

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, 1. Oktober 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsgegenstand: 235/11041 WE-Anteile verbunden mit Top 16
Adresse: Nibelungengasse 1-3, Friedrichstraße 8, Makartgasse 1, 1010
Wien
Einlagezahl: EZ 813
Grundbuch: KG 01004 Innere Stadt
Verkehrswert: EUR 826.000,00
(euro achthundertsechszwanzigtausend)
Bewertungsstichtag: 30.09.2024



Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH
Sachverständigenbüro für das Immobilienwesen
Zehenthofgasse 19, 1190 Wien, Tel.Nr.: 0664 / 329 37 77
www.immobiliengruber.at / office@immobiliengruber.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	5
2.5 Grundstücks- und Baubestand	10
2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	12
2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster	14
2.8 Denkmalschutz	14
2.9 Lärmimmission	15
3. Objektbeschreibung	16
3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 16	16
3.2 Flächenaufstellung / Pläne	18
3.3 Bestands- und Ertragssituation	19
3.4 Betriebskosten	20
3.5 Bau- und Erhaltungszustand	20
3.6 Energieausweis	22
3.7 Fotodokumentation	24
Gutachten.....	27
4. Bewertungsgrundsätze	27
4.1 Begriffsdefinition und Verfahren	27
4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren	29
4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer	30
5. Verkehrswertermittlung	33
5.1 Ermittlung des Bodenwertes	33
5.2 Ertragswertermittlung	35
6. Ergebnis	37

Allgemeines

1. Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Sachverständige für das Liegenschaftswesen, Herr Mag. Eduard Michael Gruber, wurde von Dr. Angela Steger als Masseverwalterin beauftragt die Schätzung des Verkehrswertes von 235/11041 Wohnungseigentumsanteilen verbunden mit der Einheit W 16 an der Liegenschaft in der Nibelungengasse 1-3, Friedrichstraße 8, Makartgasse 1, 1010 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 13.09.2024
- Örtliche Befundaufnahme am 30.09.2024 in Anwesenheit von: Mieterin, Sohn und SV Mag. Gruber.
- Einreichplan zur Konsensherstellung vom Juni 2003
- Einsicht in den Bauakt bei der MA37
- Nutzwertgutachten vom 20.01.2006 (Architekt DIPL. ING. Adolf Wohanka)
- Betriebskostenvorschreibung der Hausverwaltung
- Zinsliste 08/2024
- Gedächtnisprotokoll zum mündlichen Mietvertrag vom August 1938
- Wohnungseigentumsvertrag aus 06/2003
- 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 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 813
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 7693/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1222/1	GST-Fläche	1188	
	Bauf. (10)	1064	
	Bauf. (20)	124	Makartgasse 1
1222/2	GST-Fläche	1214	
	Bauf. (10)	1103	
	Bauf. (20)	111	Friedrichstraße 8 Nibelungengasse 1-3
GESAMTFLÄCHE		2402	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

143 ANTEIL: 235/11041

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 7186/2003 Wohnungseigentum an W 16

b 11630/2020 IM RANG 8551/2020 Kaufvertrag 2020-09-04 Eigentumsrecht

e 932/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-02-01 für Treuhänder

Dr. Mathias Drachsler, LL.M. geb 1979-03-06

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

S 110/24x)

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 1. Wiener Gemeindebezirk „Innere Stadt“. Die Innere Stadt ist der 1. Gemeindebezirk und gleichzeitig Teil des historischen Kerns der österreichischen Bundeshauptstadt Wien. Bis zu den ersten Eingemeindungen 1850 war der Bezirksteil innerhalb der Ringstraße auch größtenteils deckungsgleich mit dem Stadtgebiet.

Der 1. Bezirk zählt mit etwa 110.000 Beschäftigten die meisten Arbeitnehmer aller Wiener Bezirke, was auf die Präsenz etlicher Verwaltungsbehörden, den Tourismus sowie die vielen Firmensitze aufgrund der zentralen Lage zurückzuführen ist.

Die Innere Stadt ist Teil der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien.

Der 1. Bezirk, die Innere Stadt, liegt im Zentrum der Stadt Wien. Er grenzt im Nordosten an den 2. Bezirk, die Leopoldstadt, im Osten an den 3. Bezirk, Landstraße, im Süden an den 4. Bezirk, die Wieden, im Westen an den 6. Bezirk, Mariahilf, und den 7. Bezirk, Neubau, sowie den 8. Bezirk, die Josefstadt; im Norden an den 9. Bezirk, den Alsergrund.

Die Grenze zu diesen Bezirken verläuft ab der Urania folgendermaßen: Wienfluss, Lothringerstraße, Karlsplatz, Getreidemarkt, Museumsplatz, Museumstraße, Auerspergstraße, Landesgerichtsstraße, Universitätsstraße, Maria-Theresien-Straße und Donaukanal.

Ursprünglich war die Innere Stadt in vier Viertel unterteilt, die nach wichtigen Stadttoren benannt waren: Stubenviertel (Nordosten), Kärntner Viertel (Südosten), Widmerviertel (Südwesten), Schottenviertel (Nordwesten). Eine statistische Gliederung des Bezirksgebiets besteht in den Zählbezirken, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die sieben Zählbezirke in der Inneren Stadt sind Altstadt-Ost, Stubenviertel, Opernviertel, Regierungsviertel, Börseviertel, Altstadt-West und Altstadt-Mitte.

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



(Quelle: de.wikipedia.org)

Mikrolage:

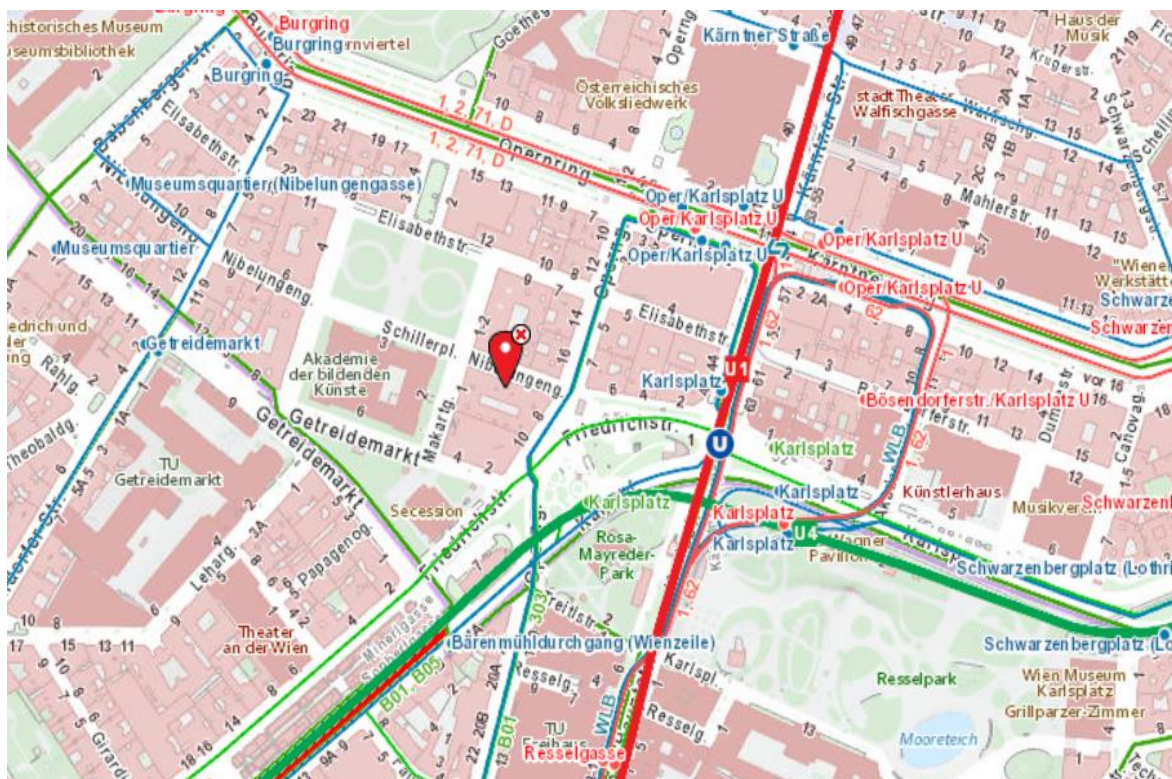
Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus befindet sich im Nahbereich der etwas stärker frequentierten Verkehrszüge Getreidemarkt und Friedrichstraße bzw. im Umfeld der Wiener Sezession bzw. des Karlsplatzes. Die Wohnung ist Richtung Markartgasse ausgerichtet und befindet sich somit etwa gegenüber der Akademie der bildenden Künste sowie des Schillerplatzes. Die Einkaufsstraße Mariahilfer Straße ist in etwa fünf Gehminuten leicht erreichbar. Die Markartgasse stellt eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße dar, aufgrund der unmittelbaren Nähe zum stärker frequentierten Getreidemarkt besteht teilweise Beeinträchtigung durch Straßenverkehr.

