

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, 7. Oktober 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsgegenstand: 292/389 WE-Anteile verbunden mit Top 2, 3, 4, 8, 9
Adresse: Saliergasse 32, 1180 Wien
Einlagezahl: EZ 323
Grundbuch: KG 01501 Gersthof
Verkehrswert: EUR 1,191.000,00
insgesamt *(euro einmillioneinhunderteinundneunzigtausend)*
Bewertungstichtag: 18.09.2024



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 Bewertungsgegenständliche Anteile	5
2.3 Rechte und Lasten	6
2.4 Lage der Liegenschaft	7
2.5 Grundstücks- und Baubestand	12
2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	13
2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster	15
2.8 Denkmalschutz	15
2.9 Lärmimmission	16
3. Gebäudebeschreibung	17
3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 2	17
3.2 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 3	19
3.3 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 4	21
3.4 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 8	23
3.5 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 9	25
3.6 Bestands- und Ertragssituation	27
3.7 Betriebskosten	28
3.8 Haustechnik	30
3.9 Bau- und Erhaltungszustand	31
3.10 Energieausweis	32
3.11 Fotodokumentation	33
Gutachten.....	40
4. Bewertungsgrundsätze	40
4.1 Begriffsdefinition und Verfahren	40
4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren	42
4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer	43
5. Verkehrswertermittlung	46
5.1 Ermittlung des Bodenwertes	46
5.2 Ertragswertermittlung	47
5.3 Vergleichswertverfahren	50
6. Ergebnis	54

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 292/389 Wohnungseigentumsanteilen verbunden mit den Einheiten Top 2, 3, 4, 8, 9 an der Liegenschaft in der Salierigasse 32, 1180 Wien durchzuführen.

1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens

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

1.3 Grundlagen

- Grundbuchsauszug vom 02.09.2024
- Örtliche Befundaufnahme am 18.09.2024 sowie am 04.10.2024 in Anwesenheit von: Hausverwaltung PMV und SV Mag. Gruber.
- Einreichplan zur Errichtung von Balkonen vom 21.04.2021 (genehmigt am 18.10.2021 (MA 37/7 45727-2021-1))
- Nutzwertgutachten 28.09.2020 (Architekt DIPL. ING. Gerhard Palfalvi)
- Wohnungseigentumsvertrag vom 20.11.2020
- Zinsliste per August 2024 der PMV Hausverwaltung
- Betriebskostenvorschreibung und Abrechnung der Hausverwaltung
- 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 01501 Gersthof EINLAGEZAHL 323
BEZIRKSGERICHT Döbling

Letzte TZ 2222/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
390/1	GST-Fläche	187	
	Bauf.(10)	175	
	Bauf.(20)	12	Salierigasse 32
390/2	Gärten(10)	52	
GESAMTFLÄCHE		239	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

11 ANTEIL: 83/389

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 854/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 samt Garten 1

b 4698/2021 IM RANG 4643/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht

d 4186/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23

e 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
110/24x)

12 ANTEIL: 17/389

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 854/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3 samt Gang-WC 1

b 4698/2021 IM RANG 4643/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht

d 4186/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23

e 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
110/24x)

- 13 ANTEIL: 95/389
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 854/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4 samt Gang-WC 2
b 4698/2021 IM RANG 4643/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht
d 4186/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23
e 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
110/24x)
- 14 ANTEIL: 56/389
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 854/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8
b 4698/2021 IM RANG 4643/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht
e 4186/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23
f 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
110/24x)
- 15 ANTEIL: 41/389
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 854/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9
b 4698/2021 IM RANG 4643/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht
d 4186/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23
e 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
110/24x)

2.3 Rechte und Lasten

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

2.4 Lage der Liegenschaft

Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 18. Wiener Gemeindebezirk „Währing“. Währing ist der 18. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes. 1892 wurden die ehemaligen Vororte Währing, Weinhaus, Gersthof, Pötzleinsdorf, Neustift am Walde und Salmansdorf eingemeindet und aus ihnen der neue Bezirk gebildet. 1938 wurden die Bezirksteile Neustift am Walde und Salmansdorf jedoch großteils zum Bezirk Döbling geschlagen. Währing gilt heute auf Grund zahlreicher Villen (beispielsweise Cottageviertel) neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Dennoch weist Währing einen beträchtlichen Anteil von so genannten Gründerzeitquartieren, vor allem nahe dem Gürtel südlich der Genthgasse, auf („Kreuzgassenviertel“).

Währing liegt im Nordwesten Wiens und dehnt sich auf 6,28 km² über die Abhänge des Wienerwaldes zwischen dem Gürtel und der Höhenstraße aus. Der Bezirk liegt zu beiden Seiten des heute kanalisierten Währinger Bachs, von dessen Ufern steile Anhöhen ansteigen. Die Grenze des Bezirkes Währing verläuft im Norden, zum 19. Bezirk, Döbling, im Wesentlichen entlang der Linie Sommerhaidenweg – Starkfriedgasse – Peter-Jordan-Straße – Hasenauerstraße. Im Osten grenzt Währing an den Bezirk Alsergrund, wobei die Grenze seit 1905 entlang des Wiener Gürtels verläuft (bis dahin verlief sie etwa einen Häuserblock östlich des Gürtels). Die Grenze zum südlich gelegenen 17. Bezirk, Hernals, verläuft vom Gürtel in nordwestlicher Richtung durch verbautes Gebiet und danach oberhalb des Hernalser Friedhofs entlang des sogenannten Alsrückens bis zum Schafberg. Im Westen wird die Grenze zu Hernals im Norden von der Höhenstraße gebildet, im Süden verläuft sie entlang des Michaelerbergs und durch den Michaelerwald.

Währing ist von zwei Höhenrücken im Norden und Süden begrenzt. Die Gebirgszüge des Schafbergs und des Michaelerbergs sind Nebenzüge des Wienerwaldes und bilden den Gebirgsrand gegen das Wiener Becken. Die Berge Währings bestehen aus mehrfach geschichtetem Sandstein, der sich mit Mergel abwechself. Die Höhen von Pötzleinsdorf und der Türkenschanze bestehen hingegen aus Sanden, in den tieferen Lagen Währings finden sich Ablagerungen von Tegel, in höheren Lagen meist harte Sande, Gesteine und Geröll. In der Schafberggasse wurde bei Kanalbauarbeiten auch Kalkstein aufgedeckt. Durch die ehemalige Lage an der Tethys finden sich in den Sanden und Ablagerungen des Bezirkes auch verschiedenste Überreste von Meeresbewohnern. In den zahlreichen Sandgruben des Bezirksgebietes wurde jahrhundertlang Baumaterial gewonnen.

Der Bezirk Währing wurde aus sechs ehemals selbstständigen Gemeinden gebildet, wobei Salmansdorf und Neustift am Walde 1938 an Döbling angegliedert wurden. Bei Währing blieben (von Ost nach West) das namensgebende Währing sowie Weinhaus, Gersthof und Pötzleinsdorf, Orte, die entlang des heute kanalisierten Währinger Bachs liegen. Währing ist im Wesentlichen in vier Katastralgemeinden unterteilt, die grob den Grenzen der ehemaligen Gemeinden entsprechen. Die Katastralgemeinden Währing und Pötzleinsdorf reichen jedoch auch auf das Bezirksgebiet von Döbling, während im Nordwesten Währings ein Teil der Katastralgemeinde Neustift (u. a. Neustifter Friedhof) liegt.

Eine Gliederung des Bezirksgebiets besteht ferner in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die fünf Zählbezirke in Währing sind Währinger Cottage, Gentzgasse, Kreuzgasse, Gersthof und Pötzleinsdorf. Die Grenzen der Zählbezirke Gersthof und Pötzleinsdorf stimmen nicht mit jenen der gleichnamigen Katastralgemeinden überein.



(Quelle: de.wikipedia.org).

Mikrolage:

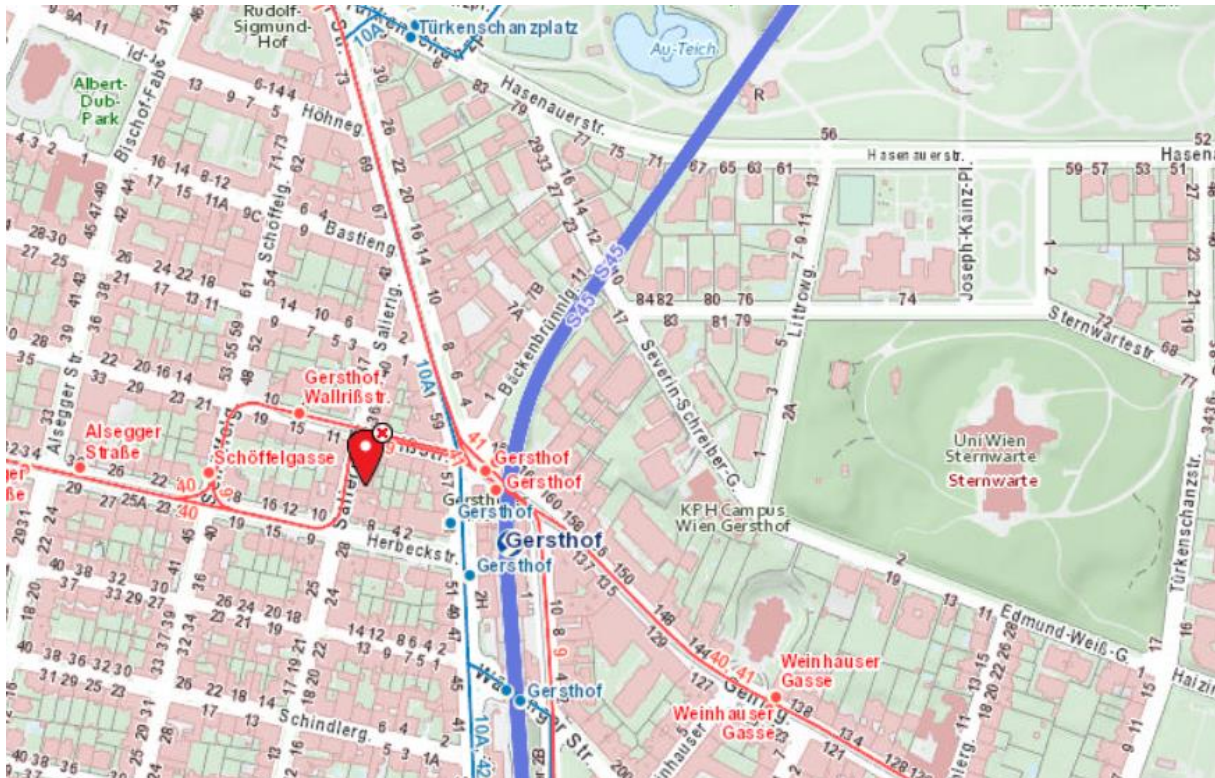
Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus befindet sich im beliebten Bezirksteil Gersthof, im Bereich der Herrbeckstraße bzw. der Wallrißstraße situiert gelegen. Im gegenständlichen relativ kleinen Straßenbereich der Salierigasse befindet sich eine Straßenbahntrasse (Umkehrbereich) der Linie 9, 40. Die Station der Schnellbahn Linie S 45 befindet sich etwa 200 m südlich der Liegenschaft. Im Bereich der Gersthofer Straße sind Geschäfte des täglichen Bedarfes angeordnet. Es besteht fußläufige sehr gute Infrastruktur. Die Umgebung bzw. die umliegende Bebauung ist von kleineren, jedoch größtenteils sanierten, Gründerzeithäusern und Zins willen geprägt. Trotz der Nähe zur stärker befahrenen Gersthofer Straße, besteht im Bereich der Salierigasse nur geringes Verkehrsaufkommen.

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)
Straßenbahnlinie 9 und 40	100 m
S-Bahnlinie 45 / Station „Gersthof“	200 m
Supermarkt „Hofer“ und Tankstelle	350 m
Einkaufsstraße Gersthofer Str.	200 m
Türkenschanzpark	550 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), die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund ist vorallem in den Abend und Nachtstunden als eher beengt zu beschreiben.

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

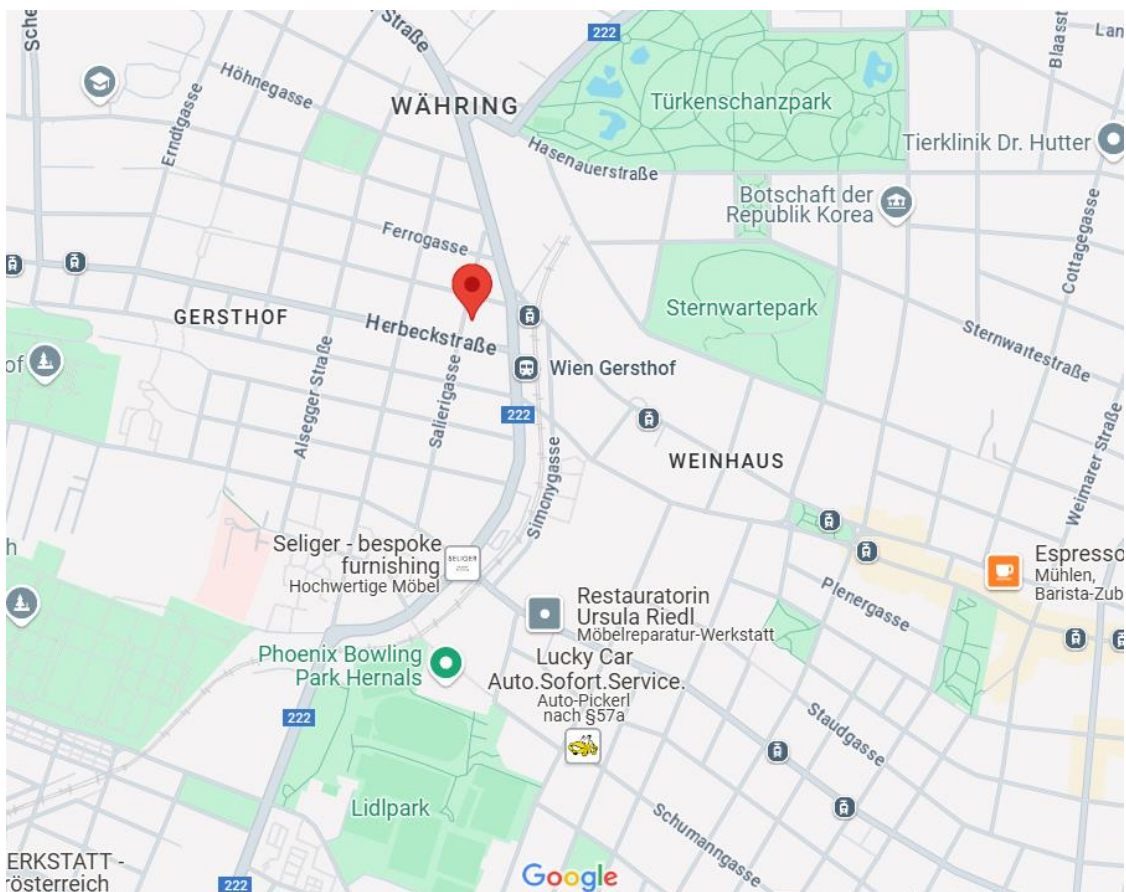
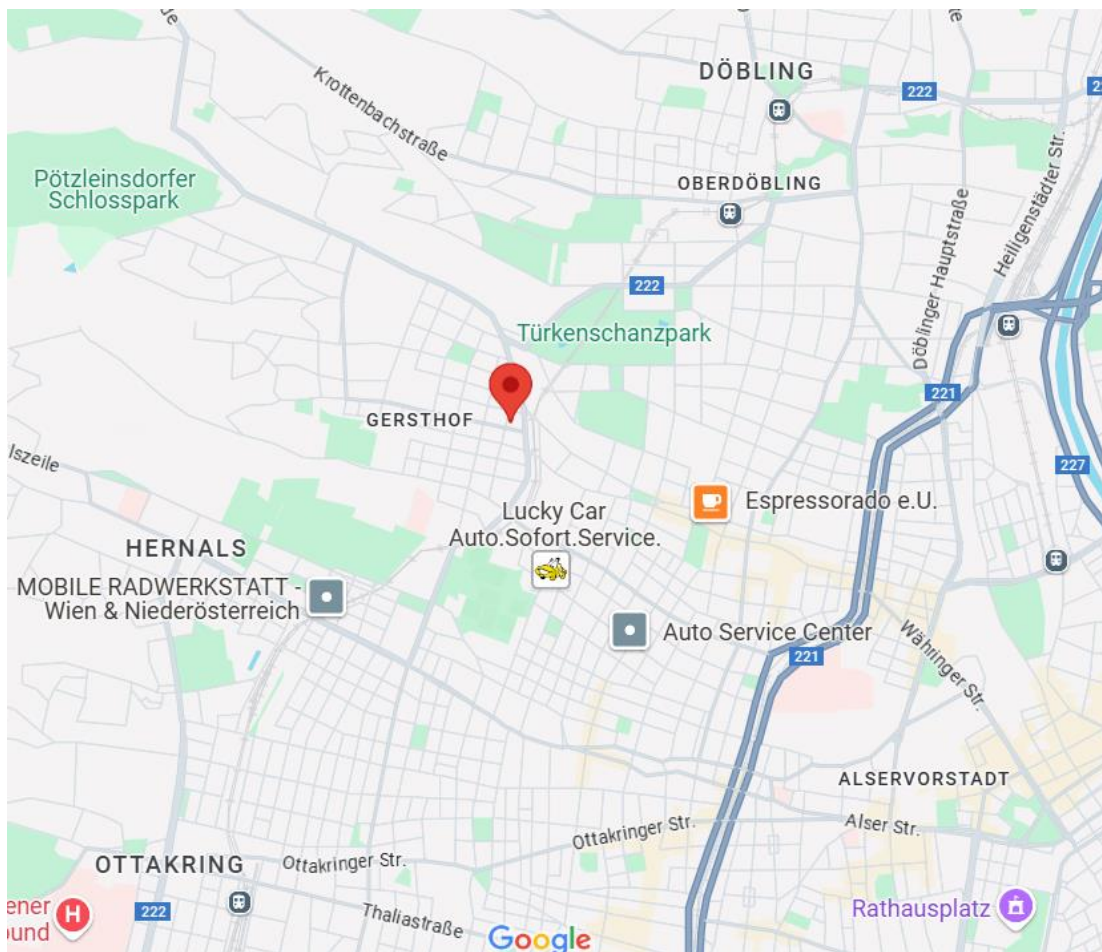
Zusammenfassung und Lageeinschätzung des Sachverständigen

Die gegenständliche Lage wird durch die im direkten Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet. Trotzdem ist die Lärmbelastigung überschaubar (Straßenbahn).

Es handelt sich grundsätzlich um eine hochwertige Wohnlage mit leicht erhöhtem Grünanteil bzw. insgesamt um eine, für den 18. Bezirk gute bis sehr 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 ebenen und rechteckig figurierten Mittelbauplatz dar. Die Richtung Salierigasse bzw. westlich orientierte Gebäudefront weist eine Breite von etwa 14 lfm auf, die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt etwa 17 lfm.

Die Liegenschaft ist relativ dicht mit einem um das Jahr 1900 etwa rechteckig errichteten, kleineren Mehrfamilien- bzw. Gründerzeithaus sowie einem kleinen Hofhaus bebaut. Insgesamt umfasst der Gebäudebestand Kellergeschoß, Hochparterre, zwei Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoß. Der kleine Innenhof ist mit Gußbelag versehen bzw. befindet sich dort der Müllabstellplatz, Teile des Hofes wurden als Eigengarten der Hochparterrewohnung zugeordnet.

Die Fassaden des Wohnhauses sind Straßen als auch hofseitig glatt verputzt und gemalen. Straßenseitig besteht eine einfache Gliederung in Form zweier Abschlussgesimse. Augenscheinlich erfolgte der Dachgeschossausbau innerhalb der Dachhaut bzw. des bestehenden Dachstuhles. Das Dach ist in Form eines Satteldaches mit hofseitig geringer Neigung und Eternit bzw. Blechfalzeindeckung hergestellt. Die Gangtoiletten wurden größtenteils in die Wohneinheiten integriert. Das Wohnhaus weist einen sehr gepflegten Eindruck auf. Im Keller wurden im Bereich der Gewölbedecke Verstärkungen in Form von Nieroth der stehen durchgeführt. Die Gang bzw. Allgemeinflächen entsprechen dem typischen Bild eines Wiener Gründerzeithauses. Ein Personenaufzug ist im Wohnhaus nicht installiert.

Ansicht der Liegenschaft:

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

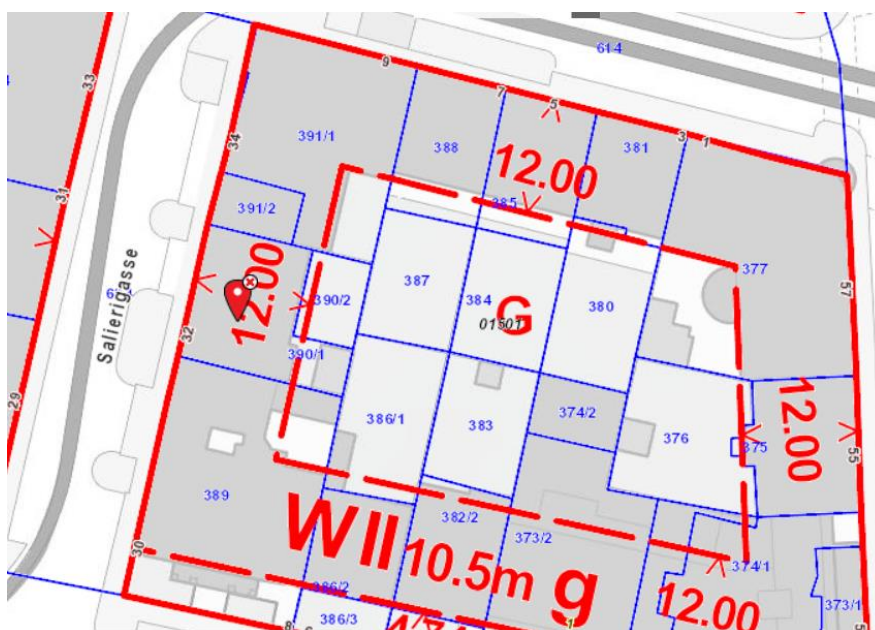


Katastralmappenblatt:(Quelle: wien.gv.at)**2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**

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

- Widmung: Bauland Wohngebiet (für eine Trakttiefe von 12 m)
 Bauklasse: II mit einer Höhenbeschränkung von 10,5 m
 Bauweise: geschlossen

Die restlichen Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

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

Legende um Wiener Flächenwidmungsplan:

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

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

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

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

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

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

2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

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

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

Information:

Das Grundstück 390 in Währing (1514) 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 gering befahrenen Straße und weist lt. Lärmkarte im 24h-Durchschnitt straßenseitig keine Überschreitung der Lärm-Schwellwerte durch **Straßenverkehr** auf, aufgrund des Schienerverkehrs der Linie 9 besteht eine geringe Überschreitung der Schwellwerte. Angemerkt werden muss zusätzlich, dass die Lärmbelastung je nach Tageszeit und Stockwerkslage variieren kann.

Umgebungslärmkarte 2021

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

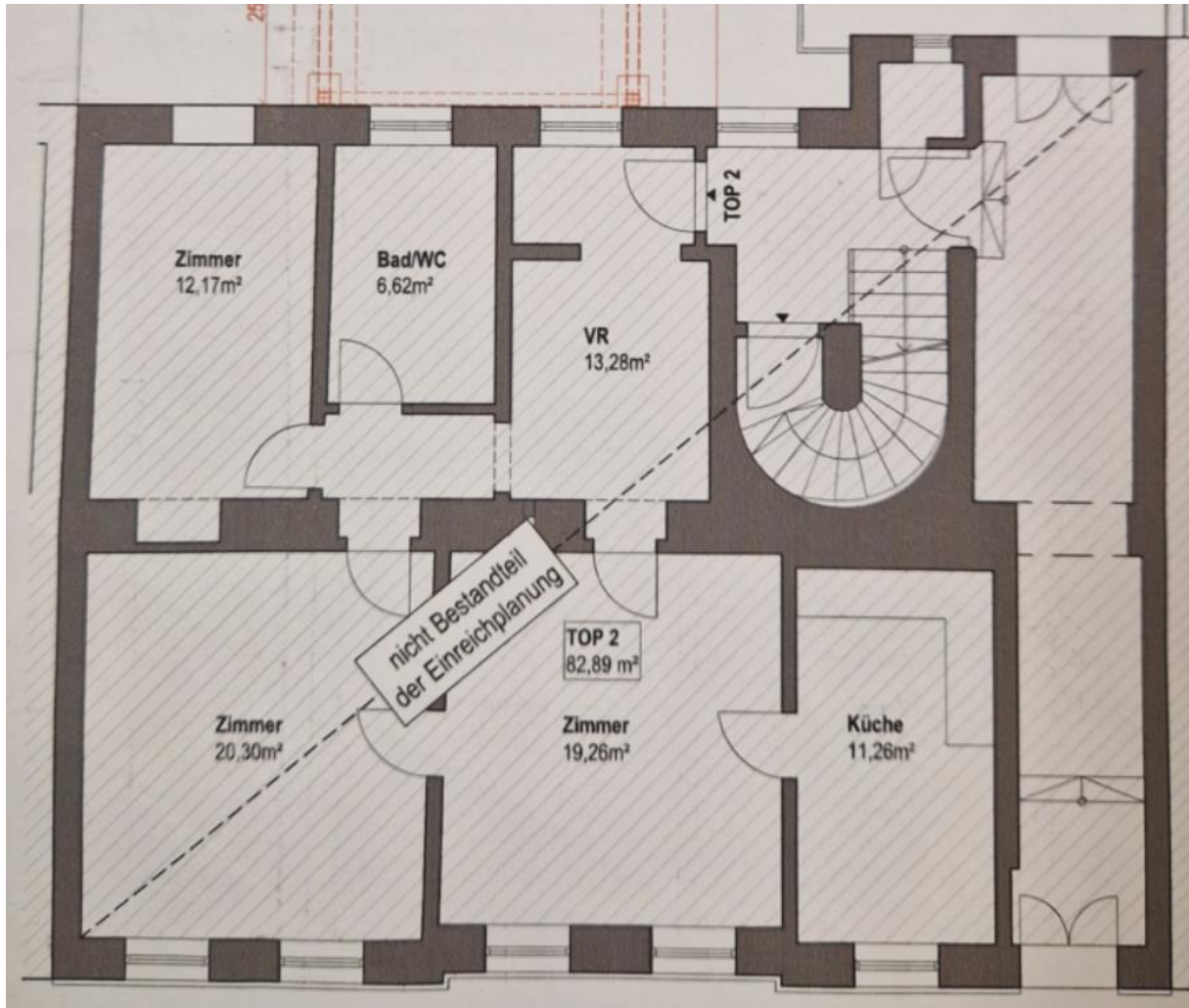


3. Gebäudebeschreibung

3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 2

Fläche:	rd. 82,89 m ²
Freifläche:	56,46 m ² Garten
Raumaufteilung:	Vorzimmer, hofseitiges Kabinett und Badezimmer, Straßenseitig 2 Zimmer sowie Küche
Sanitärräume:	Augenscheinlich in den letzten Jahren Kern saniert mit Badewanne, und Waschtisch, ansprechende Verfliesung, sehr guter Zustand.
Küche:	L-förmige Einbauküche in straßenseitig orientierten Zimmer
Wohn- und Schlafzimmer:	Höherwertiger und gut erhaltener Parkettbodenbelag (Fertigparket), Wände gespachtelt und gemalen
Außen und Innentüren (Türblätter)	Ansprechende Holzeingangstüre als Sicherheitstüre, einfachere Innentüren in sehr guten Zustand „Alt Wien“
Heizung:	Therme „Nordgas“, Radiatoren in den Zimmern
Fenster:	Zweiflügelige Kunststoffverbundfenster mit Isolierverglasung
Ausstattung / Modernisierungsbedarf	Augenscheinlich vor einigen Jahren Kern saniert, weiters augenscheinlich neu ausgemalen. Sehr gut Zustand der Wohnung
Wertbestimmende Faktoren:	Niedrige Lage im Hochparterre, straßenseitig etwas einsehbar Zugang zum Innenhof mit Gartenbereich mit Kunststoffrasen, sehr guter Zustand der Wohnung.

Plan der Wohnung



3.2 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 3

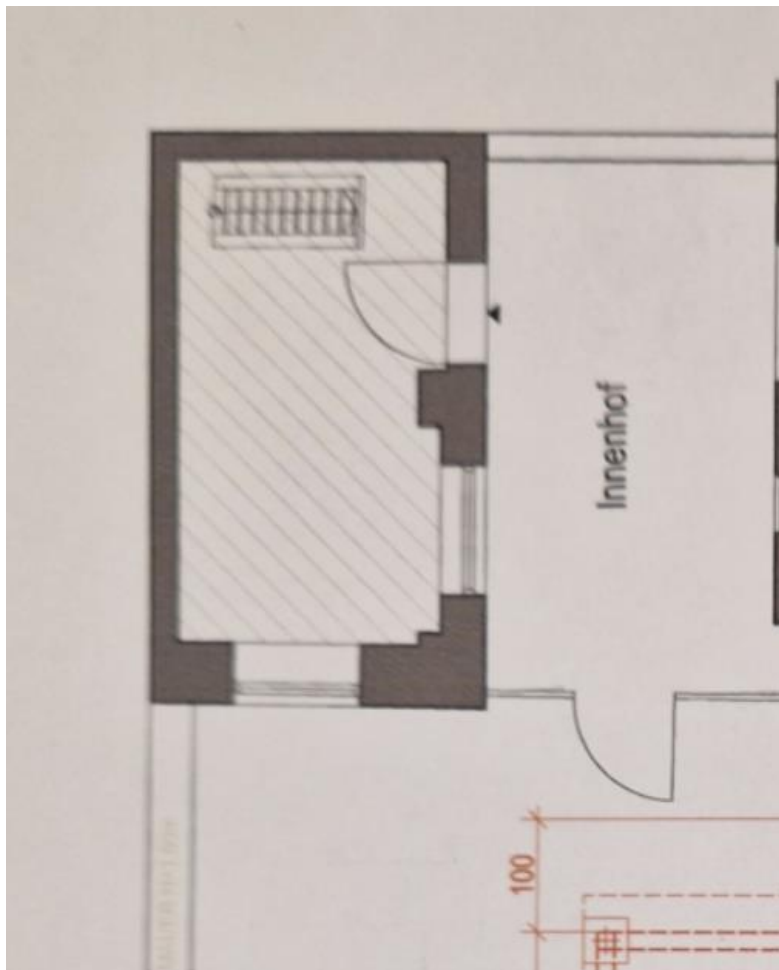
Fläche:	rd. 18,98 m ² voraussichtlich zzgl. Galerie
Freifläche:	Nicht vorhanden
Raumaufteilung:	Einzelraum mit Treppe in den Galeriebereich
Wertbestimmende Faktoren:	Das Hofhaus konnte aufgrund der fehlenden Kontaktdaten bzw. mehrmaliger Versuche nicht besichtigt werden. Augenscheinlich handelt es sich um einen Einzelwohnraum im Erdgeschoss sowie einer Treppe zur Galerie und zum Schlafbereich im Obergeschoss. Über Sanitärräumlichkeiten und Heizmöglichkeiten liegen keine Informationen vor. Laut Mietvertrag besteht eine Stromheizung. Vermietet wurde ein Geschäftsraum.

Auszug NW-Gutachten:

Erdgeschoß/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge				NW/m ²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Wohnung Erdgeschoß	1,00	A3	A8	A9	A10	0,825	10,11	8,34	
Anteil Wohnung 1. Obergeschoß	1,00	A8	A9	A10		0,875	8,87	7,76	
							18,98	16,10	16
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002									
Gang-WC 1 (Erdgeschoß)	0,50					0,500	1,04	0,52	1
						GNW :			17

Plan der Einheit

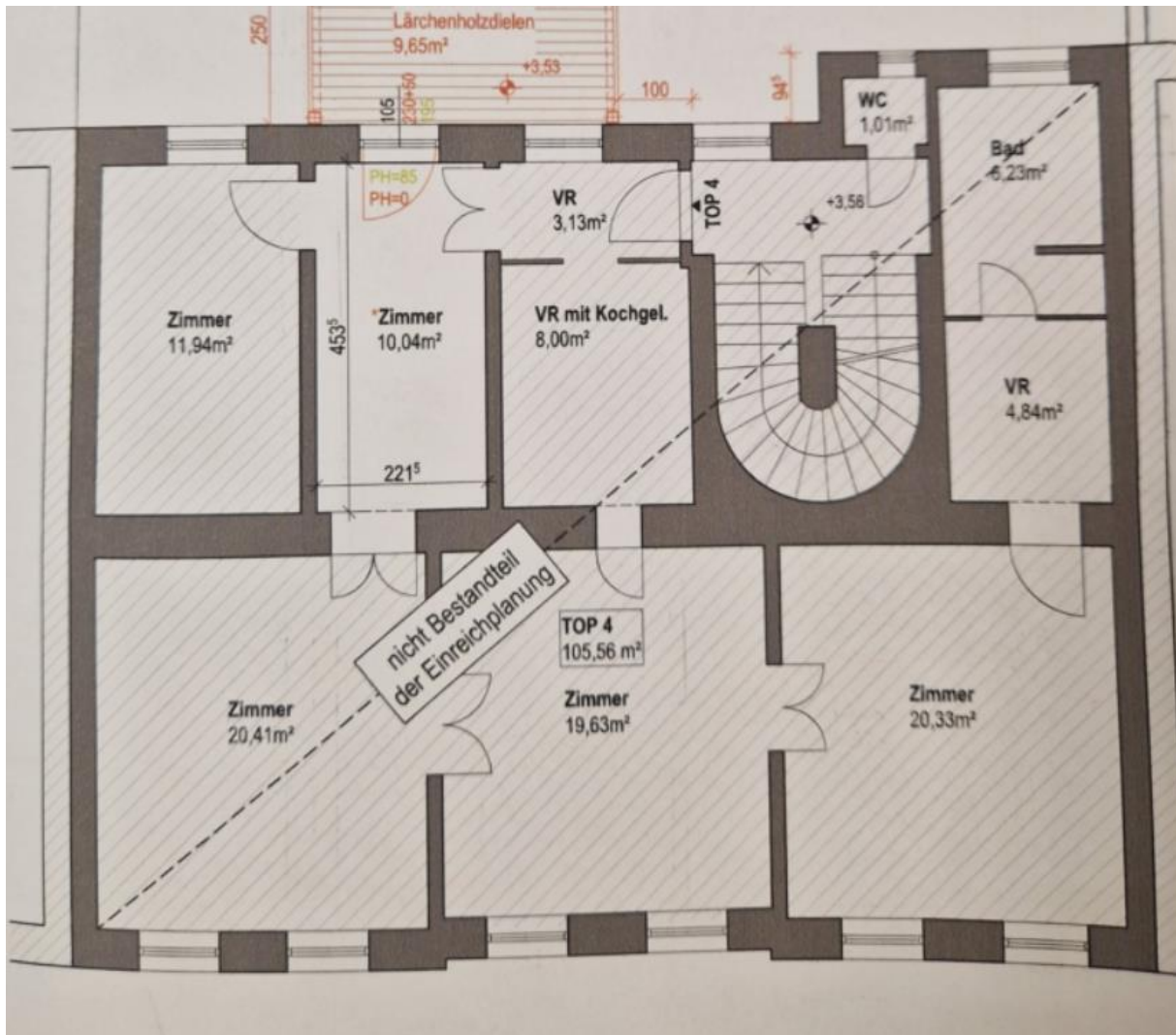


Für eine Konsensmäßigkeit des Baubestandes kann nur auf den vorliegenden Einreichplan zur Errichtung von Balkonen verwiesen werden (oberhalb angeführt).

3.3 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 4

Fläche:	rd. 105,56 m ²
Freifläche:	keine
Raumaufteilung:	Kleiner Vorzimmerbereich, übergehend in Gangküche als Durchgang zum Wohnzimmer, zwei straßenseitige Wohnräumlichkeiten verbunden, linker Hand Durchgangskabinett zu hofseitigen Badezimmer, rechter Hand Durchgangskabinett zu hofseitigen Schlafzimmer, unterdurchschnittliche Raumaufteilung.
Sanitärräume:	Durchschnittliche, jedoch gepflegte Ausstattung mit Duschtasse, Wanne, WC und Waschtisch.
Küche:	Zweizeilige Einbauküche, Alter etwa 20 Jahre
Wohn- und Schlafzimmer:	Ursprünglicher und gut erhaltener Parkettbodenbelag (Fischgrätverlegung), Wände gespachtelt und gemalen
Außen und Innentüren (Türblätter)	Holzaußentüren in ursprünglicher Ausführung, ebenfalls Holzinnentüren, teilweise in ursprünglicher Ausgestaltung mit einer Höhe von rund 220 cm und Doppelflügel
Heizung:	Therme „Junkers“, Alter etwa 20 Jahre, Radiatoren in den Zimmern
Fenster:	Zweiflügelige Kunststoffverbundfenster mit Isolierverglasung
Ausstattung / Modernisierungsbedarf	Sanierung vor etwa 20 Jahren, gepflegter Zustand, Parkettböden abgenutzt, sanierungsbedürftig
Wertbestimmende Faktoren:	Die Wohneinheit umfasst den gesamten ersten Stock und ist somit Straßen als auch hofseitig ausgerichtet, die Raumaufteilung der Wohnung kann jedoch als maximal durchschnittlich bezeichnet werden, die Wohnung ist unbefristet vermietet.

Plan der Wohnung



Laut angeführten Einreichplan besteht die Möglichkeit im ersten Stock einen Balkon anzubauen.

3.4 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 8

Fläche:	rd. 63,76 m ²
Freifläche:	Keine, Einreichplan zum Anbau eines Balkones
Raumaufteilung:	Vorzimmer, rechter Hand WC mit Handwaschbecken, Linker Hand Badezimmer, daran anschließend rechter Handschlafzimmer (hofseitig), bzw. linker Handzugang zum straßenseitigen Wohnzimmer mit Einbauküche.
Sanitärräume:	Sanierung vor etwa 20-25 Jahren in ähnlicher Ausstattung zu den restlichen Wohnungen im Haus. Durchschnittlicher bis leicht veralteter jedoch gepflegter Erhaltungszustand, Badezimmer mit Duschkabine, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch und Gaskombitherme.
Küche:	Gut bzw. sehr gut erhaltene, relativ neuwertige Einbauküche, gerade verlaufende Küchenzeile mit zusätzlichen Stand Kühlschrank
Wohn- und Schlafzimmer:	Höherwertiger und gut erhaltener Parkettbodenbelag (Fertigparket), Wände gespachtelt und gemalen
Außen und Innentüren (Türblätter)	Holzaußentüren in ursprünglicher Ausführung in Holztafel, einflügelige Innentüren in Form von zeitgemäßen jedoch Röhrenspantüren Altbaustil in Holzzagen
Heizung:	Therme „Wolf“, Radiatoren in den Zimmern
Fenster:	Zweiflügelige Kunststoffverbundfenster mit Isolierverglasung, Velux Dachflächenfenster
Ausstattung / Modernisierungsbedarf	Augenscheinlich vor kurzem neu ausgemalen, Sanitärräumlichkeiten leicht veraltet, sehr gepflegter Zustand
Wertbestimmende Faktoren:	Lage im Dachgeschoss ohne Freifläche, straßenseitig geringfügige Dachschrägen, jedoch Gebäude mittig höhere Raumhöhe, Zweizimmerwohnung mit guter Raumaufteilung, Lage im Dachgeschoss ohne Personenaufzug

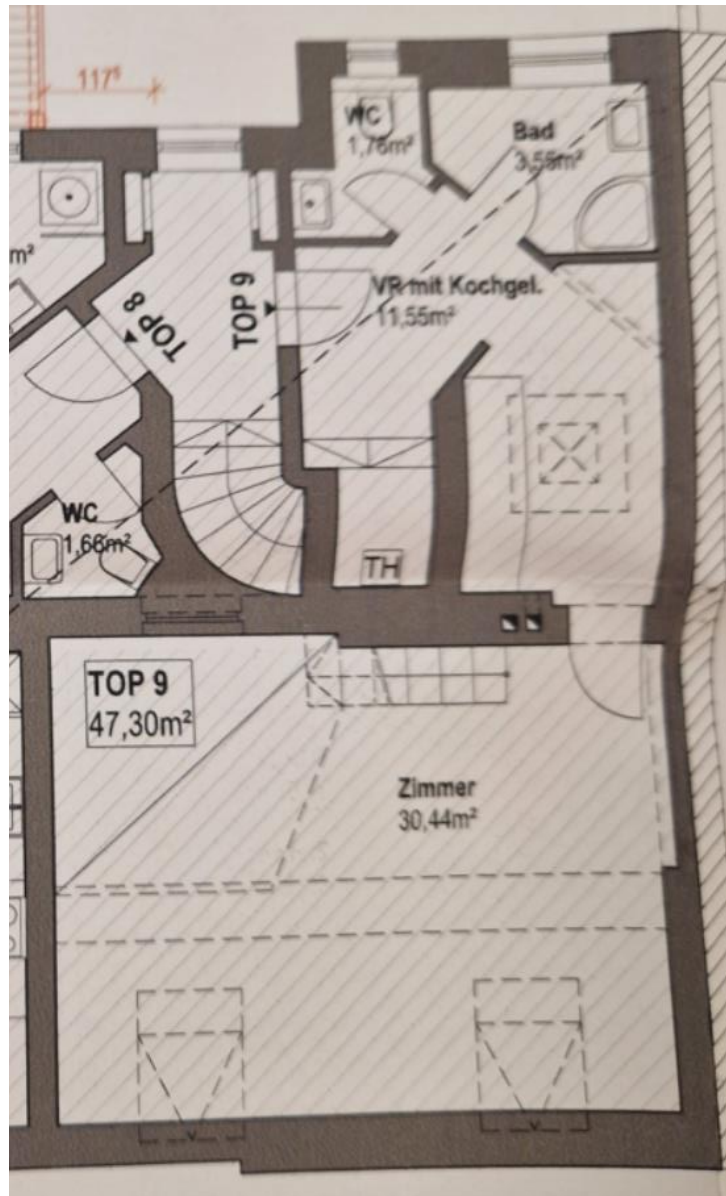
Plan der Wohnung



3.5 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 9

Fläche:	rd. 47,30 m ²
Freifläche:	keine
Raumaufteilung:	Vorzimmer, Linker Hand WC, daran anschließend Bad, Gangküche mit natürlicher Belichtung über Lichtkuppel, Durchgang zum Einzelwohnraum mit kleiner Schlafgalerie.
Sanitärräume:	Sanierung vor etwa 20-25 Jahren in ähnlicher Ausstattung zu den restlichen Wohnungen im Haus. Durchschnittlicher bis leicht veralteter jedoch gepflegter Erhaltungszustand, Badezimmer mit Duschkabine, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch und Gaskombitherme.
Küche:	Einzellige, eher einfachere rund 20-25 Jahre alte Einbauküche
Wohn- und Schlafzimmer:	durchschnittlicher Parkettbodenbelag (Fertigparket), Wände gespachtelt und gemalen
Außen und Innentüren (Türblätter)	Einflügelige Innentüren in Form von höherwertigen Stil Altbau Holzinrentüren in Holzlagen
Heizung:	Therme „Wolf“, Radiatoren in den Zimmern
Fenster:	Zweiflügelige Kunststoffverbundfenster mit Isolierverglasung, bzw. Dachflächenfenster Fabrikats Velux
Ausstattung / Modernisierungsbedarf	Wohnung leicht abgewohnt
Wertbestimmende Faktoren:	<p>Lage im Dachgeschoss ohne Freifläche, straßenseitig geringfügige Dachsrägen, jedoch Gebäude mittig höhere Raumhöhe, Einzimmerwohnung mit Schlafgalerie, Lage im Dachgeschoss ohne Personenaufzug</p> <p>Laut Auskunft der Mieter zum Zeitpunkt der Besichtigung, wurde die Wohnung von diesen gekündigt. Laut Auskunft der Hausverwaltung ging die Kündigung nur von einem der beiden Mieter ein. Gemäß Angabe soll die Wohnung als bestandsfrei bewertet werden.</p>

Plan der Wohnung



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.

3.6 Bestands- und Ertragssituation

Auf Basis der Mietzinsliste sowie der ergänzenden Informationen der Hausverwaltung PMV Immobilien GmbH für August 2024 ergeben sich die folgenden Erträge bzw. Bestandsverhältnisse.

Top 3:

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 7/2024, Rechnungsnummer 2024/2 für Ihre Einheit(en) in 1180 Wien, Saliergasse 32 .

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Pauschalmietzins Wohnung	172,73	10	17,27	190,00
Manipulationsg. fix inkl. USt	1,20	0	0,00	1,20
Gesamt	173,93		17,27	191,20

Top 4:

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 7/2024, Rechnungsnummer 2024/3 für Ihre Einheit(en) in 1180 Wien, Saliergasse 32 .

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Hauptmietzins Wohnung	1.257,78	10	125,78	1.383,56
Betriebskosten Akonto	240,47	10	24,05	264,52
Manipulationsg. fix inkl. USt	1,20	0	0,00	1,20
Gesamt	1.499,45		149,83	1.649,28

Top 9:

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 7/2024, Rechnungsnummer 2024/5 für Ihre Einheit(en) in 1180 Wien, Saliergasse 32 .

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Hauptmietzins Wohnung	435,35	10	43,54	478,89
Betriebskosten Akonto	108,79	10	10,88	119,67
Manipulationsg. fix inkl. USt	1,20	0	0,00	1,20
Gesamt	545,34		54,42	599,76

Die Wohneinheiten Top 2 sowie Top 8 waren lt. Angabe und augenscheinlich bestandsfrei. Der Mieter von Top 9 hat angegeben per Ende Oktober gekündigt zu haben.

Die Top 3 (Hofhaus) wurden nicht bzw. nur von außen besichtigt. Es wird auf Basis der Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümers in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass sich die Bestandobjekte in einem gutem Zustand befinden. Weiters wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Kategoriemerkmale der Einheiten vorhanden sind bzw. die Ausstattungskategorie in Natura, jener der Zinsliste entspricht.

3.7 Betriebskosten

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

monatliche VORSCHREIBUNG ab 09/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 273, 1180 Wien , Saliergasse 32 / 04
Rechnungsaussteller: WEG 18., Saliergasse 32

Zahlungsreferenz: 000040550000 **gültig ab:** 01.09.2024
Kundennummer: 4055 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU76825456
Rechnungsnummer: 273/00031

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	240,47	10,00 %	24,05	264,52
Reparaturfonds	100,70	0,00 %	0,00	100,70
Gesamtsumme	€ 341,17		€ 24,05	€ 365,22

monatliche VORSCHREIBUNG ab 09/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 273, 1180 Wien , Saliergasse 32 / 08
Rechnungsaussteller: WEG 18., Saliergasse 32

Zahlungsreferenz: 000040550000 **gültig ab:** 01.09.2024
Kundennummer: 4055 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU76825456
Rechnungsnummer: 273/00032

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	146,65	10,00 %	14,67	161,32
Reparaturfonds	59,36	0,00 %	0,00	59,36
Gesamtsumme	€ 206,01		€ 14,67	€ 220,68

monatliche VORSCHREIBUNG ab 09/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 273, 1180 Wien , Saliergasse 32 / 09
Rechnungsaussteller: WEG 18., Saliergasse 32

Zahlungsreferenz: 000040550000 **gültig ab:** 01.09.2024
Kundennummer: 4055 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU76825456
Rechnungsnummer: 273/00033

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	108,79	10,00 %	10,88	119,67
Reparaturfonds	43,46	0,00 %	0,00	43,46
Gesamtsumme	€ 152,25		€ 10,88	€ 163,13

monatliche VORSCHREIBUNG ab 09/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 273, 1180 Wien , Saliergasse 32 / 03
Rechnungsaussteller: WEG 18., Saliergasse 32

Zahlungsreferenz: 000040550000 **gültig ab:** 01.09.2024
Kundennummer: 4055 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU76825456
Rechnungsnummer: 273/00030

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	43,65	10,00 %	4,37	48,02
Reparaturfonds	18,02	0,00 %	0,00	18,02
Gesamtsumme	€ 61,67		€ 4,37	€ 66,04

monatliche VORSCHREIBUNG ab 09/2024**Nutzungsobjekt:** Objekt 273, 1180 Wien , Saliergasse 32 / 02**Rechnungsaussteller:** WEG 18., Saliergasse 32**Zahlungsreferenz:** 000040550000**gültig ab:**

01.09.2024

Kundennummer: 4055**UID-Nr. Rg. Aussteller:**

ATU76825456

Rechnungsnummer: 273/00029

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	190,65	10,00 %	19,07	209,72
Reparaturfonds	87,98	0,00 %	0,00	87,98
Gesamtsumme	€ 278,63		€ 19,07	€ 297,70

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

Summe Einnahmen	4.201,20
Summe Ausgaben	-29.117,92
+ 10% Ust	-2.905,78
Ergebnis: Guthaben	4.753,48

3.8 Haustechnik

Anschlüsse an das städtische / örtliche Versorgungssystem sind hinsichtlich:

- Strom
- Wasser
- Kanalisierung
- Gas
- und Telefon zugeleitet.

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.

3.9 Bau- und Erhaltungszustand

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

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte kein rückgestauter Instandhaltungsaufwand festgestellt werden. Im Keller wurde im Bereich der Gewölbedecke mehrere Metallstützen eingezogen. Über diese Maßnahme liegen keine weiteren Informationen vor. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine Sicherheitsmaßnahme aufgrund der voraussichtlich teilweise rostigen Querträger handelt. Über detaillierte Kosten bzw. eine Nachverrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern aufgrund der geringen Rücklage liegen keine Informationen vor, jedoch könnte damit gerechnet werden.


Allgemeine Gebäudeteile							
	Neuwertig	Sehr gut	Gut	Mittelmäßig	Schlecht	Sehr schlecht	Keine Angabe
Allgemeinzustand des Hauses		✓	✓				
Fassadenflächen			✓				
Dachdeckung			✓				
Spenglerarbeiten			✓				
Fenster			✓				
Stiegenhaus			✓				
Keller				✓			

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.

3.10 Energieausweis

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

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Saliergasse 32	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Saliergasse 32	Katastralgemeinde	Gersthof
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nr.	01501
Grundstücksnr.	390/1	Seehöhe	218 m

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

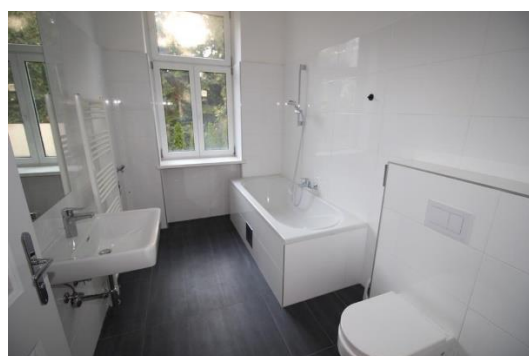
	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D	D	C	D	C
E				
F				
G				

3.11 Fotodokumentation

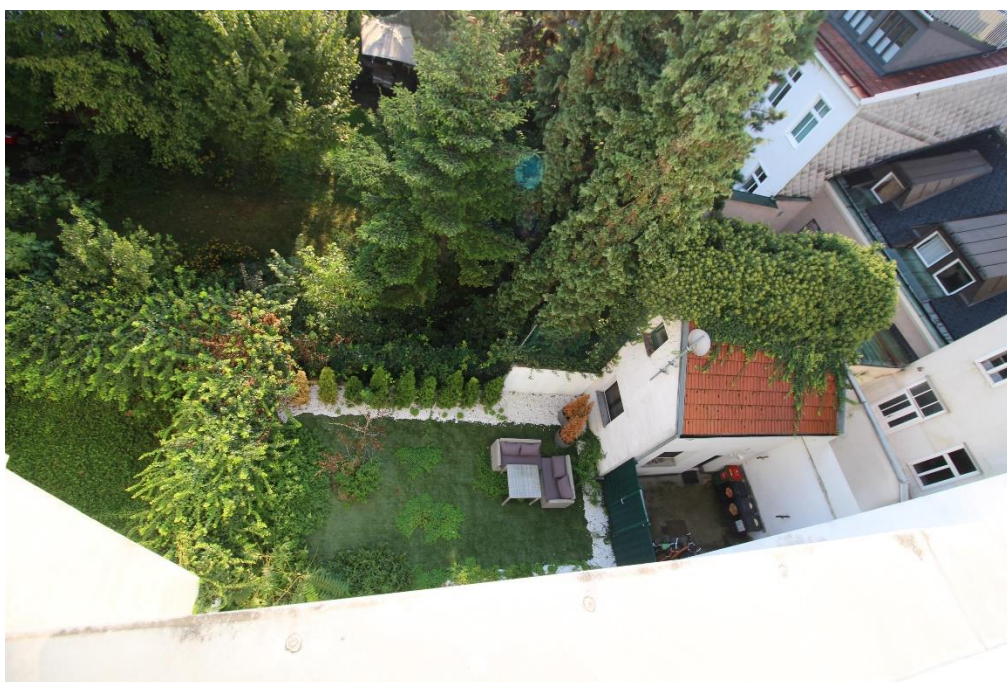




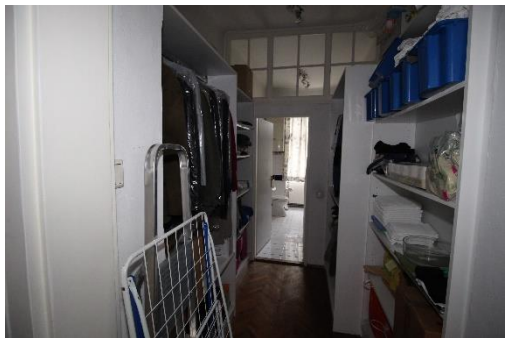
Top 2



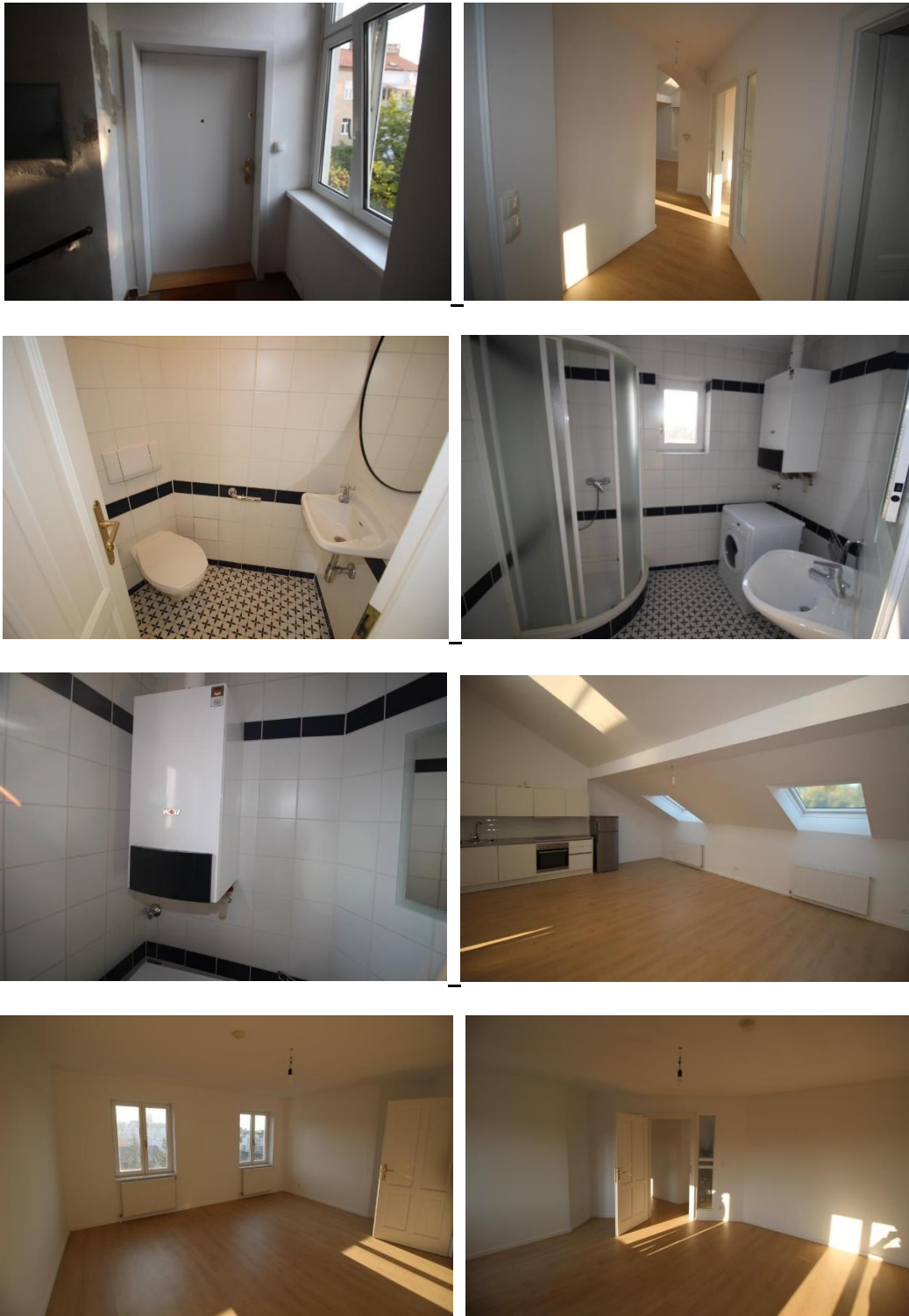
Top 3



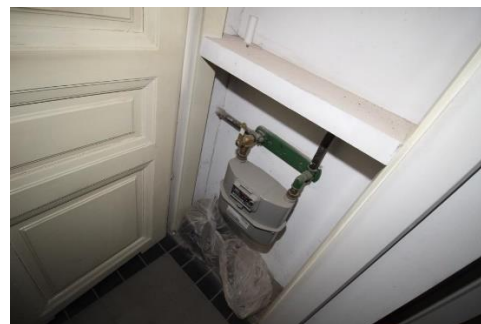
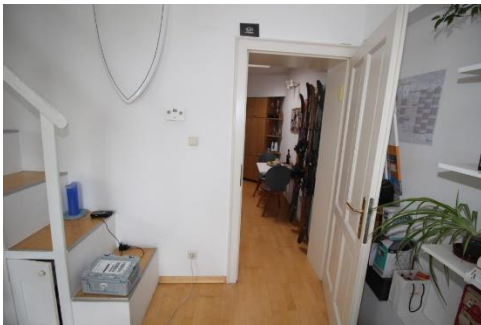
Top 4



Top 8



Top 9



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 Top 3 und Top 4 werden als unbefristet vermietete Einheiten 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.

Die restlichen bestandsfreien Tops werden vom Immobilienmarkt als „Eigennutzer Immobilie“ eingestuft. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich zu Eigennutzung, daher kommt für die Bewertung das Vergleichswertverfahren 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 **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:

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

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

5. Verkehrswertermittlung

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

5.1 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

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

Die Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch sowie bei Bauträgern bzw. Immobilienmaklern haben ergeben, dass zum Bewertungsstichtag Bauträgerliegenschaften in nahezu vergleichbarer Lage im Preisbereich zwischen EUR 1.250,00 und EUR 1.750,00 je m² erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden, wobei das arithmetische Mittel EUR 1.500,00 beträgt.

Anteilige Bodenwertberechnung				
		Fläche	Wert je m ²	Summe
Bestandsfläche W 3		20,00 m ²	€ 1 500,00	€ 30 000,00
Bestandsfläche W 4		105,56 m ²	€ 1 500,00	€ 158 340,00
Abminderung durch Bebauung und mietrechtliche Beschränkungen	0,0% von		€ 188 340,00	€ -
anteiliger Bodenwert gerundet für		112 / 389	Anteile	€ 188 300,00

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 des Hofgebäudes:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
Top 3 Hof	unbefristet	20 m ²	€ 6,45	IST	€ 129,08
Summe		20 m ²			€ 129,08
Jahresrohertrag gerundet					€ 1 550,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	2,50%	€ 38,75			
Mietausfallwagnis	0,00%	€ -			
	2,50%	€ 38,75	von € 1 550,00	(Jahresrohertrag)	-€ 40,00
Instandhaltung:	0,35%	von € 70 000,00	(Neuherstellungswert)		-€ 245,00
Jahresreinertrag I					€ 1 265,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	2,25%	Baujahr:	1900
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1994
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	90
Gesamt:	2,25%	Restnutzungsdauer	60
Vervielfältiger:	32,75		

Abzug Bodenertragsanteil:	2,25% von € 30 000,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 675
<i>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</i>			€ 590
x Vervielfältiger	32,75		€ 19 323
Bodenwert			€ 30 000,00
Ertragswert der Immobilie			€ 49 000,00

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	3,16%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²	€ 2 450,00

Berechnung des Ertragswertes der Top 4:

Nutzung	Bestand	Nutzfläche	Nettomiete je m ²	IST oder FIKTIV (Miete)	Gesamtnetto- Miete je
Top 4	unbefristet	106 m ²	€ 11,92	IST	€ 1 257,78
Summe		106 m ²			€ 1 257,78
Jahresrohertrag gerundet					€ 15 095,00

Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten					
%tuell vom Jahresrohertrag					
Verwaltungskosten	2,50%	€ 377,38			
Mietausfallwagnis	4,00%	€ 603,80			
	6,50%	€ 981,18	von € 15 095,00	(Jahresrohertrag)	-€ 980,00
Instandhaltung:	0,35%	von € 369 460,00	(Neuherstellungswert)		-€ 1 295,00
Jahresreinertrag I					€ 12 820,00

Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes		Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle	3,50%	Baujahr:	1900
Lagezu - bzw. abschlag:	0,00%	fiktives Baujahr:	1994
Objektrisiko:	0,00%	durchschnittliche Nutzungsdauer	90
Gesamt:	3,50%	Restnutzungsdauer	60
Vervielfältiger:	24,94		

Abzug Bodenertragsanteil:	3,50% von € 158 340,00	(anteiliger Bodenwert)	-€ 5 542
<i>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</i>			€ 7 278
x Vervielfältiger	24,94		€ 181 516
Bodenwert			€ 158 340,00
Ertragswert der Immobilie			€ 340 000,00

Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von	4,44%
Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ²	€ 3 220,92

5.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichswerte:

Der gefertigte Sachverständige hat Erhebungen bei befreundeten Makler- und Sachverständigenkollegen über gebrauchte Eigentumswohnungen in Gersthof getätigt.

Dabei haben sich eine Bandbreite für Erstbezugs Wohnungen bzw. Wohnungen in guten Zustand von EUR 4.750,00 bis EUR 5.500,00 in nahezu vergleichbarer Lage, je Quadratmeter Nutzfläche ergeben.

Der Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder weist für Eigentumswohnungen in Erstbezug in 1180 Wien, mit einer Größe von bis zu 100 m² nachfolgende Durchschnittswerte je m² Wohnnutzfläche aus:

Vergleichswerte Immobilienpreisspiegel 2024	
<i>Eigentumswohnungen Erstbezug</i>	
<i>durchschnittlicher Wohnwert</i>	
normale Wohnlage EUR 5.168,35	gute Wohnlage EUR 5.753,50

Darüber hinaus wurden seitens des Sachverständigen Erhebungen am Bezirksgericht Döbling über tatsächlich durchgeführte Liegenschaftstransaktionen für vergleichbare Wohnungen mittels der Immobiliendatenbank „Immounited“ durchgeführt.

Dabei hat sich eine Bandbreite von etwa 5.000,00 bis EUR 6.500,00 je m² Nutzfläche in den Jahren 2020 bis 2022 ergeben:

Ermittelte Vergleichswerte:

Wohnung

Salierigasse 32 Top 7

1180 Wien

Verkäufer:	K 5 Beteiligungs GmbH - 312844s		
Käufer:	Mag. Iris Julia Gütler		
KGNR:	01501	Nutzfläche (m²):	55,22
KG-Name:	Gersthof	Loggia:	keine Angabe
EZ:	323	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	390/1;390/2	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	2213/2021	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	15	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Döbling	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	239,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl. (Gebäude) (m²):	175,00	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis (€):	keine Angabe

Baufl. (begrünt) (m²): 64,00
B-Blatt L-Nr: keine Angabe **KV-Datum:** 25.03.2021
B-Blatt-Anteile: 51/389 **Verbücherungsdatum:** 6/2021

Kaufpreis (€): 285 000,00 **Kaufpreis/m² (€/m²)*:** 5 161,17

Wohnung**Salierigasse 32 Top 5**

1180 Wien

Verkäufer: K 5 Beteiligungs GmbH - 312844s
Käufer: Tamas Pal Waliczky

KGNR: 01501 **Nutzfläche (m²):** 49,55
KG-Name: Gersthof **Loggia:** keine Angabe
EZ: 323 **Balkon:** keine Angabe
GST-Nr: 390/1;390/2 **Terrasse:** keine Angabe
TZ: 854/2021 **Garten:** keine Angabe
Gerichts-Nr: 15 **Stockwerk:** keine Angabe
Gerichts-Name: Döbling **Zimmer:** keine Angabe
GST-Fläche (m²): 239,00 **Keller oder Lager:** keine Angabe
Baufl. (Gebäude) (m²): 175,00 **PKW Abstellplatz:** keine Angabe
PKW Abstellplatz-Preis (€): keine Angabe

Baufl. (begrünt) (m²): 64,00
B-Blatt L-Nr: keine Angabe **KV-Datum:** 20.11.2020
B-Blatt-Anteile: 46/389 **Verbücherungsdatum:** 3/2021

Kaufpreis (€): 250 000,00 **Kaufpreis/m² (€/m²)*:** 5 045,40

Wohnung**Salierigasse 34 Top 3**

1180 Wien

Verkäufer: Reem Al-Omar
Käufer: Andrea Zöchmeister

KGNR: 01501 **Nutzfläche (m²):** keine Angabe
KG-Name: Gersthof **Loggia:** keine Angabe
EZ: 124 **Balkon:** keine Angabe
GST-Nr: 391/1;391/2 **Terrasse:** keine Angabe
TZ: 5022/2022 **Garten:** keine Angabe
Gerichts-Nr: 15 **Stockwerk:** keine Angabe
Gerichts-Name: Döbling **Zimmer:** keine Angabe
GST-Fläche (m²): 362,00 **Keller oder Lager:** keine Angabe
Baufl. (Gebäude) (m²): 318,00 **PKW Abstellplatz:** JA (1)
PKW Abstellplatz-Preis (€): keine Angabe

Baufl. (begrünt) (m²): 44,00
B-Blatt L-Nr: keine Angabe **KV-Datum:** 20.10.2022
B-Blatt-Anteile: 73/1088 **Verbücherungsdatum:** 11/2022

Kaufpreis (€): 345 000,00 **Kaufpreis/m² (€/m²)*:** 5.362,00

Gersthofer Straße 59 Top 5

1180 Wien

Verkäufer: Wallrißstraße 2 Projektgesellschaft mbH - 482699b
Käufer: Maria Ströbitzer

KGNR:	01501	Nutzfläche (m²):	72,65
KG-Name:	Gersthof	Loggia:	JA (4,45 m ²)
EZ:	233	Balkon:	JA (3,48 m ²)
GST-Nr:	392/3	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	857/2022	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	15	Stockwerk:	JA (1.OG)
Gerichts-Name:	Döbling	Zimmer:	JA (3)
GST-Fläche (m²):	552,00	Keller oder Lager:	JA
Baufl. (Gebäude) (m²):	402,00	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis (€):	keine Angabe
Baufl. (begrünt) (m²):	150,00		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	29.10.2020
B-Blatt-Anteile:	74/1810	Verbücherungsdatum:	6/2022
Kaufpreis (€ inkl. USt.):	463 636,80		
Kaufpreis (€ exkl. USt.):	386 364,00	Kaufpreis/m² (€/m²)*:	5 318,15

Wohnung**Wallrißstraße 2 Top 7**

1180 Wien

Verkäufer: Wallrißstraße 2 Projektgesellschaft mbH - 482699b
Käufer: Dr. Stefan Götsch

KGNR:	01501	Nutzfläche (m²):	70,47
KG-Name:	Gersthof	Loggia:	keine Angabe
EZ:	233	Balkon:	JA (5,27 m ²)
GST-Nr:	392/3	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	857/2022	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	15	Stockwerk:	JA (2.OG)
Gerichts-Name:	Döbling	Zimmer:	JA (3)
GST-Fläche (m²):	552,00	Keller oder Lager:	JA (1,81 m ²)
Baufl. (Gebäude) (m²):	402,00	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis (€):	keine Angabe
Baufl. (begrünt) (m²):	150,00		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	06.04.2021
B-Blatt-Anteile:	72/1810	Verbücherungsdatum:	6/2022
Kaufpreis (€):	442 000,00	Kaufpreis/m² (€/m²)*:	6 272,17

Dachgeschosswohnung**Wallrißstraße 2 Top 13**

1180 Wien

Verkäufer: Wallrißstraße 2 Projektgesellschaft mbH - 482699b
Käufer: Isabella Sochor

KGNR:	01501	Nutzfläche (m²):	92,68
--------------	-------	------------------------------------	-------

KG-Name:	Gersthof	Loggia:	JA (4,57 m ²)
EZ:	233	Balkon:	JA (4,80 m ²)
GST-Nr:	392/3	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	857/2022	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	15	Stockwerk:	JA (1.DG)
Gerichts-Name:	Döbling	Zimmer:	JA (2)
GST-Fläche (m²):	552,00	Keller oder Lager:	JA (1,77 m ²)
Baufl. (Gebäude) (m²):	402,00	PKW Abstellplatz:	JA (1)
		PKW Abstellplatz-Preis (€):	keine Angabe
Baufl. (begrünt) (m²):	150,00		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	28.04.2021
B-Blatt-Anteile:	96/1810	Verbücherungsdatum:	6/2022
Kaufpreis (€):	600 000,00	Kaufpreis/m² (€/m²)*:	6 473,88

Bei den letzten angeführten Vergleichswerten handelte es sich um ein Neubau Objekt in etwas schlechterer Lage.

Unter Berücksichtigung der Anbotspreise bzw. Bauträgerpreise (Abschlag berücksichtigen), sowie der Verkaufspreise im Umfeld (teilweise neue Häuser) ergibt sich dem Sachverständigen folgendes Bild bzw. eine allgemeine und grundsätzliche Preisbandbreite von EUR 4.500,00 bis EUR 5.500,00 je m², wobei insgesamt drei Umstände berücksichtigt werden müssen: fehlen Freifläche (ausgenommen EG-Wohnung), fehlender Lift (besonders DG), sowie aktuelle Lage am Immobilienmarkt (Preiskorrektur) zu 2020 bis 2022.

Vergleichswertermittlung:

Auf Basis der ermittelten Vergleichswerte, der Wohnungsgröße, Konfiguration sowie Ausstattung bzw. Zustand ergibt sich folgende Vergleichswertberechnung:

Vergleichswertberechnung			
Top	Wohnnutz- fläche	Vergleichswert je m ²	Gesamtwert gerundet
Top 2	82,89 m ²	EUR 3 850	EUR 319 000
Top 8	63,76 m ²	EUR 4 350	EUR 277 000
Top 9	47,30 m ²	EUR 4 350	EUR 206 000

6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergeben sich folgende einzelne Verkehrswerte:

Übersicht der einzelnen Verkehrswerte				
Top	WE-Anteile	Wohnnutz- fläche	Wert je m ²	Verkehrswert
Top 2	83/389	82,89 m ²	EUR 3 850	EUR 319 000
Top 3	17/389	20,00 m ²	EUR 2 450	EUR 49 000
Top 4	95/389	105,56 m ²	EUR 3 221	EUR 340 000
Top 8	56/389	63,76 m ²	EUR 4 350	EUR 277 000
Top 9	41/389	47,30 m ²	EUR 4 350	EUR 206 000
	292/389	319,51 m ²		EUR 1 191 000

Die geld- und teilweise bestandlastenfreie Summe der Verkehrswerte von insgesamt 292/389 WE-Anteilen verbunden mit den o.a. Tops an der Liegenschaft EZ 323 der KG 01501 Gersthof mit der Anschrift Saliergasse 32, 1180 Wien wird vom fertigen Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 18.09.2024 mit insgesamt

EUR 1,191.000,00

(euro einmillioneinhunderteinundneunzigtausend)

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 (bestandsfreie und vermietete WE-Objekte) üblicherweise zu Renditen von 3,25% bis 4,5% (abhängig vom Mietniveau und Gesamtpreis) bzw. m² Preisen von etwa EUR 4.000,00 bis EUR 4.500,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der Lage der Liegenschaft erfolgt keine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabschlages.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber