



3413 Steinriegl, Hochstraße 24
p.A. 1010 Wien, Postgasse 19/21

Tel. 01/715 20 09
Fax 01/715 20 09-66
office@maritzczak.at

Dr. Ihor-Andrij Maritzczak, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Liegenschaftsbewertungen

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

74E 25/24s

Simmeringer Hauptstraße 112-114/Braunhubergasse 1

54/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

1. B-LNr.: 61, 213/5281-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 1 Stg 1/2
2. B-LNr.: 62, 868/5281-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 2 Stg 1/2
3. B-LNr.: 60, 307/5281-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 3 Stg 1/2

jeweils der Liegenschaft EZ 3642 (=Baurechtseinlage EZ 180) GB 01107 Simmering
in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114/Braunhubergasse 1

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Wels eGen**
Kaiser Josef-Platz 58
4600 Wels

vertreten durch: **Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft**
Europaplatz 1a
4020 Linz

Verpflichtete Partei: **Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)**
Singerstraße 6/5
1010 Wien

wegen: EUR 1.168.846,00 samt Anhang
Zwangsversteigerung von Liegenschaften

1-fach-elektronisch

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES	1
1.1. Auftraggeber.....	1
1.2. Auftrag.....	1
1.3. Bewertungsstichtag.....	1
1.4. Grundlagen.....	1
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	4
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	4
1.7. Umsatzsteuer	4
2. BEFUND	6
2.1. Grundbuchsstand	6
2.2. Lage.....	7
2.3. Flächenwidmung und Bebauung	9
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration.....	10
2.5. Umgebungslärm	11
2.6. Gebäude	11
2.6.1. Baurecht.....	13
2.6.2. Besondere Vereinbarungen	13
2.6.3. Bau- und Erhaltungszustand	14
2.6.4. Kontaminierungen.....	14
2.6.5. Offene Rechnungen und Aufträge	14
2.6.6. Objektart	14
2.6.7. Hausbesorger.....	14
2.6.8. Sockelsanierung / Bauaufträge	14
2.6.9. Reparaturrücklage	15
2.6.10. Ö-Norm B-1300.....	15
2.6.11. Reparaturvorschau.....	15
2.6.12. Energieausweis	15
2.7. Geschäfte	15
2.7.1. Geschäft 1 Stg 1/2.....	16
2.7.1.1. Bestandrechte.....	22
2.7.1.2. Kautionen.....	23
2.7.1.3. Baurechtszins	23
2.7.1.4. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	23
2.7.2. Geschäft 2 Stg 1/2.....	23
2.7.2.1. Bestandrechte.....	31
2.7.2.2. Kautionen.....	31
2.7.2.3. Baurechtszins	31
2.7.2.4. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	31
2.7.3. Geschäft 3 Stg 1/2.....	32
2.7.3.1. Bestandrechte.....	37
2.7.3.2. Kautionen.....	37
2.7.3.3. Baurechtszins	37
2.7.3.4. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	37
2.7.4. Bau- und Erhaltungszustand:	38

2.7.5. Kautionen.....	38
2.7.6. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte	38
3. BEWERTUNG	39
3.1. Allgemeines.....	39
3.2. Ertragswert	41
3.2.1. Ertragswert Geschäft 1 Stg 1/2.....	42
3.2.2. Ertragswert Geschäft 2 Stg 1/2	43
3.2.3. Ertragswert Geschäft 3 Stg 1/2.....	44
3.3. Zusammenfassung	45
4. FOTODOKUMENTATION	46
5. BEILAGEN	47

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien
Beschluss vom 26.04.2024

1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der

1. B-LNr.: 60, 307/5281-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 3 Stg 1/2
2. B-LNr.: 61, 213/5281-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 1 Stg 1/2
3. B-LNr.: 62, 868/5281-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 2 Stg 1/2

jeweils der Liegenschaft EZ 3642 (=Baurechtseinlage EZ 180), Grundbuch 01107 Simmering mit der Liegenschaftsadresse 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114/Braunhubergasse 1 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 25.03.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme
03.06.2024

1.4. Grundlagen

- Befundaufnahme am 03.06.2024 in Anwesenheit:
 - des gefertigten SV
 - jeweiligen Mieters/Filialleiters
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde, insbesondere
 - Pläne
 - Bescheid der MA35- ÖB/11-105/2000, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 21.11.2000 (Errichtung eines Wohnhauses, Baubewilligung)
 - Technischer Bericht zu MA35-ö.B/11-105/2000 vom 21.11.2000
 - Bescheid der MA37-BB/11-229/2000, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 02.07.2002 (Errichtung eines Wohnhauses, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben)

- Bescheid der MA37-BB/11-196/2002, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 10.01.2003 (Errichtung eines Wohnhauses, 2. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben)
- Bescheid der MA46-G/11-97/2003, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 16.06.2003 (I. Gebrauchserlaubnis Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung 1960 StVO, II. Gebrauchsabgabe)
- Konsensübermittlung der MA 37-BB/11-46/2003, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 30.07.2003
- Technischer Bericht von der Architektengruppe U-Bahn, Bauvorhaben 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 30.07.2003
- Bescheid der MA 37-A/11-104/2002, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 18.11.2002 (Baubewilligung für 2 Personenaufzüge Nr. 1/10587 und 1/10588)
- Feststellungsanzeige – Aufzug der MA 37-A/11-57/2003 zu MA 37-A/11-104/2002, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 11.04.2003 (2 Personenaufzüge Nr. 1/10587 und 1/10588)
- Bescheid der MA28 – G-5942/03, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 02.05.2003 (Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges Konstatierung)
- Bescheid der MA28-B-G-827531/18, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 04.10.2018 (Gehsteigübernahme)
- Bescheid der MA 37-BB/11-161/2003, 11., Simmeringer Hauptstr. 112-114 vom 26.11.2003 (Gehsteigerstellung- Kostenersatz)
- Einsichtnahme in die Betriebsanlagenakte beim Magistrat der Stadt Wien
 - Bescheid zu GZ 451624-2020,17, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112/2 (Ali Kösker) vom 06.08.2020 (Betriebsanlage, Feststellung gemäß § 359b GewO 1194)
 - Bescheid zu GZ 81047-2023, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112 (Patron Lounge) vom 06.06.2023 (Betriebsanlage, Feststellung gemäß § 359b GewO 1194) samt Plan
 - Bescheid da MBA 11- BA 7036/02 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114 (Zielpunkt Warenhandel GmbH & Co KG vom 16.01.2003 (Betriebsanlage, Feststellung gemäß § 359b GewO 1994)
 - Bescheid GZ 305785-2017-4, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 114/2, Billa AG vom 16.06.2017 (Betriebsanlage, Feststellung gemäß § 359b GewO 1994, Aufhebung von Auflagen) samt Plan
 - Bescheid GZ 658 140-2018-20, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 114/1, PTA Handels und Breitungs GmbH vom 10.12.2018 (Betriebsanlage, Feststellung Gemäß §359b GewO 1994) samt Plan
- Einsichtnahme in die elektronische Urkundensammlung, insbesondere
 - Nutzwertberechnung zu TZ 11911/2006
 - Gutachten gem. § 6 Abs 1 WEG 2002 zu TZ 11911/2006
- Schreiben der Hausverwaltung Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft vom 25.06.2024, 29.07.2024 und 30.07.2024 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
 - Vorschreibungen per 01.08.2024
 - Vorschreibung Bauzins vom 16.01.2023 – am 30.07.2024 übermittelt

- Energieausweis vom 01.01.2009 (Geschäfte)
- Mietenkonto Lokal 1+2
- Mietenkonto Lokal 3
- Betriebskostenabrechnung Lokal 1+2 vom Juni 2024
- Betriebskostenabrechnung Lokal 3 vom Juni 2024
- Energieausweis vom 03.08.2018 (Wohngebäude)
- Kaufvertrag Lokal 3 vom 21.09.2018
- Seite 6 vom Nutzwertgutachten (Ermittlung Nutzwerte)
- Bekanntgabe eines Mitarbeiters der verpflichteten Partei samt übermittelten Unterlagen, unter anderem
 - Energieausweis vom 03.08.2018 (Wohngebäude) und vom 01.01.2009 (Geschäfte)
 - Mietverträge
 - Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 10.08.2006
 - Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 07.12.2005 (Nutzwertfestsetzung)
 - Baurechtsvertrag
- Schreiben der betreibenden Partei samt übermittelten Unterlagen wie
 - Mietverträge
 - Mietzinsvorschreibungen per 01.01.2024
 - Zahlungsbestätigung der verpflichteten Partei an die Eigentümergemeinschaft vom 14.05.2024
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7135 vom 15.10.1998
- Grundbuchsauszug u.a. vom 29.04.2024
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
 - Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage – 2012
 - Seiser-Kainz, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2014
 - Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
 - Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
 - Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
 - ÖNORM B1802
 - Immobilienpreisspiegel, immonetzt.at
 - Erhebungen über Grundstückspreise
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
 - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
 - Jedem potentiellen Ersteher wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.

- Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.
- Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiteres ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

1.7. Umsatzsteuer

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1988. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne

Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

2. BEFUND

2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering

EINLAGEZAHL 3642

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug

*** A2-

Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 60, 61, 62

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-

Blatt ***

Letzte TZ 2129/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2885/2024

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

***** A1 *****

BAURECHT bis 2099-09-30 an EZ 180

***** A2 *****

1 a 8728/2005 Eröffnung der Einlage für Baurecht

***** B *****

60 ANTEIL: 307/5281

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

e 11911/2006 Wohnungseigentum an Geschäft 3 Stg 1/2

j 10382/2018 IM RANG 9396/2018 Kaufvertrag 2018-09-21 Baurecht

k 8711/2021 Namensänderung

l gelöscht

61 ANTEIL: 213/5281

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 11911/2006 Wohnungseigentum an Geschäft 1 Stg 1/2

b 10305/2018 IM RANG 9395/2018 Kaufvertrag 2018-09-21 Baurecht

c 8711/2021 Namensänderung

d gelöscht

62 ANTEIL: 868/5281

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 11911/2006 Wohnungseigentum an Geschäft 2 Stg 1/2

b 10305/2018 IM RANG 9395/2018 Kaufvertrag 2018-09-21 Baurecht

c 8711/2021 Namensänderung

d gelöscht

***** C *****

1 a 8728/2005

REALLAST des Bauzinses von jährl EUR 44.089,15 gem Pkt V

Baurechtsvertrag 2004-12-17 für WIENER LINIEN GmbH & Co KG

6 a 11911/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002 gem Pkt III Baurechts- und

Wohnungseigentumsvertrag 2006-08-10

10 auf Anteil B-LNR 60 61 62

a 10383/2018 Pfandurkunde 2018-09-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.198.000,--

für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c gelöscht

11 auf Anteil B-LNR 60 61 62

a 8711/2021 Hypothekarvereinbarung 2021-08-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.206.400,--

für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)

12 auf Anteil B-LNR 60 61 62
a 9993/2023 Hypothekarvereinbarung 2021-08-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 113.600,--
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
13 auf Anteil B-LNR 60 61
a 2129/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.168.946,00
Antragskosten EUR 3.293,00
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 094566v) (74E 25/24s)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 29.04.2024 09:13:17

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, also ohne die intabulierten Belastungen.

2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering. Simmering liegt im Südosten Wiens. Das Bezirksgebiet von Simmering grenzt im Norden an den Donaukanal, im Süden an die niederösterreichische Gemeinde Schwechat. Im Osten grenzt der Bezirk an Favoriten und im Norden verläuft die Grenze im Zickzack durch das Betriebsbaugelände der Landstraße. Ein hoher Anteil des Bezirksgebietes ist Grünland (44,4 %). Der Norden und Osten sind weitgehend verbaut. Im Südwesten nimmt der Wiener Zentralfriedhof umfangreiche Flächen ein.

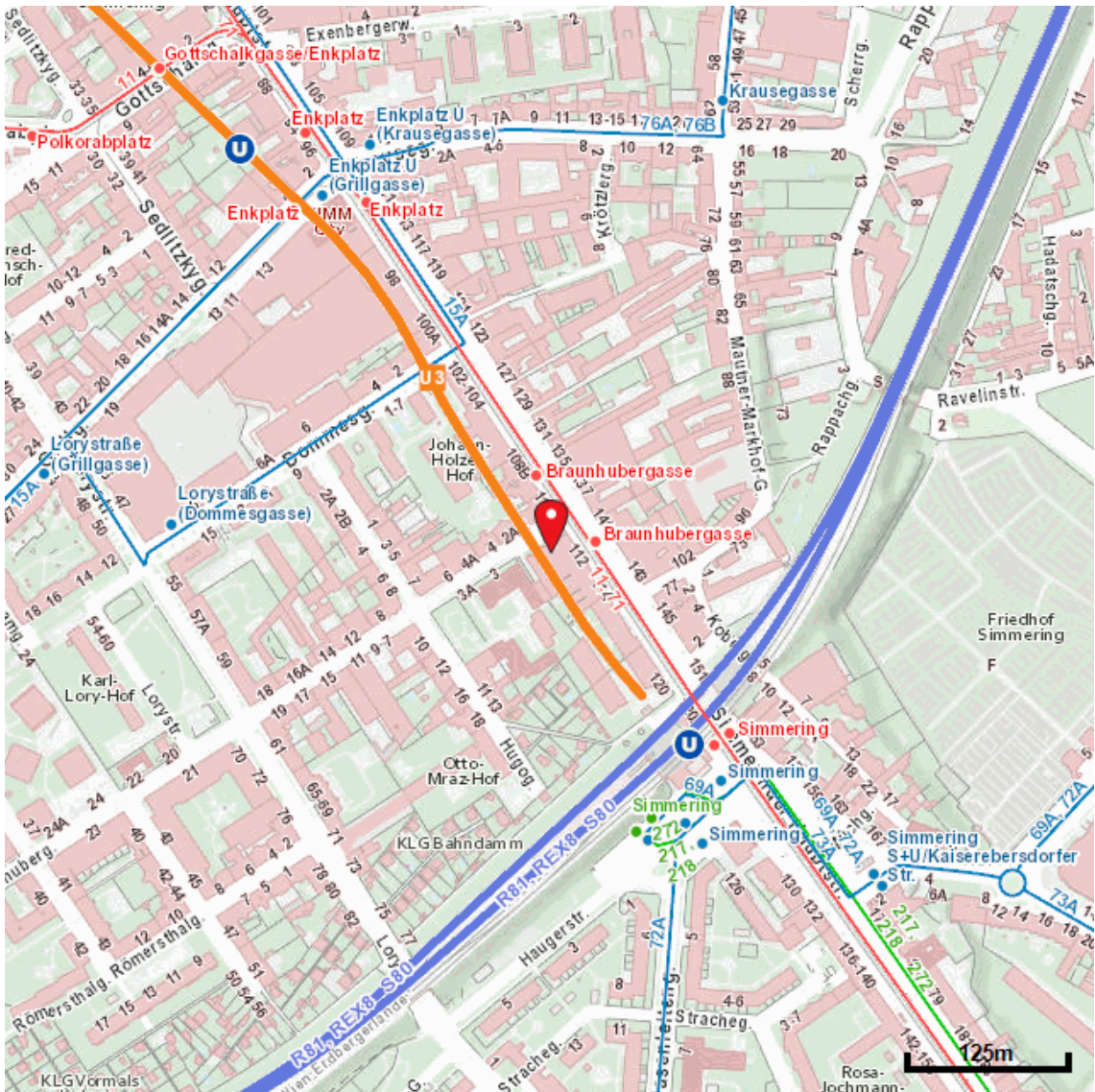
Der Gebäudeblock der Liegenschaft wird durch die Hugogasse, die Braunhubergasse, die Simmeringer Hauptstraße und dem Bahnhof Simmering tangiert.

Die Liegenschaft befindet sich in mittlerer Wohn- und sehr guter Geschäftslage mit starkem Verkehrsaufkommen (Durchzugsverkehr). Die KFZ - Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme beengt. Die Stadtausfahrten (Südosttangente und A4) sind gut erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel (u.a. U3, mehrere S-Bahnlinien, Straßenbahnen 11, 71, Autobuslinien 15 A, 69 A 72A, 73A) ist gegeben.

Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als sehr gute Geschäftslage bezeichnet werden.

Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



Die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Geschäftslage, in einer Geschäftsstraße 2. Ordnung mit sehr starkem Verkehrsaufkommen. Über 80% der Sockelzonen werden von Geschäften/Dienstleistungsbetrieben genutzt.



2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan als Wohngebiet, Bauklasse III straßenseitig an der Simmeringer Hauptstraße und Bauklasse III mit 16m Trakttiefe an der Braunhubergasse. Teilweise lautet die Widmung Wohngebiet Geschäftsviertel, Bauklasse I, 4,5 m.

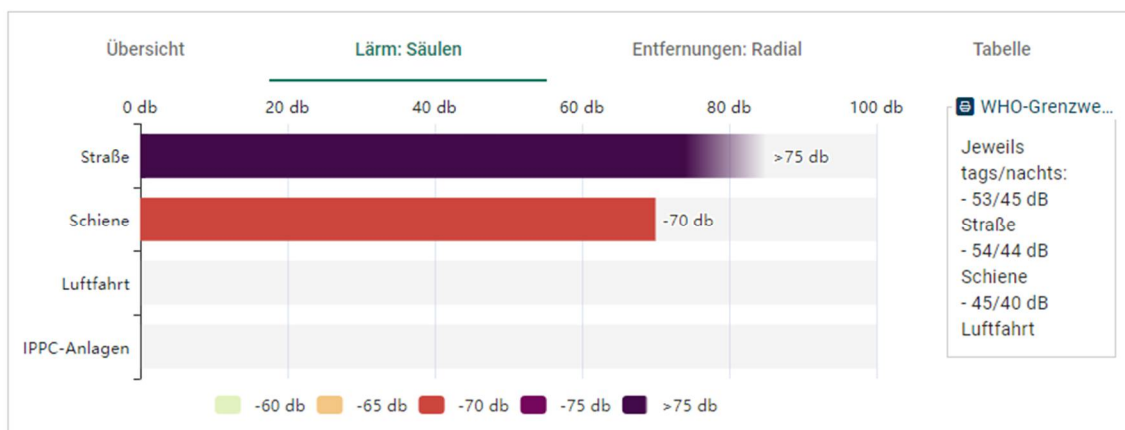
Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen.

2.5. Umgebungslärm

Das Bundes Umgebungslärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

Zum Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab. In einer Lärmkarte wird dargestellt, an welcher Stelle welche Lautstärke erreicht wird. Die flächenhafte Ermittlung von Immissionspegeln kann nur durch individuelle Untersuchung erfolgen.

Die gegenständliche Liegenschaft wird auf der Lärmkarte für Straßen- und Schienenverkehr tangiert. Auf der Fluglärmkarte scheint die Liegenschaft nicht auf.



2.6. Gebäude

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 21.11.2000 ein Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Die Fertigstellungsanzeige wurde am 04.04.2003 bei der MA 37 vorgelegt.

Das Gebäude besteht aus einem Trakt an der Simmeringer Hauptstraße und einem Trakt an der Braunhubergasse. Der Trakt in der Braunhubergasse steht fast zur Gänze auf dem U-Bahnbauwerk. Das Hauptgebäude besteht aus Erdgeschoß und 4 Obergeschoßen, sowie einem Dachgeschoß. Im Erdgeschoß sind an der Simmeringer Hauptstraße Geschäftsflächen angeordnet. Zum Nachbargrundstück in der

Braunhubergasse ist eine Zone zur Anlieferung für das Geschäftslokal 2
situiert.

Das Gebäude wird für Wohnzwecke, ausgenommen dem
Erdgeschoßbereich, genutzt. Insgesamt befinden sich 54 Wohnungen und
3 Geschäftslokale auf der Liegenschaft. Abstellplätze für KFZ sind keine
vorhanden.

Im Trakt Simmeringer Hauptstraße ist das Gebäude unterkellert. Im Keller
befinden sich Parteienkeller. Allgemein zugängliche oder nicht ausgebaute
Dachböden sind nicht vorhanden.

Weitere Angaben zur Liegenschaft²:

1. besondere Vereinbarungen der Eigentümer - *Es gibt keine besonderen Vereinbarungen.*
2. Außenstände der Eigentümerin - *siehe beigefügte Mieterkonten für Lokal 1+2 und Lokal 3*
3. derzeitige Vorschreibungen IH/BK - *siehe beigefügte BK-Abrechnung vom Jahr 2023 (BK Abrechnung 2024 folgt erst in den nächsten Tagen)*
4. Stand der Rücklage - *aktueller Stand: € 183.214,63*
5. Ist mit größeren Reparaturen in nächster Zeit zu rechnen - *Es sind in nächster Zeit keine größeren Reparaturen geplant.*
6. Ist mit spürbaren Erhöhungen der Instandhaltungsbeiträgen in nächster Zeit zu rechnen - *Nein, keine spürbaren Erhöhungen geplant.*
7. Gibt es eine HB Wohnung - *Nein, es gibt keine Hausbesorgerwohnung.*
- 7.1. Gibt es eine andere Regelung (Reinigungsinstitut) - *Reinigungsunternehmen Firma G.S.D.V. Reinigung*
8. Wer übernimmt die Schneeräumung - *Firma Reka GmbH ist für den Winterdienst beauftragt.*
9. Mitteilung, ob es ein Kellerabteil für die gegenständliche Wohnung gibt - *Keine Kellerabteile vorhanden.*
10. Allfällige Bauaufträge, Gerichts oder Schlichtungsverfahren - *weiteres E-Mail folgt*
11. Energieausweis - *siehe Anhang*
12. letzte Vorausschau - *Bauchrechtseigentum, daher keine Vorausschau*
13. Pläne in elektronischer Form - *im Anhang Plan Lokal 3*
14. Überprüfungsprotokoll nach B 1300 - *ist in Abklärung, hierzu folgt noch ein weiteres E-Mail*
15. Protokoll der letzten Eigentumsversammlung - *Bauchrechtseigentum, daher keine Eigentümerversammlung*
16. Wohnungseigentumsvertrag - *Kaufvertrag Lokal 3*
17. Nutzwertgutachten - *siehe Anhang*

² Diese Informationen stammen von der Hausverwaltung

2.6.1. Baurecht

Dem Grundbuchsatzug ist zu entnehmen, dass ein Baurechtsvertrag abgeschlossen wurde. Der Baurechtsvertrag wurde am 17.12.2004 abgeschlossen und ist bis 30.09.2099 aufrecht. Der lt Grundbuch vereinbarte und indexierte Baurechtszins für die gesamte Liegenschaft beträgt gegenwärtig jährlich € 73.149,78. Das Baurecht erlischt in 75 Jahren.

Im Falle des Zeitablaufs ist die Baurechtsbestellerin berechtigt die Übernahme des Bauwerkes zu verlangen. Diesfalls ist ein Viertel des Zeitwertes zu bezahlen.

2.6.2. Besondere Vereinbarungen

Gemäß Baurechtswohnungseigentumsvertrag zu TZ 11911/2006 wurde eine Abweichende Vereinbarung hinsichtlich der Tragung der Kosten getroffen. Unter anderem wurde wie folgt bestimmt:

- (1) Festgehalten wird die schon bisher geübte Aufteilung der Aufwendungen des gegenständlichen Wohn- und Geschäftshauses wie folgt:
- a) der Baurechtszins sowie die Rücklage nach § 31 WEG 2002 (in Höhe eines nach den jeweiligen Höchstsätzen des WGG für den Wohnungsbereich zu berechnenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages) sind von den Vertragsparteien im Verhältnis der Nutzwerte ihrer nunmehrigen Wohnungseigentumsobjekte zu tragen (Aufteilung sohin nach dem Nutzwertschlüssel) und
 - b) die Bewirtschaftungskosten (im Sinne der Betriebskosten lt. WGG bzw. MRG) sind im Verhältnis der Nutzflächen zu tragen (Aufteilung sohin nach dem Nutzflächenschlüssel). Dies mit Ausnahme der Kosten für Wasser und Abwasser (Kaltwasser), die mit Subzählern gezahlt und gesondert und direkt verrechnet werden (Fixkosten nach Nutzfläche, variable Kosten nach gezähltem Verbrauch).

Eine weitere Ausnahme stellen die Kosten der Lifts und der Waschküchen dar, die - mangels Inanspruchnahme durch die Objekte der BMG - allein von der GESIBA zu tragen sind. Die Verwaltungskosten der GESIBA wurden gegenüber der BMG wertgesichert pauschaliert, und zwar mit einem Betrag von € 0,22 pro m² Nutzfläche und Monat, wertgesichert auf Basis des VPI 2000 und dem Basismonat Dezember 2002. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Wird die vereinbarte 5-Prozent-Grenze überschritten, so wird die gesamte Veränderung zur Gänze berücksichtigt. Die Anpassung tritt mit jenem Monat ein, für den die 5 % übersteigende Indexzahl verlautbart wurde; demgemäß ist bei einer später erfolgten Verlautbarung die Indexdifferenz für die dazwischen liegenden Monate nachzuzahlen.

Die Geschäftslokale beteiligen sich nicht an den Kosten der Waschküchen und Lifte.

2.6.3. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, sofern es augenscheinlich feststellbar war, als gut bezeichnet werden. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau. Die Liegenschaft ist gepflegt.

2.6.4. Kontaminierungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine Kontaminierungen festgestellt. Es wurde nicht erhoben, ob welche vorliegen.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2277 in Simmering (1107) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.6.5. Offene Rechnungen und Aufträge

Von der Hausverwaltung wurden keine Angaben getätigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine offenen Rechnungen bestehen.

2.6.6. Objektart

Das Objekt ist als Wohngebäude im Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsobjekt) zu bezeichnen.

2.6.7. Hausbesorger

Es gibt keine Hausbetreuerin und keine Hausbesorgerwohnung. Die Haus- und Schneereinigung erfolgt über ein externes Unternehmen.

2.6.8. Sockelsanierung / Bauaufträge

Lt. Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine offenen Verfahren.

2.6.9. Reparaturrücklage

Der Stand der Rücklage beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung per 25.06.2024 rd. € 183.000,00. Es ist nicht mit größeren Reparaturen zu rechnen, welche die Rücklage beeinträchtigen.

2.6.10. Ö-Norm B-1300

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass eine Überprüfung nach der Ö-NORM B 1300 in Abklärung sei.

2.6.11. Reparaturvorschau

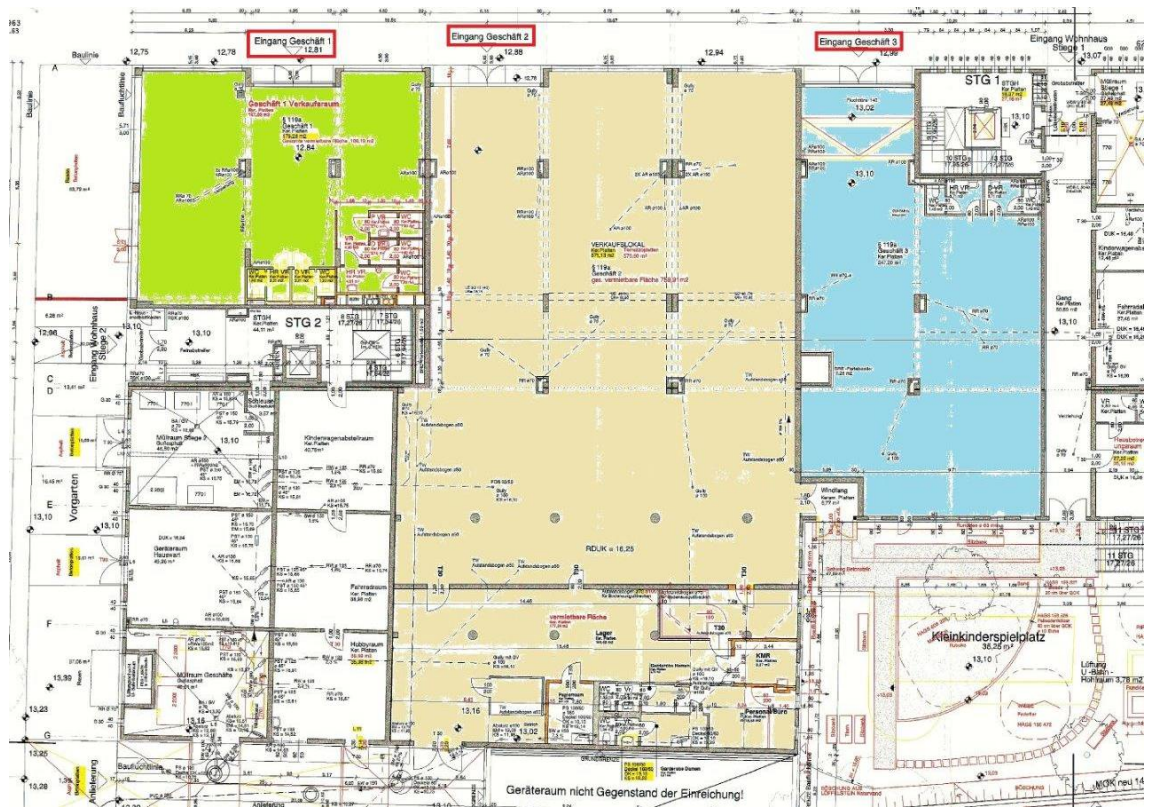
Eine Vorausschau wurde nicht übermittelt (siehe Punkt 2.6.).

2.6.12. Energieausweis

Es wurde für das Wohngebäude der gegenständlichen Liegenschaft am 19.12.2021 ein Energieausweis erstellt. Für die Geschäftslokale wurde am 01.01.2009 ein Energieausweis erstellt. Dieser ist bereits abgelaufen. Damals wurde ein spezifischer Heizwärmebedarf von 69kWh/m².a (B) ermittelt. Im Übrigen wird auf beiliegenden Energieausweis (auszugsweise) verwiesen.

2.7. Geschäfte

Das bewertungsgegenständlichen Geschäftslokale befindet sich im Erdgeschoß der Liegenschaft. Erschlossen werden diese straßenseitig direkt von der Simmeringer Hauptstraße. Beim Lokal 1 besteht auch eine Tür zur Braunhubergasse und beim Geschäftslokal 2 die Möglichkeit der Anlieferung über eine Rampe (ohne Gehsteigüberfahrt) in der Braunhubergasse. Die Raumhöhen betragen über 3m. Alle 3 Geschäfte verfügen über entsprechende Betriebsanlagengenehmigungen. Die Lokale sind wie folgt situiert:



2.7.1. Geschäft 1 Stg 1/2

Das Objekt gliedert sich in Gastraum und Barbereich, Küche, Schischa-Vorbereitung, Garderobe mit Mitarbeiter WC und einen Sanitärbereich. Es besteht für das Lokal eine aufrechte Betriebsanlagegenehmigung zur Ausübung des Gastgewerbes.

Nutzfläche³:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen):

Verkaufsraum	167,02 m ²
VR	4,90 m ²
P-VR	2,10 m ²
WC	1,82
D VR	2,10 m ²
WC	1,82 m ²
HR-VR	4,61 m ²
WC	1,82 m ²
<u>Nutzfläche</u>	<u>186,19 m²</u>

Lt. Plan weist das Lokal eine Nutzfläche von insgesamt 186,19 auf. Diese Fläche entspricht nicht jener des Nutzwertgutachtens. Im Nutzwertgutachten sind insgesamt 180,31m² ausgewiesen.

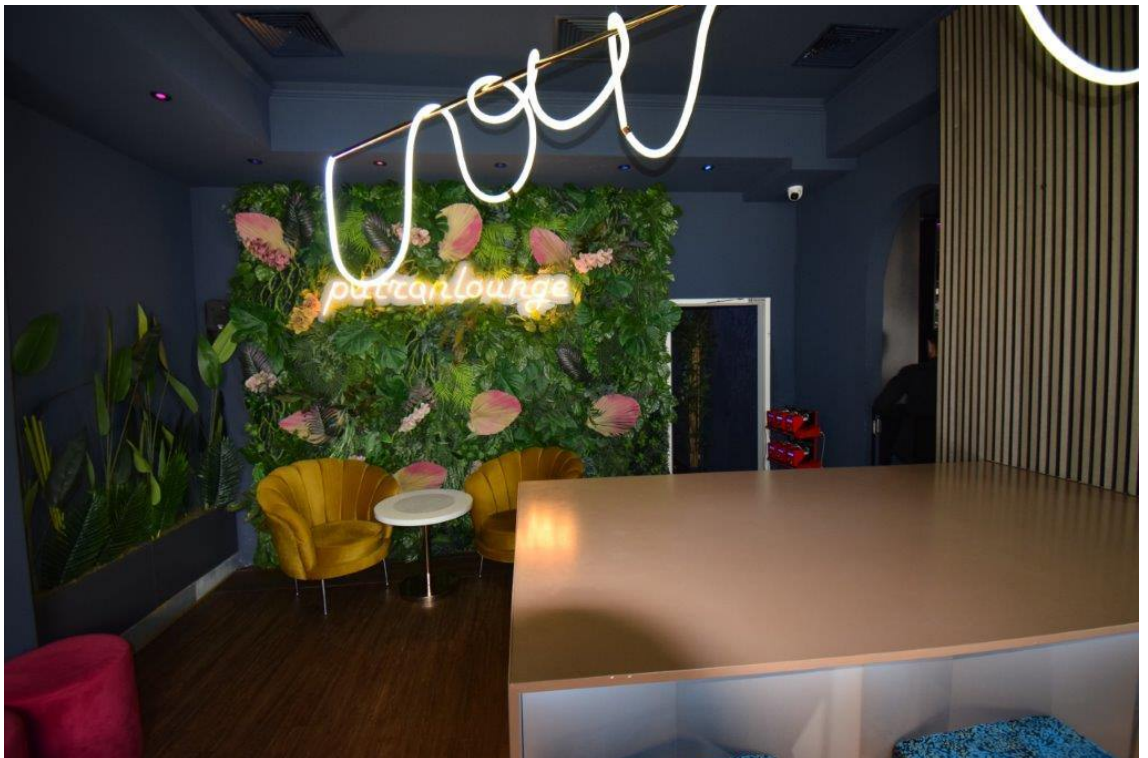
Widmung: Geschäftslokal

Beschreibung:

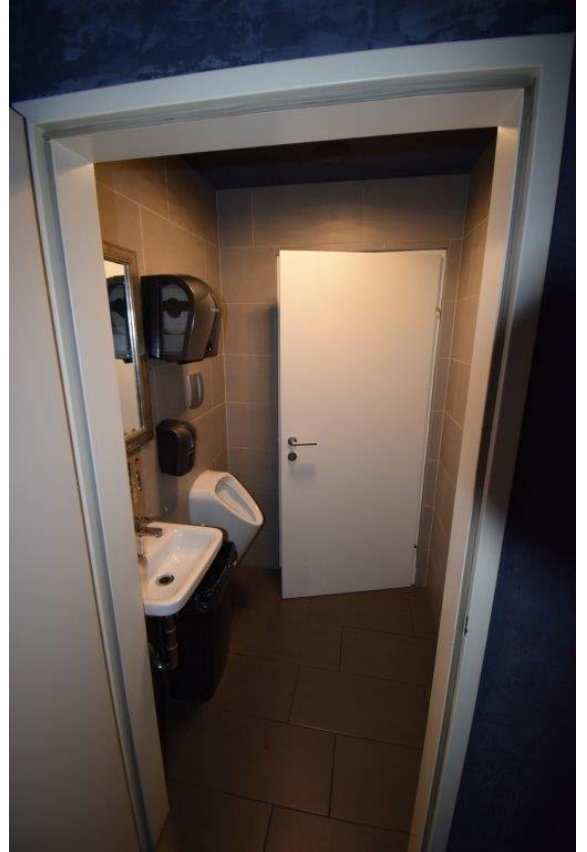
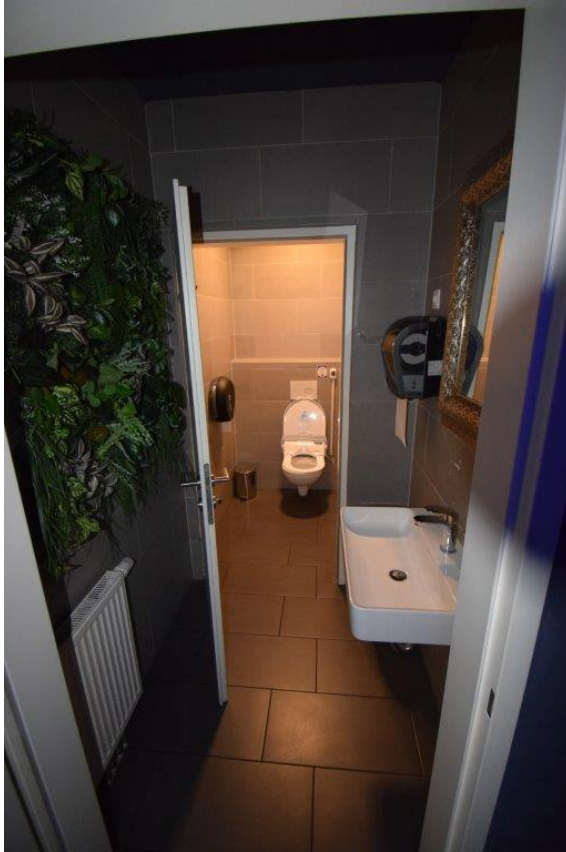
Boden: Parkett im Gastraum, Fliesen in Küche u. Sanitärbereich
Wände: gestrichen, im Sanitärbereich und Küche verflies
Decke: Zwischendecke und Lüftungskanäle, gestrichen
Fenster: großflächige Glaselemente; Drehtüren
Heizung: Fernwärme, Radiatoren
Kühlung: Split-Klimagerät
Lüftung: Lüftungsanlage
Sanitär 3 WC, 1 Pissoir, Waschbecken



³ dem beiliegenden Plan entnommen









2.7.1.1. Bestandrechte

Das gegenständliche Geschäftslokal wurde mit Mietvertrag vom 28.06.2016 auf unbefristete Dauer vermietet. Der seinerzeit vereinbarte Verwendungszweck war ausschließlich der Betrieb eines Kebap-Restaurants. Mit Vereinbarung vom 13.08.2018 ist der nunmehrige Betreiber des Geschäftslokals in den Mietvertrag eingetreten.

Der monatlich vorgeschriebene Hauptmietzins für das gegenständliche Geschäftslokal beträgt per 01.01.2024 € **3.690,88** zuzüglich Verwaltungskosten, Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Hauptmietzins	1	3.690,88 €	3.690,88 €
2	Betriebskosten	1	443,00 €	443,00 €
3	Verwaltungskosten	1	94,04 €	94,04 €
	Summe Positionen			4.227,92 €
	zzgl. 20% Umsatzsteuer			845,58 €
	Rechnungsbetrag			5.073,50 €

2.7.1.2. Kautionen

Für das gegenständliche Geschäftslokal wurde gem. Bestätigung vom 21.11.2018 eine Kaution in Höhe von € 15.500,00 geleistet.

2.7.1.3. Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt lt. der am 30.07.2024 für das Jahr 2023 übermittelten Vorschreibung € 235,05 netto pro Monat, das sind € 2.820,60 pro Jahr.

2.7.1.4. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Seitens der Hausverwaltung erfolgen die Vorschreibungen und Abrechnungen von Geschäft 1 und 2 in einem. Dies sei historisch gewachsen. Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, per 06.02.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

VORSCHREIBUNG Geschäft 1+2

IH-Rücklage:	€ 1.362,06
Verwaltungskosten:	€ 340,76
<u>Betriebskosten:</u>	<u>€ 1.606,24</u>
Nettovorschreibung:	€ 3.309,06
<u>MwSt</u>	<u>€ 389,40</u>
GESAMT:	€ 3.698,46

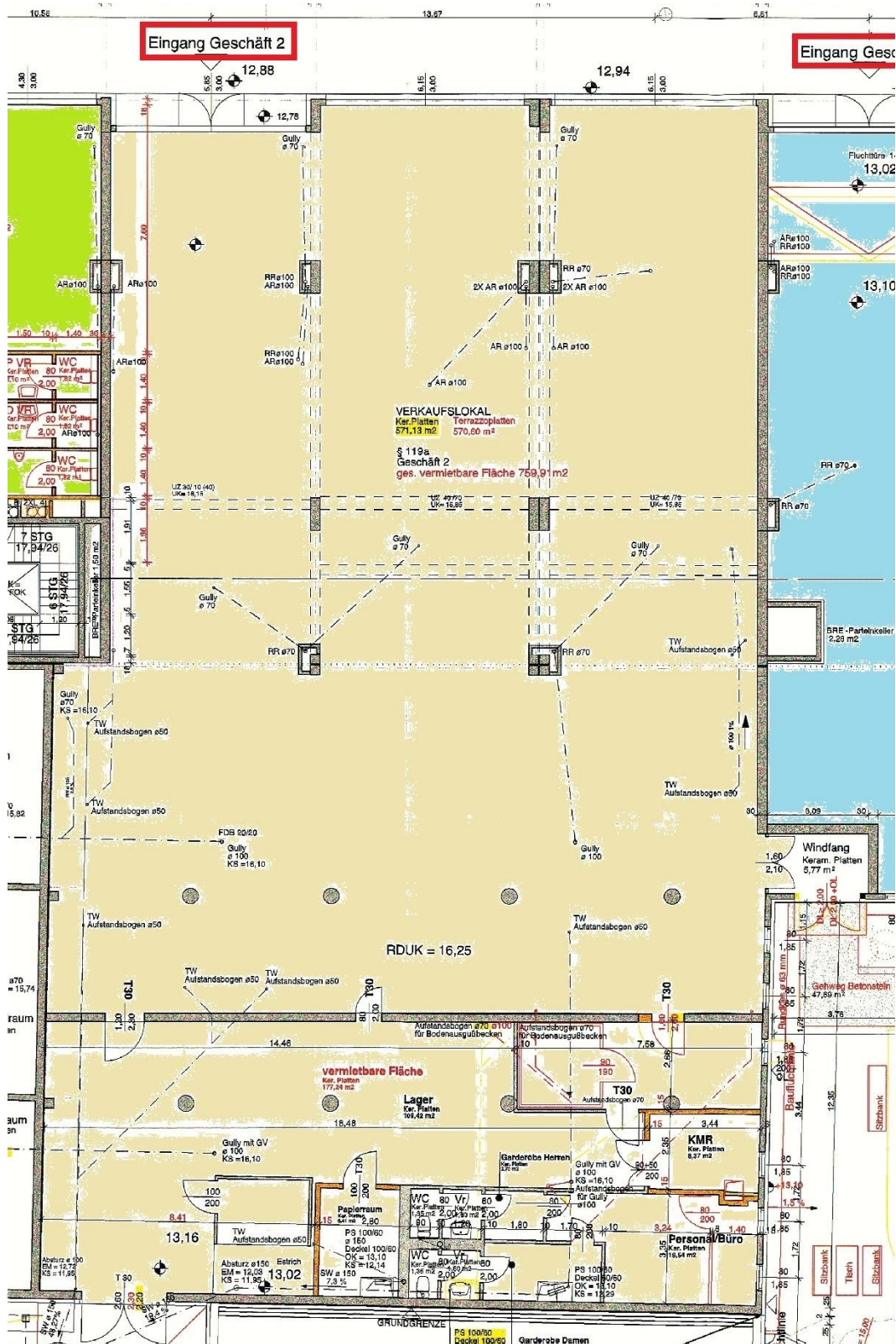
Dies ergibt für das Geschäft 1 Stg 1/2 folgende Vorschreibung, wobei die Rücklage nach Anteilen und die Betriebskosten nach m² aufzuteilen waren:

IH-Rücklage:	€ 268,38
Verwaltungskosten:	€ 65,79
<u>Betriebskosten:</u>	<u>€ 310,13</u>
Nettovorschreibung:	€ 644,30
<u>MwSt</u>	<u>€ 75,18</u>
GESAMT:	€ 719,48

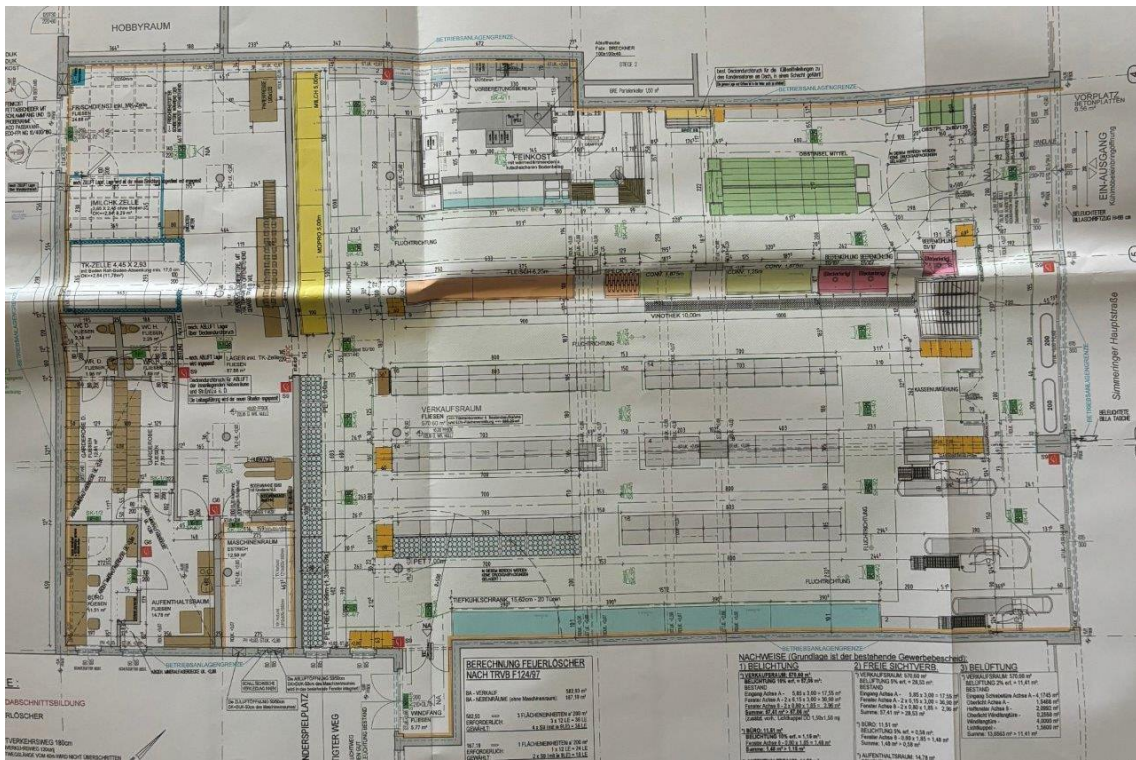
2.7.2. Geschäft 2 Stg 1/2

Das Objekt gliedert sich in Verkaufsraum, Lager inkl. Tiefkühlzelle, Maschinenraum, Aufenthaltsraum, Büro, Damen und Herrengarderoben samt Toilettenanlagen, Frischdienst inkl. MK-Zelle und TK, Zelle und einem Windfang. Es besteht für das Lokal eine aufrechte

Betriebsanlageneignung für eine Verkaufsstätte, für Waren des täglichen Bedarfs.



Auswechslungsplan (Baubehörde)



Plan Betriebsanlage vom März 2017

Nutzfläche⁴:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen):

Verkaufsraum	571,13 m ²
Schleuse	5,77 m ²
Lager	98,44 m ²
Kühlz	5,76 m ²
Vorbereitung	13,12 m ²
KMR	8,38 m ²
Büro	4,70 m ²
Personal	13,57 m ²
Gard H	2,70 m ²
WR	1,80 m ²
WC	1,35 m ²
Gard D	6,31 m ²
WR	1,80 m ²
WC	1,35 m ²
Papierraum	8,41 m ²
TKZ	5,60 m ²
Kühlzelle	3,36 m ²
<u>Nutzfläche</u>	<u>753,55 m²</u>

Lt. Plan weist das Lokal eine Nutzfläche von insgesamt 753,55 auf. Diese Fläche entspricht jener des Nutzwertgutachtens.

Widmung: Geschäftslokal

⁴ dem beiliegendem Plan entnommen

Beschreibung:

Boden: Fliesen

Wände: gestrichen, im Sanitärbereich, Garderobe, etc. tlw. verflies

Decke: Zwischendecke und Lüftungskanäle, gestrichen

Fenster: großflächige Glaselemente; Drehtüren

Heizung: Fernwärme, Lüftungsanlage

Kühlung: Lüftungsanlagen über Dach

Lüftung: Lüftungsanlage

Sanitär 2 WC, Waschbecken











2.7.2.1. Bestandrechte

Das gegenständliche Geschäftslokal wurde mit Mietvertrag vom 23.11.2016 auf unbefristete Dauer vermietet. Der vereinbarte Verwendungszweck ist der Betrieb eines Handelsgewerbes mit Waren aller Art zuzüglich Serviceleistungen.

Der monatlich vorgeschriebene Hauptmietzins für das gegenständliche Geschäftslokal beträgt per 01.01.2024 € **10.479,38** zuzüglich Verwaltungskosten, Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Hauptmietzins	1	10.479,38 €	10.479,38 €
2	Betriebskosten	1	1.606,24 €	1.606,24 €
3	Verwaltungskosten	1	340,76	340,76 €
	Summe Positionen			12.426,38 €
	zzgl. 20% Umsatzsteuer			2.485,28 €
	Rechnungsbetrag			14.911,66 €

2.7.2.2. Kautionen

Es wurde nicht bekannt geben, ob eine Kaution geleistet wurde.

2.7.2.3. Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt lt. der am 30.07.2024 für das Jahr 2023 übermittelten Vorschreibung € 957,86 netto pro Monat, das sind € 11.494,28 pro Jahr.

2.7.2.4. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Seitens der Hausverwaltung erfolgen die Vorschreibungen und Abrechnungen von Geschäft 1 und 2 in einem. Dies sei historisch gewachsen. Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, per 06.02.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

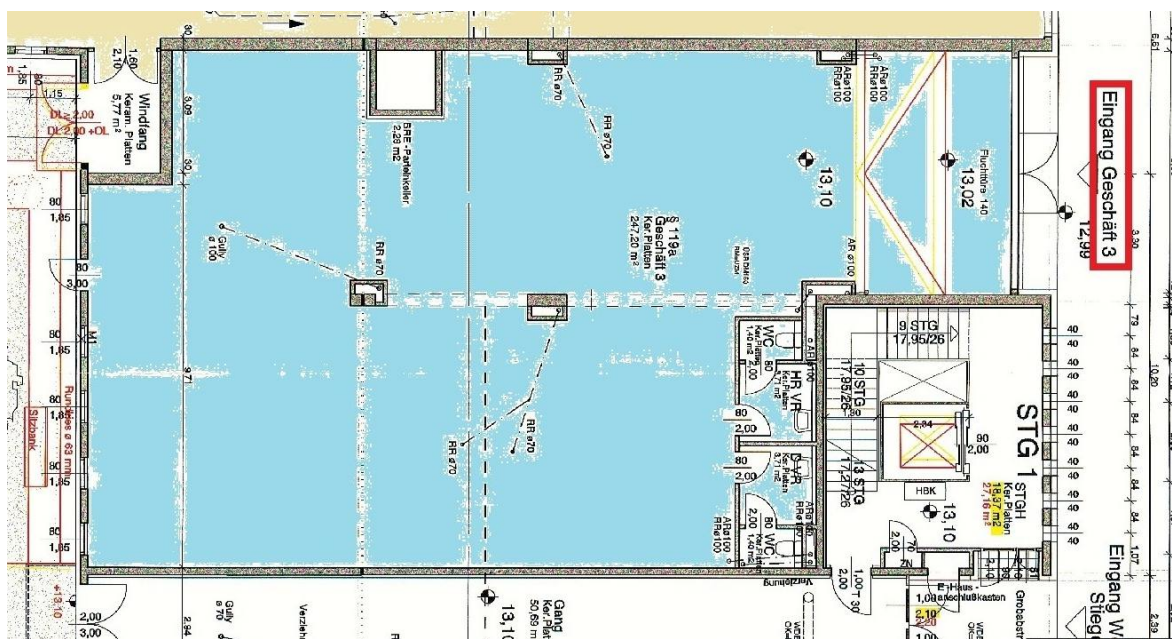
VORSCHREIBUNG Geschäft 1+2	
IH-Rücklage:	€ 1.362,06
Verwaltungskosten:	€ 340,76
<u>Betriebskosten:</u>	<u>€ 1.606,24</u>
Nettovorschreibung:	€ 3.309,06
<u>MwSt</u>	<u>€ 389,40</u>
GESAMT:	€ 3.698,46

Dies ergibt für das Geschäft 2 Stg 1/2 folgende Vorschreibung, wobei die Rücklage nach Anteilen und die Betriebskosten nach m² aufzuteilen waren:

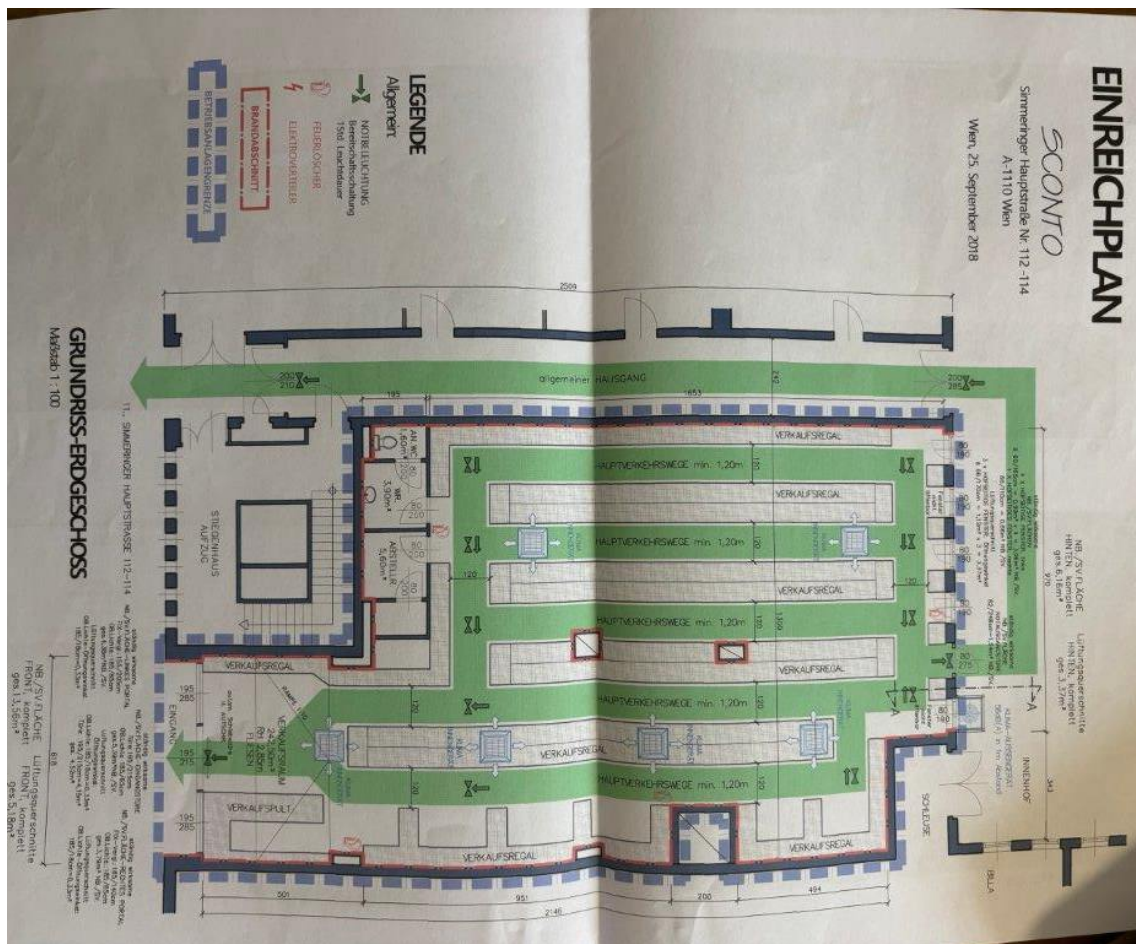
IH-Rücklage:	€ 1.093,68
Verwaltungskosten:	€ 274,97
<u>Betriebskosten:</u>	<u>€ 1.296,11</u>
Nettovorschreibung:	€ 2.664,76
<u>MwSt</u>	<u>€ 314,22</u>
GESAMT:	€ 2.978,98

2.7.3. Geschäft 3 Stg 1/2

Das Objekt gliedert sich in Verkaufsraum (Geschäft) samt Herren und Damen-WC mit jeweils einem Vorraum. Es besteht für das Lokal eine aufrechte Betriebsanlageneignung zur Ausübung des Handelsgewerbes mit Ausnahme des reglementierten Handelsgewerbes.



Auswechslungsplan (Baubehörde)



Plan Betriebsanlage vom Dezember 2018

Nutzfläche⁵:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen):

Verkaufsraum	247,20 m ²
HR VR	3,71 m ²
WC	1,40 m ²
D VR	3,71 m ²
WC	1,40 m ²
<u>Nutzfläche</u>	<u>257,42 m²</u>

Lt. Plan weist das Lokal eine Nutzfläche von insgesamt 257,42m² auf. Diese Fläche entspricht nicht jener des Nutzwertgutachtens. Im Nutzwertgutachten sind insgesamt 257,56m² ausgewiesen.

Widmung: Geschäftslokal

Beschreibung:

Boden: Fliesen

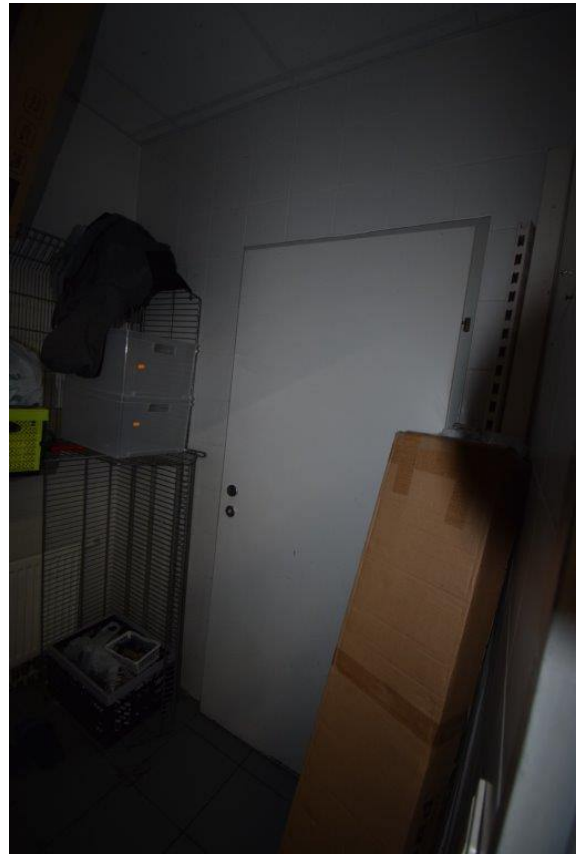
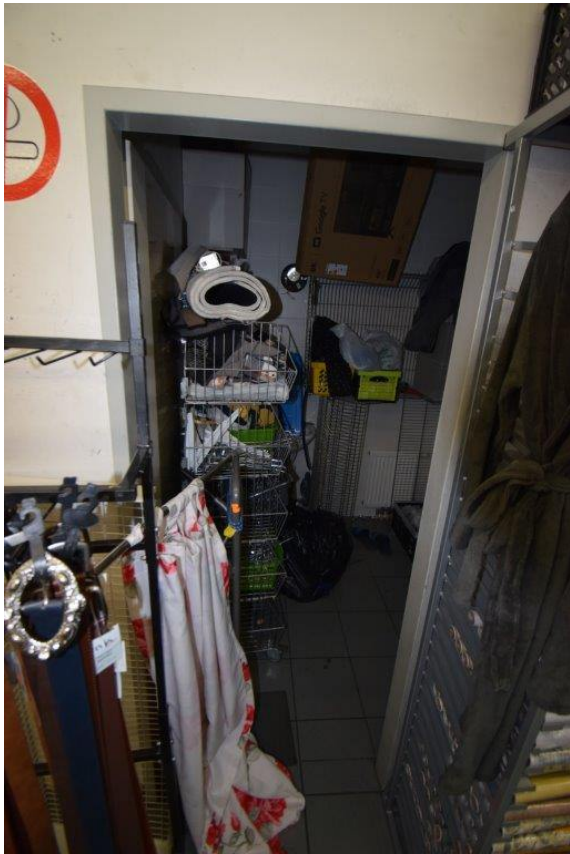
Wände: gestrichen, im Sanitärbereich verflies

⁵ dem beiliegendem Plan entnommen

Decke: Zwischendecke und Lüftungskanäle, gestrichen
Fenster: großflächige Glaselemente; Drehtüren
Heizung: Fernwärme
Kühlung: Split-Klimagerät
Lüftung: Lüftungsanlage
Sanitär: 2 WC, Waschbecken







2.7.3.1. Bestandrechte

Das gegenständliche Geschäftslokal wurde mit Nutzungsvertrag vom 09.11.2015 auf unbefristete Dauer vermietet. Der vereinbarte Verwendungszweck ist der die Nutzung als Verkaufslokal.

Der monatlich vorgeschriebene Hauptmietzins für das gegenständliche Geschäftslokal beträgt per 01.01.2024 € **3.000,00** zuzüglich Verwaltungskosten, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Gem. oben genannten Mietvertrag erfolgte bis dato keine Indexanpassung. Lt. Mietvertrag ist diese nach dem 5. Jahr, also ab 2021 zulässig. Es wurde jedoch weder ein Bezugsmonat noch ein Verbraucherpreisindex vereinbart.

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Hauptmietzins	1	3.000,00 €	3.000,00 €
2	Betriebskosten	1	650,00 €	650,00 €
3	Verwaltungskosten	1	150,00 €	150,00 €
	Summe Positionen			3.800,00 €
	zzgl. 20% Umsatzsteuer			760,00 €
	Rechnungsbetrag			4.560,00 €

2.7.3.2. Kautionen

Es wurde nicht bekannt geben, ob eine Kaution geleistet wurde.

2.7.3.3. Baurechtszins

Der Baurechtszins beträgt lt. der am 30.07.2024 für das Jahr 2023 übermittelten Vorschreibung € 338,78 netto pro Monat, das sind € 4.065,37 pro Jahr.

2.7.3.4. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, per 06.02.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, per 01.08.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

IH-Rücklage:	€ 386,82
Verwaltungskosten:	€ 94,04
<u>Betriebskosten:</u>	<u>€ 443,80</u>
Nettovorschreibung:	€ 923,86
<u>MwSt</u>	<u>€ 107,41</u>
GESAMT:	€ 1.031,27

2.7.4. Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand der Einheiten ist als gut und zweckmäßig zu bezeichnen. Es wird bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem dem Baualter des Gebäudes entsprechendem Standard ausgegangen.

Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.) wurde vom SV nicht geprüft.

2.7.5. Kautionen

Hinsichtlich der übermittelten Verträge und Unterlagen konnte nur eine Kautionszahlung hinsichtlich des Geschäftes 1 Stg. 1/2 festgestellt werden. Allfällig geleistete Kautionen sind vom Verkehrswert in Anzug zu bringen.

2.7.6. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte

Siehe Punkt 2.1.

Es bestehen per Juni 2024 keine Zahlungsrückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG). Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zur Verfügung.

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bestimmt wie folgt:

§ 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.

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Käufers und des Verkäufers liegen. Dieser Preis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig.

Vergleichswertverfahren

§ 4⁶. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der

⁶ gekürzt

Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

§ 57. (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).

Sachwertverfahren

§ 68. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung von vermieteten Eigentumsobjekten, insbesondere unbefristet vermieteten Geschäftslokalen –wie gegenständliche- ist der Ertragswert von Bedeutung. Dem heutigen Stand der Bewertungslehre entspricht bei der Bewertung von Ertragsliegenschaften das Ertragswertverfahren am meisten, weil es sich bei der Bewertung von solchen um eine Art Unternehmensbewertung handelt. Ein rationaler Investor wird einer Liegenschaft jedenfalls nur den Wert zumessen, der ihm einen angemessenen Ertrag auf das eingesetzte Kapital verspricht.

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag. Die Bewertung gilt für einen ordnungsgemäßen Bodenzustand. Kontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

⁷ gekürzt

⁸ gekürzt

3.2. Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird, der unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag der Grundstücke und Gebäude errechnet. Der Reinertrag des Grundstücks bzw. der Bodenwert ist nicht zu berücksichtigen, nachdem dieser durch das Baurecht abgegolten ist. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Liegenschaft nachhaltigen Erträge, wie z.B. Miete und sonstige Vergütungen. Bei Leerstehungen und Eigennutzung sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird von den Ausführungen des Befundes ausgegangen.

Vom Jahresrohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Daraus errechnet sich der Liegenschaftsreinertrag. Von diesem ist der bezahlte Baurechtszins in Abzug zu bringen, um zum Gebäudereinertrag zu gelangen.

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Die Verwaltungskosten für Objekte wie gegenständliche sind gering und können mit 0% angesetzt werden. Die Liegenschaft selbst wird von einer Hausverwaltung verwaltet und deren Kosten werden als Betriebskosten verrechnet. Ein Mietausfallwagnis von 5% ist angemessen. Nach Ansicht des SV sind gutachtenstechnisch für die laufende Instandhaltung des Gebäudes die von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Instandhaltungsbeiträge in Abzug zu bringen.

Es ist also von Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind. Dabei ist weder eine individuelle Wirtschaftsweise noch eine Muster- oder Idealbewirtschaftung zu unterstellen.

Der Ertragswert ergibt sich durch die Multiplikation des Liegenschaftsreinertrages mit dem Vervielfältiger bei 4,5% (Kapitalisierungs- oder Liegenschaftszinssatz) und einer Nutzungsdauer des Baurechts von 75 Jahren. Der Vervielfältiger beträgt 21,4036.

Beim Kapitalisierungszinssatz wird die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite, die Geldwertanpassung, das allgemeine Risiko und die geringe „Mobilität der Investition“ berücksichtigt. Hier wird ein Verzinsungsfaktor von 4,5% angesetzt, eine nach Art und Lage, insbesondere für Wien, des Objektes unter Berücksichtigung des Baurechts erzielbare Kapitalisierung.

3.2.1. Ertragswert Geschäft 1 Stg 1/2

Jahresrohertrag				
	Fläche		Miete p.m.	Jahresrohertrag
Geschäft 1 Stg 1/2	180,31		3 690,88 €	44 290,56 €
Jahresrohertrag				44 290,56 €
Bewirtschaftungskosten				
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			5,000 %	2 214,53 €
Instandhaltungskosten (K.				3 220,56 €
Bewirtschaftungskosten gesamt				5 435,09 €
Jahresreinertrag				38 855,47 €
- gezahlter Baurechtszins				2 820,60 €
Gebäudereinertrag				36 034,87 €
Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz				4,500 %
Restnutzungsdauer				75 Jahre
Kapitalisierung				Restnutzungsdauer
Vervielfältiger				21,4036
Ertragswert				771 275,99 €
Ertragswert nach Wertminderung				771 275,99 €
Verkehrswert				
Ertragswert				771 275,99 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				771 000,00 €

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

3.2.2. Ertragswert Geschäft 2 Stg 1/2

Jahresrohertrag			
	Fläche	Miete p.m.	Jahresrohertrag
Geschäft 2 Stg 1/2	753,55	10 479,38 €	125 752,56 €
Jahresrohertrag			125 752,56 €
Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag		5,000 %	6 287,63 €
Instandhaltungskosten (ir.		0,00	13 124,16 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			19 411,79 €
Jahresreinertrag			106 340,77 €
- gezahlter Baurechtszins			11 494,28 €
Gebäudereinertrag			94 846,49 €
Ertragswert			
Kapitalisierungszinssatz			4,500 %
Restnutzungsdauer			75 Jahre
Kapitalisierung			Restnutzungsdauer
Vervielfältiger			21,4036
Ertragswert			2 030 056,38 €
Ertragswert nach Wertminderung			2 030 056,38 €
Verkehrswert			
Ertragswert			2 030 056,38 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft			2 030 000,00 €

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

3.2.3. Ertragswert Geschäft 3 Stg 1/2

Jahresrohertrag			
	Fläche	Miete p.m.	Jahresrohertrag
Geschäft 3 Stg 1/2	257,56	3 000,00 €	36 000,00 €
Jahresrohertrag			36 000,00 €
Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag		5,000 %	1 800,00 €
Instandhaltungskosten (ir.)		0,00	4 641,84 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			6 441,84 €
Jahresreinertrag			29 558,16 €
- gezahlter Baurechtszins			4 065,37 €
Gebäudereinertrag			25 492,79 €
Ertragswert			
Kapitalisierungszinssatz			4,500 %
Restnutzungsdauer			75 Jahre
Kapitalisierung			Restnutzungsdauer
Vervielfältiger			21,4036
Ertragswert			545 637,48 €
Ertragswert nach Wertminderung			545 637,48 €
Verkehrswert			
Ertragswert			545 637,48 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft			546 000,00 €

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

3.3. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 03.06.2024 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offenen Wohnbeiträgen für:

- B-LNr.: 61, 213/5281-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Geschäft 1** Stg 1/2 mit rd.:

€ 771.000,00
=====

(in Worten: Euro siebenhunderteinundsiebzigtausend),

- B-LNr.: 62, 868/5281-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Geschäft 2** Stg 1/2

€ 2.030.000,00
=====

(in Worten: Euro zweimillionendreißigtausend),

- B-LNr.: 60, 307/5281-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Geschäft 3** Stg 1/2

€ 546.000,00
=====

(in Worten: Euro fünfhundertsechundvierzigtausend),

jeweils der Liegenschaft EZ 3642 (=Baurechtseinlage EZ 180), Grundbuch 01107 Simmering mit der Liegenschaftsadresse 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112-114/Braunhubergasse 1 festgestellt.

Steinriegl, am 02. August 2024



Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

4. FOTODOKUMENTATION



Straßenansicht Simmeringer Hauptstraße



Ansicht Braunhubergasse

5. BEILAGEN

- Pläne
- Mietzinsvorschreibungen Geschäft 1, 2 und 3
- Vorschreibungen der Eigentümergemeinschaft per 01.08.2024
- Vorschreibung Bauzins vom 16.01.2023 – am 30.07.2024 übermittelt
- Schreiben der Hausverwaltung Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft vom 25.06.2024,
- Mietverträge
- Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 10.08.2006
- Nutzwertberechnung zu TZ 11911/2006
- Gutachten gem. § 6 Abs 1 WEG 2002 zu TZ 11911/2006
- Baurechtsvertrag
- Energieausweis vom 01.01.2009 (Geschäfte)
- Bescheid der MA35- ÖB/11-105/2000, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 21.11.2000 (Errichtung eines Wohnhauses, Baubewilligung)
- Bescheid der MA37-BB/11-229/2000, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 02.07.2002 (Errichtung eines Wohnhauses, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben)
- Bescheid der MA37-BB/11-196/2002, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 10.01.2003 (Errichtung eines Wohnhauses, 2. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben)
- Bescheid der MA46-G/11-97/2003, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 16.06.2003 (I. Gebrauchserlaubnis Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung 1960 StVO, II. Gebrauchsabgabe)
- Konsensübermittlung der MA 37-BB/11-46/2003, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 30.07.2003
- Bescheid der MA28 – G-5942/03, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 02.05.2003 (Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges Konstatierung)
- Bescheid der MA28-B-G-827531/18, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 04.10.2018 (Gehsteigübernahme)
- Bescheid der MA 37-BB/11-161/2003, 11., Simmeringer Haupstr. 112-114 vom 26.11.2003 (Gehsteigherstellung- Kostenersatz)
- Bescheid zu GZ 81047-2023, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 112 (Patron Lounge) vom 06.06.2023 (Betriebsanlage, Feststellung gemäß § 359b GewO 1194) samt Plan
- Bescheid GZ 305785-2017-4, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 114/2, Billa AG vom 16.06.2017 (Betriebsanlage, Feststellung gemäß § 359b GewO 1994, Aufhebung von Auflagen) samt Plan
- Bescheid GZ 658 140-2018-20, 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 114/1, PTA Handels und Breitungs GmbH vom 10.12.2018 (Betriebsanlage, Feststellung Gemäß §359b GewO 1994) samt Plan