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)
U-Bahnlinie U4 und U1 Station Karlsplatz	300 m
Opernring / Staatsoper / Kärntnerstraße	350 m
Einkaufsstraße Mariahilfer Straße	450 m
Stephansplatz	1,1 km

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 zu allen Tageszeiten als sehr beengt zu beschreiben. Im fußläufige ein Umfeld von etwa 450 m sind öffentliche Park Garagen leicht erreichbar.

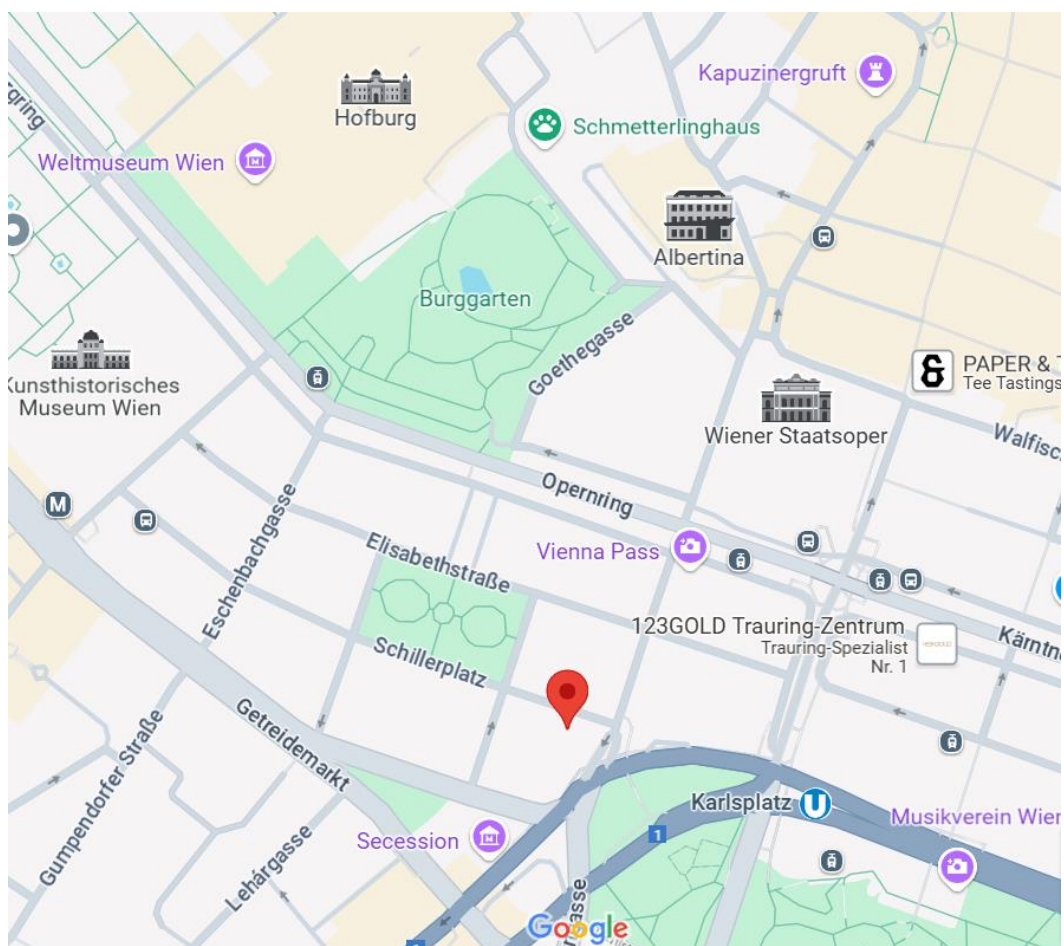
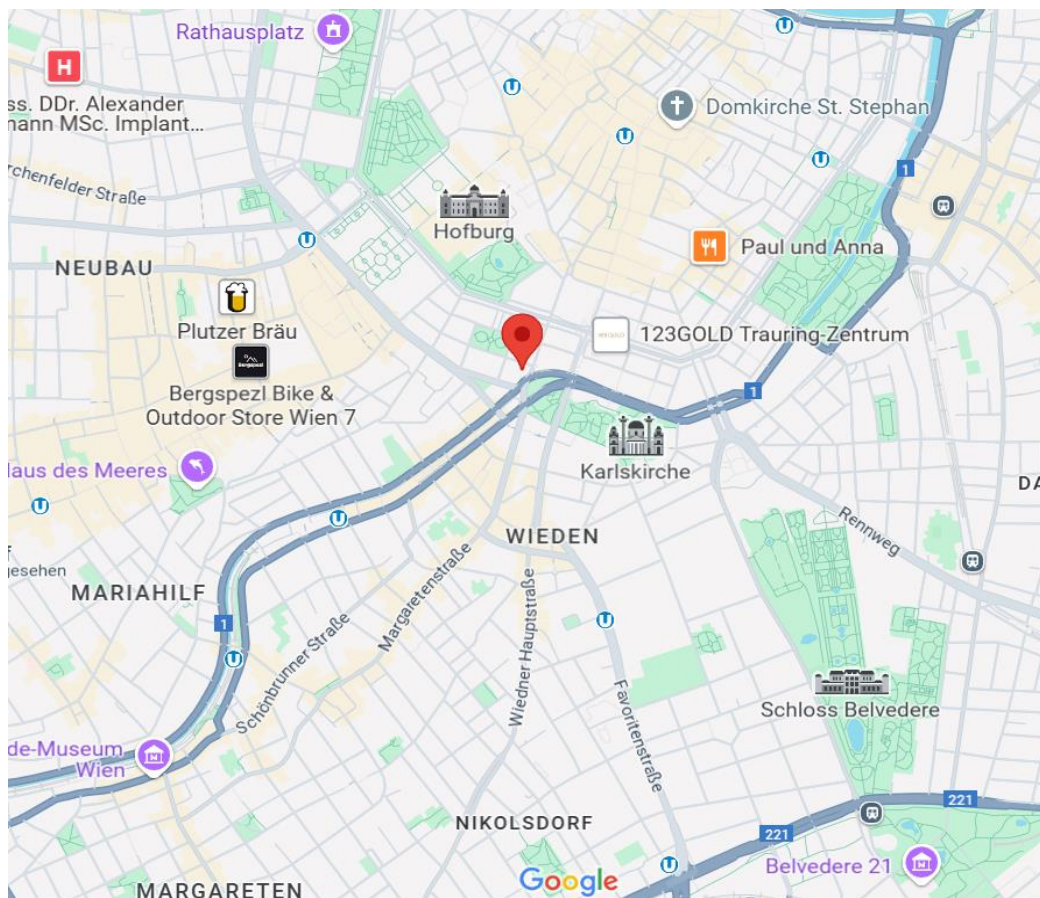
Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann als gut bis sehr gut beschrieben werden, der Wiener Ring bzw. die Westausfahrt, zwei der Hauptverkehrsadern sind innerhalb von nur weniger Fahrminuten leicht erreichbar.

Zusammenfassung und Lageeinschätzung des Sachverständigen

Aufgrund des im Umfeld bestehenden stärkeren Verkehrsaufkommens sowie der Randlage im ersten Wiener Gemeindebezirk (außerhalb des Ringes) handelt es sich um eine für den ersten Bezirk leicht unterdurchschnittliche Lage.

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 Südosten leicht abfallenden, unregelmäßig, bzw. nahezu rechteckig figurierten, Eck- bzw. drei Frontenbauplatz dar. Die Liegenschaft reicht von der Friedrichstraße bis zur Markartgasse und weist eine Grundstückstiefe etwa 67 lfm und die Breite etwa 36 lfm beträgt.

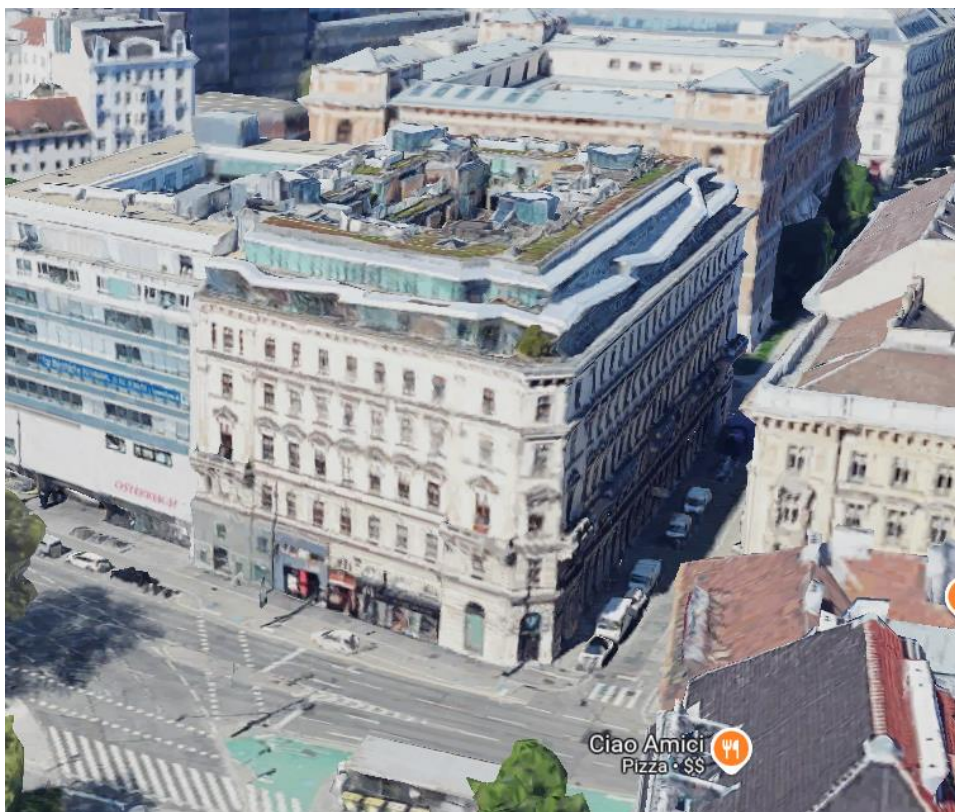
Insgesamt handelt es sich um einen vergleichsweise großen historischen Baubestand, welcher voraussichtlich etwa um das Jahr 1870 errichtet wurde. Das Mehrfamilienhaus wird über mehrere Stiegen erschlossen, mittig des Hauses befindet sich ein großer Innenhof, darüber hinaus sind mehrere Lichthöfe errichtet. Insgesamt besteht der Gebäudebestand aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen sowie zweigeschossig errichtetes Dachgeschoss.

Die Fassaden sind reichlich verziert, verputzt und gemalen, die Fenster sind in Form von zwei- bzw. vierflügeligen Holzrahmenstockfenstern hergestellt. Die Mauerkonstruktionen sind im Kellerbereich mittels Mischmauerwerk, im Bereich der Obergeschosse mittels Ziegelmauerwerk in der Dimension zwischen 60 und 100 cm hergestellt. Im Rahmen des Dachgeschossausbaues wurden zwei moderne Staffelgeschosse mit großzügigen Freiflächen hergestellt, welches teilweise das Erscheinungsbild prägen.

Die Erschließung der gegenständlichen Wohnung erfolgt im nördlichen Bereich der Nibelungengasse, über Stiege zwei bzw. den innenliegenden Hof.

Ansicht der Liegenschaft:

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



Katastralmappenblatt:

(Quelle: wien.gv.at)



2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

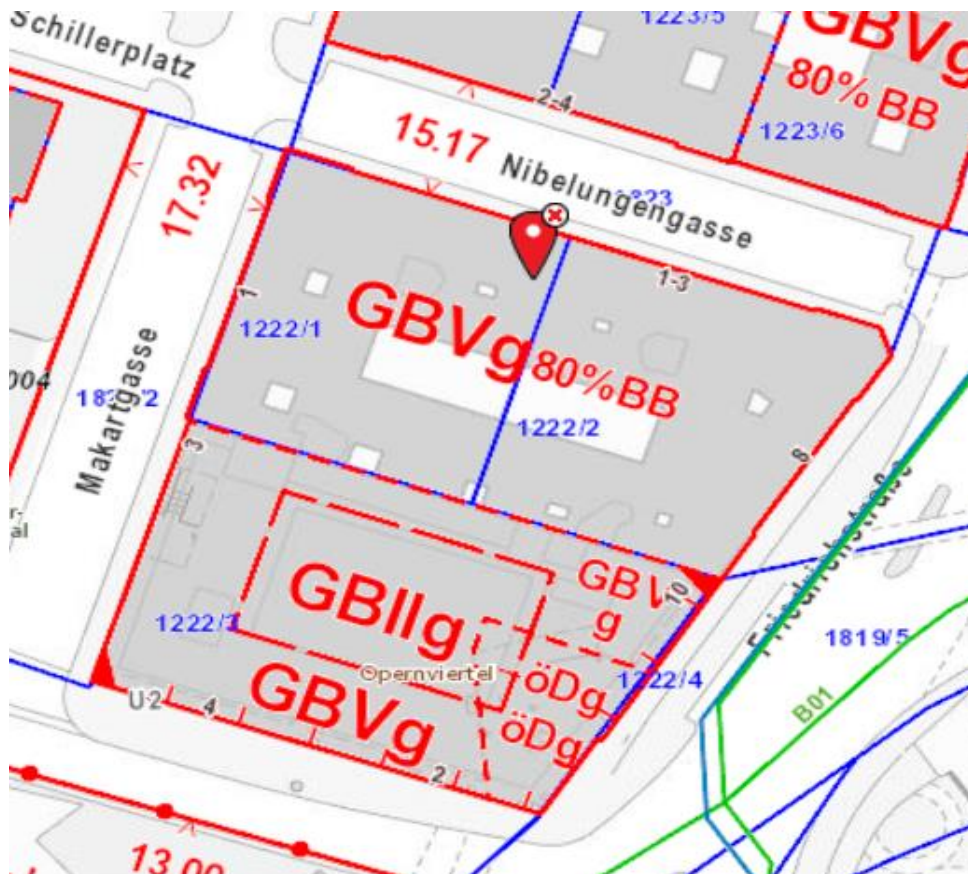
Aufgrund der Erhebungen im digitalen Flächenwidmungsplan stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die Liegenschaft wie folgt gewidmet ist bzw. folgender Bebauungsplan besteht:

Widmung: Gemischtes Baugebiet
Bauklasse: V
Bauweise: geschlossen, bis zu 80% bebaubar

Die restlichen Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutz als auch Wohnzone.

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.	SOkläranlage
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.	SOMarkt
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.	<i>Kärntner Straße (02303)</i>

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	31,4
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
Arkaden	Ak
Durchgänge	Dg
öffentliche	oDf
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 1222/1 in Innere Stadt (1004) 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 nicht 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

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

Die gegenständliche Liegenschaft, bzw. Ausrichtung der Wohnung 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.

Die Nähe zum Getreidemarkt stellt jedoch eine gewisse Beeinflussung dar.

Umgebungslärmkarte 2022

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



3. Objektbeschreibung

3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 16

Fläche:	rd. 213 m ²
Freifläche:	Nicht vorhanden
Ausrichtung und Lage:	Lage im dritten Obergeschoss, Erschließung über Innenhof, Stiege zwei, Ausrichtung Richtung Markartgasse bzw. Schillerplatz bzw. Nordwesten, ein Zimmer ist Richtung Innenhof ausgerichtet.
Raumaufteilung:	Großzügige Innenstadtwohnung mit typischen Grundriss der Epoche, Belichtung bzw. Belüftung teilweise durch Innenhof bzw. Lichthof. Zentrales Vorzimmer, geradeaus Erschließung von drei durchgängig großen Zimmern, welche miteinander verbunden sind, separates WC im Vorraum Bereich, linker Hand kleiner Erschließungsgang Richtung Nebenräumen, zweites WC, Badezimmer, Küche und Kabinett. Rechter Hand des Vorzimmerbereiches separates kleineres Zimmer mit Blick Richtung Innenhof sowie ein Dienerzimmer mit Blick Richtung Lichthof.
Sanitärräume:	Stark veraltete und sehr einfach ausgestaltete Sanitärräumlichkeiten, kleinflächige Verfliesung voraussichtlich aus den 19siebziger Jahren, teilweise Oberputz verlegte Wasserleitungen.
Lüftung (Sanitär):	Manuelle Lüftung bzw. Lichthof
Küche:	Ebenfalls stark veraltete Küche mit Ausrichtung zum Lichthof mit einfacher Küchenzeile und freistehenden Gasherd bzw. Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Wohn- und Schlafzimmer:	In den Räumlichkeiten unterschiedlicher und mittelmäßig gut erhaltener Parkettbodenbelag (Sternparkett bzw. Fischgrätverlegung), Wände durchgängig verputzt und gemalen, sehr einfache Ausgestaltung
Außen und Innentüren (Türblätter)	Ursprüngliche Holzinntüren in Holztürstöcken mit Kassettenfüllung, zweiflügelige Holzeingangstüre, diese erneuert.
Heizung:	Therme im Badezimmer installiert, Radiatoren in mehreren Zimmern, Beheizung des Hofzimmers mittels Gaskonvektor, des dritten Zimmers mittels „Mellerkamin“.

Fenster:	Ursprüngliche Holzrahmenstockfenster in durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand.
Außenbeschattung:	Nicht vorhanden
Ausstattung / wertbestimmende Parameter	Die Wohneinheit befindet sich in einem sehr einfachen und teilweise ursprünglichen Ausstattungszustand, die Elektrik ist sehr stark veraltet und einfach ausgestaltet, die Heizungsanlage wurde behelfsmäßig nachträglich errichtet und ist nicht für alle Zimmer vorgesehen, viele ursprüngliche Ausstattungsmerkmale (Türen, Parkettboden und Fenster) sind erhalten jedoch maximal in mittelmäßigem Zustand. Aufgrund der nordseitigen Ausrichtung bzw. der Belichtung durch Lichthöfe ist die Wohnung vorallem in den Nebenräumen nicht sehr hell, die Wohneinheit weist eine gute Basis für eine Kernsanierung auf.

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 Bestands- und Ertragssituation

Auf Basis der augenscheinlichen Situation zum Zeitpunkt der Besichtigung, sowie der Vorlage der Dokumente ist die Wohneinheit Top 16 unbefristet an eine ältere Dame vermietet. Weiters wohnt Ihr Sohn ebenfalls in der Wohnung.

Gemäß Unterlagen der Hausverwaltung ergibt sich die folgende monatliche Vorschreibung:

V ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto
H Dauerre	KMZWS:J	01.10.2018	Hauptmietzins	W	479,48	47,95	527,43
M Wohnung	150% KMZ:N		Betriebskosten	456,2800	456,28	45,63	501,91
Kat:C	IWS:N	216.36	Aufzugskosten	A 55,9000	55,90	5,59	61,49
					991,66	99,17	1.090,83

3.4 Betriebskosten

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

Vorschreibung-Verständigung 07.2024

Gilt als Dauerrechnung laut UStG 07.2024 Gültig bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung.

für BBB Immo GmbH

Wohnung Nibelungengasse 1-3/2, Tür: 16, 1010 Wien



Sehr geehrte Damen und Herren BBB Immo GmbH, p.A. PMV Immobilien Management GmbH,

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
Inst. Fonds	126,72	0	0,00	126,72	BKS	2,0740
BK-Einnahmen	456,28	10	45,63	501,91	BKS	2,0740
AK-Einnahmen	55,90	10	5,59	61,49	AZS	2,5410
Verw Honorar	89,88	10	8,99	98,87		
BK-Hon. RZLG	- 64,12	10	- 6,41	- 70,53		
Gesamt:	664,66		53,80	718,46		

Für Telebanking:

Zahlungsreferenz: 000096001705 IBAN: AT132011128061470400 BIC: GIBAAWXXXX

Investitionen / Rücklage

Dem gefertigten Sachverständigen liegen keine Informationen über etwaige notwendige zukünftige größere Sanierungen bzw. ein Darlehen der WEG vor.

3.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der allgemeine Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter (bzw. der laufenden Renovierung) entsprechenden Bauzustand und daher in einem insgesamt guten bis sehr guten und gepflegten Erhaltungszustand.

Die bewertungsgegenständliche Einheit W16 wurde teilweise noch nie bzw. nur geringfügig in den Jahren 1950 bis etwa 1970 teilsaniert weist daher einen stark renovierungsbedürftigen Erhaltungszustand auf.

Allgemeine Gebäudeteile							
	Neu- wertig	Sehr gut	Gut	Mittel- mäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand des Hauses		✓	✓				
Fassadenflächen			✓				
Dachdeckung							✓
Spenglerarbeiten							✓
Fenster		✓		✓			
Stiegenhaus		✓					
Keller							✓
Bewertungsgegenständliche Einheit W 16							
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.

Aufgrund der augenscheinlichen Situation wird von einem schlechten Zustand der Haustechnik ausgegangen.

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 BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EA-23-0058_1010 Nibelungengasse 1-3 - Wohnen 1	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen Mezz. - 5.OG	Baujahr	1871
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Nibelungengasse 1-3, Wohnen 1	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1222/1, 1222/2	Seehöhe	171 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E	D			
F		E		E
G			F	

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	7 957,6 m ²	Heiztage	294 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	6 366,1 m ²	Heizgradtage	3642 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	33 182,9 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	9 845,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	3,37 m	mittlerer U-Wert	1,280 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _r -Wert	71,56	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,Ref} = 133,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 133,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 257,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,75
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 1 172 005 kWh/a	HWB _{Re,SK} = 147,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 1 159 373 kWh/a	HWB _{SK} = 145,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 81 327 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 2 024 170 kWh/a	HEB _{SK} = 254,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,02
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,59
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,62
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 181 242 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 2 205 412 kWh/a	EEB _{SK} = 277,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 2 523 374 kWh/a	PEB _{SK} = 317,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} = 2 411 248 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 303,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} = 112 126 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} = 541 060 kg/a	CO ₂ eq,SK = 68,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,76
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

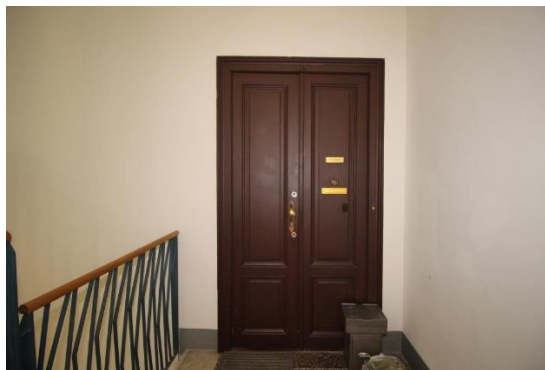
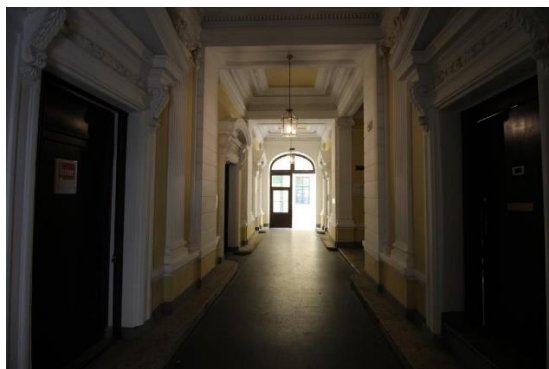
ERSTELLT

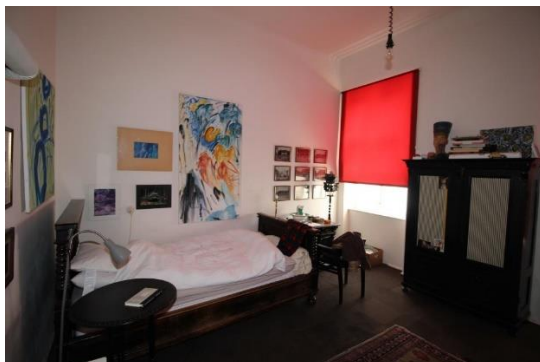
GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	07.06.2023
Gültigkeitsdatum	06.06.2033
Geschäftszahl	EA-23-0058

ErstellerIn	TÜV AUSTRIA SERVICES GmbH
Unterschrift	
	TÜV AUSTRIA GMBH Deutschstraße 10 1230 Wien Tel. +43 (0) 50454 0

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 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,5 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %

Empfehlung des Sachverständigen Verbandes aus „Der Sachverständige“ Heft 01/2023

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 **80 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 5.000,00 und EUR 7.000,00 je m² erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden. Aufgrund der Lage der Immobilie ist ein Wert im unteren Bereich der Bandbreite marktkonform.

Der Bodenwert kann durch einen Bebauungsabschlag gemindert werden (= gebundener Bodenwert), wenn der Sachverständige der Meinung ist, dass die vorhandene Bebauung eines Grundstückes einen Einfluss auf den Bodenwert hat (KRANEWITTER, 2010: S. 55). Da es sich im gegenständlichen Fall um ein bebautes Grundstück handelt, wird ein entsprechender Abschlag in Höhe von 10,00 % vorgenommen:

Anteilige Bodenwertberechnung			
	Fläche	Wert je m ²	Summe
Bestandsfläche W 16	213,70 m ²	€ 5 000,00	€ 1 068 500,00
Abminderung durch Bebauung und mietrechtliche Beschränkungen 10,0%			-€ 106 850,00
anteiliger Bodenwert gerundet für	235 / 11041	Anteile	€ 961 650,00

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:

Wohnung Top	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete p.m.
W 16	unbefristet	214 m ²	€ 2,25	IST	€ 479,78
Summe		214 m ²			€ 479,78
Jahresrohertrag gerundet					€ 5 755,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
	%tuell vom Jahresrohertrag				
Verwaltungskosten	1,50%	€ 86,33			
Mietausfallwagnis	0,00%	€ -			
	1,50%	€ 86,33	von € 5 755,00	(Jahresrohertrag)	-€ 85,00
Instandhaltung:	0,25%	von € 641 100,00	(Neuherstellungswert)		-€ 1 605,00
Jahresreinertrag I					€ 4 065,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	0,65%	Baujahr:	1890
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1965
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	120
Gesamt:	0,65%	Restnutzungsdauer	80
Vervielfältiger:	62,23	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	0,65% von € 961 650,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 6 250,73
<u>Reinertragsanteil Gebäude</u>			-€ 2 185,73
x Vervielfältiger	62,23		-€ 136 017,98
Bodenwert			€ 961 650,00
Ertragswert			€ 826 000,00

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von (ohne Berücksichtigung RL)	0,70%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²	€ 3 865,23

6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

Der geldlastenfreie Verkehrswert von 235/11041 WE-Anteilen verbunden mit der Wohnung W 16 an der Liegenschaft EZ 813 der KG 01004 Innere Stadt mit der Anschrift Nibelungengasse 1-3, Friedrichstraße 8, Makartgasse 1, 1010 Wien wird vom fertigen Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 30.09.2024 mit

EUR 826.000,00

(euro achthundertsechszwanzigtausend)

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 (unbefristet vermietete Wohnung in 1010 Wien) üblicherweise zu m² Preisen von etwa EUR 4.000,00 bis EUR 5.000,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der möglichen Eintrittsrechte des in der Wohnung lebenden Sohnes (Angabe Mieter und Ortsaugenschein) ist mit einem Wert im unteren Bereich zu kalkulieren.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber