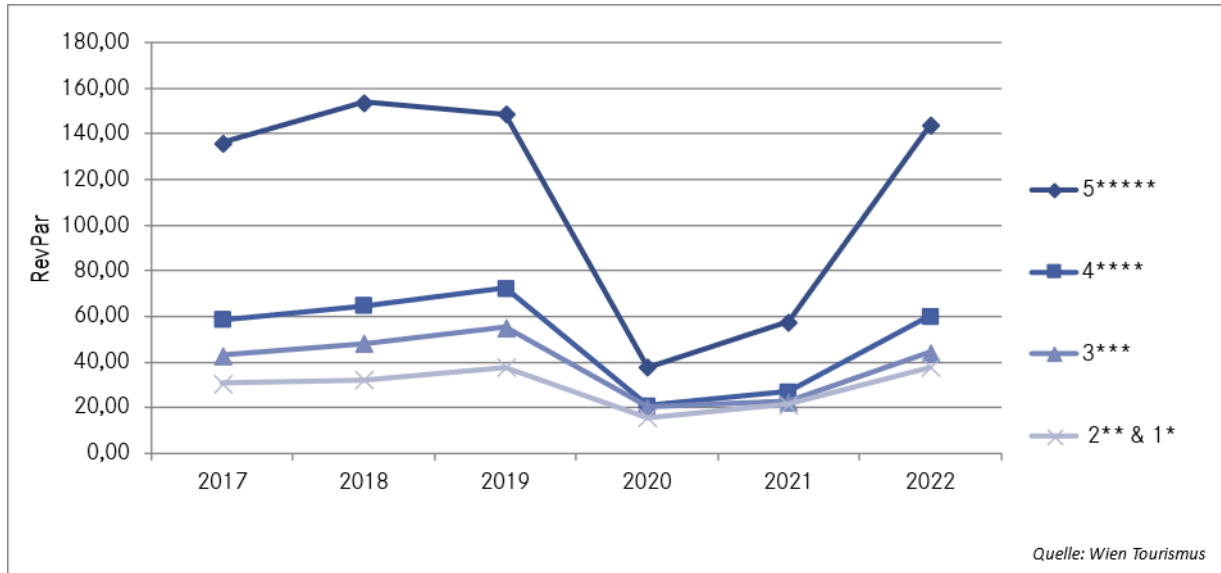


Zum Stichtag 31. Mai 2022 gab es in Wien 398 Beherbergungsbetriebe, davon waren 23 Hotels in der 5 Sterne Kategorie. Bis zum Jahr 2025 soll es insgesamt 422 Hotelbetriebe in Wien geben.

ENTWICKLUNG REVPAR WIEN GESAMT 2020 | 2022

Der RevPAR, Umsatz pro verfügbare Zimmer in der 5-Sterne Kategorie, ist im Jahr 2021 nach dem massiven Rückgang in 2020 auf Grund der COVID-19 Pandemie und den damit verbundenen Reisebeschränkungen wieder moderat angestiegen. Mit Datenstand 2022 liegt die durchschnittliche RevPAR bereits wieder bei € 143,7 rund 7 % unter dem Höchststand von 2018 mit € 154,-. In den Kategorien der vier und drei Sterne Hotels ist der Abstand zum Niveau von 2018 mit rund 9 % ähnlich gering und in der 2-1 Sterne Kategorie konnte der Höchststand 2018 mit € 37,80 annähernd erreicht werden

Für das kommende Jahr 2023 ist jedoch mit kräftigen Preissteigerungen zu rechnen, um die höhere Energie- und Lebensmittelkosten abzufedern. Das könnte negative Auswirkungen auf die Auslastung der Betriebe haben, hinzu kommt eine für die nächsten Jahre hohe Inflationsprognose und dadurch sinkende Kaufkraft der Gäste.



HOTELTRENDS

- + **Nachhaltigkeit**
 Immer mehr Reisende legen bei ihrer Hotelwahl auf Nachhaltigkeit großen Wert. Hier wird darauf geachtet, wie das umweltfreundliche Handeln des Hotels ist. Hierzu gehören zum Beispiel weniger Lebensmittelverschwendung, geringerer Wasserverbrauch (auch außerhalb der Hotelzimmer), Alternativen zu Plastik, Papierverbrauch minimieren und eine nachhaltige Hotelarchitektur.
- + **Personalisierung und Individualität**
 Viele Hotelgäste fühlen sich in einem Hotel wohl und würden wiederkommen, wenn sie sich individuell behandelt fühlen. Es beginnt mit personalisiertem Marketing bis hin zur Begrüßung mit dem Namen der Gäste an der Rezeption als auch personalisierte Details am Zimmer, wie verschiedene Polster Angebote oder die Möglichkeit die Temperatur individuell einzustellen.
- + **Digitalisierung und mobile Buchung**
 Dieser Trend wird immer stärker und ist einer der wichtigsten Auswahlkriterien bei der Hotelwahl. Hierbei wird darauf Wert gelegt, wie die technische Ausstattung eines Hotels ist, wie zum Beispiel das WLAN in einem Hotel. Ebenso ist ein cloudbasiertes Property Management System sehr empfehlenswert. Zudem wird auch viel mit Mobilgerät gebucht, das heißt, dass die Websites und Buchungsmaschinen auch auf den Mobilgeräten einwandfrei funktionieren sollten.
- + **Lokalität**
 Bei einer Vielzahl an Gästen sind auch die Authentizität und kulturelle Verbundenheit eines Hotels sehr wichtig. Darunter fällt unter anderem die kulinarischen Angebote eines Hotels oder die Ausstattung, wobei die Hotelgäste die Traditionen und Kulturen eines Landes vermittelt bekommen wollen.

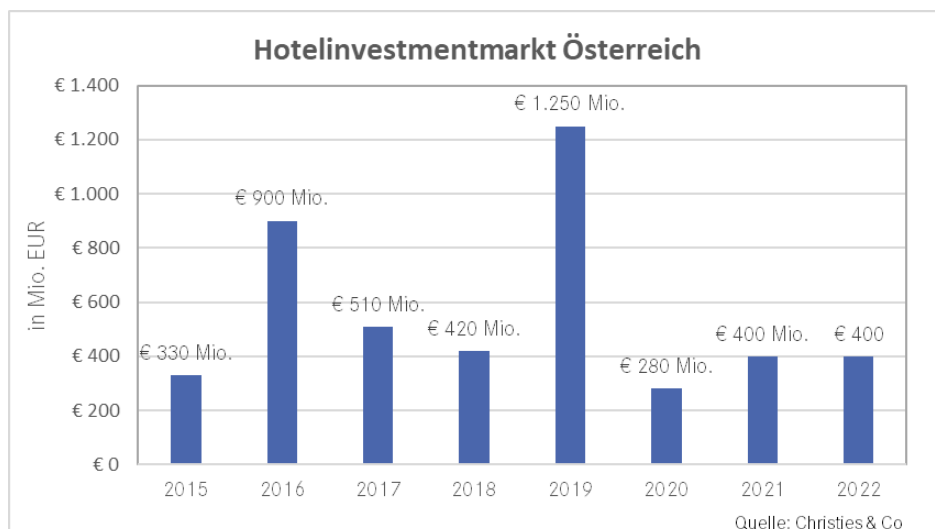
- + **Remote arbeiten und längere Aufenthalte**
 Dieser Trend wurde durch die Covid-19 Pandemie beschleunigt. Die sogenannten „digital nomads“ werden eine immer wichtigere Gästegruppe in Hotels. Mit einer kleinen Küche ausgestattete Zimmereinheiten für „Long-stays“ stellen sie eine Chance für eine stabile Auslastung in Nebensaisonen oder unter der Woche dar.
- + **Gesundheit und Sicherheit**
 Geprägt durch die Pandemie, war Sauberkeit und das Gefühl der Sicherheit noch nie so wichtig für Gäste wie heute. Eine gute Kommunikation über die implementierten zusätzlichen Reinigungsmaßnahmen oder das Bereitstellen von Desinfektionsmitteln und Masken vermittelt den Gästen Wertschätzung und ein gewisses Sicherheitsgefühl.

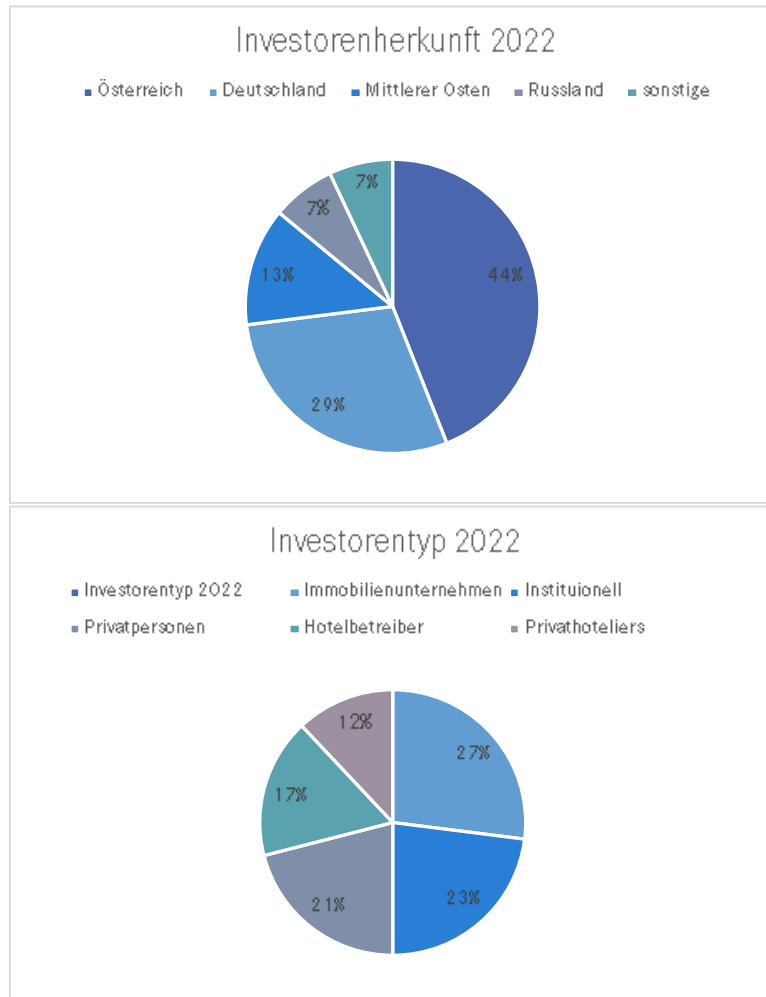
ESG

In den Hotelbetrieben wird mit steigenden Energiekosten das Thema ESG immer präsenter. Entwickler und Betreiber müssen sich mit Nachhaltigkeitsthemen auseinandersetzen, um mit den aktuellen Reisetrends mitzuhalten. Steigende Finanzierungskosten hemmen jedoch die Motivation Investitionen in alternative Energieformen voranzutreiben.

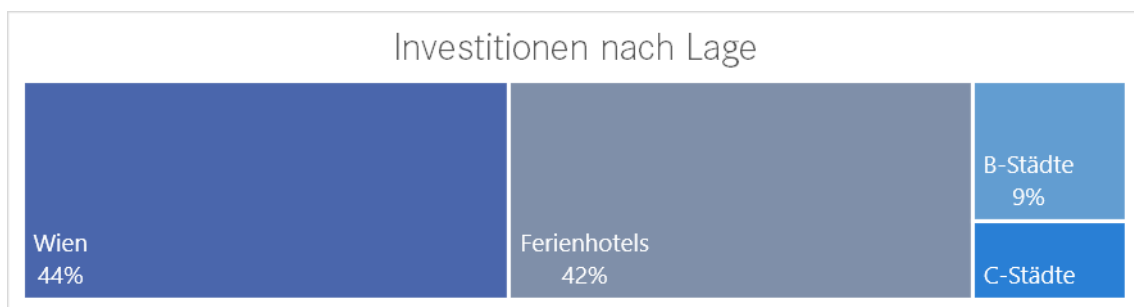
HOTELINVESTMENTMARKT ÖSTERREICH

Nach dem Rekordjahr 2019 mit EUR 1,25 Milliarden ließ der Hotelinvestmentmarkt im Jahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von EUR 280 Mio. stark nach. Im Jahr 2021 wurde eine Steigerung des Transaktionsvolumen auf EUR 400 Mio. am österreichischen Hotelinvestmentmarkt registriert. Das gute Ergebnis war dem Verkauf des Hilton Vienna Hotels zuzuschreiben, sowie weiteren fünf renommierten Wiener Hotels. Das Investmentjahr 2022 setzte den positiven Trend fort und erzielte bis zum ersten Halbjahr bereits 230 Mio. Euro Transaktionsvolumen. Im zweiten Halbjahr verlangsamte sich das Interesse der Investoren auf Grund steigender Finanzierungskosten und der anhaltenden Inflation im Zusammenhang mit steigenden Energiepreisen. Insgesamt konnte das Jahr 2022 auf dem Niveau 2021 mit rund 400 Mio. Euro Transaktionsvolumen abschließen.



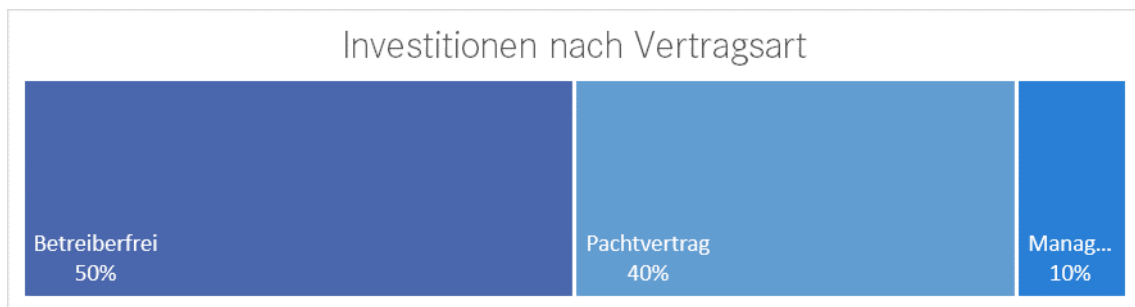


Am Österreichischen Hotelinvestmentmarkt sind wie schon in den Vorjahren überwiegend heimische Immobilienunternehmen, Investoren aus Deutschland und Institutionelle Investoren aktiv.

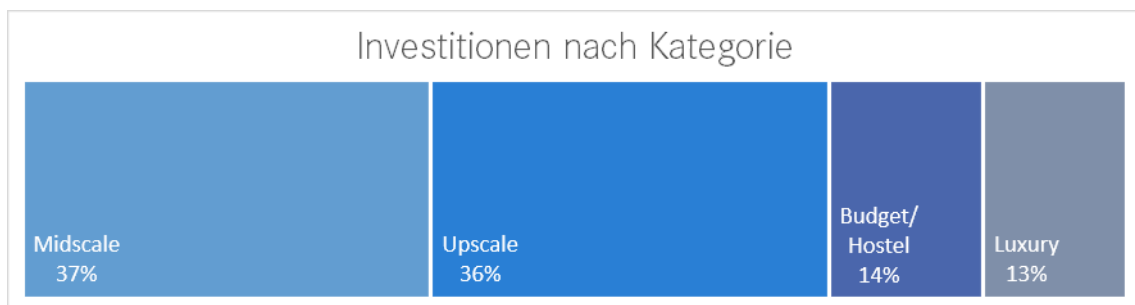


Beliebt waren traditionell Stadthotels in Wien und die Ferienhotellerie, welche durch die Corona-Krise einen Aufschwung erlebte.

Betrachtet nach Vertragsart, wurden vermehrt vertragsfreie Hotels verkauft, gefolgt von Pachtverträgen. Reine Managementverträge werden nach wie vor selten transaktioniert.

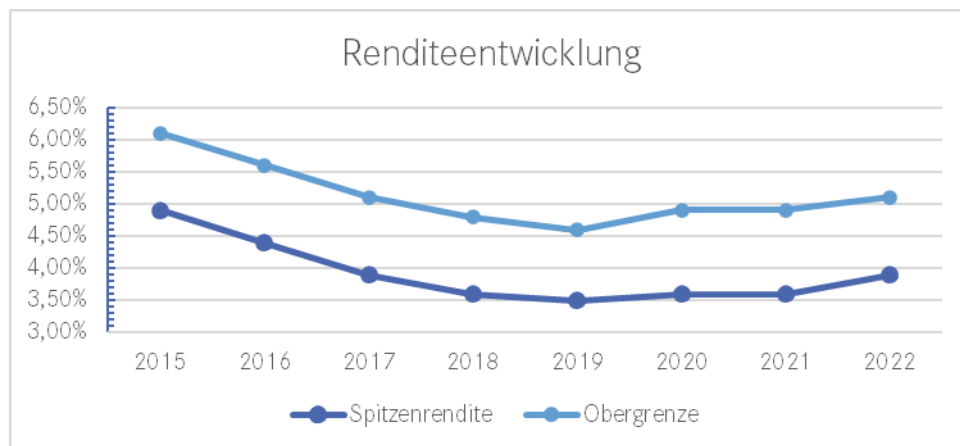


Anhand der Aufteilung der Transaktionen nach Kategorie, lassen sich kaum Veränderungen zu den vergangenen Jahren beobachten.



Quelle: Christies & Co Hotelinvestmentmarkt Österreich 2022; Bearbeitung EHL

Für das Jahr 2022 lagen die Spitzenrenditen am österreichischen Hotelinvestmentmarkt bei 4,5 %. Je nach Lage werden diese Renditen fast ausschließlich in Wien erzielt. Obwohl sich der touristische Markt im vergangenen Jahr gut erholte, führen andere Faktoren wie steigende Preise und die Anhebung des Leitzinssatzes zu einem zum Stichtag äußerst eingeschränkten Transaktionsgeschehen.



Quelle: Christies & Co Hotelinvestmentmarkt Österreich 2022; Bearbeitung EHL

ÜBERSICHT AUSGEWÄHLTER HOTELTRANSAKTIONEN 2022

Ort	Hotel	Zimmer	Verkäufer	Käufer	Kaufpreis
Wien	Austria Trend Hotel Savoyen	309	CA Immo AG	Horn Grundbesitz KG	nicht öfentl.
Wien	ex Leto Hotel Vienna	211	Lunzer Steinbocker Orientungs GmbH	Fattal Hotel Group	nicht öfentl.
Wien	Bascena Hotel Wien Donaustadt	198	SINGA/ARL	Kaufmann Immobilien KAG	€ 39.300.000
Lhrenhausen	LOISIUM Südstaiermark	105	Hans Kiger	Loisium Gruppe	€ 21.250.000
Interstoder	ALPINA Aparthotel	73	Interstoder-Wurzeralm Jergschner	C&P Immobilien	nicht öfentl.
Spelberg	Grand-Prix-Hotel	39	privat	Detrich Mateschitz Liegenschaften GmbH	nicht öfentl.
Wien	Meininger Sissi	102	n.a.	GalCap	nicht öfentl.
Loipersdorf	Sonnreich	197	n.a.	n.a.	nicht öfentl.
Wien	Koncept Hotel Lebelei	43	Hotel Urban GmbH & Co KG	privat	€ 8.000.000
Oberegugl	op Hotel	169	op Hochgurgl Betriebs GmbH	Franscoria Oberegugl GmbH	€ 18.410.000

WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist, den Verkehrswert der Projektliegenschaft zum Stichtag unter Berücksichtigung besonderer Bewertungsannahmen zu ermitteln.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand der angenommenen Bebauung nach Fertigstellung als „neuwertig“
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag
- die besonderen Bewertungsannahmen (Seite 3)

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Projektliegenschaft wird das Residualwertverfahren herangezogen. Der Wert nach Fertigstellung für die Serviced Apartments wird im Discounted-Cash-Flow-Verfahren ermittelt bzw. für die geplanten Geschäftslokale im Ertragswertverfahren.

RESIDUALWERTVERFAHREN

Im gegenständlichen Fall ziehen wir zur Ermittlung des Verkehrswertes das Residualwertverfahren heran. Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Liegenschaft zu ermitteln. Das Residualwertverfahren führt zur Ermittlung eines „Residuums“, welches im Falle einer Verwertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Errichtungs- und sonstigen Entwicklungskosten verbleibt.

Beim Residualwertverfahren bzw. einer Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des „Residuums“, die auf Prognosen beruht. Die vorhandenen Projektdaten, wie die projektierte Nutzfläche und der projektierte Nutzungsmix stammen aus den von Seiten des Auftraggebers bekanntgegebenen Informationen.

Die Projektkosten setzen sich aus allfälligen Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Finanzierungskosten und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnung beinhaltet von uns recherchierte und unseren Erfahrungswerten entsprechende Werte.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten sowie insbesondere auch Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Mietpreise im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen wurden durchgeführt. Weiters fließen auch anerkannte nationale und internationale Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten in die Bewertung ein.

Die Projektkosten werden dem Projekterlös, welcher nach Fertigstellung erzielt wird, gegenübergestellt.

Da ein Projekt (üblicherweise) nur dann entwickelt wird, wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, wird auch ein marktüblicher Developergewinn berücksichtigt.

Die anfallenden Erwerbsnebenkosten für den Grundstückskauf berücksichtigen die Maklerkosten, die Grunderwerbssteuer, die Grundbucheintragungsgebühr, Notar- und Anwaltskosten sowie allfällige Consultingkosten.

Ergebnis der Kalkulation ist jeweils der Wert der gegenständlichen Liegenschaft unter Berücksichtigung des vorliegenden Projektes.

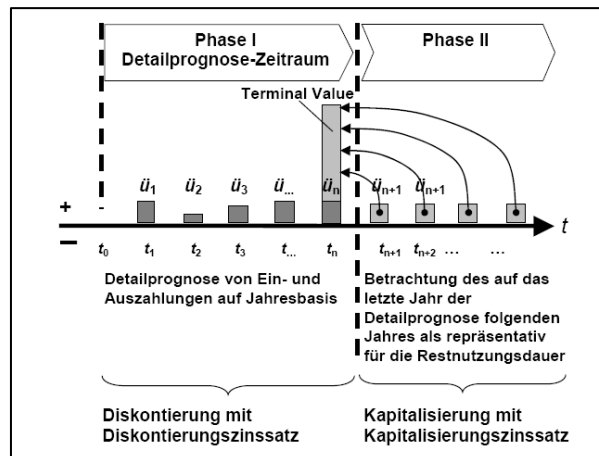
DISCOUNTED CASH FLOW VERFAHREN

Im gegenständlichen Fall ziehen wir zur Ermittlung des Verkehrswertes nach Fertigstellung des Beherbergungsbetriebs das international anerkannte und durch die ÖNORM B1802-2 normierte ertragsorientierte Discounted Cashflow Verfahren heran.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten und bei denen es auf Grund der Marktgegebenheiten und der Immobilienart sinnvoll ist, eine zukunftsorientierte Betrachtung der Erträge bzw. Zahlungsströme durchzuführen. Der Liegenschaftswert ergibt sich aus der Addition des barwertberechneten Cashflows des Detailprognosezeitraumes der Phase I (sog. „dynamischer Teil“) und dem Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses abgezinst auf den Bewertungsstichtag – Phase II (sog. „statischer Teil“).

Bei der Discounted Cash-Flow-Methode wird der Verkehrswert des Objekts aus der prognostizierten Entwicklung der zukünftigen Cashflows, welche sich aus dem Betrieb des Objektes über einen Berechnungszeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren ergibt, nach USALI (Uniform system of accounts for the lodging industry) ermittelt. Die Erträge des Objekts werden differenzierter ermittelt, sodass realitätsnähere Annahmen ermöglicht werden. Insbesondere sind dies Annahmen über die künftige Entwicklung der Mieterträge.

Dabei wird der gesamte, zukünftig erwartete Zahlungsstrom in zwei Phasen unterteilt.



Quelle: ÖNORM B-1802-2

\ddot{u} Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

In der Phase I werden die einzelnen auftretenden Cashflows \ddot{u}_t über einen Detailprognosezeitraum von 10 bis maximal 15 Jahren betrachtet. Jeder ermittelte Cashflow (jährlich) wird in diesem Zeitraum auf den Bewertungsstichtag mittels Diskontierungszinssatz abgezinst.

Die Phase II unterstellt im Anschluss an Phase I einen fiktiven Verkauf des Objekts. Der fiktive Verkaufswert entspricht dabei dem zum Wechsel von Phase I auf Phase II erzielten Cashflow, welcher als ewige Rente kapitalisiert wird. Dieser fiktive Verkaufswert zum Ende der Phase I wird anschließend auf den Bewertungsstichtag barwertberechnet. Ein Abzug der Kaufnebenkosten vom fiktiven Veräußerungserlös ist in Österreich und Deutschland nicht üblich.

Der Marktwert ergibt sich als Summe der zwei vorgenannten Barwerte:

- Barwert des Detailprognose-Zeitraumes (Phase I);
- Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses (Phase II).

Alle Eingangsparameter und die wesentlichen Bewertungsschritte werden in der weiteren Folge detailliert dargestellt.

Wie in den meisten finanzmathematischen Modellen üblich, erfolgt eine jährlich nachschüssige Betrachtung. Eine unterjährige Abbildung der Zahlungsströme ist ebenfalls zulässig.

Die Zahlungsflüsse (= Einnahmen und Ausgaben) werden somit über einen Zeitraum von 10 Jahren im Detail betrachtet. Ein längerer Detailprognosezeitraum ist aufgrund der Unsicherheit der Einschätzung künftiger Zahlungsflüsse, sowie der immer geringer werdenden Auswirkungen je weiter entfernt der Zeitraum liegt, nicht zielführend.

Nach Ablauf der 10 Jahres-Betrachtung wird der Restwert der Liegenschaft ermittelt. Dabei wird in einem ersten Schritt die Differenz zwischen den fiktiven Einnahmen und den fiktiven Ausgaben aus dem Jahr 11 berechnet. Diese Differenz wird unter der Anwendung eines marktüblichen Kapitalisierungszinssatzes als ewige Rente in die Zukunft kapitalisiert – das Ergebnis ist der Restwert der Liegenschaft im Jahr 11. Die Summe der abgezinsten Jahresreinerträge für die ersten 10 Jahre ergibt gemeinsam mit dem auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwert der Liegenschaft den Verkehrswert der Liegenschaft.

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine erneute Bewertung.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Der Wert der Geschäftslokale nach Projektumsetzung wird mittels Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

- § 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) Hiebei 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 Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis 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.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermietetseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie einem Abschlag für Leerstellungsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist somit wie folgt:

$$\begin{array}{r} \text{Rohertrag der Liegenschaft (Mietträge und dergl.)} \\ - \quad \underline{\text{Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung etc.)}} \\ = \quad \text{Reinertrag der baulichen Anlagen} \\ \times \quad \text{Vervielfältiger} \\ +/- \quad \underline{\text{Sonstige Zu- und Abschläge}} \\ \text{Ertragswert der Liegenschaft} \end{array}$$

Aufgrund der zweistufigen Bewertungsmethodik wird im gegenständlichen Fall im Ertragswertverfahren von einer Trennung von Grund und Gebäude abgesehen und das vereinfachte Ertragswertverfahren angewendet.

BEWERTUNGSANSÄTZE DCF - VERFAHREN

Die in der Folge angestellten Berechnungen prognostizieren einen Beherbergungsbetrieb mit servicierten Apartments unter der Marke „STAYERY“. Es sollen 127 voll ausgestattete Serviced Apartments entstehen. Zum besseren Verständnis der Berechnungen werden im Folgenden die Planungsprämissen erläutert. Diese betreffen im Wesentlichen den operativen Cash-Flow, der sich aus dem Deckungsbeitrag des Beherbergungsbetriebs (Profit Margin) errechnet. Die Fertigstellung und Eröffnung des Apartmenthauses sind für das Jahr 2025 geplant.

Die nachfolgenden Cash-Flow Berechnungen prognostizieren die Geschäftsentwicklung für 10 Geschäftsjahre (2025-2034), wobei das Jahr 2028 (t4) als stabilisiertes Geschäftsjahr angesehen wird. Der Wertermittlung, werden folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Eröffnung Ende 2024
- erstes volles Betriebsjahr 2025
- 365 Öffnungstage
- erfahrener Betreiber mit Anbindung an eine internationale Kette (Soft- od. Full Brand)
127 Apartmenteinheiten

GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN		
Grundstücksfläche	zirka	976 m ²
Brutto Geschossfläche exkl. Garage	zirka	4.529 m ²
Ø NNF / Einheit	zirka	23,9 m ²
NNF* (exkl. Garage, Kellerabteil) gem. Modellrechnung		3.037 m ²

* ohne Freiflächen

KAPAZITÄTEN	Anzahl
Anzahl Appartements	127
Anzahl Betten	254
Anzahl Garagenplätze	35
durchschnittliche Inflation	3,4%

Die Bewertung basiert auf aktuellen Untersuchungen des geplanten Konzeptes sowie dem für den Betrieb relevanten Hotelteilmarktes. Wir unterstellen bei der gegenständlichen Bewertung eine positive Nachfrage am Markt und berücksichtigen den guten Standort, die Erfahrung des Betreibers sowie auch die zukünftigen touristischen Entwicklungen in Wien.

ROHERTRAG

Der Beherbergungsbetrieb soll über 127 Einheiten mit verschiedenen Zimmerkategorien verfügen. Im ersten vollen Betriebsjahr wird von einer Auslastung der Einheiten von rund 52 % ausgegangen. Durch die steigende Bekanntheit des Betriebs am Markt und der Annahme einer Erholung des touristischen Aufkommens auf ein Niveau von 2018/19, steigert sich die angenommene Auslastung auf bis zu rund 71 % im stabilisierten vierten Betriebsjahr. Es wird angenommen, dass die Auslastung danach stabil bleibt.

Die durchschnittlich erzielbare netto Rate pro Einheit pro Nacht wird mit rund 80 € im ersten vollen Betriebsjahr angenommen, mit dem Potential auf eine Steigerung auf rund 93 € bis zum stabilisierten vierten Geschäftsjahr. Danach wird die Rate anhand des durchschnittlichen VPI indiziert. Die angenommene Auslastung und Rate kann für das geplante Produkt und den relevanten Wiener Hotelteilmarkt als angemessen und nachhaltig betrachtet werden.

Der Nettoerlös aus dem Beherbergungsbetrieb ergibt somit im vierten stabilisierten Betriebsjahr rund € 3 Mio.

Bei der Entwicklung der Nächtigungen gehen wir von einer positiven Entwicklung der Tourismusbranche sowie einer gesamtwirtschaftlich stabilen Lage für den Betrachtungszeitraum aus.

Zusätzlich stehen 35 Parkplätze in der Tiefgarage für Gäste zur Verfügung. In unserer Berechnung gehen wir von einer 45 % Auslastung der Parkplätze im stabilisierten 4. Geschäftsjahr aus. Pro Stellplatz nehmen wir einen Tagsatz von rund 21 € netto an.

Aufgrund der Lage, der projektierten Ausstattungsqualität sowie der aktuellen Marktsituation sehen wir die zum Ansatz gebrachten operativen Kennzahlen betreffend den erwarteten Umsatz als angemessen und marktüblich an.

Voraussetzung für die Auslastung sowie die Durchschnittsrate pro Einheit sind der aktive Verkauf der Zimmereinheiten, die Anbindung an alle namhaften Internetportale sowie die Durchführung notwendiger Marketingaktivitäten, in Verbindung mit einem namhaften Betreiber.



OPERATIVER AUFWAND

Die Personalkosten für Logis im 4. stabilisierten Geschäftsjahr werden auf Grund personalsparender Check-In Systeme mit rund 19 % der Logiserlöse angenommen. Im sonstigen Aufwand sind die Kosten für Wäschereinigung, Gästezimmerartikel, Kommissionen etc. abgebildet und betragen rund 10,5 % der Logiserlöse. Es wird angenommen, dass die Reinigung und Wäsche an eine externe Firma vergeben werden. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen ergibt sich für das Profit-Center Logis ein Profit Margin von rund 70 % im stabilisierten vierten Betriebsjahr.

Der Aufwand für den Garagenbetrieb (wie z.B. Leasing eines automatisierten Parksystems) wird mit rund 24,5 % der Stellplatzerlöse veranschlagt.

GEMEINKOSTEN

Neben den direkt zurechenbaren operativen Aufwendungen gibt es eine Reihe von betrieblichen Kosten, die ausschließlich für den Gesamtbetrieb geplant werden.

Kosten für Marketing werden mit rund 8 % der Gesamterlöse angenommen, Lizenzkosten für die Anbindung an eine Marke wurden in diesem Ansatz bereits berücksichtigt.

Für Energie, Wartung, Administration und IT werden insgesamt rund 10 % der Erlöse vorgesehen. Dieser Aufwand kann als branchenüblich und nachhaltig betrachtet werden.

GOP (GROSS OPERATING PROFIT)

Der Gross Operating Profit, vor Berechnung der Pacht, FF&E-Reserve und anderen Fixkosten vor Abschreibung, Steuern und Zinsen, liegt im Jahr 2028 (t4) bei rund 53 % der Erlöse, dies entspricht einem Betrag von rund € 1,8 Mio.

FF&E UND OS&E RÜCKLAGE

Zu den FF&Es (Furniture Fixtures & Equipment) zählen alle Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände, die für den Betrieb erforderlich sind. OS&E beschreibt das erforderliche Kleininventar das sg. Operating Supplies & Equipment. Zusätzlich sollten auch Kosten für IT-Systeme berücksichtigt werden, da diese von immer größerer Bedeutung in Beherbergungsbetrieben werden.

Um die Qualität und zeitgemäße Inneneinrichtung zu gewährleisten, nehmen wir eine jährlich gestaffelte Rücklage von 0 % bis zu 3 % der erzielten Erlöse an.

ANDERE FIXKOSTEN & VERSICHERUNGEN

Diese Kosten beinhalten Versicherungen, die Grundsteuer sowie das Leasing von Autos etc.

FIXMIETE

Zum Stichtag liegen uns die Key-Terms des Mietvertrags mit dem Betreiber „STAYERY“ vor, sowie zusätzliche Auskünfte des Auftraggebers. Für den Betrieb der Serviced Apartments wurde eine Fix-Miete von netto € 825,- pro Zimmereinheit und Monat ab dem stabilisierten 4. Geschäftsjahr vom Auftraggeber bekannt gegeben. In den ersten drei Betriebsjahren wird die Miete gestaffelt (siehe Punkt „Key Terms – STAYERY“). Zusätzlich wurde eine variable Komponente von 3% des Nettoumsatzes vereinbart, sofern der monatliche Nettoumsatz € 220.000,- übersteigt, bzw. wird die variable Mietkomponente auf € 100,- pro Apartment pro Monat begrenzt.

Gemäß unseren Annahmen erwirtschaftet der Betrieb einen GOP von € 1,8 Mio. Unter Berücksichtigung der begrenzten variablen Komponente ergibt dies einem LCR (Lease Coverage Ratio zum GOP) von 1,34.

Die Zahlungsströme der Miete, nach Abzug der Rücklage für Dach und Fach und Verwaltungsaufwand stellen den Rohertrag des Verpächters dar und sind im gegenständlichen Fall bewertungsrelevant.

Fixpacht ¹⁾ pro Zimmer und Monat	★		★★		★★★		★★★★		★★★★★	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Stadthotels										
- in Metropolen (z. B. London)	200	400	300	600	500	1.000	800	1.600	1.200	5.000
- in Großstädten (z. B. Wien)	180	360	270	540	450	900	720	1.440	1.080	4.000
- in Sekundärstädten (z. B. Graz)	160	320	240	480	400	800	640	1.280	960	3.000
- in Regionalstädten (z. B. Bludenz)	140	280	210	420	350	700	560	1.120	x	x
- in kleinen Orten (z. B. Mistelbach)	120	240	180	360	300	600	x	x	x	x
- außerhalb von Städten	100	200	150	300	x	x	x	x	x	x
Ferienhotels ²⁾										
- A _g -Destinationen (z. B. Seychellen)	x	x	200	700	400	1.100	700	1.700	1.100	5.000
- A _s -Destinationen (z. B. Arlberg)	x	x	180	630	360	990	630	1.530	990	4.000
- B-Destinationen (z. B. Wachau)	x	x	160	560	320	880	560	1.360	880	3.000
- C-Destinationen (z. B. Waldviertel)	x	x	140	490	280	770	490	1.190	x	x
- D-Destinationen (z. B. Marchfeld)	x	x	120	420	240	660	x	x	x	x
- in sonstigen Destinationen	x	x	100	350	x	x	x	x	x	x

Hinweise 1) auf Basis PKF-interner, internationaler Klassifizierung © PKF hotalexerts

z. B.: * Ibis Budget, ** Ibis, *** Novotel, **** Marriott, ***** Four Seasons

2) Destinationen nach Attraktivität gereiht (g = ganzjährig, s = saisonal) Quelle: PKF hotalexerts

NOI (NET OPERATING INCOME BETREIBER)

Der NOI/EBITDA für das Jahr 2028 beträgt laut oben angeführten Annahmen rund 10 %, dies entspricht einem Betrag von rund € 339.000 für den Betreiber.

Net Operating Income/EBITDA = GOP nach Abzug der Miete, FF&E-Reserve und anderen Fixkosten vor Abschreibung, Steuern, Zinsen.

(EBITDA = Earnings before interest, taxes, depreciation and appreciation)

DACH & FACH

Jährlich werden mindestens 1,2 % der erzielten Erlöse als Reserve für „Dach & Fach“ (für Instandhaltung des Gebäudes und der großen technischen Anlagen etc.) berücksichtigt. Dies entspricht einem Betrag von rund 10 € pro m² NF bis zu 21 € pro m² NF und ist für Neubauten und Betriebsliegenschaften mit höherer Abnutzung als plausibel und nachhaltig anzusehen. Diese Kosten werden vom Verpächter getragen und von der Miete in Abzug gebracht.

DURCHSCHNITTLICHE INDEXSTEIGERUNG

Ab dem stabilisierten 4. Betriebsjahr wird eine Indexsteigerung der Erlöse und Kosten einheitlich mit 3,4 % pro Jahr unterlegt und entspricht somit dem Durchschnitt seit 2014 plus der Prognose des von der Statistik Austria verlautbarten VPI bis 2024.

Jahr	VPI Basis Jahr 2015	Änderung in % zum Vorjahr
2013	97,4	2,0%
2014	99,1	1,7%
2015	100,0	0,9%
2016	100,9	0,9%
2017	103,0	2,1%
2018	105,1	2,0%
2019	106,7	1,5%
2020	108,2	1,4%
2021	111,2	2,8%
2022	120,7	8,5%
2023*	128,3	6,3%
2024*	133,0	3,7%
durchsch. Änderung 2014-24*		3,42%

* Prognose

Quelle: Statistik Austria, Bearbeitung EHL

Um sich am Markt erfolgreich positionieren zu können, benötigt ein neues Serviced Apartmentprodukt üblicherweise rund 3 bis 4 Jahre. Die Apartmentpreise werden in der Anfangsphase üblicherweise niedriger angesetzt um Neukunden zu gewinnen. Nach der Einführungsphase steigen die Preise auf ein marktübliches Niveau. Dies berücksichtigen wir, indem in den ersten 4 Jahren eine unterschiedliche Indexsteigerung (Marktpenetration) der Zimmerpreise angesetzt wird.

DISKONTIERUNGSZINSSATZ

Bei dem zur Anwendung kommenden Diskontierungszinssatz für die Abzinsung der Cashflows in der Detailprognose handelt es sich um eine sogenannte Non-Growth-Yield, in welcher die Wachstumserwartungen nicht im Zinssatz, sondern in den Zahlungsströmen der einzelnen Cashflows selbst abgebildet werden.

Der Diskontierungszinssatz wurde von uns ausgehend von einem risikolosen Basiszinssatz zuzüglich der Risiken, die die Investition in eine vergleichbare Immobilie an einem vergleichbaren Standort ergeben, abgeleitet.

Als risikoloser Referenzzinssatz wird, die von der Österreichischen Nationalbank veröffentlichte, umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (UDRB) herangezogen. Diese ist die Durchschnittsrendite aus den einzelnen Renditen der am Sekundärmarkt umlaufenden Wertpapiere, wie zum Beispiel Anleihen, die regelmäßig berechnet und veröffentlicht werden und stellt somit ein Maß für die Höhe der Verzinsung bei mittelfristigen Geldveranlagungen dar.

Damit der längerfristige Entwicklungstrend Berücksichtigung findet, wird ein Durchschnitt der letzten Jahre herangezogen.

Jahr	UDRB
Veränderungsrate %	
2015	0,41%
2016	0,04%
2017	0,18%
2018	0,33%
2019	-0,09%
2020	-0,31%
2021	-0,26%
2022	1,28%
durchschnittlicher risikoloser Referenzzinssatz	0,20%

Quelle: ÖNB, Bearbeitung EHL

Die zukünftigen Liegenschaftserträge sind im Gegensatz zu Erträgen aus Staatsanleihen mit zusätzlichen Risiken (u.a. Standortrisiko, Sanierungs- und Modernisierungsrisiko, Drittverwendungsrisiko, Mietenentwicklungsrisiko, sonstige Objektrisiken) behaftet, welche in einem Zuschlag zum risikolosen Basiszinssatz Berücksichtigung finden.

Liegenschaften sind schwieriger zu verkaufen als festverzinsliche Wertpapiere. Diese geringere Mobilität wird durch einen Zuschlag erfasst. Die Höhe des Zuschlags hängt von der Art der Liegenschaft, der Größe, vom Standort usw. ab.



Der Liegenschaftszinssatz wird somit ausgehend von einem risikolosen Basiszinssatz zuzüglich der Risiken, die die Investition in eine vergleichbare Immobilie an einem vergleichbaren Standort ergeben und aufgrund unserer Markterfahrung für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eingeschätzt.

Um das Risiko der gegenständlichen Liegenschaft abzudecken, wird im gegenständlichen Fall der Diskontierungszinssatz aufgrund dieser Herleitung mit gerundet 5,0 % zum Ansatz gebracht.

KAPITALISIERUNGSZINSSATZ / LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (RESTWERT)

Der Liegenschaftszinssatz ist jene Rendite, die sich ein Käufer nach Ablauf des Betrachtungszeitraumes für den Kauf erwartet und wird im gegenständlichen Fall mit 5,50 % angenommen. Dieser Prozentsatz um 50 Basispunkte höher als der Diskontierungszinssatz, da angenommen wird, dass die Erträge in 10 Jahren einer höheren Unsicherheit unterliegen.

BRUTTORENDITE

Zusätzlich verweisen wir auf die sich im vierten Betriebsjahr ergebende Bruttorendite von rund 5 %, welche sich innerhalb der Bandbreite von erzielbaren Renditen am Markt befindet.



DCF-VERFAHREN SERVICED APARTMENTS

OPERATIV KI/MW/ALL IN/Service/Management												
Periode	Jahr 4	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2037	2033	2034
	7,7%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Apartmentauslastung	7,7%		5,5%	62,1%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%
ADR - Durchschnittspreis (nur nights)	92,9		80,3	88,3	88,5	92,9	94,1	99,3	107,7	106,9	105,8	113,5
ADR - Durchschnittspreis (aller days)	104,4		87,2	97,6	98,7	104,4	107,9	111,6	116,4	115,3	115,4	127,6
Revenue (nur nights)	65,3		41,5	52,3	63,9	65,3	68,6	70,9	74,1	75,8	78,7	81,1
Revenue (aller days)	74,5		45,1	57,5	70,9	74,5	77,1	79,7	82,2	85,2	88,1	91,1
Umsatz/Apartment	27.210		16.467	20.994	25.637	27.210	28.135	29.097	30.081	31.104	32.161	33.255
GOV/Apartment	14.341		7.017	10.079	13.101	14.341	14.974	15.527	16.153	16.802	17.475	18.172
GOV/Steigerung zum Vorjahr			63,6%	30,0%		9,5%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

OPERATIVES ERGEBNIS -GOP/Service/Management												
Periode	Jahr 4	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2037	2033	2034
	Var.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ergebnis			1.927	2.476	2.971	3.073	3.180	3.288	3.396	3.504	3.612	3.720
Fixkostensumme	90,0%		1.927	2.476	2.971	3.073	3.180	3.288	3.396	3.504	3.612	3.720
Fixkostensumme	11,0%		1,6	2,1	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3
EBITDA	100,0%		2.091	2.666	3.256	3.456	3.578	3.695	3.820	3.950	4.085	4.223
Personalkosten			481	538	597	597	606	616	626	636	646	657
in % der Fixkosten	17,3%		23,6%	20,2%	18,0%	17,3%	17,0%	16,7%	16,4%	16,1%	15,6%	15,5%
Ancore Kosten			301	353	407	415	428	441	454	468	483	498
in % der Fixkosten	12,0%		14,4%	13,2%	12,4%	12,0%	12,0%	11,9%	11,9%	11,9%	11,8%	11,8%
Operative Kosten gesamt			789	891	990	1.019	1.034	1.057	1.080	1.104	1.129	1.154
in % der Fixkosten	29,3%		37,4%	33,4%	30,4%	28,9%	28,0%	27,6%	27,0%	26,6%	26,0%	25,5%
Wartung	3,4%		167,2	213	263,5	263,5	278,5	288,0	297,7	307,8	318,1	328,7
in % der Fixkosten	5,4%		7,7%	8,7%	10,0%	11,7%	12,1%	12,6%	13,0%	13,4%	13,9%	14,4%
Energie	3,7%		104,5	107,0	121	124,7	130,5	135,6	141,5	147,7	154,7	161,3
in % der Fixkosten	3,7%		5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
Administrations / IT			418	495	607	673	644	666	688	717	736	761
in % der Fixkosten	18,0%		20,6%	18,6%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
Gesamte Kosten	47,3%		1.200	1.386	1.592	1.634	1.678	1.723	1.769	1.816	1.865	1.916
in % der Fixkosten	52,7%		27,4%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%
GOV (Gross Operating Profit)	1,821		891	1.280	1.664	1.821	1.897	1.972	2.051	2.134	2.219	2.308
in % der Fixkosten	52,7%		42,6%	40,6%	41,5%	42,2%	42,6%	43,0%	43,4%	43,8%	44,2%	44,6%
FFS/F			300	26,7	57	103,7	113,6	114,6	115,6	116,6	117,6	118,6
Restkosten			3,0%	1,0%	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Versicherung			10,5	13,3	16,3	17,9	18,5	19,1	19,8	20,4	21,1	21,7
in % der Fixkosten	3,0%		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Facilities incl. variable Component			787	1.181	1.251	1.261	1.401	1.440	1.488	1.538	1.579	1.618
in % der Fixkosten	4,0%		37,2%	45,3%	47,6%	49,2%	49,2%	49,2%	49,2%	49,2%	49,2%	49,2%
NOI (Net Operating Income) EBITDA - AGOP			93	59	227	339	369	401	434	468	504	547
in % der Fixkosten	0,8%		4,0%	2,2%	7,0%	9,8%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%

		falsch: max.com.at									
Periode	Jahr 4	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2033	2034
Fix Miete / Apartment / Jhr	9,600		6.200	9.300	9.600	9.600	10.560	10.480	10.763	11.055	11.414
Fix Miete / Apartment / Monat	800		517	775	800	800	880	873	897	921	951
Miete gesamt fix*	1.257	3,4%	787	1.181	1.257	1.257	1.294	1.331	1.355	1.405	1.454
in % der Miete	3,8%		37,7%	64,0%	38,6%	38,6%	34,2%	34,0%	35,0%	35,7%	35,0%
Variable Komponente begrenzt	104	3,4%			98	104	107	111	115	119	123
in % der Miete	3,0%				3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Miete gesamt (fix + var)	1.361		787	1.181	1.355	1.361	1.401	1.442	1.484	1.528	1.618
in % der Miete	39,4%		37,7%	44,3%	41,0%	39,4%	39,2%	39,0%	38,8%	38,7%	38,3%
Dach & Lift	3,2%		25	32	39	41	43	44	45	47	49
Verwaltung/Marketing	5,5%		10	13	15	17	18	18	19	20	21
Cash flow Pacht (nicht beim Verpächter)	1.302		752	1.136	1.300	1.302	1.340	1.379	1.419	1.460	1.547
LIAS: COVIRAGI RATIO (ROF)	1,3*		1,13	1,08	1,23	1,34	1,35	1,37	1,38	1,40	1,43
LIAB: COVIRAGI RATIO (BLINDA/Pacht)	1,1*		1,08	1,04	1,18	1,29	1,30	1,32	1,33	1,35	1,37

*: 4. Monat nach Lüftung mietfrei

VERKEHRSWERT (relevanter Cash Flow)

Periode	Jahr 4	2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2033	2034
Cash flow Miete (fix + variabel)			759	1.136	1.300	1.302	1.340	1.379	1.419	1.460	1.547
Summe			759	1.136	1.300	1.302	1.340	1.379	1.419	1.460	1.547
Jahresrentenbeitrag			759	1.136	1.300	1.302	1.340	1.379	1.419	1.460	1.547
Diskontierungszinssatz	5,00%		0,9599	0,9373	0,9163	0,8977	0,7535	0,7107	0,6763	0,6443	0,6139
Barwert (EUR)			716	1.030	1.123	1.071	1.050	1.029	988	949	17.263

Bruttokapitalwert 10 Jahre € 9.934.683
 Bruttokapitalwert vor Verfall € 17.763.178
 Bruttokapitalwert gesamt € 27.697.861

ab 10. Jahr Kapitalisierung 5,50%

Market value, soundest	€ 27.700.000
Market value, 100 Apartments gesamt*	€ 4.173,1/m²
Market value, pro m² gross NN	8,66€/m²

Durchschnittsertrag 10 Jahre	€ 1.313.766
Durchschnittsertrag/ Monat	€ 109.481
Moratorium Durchschnittsertrag/ Apartment	€ 862
Moratorium Durchschnittsertrag pro m² NF	€ 36
Rendite in %	5,00%

BEWERTUNGSANSÄTZE ERTRAGSWERTVERFAHREN

ROHERTRAG

Der Rohertrag der Liegenschaft ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen, welche üblicherweise über die Restnutzungsdauer als konstant angenommen werden.

Es sollen drei Geschäftslokale mit 240 m² Nutzfläche, 260 m² Nutzfläche und 40 m² Nutzfläche geschaffen werden. Für das Geschäftslokal mit 220 m² Nutzfläche wird ein fiktiver Netto-Hauptmietzins in Höhe von € 20,- je m² und Monat kalkuliert. Das Geschäftslokal mit 240 m² Nutzfläche ist gemäß Angaben des Auftraggebers bereits an den derzeitigen Mieter, vorvermietet zu einem netto Betrag von € 22,50 pro m². Für das Geschäftslokal mit 40 m² wird eine fiktive Nettomiete in Höhe von € 22,- angesetzt. Diese Mieten verstehen sich exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer sowie die auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Immobilie entstehen und nicht auf die Mieter überwält werden können. Dazu zählen die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten.

Zu den nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten zählen jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Vermieter, respektive Eigentümer der Liegenschaft, zu tragen sind. Für nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten werden 1,00 % der jährlichen Mieteinnahmen berücksichtigt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen und für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung wird für Instandhaltungskosten ein Betrag von € 10,00/m² Nutzfläche jährlich über die Nutzungsdauer des Gebäudes angesetzt.

Das Mietausfallwagnis wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Mietrückstände entsteht, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab. Im gegenständlichen Fall berücksichtigen wir hierfür 3 % des Rohertrages.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und
- andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständliche Liegenschaft setzen wir somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, unserer Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte, sowie vorliegender Vergleichstransaktionen einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 % an.

Zur Plausibilisierung dieses Zinssatzes verweisen wir auf die aktuellen Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

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

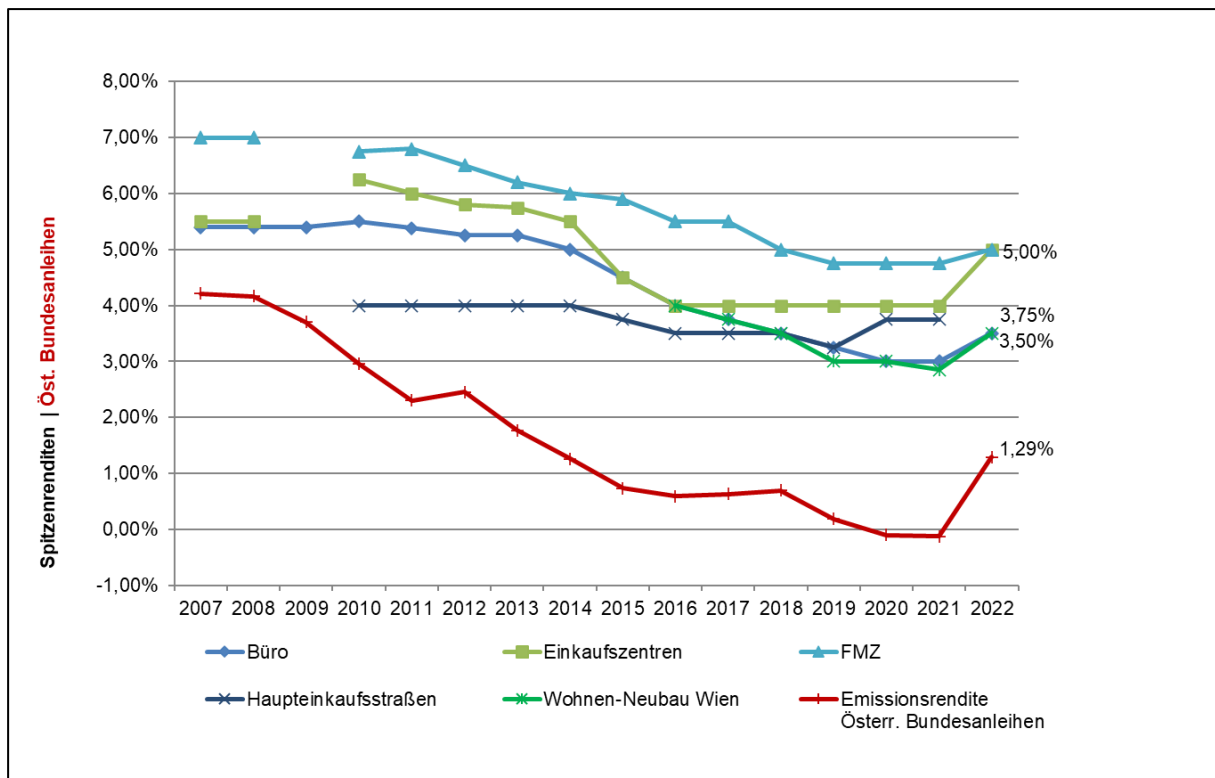
Quelle: Sachverständige, Heft 2/2022; Bearbeitung: EHL

Der Liegenschaftszinssatz stellt eine wesentliche Kenngröße im Ertragswertverfahren dar. Die aus dem Bewertungsergebnis resultierende Brutto-Anfangsrendite ist jedoch die zumeist am Markt verfügbare Kennzahl.

Wir stellen daher nachstehend als weitere Referenz die langjährige Entwicklung der Spitzenrenditen ab dem Jahr 2007 auf Basis unserer EHL Marktberichte in den Assetklassen Büro, Handel (Haupteinkaufsstraßen, Einkaufszentren, Fachmarktzentren) und Wohnen-Neubau Wien ab 2016 sowie der Emissionsrenditen österreichischer Bundesanleihen (Quelle: OeNB) dar.

Brutto-Spitzenrenditen für...	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Büro	5,40%	5,40%	5,40%	5,50%	5,38%	5,25%	5,25%	5,00%	4,50%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%	3,00%	3,50%
Einkaufszentren	5,50%	5,50%		6,25%	6,00%	5,80%	5,75%	5,50%	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	5,00%
FMZ	7,00%	7,00%		6,75%	6,80%	6,50%	6,20%	6,00%	5,90%	5,50%	5,50%	5,00%	4,75%	4,75%	4,75%	5,00%
Haupteinkaufsstraßen				4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	3,50%	3,50%	3,50%	3,25%	3,75%	3,75%	
Wohnen-Neubau Wien										4,00%	3,75%	3,50%	3,00%	3,00%	2,85%	3,50%
Emissionsrendite Österr. Bundesanleihen	4,21%	4,16%	3,70%	2,95%	2,30%	2,45%	1,77%	1,26%	0,73%	0,59%	0,63%	0,69%	0,18%	-0,10%	-0,13%	1,29%

Quelle: Marktberichte EHL, OeNB



Quelle: Marktberichte EHL, OeNB



RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Im gegenständlichen Fall gehen wir von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren aus.

VERVIELFÄLTIGER

Der Vervielfältiger wird als Barwertwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert.

SONSTIGE ZU-/ABSCHLÄGE

Für die vertraglich vereinbarten Mietzinsnachlässe der Geschäftsfläche „Zanoni“ werden die entsprechenden Beträge, in Summe € 92.850,- in Abzug gebracht. Die Inventarmiete über 120 Monate zu einem Betrag von € 916,99 pro Monat berücksichtigen wir mittels Zuschlag.



ERTRAGSWERTVERFAHREN GESCHÄFTSLOKALE

FINNA-H/FN fiktiv	Nutzfläche	Marktmiete p.m.	Marktmiete p.m. /m ²	Marktmiete p.a.
Geschäftslokal	220 m ²	€ 4.400	€ 20,00/m ²	€ 52.800
Geschäftslokal Zanoni L. MV-Frucht	240 m ²	€ 5.400	€ 22,50/m ²	€ 64.800
Geschäftslokal	40 m ²	€ 680	€ 17,00/m ²	€ 10.560
Summe	500 m ²	€ 10.680	€ 21,36/m ²	€ 128.160

JAHRGROBRERTRAG DER GEFENSCHAFT	500 m ²	€ 128.160
Instandhaltungskosten	€ 10,00 je m ² Fläche Geschäftslokal	-€ 5.000
nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten	1,00% der Mieteinnahmen	-€ 1.282
Mietausfallswagnis	3,00% der Mieteinnahmen	-€ 3.845
JAHRGROBRERTRAG DER GEFENSCHAFT		€ 118.034

Restruktionsdauer	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,50%
Vervielfältiger	24,9417

Jahresreinertrag x Vervielfältiger (Ertragswert der baulichen Anlagen)	€ 2.944.317
abzüglich Differenz Nachlass Zanoni 1. Jahr	-€ 3.750
abzüglich Differenz Nachlass Zanoni 2. Jahr	-€ 33.000
abzüglich Differenz Nachlass Zanoni 3. Jahr	-€ 56.100
zugänglich Inventarmiete Zanoni über 120 Monate	€ 916,66/Monat
Ertragswert	€ 2.961.466
ERTRAGSWERT VERKEHRSWERT zum Stichtag grundlos	€ 2.960.000

Rendite vom Rohwert	4,35%
Ertragswert/m ²	€ 5.920/m ²

BEWERTUNGSANSÄTZE RESIDUALWERTVERFAHREN

ERRICHTUNGSKOSTEN

Betreffend die Bau- sowie Baunebenkosten wurden umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmen sowie im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten in die Bewertung ein.

Die reinen Baukosten (inklusive Abbruchkosten) werden wie nachstehend angesetzt:

ERRICHTUNGSKOSTEN	Nutzfläche / Stk.		
Abbruchkosten	pauschal		€ 290.000
Tiefgarage	35 Stk	€ 15.000/Stk	€ 525.000
Baukosten Geschäftslokale	500 m ²	€ 1.750/m ²	€ 875.000
Baukosten Serviced Apartments	27 Stk	3.037,20 m ² € 2.950/m ²	€ 8.959.740
Kosten IT&C Zuschuss je Apartment	27 Stk	€ 12.000/Apt	€ 1.524.000
Reine Baukosten	3.567,20 m ²		€ 12.173.740

Die Baunebenkosten wurden mit 16 % der reinen Baukosten angenommen und beinhalten Kosten für Planung, Vermessungsarbeiten, Baustelleneinrichtung, Bauleitung, Baucontrolling und -monitoring, Bauversicherungen, Bewachung der Baustelle, Gebühren für Ämter und Behörden, Gutachten und sonstige Experten, Notariatskosten, etc. .

Unter der Annahme einer vorliegenden baubehördlichen Genehmigung verringern sich die Baunebenkosten auf rund 8 % der reinen Baukosten.

Weiters wird ein Prozentsatz von 3 % der reinen Baukosten für Unvorhergesehenes zum Ansatz gebracht.

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Finanzierungskosten werden mit 4,50 % über eine Bauzeit von 2 Jahren angesetzt, wobei angenommen wird, dass durchschnittlich 50 % der Baukosten über die Bauzeit finanziert werden. Die Finanzierungskosten beziehen sich auf die Baukosten, Baunebenkosten und Unvorhergesehenes.

VERMARKTUNGSKOSTEN

Für Vermarktungskosten, werden die im Vertrag vereinbarten Pre-Openingkosten sowie die TSA Fee, mit jeweils € 750,- pro Apartment angesetzt.



DEVELOPERGEWINN

Aufgrund unserer Recherchen bei Projektentwicklern und einschlägigen Marktteilnehmern schätzen wir den erwarteten Developerge Gewinn bei Projekten dieser Art und Größenordnung auf 6,00 % bezogen auf die Erlöse ein.

BAUZEIT/ABZINSUNG

Aufgrund der angenommenen Projektentwicklungszeit bis zur Fertigstellung von 2,5 Jahren wird das Residuum über diesen Zeitraum zum Stichtag des Gutachtens abgezinst.

Unter der Annahme eines baubehördlich genehmigten Projekts verkürzt sich die Projektentwicklungszeit um etwa ein Jahr, auf 1,5 Jahre.

ERWERBSNEBENKOSTEN

Die Erwerbsnebenkosten setzen wir mit 7,00 % des abgezinsten Grundwerts an.

TRAGFÄHIGER LIEGENSCHAFTSWERT ZUM STICHTAG

Der Projektwert nach Fertigstellung abzüglich der Errichtungskosten sowie des Developergewinns ergibt abgezinst den Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des zu Grunde gelegten Projektes.



RESIDUALWERTVERFAHREN

ERRICHTUNGSKOSTEN		Nutzfläche / Stk.		
Abrückkosten		pauschal		€ 290.000
Tiefgarage		35 Stk	€ 16.000/Stk	€ 525.000
Baukosten Geschäftslökre		500 m ²	€ 1.750/m ²	€ 875.000
Baukosten Serviced Apartments	127 Stk	3.037,28 m ²	€ 2.950/m ²	€ 8.959.740
Kosten FF&F Zuschuss je Apartment		127 Stk	€ 12.000/Apt	€ 1.524.000
Reine Baukosten		3.537,28 m ²		€ 12.173.740
Baunebenkosten			16,00%	€ 1.947.798
Unvorhergesehenes			3,00%	€ 365.212
Baukosten inklusive Baunebenkosten				€ 14.486.751
Finanzierungskosten Bau (Ausschöpfungsgrad 50%)		18 Monate	4,50%	€ 488.928
Kosten für TSA Fee	€ 750,- pro Apartment			€ 95.250
Kosten für Pre-Opening	€ 750,- pro Apartment			€ 95.250
Errichtungskosten				€ 15.166.178
ERRICHTUNGSKOSTEN				€ 15.166.000
VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG				
Ertragswert Geschäftslökre				€ 2.960.000
Ertragswert Serviced Apartments				€ 27.200.000
VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG				€ 30.160.000
PROJEKTWERT				
Projektwert nach Fertigstellung				€ 30.160.000
Errichtungskosten				€ 15.166.000
Residuum				€ 14.994.000
abzüglich Developer Gewinn in % der Erlöse			6,00%	€ 1.809.600
Projektwert				€ 13.184.400
Projektwert abgezinst		2,5 Jahre	4,50%	€ 11.810.537
abzüglich Erwerbsnebenkosten			7,00%	-€ 772.682
Projektwert gesamt				€ 11.037.855
PROJEKTWERT ZUM STICHTAG gerundet				€ 11.040.000
		<i>NNF gesamt</i>	3.537 m ²	€ 3.121/m ²
WERT NACH FERTIGSTELLUNG gerundet				€ 30.160.000
		<i>NNF gesamt</i>	3.537 m ²	€ 8.527/m ²



RESIDUALWERTVERFAHREN | BESONDERE ANNAHME BAUGENEHMIGUNG VORLIEGEND

Auftragsgemäß stellen wir ergänzend ein Bewertungsszenario unter der besonderen Annahme des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung dar. Die in diesem Szenario angepassten Bewertungsparameter sind unten rot gekennzeichnet (die Baunebenkosten reduzieren sich auf 8%; die verbleibende Projektentwicklungszeit reduziert sich auf die Bauzeit mit 1,5 Jahren).

ERRICHTUNGSKOSTEN		Nutzfläche / Stk.	
Abrückkosten		pauschal	€ 290.000
Tiefgarage		35 Stk € 15.000/Stk	€ 525.000
Baukosten Geschäftsläche		500 m ² € 1.750/m ²	€ 875.000
Baukosten Serviced Apartments	127 Stk	3.037,20 m ² € 2.950/m ²	€ 8.959.740
Kosten FF&F Zuschuss je Apartment		127 Stk € 12.000/Apt	€ 1.524.000
Reine Baukosten		3.537,20 m²	€ 12.173.740
Baunebenkosten		8,00%	€ 973.899
Unvorhergesehenes		3,00%	€ 365.212
Baukosten inklusive Baunebenkosten			€ 13.512.851
Finanzierungskosten Bau (Ausschöpfungsgrad 50%)		18 Monate 4,50%	€ 456.059
Kosten für TSA Fee	€ 750,- pro Apartment		€ 96.250
Kosten für Pre-Opening	€ 750,- pro Apartment		€ 96.250
Errichtungskosten			€ 14.159.410
ERRICHTUNGSKOSTEN			€ 14.159.000
VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG			
Ertragswert Geschäftslächen			€ 2.960.000
Ertragswert Serviced Apartments			€ 27.200.000
VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG			€ 30.160.000
PROJEKTWERT			
Projektwert nach Fertigstellung			€ 30.160.000
Errichtungskosten			€ 14.159.000
Residuum			€ 16.001.000
abzüglich Developergehalt in % der Erlöse		6,00%	€ 1.809.600
Projektwert			€ 14.191.400
Projektwert abgezinnt		1,5 Jahre 4,50%	€ 13.284.571
abzüglich Erwerbsnebenkosten		7,00%	-€ 869.091
Projektwert gesamt			€ 12.415.580
PROJEKTWERT ZUM STICHTAG gerundet			€ 12.420.000
	<i>NNF gesamt</i>	3.537 m ²	€ 3.511/m ²
WERT NACH FERTIGSTELLUNG gerundet			€ 30.160.000
	<i>NNF gesamt</i>	3.537 m ²	€ 8.527/m ²

GUTACHTEN

Der Verkehrswert der Projektliegenschaft in

A-1180 Wien, Währinger Gürtel 1, Jörgerstraße 2, Währinger Gürtel 3

inneliegend EZZ 1465 und 1466, KG 01514 Währing, BG Döbling

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen und Informationen, der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag und unter den besonderen Bewertungsannahmen wie folgt festgelegt:

€ 11.040.000,--

(in Worten: Euro Elfmillionenvierzigtausend)

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien



.....
Wolfgang Wagner MRICS
GESCHÄFTSFÜHRER
Allg. beeideter und gerichtlich zert.
Sachverständiger für Immobilien

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

§ 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

§ 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

§ 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2019-07: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt). Maßgeblich ist immer ein, für die Art der Immobilie adäquater, Vermarktungszeitraum.

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

§ 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenerstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

§ 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

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 sind oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichtes ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbüchlichen Rechten und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

§ 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

§ 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

§ 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

§ 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

§ 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

§ 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per email; Papieraufbereitungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150,- Euro pro angefangene halbe Stunde, 100,- Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

§ 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

§ 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist - ausgenommen bei Personenschäden - in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.



Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

§ 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtenauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar. Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diefalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

§ 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

§ 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Aufforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

§ 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

§ 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.

§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

§ 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

§ 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Austrian Standards Institute: ÖNORMEN** B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (3. akt. u. erw. Auflage, 2014)
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Faudon/Malai/Trenner:** Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs:
Zeitschrift „Sachverständige“

Hauswurz/Prader:
Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis
(2. akt. Auflage, 2013)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(9. Auflage, 2020)

Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, Eleventh Revised Edition: Hotel Association of New York City, New York, New York; Hospitality Financial and Technology Professionals Austin, Texas; American Hotel & Lodging Educational Institute Orlando, Florida ISBN: 978-0-86612-447-8

Hotelbau: Fachzeitschrift für Hotelimmobilien – Entwicklung: Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH

Stabentheiner: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

STAHR II – Erfolg ist planbar: Das Controlling-Handbuch für Österreichs Hotellerie, 2. Auflage 2021, Trauner Verlag + Buchservice GmbH ISBN: 978-3-99062-961-1

SPA & Wellness Management, Impulse für Optimierung und Profit: Matthaes Verlag GmbH 2020 ISBN 978-3-87515-319-4