

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, 25. September 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsgegenstand: 200/749 Miteigentumsanteile (Annahme zukünftig verbunden mit den WE-Einheiten Top 2, 4, 5 (*Wohnungseigentum in Vorbereitung*))

Adresse: Leitemayergasse 15, 1170 Wien

Einlagezahl: EZ 901

Grundbuch: KG 01402 Hernalds

Verkehrswert: EUR 244.000,00
(euro zweihundertvierundvierzigtausend)

Bewertungstichtag: 19.09.2024



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 Bewertungsgegenständliche Anteile	5
2.3 Rechte und Lasten	5
2.4 Lage der Liegenschaft	6
2.5 Grundstücks- und Baubestand	11
2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	13
2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster	15
2.8 Denkmalschutz	15
2.9 Lärmimmission	16
3. Objektbeschreibung	17
3.1 Wohneinheit Top 2	17
3.2 Wohneinheit Top 4	20
3.3 Wohneinheit Top 5	23
3.4 Bestands- und Ertragssituation	27
3.5 WE-Vertrag - Anteile	27
3.6 Bau- und Erhaltungszustand	29
3.7 Energieausweis	30
3.8 Fotodokumentation	31
Gutachten	32
4. Bewertungsgrundsätze	32
4.1 Begriffsdefinition und Verfahren	32
4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren	34
4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer	35
5. Verkehrswertermittlung	38
5.1 Ermittlung des Bodenwertes	38
5.2 Ertragswertermittlung	39
6. Ergebnis	44

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 200/749 ideellen Miteigentumsanteilen zukünftig verbunden mit den Einheiten Top 2, 4 und 5, jeweils an der Liegenschaft in der Leitemayergasse 15, 1170 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 19.09.2024 in Anwesenheit von: Vertretung Hausverwaltung PMV und SV Mag. Gruber.
- Einsicht in den Bauakt am 24.9.2024
- Diesbezügliche Einreich- und Bestandspläne
- Genehmigter Ausführungsplan vom 27.8.2019 (Zl.: MA37/473922-2014-84)
- Aktuelle Mietvorschreibungen der Hausverwaltung
- Betriebskostenvorschreibung der Hausverwaltung
- Energieausweis vom 18.05.2021
- Nutzwertgutachten vom 30.05.2022
- 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 01402 Hernals EINLAGEZAHL 901
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 2426/2024
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.833 GST-Fläche 345
Bauf.(10) 323
Bauf.(20) 22 Leitemayergasse 15

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 Bewertungsgegenständliche Anteile

16 ANTEIL: 200/749

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

- a 4265/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 14 für Mag. Sandra Zoglauer geb 1973-12-09 und Ernst Michael Biberauer geb 1973-11-10
- b 4760/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 19 für Mag. Elisabeth Anna Pohn geb 1977-04-11
- c 4909/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 18 für Mag.(FH) Ricarda Zeiler, MA geb 1985-05-23 und Dipl.Ing. Florian Sedelmaier geb 1981-05-15
- d 4008/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 12 und Büro 12A für Dipl.Ing. Jakob Reuther, MSc geb 1987-05-23
- e 3800/2022 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
- g 2104/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06 für Dr. Christian Mayer, geb. 19.04.1962, öff. Notar, 1010 Wien, Seilerstätte 28 ALS TREUHÄNDER
- h 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (5 S 110/24x - HG Wien)

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 geld- und teilweise bestandlastenfrei (Top 2).

2.4 Lage der Liegenschaft

Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk „Hernals“. Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk. Er wurde 1892 aus den selbstständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildet und zählt rund 56.000 Einwohner. Der Bezirk wird von seinen Bewohnern vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsgebieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und -bad) geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist eine starke demographische Durchmischung, die sich in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile widerspiegelt. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen, Cottagevierteln und alten Ortskernen.

Der Bezirk Hernals liegt im Nordwesten des Wiener Stadtgebietes im Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken. Mit 11,35 km² Fläche (rund 2,7 % der Fläche Wiens) ist es der zehntgrößte Wiener Gemeindebezirk. Das Bezirksgebiet erstreckt sich entlang des Verlaufs der heute kanalisierten Als zwischen dem Wienerwald und dem Gürtel. Die Als ist nach dem Wienfluss der zweitlängste Bach, der aus dem Wienerwaldgebiet in die Donau fließt. Höchste Erhebung des Bezirkes ist der Heuberg mit 464 Metern, ein bekannter Wetterwinkel. Hernals verfügt über mehrere ökologische Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet Hernals umfasst im Wienerwald 5,93 km² und nimmt 52,3 % der Bezirksfläche ein. Kleinere, sogenannte Ökologische Entwicklungsflächen, liegen auf der Franz Glaser-Höhe und im Bereich Stefan-Zweig-Platz/Korngasse.

Der Bezirk ist heute durch große Unterschiede zwischen seinem Ost- und seinem Westteil gekennzeichnet. Während die östlichen, zentrumsnahen Bezirksteile (Hernals sowie das angrenzende Dornbacher Frauenfeld), die auf einem Sechstel des Bezirksgebietes rund drei Viertel der Bezirksbevölkerung aufnehmen, durch gründerzeitliche Bebauung und hohe Einwohnerdichte gekennzeichnet sind, finden sich im Westteil (Dornbach, Neuwaldegg, Heuberg) Villenviertel, alte Dorfkerne und Gemeindebauten in Grünruhelage, mitunter auch Weingärten.

Die hauptsächliche Verkehrs- und Entwicklungsachse des Bezirks ist die auf einen römischen Verkehrsweg zurückgehende Hernalser Hauptstraße, die im weiteren Verlauf Richtung Wienerwald Dornbacher bzw. Neuwaldegger Straße genannt wird und in die L120 nach Tulln mündet. Die Grenzen zu den Nachbarbezirken Währing und Ottakring verlaufen vor allem im zentrumsnahen Bereich oft mitten durch dicht verbautes Gebiet.

Die ursprünglich selbständigen Vororte Hernals, Dornbach und Neuwaldegg wurden im Jahr 1892 eingemeindet und bilden heute den 17. Bezirk. Die Grenzen der ehemaligen Gemeinden haben sich heute noch in den Grenzen der drei bestehenden, gleichnamigen Katastralgemeinden erhalten, wobei Hernals den dicht verbauten Osten und Neuwaldegg den bewaldeten Nordteil des Bezirksgebietes einnimmt. Dornbach, das den Südwesten des Bezirksgebietes einnimmt, besteht aus einem dichter bebauten Gebiet im Osten und dem Waldgebiet des Heubergs im Westen.

Eine Gliederung des Bezirksgebietes besteht ferner in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die sechs Zählbezirke in Hernals sind Dornerplatz, Alt-Hernals, Äußere Hernalser Hauptstraße, Alszeile, Dornbach und Neuwaldegg. Die Grenzen der Zählbezirke Dornbach und Neuwaldegg stimmen jedoch nicht mit jenen der gleichnamigen Katastralgemeinden überein. Der Zählbezirk Äußere Hernalser Hauptstraße befindet sich beiderseits der Grenze zwischen den Katastralgemeinden Hernals und Dornbach, die ungefähr im Bereich der Vorortelinie verläuft.

