

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, 08. Oktober 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsgegenstand: 140/2844 WE-Anteile verbunden mit Top 23

Adresse: Himmelfortgasse 11, 1010 Wien

Einlagezahl: EZ 468

Grundbuch: KG 01004 Innere Stadt

Verkehrswert: EUR 692.000,00
(euro sechshundertzweiundneunzigtausend)

Bewertungsstichtag: 30.09.2024



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 | 5 |
| 2.5 Grundstücks- und Baubestand | 10 |
| 2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen | 12 |
| 2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster | 14 |
| 2.8 Denkmalschutz | 14 |
| 2.9 Lärmimmission | 15 |
| 3. Objektbeschreibung | 16 |
| 3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 23 | 16 |
| 3.2 Flächenaufstellung / Pläne | 17 |
| 3.3 Bestands- und Ertragssituation | 18 |
| 3.4 Betriebskosten | 18 |
| 3.5 Bau- und Erhaltungszustand | 19 |
| 3.6 Auszug Schreiben Schlichtungsstelle | 21 |
| 3.7 Energieausweis | 23 |
| 3.8 Fotodokumentation | 24 |
| 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 Dr. Angela Steger als Masseverwalterin beauftragt die Schätzung des Verkehrswertes von 140/2844 Wohnungseigentumsanteilen verbunden mit der Einheit W 23 an der Liegenschaft in der Himmelpfortgasse 11, 1010 Wien durchzuführen.

1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens

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

1.3 Grundlagen

- Grundbuchsauszug vom 02.09.2024
- Örtliche Befundaufnahme am 30.09.2024 in Anwesenheit von: Vertretung Hausverwaltung PMV und SV Mag. Gruber.
- Planwechsel vom 23.12.2003 (genehmigt am 04.02.2004 (MA 37-BB/1-225/2003))
- Nutzwertgutachten vom 08.03.2003 der MA 16
- WE-Vertrag vom 02.03.2001
- Mietzinsliste 08/2024 der HV PMV
- Mietvertrag vom 01.08.1959
- 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 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 468
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 Letzte TZ 4417/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|---------------------|
| 967 | GST-Fläche | 968 | |
| | Bauf.(10) | 891 | |
| | Bauf.(20) | 77 | Himmelpfortgasse 11 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1927-07-15 Recht wider EZ 72 ds.GB betreffend die gemeinschaftliche Mauer
- 2 a Stand 1927-07-15 Recht wider EZ 466 ds.GB betreffend die gemeinschaftliche Mauer
- 6 a 10050/1978 Erhaltung dieses Hauses im öffentlichen Interesse gelegen
- 7 a 6591/1981 Erhaltung Haus Himmelpfortgasse 11 liegt im öffentlichen Interesse
- 8 gelöscht

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

55 ANTEIL: 140/2844

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 2946/2001 Wohnungseigentum an W 23

b 11623/2020 IM RANG 10426/2020 Kaufvertrag 2020-11-06 Eigentumsrecht

f 1895/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29 für

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

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

S 110/24x)

2.3 Rechte und Lasten

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

2.4 Lage der Liegenschaft

Makrolage

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

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

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

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

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

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

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



(Quelle: de.wikipedia.org).

Mikrolage:

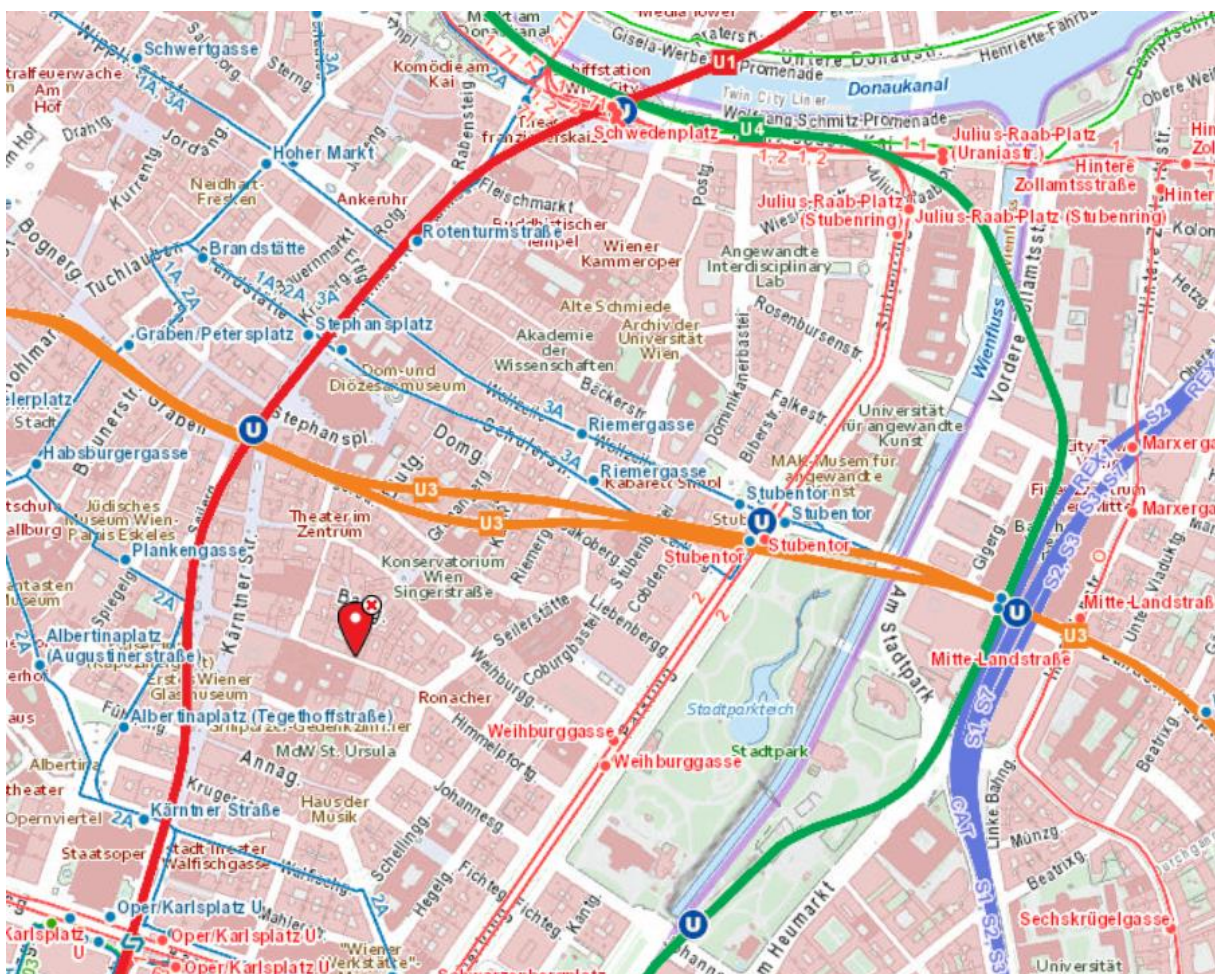
Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus befindet sich in typischer historischer Innenstadtlage etwa 100 m westlich der Kärntner Straße zwischen der Weihburggasse und der Johannesgasse situiert gelegen. Es handelt sich um einen älteren, historischen Teil der Wiener Innenstadt mit eher engen Einbahnstraßen und dicht verbauten Bauplätzen. Der Stephansplatz ist in etwa 7 Gehminuten leicht erreichbar.

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) |
|--------------------------|-------------------|
| Stephansplatz | 450 m |
| U-Bahnlinie U4 und U1 | 450 m |
| Kärntnerstraße | 150 m |
| Parking | 300 m |
| Supermarkt „Billa Corso“ | 300 m |

Umliegende öffentliche Verkehrsmittel:

(Quelle: wien.gv.at).



Parksituation und Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (von 09:00 bis 22:00), dennoch ist die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund zu allen Tageszeiten als sehr beengt zu beschreiben. Im fußläufige ein Umfeld von etwa 300 m sind öffentliche Park Garagen leicht erreichbar.

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

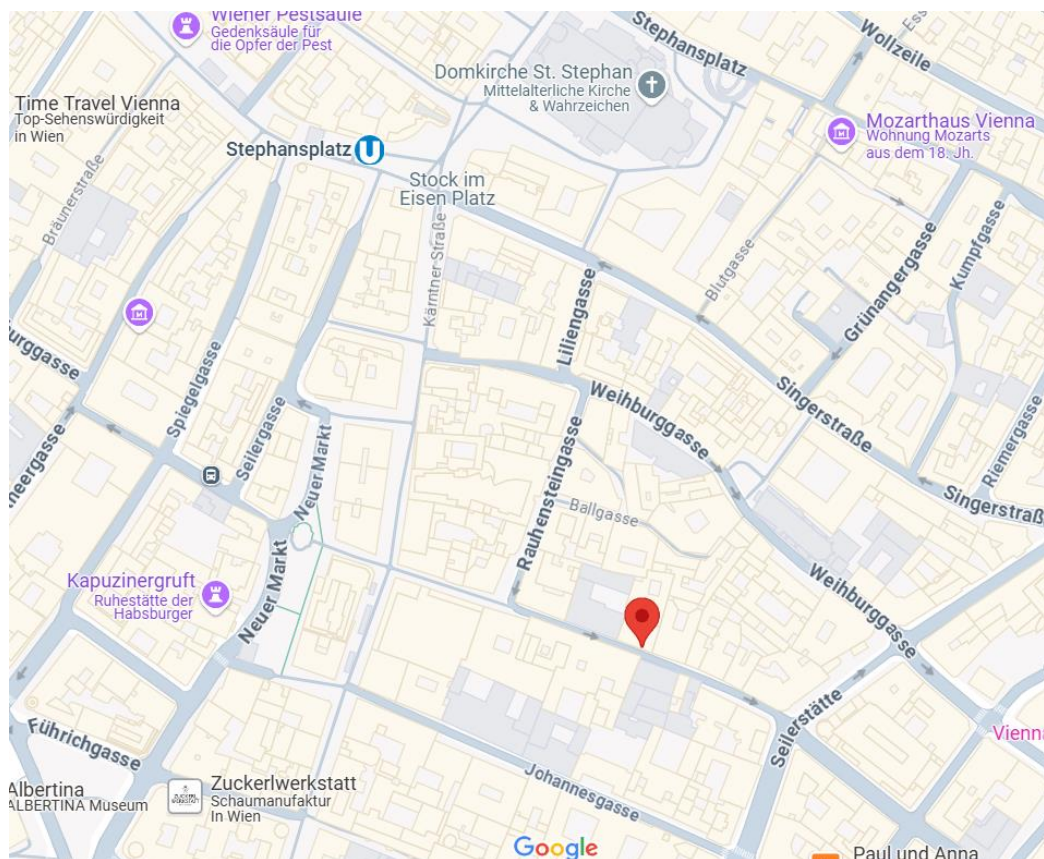
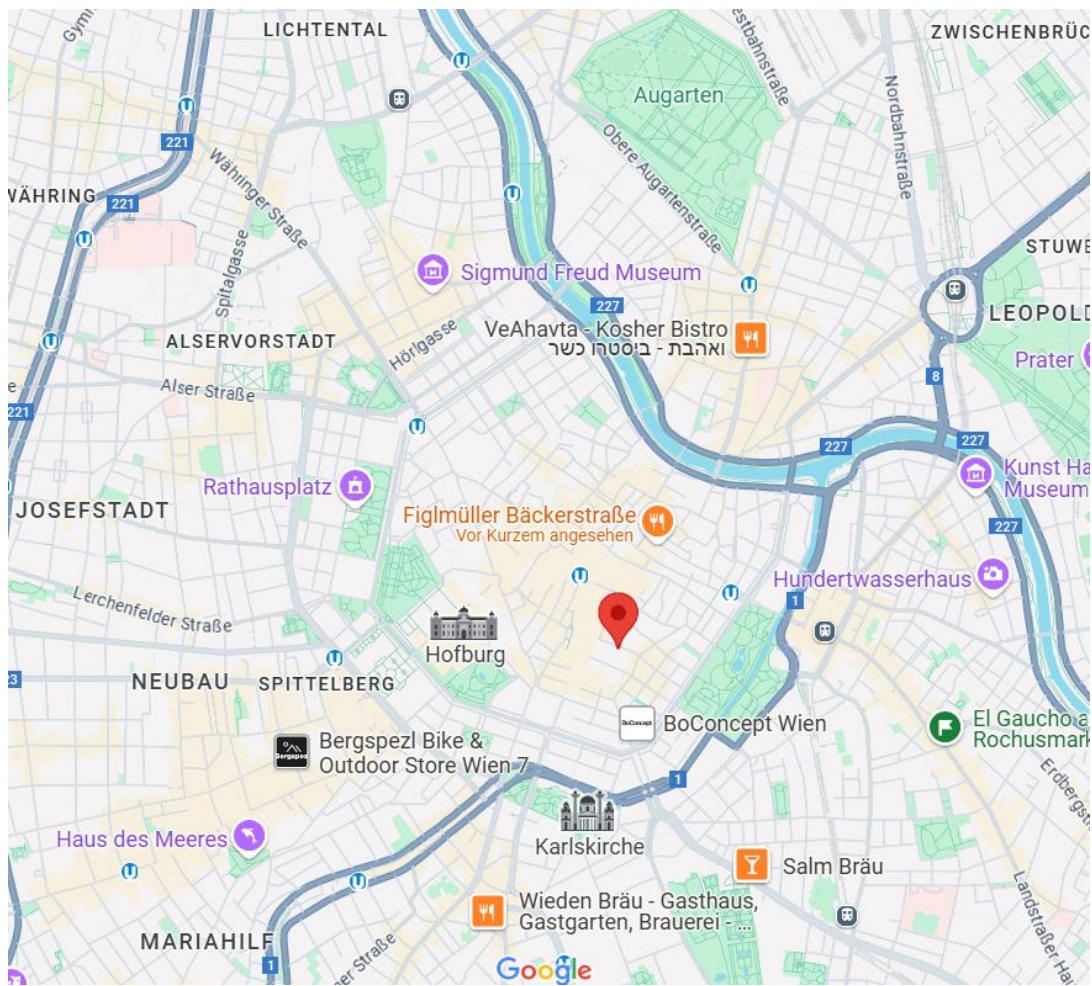
Zusammenfassung und Lageeinschätzung des Sachverständigen

Die gegenständliche Lage wird durch sehr zentrale Lage im Umfeld der Kärntner Straße, die im direkten Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet. Die dichte Verbauung sowie die eingeschränkte Parkmöglichkeit sind für die gegenständliche Lage charakteristisch.

Insgesamt handelt es sich um eine, für den 1. 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

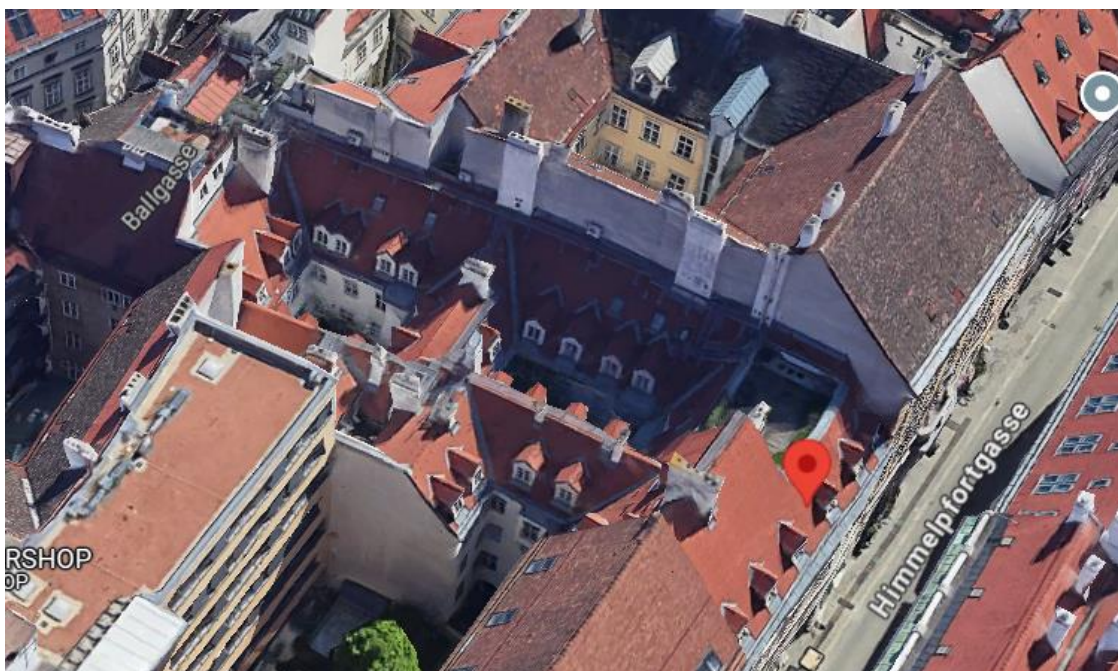
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt einen Richtung Osten leicht abfallenden, unregelmäßig, bzw. nahezu rechteckig figurierten, langgestreckten Mittelbauplatz dar. Die Richtung Himmelfortgasse bzw. südwestlich orientierte Gebäudefront weist eine Breite von etwa 22 lfm auf, die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt etwa 46 lfm.

Die Liegenschaft ist mit einem voraussichtlich um das Jahr 1650 etwa rechteckig errichteten Mehrfamilienhaus mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoß dicht bebaut. Es handelt sich um ein im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden, etwas älteres Haus, welches sich durch seine dichte Verbauung, mehrere kleinere gepflasterte Lichthöfe sowie Laubengängen charakterisiert. Insgesamt umfasst der Gebäudebestand Kellergeschoß, Erdgeschoß, drei Obergeschosse und nachträglich um das Jahr 2000 ausgebautes Dachgeschoß. Der bzw. die Innenhöfe sind mit Steinen gepflastert, die Erschließung erfolgt über den mittigen Hofgang bis zur Stiege 2.

Die Fassaden des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestandes sind verputzt und gemalen, die Fenster sind in Form von zwei- bzw. vierflügeligen Holzrahmenstockfenstern hergestellt. Die Mauerkonstruktionen sind im Kellerbereich mittels Mischmauerwerk, im Bereich der Obergeschosse mittels Ziegelmauerwerk in der Dimension zwischen 60 und 120 cm hergestellt. Die Dachkonstruktion ist in Form eines Pultdaches auf Holzdachstuhl errichtet und mit Dachziegeln eingedeckt. Im Rahmen des Dachgeschossausbaues wurden viele Dachgauben hergestellt, welche teilweise das Erscheinungsbild prägen. Freiflächen bestehen nur in Form der Innenhöfe bzw. einer Dachterrasse. Die allgemeinen Erschließungsgänge sind größtenteils offen (Hofdurchgang, Laubengang) und eher schmal gestaltet. Die belagsmäßige Ausgestaltung der Allgemeinbereiche ist als einfach zu beschreiben.

Ansicht der Liegenschaft:

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



Katastralmappenblatt:

(Quelle: wien.gv.at)



2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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

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

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. | Kärntner Straße (02303) |

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

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

2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

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

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

Information:

Das Grundstück 967 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

2.8 Denkmalschutz

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

Gegenständliche Liegenschaft ist in dieser Liste verzeichnet!

2.9 Lärmimmission

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

Schwellenwerte der Lärmbeeinträchtigung

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

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

Umgebungslärmkarte 2022

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



3. Objektbeschreibung

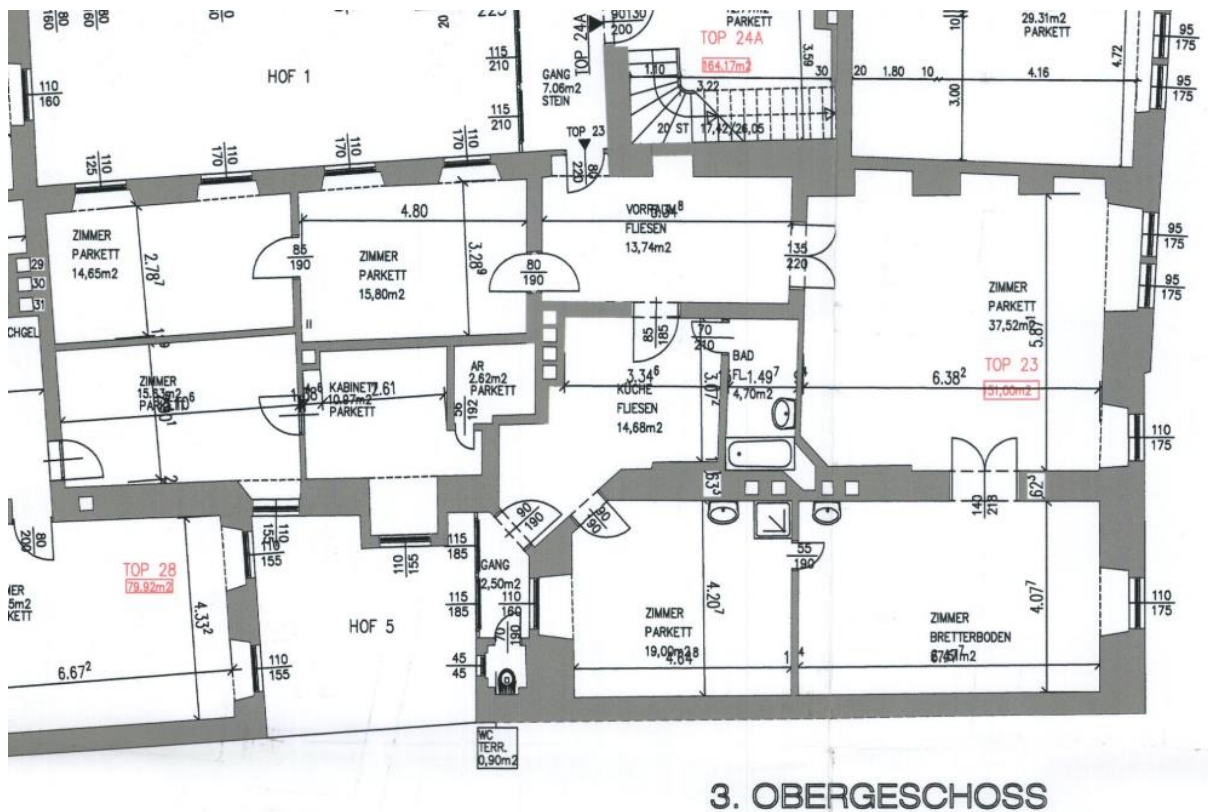
3.1 Bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 23

| | |
|--|--|
| Fläche: | rd. 150 m ² |
| Freifläche: | Nicht vorhanden |
| Ausrichtung und Lage: | Lage im dritten Obergeschoss, Erschließung über Stiege 1, Ausrichtung von zwei Zimmern Richtung Straße, Nebenräume Richtung ostseitigen Innenhof |
| Raumaufteilung: | Großes zentrales Vorzimmer, rechter Hand zwei aneinander gereihte Kabinetten Richtung Innenhof, geradeaus Küche mit Zugang zum Bad sowie verglasten Durchgang zum WC bzw. Zugang zum Schlafzimmer ohne direkter Belichtung, als Durchgangszimmer zum straßenseitigen Arbeitszimmer, wiederum verbunden mit straßenseitigem Wohnzimmer. |
| Sanitärräume: | Ein von der Küche aus erschlossenes separates Gäste WC, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluß, Badewanne, keramischer Verfliesung an Wand und Decken, stark veraltet |
| Lüftung (Sanitär): | Nicht bekannt |
| Küche: | Durchgangszimmer in einfacher Ausstattung |
| Wohn- und Schlafzimmer: | In den Räumlichkeiten unterschiedlicher und mittelmäßig gut erhaltener Parkettbodenbelag (Klebeparket), Wände verputzt und gemalen |
| Außen und Innentüren (Türblätter) | Holzaußentüren in ursprünglicher Ausführung, Innen einflügelige Holztüren in ursprünglicher Ausgestaltung, teilweise saniert, bzw. sanierungsbedürftig. |
| Heizung: | Therme wurde von den Mietern nicht hergezeigt |
| Fenster: | Historische und teilsanierte bzw. stark sanierungsbedürftige Holzrahmenstockfenster mit jeweils vier Flügeln (jeweils innen und außen liegende) |
| Außenbeschattung: | Nicht vorhanden |
| Ausstattung / wertbestimmende Parameter | Die Wohneinheit wird seit langem durch die Mieterfamilie angemietet – unbefristeter Altmietvertrag. Es wurde in einigen Räumen geringfügige Sanierungen durchgeführt, insgesamt ist die Wohnung als veraltet und abgewohnt zu betrachten, |

besonders im Bereich der Verfließungen, Sanitärräume und Fenster Instandhaltungsrückstau, teilweise Putzschäden. Mieterewände wegen Instandhaltungsrückstau, Entscheidung Schlichtungsstelle

3.2 Flächenaufstellung / Pläne

Der gefertigte Sachverständige hat den folgenden Plan bei der Baupolizei als Bestandsplan ausgehoben:



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

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

3.3 Bestands- und Ertragssituation

Für die bewertungsgegenständliche Einheit besteht seit 1.8. 1959 unbefristetes Mietverhältnis, wobei offensichtlich die Tochter in den Mietvertrag eingestiegen ist. Der derzeitige Nettomietzins beträgt EUR 712,00 monatlich. Zusätzlich werden Betriebskosten verrechnet.

3.4 Betriebskosten

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

24/51111

SUB 1., Himmelpfortgasse 11-BBB Immo GmbH
v. d. Dr. Marhold Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 101/17
1060 Wien

Wohnungseigentum
Liegenschaft **0111** UID: ATU60950867
Himmelpfortgasse 11 (WEG)
1010 Wien
Nutzung **023**
BBB Immo GmbH
Wohnungseigent.
(Wohnzweck)

Rechnung 24/0111/VS00022 1.01.2024

Monatsvorschreibung ab 1/2024

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

| | | | | | |
|------------------|--------|--------|----------|-----|----------|
| Rep. Rücklage | 146,46 | 0% | 4,9230 % | von | 100,0000 |
| Betr. Kosten | 286,52 | 10% | 5,3890 % | von | 100,0000 |
| Liftbetr. Kosten | 47,15 | 10% | 5,3890 % | von | 100,0000 |
| Netto gesamt | 480,13 | | | | |
| 10% USt | 33,37 | | | | |
| ----- | | | | | |
| Summe | EUR | 513,50 | | | |
| ===== | | | | | |

315,17

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

Rücklagenabrechnung**Kurzfassung**

vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Beträge in EUR

Ausgaben

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Liftreparatur | 1.376,00 | |
| Instandhaltung | 41.745,35 | |
| Instandsetzung | 33.389,72 | |
| Gebühren | 38,05 | |
| Vers. Schaden | 277,42 | |
| Maler/Anstrei. | 1.560,00 | |
| Schlosser | 480,20 | |
| Baumeister | 3.793,00 | |
| Spengler | 1.185,00 | |
| Tischler | 20.034,05 | |
| Elektriker | 2.554,06 | |
| Architekt | 4.139,30 | |
| USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme) | <u>110.572,15</u> | |
| zzgl. USt v. Aufwand: 10% von 110.572,15 | 11.057,22 | |
| KEST/Zinsen | 117,70 | |
| Bankspesen | <u>316,09</u> | |
| Summe Ausgaben | | 122.063,16 |

Einnahmen

| | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|
| vorgeschriebene Beiträge | 34.128,00- | |
| Umbuchung | 752,04- | |
| Zinsen-Gutschr. | <u>470,79-</u> | |
| Summe Einnahmen | | <u>35.350,83-</u> |
| Saldo 2023 = Abgang | | 86.712,33 |
| Stand per 31.12.2022 | | <u>157.856,13-</u> |
| Stand per 31.12.2023 | | *****71.143,80- |

3.5 Bau- und Erhaltungszustand

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

Die bewertungsgegenständliche Einheit Top 23 wird augenscheinlich seit langem vermietet und der Mieter hat trotz der geringen Miete nur geringfügig Erneuerungen durchgeführt.


Seitens der Schlichtungsstelle gibt es einen Auftrag zur Sanierung der Fenster (Außenbereich = Annahme Wohnungseigentümergeinschaft) sowie der Setzungsrisse in der Wohnung (Annahme Vermieter oder Wohnungseigentümergeinschaft).

| Allgemeine Gebäudeteile | | | | | | | |
|--|----------------|-------------|-----|------------------|----------|------------------|-----------------|
| | Neu- wertig | Sehr gut | Gut | Mittel- mäßig | Schlecht | Sehr schlecht | Keine Angabe |
| Allgemeinzustand des Hauses | | ✓ | ✓ | | | | |
| Fassadenflächen | | | ✓ | | | | |
| Dachdeckung | | ✓ | | | | | |
| Spenglerarbeiten | | ✓ | | | | | |
| Fenster | | | ✓ | | | | |
| Stiegenhaus | | | ✓ | | | | |
| Keller | | | | | | | ✓ |
| Bewertungsgegenständliche Einheit 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 schlechten Zustand der Haustechnik ausgegangen.

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

3.6 Auszug Schreiben Schlichtungsstelle

 **Stadt Wien**
Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

MA 50 – Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat II
Muthgasse 62, 1. Stock,
Riegel E, 1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74556
Fax +43 1 4000 99 74556
ks@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 – Schli-II/339933-2023
1010 Wien, Himmelpfortgasse 11/23

Wien, 27.6.2024

ENTSCHEIDUNG
der Gemeinde gemäß § 39 Mietrechtsgesetz – MRG,
BGBl. Nr. 520/1981 in der geltenden Fassung

Haus: 1010 Wien, Himmelpfortgasse 11

Antragstellerin: Nadja Stracke, Hauptmieterin Top Nr. 23

vertreten durch: Mag.^a Iris Steinhauer, Mietervereinigung Österreichs (MVÖ)

Antragsgegnerinnen: 1. BBB Immobilien GmbH, Wohnungseigentümerin Top Nr. 23
2. Eigentümergemeinschaft des Hauses

Erstantragsgegnerin vertreten durch: Dr. Marhold Immobilien GmbH
Zweit-antragsgegnerin vertreten durch: VEST Immobilien

Gegenstand des Verfahrens: § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 Z 2 MRG –
Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten

SPRUCH

I

Den Antragsgegnerinnen wird gemäß § 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Z 1 u. 2 MRG aufgetragen, nachstehend angeführte Arbeiten im Haus 1010 Wien, Himmelpfortgasse 11 in der Wohnung Top Nr. 23, binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieser Entscheidung in Angriff zu nehmen und danach binnen einer Frist von 3 Wochen durchzuführen:

Verkehrsverbindung: Linien U4, S45, Station Heiligenstadt

- Sämtliche Fenster- und Oberlichtflügel sind an den Fensterrahmen des Holzpawlatschenverbaues angepasst, dem Bestand entsprechend komplett neu herzustellen. Der Rahmen sowie der Unterbau der Pawlatsche sind abzuschleifen, zu grundieren und neu zu streichen.
- Vor Durchführung der Rissesanierung im Büro und WC ist sicherzustellen, dass es zu keinen weiteren Rissbildungen kommt und die bestehenden Risse keinen negativen Einfluss auf die Tragfähigkeit des Gebäudes haben. Nach Beurteilung und Abklärung der vor angeführten Gegebenheiten durch einen Statiker ist der gesamte Deckenverputz im WC abzuschlagen, neu zu verputzen und zu malen. Der Riss im Büro ist auszukeilen und kraftschlüssig zu verschließen, anschließend ist die betroffene Wandflächen neu zu verputzen und inkl. aller Vorarbeiten malermäßig an den Bestand anzugleichen.

II

Die Anträge, den Antragsgegnerinnen die Erneuerung der Therme sowie die Instandsetzung des Risses im Vorzimmer oberhalb der Eingangstüre in der Wohnung Top Nr. 23 in 1010 Wien, Himmelpfortgasse 23 aufzutragen, werden abgewiesen.

ad I)

Es handelt sich bei den beauftragten Maßnahmen hinsichtlich der Fenster um Arbeiten zur

- Erhaltung von allgemeinen Teilen des Hauses in einem ortsüblichen Standard und um die ordnungsgemäße Gang- und Schließbarkeit zu gewährleisten. Die Sanierung der Risse und Verputzschäden im WC und Büro dient zur Beseitigung eines ernstes Schadens des Hauses im Mietobjekt, weil es sich um massive Rissbildungen sowie großflächige Verputzschäden handelt, aufgrund derer eine Beeinträchtigung der Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Unfinanzierbarkeit der Arbeiten wurde nicht behauptet.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Arbeiten von befugten Gewerbetreibenden kann – vorbehaltlich entsprechender zwischenzeitlich erforderlicher Anstreicherarbeiten – eine Bestandsdauer von 10 Jahren angenommen werden.

Die Frist zur Durchführung der Arbeiten ist angemessen.

Eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses ist bei konsensgemäßer Ausführung der Arbeiten nicht anzunehmen.

Da die Voraussetzungen zur Stattgebung des Antrages vorliegen, war spruchgemäß zu entscheiden.

ad II)

Bei der antragsgegenständlichen Gas-Kombitherme handelt es sich um kein mitvermietetes Wärmebereitungsgerät.

Maßgeblich für diese Beurteilung ist der Umstand, dass der Mietvertrag am 10.7.1959 abgeschlossen wurde. Laut gutachterlicher Stellungnahme der MA 25 handelt es sich bei der Therme um ein

Ob es sich bei den Rissen nun um einen ernstes Schaden des Hauses handelt und eine Gefahr für Leib und Leben besteht, kann nicht endgültig geklärt werden.

3.7 Energieausweis

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

6.4 Jahresbilanz Energiebedarf

Jahresbilanz - Absolutwerte

| | | |
|----------------------------------|---------|-------|
| Jahres-Heizenergiebedarf (HEB) | 363.005 | kWh/a |
| Jahres-Endenergiebedarf (EEB) | 420.141 | kWh/a |
| Jahres-Primärenergiebedarf (PEB) | 493.570 | kWh/a |

Jahresbilanz - flächenbezogen

| | | |
|----------------------------------|-------|------------------------|
| Jahres-Heizenergiebedarf (HEB) | 144,7 | kWh/(m ² a) |
| Jahres-Endenergiebedarf (EEB) | 167,5 | kWh/(m ² a) |
| Jahres-Primärenergiebedarf (PEB) | 196,8 | kWh/(m ² a) |

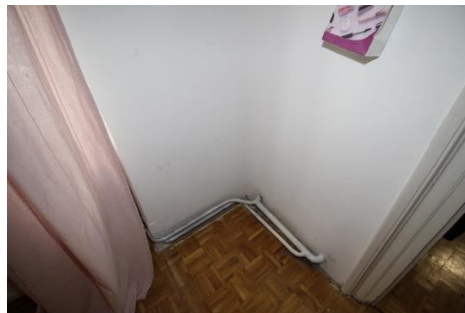
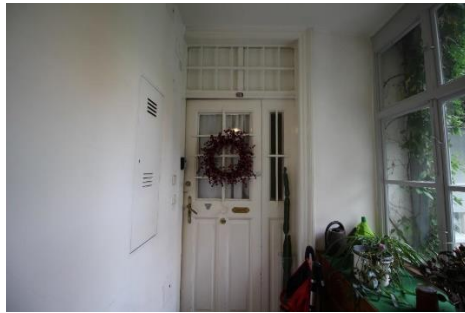
Jahresbilanz - volumenbezogen

| | | |
|----------------------------------|------|------------------------|
| Jahres-Heizenergiebedarf (HEB) | 45,9 | kWh/(m ³ a) |
| Jahres-Endenergiebedarf (EEB) | 53,1 | kWh/(m ³ a) |
| Jahres-Primärenergiebedarf (PEB) | 62,4 | kWh/(m ³ a) |

3.8 Fotodokumentation



Der Mieter verweigerte die detaillierte Fotografierung seiner Einrichtungsgegenstände



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 **70 Jahren** gerechnet.

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

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

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

5. Verkehrswertermittlung

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

5.1 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

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

Die Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch sowie bei Bauträgern bzw. Immobilienmaklern haben ergeben, dass zum Bewertungsstichtag Bauträgerliegenschaften in nahezu vergleichbarer Lage im Preisbereich zwischen EUR 5.000,00 und EUR 8.000,00 je m² erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden, wobei das arithmetische Mittel EUR 6.500,00 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 MRG handelt, wird ein entsprechender Abschlag in Höhe von 10,00 % vorgenommen:

| Anteilige Bodenwertberechnung | | | |
|---|-----------------------|------------------------|---------------------|
| | Fläche | Wert je m ² | Summe |
| Bestandsfläche W 23 | 151,00 m ² | € 6 500,00 | € 981 500,00 |
| Abminderung durch Bebauung und mietrechtliche Beschränkungen 10,0% | | | -€ 98 150,00 |
| anteiliger Bodenwert gerundet für | 140 / 2844 | Anteile | € 883 350,00 |

5.2 Ertragswertermittlung

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

Berechnung des Ertragswertes der Liegenschaft:

| Wohnung Top | Bestand | Nutzfläche | Nettomiete je m ² | IST oder FIKTIV (Miete) | Gesamtnetto- Miete p.m. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| W 23 | unbefristet | 151 m ² | € 4,72 | IST | € 712,00 |
| Summe | | 151 m ² | | | € 712,00 |
| Jahresrohertrag gerundet | | | | | € 8 545,00 |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten | | | | | |
|--|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag | | | | | |
| Verwaltungskosten | 5,00% | € 427,25 | | | |
| Mietausfallwagnis | 0,00% | € - | | | |
| | 5,00% | € 427,25 | von € 8 545,00 | (Jahresrohertrag) | -€ 425,00 |
| Instandhaltung: | 0,40% | von € 453 000,00 | (Neuherstellungswert) | | -€ 1 810,00 |
| Jahresreinertrag I | | | | | € 6 310,00 |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes | | Restnutzungsdauer des Gebäudes | |
|---|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle | 1,15% | Baujahr: | 1650 |
| Lagezu - bzw. abschlag: | 0,00% | fiktives Baujahr: | 1965 |
| Objektrisiko: | 0,00% | durchschnittliche Nutzungsdauer | 1954 |
| Gesamt: | 1,15% | Restnutzungsdauer | 70 |
| Vervielfältiger: | 47,90 | (gerundet) | |

| | | | |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil: | 1,15% von € 883 350,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 10 158,53 |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude</u> | | | -€ 3 848,53 |
| x Vervielfältiger | 47,90 | | -€ 184 344,59 |
| Bodenwert | | | € 883 350,00 |
| Abzüglich Instandhaltungsrückstau Fenster und Wand (Annahme) | | | -€ 7 500,00 |
| Ertragswert | | | € 692 000,00 |

| | |
|---|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von (ohne Berücksichtigung RL) | 1,23% |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m ² | € 4 582,78 |

6. Ergebnis

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergibt sich folgender Verkehrswert:

Der geldlastenfreie Verkehrswert von 140/2844 WE-Anteilen verbunden mit der Wohnung W 23 an der Liegenschaft EZ 468 der KG 01004 Innere Stadt mit der Anschrift Himmelpfortgasse 11, 1010 Wien wird vom fertigen Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 30.09.2024 mit

EUR 692.000,00

(euro sechshundertzweiundneunzigtausend)

festgelegt.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz §7 ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen. Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Realitätenmarkt Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (unbefristet vermietete Eigentumswohnung) üblicherweise zu m² Preisen von etwa EUR 4.000,00 bis 5.000,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der Lage der Liegenschaft erfolgt keine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabschlages.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber