

An
Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG
zu Hdn. Frau Mag. Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a
1030 Wien

Wien, 19.05.2025

**Betreff: 2431 Enzersdorf an der Fischa, Blumenweg 2 – Insolvenz S27 Immobilien GmbH;
HG-Wien 38 s 59/25s**

Sehr geehrte Frau Mag. Dr. Ulla Reisch,

ich beziehe mich auf Ihre Anfrage und darf betreffend den Verkehrswert der Stellplätze der Liegenschaft 2431 Enzersdorf an der Fischa, Blumenweg 2, wie folgt Stellung nehmen:

Diese Stellungnahme erfolgt grundsätzlich in Form einer Desktopbewertung, ohne Einsichtnahme in den betreffenden Bauakt. Eine örtliche Befundaufnahme hat am 18.04.2025 stattgefunden, weshalb dieser Tag auch als Bewertungsstichtag herangezogen wird.

Für die Bewertung von Stellplätzen ist das Vergleichswertverfahren das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten in der Regel die höchste Akzeptanz.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Vergleichswert des jeweiligen Objektes. Die Vergleichswerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

Der ausgewiesene Wert versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

Vergleichsdaten				Anpassungsfaktoren			Vergleichswerte nach Bereinigung			
Datum	PLZ	Adresse	Stapelarker, Einzelstellplatz Garage Freistellplatz	Kaufpreis/ Stellplatz	Zeit	Lage	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/ Stellplatz	Ausreißer
2020	2431	Blumenweg 2 Top 6	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2020	2431	Blumenweg 2 Top 7	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2020	2431	Blumenweg 7 Top 14	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2020	2431	Blumenweg 7 Top 15	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2021	2431	Blumenweg 2 Top 5	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2021	2431	Blumenweg 2 Top 8	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2021	2431	Blumenweg 2 Top 10	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2021	2431	Blumenweg 2 Top 11	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2021	2431	Blumenweg 2 Top 12	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
2021	2431	Blumenweg 2 Top 13	Freistellplatz	5.900 €/STP			0%	€ 5.900	5.900 €/STP	nein
									5.900 €/STP	

Mittelwert	5.900 €/STP
Standardabweichung der Gesamtheit	000 €/STP
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	0.000 €/STP
Konfidenzintervall	0,0%
	0,0%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	5.900 €/STP
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 5.900 €/STP

Abschlag wegen fehlender Nachfrage	-20,0%	4.720 €/STP
Wert pro Stellplatz daher	gerundet	4.700 €/STP

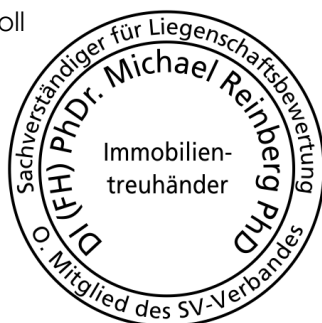
Verkehrswert der Freistellplätze **3 STP** **14.100 €**

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit € 4.700,- /Freistellplatz festgesetzt.

Grundlage für die ausgewiesenen Werte (dies gilt allgemein für den Terminus „Verkehrswert“) ist, dass zum Bewertungsstichtag der Vermarktungszeitraum bereits als beendet gilt (und somit fiktiv der Vermarktungszeitraum vor dem Bewertungsstichtag begonnen wurde).

Der Verkehrswert der **drei Freistellplätze** beläuft sich zum **Stichtag 18.04.2025** auf **€ 14.100,-** (in Worten: vierzehntausendeinhundert).

Hochachtungsvoll



PhDr. Michael P. Reinberg PhD CRE FRICS REV
 allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Mediator



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05005 Enzersdorf an der Fischa EINLAGEZAHL 1469
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: *KIE blumenweg* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 612/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1958	Gärten(10)	3136	Blumenweg 2

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 374/1987 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
- 2 a 809/2021 Verwalter der Liegenschaft gem § 19 WEG 2002:
Eigentum Immobilienverwaltungs Gesellschaft m.b.H. (FN 116134k)

***** B *****

34 ANTEIL: 5/1525

KIE Blumenweg GmbH (FN 502091w)

ADR: Nussallee 16, Maria Ellend an der Donau 2402

- a 805/2019 IM RANG 3424/2018 Kaufvertrag 2018-11-20 Eigentumsrecht
- b 4057/2020 Rangordnung für die Veräußerung bis 2021-12-04
- c 809/2021 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1

35 ANTEIL: 5/1525

KIE Blumenweg GmbH (FN 502091w)

ADR: Nussallee 16, Maria Ellend an der Donau 2402

- a 805/2019 IM RANG 3424/2018 Kaufvertrag 2018-11-20 Eigentumsrecht
- b 4057/2020 Rangordnung für die Veräußerung bis 2021-12-04
- c 809/2021 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2

36 ANTEIL: 5/1525

KIE Blumenweg GmbH (FN 502091w)

ADR: Nussallee 16, Maria Ellend an der Donau 2402

- a 805/2019 IM RANG 3424/2018 Kaufvertrag 2018-11-20 Eigentumsrecht
- b 4057/2020 Rangordnung für die Veräußerung bis 2021-12-04
- c 809/2021 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 34 35 36

a 805/2019 Pfandurkunde 2019-01-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)

b gelöscht

3 auf Anteil B-LNR 34 35 36

a 3564/2019 Pfandurkunde 2019-11-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)

Seite 1 von 2

b gelöscht	
9	a 809/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002
10	a 809/2021 Abweichende Abrechnungseinheit gem § 31 Abs 4 WEG 2002 gem § 32 WEG 2002
11	a 809/2021 Abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG 2002 gem § 32 WEG 2002
24	auf Anteil B-LNR 34 35 36
	a 2572/2023 Vergleich 2023-06-22
	PFANDRECHT vollstr EUR 4.500,--
	5 % Z aus EUR 4.500,-- ab 2023-07-18, Kosten EUR 555,26 für Sabine Preszeller geb 1971-08-15 und Ing. Horst Preszeller geb 1967-08-03 (3 E 2563/23x)
27	auf Anteil B-LNR 34 35 36
	a 612/2024 Zahlungsbefehl 2023-08-24
	PFANDRECHT vollstr EUR 9.213,14
	4 % Z aus EUR 9.213,14 ab 2023-08-24, Kosten EUR 1.883,73 zzgl 4 % Z/Kosten seit 2023-08-24, Kosten EUR 894,22 für Sabine Preszeller geb 1971-08-15 und Ing. Horst Preszeller geb 1967-08-03 (3 E 732/24h)
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

<hr/> Grundbuch	<hr/> 31.03.2025 13:48:40