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



(Quelle: de.wikipedia.org).

Mikrolage:

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus befindet sich in einem dicht verbauten Bezirksteil nahe des Wiener Gürtels, etwa zwischen Kreuzgasse und Hernalser Hauptstraße bzw. etwa 100 m nordöstlich des Dornerplatz situiert gelegen.

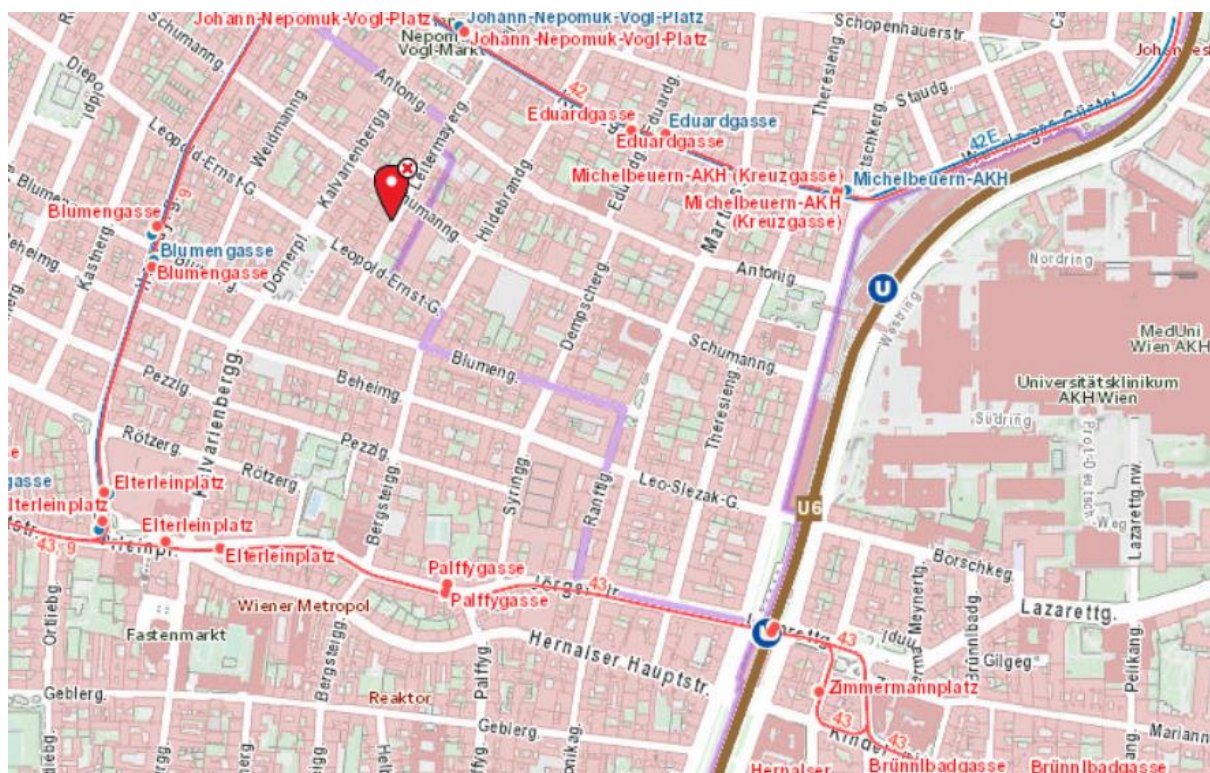
Die Umgebung bzw. die umliegende Bebauung wird vor allem von kleineren, einfacheren Gründerzeithäusern und eher engeren Straßenzügen mit Einbahnstraßen geprägt.

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

Infrastruktur	Entfernung (etwa)
Elternleinplatz (Straßenbahn 43)	600 m
U-Bahnlinie U6 „Michelbeuern“	650 m
Straßenbahnlinien 9 und 42	350 m
Währinger Straße / Kutschkermarkt	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 vor allem in den Abend- und Nachtstunden als sehr beengt zu beschreiben. Im fußläufige ein Umfeld von etwa 300 m sind öffentliche Park Garagen (Dornerplatz) leicht erreichbar.

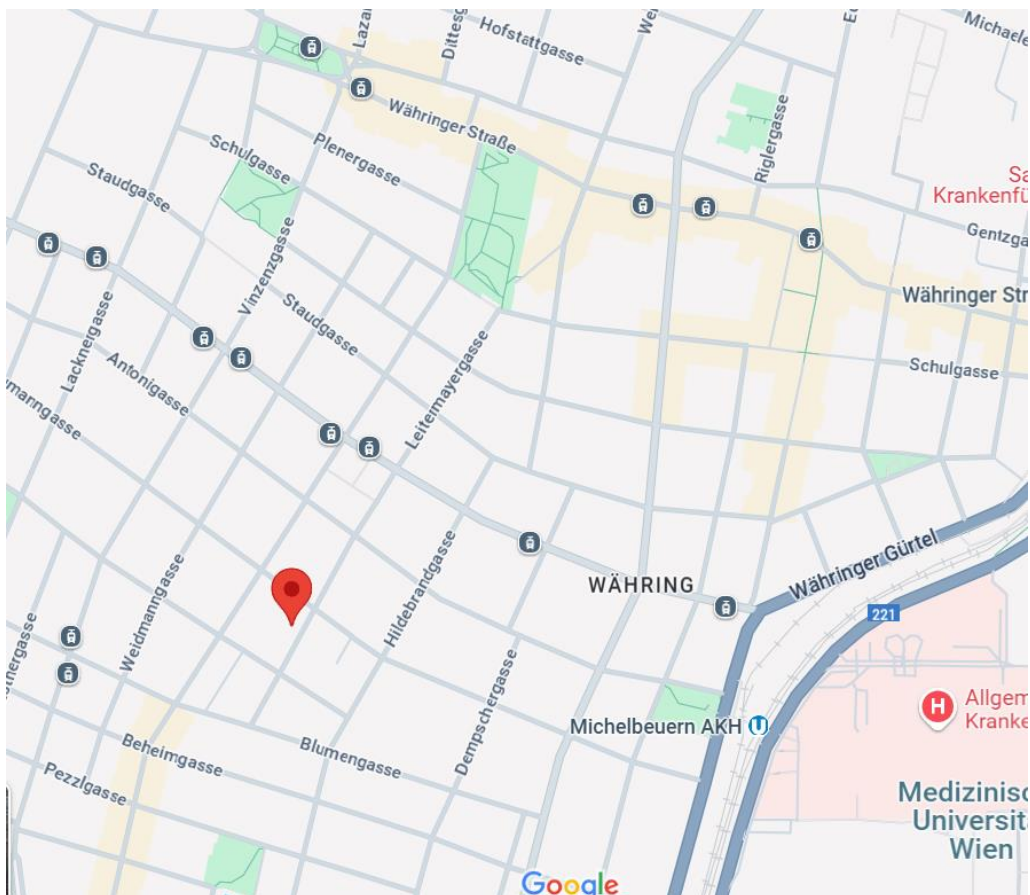
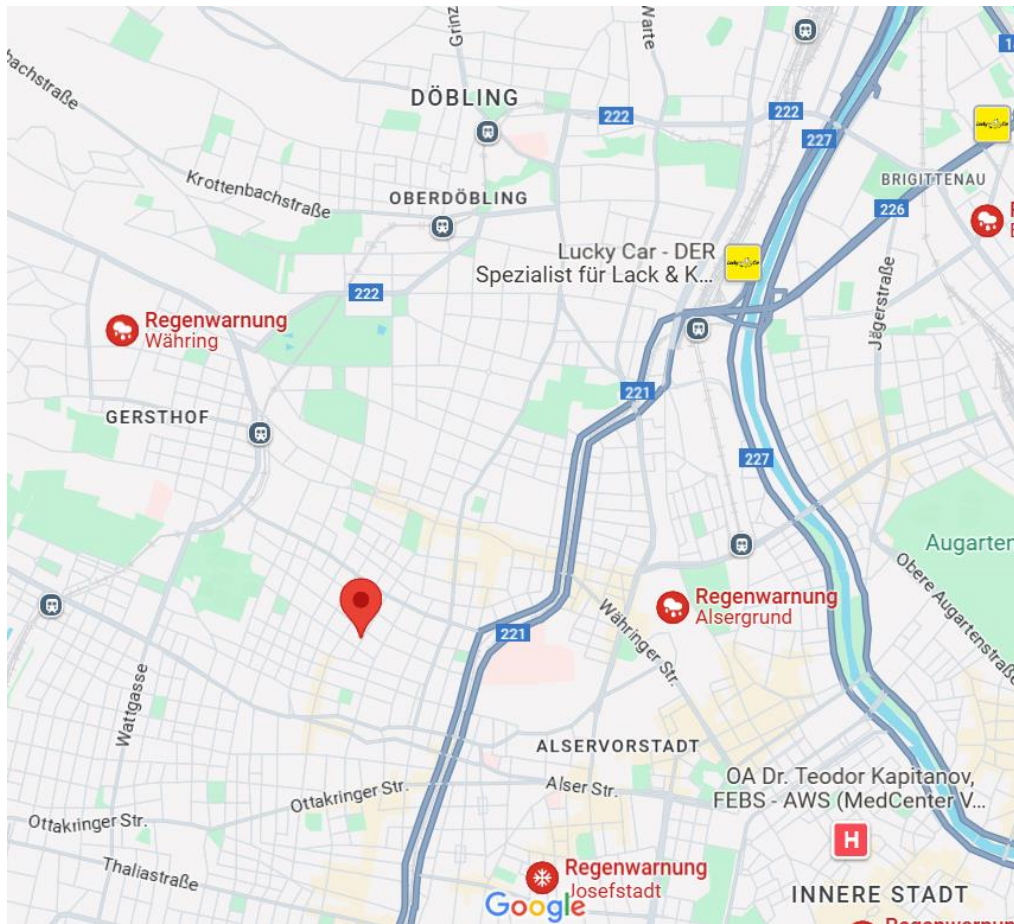
Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann als gut beschrieben werden, der Wiener Gürtel, eine der Hauptverkehrsadern ist innerhalb von nur wenigen Fahrminuten leicht erreichbar.

Zusammenfassung und Lageeinschätzung des Sachverständigen

Die gegenständliche Lage stellt sich aufgrund der umliegenden Bebauung und der etwas weiter entfernten Infrastruktur als unterdurchschnittliche Wohnlage im 17. Bezirk, im Umfeld des Gürtels dar.

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 Süden abfallenden, rechteckig figurierten, Mittelbauplatz dar. Die Richtung Leitemayergasse bzw. südöstlich orientierte Gebäudefront weist eine Breite von etwa 15 lfm auf, die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt etwa 24 lfm.

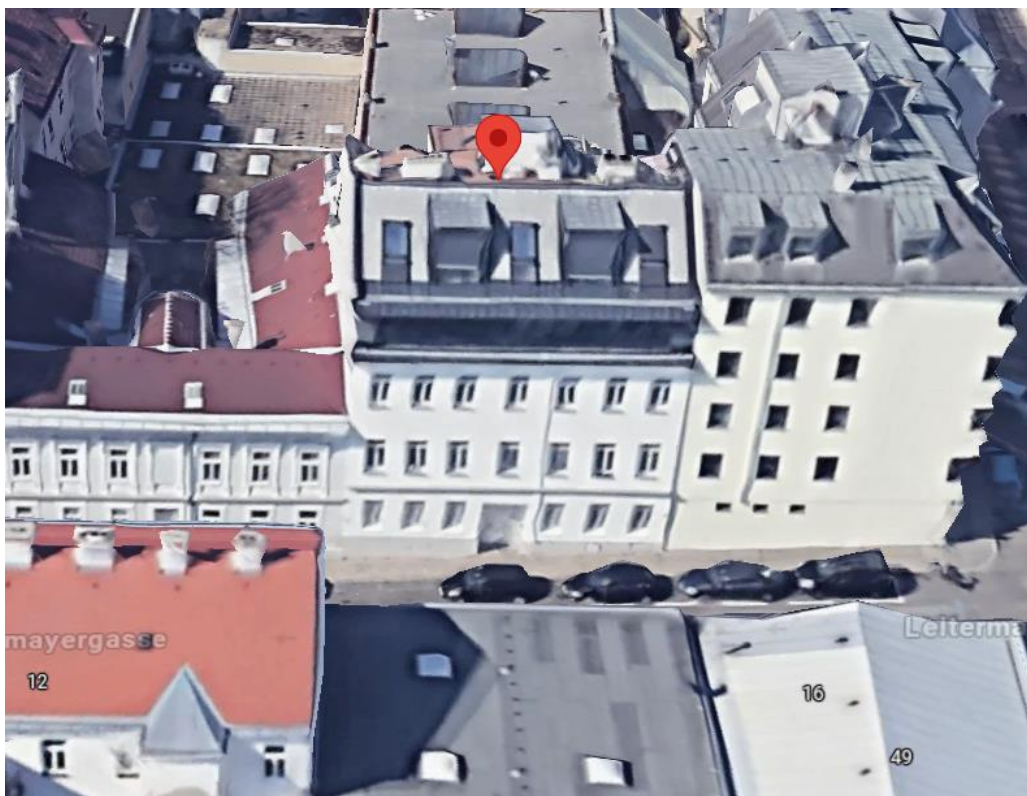
Die Liegenschaft ist mit einem voraussichtlich ursprünglich um das Jahr 1890 etwa rechteckig errichteten kleineren Gründerzeithaus bebaut, um das Jahr 2016 fand eine Erweiterung des Gebäudebestandes um zwei seitliche Hoftrakte sowie um eine Aufstockung von einem Regel- und einen Dachgeschoss statt. Zu diesem Zeitpunkt wurde voraussichtlich der allgemeine Gebäudebestand ebenfalls saniert.

Die Fassaden des Wohnhauses sind wärmegeklämmt, verrieben bzw. gemalen, das Dach ist in Form eines Satteldaches mit teilweise Flachdach und Blechfalzeindeckung hergestellt. Die Fenster sind in Form von Kunststofffenstern mit Isolierglas ausgeführt.

Das Wohnhaus wird über die etwas größere Hausdurchfahrt mit keramischen Bodenbelag erschlossen. Die einzelnen Geschosse werden mittels gewendelter Treppenanlage bzw. Personenaufzug (Fabrikat Nibra, Baujahr 2016) erschlossen. Hofseitig wurden im Rahmen der Zinshaus Entwicklung ebenfalls Balkone angebaut, wobei davon ausschließlich die Top 5 teilweise betroffen ist (ein Zugang vom Inneren der Wohnung wurde jedoch noch nicht hergestellt).

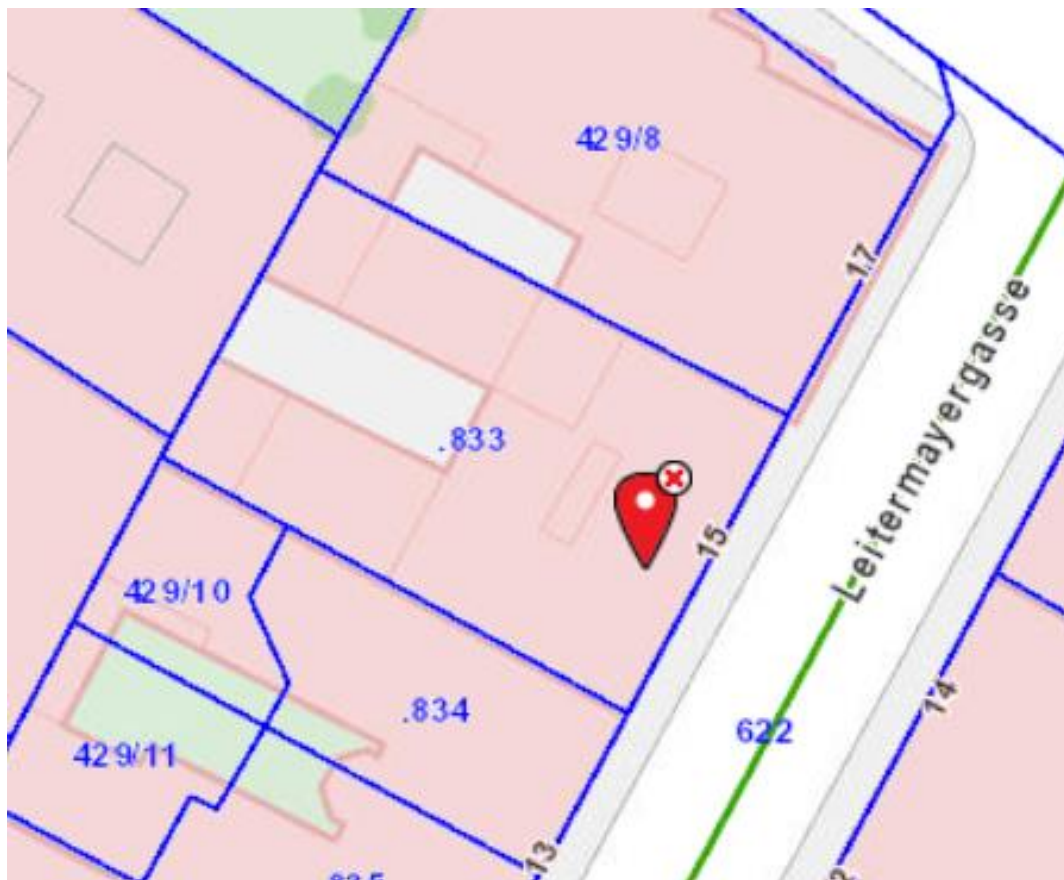
Ansicht der Liegenschaft:

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



Katastralmappenblatt:

(Quelle: 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)	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)	
GRÜNLAND	FLUCHTLINIEN	
Ländliche Gebiete	Baulinien	
Erholungsgebiete	Straßenfluchtlinien	
Parkanlagen	Verkehrsfluchtlinien	
Kleingartengebiete	Grenzfluchtlinien	
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Baufluchtlinien	
Sport- und Spielplätze	Grenzlinien	
Freibäder		
Grundflächen für Badehütten		
sonstige für die Volksgesundheit und		
Erholung der Bevölkerung notwendige		
Grundflächen, z.B.		
	Genehmigte HÖHENLAGE	
	für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	35,4
	in einer anderen Ebene	31,4
Schutzgebiete	Genehmigte QUERSCHNITTE	
Wald- und Wiesengürtel	von Verkehrsflächen mit	S1 S2
landwirtschaftliche Nutzung	Schnittbezeichnungen	
Parkschutzgebiete	Fußweg	Fw
Friedhöfe		
Sondernutzungsgebiete		
	BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
	Grenzmaße der Bauklasse VI	32-38m
	z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	
VERKEHRSBÄNDER	BAUWEISEN (§76)	
BAULAND	offene Bauweise	o
Wohngebiete	gekuppelte Bauweise	gk
Wohngebiet-Geschäftsviertel	offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	Gruppenbauweise	gr
Gartensiedlungsgebiete	geschlossene Bauweise	g
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage		
Gemischte Baugebiete		
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel		
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau		
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet		
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen		
Industriegebiete	STRUKTUREN (§77)	
mit bestimmter Verwendungs- oder	Strukturgebiet	StrG
Nutzungsart (Beschränkung)	Struktureinheit	StrE
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU		
	Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
	Soweit sie nicht durch die nachfolgenden	
	Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
SONDERGEBIETE	Schutzzonen	
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	Wohnzonen	
	Einkaufszentren	EKZ (..... m²)
Lagerplätze und Ländeflächen,	Beschränkung der bebaubaren Fläche	
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	z.B. auf 100m² oder auf	100m²
	20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Sonstige Grundflächen für die Errichtung	Laubengänge Lg	
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung	Arkaden Ak	
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	Durchfahrten Df	
	Durchgänge Dg	
	öffentliche öffentliche	öDf
	öffentliche öffentliche	öDg
	öffentliche Aufschließungsleitungen	
	(Einbauten - Trasse)	Ebt 8,00
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE	Beschränkung der Gebäudehöhen	
Grenze des Plangebietes	z.B. auf 14m oder auf	14m
Grenze des Bausperrgebietes	67,5m über Wiener Null	+67,5m
Genehmigte und bleibende	Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
Bestimmungen (schwarz)	gärtnerische Ausgestaltung	G
Aufzulassende bzw. aufgelassene	keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Bestimmungen	Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Beantragte bzw. neu genehmigte	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung	
Bestimmungen	und Erhaltung von Straßen	§ 53
Straßencode, z.B.		

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 833 in Hernals (1402) 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

Lärminde	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-Schwellwerte durch **Straßenverkehr** auf. 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 Wohneinheit Top 2

Die bewertungsgegenständliche Wohnung stellt eine unsanierte Erdgeschoss Einheit in guter Größe mit straßenseitiger als auch hofseitiger Ausrichtung dar. Der Zustand der Wohnung kann als „Kernsanierung“ bezeichnet werden. Dennoch verfügt sie über eine relativ gute Raumaufteilung mit einem straßenseitigen Zimmer und Kabinett sowie einer hofseitigen Küche (geteilt, mit Wannenbad) und WC. Augenscheinlich wird die Wohneinheit seit längerem nicht mehr benutzt. Die Wohneinheit verfügt über einen Gasanschluss (für den Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung) sowie über einen Stromanschluss. Ein stationäres, zentrales Heizsystem ist nicht verbaut. An den Außenmauern ist im Bodenbereich geringfügig Schimmel ersichtlich. Lüftungen der Kellerfenster (unterhalb der Wohnung) sind außen straßenseitig nicht ersichtlich.

Bewertungsgegenständliche Einheit							
	Neu- wertig	Sehr gut	Gut	Mittel- mäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand Einheit + Belege					✓		
Bad / Sanitär					✓		
Wände / Malerei					✓		
Bodenbeläge					✓		
Elektrotechnik					✓		
Heizsystem / Anlage						✓	

Betriebskostenvorschreibung

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024 Rechnungsnr. 154550724

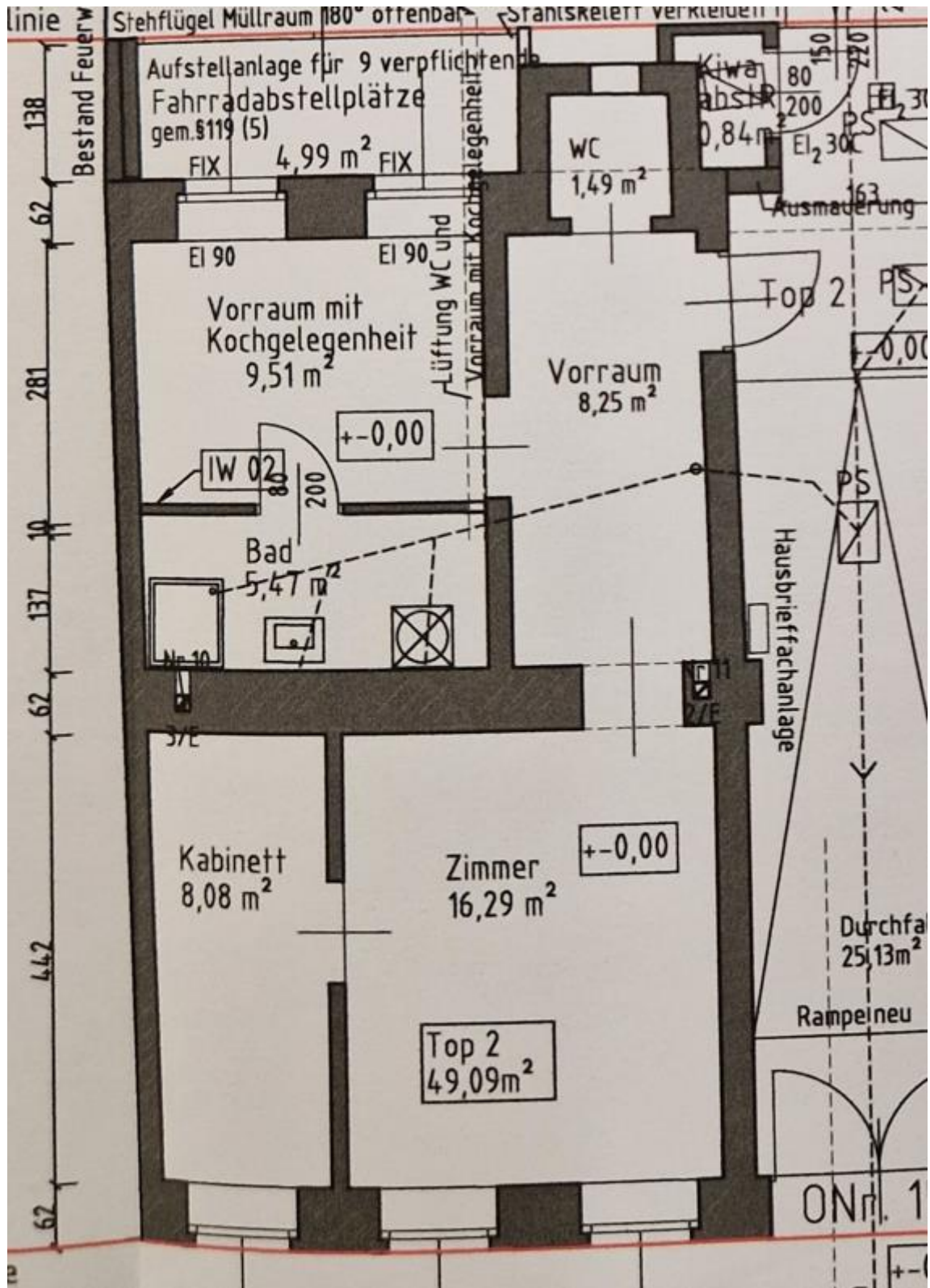
Sehr geehrte Firma BBB Immo GmbH v.d.PMV Immobilien Management GmbH,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	Ust in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	51,52	0	0,00	51,52
Betriebskosten	102,44	10	10,24	112,68
Gesamtsumme	153,96		10,24	164,20

Plan der Wohneinheit:



Bilder Top 2:



3.2 Wohneinheit Top 4

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit befindet sich im ersten Obergeschoss und ist ausschließlich straßenseitig ausgerichtet. Sie wird im Bereich der Gangküche erschlossen, linker Hand befindet sich ein kleines Duschbadezimmer mit WC. Von der Küche aus erreicht man einen Abstellraum mitsamt der Gas-Kombitherme sowie den Einzelwohnraum. Die Wohneinheit wurde um das Jahr 2018 kernsaniert und weist einen sehr guten Erhaltungszustand auf. Für die Wohneinheit besteht ein seit Mai 2019 bestehendes unbefristetes Bestandsverhältnis.

Bewertungsgegenständliche Einheit							
	Neu- wertig	Sehr gut	Gut	Mittel- mäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand Einheit + Belege							
Bad / Sanitär							
Wände / Malerei							
Bodenbeläge							
Elektrotechnik							
Heizsystem / Anlage							

Betriebskostenvorschreibung

Objekt: Leitemayergasse 15, 1170 Wien
WEG 17., LEITERMAYERGASSE 15

Bestandnehmer: BBB Immo GmbH
Top: 4

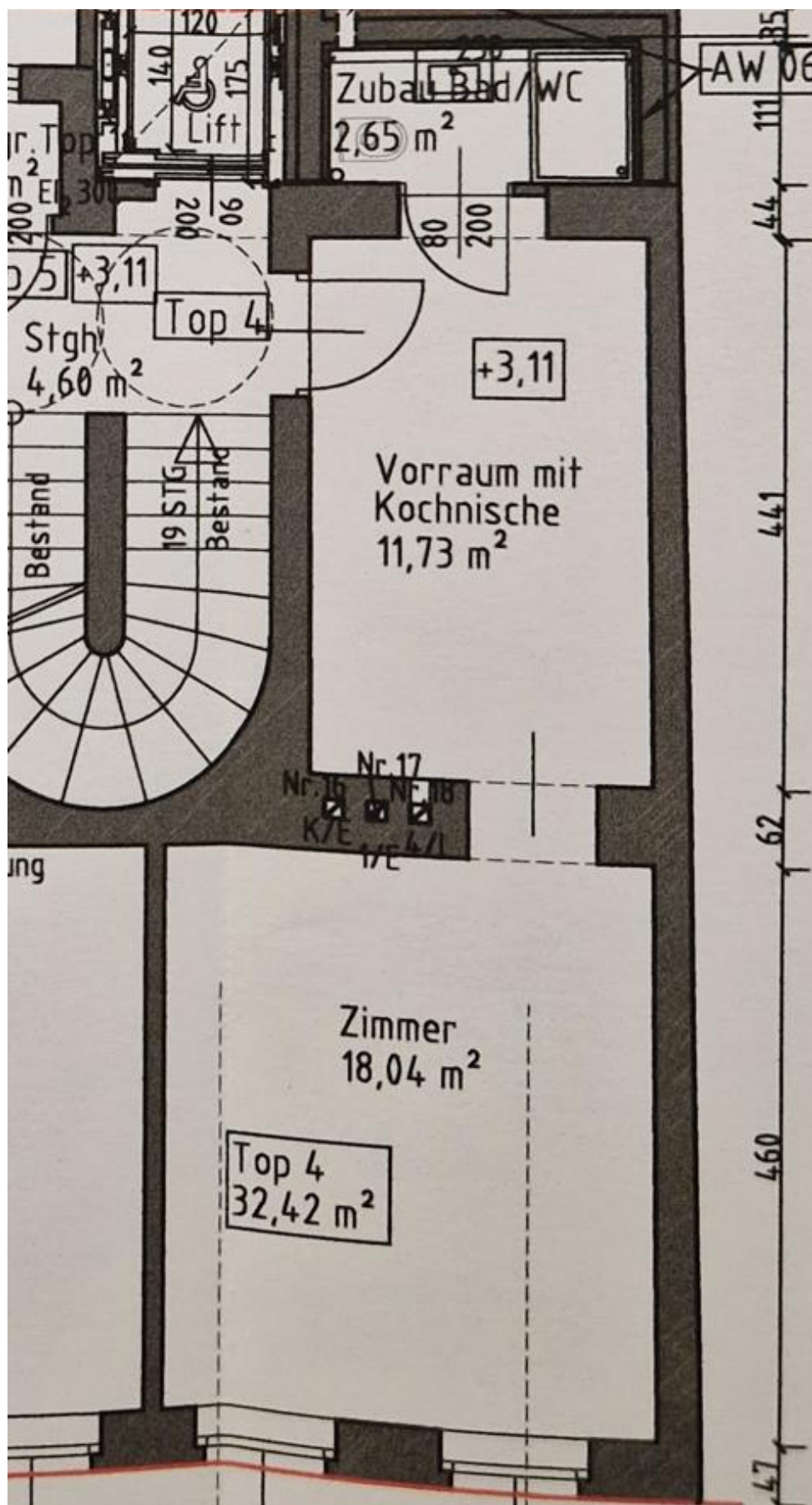
Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024
Rechnungsnr. 154560724

Sehr geehrte Firma BBB Immo GmbH v.d. PMV Immobilien Management GmbH,

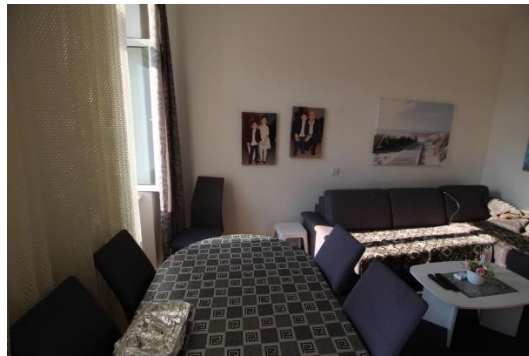
beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	Ust in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	34,98	0	0,00	34,98
Betriebskosten	69,56	10	6,96	76,52
Liftbetriebskosten	48,75	10	4,88	53,63
Gesamtsumme	153,29		11,84	165,13

Plan der Wohneinheit:



Bilder Top 4:



3.3 Wohneinheit Top 5

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit befindet sich im ersten Obergeschoss und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Augenscheinlich wurden hierbei mehrere Wohneinheiten zusammengelegt, sodass sich ein etwas und organischer Aufbau ergibt. Der Zustand der Wohnung kann als mittelmäßig bis gut bezeichnet werden, es handelt sich um eine typische Wohnung einer Pensionistin (Altmietvertrag – unbefristetes Bestandsverhältnis, Alter der Mieterin liegt dem Sachverständigen nicht vor.). Der Sohn der Altmietlerin wohnt laut Angabe (und augenscheinlich laut Einrichtung im Zimmer) mit ihr gemeinsam in der Wohnung, ob diese in den Mietvertrag eintrittsberechtigt wäre, konnte nicht abschließend geklärt werden. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde hofseitig bereits ein Balkon sowie eine Loggia angebaut, dieser kann jedoch gegenwärtig durch die Altmietlerin nicht benutzt werden, da hierfür keine Terrassentüre eingebaut wurde. Weiters wurde die Wohnung um einen Vorraum vergrößert (Einbezug eines Teiles des Ganges). In der Wohnung besteht ebenfalls kein stationäres, zentrales Heizsystem, die Beheizung erfolgt mittels Koks-Einzelöfen, in der Wohnung ist ein Gasanschluss vorhanden. Die Haustechnik in Bezug auf Warmwasseraufbereitung bzw. Elektrik konnte nicht besichtigt werden.

Bewertungsgegenständliche Einheit							
	Neu- wertig	Sehr gut	Gut	Mittel- mäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand Einheit + Belege			✓				
Bad / Sanitär			✓				
Wände / Malerei			✓				
Bodenbeläge			✓				
Elektrotechnik							✓
Heizsystem / Anlage					✓		

Betriebskostenvorschreibung

Objekt: Leitemayergasse 15, 1170 Wien
WEG 17., LEITERMAYERGASSE 15

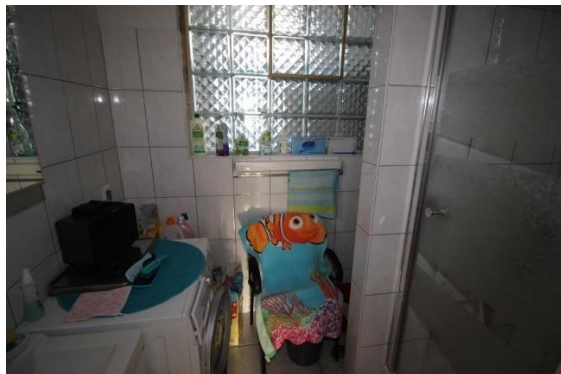
Bestandnehmer: BBB Immo GmbH
Top: 5

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 7/2024
Rechnungsnr. 154570724

Sehr geehrte Firma BBB Immo GmbH v.d.PMV Immobilien Management GmbH,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **7/2024**.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	Ust in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	81,46	0	0,00	81,46
Betriebskosten	161,98	10	16,20	178,18
Liftbetriebskosten	48,75	10	4,88	53,63
Gesamtsumme	292,19		21,08	313,27

Bilder Top 5:

Der gefertigte Sachverständige hat die angeführten Pläne bei der Baupolizei als Bestandsplan ausgehoben.

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.

3.4 Bestands- und Ertragssituation

Auf Basis der Zinsliste vom August 2024 ergeben sich die folgenden monatlichen Erträge:

Bestandnehmer	V ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/Nf1	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto I
Leerstehung	L Ohne Vo	KMZWS:	01.07.2024	Betriebskosten	102,4400	102,44	0,00	102,44
Wien	L Wohnung	150% KMZ:						
	Kat:	IWS:N	49.09			102,44	0,00	102,44
1170 Wien Leitemayergasse 15	H Dauerre	KMZWS:	15.05.2019	Hauptmietzins W		212,55	21,26	233,81
231888	M Wohnung	150% KMZ:		Betriebskosten	69,5600	69,56	6,96	76,52
	Kat:	IWS:J	32.42					
						282,11	28,22	310,33
1170 Wien Leitemayergasse 15	H Dauerre	KMZWS:J	01.06.1971	Hauptmietzins S		115,46	11,55	127,01
231889	M Wohnung	150% KMZ:N		Betriebskosten	161,9800	161,98	16,20	178,18
	Kat:C	IWS:N	79.30	Aufzugskosten A	48,7500	48,75	4,88	53,63
						326,19	32,63	358,82
GESAMTSUMMEN				Hauptmietzins S		115,46	11,55	127,01
				Hauptmietzins W		212,55	21,26	233,81
				Betriebskosten	333,9800	333,98	23,16	357,14
				Aufzugskosten A	48,7500	48,75	4,88	53,63
						710,74	60,85	771,59

3.5 WE-Vertrag - Anteile

Dem gefertigten Sachverständigen liegt ein Entwurf des Wohnungseigentumsvertrages vom Jänner 2021 (nicht unterfertigt) vor.

Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung Februar 2023:

Wohnungseigentumsvertrag/Nutzwertgutachten/Umparifizierung:

Es wird von den anwesenden Eigentümern mitgeteilt, dass der Wohnungseigentumsvertrag bereits von allen Parteien unterschrieben wurde. Die von Familie Brand und Sedelmaier/Zeiler angestrebte Umparifizierung aufgrund der Adaptierung der Wohneinheiten TOP 8, 9 und 10 wird gesondert und auf eigene Kosten durchgeführt.

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom Jänner 2018:

	Top 2	Wohnung mit Einlagerungsraum Top 2			
Erdgeschoss		Vorraum	8,25		
Erdgeschoss		WC	1,49		
Erdgeschoss		Vorraum mit Kochgelegenheit	9,51		
Erdgeschoss		Bad	5,47		
Erdgeschoss		Zimmer	16,29		
Erdgeschoss		Kabinett	8,08		
		Gesamtnutzfläche	49,09		
Kellergeschoss		Einlagerungsraum Top 2			2,16

	Top 4	Wohnung mit Einlagerungsraum Top 4			
1. Stock		Vorraum mit Kochnische	11,73		
1. Stock		Bad/WC	2,65		
1. Stock		Zimmer	18,04		
		Gesamtnutzfläche	32,42		
Kellergeschoss		Einlagerungsraum Top 4			1,91

	Top 5	Wohnung mit Einlagerungsraum 1 Top 5-7 und Einlagerungsraum 2 Top 5-7			
1. Stock		Vorraum	3,19		
1. Stock		Vorraum	3,62		
1. Stock		Küche	5,94		
1. Stock		Bad/WC	6,54		
1. Stock		Zimmer	20,75		
1. Stock		Zimmer	16,06		
1. Stock		Kabinett	8,41		
1. Stock		Kabinett	14,79		
		Zwischensumme	79,30		
1. Stock		Loggia	11,72		
		Gesamtnutzfläche	91,02		
1. Stock		Balkon		3,00	
Kellergeschoss		Einlagerungsraum 1 Top 5-7			2,26
Kellergeschoss		Einlagerungsraum 2 Top 5-7			2,30

2	Top 2	Erdgeschoss	Wohnung mit Einlagerungsraum Top 2	0,900	49,09	44,18	44
		Kellergeschoss	Einlagerungsraum Top 2	0,200	2,16	0,43	1
45							
3	Top 4	1. Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum Top 4	1,000	32,42	32,42	32
		Kellergeschoss	Einlagerungsraum Top 4	0,200	1,91	0,38	1
33							
4	Top 5	1. Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum 1 Top 5-7 und Einlagerungsraum 2 Top 5-7	0,950	79,30	75,34	
		1. Stock	Loggia (50% vom NW/m²)	0,475	11,72	5,57	
					91,02	80,90	81
		Kellergeschoss	Einlagerungsraum 1 Top 5-7	0,200	2,26	0,45	1
		Kellergeschoss	Einlagerungsraum 2 Top 5-7	0,200	2,30	0,46	1
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		1. Stock	Balkon	0,2375	3,00	0,71	1

84

Investitionen / Rücklage

Gemäß Vorausschau bzw. Information der Hausverwaltung sind kurzfristig keine größeren Investitionen geplant bzw. notwendig. Folgende größere / wertbeeinflussende Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt: keine

3.6 Bau- und Erhaltungszustand

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

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

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.

3.7 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

ZTEC
ZTEC ZT GMBH

BEZEICHNUNG	1170 Leitemayerg. 15	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)	Gesamtenergieausweis	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Leitemayergasse 15	Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01402
Grundstücksnr.	.833	Seehöhe	171 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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				
F				
G				

C

B

C

C

3.8 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 %
Industrielliegenschaft	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 **60 Jahren** gerechnet.

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

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

$$qu = 1 + p/100$$

$$p = \text{Kapitalisierungszinssatz}$$

$$n = \text{Restnutzungsdauer}$$

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 1.000,00 und EUR 1.400,00 je m² erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden, wobei das arithmetische Mittel EUR 1.200,00 beträgt.

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 im Vollanwendungsbereich des MRG handelt, wird ein entsprechender Abschlag in Höhe von 10,00 % vorgenommen:

Insgesamt wird somit ein anteiliger Bodenwert von EUR 1.080,00 je m² angesetzt.

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 bestehenden 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 Top 2

Wohnung Top	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete p.m.
W 2	Leerstand	49 m ²	€ 7,50	FIKTIV	€ 368,18
Summe		49 m ²			€ 368,18
Jahresrohertrag gerundet					€ 4 420,00
Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	1,50%	€ 66,30			
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 110,50			
	4,00%	€ 176,80	von € 4 420,00	(Jahresrohertrag)	-€ 175,00
Instandhaltung:	0,35%	von € 122 725,00	(Neuherstellungswert)		-€ 430,00
Jahresreinertrag I					€ 3 815,00
Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes			Restnutzungsdauer des Gebäudes		
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	2,50%		Baujahr:	1890	
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%		fiktives Baujahr:	1965	
Objektrisiko:	0,00%				
			durchschnittliche Nutzungsdauer	100	
Gesamt:	2,50%		Restnutzungsdauer	60	
Vervielfältiger:	30,91		(gerundet)		
Abzug Bodenetragsanteil:	2,50%	von € 53 017,20	(anteiliger Bodenwert)		-€ 1 325,43
<u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u>					€ 2 489,57
x Vervielfältiger	30,91				€ 76 952,61
Bodenwert					€ 53 017,20
Abzüglich Instandhaltungsrückstau für Neuvermietung	€ 800,00	49 m ²			-€ 39 272,00
Ertragswert der Immobilie					€ 91 000,00
Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von					4,86%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²					€ 1 853,74

Berechnung des Ertragswertes der Top 4

Wohnung Top	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete p.m.
W 4	unbefristet	32 m ²	€ 6,56	IST	€ 212,55
Summe		32 m ²			€ 212,55
Jahresrohertrag gerundet					€ 2 550,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten

%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	1,50%	€ 38,25			
Fehlbetrag Lift	24,00%	€ 612,00			
	25,50%	€ 650,25	von € 2 550,00	(Jahresrohertrag)	-€ 650,00
Instandhaltung:	0,35%	von € 97 260,00	(Neuherstellungswert)		-€ 340,00
Jahresreinertrag I					€ 1 560,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	2,00%	Baujahr:	1890
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1965
Objektrisiko:	0,00%		
		durchschnittliche Nutzungsdauer	100
Gesamt:	2,00%	Restnutzungsdauer	60
Vervielfältiger:	34,76	(gerundet)	

Abzug Bodenetragsanteil:	2,00% von € 35 013,60	(anteiliger Bodenwert)	-€ 700,27
<i>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</i>			€ 859,73
x Vervielfältiger	34,76		€ 29 884,21
Bodenwert			€ 35 013,60
Ertragswert der Immobilie			€ 65 000,00

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages (abzüglich Lift) errechnet sich eine Rendite von	2,98%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²	€ 2 004,94

Berechnung des Ertragswertes der Top 5

Aufgrund des Alters der Hauptmieterin erfolgt die Ertragswertberechnung in einem zweistufigen Verfahren (term and revision method) in vereinfachter Methode, ohne Berücksichtigung des Grundwertes.

Ertragswert term 1

Wohnung Top	Bestand	Nutzfläche lt. MV	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete p.m.
W 5	unbefristet	79 m ²	€ 1,46	IST	€ 115,46
Summe		79 m ²			€ 115,46
Jahresrohertrag gerundet					€ 1 385,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
%tueil vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	1,50%	€ 20,78			
Mietausfallwagnis	0,00%	€ -			
	1,50%	€ 20,78	von € 1 385,00	(Jahresrohertrag)	-€ 20,00
Instandhaltung:	0,35%	von € 237 900,00	(Neuherstellungswert)		-€ 835,00
Jahresreinertrag I					€ 530,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	1,00%	Baujahr:	1890
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1965
Objektrisiko:	0,00%		
		durchschnittliche Nutzungsdauer	100
Gesamt:	1,00%	Periode	5
Vervielfältiger:	4,85	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	1,00% von € -	(anteiliger Bodenwert)	€ 0,00
<u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u>			€ 530,00
x Vervielfältiger	4,85		€ 2 570,50
Bodenwert			€ 0,00
Ertragswert der Immobilie			€ 3 000,00

Ertragswert term 2

(Möglicher Eintritt des Sohnes und Erhöhung auf Kat. A Mietzins)

Wohnung Top	Bestand	Nutzfläche exkl. Freifl.	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete p.m.
W 5	unbefristet	79 m ²	€ 4,50	FIKTIV	€ 356,85
Summe		79 m ²			€ 356,85
Jahresrohertrag gerundet					€ 4 280,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten

%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	2,50%	€ 107,00			
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 107,00			
	5,00%	€ 214,00	von € 4 280,00	(Jahresrohertrag)	-€ 215,00
Instandhaltung:	0,35%	von € 237 900,00	(Neuherstellungswert)		-€ 835,00
Jahresreinertrag I					€ 3 230,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	2,00%	Baujahr:	1890
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1965
Objektrisiko:	0,00%		
		durchschnittliche Nutzungsdauer	100
Gesamt:	2,00%	Periode	55
Vervielfältiger:	33,17	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	2,00% von €	-	(anteiliger Bodenwert)	€ 0,00
<u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u>				€ 3 230,00
x Vervielfältiger	33,17			€ 107 139,10
Bodenwert				€ 0,00
Ertragswert der Immobilie				€ 107 000,00

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von (ohne Berücksichtigung RL)	4,00%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²	€ 1 349,31

Ertragswert Term I	€ 3 000,00
Barwert Term II	€ 90 091,13
Summe	€ 93 091,13
Marktabschlag Risiko und Diskontierung	-5% -€ 4 654,56
Verkehrswert der Wohnung	€ 88 000,00

6. Ergebnis

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

Übersicht							
Top	zukünftige WE-Anteile	Wohnnutzfläche	Loggia 50%	Balkon 25%	Gewichtete Fläche	Verkehrswert	Verkehrswert je m ²
W 2	45/710	49,09 m ²			49,09 m ²	EUR 91 000,00	EUR 1 854
W 4	33/710	32,42 m ²			32,42 m ²	EUR 65 000,00	EUR 2 005
W 5	84/710	79,30 m ²	11,72 m ²	3,00 m ²	85,91 m ²	EUR 88 000,00	EUR 1 024
						EUR 244 000,00	

Der geld- und teilweise bestandlastenfreie Verkehrswert von 200/749 ideellen Miteigentumsanteilen (Wohnungseigentum in Vorbereitung) an der Liegenschaft EZ 901 der KG 01402 Hernals mit der Anschrift Leitemayergasse 15, 1170 Wien wird vom fertigenden Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 19.09.2024 mit

EUR 244.000,00

(euro zweihundertvierundvierzigtausend)

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 (unsanierte bzw. vermietete, einfache Eigentumswohnungen) üblicherweise zu m² Preisen von etwa EUR 1.800,00 bis 2.500,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der Lage der Liegenschaft erfolgt keine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabschlages.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber