

MAG. EDUARD MICHAEL GRUBER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

An:

Dr. Angela Steger

Rabenstieg 1

1010 Wien

Als Masseverwalter in der Sache:

Insolvenz BBB Immo GmbH

Stephansplatz 3, 1010 Wien

im Auftrag für das Handelsgericht Wien

Aktenzeichen 5 S 110/24x

Wien, 17. Februar 2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsgegenstand: 45/7533 WE-Anteile verbunden mit Top M432

Adresse: Embelgasse 2 – 8, Obere Amtshausgasse 1 – 7
Siebenbrunnenfeldgasse 20 – 22 Obere Amtshausgasse 9-13,
1050 Wien

Einlagezahl: EZ 1563

Grundbuch: KG 01008 Margareten

Verkehrswert: EUR 172.000,00
(euro einhundertzweiundsiebzigttausend)

Bewertungsstichtag: 11.12.2024



Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH
Sachverständigenbüro für das Immobilienwesen
Zehenthofgasse 19, 1190 Wien, Tel.Nr.: 0664 / 329 37 77
www.immobilien-gruber.at / office@immobilien-gruber.at

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
1. Allgemeines	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens	3
1.3 Grundlagen	3
1.4 Literatur	4
1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung	4
Befund	5
2. Liegenschaft und Lage	5
2.1 Grundbuchsstand	5
2.2 Bewertungsgegenständlicher Anteil	5
2.3 Rechte und Lasten	5
2.4 Lage der Liegenschaft	6
2.5 Grundstücks- und Baubestand	11
2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	14
2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster	16
2.8 Denkmalschutz	16
2.9 Lärmimmission	17
3. Objektbeschreibung	18
3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit M432	18
3.2 Flächenaufstellung / Pläne	18
3.3 Bestandssituation	20
3.4 Betriebskosten	27
3.5 Bau- und Erhaltungszustand	32
3.6 Energieausweis	34
3.7 Fotodokumentation	36
Gutachten.....	38
4. Bewertungsgrundsätze	38
4.1 Begriffsdefinition und Verfahren	38
4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren	40
4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer	41
5. Verkehrswertermittlung	44
5.1 Ermittlung des Bodenwertes	44
5.2 Ertragswertermittlung	45
6. Ergebnis	47

Allgemeines

1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Sachverständige für das Liegenschaftswesen, Herr Mag. Eduard Michael Gruber, wurde von Frau Dr. Angela Steger als Masseverwalterin beauftragt die Schätzung des Verkehrswertes von 45/7533 Wohnungseigentumsanteilen verbunden mit der Einheit M432 in der Liegenschaft in der Embelgasse 2 – 8, Obere Amtshausgasse 1 – 7 Siebenbrunnfeldgasse 20 – 22 Obere Amtshausgasse 9-13, 1050 Wien durchzuführen.

1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsanteile zur Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenzverfahrens HG 5 S 110/24X.

1.3 Grundlagen

- Grundbuchsauszug vom 02.12.2024
- Örtliche Befundaufnahme am 11.12.2024 sowie am 31.01.2025 in Anwesenheit von: SV Mag. Gruber und Mieter.
- Baugenehmigung vom 09.12.1997 für den Umbau des Bürogebäudes
- 1. Planwechsel vom 09.06.1999 (genehmigt am 17.01.2000 (MA 37-/5-Siebenbrunnfeldgasse20/1237/99))
- Betriebskostenvorschreibung der Hausverwaltung Vienna Estate
- Wohnungseigentumsvertrag vom 04.09.2014
- Nutzwertgutachten vom 15.10.2013 von Herrn Arch. DI Lutter
- Betriebskosten und Rücklagenabrechnung per 31.12.2024
- Mietzinsliste vom September 2024 der HV PMV Immobilien
- Mietverträge
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.05.2023
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Einsicht in den digitalen Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen in der SV eigenen Datenbank, sowie bei ortsansässigen Maklern und SV Kollegen
- Ermittlung von Vergleichs- bzw. Verkaufsfällen in der Urkundensammlung des Grundbuchs

1.4 Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 6. Auflage 2010
- Bewertung von Spezialimmobilien, Sven Bienert, 1. Auflage 04.2005
- Österreichische Zeitschrift für Immobilienbewertung, MANZ
- Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage Bienert, Funk
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3.Auflage, MANZ
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- ÖNorm B1802-1, ÖNorm B1802-2
- Zeitschrift des Sachverständigenverbandes (Liegenschaftszinssätze, Nutzungsdauern, Baukosten)

1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung

Dieses Gutachten wurde auf Basis der in Punkt 1.3 angeführten Dokumente, der in Punkt 1.4 angeführten Literatur mit der von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu erwartenden Sorgfalt, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, sowie im Rahmen der Standesregeln für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige erstellt.

Die von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.3 „Grundlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden. Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802 nimmt der gefertigte Sachverständige seine Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert einer Schätztoleranz von +/- 10% unterliegt, eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 / B1301 nicht erfolgt ist sowie für jegliche Schäden und Mängel, welche augenscheinlich nicht erkennbar waren, keine Haftung übernommen werden kann.

Befund

2. Liegenschaft und Lage

2.1 Grundbuchsstand

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1563

Letzte TZ 9446/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
729/7 GST-Fläche 3638
Bauf.(10) 2772
Gärten(10) 866 Embelgasse 2 – 8
Obere Amtshausgasse 1 – 7
Siebenbrunnenfeldgasse 20 – 22
Obere Amtshausgasse 9-13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 4758/1936 Bauplatz (auf) Gst 729/7
2 a 5746/1980 Sicherheitszone Flughafen Wien – Schwechat Gst 729/7
3 a 5011/1993 Denkmalschutz hins. Haus auf Gst 729/7
4 a 7737/2015 Verwalter der Liegenschaft
ENERGEIA Property Management GmbH (FN 350139k)
5 a 7737/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
WEG 2002

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Bei Flächen, die im Grenzkataster verzeichnet sind, ist auf das Grundbuch zu vertrauen (v.a. in Bezug auf Fläche sowie Lasten und Rechte). Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt.

2.2 Bewertungsgegenständlicher Anteil

268 ANTEIL: 45/7533

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 1731/2014 Wohnungseigentum an W M432, Kellerabteil M432

b 10920/2021 IM RANG 9005/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht

d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien – 5

2.3 Rechte und Lasten

Dem gefertigten Sachverständigen waren zum Zeitpunkt der Bewertung keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Etwaige Pfandrechte bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit auftragsgemäß geldlastenfrei.

2.4 Lage der Liegenschaft

Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 5. Wiener Gemeindebezirk „Margareten“. Margareten ist seit 1850 Teil Wiens und seit 1861 der 5. Wiener Gemeindebezirk. Es liegt innerhalb des Gürtels, der an Stelle des ehemaligen Linienwalls entstand, und war zuvor die einer Grundherrschaft unterstehende Vorstadt Margareten.

Der Bezirk wurde 1861 vom 4. Bezirk, Wieden, abgetrennt und als selbstständiger Bezirk eingerichtet. Margareten ist ein typischer innerer Bezirk, ein dichtbesiedeltes Gebiet mit wenigen Grünflächen. Margareten gilt als Arbeiterbezirk und verfügt in Gürtelnähe über zahlreiche Gemeindebauten. Der Bezirk hatte 2015 auf 201 Hektar Fläche rund 54.000 Einwohner.

Margareten wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: Mariahilf (6. Bezirk), Grenze: Wienfluss
- Osten: Wieden (4. Bezirk), Grenze: Kettenbrückengasse, Margaretenstraße, Kleine Neugasse, Mittersteig, Ziegelofengasse, Blechturm-gasse bis zur Südbahntrasse südlich des Margaretengürtels
- Süden: Favoriten (10. Bezirk), Grenze: Südbahntrasse südlich des Gürtels
- Westen: Meidling (12. Bezirk), Grenze: Gaudenzdorfer Gürtel (östlicher Fahrbahnrand)

Margareten liegt südwestlich der Inneren Stadt, des 1. Bezirks, und grenzt nicht unmittelbar daran. Es zählt dennoch zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum. Der Gebietsstreifen zwischen Hamburgerstraße und Rechter Wienzeile gehört zur Außenzone der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien.

Margareten besteht hauptsächlich aus pleistozänem Terrassenschotter, der im Zeitraum zwischen 1,75 Millionen Jahren und 11.500 Jahren (im Zuge der letzten Eiszeiten) vor der heutigen Zeit entstand. Der Bezirk liegt größtenteils auf der Theresianum- und Arsenalterrasse, welche beide in der zweiphasigen Mindel-Kaltzeit entstanden. In Richtung Wienfluss (Norden) finden sich auch jüngere Löss- und Lösslehm-Böden, insbesondere im Bezirksteil Margareten auf der Stadterrasse, welche in der Riß-Kaltzeit entstand.

In der Nähe des Wien-Flusses existieren rezente Ablagerungen (Grobklastika), die eine geringe Ausdehnung und Mächtigkeit haben. Auf Grund ihres Ursprungs aus der Flyschzone bestehen sie aus lehmigen, plattig ausgebildeten Sandsteinkiesen und haben daher nur geringe Bedeutung für das Grundwasser der Stadt.

Die unterhalb angeführte Graphik stellt die Lage des Bezirkes innerhalb Wiens dar:



(Quelle: de.wikipedia.org).

Mikrolage:

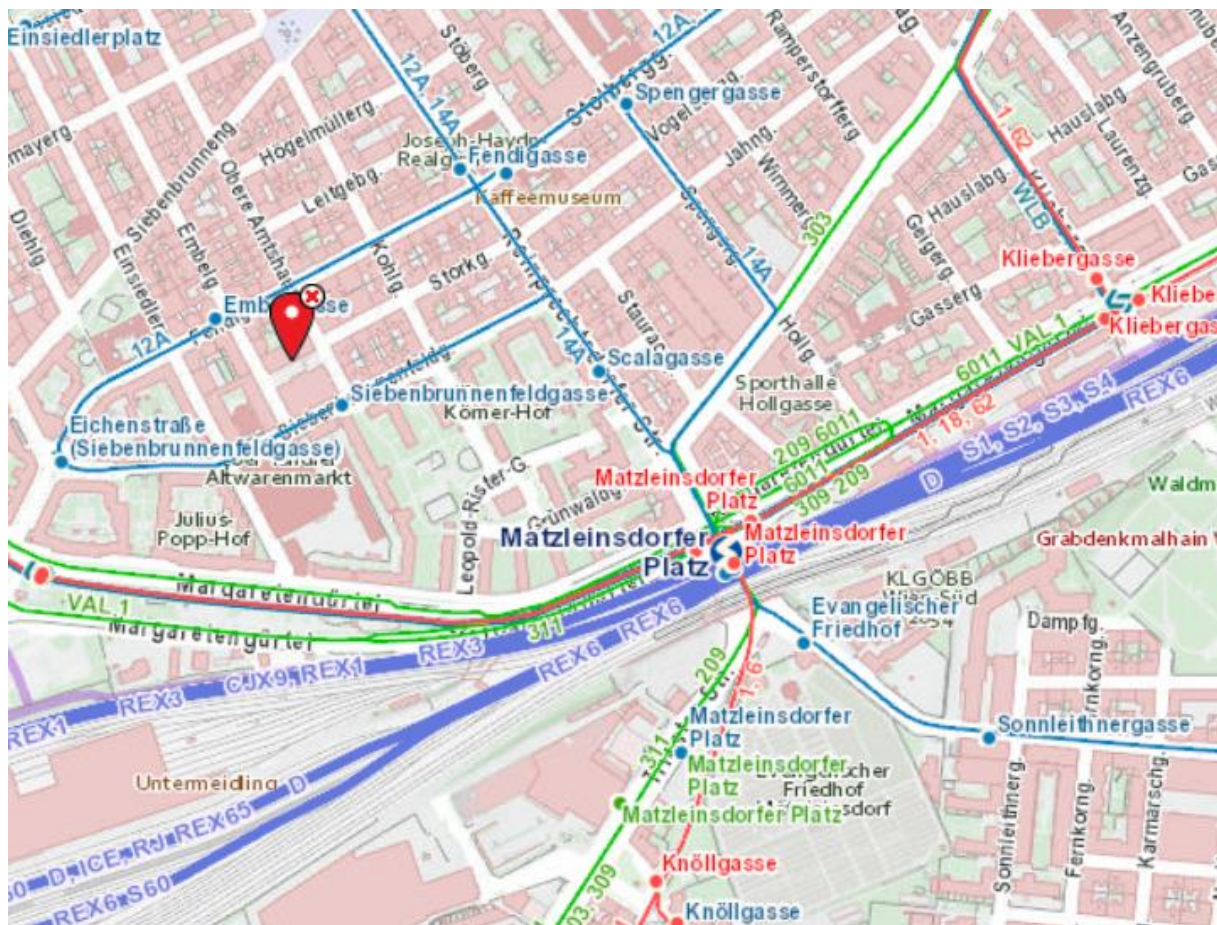
Das bewertungsgegenständliche Wohn- und Bürohaus befindet sich etwa 100m nordöstlich des Margareten Gürtel, im unmittelbaren Umfeld der MA48. Die Fendiggasse verläuft ebenfalls etwa 100m nördlich. Die umliegenden Straßenzüge stellen eher verkehrsberuhigte Einbahn- bzw. Zufahrtsstraßen dar. Im Bereich des naheliegenden Margareten Gürtels besteht stärkeres Verkehrsaufkommen. Die umliegenden Bebauung ist von einfachen Mehrfamilienhäusern, zumeist aus den 1930er Jahren bzw. von Gemeindebauten geprägt.

In fußläufiger Entfernung sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar, nachstehend sollen die wichtigsten Infrastrukturpunkte sowie deren Entfernungen angegeben werden:

Infrastruktur	Entfernung (etwa)
Matzleinsdorferplatz (Verkehrsknotenpunkt)	650 m
Reinprechtsdorfer Straße	300 m
Supermarkt „Spar“	0 m

Umliegende öffentliche Verkehrsmittel:

(Quelle: wien.gv.at).



Parksituation und Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (von 09:00 bis 22:00), dennoch ist die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund in den Abendstunden als beengt zu beschreiben. Auf gegenständlicher Wohnhausanlage befindet sich jedoch eine Parkgarage

Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann als gut bis sehr gut beschrieben werden, der Wiener Gürtel, eine der Hauptverkehrsadern ist innerhalb von nur wenigen Fahrminuten leicht erreichbar.

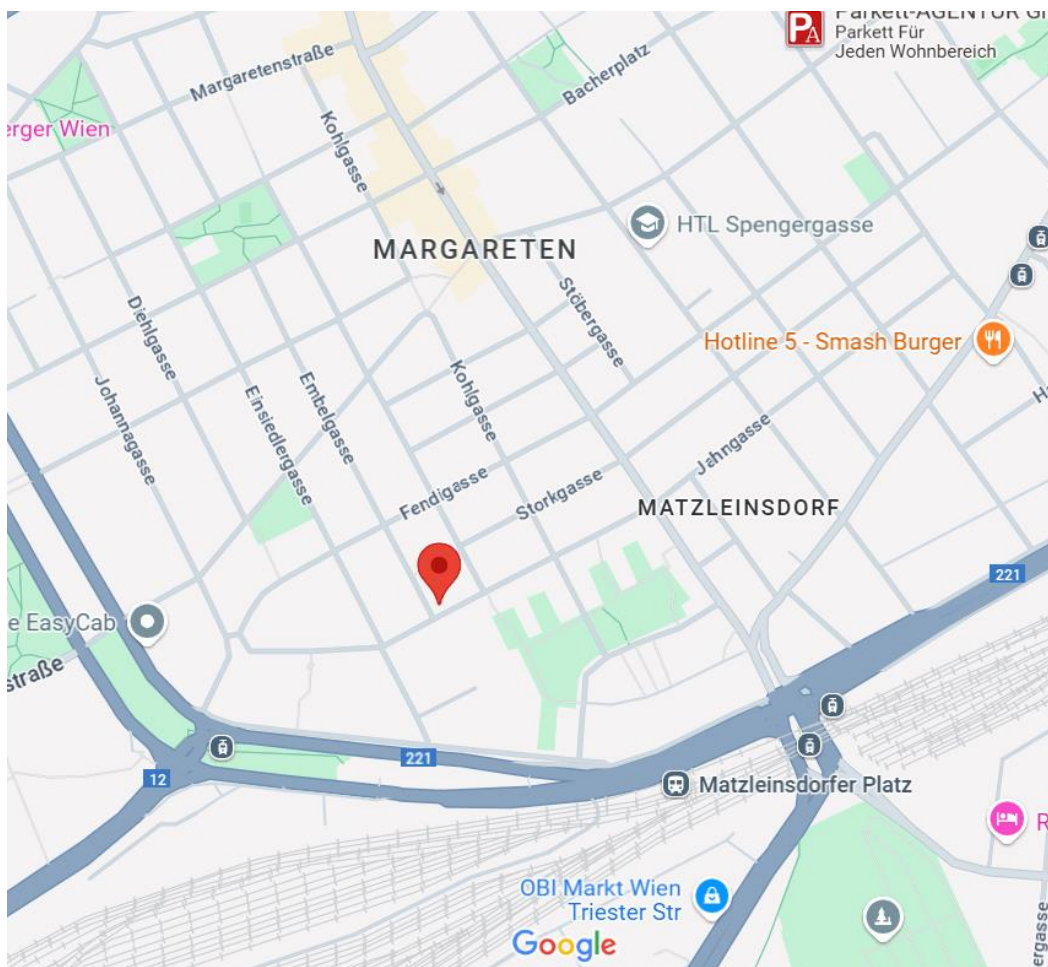
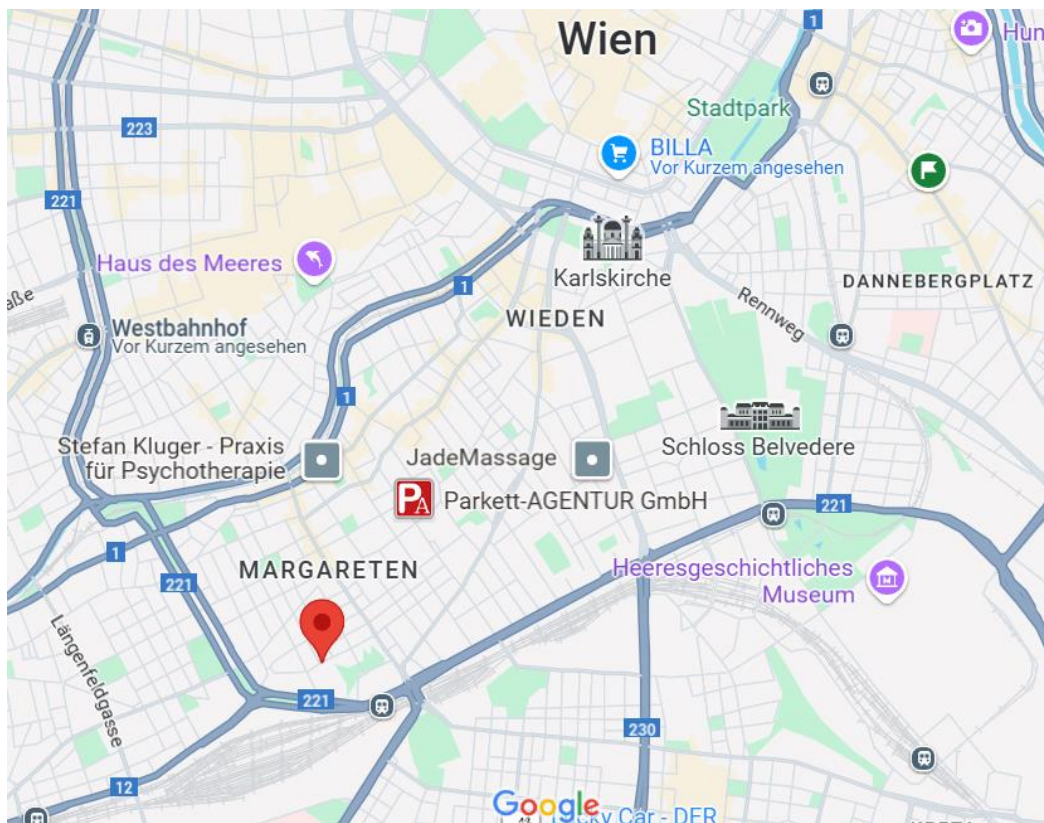
Zusammenfassung und Lageeinschätzung des Sachverständigen

Die gegenständliche Lage wird durch den Gürtel und die umliegenden Gemeindebauten geprägt. Die dichte Verbauung sowie die eingeschränkte Parkmöglichkeit sind für die gegenständliche Lage charakteristisch. Die öffentliche Verkehrsanbindung wird durch die Erweiterung der Linie U5 stark verbessert.

Insgesamt handelt es sich um eine, für den 5. Bezirk leicht unterdurchschnittliche Wohnlage.

Einstufung der Lagekriterien					
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht
Wohnlage				✓	
Büro / Gewerbelage				✓	
Geschäftslage				✓	
Nähe zum Stadtzentrum				✓	
Umliegende Infrastruktur				✓	
Öffentliche Verkehrsanbindung			✓		
Individuelle Verkehrsanbindung		✓			
Parkmöglichkeit (auf öffentlichen Grund)				✓	
Immissionsbelastung			✓		
Standortimage				✓	

Die nachstehend angeführten Graphiken stellen die groß- bzw. kleinräumige Lage dar:



2.5 Grundstücks- und Baubestand

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt einen Richtung Norden leicht abfallenden, rechteckig figurierten drei Fronten-Bauplatz dar. Die Richtung Siebenbrunnfeldgasse bzw. südöstlich orientierte Gebäudefront weist eine Breite von etwa 50 lfm auf, die Richtung Embelgasse bzw. Obere Amtshausgasse hin orientierten Grundstücksfronten belaufen sich auf etwa 69 lfm.

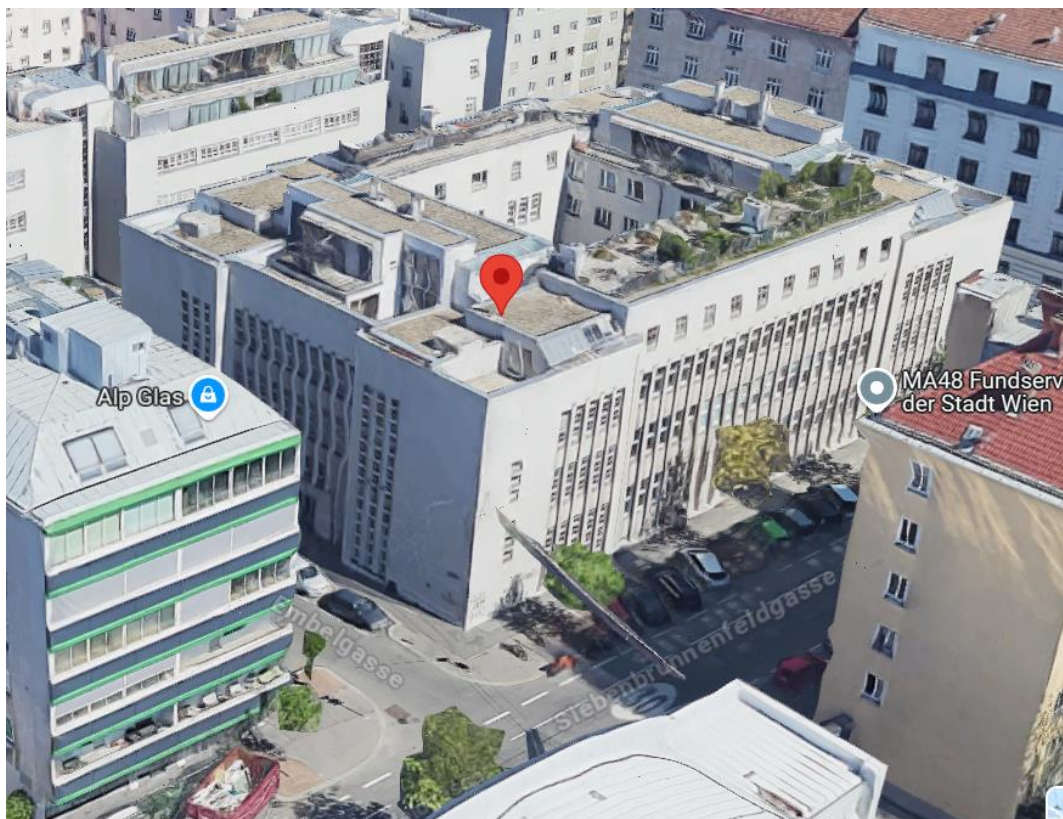
Die Liegenschaft ist mit zwei Baukörpern, einem nördlich in geschlossener Bauweise mit den Nachbarliegenschaften anschließenden Wohnhaus sowie einem größeren Wohn- und Geschäftshaus, welches Richtung Siebenbrunnfeldgasse ausgerichtet ist, bebaut. Der Gebäudebestand wurde um das Jahr 1930 im Bauhaus Stil errichtet und unter Denkmal gestellt. Es handelt sich um ein ehemaliges Arbeitsamt. Um das Jahr 1999 wurde der Gebäudebestand grundrevitalisiert, umgebaut und um eine Garage erweitert.

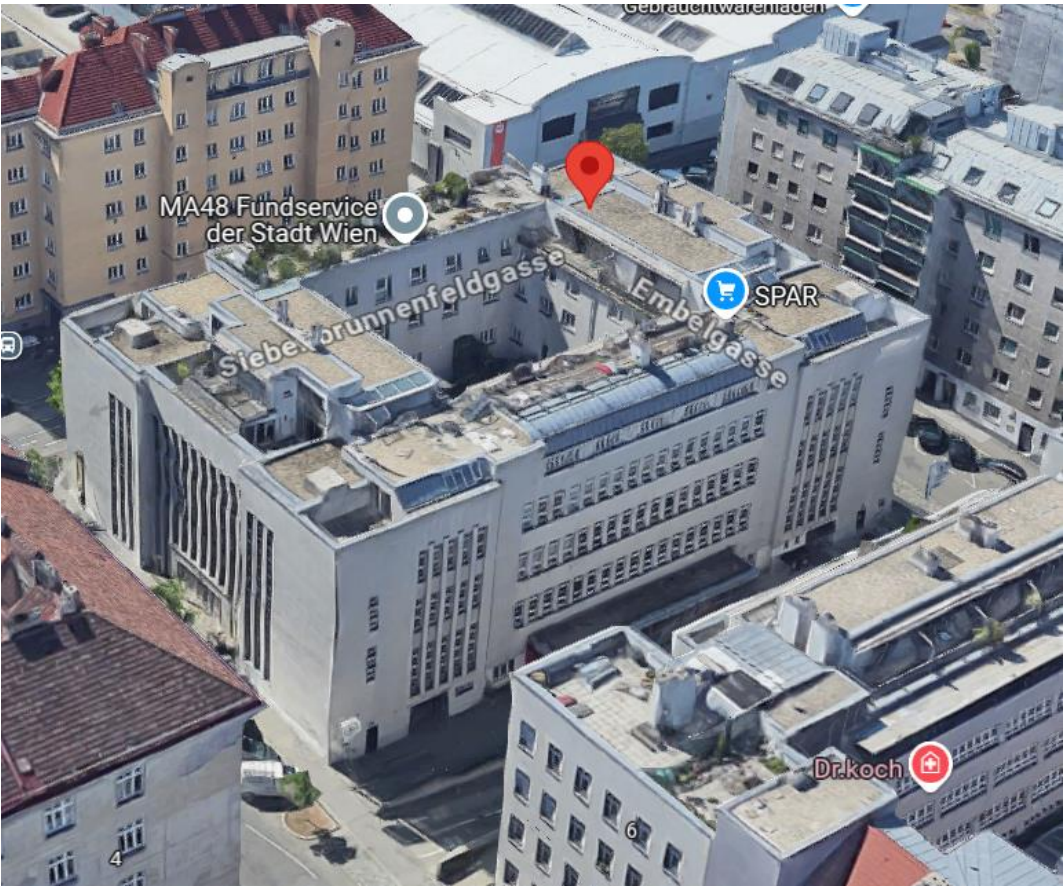
Ursprünglich wurde das Gebäude offensichtlich zur gewerblichen bzw. Büro-Nutzung konzipiert. Die darin errichteten Wohnungen sind eher einfach und klein gestaltet. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, es bestehen sechs Stiegen, im Erdgeschoß ein Supermarkt, zwischen den Objekten ein Platz, darunterliegend eine Tiefgarage.

Insgesamt umfasst der Gebäudebestand zwei Kellergeschosse, vier Obergeschosse und ein Dachgeschoß.

Ansicht der Liegenschaft:

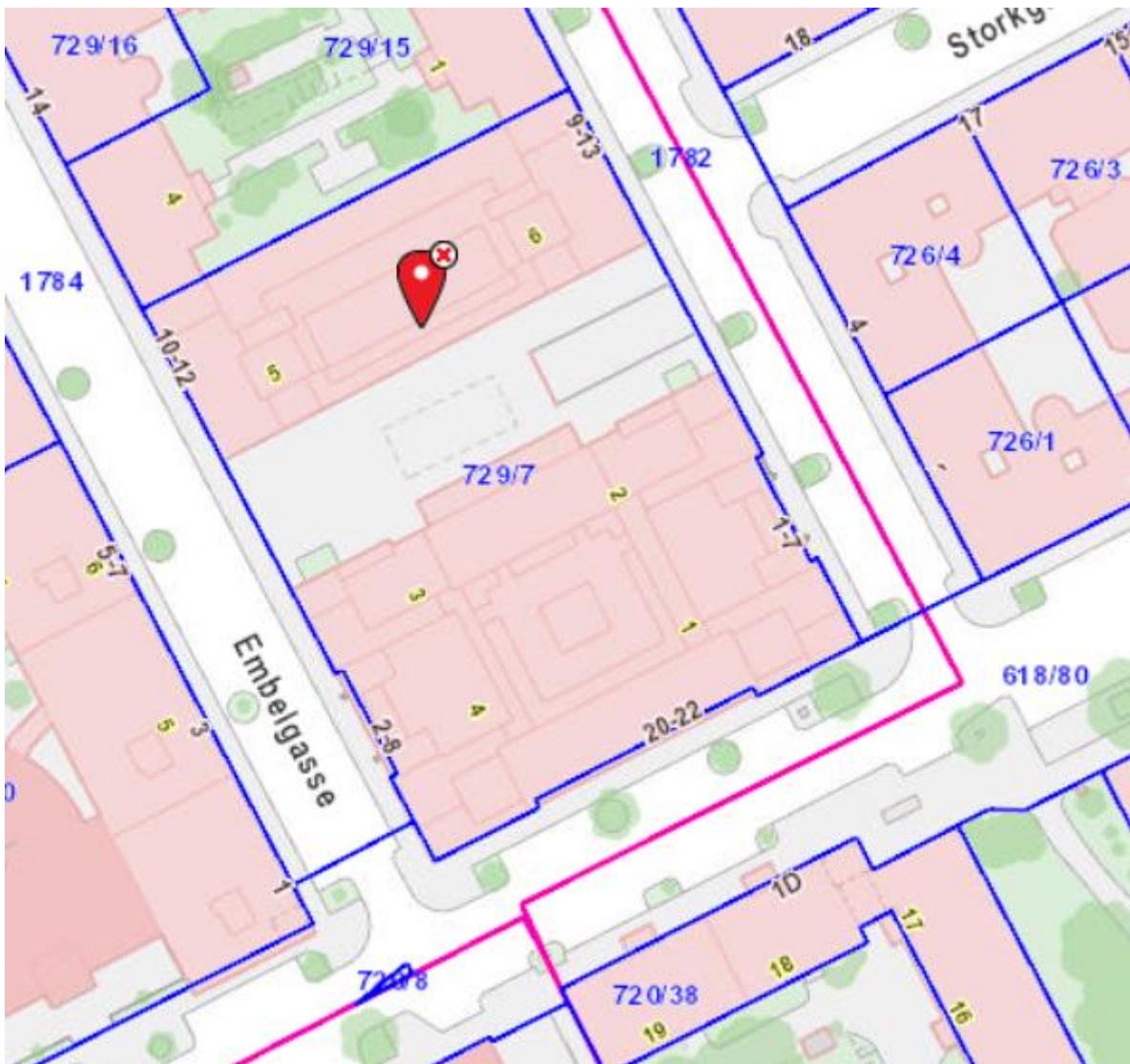
(Luftbildaufnahme, Quelle: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))





Katastralmappenblatt:

(Quelle: wien.gv.at)



2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen im digitalen Flächenwidmungsplan stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die Liegenschaft wie folgt gewidmet ist bzw. folgender Bebauungsplan besteht:

Widmung: Gemischtes Baugebiet
Bauklasse: IV
Bauweise: geschlossen

Im Bereich der Höfe besteht die Bauklasse I bis 4m. Die restlichen Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Flächenwidmungsplan:

(Quelle: <https://wien.gv.at>):




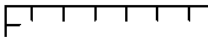
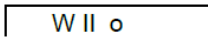
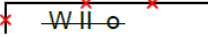
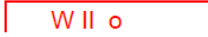
Legende um Wiener Flächenwidmungsplan:

(Quelle: <https://wien.gv.at>):









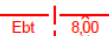

**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND	
Ländliche Gebiete	L
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	Epk
Kleingartengebiete	Ekl
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw
Sport- und Spielplätze	Esp
Freibäder	Ebd
Grundflächen für Badehütten	Ebh
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	ELagerwiese
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	Sww
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngebiete	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	Wgv
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	WGF
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GSGM
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GBgv
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GBGF
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GBBG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GBF
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IGBS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IGSI
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SOLL SOLL/BS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	SOsi
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	SO Markt
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE	
Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperrgebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	Kärntner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfuchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzl意思	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	35,4
in einer anderen Ebene	33,4
Genehmigte QUERSCHNITTE	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 S2
Fußweg	Fw
BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse VI	32-38m
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	
BAUWEISEN (§76)	
offene Bauweise	o
gekuppelte Bauweise	gk
offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Gruppenbauweise	gr
geschlossene Bauweise	g
STRUKTUREN (§77)	
Strukturgebiet	StrG
Struktureinheit	StrE
Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Schutzzonen	
Wohnzonen	
Einkaufszentren	EKZ (..... m²)
Beschränkung der bebaubaren Fläche	
z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche oDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche oDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
gärtnerische Ausgestaltung	G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	§ 53

2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

Als Kontamination wird definiert, dass Materialien und Stoffe vorhanden sind, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Gemäß Abfrage über die Homepage des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet:

Information:

Das Grundstück 729/7 in Margarethen (1008) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durch den Sachverständigen durchgeführt bzw. veranlasst. Der gefertigte Sachverständige geht aufgrund der Abfrage des Verdachtsflächenkatasters davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Weiters ist nichts dahingehend bekannt geworden, dass es ein Gutachten oder einen Bericht gibt, der das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellt. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben, welches eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen würde.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß § 3 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 veröffentlicht das Bundesdenkmalamt die Liste der unter Denkmalschutz stehenden unbeweglichen Denkmale.

Gegenständliche Liegenschaft ist in dieser Liste verzeichnet!

2.9 Lärmimmission

Seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie wird die aktuelle Lärmbelastung aus Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen ermittelt und in der Umgebungslärmkarte dargestellt. Für die gegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar:

Schwellenwerte der Lärmbeeinträchtigung

Lärmindex	Tag-Abend-Nacht	Nacht
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einer gering befahrenen Einbahnstraße und weist lt. Lärmkarte im 24h-Durchschnitt keine Überschreitung der Lärm-Schwellenwerte durch **Straßenverkehr** auf, weiters ist die Wohnung ausschließlich hofseitig ausgerichtet. Angemerkt werden muss zusätzlich, dass die Lärmbelastung je nach Tageszeit und Stockwerkslage variieren kann.

Umgebungslärmkarte 2022

Quelle: <https://maps.laerminfo.at>



3. Objektbeschreibung

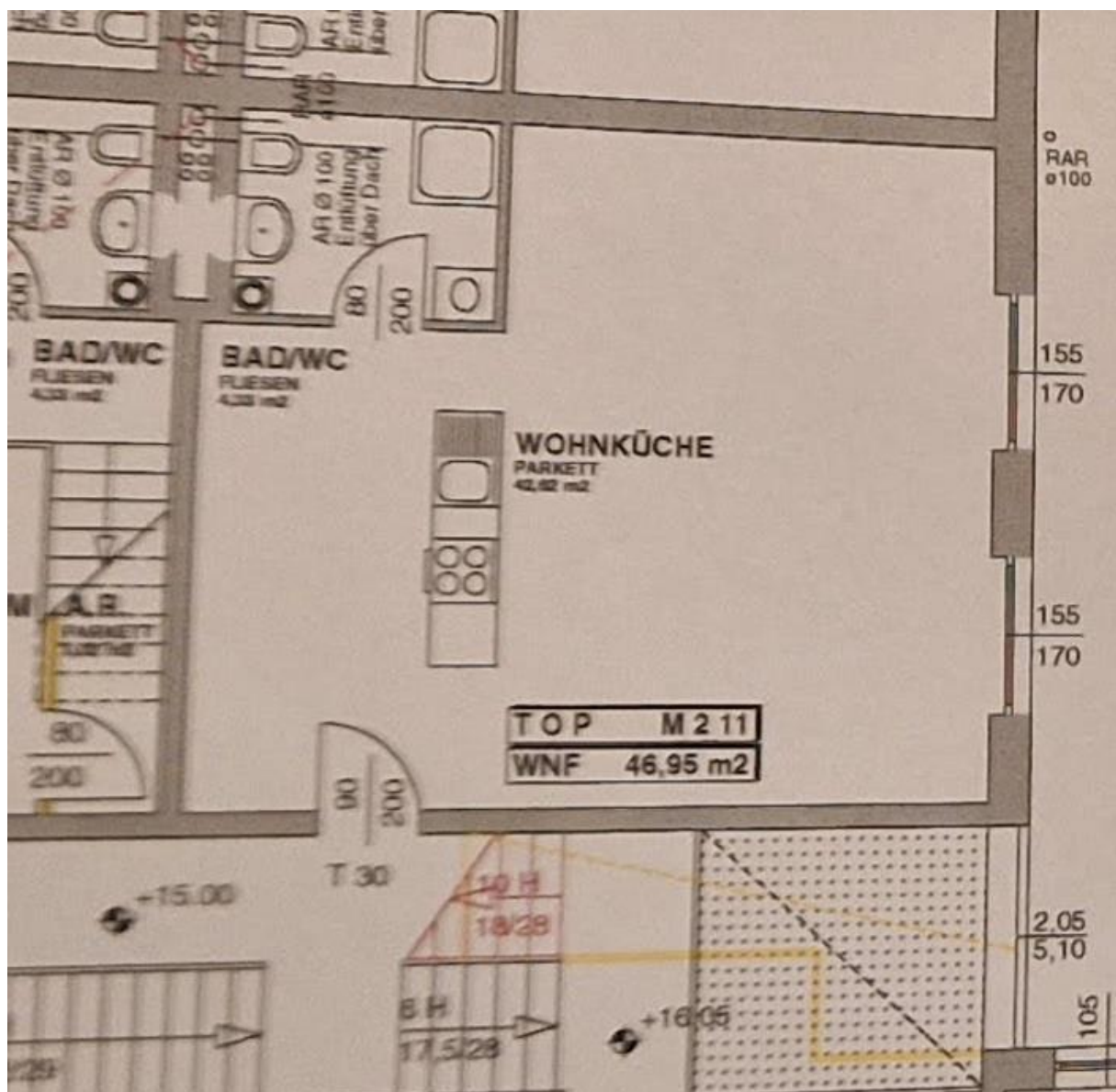
3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit M432

Es handelt sich um eine kleine und einfache Wohneinheit „Garcionerre“. Sie besteht aus einem kleinen, teilweise abgetrennten Vorraumbereich, Küchenzeile linker Hand, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und relativ großen, offenen Einzelwohnraum. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoß und wird über die Embelgasse 2-4/ Stiege 3 erschlossen. Die Wohnung ist Richtung Osten bzw. Innenhof ausgerichtet.

Der Erhaltungszustand der Wohnung ist einfach, zur Neuvermietung ist jedenfalls der Boden etwas auszubessern und die Wände neu auszumalen. Insgesamt Modernisierungsbedarf auch im Sanitärraum. Aufgrund der vielen Möbel und Regale waren nicht sämtliche Wände zugänglich und ersichtlich (eventuell versteckte Mängel).

3.2 Flächenaufstellung / Pläne

Der gefertigte Sachverständige hat den folgenden Plan bei der Baupolizei als Bestandsplan ausgehoben, die Nummerierung entspricht nicht den Gegebenheiten:



Für die Bewertung wird die Fläche lt. Plan herangezogen, welche um etwa 1m² geringer ist als jene lt. NW-Gutachten und Zinsliste (48,09 m²).

Die Flächenmaße wurden den übergebenen Unterlagen entnommen; eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angeführten Flächen wird daher nicht übernommen.

Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigung des Bestandes und widmungsgemäßer Nutzungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördliche Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

3.3 Bestandssituation

Auf Basis der augenscheinlichen Situation zum Zeitpunkt der Besichtigung ist die Wohneinheit unbefristet vermietet:

Selbstberechnete Gebühr: € 1

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

Palais Siebenbrunn
Entwicklungs- u. Vermietungs GesmbH & Co KEG
Obere Amtshausgasse 1-7
1050 Wien

als Vermieter, vertreten durch:

Brestan, Karner & Partner
Immobilienverwaltung GesmbH
Schottenfeldgasse 23
1070 Wien

und:

Herr
[REDACTED] 1964

in Folge Mieter genannt.

1. Vertragsvoraussetzungen

Der Mietgegenstand ist in einem Gebäude gelegen, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht und wurden vom Vermieter (unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel) zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet. Es kann daher gemäß § 16 Abs. 1 Ziff 3 MRG ein angemessener Hauptmietzins vereinbart werden.

Die Vertragsteile nehmen zustimmend zur Kenntnis, daß infolge Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen bzw. Auflagen der Denkmalschutzbehörde die gesetzlich vorgeschriebenen Normwerte hinsichtlich Schall- und Wärmedämmung nicht vollinhaltlich erreicht bzw. eingehalten werden können. Der Mieter verzichtet hiermit ausdrücklich und unwiderruflich, aus diesem Grund eine Minderung des vereinbarten Bestandszinses zu begehren.

2. Mietgegenstand

- 2.1. Mietgegenstand, gelegen im Gebäude 1050 Wien, Embelgasse 2-8, Siebenbrunnfeldgasse 20, Obere Amtshausgasse 1-7, ist die Wohnung **top Nr.: 432 Holztrakt, Stiege 3, 4.Stock**, bestehend aus: 1 Zimmer, Küche, Bad, WC.
Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 48 m². Allfällige Abweichungen zwischen der Nutzfläche laut Plan und den Naturmaßen bis maximal +/-5% begründen weder für die Vermieterin noch für den Mieter einen Anspruch auf Abänderung des Mietzinses.

- 2.2. Der Mietgegenstand ist ausgestattet mit Fernwärmeheizung, Wasserentnahmestellen, Bad, WC, Elektrischen Anlagen, etc. Sämtliche Ausstattungsgegenstände, insbesondere sämtliche Zu- und Ableitungen wie Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen etc. befinden sich in ordnungsgemäßigem und funktionsfähigem Zustand.

3. Nutzung

- 3.1. Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenflächen oder sonstige Teile des Hauses, des Dachbodens, des Kellers, des Hofes oder der Einfahrt. Mitvermietet ist jedoch das Kellerabteil Nr. 432. Durch die Benützung der der gemeinsamen Nutzung der Bewohner dienenden Anlagen, können keine wie immer gearteten Rechte des Mieters an diesen Flächen abgeleitet werden.
- 3.2. Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Jede widmungswidrige Verwendung wird ausdrücklich als Kündigungsgrund vereinbart.
- 3.3. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 3.4. Der Mieter ist berechtigt, zur Mitbenützung folgender Gemeinschaftsanlagen und unabhängig von der Benützung zur Tragung der anteiligen Kosten verpflichtet: Personenaufzug. Der Mieter verpflichtet sich, mit der Firma Engergie Comfort, Energie- Gebäudemanagement GmbH Kontakt aufzunehmen und dort seine Daten für die Direktverrechnung der Heizkosten bekanntzugeben.

4. Dauer des Mietverhältnisses

- 4.1. Das Mietverhältnis beginnt mit **01. Oktober 2005** und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen
- 4.2. Beide Vertragsteile verzichten für die ersten **12 Monate** der Mietdauer auf die Kündigung des gegenständlichen Mietverhältnisses. Nach Ablauf von 12 Monaten sind die Vertragsteile berechtigt, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende zu kündigen.
- 4.3. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund, insbesondere aus den Gründen des § 1118 ABGB vorzeitig aufzulösen.
- 4.4. Als weitere Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG für den Vermieter werden einvernehmlich festgelegt: widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes.
- 4.5. Der Vermieter kann den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung auflösen wenn:
- a) der Mieter den finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag innerhalb von vier Wochen nach Fälligkeit trotz schriftlicher Mahnung nicht nachkommt.
 - b) der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder einem Dritten unbefugt überläßt.
 - c) der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters trotz Abmahnung wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt
 - d) der Mieter rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht einhält, oder
 - e) über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wurde oder dessen Eröffnung mangels kostendeckendem Vermögens abgewiesen wurde.

5. Mietzins, Betriebskosten, Indexanpassung

Der Bruttomietzins ist monatlich jeweils zum Ersten im Voraus zu entrichten und besteht aus:

- dem Hauptmietzins von derzeit
Euro **343,50**
- dem Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, von derzeit
Euro **81,90**
- dem Anteil für besondere Aufwendungen (Aufzug) von derzeit
Euro **15,99**
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, berechnet von allen vorstehenden Mietzinsbestandteilen von derzeit
Euro **44,14**

- 5.1. Der vereinbarte Hauptmietzins wird nach dem vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1996 wertgesichert. Basis für die Berechnung ist die für den Monat **August 2005** verlaubliche Indexzahl. Die Anpassung an den Index erfolgt einmal jährlich, es wird jeweils der für August des laufenden Jahres verlaubliche Indexwert mit dem Indexwert für August des Vorjahres verglichen und der Mietzins entsprechend angepaßt. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index folgt bzw. am meisten entspricht.

Der Vermieter ist berechtigt, Berichtigungen des Hauptmietzinses aufgrund der vorstehenden Vertragsbestimmungen bis zu drei Jahren rückwirkend durchzuführen und die dadurch festgestellten Wertsicherungsdifferenzen einzuheben. Die Einhebung eines noch nicht angehobenen Mietzinses stellt keinen Verzicht der Vermieterin auf diese Anhebung dar, sodaß sie auch nachträglich berechtigt ist, rückwirkend den erhöhten Mietzins einzuheben.

6. Betriebskosten

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objektes verbundenen Betriebskosten, Abgaben und sonstigen Aufwendungen im Verhältnis der Nutzfläche seines Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche des Hauses zu tragen. Die Kosten betreffen insbesondere Wasser – und Kanalgebühren, Rauchfangkehrung, Müllabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Entrümpelungskosten für herrenloses Gut, das in den allgemein Teilen des Hauses gelagert wurde, und nach Aufforderung durch den Vermieter nicht entfernt wurde, Kanalräumung, Licht und Strom für die allgemeinen Teile des Hauses, Reinigungskosten, Schneeräumung, Streuung, angemessene Versicherung gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden, Glasbruch etc. und für eine Gebäudehaftpflichtversicherung sowie deren Indexanpassungen und Änderungen, Erneuerungs-, Wartungs- und Betriebskosten für alle technischen Einrichtungen des Gebäudes, insbesondere den Aufzug, Verwaltung des Gebäudes, die die Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben, etc.

7. Zahlungsmodalitäten

Der vereinbarte Mietzins, ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen auf dem Konto der Vermieterin maßgebend ist.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit der Sekundärmarktrendite zuzüglich 5 % zu verzinsen.

8. Kautio

Der Mieter hinterlegt bei Vertragsabschluß eine Kautio in der Höhe von Euro 1.553,-. Diese dient zur Sicherstellung für alle Forderungen der Vermieterin gegenüber dem Mieter welcher Art auch immer. Die Kautio ist bei Vertragsende – sollten keine Forderungen der Vermieterin bestehen – unverzinst dem Mieter zurückzuerstatten.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Sofern während der Laufzeit dieses Mietvertrages Zahlungsverpflichtungen von Seiten des Mieters nicht eingehalten werden, ist der Vermieter berechtigt, die Zahlungen aus der erlegten Kautio einzuziehen. Diesfalls ist der Mieter verpflichtet, umgehend den Betrag der Kautio wieder entsprechend der Entnahme durch die Vermieterin aufzufüllen.

9. Kompensationsverzicht

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen gegen den Vermieter, sofern diese nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt sind, oder ausdrücklich von der Vermieterin anerkannt sind, mit dem Mietzins und deren Bestandteilen aufzurechnen.

10. Instandhaltung, Schadensbehebung, Pflichten des Mieters

- 10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Der Mieter verpflichtet sich, zur ordnungsgemäßen und regelmäßigen Wartung der zur Verfügung gestellten Gerätschaften (E-Herd, Backrohr, Kühlschrank, Dunstabzug, Abwäsche, Geschirrspüler, E-Boiler, etc.), sowie deren pflegliche Behandlung und zur Einhaltung der Wartungs- u. Reinigungsvorschriften gemäß den übergebenen Gebrauchs- und Bedienungsanleitungen. Weiters verpflichtet sich der Mieter im Falle der Beschädigung bzw. Zerstörung oder Unbrauchbarkeit diese Geräte reparieren zu lassen, bzw. einen gleichwertigen Ersatz anzuschaffen.

- 10.2. Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei der Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch tauglich war und der Schaden nicht aufgrund groben Verschuldens des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

Der Mieter erklärt, den Vermieter für zeitweilige Störungen in den Versorgungseinrichtungen (Kaltwasserzufuhr, Strom-, Gas-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, sowie der Aufzugsanlage, Heizungsanlage, etc.) nicht haftbar zu machen.

Jede Wasserentnahmestelle ist stets dicht zu halten, alle Beschädigungen sind sofort zu beheben. Der Mieter ist zur Reparatur der Einrichtungen von Bad, und WC auf eigene Kosten verpflichtet und verzichtet ausdrücklich auf den Ersatz derartiger Kosten.

- 10.3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal, etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie Öfen, Rauchabzüge und dgl.
- 10.4. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
- 10.5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen jederzeit zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug darf der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandsobjektes) aufzukommen hat.
- 10.6. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
- 10.7. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs 1. MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Professionisten so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
- 10.8. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
- 10.9. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu zählt auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt, etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
- 10.10. Die Vermietung von nicht zum Mietgegenstand gehörigen Nebenflächen oder – räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
- 10.11. Die Tierhaltung ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.
- 10.12. Bei Rückstellung des Mietobjektes an den Vermieter hat der Mieter dafür zu sorgen, daß sämtliche zur Verfügung gestellten Gerätschaften gereinigt sind, und sich in ordnungsgemäßen, funktionstüchtigen Zustand befinden. Die, dem Mieter bei Bezug des Mietgegenstandes übergebenen Betriebs- u. Wartungsanleitungen sind dem Vermieter zurückzugeben. Weiters verpflichtet sich der Mieter den Mietgegenstand in gereinigtem und ordnungsgemäßen Zustand zurückzustellen, das heißt insgesamt in einem Zustand zurückzustellen, wie der Mietgegenstand übernommen wurde, sowie für die Vollständigkeit der Inventargegenstände gemäß der Inventarliste zu sorgen hat.

Der Mieter verpflichtet sich den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und die Malerei an den Wänden und Decken zu erneuern.

- 10.13. Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung abzuschließen und diese unaufgefordert bis längstens 6 Monate nach Vertragsbeginn in Kopie dem Vermieter zur Kenntnis zu bringen.

11. Verbot der Untervermietung und Überlassung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Bestandsobjektes oder von Teilen davon an Dritte ist nicht gestattet.

12. Mitteilungen des Mieters, Zustelladresse

- 12.1. Zusätzliche Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen oder ähnlichem gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
- 12.2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie als dem Mieter als zugekommen gelten.

13. Nebenvereinbarungen, Terrassennutzung, Hausordnung

- 13.1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffenen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen verlieren bei Abschluß dieses Mietvertrages ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen. Dieses Schriftformerfordernis gilt insbesondere für die Vereinbarung vom Schriftformerfordernis abzugehen.
- 13.2. Der Mieter ist berechtigt, die Allgemeinterrasse, den Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zu nutzen, verpflichtet sich jedoch, diese pfleglich zu behandeln.
- 13.3. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der im Hause ausgehängten Hausordnung, die als integrierter Bestandteil dieses Vertrages gilt, und verpflichtet sich weiters dafür Sorge zu tragen, daß alle in seinen Haushalt aufgenommenen Personen sowie alle seine Gäste diese Hausordnung ebenfalls einhalten.

14. Gebührenbemessung

Zum Zwecke der Vergütung wird festgehalten, daß ein Bruttojahresmietzins in der Höhe von Euro 5.826,36 vereinbart ist.

Es wird festgehalten, daß unbeschadet der Solidarhaftung im Außenverhältnis im Innenverhältnis ausschließlich der Mieter zur Zahlung aller Gebühren und Abgaben etc. verpflichtet ist und die Vermieterin diesbezüglich gänzlich schad- und klaglos hält.

Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter die Vertragsvergütungskosten zu übergeben.

15. Solidarschuldverhältnis

Sind mehrere Personen Mieter dieses Mietgegenstandes, so haften sie für alle Verbindlichkeiten aus diesem Mietertrag zur ungeteilten Hand.

Erklärungen des Vermieters sind auch dann gültig, wenn sie gegenüber einem der Mitmieter abgegeben wurden.

Mehrere Mieter geben das Mietverhältnis betreffende Erklärungen gemeinsam ab.

16. Kostentragung, Kenntnis des Vertragsinhaltes

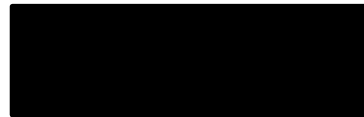
16.1. Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter.

16.2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und ausführlich erörtert und bestätigen die Vertragsteile, daß bezüglich aller Vertragsbedingungen Übereinstimmung erzielt wurde.

Wien, am 18.09.2005

BRESTAN, KARNER U. PARTNER
 IMMOBILIENVERWALTUNG
 GESELLSCHAFT M.B.H.
 1070 WIEN, SCHÖTTENFELD G. 23/6. OG
 TEL. 523 40 19, FAX 523 40 19-545

 für den Vermieter



.....
 Mieter

Wobei sich die Mieteinnahmen lt. Zinsliste vom September 2024 wie folgt aufgliedern:

H Dauerre KMZWS:	01.10.2005	Hauptmietzins W		527,05	52,71	579,76
M Wohnung 150% KMZ:		Betriebskosten	120,2300	120,23	12,02	132,25
Kat: IWS:J	48.09	Aufzugskosten A	19,2400	19,24	1,92	21,16
		Manipulationsg.		1,20	0,00	1,20

				667,72	66,65	734,37

3.4 Betriebskosten

Auf Basis der seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Betriebskostenvorschreibung ergeben sich die nachstehenden angeführten monatlichen Kosten:

Abs.: ViennaEstate Hausverwaltung GmbH, Janis-Joplin-Promenade 26/ OG 8, 1220 Wien

BBB Immo GmbH
 zH PMV Immobilien Management GmbH
 Prinz-Eugen-Strasse 8-10
 1040 Wien
 per Mail an IM-rechnung@pmv.at

Sachbearbeitung
 Verena Sarne
 01/236 99 98 - 752
 sarne@viennaestate.com

Wien, 17.12.2024

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt W194, 1050 Wien , Embelgasse 2-8 / Stiege 3 / M432
Rechnungsaussteller: WEG 1050 Wien, Embelgasse 2-8
Zahlungsreferenz: 002067040000 **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 206704 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU68984735
Mandatsreferenz: 24487v01
Rechnungsnummer: 194/0385

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig und jeweils am 5. des Monats im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten allgemein	120,71	10,00 %	12,07	132,78
Betriebskosten Aufzug	19,72	10,00 %	1,97	21,69
Reparaturfond	74,25	0,00 %	0,00	74,25
Reparaturfond Aufzug	6,75	0,00 %	0,00	6,75
Gesamtsumme	€ 221,43		€ 14,04	€ 235,47

Protokoll der Hausverwaltung

Protokoll zur Wohnungseigentümer:innenversammlung vom 24.05.2023 1050 Wien Embelgasse 2-8

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: VHS Polycollege Margareten Stöbergasse 11-15 1050 Wien

Folgende Tagesordnung wurde besprochen:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzübersicht
3. Anstehende Sanierungsarbeiten
 - ♣ Sanierung Doppelparkanlagen
 - ♣ Sanierung Terrassen auf Grund von Wassereintritten
 - ♣ Ergebnis Kanaluntersuchung
 - ♣ Rigole Garageneinfahrt
 - ♣ Instandsetzung der allgemeinen Türen
 - ♣ Umrüsten auf LED und teilweise Bewegungsmelder
4. Vorbringen/ Anliegen der Miteigentümer:innen
 - ♣ Anschaffung von Fahrradständern
 - ♣ Begrünung des Bereichs zw. den beiden Häusern
 - ♣ Entsorgung Gerümpel auf Terrassen
 - ♣ E-Ladestationen – Zustimmungsfiktion
 - ♣ Wärmemengenzähler

1. Begrüßung und Vorstellung

Frau Sarne als zuständige Hausverwalterin begrüßt die teilnehmenden Eigentümer:innen und stellt Frau Rudolf,BA als Geschäftsführerin und Herrn Roula als Assistenten der Liegenschaft vor.

Frau Verena Sarne sarne@viennaestate.com
Immobilienverwaltung 01/236 99 98 – 752

Herr Marcus Roula roula@viennaestate.com
Assistenz Immobilienverwaltung 01/236 99 98 – 751

Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft sind 21,15 % nach Anteilen (1596 von 7533) präsent oder vertreten. Die Versammlung war daher **nicht beschlussfähig**. Die Anwesenheitsliste wird als **Beilage 1** diesem Protokoll angehängt.



2. Erläuterung zur Finanzkraft des Objekts

Reparaturrücklage Haus (allgemein)

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| • Stand per 31.12.2022 | EUR 115.091,61 |
| • Stand per 30.04.2023 (vorläufig) | EUR 115.248,47 |
| • Einhebung monatlich (ab 01/2023) | EUR 2,39 / m ² |

^{*)} Hierzu wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich hierbei um den vorläufigen Abrechnungsstand zu angeführtem Stichtag handelt und die Angabe aufgrund möglicher Änderungen ohne Gewähr erfolgt.

Mögliche Änderungen sind etwa durch ausständige Rechnungen, ausständige Sondereinhebungen, Umbuchungen im Zuge der Abrechnungskontrolle, Umsatzsteueränderung für den Rücklagenaufwand, etc. bedingt.

Reparaturrücklage Aufzug

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| • Stand per 31.12.2022 | EUR 45.930,20 |
| • Stand per 30.04.2023 (vorläufig) | EUR 41.437,69 ^{*)} |
| • Einhebung monatlich (ab 01/2023) | EUR 0,40 / m ² |

Reparaturrücklage Garage

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| • Stand per 31.12.2022 | EUR 6.199,26 |
| • Stand per 30.04.2023 (vorläufig) | EUR 5.958,01 ^{*)} |
| • Einhebung monatlich (ab 01/2023) | EUR 22,00 |

Betriebskosten Ergebnis 2022:

Betriebskosten allgemein ⇒ Guthaben € 11.097,98

Frau Sarne erklärt die allgemein positive Entwicklung der Rücklage seit Beginn 2016. Es folgt eine grafische Darstellung der Entwicklung.

Rückblickende Arbeiten:

- Allgem. Elektrische Anlage wurde bereits 2021 instandgesetzt. Der nächste Kontrolltermin hierfür ist Oktober 2026
- Die Blitzschutzüberprüfung ergab einen positiven Befund – nächster Kontrolltermin: September 2027
- Am Anfang des Jahres gibt es Probleme mit der Versorgungsleitung bei der MA 48. Derzeit konnte die Ursache noch nicht festgestellt werden (evtl. Differenzdruck-Regler tauschen?) Dies wird im Herbst zum Start Heizsaison näher begutachtet. Derzeit wird das Haus mittels Fernwärme versorgt.

3.1 Sanierung Doppelparkanlagen

Die Sanierung der Doppelparkanlagen wurde bereits bei der Firma Tobias zu einem netto Preis von **EUR 9.982,94** beauftragt. Die Durchführung findet ab **30.05.2023** statt. Wir möchten noch einmal draufhinweisen, dass die betroffenen Stellplatznutzer die Autos rechtzeitig entfernen, sollte dies nicht so sein, kommen beträchtliche Kosten auf die Halter dieser Fahrzeuge zu.

3.2 Sanierung Terrassen auf Grund von Wassereintritten

Aufgrund der starken Regenfälle kam es auf mehreren Stiegen zu Wassereintritten, teilweise über mehrere Stockwerke. Es wurde zuerst versucht mittels Leckortung die undichte Stelle festzustellen. Nach Teilsanierung der Terrassen auf Stiege 1 und 6 kam es trotz allem wieder zu Wassereintritten. Somit sind wir verpflichtet, um weitere Schäden hintanzuhalten, die gesamten Terrassen, die diese Schäden verursacht haben, zu sanieren. Dabei kommt es zu erheblichen Kosten in der Höhe von EUR 70.000,00 pro Terrasse. **Beilage 2: Kostenvoranschlag des Bestbieters Firma Magyar**
Da es sich hierbei um Gefahr in Verzug handelt wir diese Sanierung umgehend beauftragt. Die Arbeiten beginnen sobald die Freigabe für das Aufstellen des Gerüsts seitens der zuständigen Magistratsabteilung gegeben wurde. Auf Grund der Größe des Projekts wird eine Bauaufsicht beauftragt.

Hierfür muss trotz guter Rücklagenentwicklung eine Sonderdotierung eingehoben werden:

Die Sonderdotierung von EUR 10,- pro NW wird auf 2 Monate aufgeteilt und erstmalig mit 01.08.2023 vorgeschrieben.

Derzeit werden 1,11 EUR/ NW (allgem. RL) eingehoben.

Im Anschluss ab 10.2023 muss die Rücklage pro Nutzwert auf 1,50 EUR pro Mon. angehoben werden. Für eine Wohnung mit 60 NW wäre dies eine monatliche Mehrbelastung von ca. 24 EUR/ Mon.

Auf längere Sicht wird es unumgänglich sein alle Dächer und Terrassen zu sanieren. In einem Umlaufbeschluss 2019 haben sich die Eigentümer gegen eine Gesamtanierung ausgesprochen und für eine anlassbezogene Reparatur der Dächer.

Die anwesenden Eigentümer bemängeln die damalige Vorgehensweise ohne ausreichende Informationen und sprechen sich für eine Sanierung der gesamten Dächer und Terrassen aus, wenn ein sinnvolles Gesamtkonzept von einem Planer erstellt wird.

Die Hausverwaltung wird sich um einen Planer bemühen, der sowohl eine extensive Begrünung als auch die Möglichkeit von Solarpanelen auf den Dächern in die Planung miteinbezieht. Weiters sind die Möglichkeiten einer Bauteilförderung zu evaluieren.

Hierzu möchte die Hausverwaltung mitteilen, dass eine extensive Begrünung bereits auf den umgehend zu sanierenden Dächern umgesetzt wird.

Für die Bestellung eines Planers wird die Hausverwaltung, sobald die Kosten hierfür bekannt sind, einen Umlaufbeschluss aussenden.

Sollte sich die Mehrheit für die Bestellung eines Planers entscheiden, wird ab Vorliegen eines Konzepts, eine außerordentliche Eigentümerversammlung zu dessen Vorstellung einberufen. Hierbei würde auch der Planer anwesend sein um allfällige Fragen zu beantworten.

3.3 Ergebnis Kanaluntersuchung

In dem kontrollierten Kanal wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung eine Deformierung, Ablagerungen sowie Korrosion festgestellt. Um eine optimale Reinigung durchführen zu können, sollte man eine Putzöffnung im 2. UG vor dem Bogen links einbauen. Das Niveau der Rigole im Bereich der Garageneinfahrt, ist nicht ganz ideal, da dort immer wieder Wasser stehen bleibt. Es könnte sein, dass es bei Starkregen in diesem Bereich zum Überlaufen der Rigole kommt. Der Kanal und die Rigole wurden gereinigt und die Ablagerungen entfernt.

Die Hausverwaltung wird die Verdunstungsrinnen im 2.UG vorab alle 2 Wochen durch die Hausreinigung überprüfen und ggf. absaugen lassen. Auch der Tauchpumpenschacht soll im Zuge dessen kontrolliert werden. Die Überprüfung ist von den Reinigungskosten gedeckt, nur ein Absaugen wird extra verrechnet.

3.4 Rigole Garageneinfahrt

Wie bereits bei der Kanaluntersuchung festgestellt, ist der Bereich der Rigole nicht optimal ausgeführt. Im 2ten Untergeschoss sind daher an der Decke mehrere Wasserschäden ersichtlich. Die Hausverwaltung wird einen Kostenvoranschlag zur Sanierung einholen.

3.5 Instandsetzung der allgemeinen Türen

Der Holzvorbau vor Stiege 5 und 6 sowie die Eingangstüren in diesem Bereich sind bereits sehr stark angegriffen. Die Hausverwaltung wird Kostenvoranschläge für die Sanierung einholen und sich erkundigen, ob hierfür Förderungen in Frage kommen, da dieser Teil unter Denkmalschutz steht.

3.6 Beleuchtung

Die Beleuchtungsdauer ist teilweise zu kurz eingestellt, vor allem beim Garagenzugang. Außerdem soll im Bereich Garagenzugang ein Bewegungsmelder integriert werden.

4.1 Anschaffung von Fahrradständern

Fahrradständer (Aufhänger, Doppelparker, etc.) im Fahrradraum – jedenfalls sollte die Möglichkeit bestehen die Fahrräder anzuschließen

4.2 Begrünung des Bereichs zw. den beiden Häusern

Aufgrund der anstehenden Sanierungen sollte dieses Projekt hintangestellt werden. Weiters ist dieser Bereich eine Feuerwehrezufahrt und kann damit nicht verstellt werden. Die Hausverwaltung wird aber mit der Gebietsbetreuung Kontakt aufnehmen um ein Konzept für eine mögliche Nutzung zu erarbeiten.

4.3 Entsorgung Gerümpel auf Terrassen

Auf den allgemeinen Terrassen befindet sich sehr viel nicht Genutztes Gerümpel (alte defekte Liegen und Sessel usw.) Diese wird im Zuge der Sanierung der morschen Bretter entsorgt.

Die Hausverwaltung ersucht auch alle Bewohner die Lichterketten über Nacht abzuschalten um die Lichtverschmutzung zu reduzieren.

4.4 E-Ladestationen – Zustimmungsfiktion

Gemäß Wohnrechtsnovelle 2022 zählt die Installation einer E-Ladestation in der Garage zu den privilegierten Maßnahmen und benötigt daher nur eine Zustimmungsfiktion.

Bei den E-Ladestationen betrifft dies nur die Vorrichtung zum Langsamladen (einphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis maximal 3,7 kW bzw. dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis maximal 5,5 kW). Bei Vorrichtungen zum Schnellladen ist nach wie vor die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer einzuholen.

Wir ersuchen alle Eigentümer, die an einer E-Ladestation Interesse haben sich bei der Hausverwaltung zu melden da eine gemeinsame Installation sicher günstiger ist.

Ablauf der Zustimmungsfiktion

- ⌚ Anfrage bei der Hausverwaltung zur Übermittlung der Adressliste sämtlicher Miteigentümer
- ⌚ Übersendung eines Schreibens an ALLE Miteigentümer (eingeschriebener Brief empfohlen) und Aushang an sichtbarer Stelle im Haus

Inhalt des Schreibens

- ⌚ Klare und verständliche Beschreibung der Änderung (Kostentragung durch Eigentümer)
- ⌚ Die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs: Bei Unterbleiben eines schriftlichen Widerspruchs gilt nach Ablauf der vom Gesetz vorgesehene Zeit (2 Monate) die Zustimmung als erteilt

4.5 Wärmemengenzähler

Es wurde seitens der Eigentümer eine Umstellung von Verdunstern auf Wärmemengenzähler angeregt. Wir haben uns mit dieser Bitte an Messtechnik gewendet. Sobald wir hier Informationen haben werden wir diese zur Verfügung stellen.

Ende der HV-Agenden

Zum Abschluss bedanken sich Frau Sarne und Frau Rudolf für die Teilnahme und beenden die Versammlung.

3.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der allgemeine Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter (bzw. der ursprünglichen Generalsanierung vor etwa 30 Jahren) entsprechenden Bauzustand und daher in einem insgesamt mittelmäßigen Erhaltungszustand. Augenscheinlich ist ersichtlich, dass viele Wohnungen vermietet sind und kaum Eigennutzer im Haus wohnen.

Die bewertungsgegenständliche Einheit wurde augenscheinlich seit der Errichtung nicht saniert und weist daher einen gewissen Instandhaltungsrückstau auf.

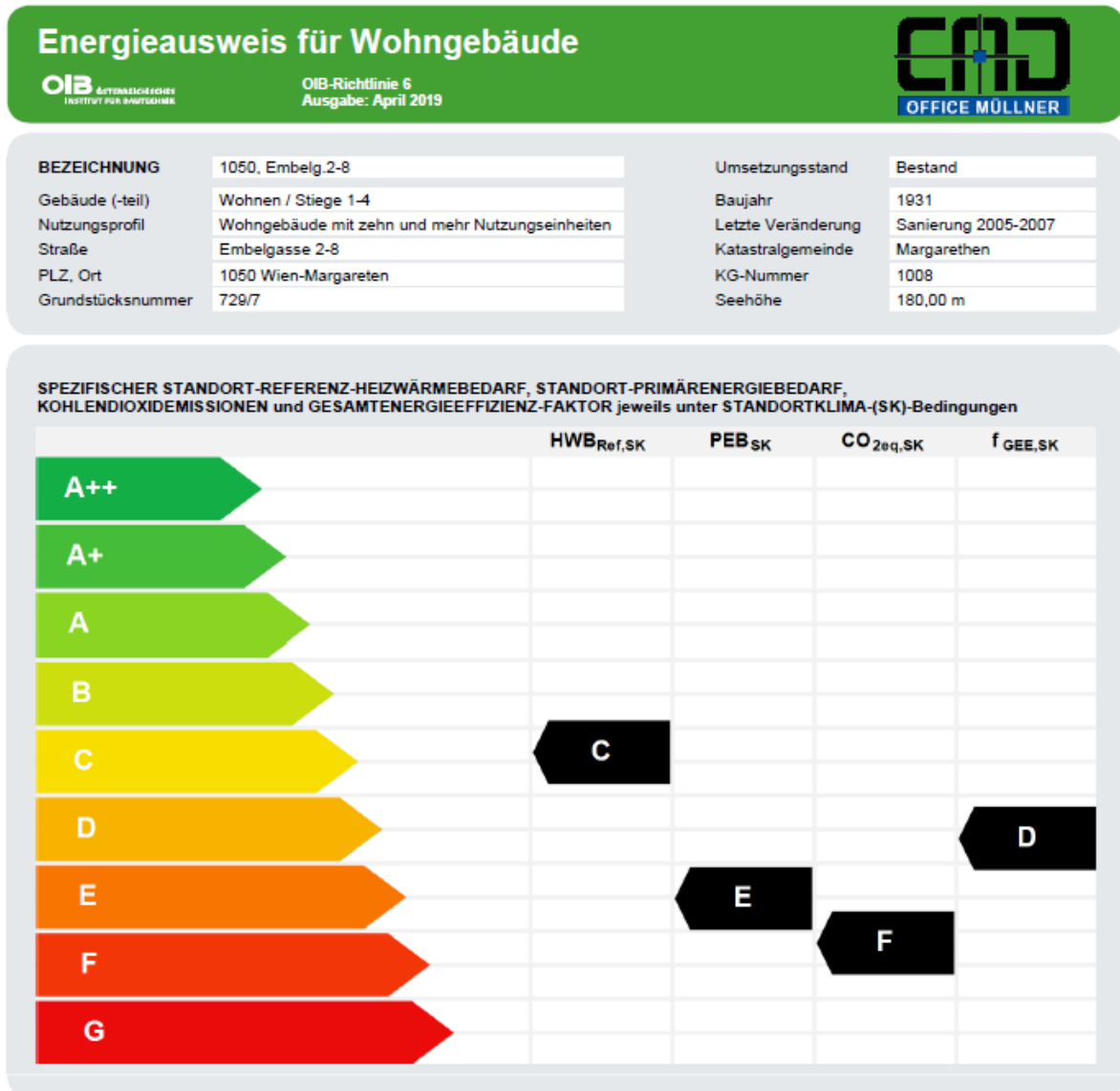
Allgemeine Gebäudeteile							
	Neuwertig	Sehr gut	Gut	Mittelmäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand des Hauses			✓				
Fassadenflächen			✓				
Dachdeckung							✓
Spenglerarbeiten							✓
Fenster			✓				
Stiegenhaus			✓				
Keller							✓
Bewertungsgegenständliche Einheit							
Allgemeinzustand Einheit + Belege				✓			
Bad / Sanitär				✓			
Wände / Malerei				✓			
Bodenbeläge				✓			
Elektrotechnik				✓			
Heizsystem / Anlage							✓

Zum genauen Zustand der Heiz- und Elektrotechnik kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine abschließende Aussage getroffen werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden somit nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde somit ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes liegt dem gefertigten Sachverständigen wie folgt vor:



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	4.686,8 m ²	Heiztage	251 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3.749,4 m ²	Heizgradtage	3.652 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	17.057,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.632,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,53 m	mittlerer U-Wert	0,74 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	40,15	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} = 60,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} = 60,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} = 190,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,sk} = 2,22

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

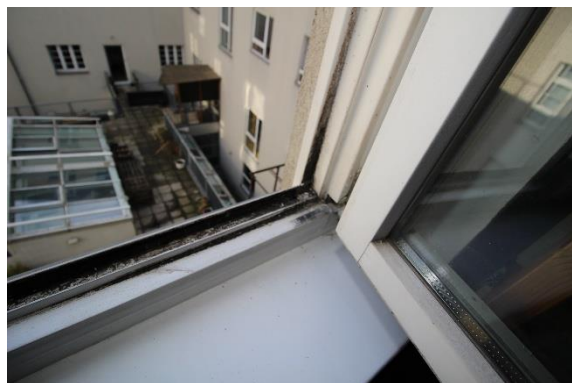
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} = 318 127 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 67,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} = 318 127 kWh/a	HWB _{sk} = 67,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 47 899 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{heiz,sk} = 851 783 kWh/a	HEB _{sk} = 181,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{SAWZ,ww} = 6,70
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{SAWZ,rh} = 1,67
Energieaufwandszahl Heizen		e _{SAWZ,h} = 2,33
Haushaltsstrombedarf	Q _{hstb} = 106 746 kWh/a	HHSB _{sk} = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{eeb,sk} = 958 528 kWh/a	EEB _{sk} = 204,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{peb,sk} = 1 460 312 kWh/a	PEB _{sk} = 311,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{peb,nr,sk} = 1 275 459 kWh/a	PEB _{nr,sk} = 272,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{peb,er,sk} = 184 853 kWh/a	PEB _{er,sk} = 39,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{co2,sk} = 288 198 kg/a	CO _{2,sk} = 61,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES,sk} = 2,23
Photovoltaik-Export	Q _{pve,sk} = 0 kWh/a	PV _{Export,sk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	CAD Office Müllner GmbH
Ausstellungsdatum	05.09.2022		CAD Office Müllner GmbH
Gültigkeitsdatum	05.09.2032	Unterschrift	Wiener Straße 30/14
Geschäftszahl	194581812-0117-22		A - 2320 Schwechat
			Tel.: 01 / 767 21 89, Fax DW 11
			e-mail: mk@cadoffice.at
			AT 638 46 139

3.7 Fotodokumentation





Gutachten

4. Bewertungsgrundsätze

4.1 Begriffsdefinition und Verfahren

Verkehrswert (§2 LBG)

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Seitens des Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise, selbst bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu erzielen ist. Seitens des Gutachters werden ein angemessener Verwertungszeitraum sowie ein funktionierender Markt (3-5 ernsthafte Interessenten) vorausgesetzt.

Ein angemessener Verwertungszeitraum ist abhängig von der Liegenschaftskategorie und kann wie folgt angesetzt werden:

- Eigentumswohnung: ca. 4 bis 8 Monate
- Einfamilienhäuser: ca. 6 bis 12 Monate
- Gewerbeobjekte: ca. 1 bis 2 Jahre
- Spezialliegenschaften: bis über 2 Jahre hinaus

Neben einem angemessenen Vermarktungszeitraum ist auch ein entsprechendes Maß an Publizität notwendig. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Immobilien die „unter der Hand“ ohne Feilbietung gehandelt werden, erzielen üblicherweise nicht den ermittelten Wert.

Sachwert (§6 LBG)

(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.

Ertragswert (§5 LBG)

(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.

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungskosten) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

Vergleichswert (§4 LBG)

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

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Der §3 LBG bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren gehören vor allem das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren.

4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren

§ 3 Abs 1 LBG: 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.

§ 3 Abs 2 LBG: Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

ÖNORM B 1802-1: Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese Weise besser begründet werden kann. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist nicht zulässig.

Die gegenständlicher Liegenschaft wird vom Immobilienmarkt als Ertragsimmobilie eingestuft. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich – abgesehen von einer partiellen Eigennutzung – um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren, daher kommt für die Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer

Gemäß § 10 LBG ist beim Ertragswertverfahren die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Der Kapitalisierungszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Entscheidende Größen hierbei sind:

- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Immobilienart, Verwertungsmöglichkeit, Nachhaltigkeit und Kontinuität der Erträge, Einschätzbarkeit der zukünftigen Nachfragesituation)
- Lagebezogene Einflussfaktoren (z.B. nach Geschäfts- und Wohnflächen in der gegebenen Ausstattung und Lage, Zu- oder Abwanderungsgemeinde)
- Wirtschaftliche Einflussfaktoren (z.B. Höhe des Refinanzierungszinssatzes für Bankdarlehen, Besteuerung von Grundbesitz, politische Einflußfaktoren)

Grundsätzlich gilt, je geringer das Risiko ist, desto geringer ist die gewünschte Verzinsung bzw. der Kapitalisierungszinssatz.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan.

Im Folgenden sollen die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes betreffend der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes abgebildet werden.

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %

Empfehlung des Sachverständigen Verbandes aus „Der Sachverständige“ Heft 02/2024

Seitens des gefertigten Sachverständigen erfolgt die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes auf Basis der ausgewiesenen Tabellen.

Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite.

Zusätzlich zur angeführten Tabelle hat der Sachverständige somit die Möglichkeit der Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus öffentlich zugänglichen Quellen anhand von Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten, in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe.

Nach Ermittlung des Ertragswertes wird der Kapitalisierungszinssatz, durch die sich ergebende Rendite retrograd plausibilisiert (siehe Ergebnisplausibilisierung).

Unter der üblichen Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zu verstehen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer, als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, S. 76). Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten ausgegangen werden (vgl. BIENER / FUNK „Immobilienbewertung Österreich 3. Auflage, S. 300 folgende):

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden		
Gebäudeart	Besonderheiten	Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	<i>Ortbau, Massivbauweise</i>	70 - 100
	<i>repräsentative, gehobene Ausführung</i>	100 - 120
	<i>Fertigteilhaus in Massivbauweise</i>	50 - 70
	<i>Fertigteilhaus in Holzbauweise</i>	60 - 80
Hallenbauten	<i>Massivbauweise</i>	30 - 60
	<i>Leichtbau</i>	20 - 40
Hotels	<i>Hotels</i>	40 - 80
Wohn- und Geschäftsgebäude	<i>Miet- und Eigentumswohngebäude</i>	60 - 80
	<i>Gründerzeithäuser</i>	100 - 120

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entspricht jenem Zeitraum, in welchem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mit

einer linearen Abschreibung zu vergleichen. Ordentlich instand gehaltene Immobilien können (siehe z.B. das Wiener Zinshaus) mehrere 100 Jahre wirtschaftlich nutzbar sein, wenngleich Ihre technische Restnutzungsdauer zumeist kürzer anzusetzen ist. Somit kann in der Praxis festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das Andere nicht in Einjahres-Sprüngen verändert. Somit kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – bei geänderten Rahmenbedingungen – nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach, etc. erneuert oder verbessert worden ist.

Zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z.B. Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behoben werden können.

In der Bewertungspraxis hat es sich als sinnvoll herausgestellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgrund der Objektbeschaffenheit sowie der Erfahrungen des Sachverständigen in 5 Jahresschritten zu schätzen. Hierbei ist die Erfahrung des Sachverständigen sowie die exakte Befundung des Objektes in den Vordergrund zu stellen. Dabei soll vor allem das „Wiener Zinshaus“ als Beispiel genannt werden; Bei gründlicher Instandhaltung und Revisierung von Dach, Blechen, Malereien kann in den meisten Fällen trotz eines Bestandes von über 100 Jahren und keinerlei Investitionen in tragende Teile weiterhin eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren angesetzt werden.

Aufgrund der ursprünglichen Bauweise, des derzeitigen Gebäudezustandes sowie der zu erwartenden zukünftigen Anforderungen an die Gebäudestruktur wird seitens des gefertigten Sachverständigen mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **70 Jahren** gerechnet.

Auf Basis des vom gefertigten Sachverständigen gewählten Liegenschaftszinssatzes sowie der anhand der Befundung festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer errechnet sich der Vervielfältiger wie folgt:

$$V = \frac{qu^n - 1}{qu^n * (qu - 1)}$$

qu = 1 + p/100
 p = Kapitalisierungszinssatz
 n = Restnutzungsdauer

5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

5.1 Ermittlung des Bodenwertes

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im Sinne des §4 LBG grundsätzlich das Vergleichswertverfahren angewendet. Hierbei sind Bodenpreise von Grundstücken heranzuziehen, welche mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten übereinstimmen. Diese müssen somit grundsätzlich die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück.

Da es in der Realität kaum exakt vergleichbare Grundstücke gibt, so sind wertbeeinflussende Faktoren durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Dies betrifft auch Preise die beispielsweise unter Verwandten oder unter einer gewissen Vorliebe erzielt wurden.

Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Da es sich gegenständlich um eine Liegenschaft im innerstädtischen dicht verbauten Gebiet handelt, wird der Grundwert grundsätzlich über die Bebauungsmöglichkeiten bestimmt. Auf Basis des Bestandes von Wohnungseigentum erscheint eine Neubebauung bzw. ein Abbruch (Auszug sämtlicher Mieter, einstimmiger Beschluss zur Aufgabe von Wohnungseigentum und Abbruch, weiters wirtschaftliche Abbruchreife nicht gegeben) dem gefertigten Sachverständigen jedoch nahezu unmöglich. Daher erfolgt die Bewertung auf Basis der bestehenden Nutzfläche (fiktiver Grundanteil je m² Bestandsfläche).

Die Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch sowie bei Bauträgern bzw. Immobilienmaklern haben ergeben, dass zum Bewertungsstichtag Bauträgerliegenschaften in nahezu vergleichbarer Lage im Preisbereich zwischen EUR 1.500,00 und EUR 2.000,00 je m² erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden. Aufgrund der für den 5. Bezirk etwas unterdurchschnittlichen Lage ist ein Wert im unteren Bandbreitenbereich gerechtfertigt.

Anteilige Bodenwertberechnung					
			Fläche	Wert je m ²	Summe
Bestandsfläche M 432			46,95 m ²	€ 1 500,00	€ 70 425,00
Abminderung durch Bebauung und mietrechtliche Beschränkungen	0,0%	von		€ 70 425,00	€ -
anteiliger Bodenwert gerundet für		45 / 7533		Anteile	€ 70 425,00

5.2 Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird auf Basis des jährlichen Überschusses der Erlöse (Rohertrag) abzüglich der Ausgaben für die Bewirtschaftung ein Jahresreinertrag ermittelt. Der Rohertrag bilden sich aus den derzeit bestehende Erträgen der vermieteten Flächen sowie den fiktiven Erträgen (unter Berücksichtigung der Zustands- sowie Marktsituation) für leerstehende Flächen.

Es wird davon ausgegangen, dass Investoren (Marktteilnehmer) den notwendigen Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der laufenden Instandsetzungsarbeiten sowie der Verwaltungskosten, Leerstellungskosten und Rechtsverfolgungskosten pauschal ermitteln. Ebenfalls berücksichtigt wird ein potenzielles Mietausfallwagnis als Prozentsatz vom Jahresrohertrag. Dieses Modell des Immobilienmarktes wird der Bewertung zu Grunde gelegt und wird auf Basis von, für das jeweilige Bewertungsobjekt, nachhaltigen Annahmen erstellt.

Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden in der Ertragswertermittlung Annahmen in Form von gerundeten Prozentsätze auf Basis der ermittelten Rohertrages, getroffen. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis des Neuherstellungswertes (vereinfacht berechnet) ermittelt. Der Leerstellungsaufwand betrifft die anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung.

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

Der ermittelte Reinertrag wird, im gegenständlichen Verfahren, zusätzlich um die Bodenwertverzinsung (da der ermittelte Bodenwert dem kapitalisierten Ertragswert der Baulichkeit hinzugerechnet wird, für diesen jedoch keine Kapitalisierung stattfindet) gekürzt. Zu beachten ist jedoch, dass nur der Teil des Bodens berücksichtigt werden darf, der unmittelbar mit der Verursachung des Ertrags im Zusammenhang steht. Handelt es sich um ein übergroßes Grundstück mit einer Baulandreserve, so darf nur jener Teil als Basis der Bodenwertverzinsung dienen, welche auch ertraglich genutzt wird.

Der um die Bodenwertverzinsung verminderte Reinertrag wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen. Diesem Ertragsanteil wird sodann der Bodenwert zugeschlagen, dies ergibt den Ertragswert der Liegenschaft.

Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
Wohnung M 432	unbefristet	47 m ²	€ 11,23	IST	€ 527,05
Summe		47 m ²			€ 527,05
Jahresrohertrag gerundet					€ 6 325,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	2,50%	€ 158,13			
Mietausfallwagnis	1,50%	€ 94,88			
	4,00%	€ 253,00	von € 6 325,00	(Jahresrohertrag)	-€ 255,00
Instandhaltung:	0,60%	von € 140 850,00	(Neuherstellungswert)		-€ 845,00
Jahresreinertrag I					€ 5 225,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	2,75%	Baujahr:	1930
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1990
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
Gesamt:	2,75%	Restnutzungsdauer	70
Vervielfältiger:	30,92		

Abzug Bodenertragsanteil:	2,75% von € 70 425,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 1 937
<i>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</i>			€ 3 288
x Vervielfältiger	30,92		€ 101 675
Bodenwert			€ 70 425,00
Ertragswert der Immobilie			€ 172 000,00

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	3,68%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²	€ 3 663,47

6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergibt sich folgender Verkehrswert:

Der geldlastenfreie Verkehrswert von 45/7533 WE-Anteile verbunden mit der Einheit M432 an der Liegenschaft EZ 1563 der KG 01008 Margareten mit der Anschrift Embelgasse 2 – 8, Obere Amtshausgasse 1 – 7 Siebenbrunnenfeldgasse 20 – 22 Obere Amtshausgasse 9-13, 1050 Wien wird vom fertigmachenden Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 11.12.2024 mit

EUR 172.000,00

(euro einhundertzweiundsiebzigttausend)

festgelegt.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz §7 ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen. Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Realitätenmarkt Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (gebrauchte Neubauwohnung) üblicherweise zu m² Preisen von etwa EUR 4.000,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der unbefristeten Vermietung ist ein um etwa 10% reduzierter Preis gerechtfertigt.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber