

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

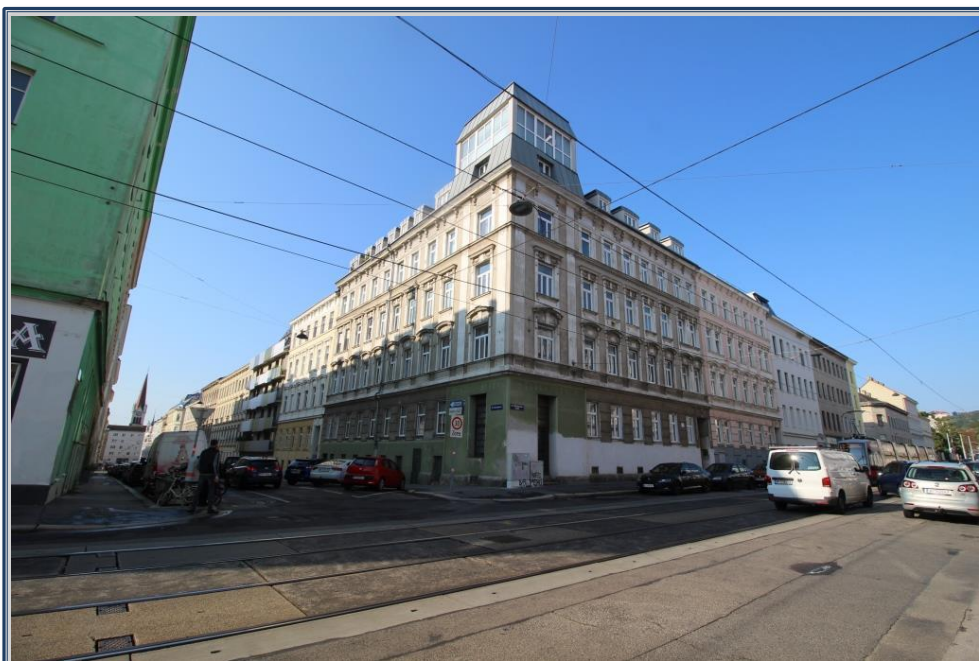
im Auftrag für das Handelsgericht Wien

Aktenzeichen 5 S 110/24x

Wien, 1. Oktober 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsgegenstand: 61/1230 WE-Anteile verbunden mit Top 23, 24
Adresse: Wilhelminenstraße 73, Nauseagasse 33, 1160 Wien
Einlagezahl: EZ 2638
Grundbuch: KG 01405 Ottakring
Verkehrswert: EUR 150.000,00
(euro einhundertfünfzigtausend)
Bewertungsstichtag: 19.09.2024



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
1. Allgemeines	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens	3
1.3 Grundlagen	3
1.4 Literatur	4
1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung	4
Befund	5
2. Liegenschaft und Lage	5
2.1 Grundbuchsstand	5
2.2 Bewertungsgegenständlicher Anteil	5
2.3 Rechte und Lasten	5
2.4 Lage der Liegenschaft	6
2.5 Grundstücks- und Baubestand	11
2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	13
2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster	15
2.8 Denkmalschutz	15
2.9 Lärmimmission	16
3. Objektbeschreibung	17
3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 23+24	17
3.2 Flächenaufstellung / Pläne	18
3.3 Bestands- und Ertragssituation	20
3.4 Betriebskosten	20
3.5 Bau- und Erhaltungszustand	21
3.6 Energieausweis	22
3.7 Fotodokumentation	23
Gutachten.....	26
4. Bewertungsgrundsätze	26
4.1 Begriffsdefinition und Verfahren	26
4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren	28
4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer	29
5. Verkehrswertermittlung	32
5.1 Ermittlung des Bodenwertes	32
5.2 Ertragswertermittlung	34
6. Ergebnis	36

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 61/1230 Wohnungseigentumsanteile verbunden mit der Einheit W 23-24 an der Liegenschaft in der Wilhelminenstraße 73, Nauseagasse 33, 1160 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 16.09.2024
- Örtliche Befundaufnahme am 19.09.2024 in Anwesenheit von: Vertretung Hausverwaltung PMV und SV Mag. Gruber.
- Einreichplan über die Errichtung von Balkonen (ZI MA37/16-336395-2018-1)
- Einreichplan über die Wohnungszusammenlegung vom Juli 1991
- Bestandsplan des Wohnhauses aus 04/2006
- Betriebskostenvorschreibung der Hausverwaltung
- Aktuelle Zinsliste aus 08/2024 der PMV Immobilien
- Mietvertrag vom 1.11.2020
- Information über die Beendigung des Mietverhältnisses
- 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 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 2638

```
*****
Letzte TZ 2426/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
774/51  GST-Fläche                 504
        Bauf. (10)              402
        Bauf. (20)              102  Wilhelminenstraße 73
                                   Nauseagasse 33
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

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

```
80 ANTEIL: 61/1230
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3123/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit 23-24
b 3796/2022 IM RANG 6895/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
c 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 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 geldlastenfrei.

2.4 Lage der Liegenschaft

Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk „Ottakring“. Ottakring ist der 16. Wiener Gemeindebezirk und wurde 1892 aus den selbständigen Gemeinden Ottakring und Neulerchenfeld gebildet. Der noch in der Nachkriegszeit Verslumungstendenzen aufweisende Bezirk im Westen der Hauptstadt erfuhr seit der Jahrtausendwende einen Aufschwung. Die zentrumsnahen Bezirksteile profitierten von einer Revitalisierung öffentlicher Räume und der Etablierung eines regen Kulturbetriebs, während die Eröffnung der U3-Endstation in Alt-Ottakring einen für die äußeren Bezirksteile wichtigen Impuls brachte. Als charakteristisch für den traditionellen Arbeiterwohn- und Industriebezirk Ottakring wird heute seine Multikulturalität und wachsende Urbanität gesehen.

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Der Bezirk besteht zu 36,7 % aus Grünflächen, darunter 22 % Wald. 45,4 % sind Baufläche, 17,9 % Verkehrsflächen, wobei die Hauptverkehrsachse und wichtigste Einkaufsstraße die Thaliastraße ist. Landwirtschaftliche Nutzung gibt es mit insgesamt 1,23 % der Bezirksfläche kaum noch. Der ehemals bedeutende Weinbau ist fast verschwunden. Weingärten befinden sich nur mehr beim Schloss Wilhelminenberg und an der Grenze zu Penzing.

Der gesamte Westen des 16. Wiener Gemeindebezirks wird vom sogenannten „Ottakringer Wald“ eingenommen. Er bedeckt weite Teile des Gallitzinbergs. Die zwei bedeutendsten Wiesenflächen im Ottakringer Wald sind die Steinbruchwiese und die Kreuzzeichenwiese. An der, durch das Waldgebiet führenden, Johann-Staud-Straße befinden sich die zwei Aussichtswarten Otto-König-Warte und die (auf dem Gallitzinberg befindliche) Jubiläumswarte.

Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Der Gemeindebezirk besteht aus den Katastralgemeinden Ottakring und Neulerchenfeld. Eine weitere Gliederung des Bezirksgebiets besteht in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die zehn Zählbezirke in Ottakring sind Neulerchenfeld, Ludo-Hartmann-Platz, Herbststraße-Vorortelinie, Alt-Ottakring, Wilhelminenstraße, Sandleitn, Joachimsthaller-Platz, Wilhelminenspital, Wilhelminenberg und Richard Wagner-Platz.

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



Mikrolage:

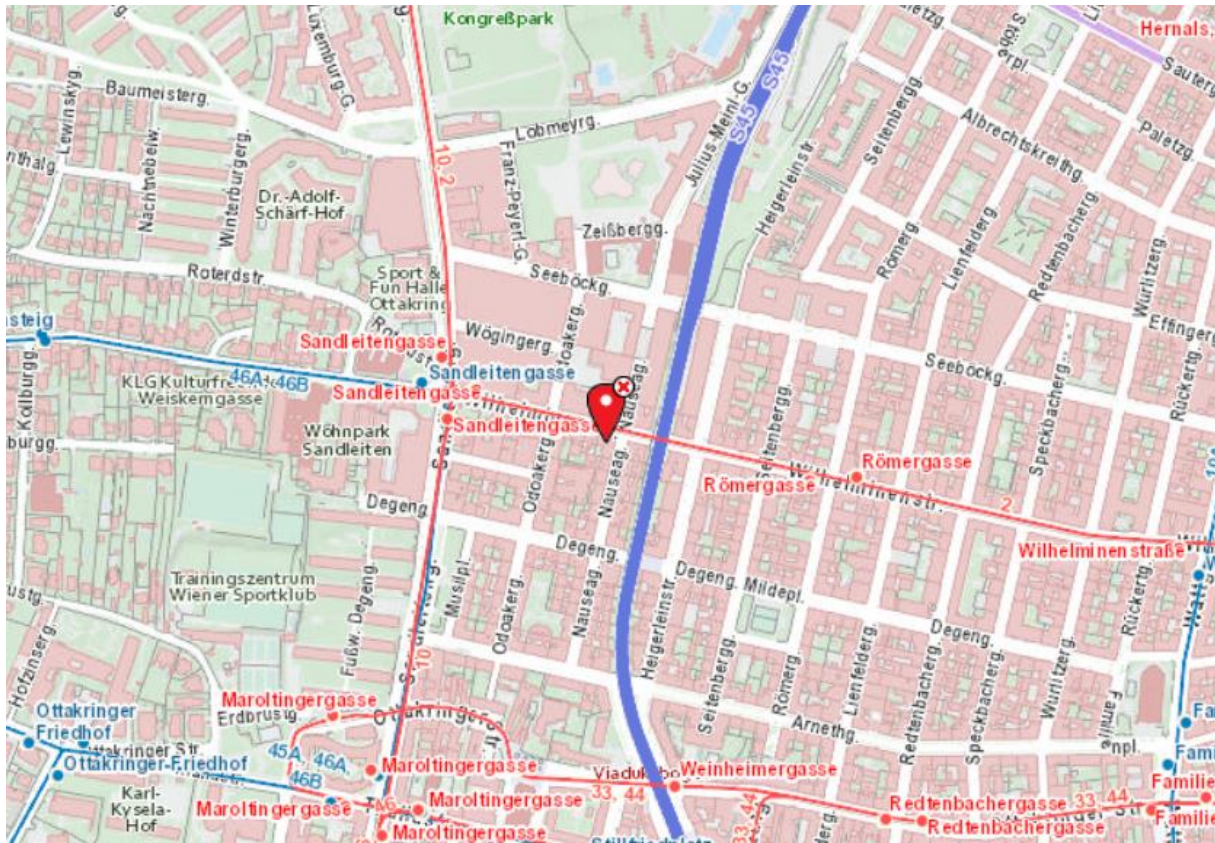
Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus befindet sich in einem typischen Gründerzeit bzw. Vorstadtviertel, etwa 150 m östlich der Sandleitengasse im Umfeld der Bahntrasse der S 45. Die Wattgasse befindet sich etwa 700 m östlich der Liegenschaft. Es handelt sich um eine eher dicht verbaute Vorstadtlage mit vornehmlich Gründerzeithäusern. Die umliegende Bebauung weist einen maximal durchschnittlichen Bauzustand auf. Im Bereich der Wilhelminenstraße bzw. der Wattgasse sind öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfes angeordnet.

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

Infrastruktur	Entfernung (etwa)
Kongressbad	300 m
U-Bahnlinie U3 „Ottakring“	750 m (10 Gehminuten)
Straßenbahnlinien 2 + 10	150 m
Supermarkt „Hofer“	150 m

Umliegende öffentliche Verkehrsmittel:

(Quelle: wien.gv.at).



Parksituation und Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (von 09:00 bis 22:00), daher ist die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund zu allen Tageszeiten als eher locker zu beschreiben.

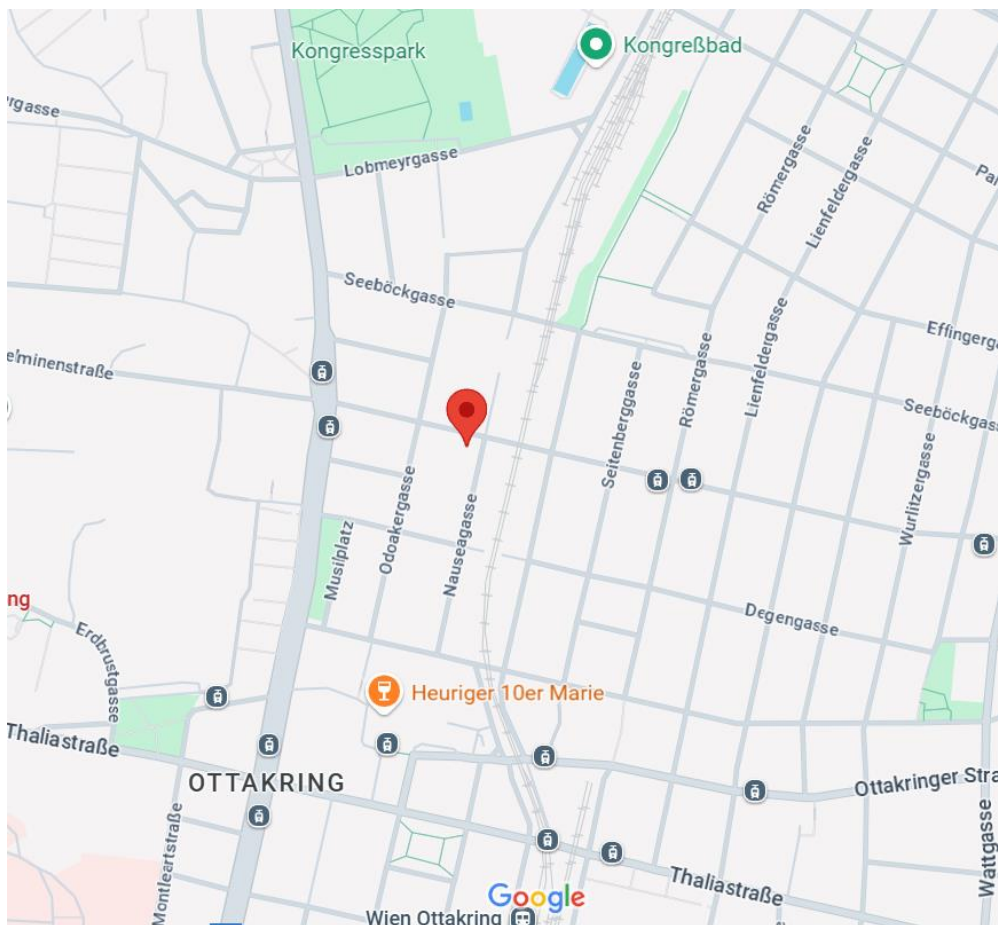
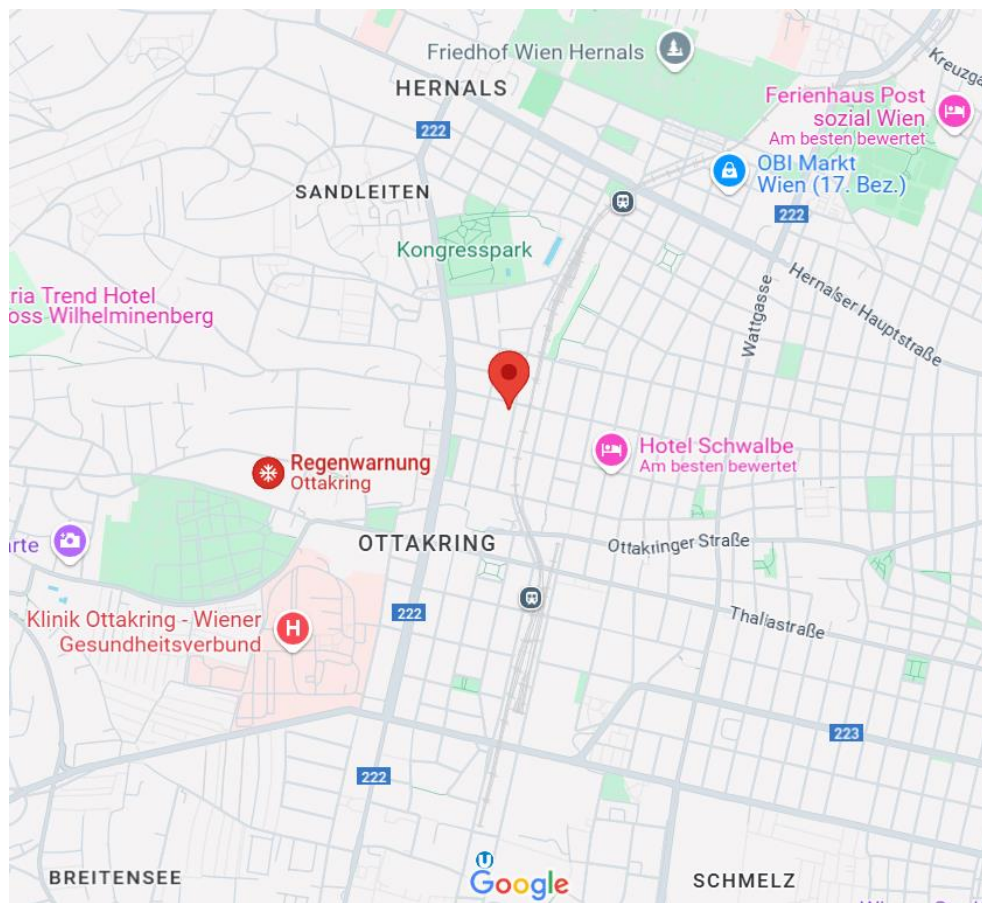
Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann als gut beschrieben werden, der Wiener Gürtel, eine der Hauptverkehrsadern ist innerhalb von etwa 10 Fahrminuten leicht erreichbar.

Zusammenfassung und Lageeinschätzung des Sachverständigen

Die gegenständliche Lage stellt eine eher verkehrsberuhigte Wohnlage im Vorstadtviertel mit guter Infrastruktur und relativ geringen Grünanteil dar. Insgesamt handelt es sich um eine, für den 16. Bezirk gute Wohnlage.

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

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



2.5 Grundstücks- und Baubestand

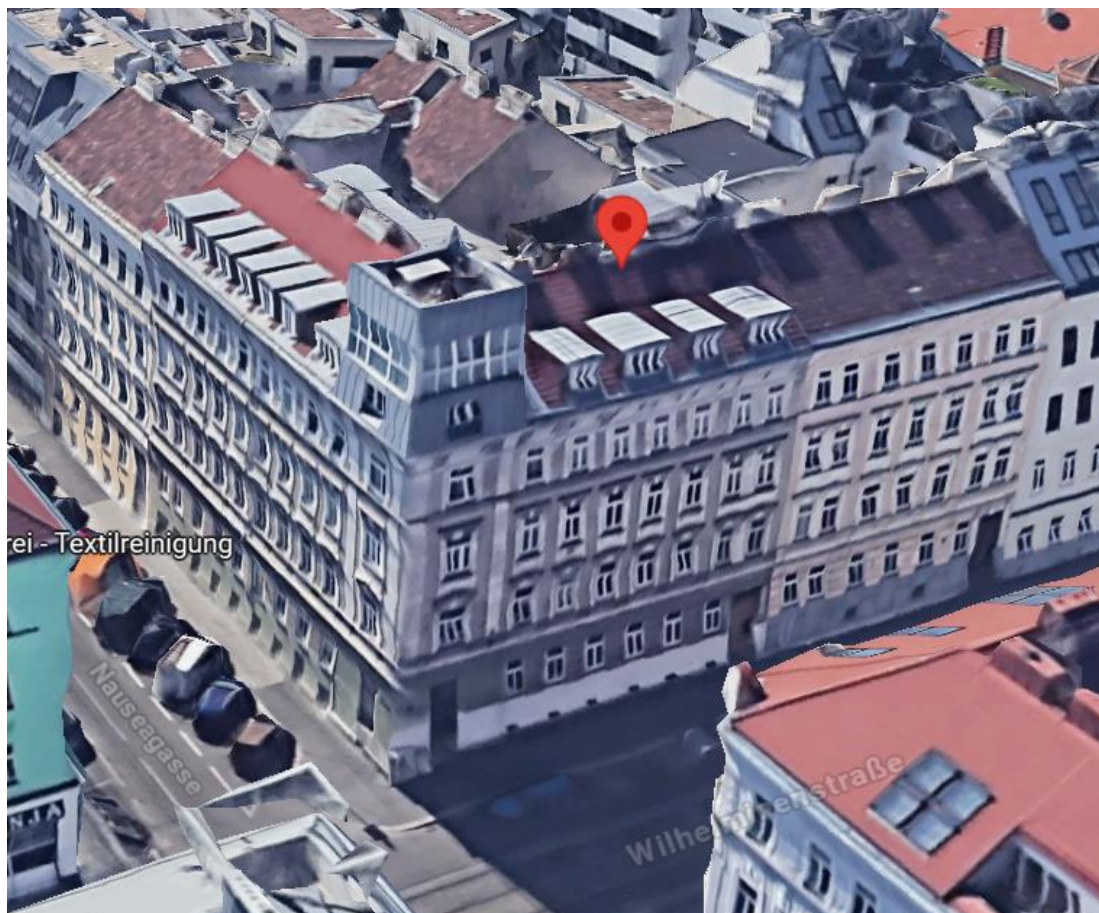
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt einen Richtung Süden leicht abfallenden, rechteckig figurierten Eckbauplatz dar. Die Richtung Wilhelminenstraße bzw. nördlich orientierte Gebäudefront weist eine Breite von etwa 21 lfm auf, die Richtung Nauseagasse ausgerichtete Grundstückstiefe beträgt etwa 25 lfm.

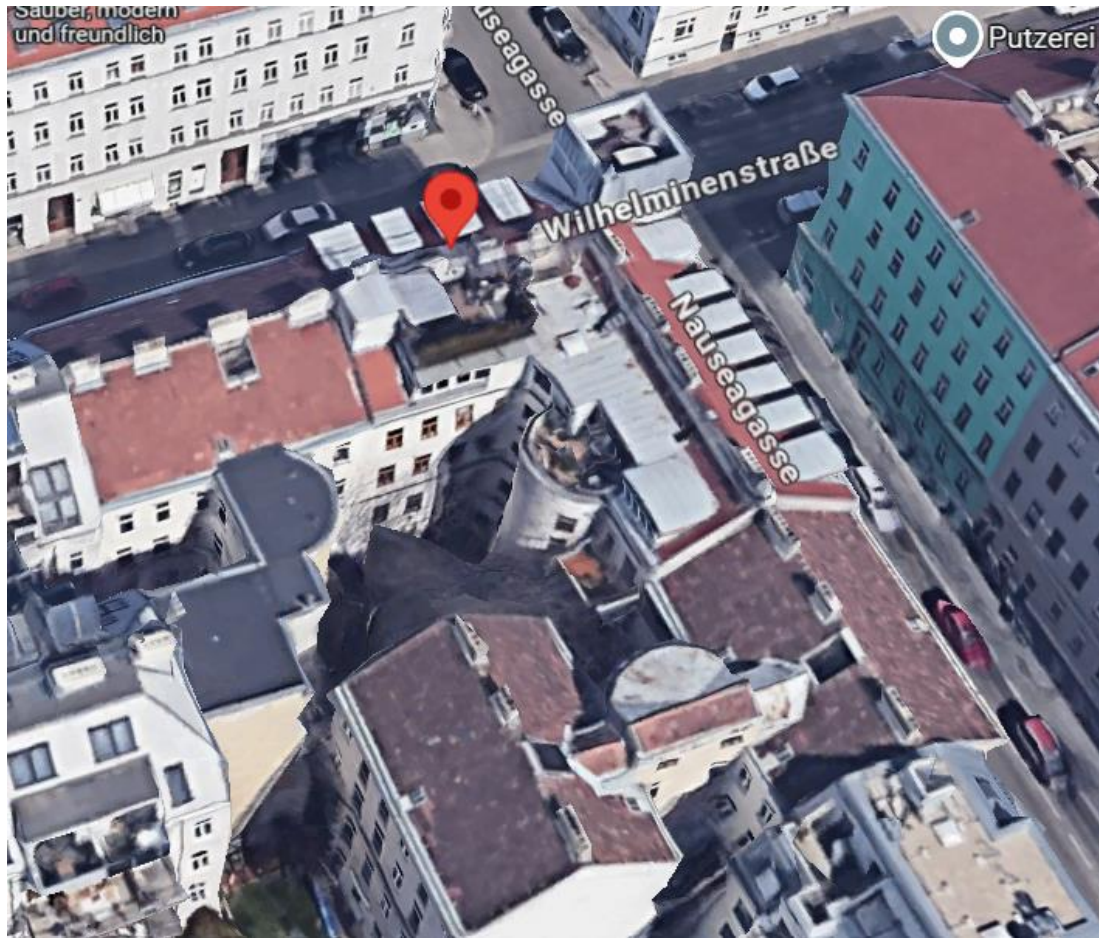
Die Liegenschaft ist mit einem voraussichtlich um das Jahr 1890 etwa L-förmig errichteten Mehrfamilienhaus (Wiener Gründerzeithaus) bebaut. Insgesamt besteht der Gebäudebestand aus Kellergeschoss, Hochparterre, drei Obergeschossen sowie um das Jahr 1993 ausgebauten Dachgeschoss.

Die Fassaden des Gebäudebestandes sind reichlich mit Fensterfaschen und Ziergesimse verziert, verputzt und gemalen, die Fenster sind in Form von zweiflügeligen Kunststofffenster mit Isolierverglasung hergestellt. Das Hauseingangstor ist das ursprüngliche zweiflügelige Holztor mit Glaseinsatz und Oberlichte, eine Treppenanlage mit etwa zehn Vorlegestufe führt in den Hochparterrebereich. Die Böden sind durchgängig mit keramischen Belag versehen, die Wände sind verputzt und gemalen. Eine halbrunde Treppenanlage erschließt die einzelnen Geschosse, ein Personenaufzug ist nicht verbaut. Die Müllcontainer sind im Innenhof aufgestellt. Der Zustand des allgemeinen Stiegenhauses kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Ansicht der Liegenschaft:

(Luftbildaufnahme, Quelle: 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)

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.	Kärntner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfuchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzl意思	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	35,4
in einer anderen Ebene	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 öffentliche oDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche oDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
gärtnerische Ausgestaltung	G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	§ 53

2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

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

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

Information:

Das Grundstück 774/1 in Ottakring (1405) 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:

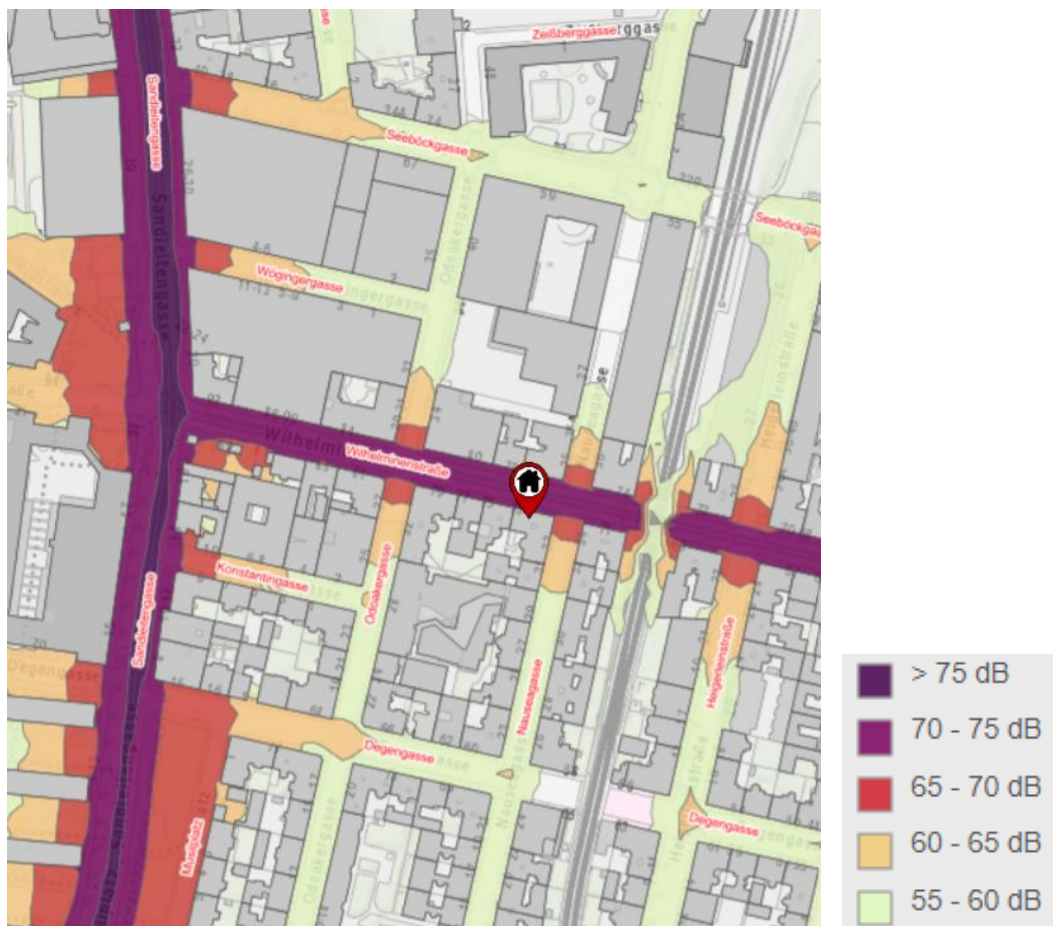
Schwellenwerte der Lärmbeeinträchtigung

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

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einer stärker befahrenen Straße und weist lt. Lärmkarte im 24h-Durchschnitt eine Überschreitung der Lärm-Schwellwerte durch **Straßenverkehr** auf, jedoch ist die Wohnung ausschließlich Richtung gering befahrener Nauseagasse ausgerichtet. Angemerkt werden muss zusätzlich, dass die Lärmbelastung je nach Tageszeit und Stockwerkslage variieren kann.

Umgebungslärmkarte 2022

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



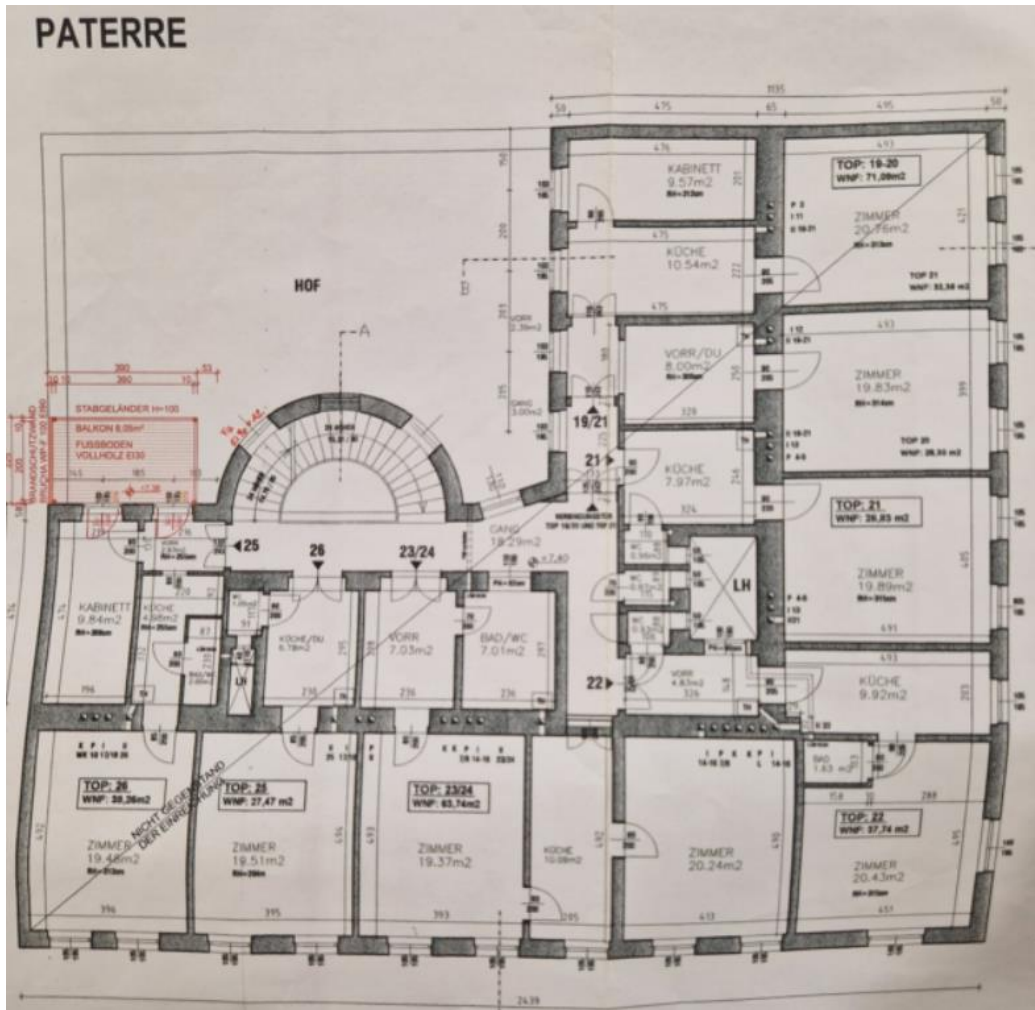
3. Objektbeschreibung

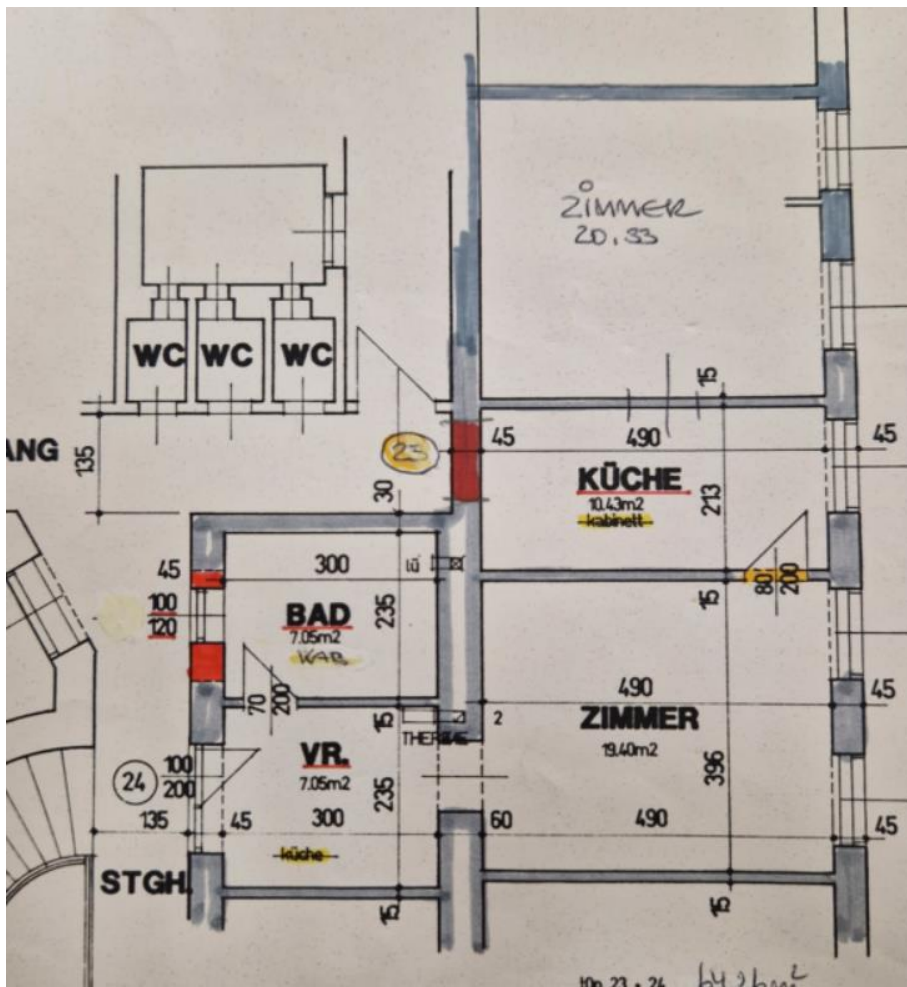
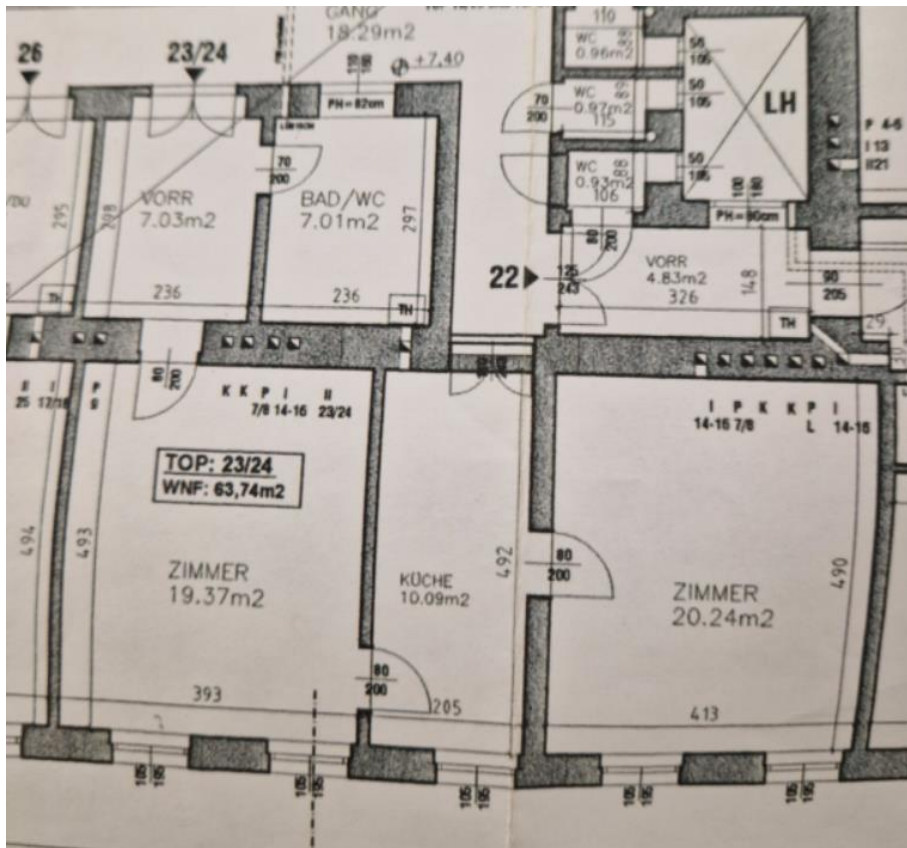
3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 23+24

Fläche:	rd. 63,74 m ²
Freifläche:	Nicht vorhanden
Ausrichtung und Lage:	Lage im zweiten Obergeschoss, Ausrichtung Richtung Nauseagasse bzw. Osten.
Raumaufteilung:	Grundsätzlich zwei zusammengelegte Zimmer, Küche und Zimmer, Küche Kabinett Wohnungen. Vorzimmerbereich, linker Hand Badezimmer, geradeaus Wohnzimmer, Küche als Durchgangszimmer und Schlafzimmer
Sanitärräume:	Teilsaniertes größeres Badezimmer mit Duschkabine, WC und Waschtisch sowie Waschmaschinen an und Warmwassertherme
Lüftung (Sanitär):	Kontrollierte Lüftung
Küche:	Zweizeilige Einbauküche mit Standgasherd, Doppelwaschbecken, gepflegte Ausstattung jedoch schon älter.
Wohn- und Schlafzimmer:	An den Böden Laminatbelag, Wände tapeziert, Deckenuntersichten verputzt, veralteter Zustand
Außen und Innentüren (Türblätter)	Holzaußentüren in ursprünglicher Ausführung, Holzinnentüren voraussichtlich aus den 19 sechziger Jahren, teilweise mit Glaseinsatz, weiß lackiert
Heizung:	Gas Einzelöfen in den Zimmern
Fenster:	Sanierte, etwas ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außenbeschattung:	Nicht vorhanden
Ausstattung / wertbestimmende Parameter	Die Raumaufteilung kann als leicht unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Im Wohnhaus ist kein Personenaufzug installiert, der Zustand der Allgemeinbereiche kann als maximal durchschnittlich bezeichnet werden, als Eigennutzer Wohnung müsste die Wohnung kernsaniert werden.

3.2 Flächenaufstellung / Pläne

Der gefertigte Sachverständige hat den folgenden Plan bei der Baupolizei als Bestandsplan ausgehoben, die Raumaufteilung entspricht dem Plan:





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

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

3.3 Bestands- und Ertragssituation

Für die bewertungsgegenständliche Einheit besteht seit 1.11.2020 ein auf 4 Jahre befristetes Mietverhältnis. Dieses endet somit per 31.10.2024. Der derzeitige Nettomietzins beträgt EUR 608,67 monatlich. Zusätzlich werden Betriebskosten verrechnet.

Lt. Angabe wird das Bestandsverhältnis nicht verlängert.

3.4 Betriebskosten

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

Dauerrechnung ab 1/2024

Rechnungsnummer: 2024/02/16073/17

Liegenschaft: 1160 Wien, Wilhelminenstrasse 73



Vertragspartner:	BBB Immo GmbH vertr. durch Dr. Marhold Immobilien GmbH
Ihre TOP:	23+24
Eigentümer / Vermieter:	Hausinhabung
Eigentümer UID:	ATU57273916

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s gelangen ab 1/2024 folgende Beträge monatlich zur Vorschreibung:

	Netto	USt %	USt	Brutto
Betriebskostenkonto 1	119,67	10	11,97	131,64
I-Fonds	96,42	0	0,00	96,42
Gesamt EUR	216,09		11,97	228,06

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

Per Stichtag 31.12.2023 ergibt sich ein Rücklagenstand von rd. EUR 150.000,00 für die gesamte Wohnhausanlage.

3.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der allgemeine Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand und daher in einem insgesamt mittelmäßig guten Erhaltungszustand.

Die bewertungsgegenständliche Einheit Top 23/24 wurde in den notwendigsten Bereichen des Bades und der Küche in den letzten 20 Jahren teilweise saniert. Insgesamt weist sie jedoch einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf.

Allgemeine Gebäudeteile							
	Neuwertig	Sehr gut	Gut	Mittelmäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand des Hauses			✓	✓			
Fassadenflächen				✓			
Dachdeckung			✓				
Spenglerarbeiten			✓				
Fenster			✓				
Stiegenhaus				✓			
Keller							✓
Bewertungsgegenständliche Einheit Top 28							
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 unterdurchschnittlichen Zustand der Haustechnik ausgegangen.

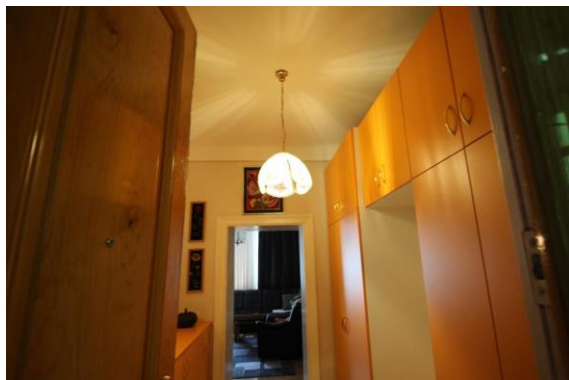
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde somit ausschließlich durch äußeren Augenschein 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 laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde seitens des gefertigten Sachverständigen angefordert, welcher jedoch **nicht übergeben bzw. vorgelegt** werden konnte. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des gefertigten Sachverständigen eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass eine allfällige Aussage über die Energieeffizienz des Gebäudes nach Vorlage eines Energieausweises zu einer Wertänderung führen kann.

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 **50 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 800,00 und EUR 1.200,00 je m² erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden, wobei das arithmetische Mittel EUR 1.000,00 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 Bereich des MRG handelt, wird ein entsprechender Abschlag in Höhe von 10,00 % vorgenommen:

Anteilige Bodenwertberechnung			
	Fläche	Wert je m ²	Summe
Bestandsfläche W 22+23	63,74 m ²	€ 1 000,00	€ 63 740,00
Abminderung durch Bebauung und mietrechtliche Beschränkungen 10,0%			-€ 6 374,00
anteiliger Bodenwert gerundet für	61 / 1230	Anteile	€ 57 400,00

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 Wohnung:

Wohnung Top	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete p.m.
Top 23+24	befr. / Leerstand	64 m ²	€ 8,50	FIKTIV	€ 541,79
Summe		64 m ²			€ 541,79
Jahresrohertrag gerundet					€ 6 500,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	2,50%	€ 162,50			
Mietausfallwagnis	2,50%	€ 162,50			
	5,00%	€ 325,00	von € 6 500,00	(Jahresrohertrag)	-€ 325,00
Instandhaltung:	0,55%	von € 191 220,00	(Neuherstellungswert)		-€ 1 050,00
Jahresreinertrag I					€ 5 125,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	2,25%	Baujahr:	1900
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1974
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	100
Gesamt:	2,25%	Restnutzungsdauer	50
Vervielfältiger:	29,83	(gerundet)	

Abzug Bodenertragsanteil:	2,25% von € 57 400,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 1 291,50
<u>Reinertragsanteil Gebäude</u>			€ 3 833,50
x Vervielfältiger	29,83		€ 114 353,31
Bodenwert			€ 57 400,00
Abzüglich Instandhaltungsrückstau für Neuvermietung			-€ 22 500,00
Ertragswert			€ 150 000,00

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von (ohne Berücksichtigung RL)	4,33%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²	€ 2 353,31

6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergibt sich folgender Verkehrswert:

Der geld- und bestandlastenfreie Verkehrswert von 61/1230 WE-Anteilen verbunden mit der Wohnung W23-24 an der Liegenschaft EZ 2638 der KG 01405 Ottakring mit der Anschrift Wilhelminenstraße 73, Nauseagasse 33, 1160 Wien wird vom fertigen Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 19.09.2024 mit

EUR 150.000,00

(euro einhundertfünfzigtausend)

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 (Eigentumswohnung / Ertragsobjekt) üblicherweise zu Renditen von 4% bis 4,5% (abhängig vom Mietniveau) bzw. m² Preisen von etwa EUR 2.500,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der Lage der Liegenschaft erfolgt keine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabschlages.

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber