

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Bezirksgericht Baden

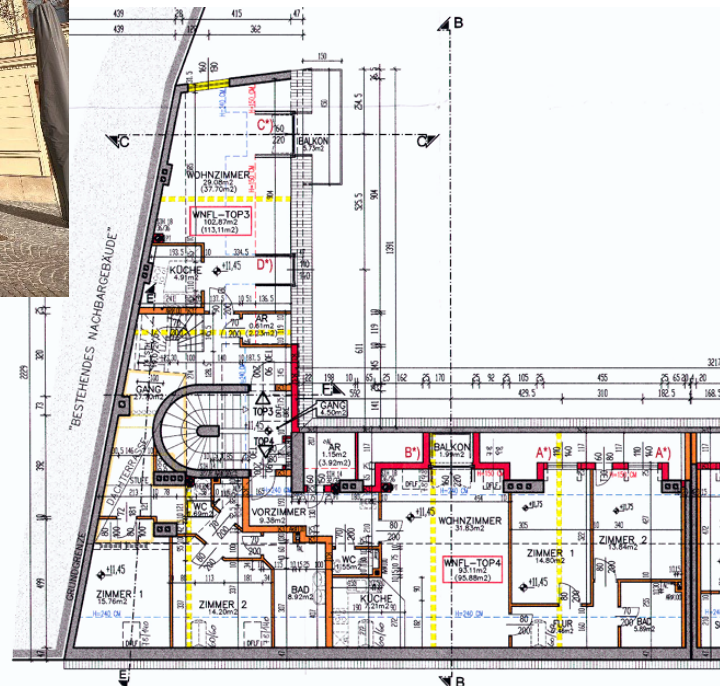
Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 23/24d

Kennung 1535/28012025

Stichtag 28.01.2025



zur Ermittlung der Verkehrswerte der Wohnungseigentums - Objekte

Josefsplatz 3, Top D 3 & D 4 & Stellplatz 12 & 13 | 2500 Baden

KG 04002 Baden | EZ 72 | Gst-Nr. 352/5

B-LNR 55, 56, 65, 66 | Anteil 200/2032

Betreibende Partei: WEG Josefsplatz 3 | 2500 Baden



ACHTEN
GUT

Inhalt

INHALT	1
1 OBJEKT UND AUFTRAG	3
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT	3
1.2 AUFTRAGGEBER	3
1.3 AUFTRAG	3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5 BEFUNDAUFNAHME	4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.7 UNTERLAGEN	4
2 ZUSAMMENFASSUNG	6
3 BEFUND	7
3.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	7
3.2 MIKROLAGE 2500 BADEN JOSEFSPLATZ 3	11
3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	14
3.4 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	15
3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	16
3.6 GRUNDBUCHSTAND EZ 72	21
3.7 RECHTE UND LASTEN	24
3.8 GRENZÜBERBAU	24
3.9 BESTANDRECHTE	25
3.10 OBJEKTBSCHREIBUNG	27
3.11 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	36
3.12 ZUBEHÖR	40
3.13 RÜCKSTÄNDIGE, STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO	41
3.14 FOTODOKUMENTATION 28.01.2025	42
4 GUTACHTEN	69
4.1 BEWERTUNGSaufTRAG	69
4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	69
4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	69
4.4 BEWERTUNGSMETHODEN	70
4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	71
4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	71
4.7 UMSATZSTEUER	72
4.8 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG VERKAUFSPREISE	73
4.9 VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNR 65 TOP D3	76
4.10 VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNR 66 TOP D4	77
4.11 VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNR 55 STELLPLATZ 12	78
4.12 VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNR 56 STELLPLATZ 13	79
4.13 VERKEHRSWERTEAUSWEISUNG	80
5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	83

6	<u>ANHANG</u>	87
7	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	93
8	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	94
9	<u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u>	95

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Wohnung Top D 3 und Wohnung Top D 4** sowie die **Stellplätze 12 und 13** befinden sich an der Adresse **Josefsplatz 3 in 2500 Baden** und sind zugehörig dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 04002 Baden** mit der Einlagezahl **EZ 72** sowie dem Grundstück **Gst-Nr. 352/5** mit einer **Grundfläche von insgesamt 2.099 m²**. Die WEG-Objekte stehen im **Eigentum** von **Herrn Argtim Hani** mit den B-LNR 55, 56, 65 und 66 sowie einem Gesamtanteil von 200/2032.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus aus der Gründerzeit.

Zu den bewertungsgegenständlichen WEG-Objekten zählen die Wohnungen **Top D 3**, mit einer **Wohnnutzfläche von 102,87 m²**, und **Top D 4**, mit einer **Wohnnutzfläche von 92,09 m² (gemäß aktuell amtlich vorliegender Planunterlagen)**. Die Wohnungen sind im Dachgeschoss situiert. Die KFZ-Freistellplätze 12 und 13 liegen im Innenhof und sind über den Josefsplatz erschlossen.

Zum Bewertungsstichtag sind die Objekte vermietet.

Für den Mietgegenstand **Wohnung Top D 3 inkl. Stellplatz 12** wurde das Mietverhältnis gemäß Mietvertrag vom 31.08.2020 auf die Dauer von 5 Jahren befristet abgeschlossen und endet am 31.08.2025. Ein weiterer Mietvertrag für die Wohnung Top D 3 inkl. Stellplatz 12 wurde am 07.05.2024 unterzeichnet, der auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen wurde und somit am 31.08.2035 endet.

Das Mietverhältnis der Mietgegenstände **Wohnung Top D 4 inkl. Stellplatz 13** wurde befristet auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen und hat am 01.02.2022 begonnen und endet am 31.01.2027.

Aufgrund der gemeinsamen Vermietung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten inkl. eines Parkplatzes wird die Verwertung ebenso gemeinsam empfohlen.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden**, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 23/24d.

1.3 Auftrag

Mit **Beschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 01.07.2024** wurde die Schätzung der WEG-Objekte **KG 04002 Baden EZ 72** ursprünglich für den **01.08.2024 um 11:30 Uhr in 2500 Baden, Josefsplatz 3 Top D 3, D 4, Stellplatz 12 und 13**, angeordnet. Mit Beschluss vom 30.07.2024 wurde die vom 07.05.2024 bewilligte Exekution durch Zwangsversteigerung aufgeschoben und der Termin der Schätzung hinfällig. Nach Antrag auf Fortsetzung der Exekution durch die betreibende Partei, wurde ein neuer Termin zur Schätzung der WEG-Objekte am **28.01.2025 um 11:00 Uhr** festgelegt.

Das Gericht hat weiters gemäß § 140 Abs. 2 EO den Auftrag erteilt, benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernden WEG-Objekte beziehen, insbesondere über den **Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung** beizuschaffen und das Gutachten elektronisch sowie in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten binnen acht Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten.

Zu bewerten sind die **genannten WEG-Objekte samt Dienstbarkeiten und allenfalls vorhandenes Zubehör**, das beschrieben und geschätzt werden soll. Es ist weiters zu erheben, ob ein **Grenzüberbau** vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der WEG-Objekte Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden.

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5E23/24d) durch **Zwangsversteigerung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte wegen EUR 11.716,52 samt Anhang**.

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 28.01.2025 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr** in Anwesenheit von:

- Mieter der WEG-Objekte
- Frau SV Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Ibew.at

Im Zuge der Befundaufnahme konnten **alle Bereiche der WEG-Objekte** sowie die **nähere Umgebung** besichtigt werden.

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **28.01.2025** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 18.03.2025
- Eigene Fotodokumentation | 28.01.2025
- Orthofoto | 18.03.2025
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 18.03.2025
<https://baden.msgis.net/> & <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 18.03.2025
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 18.03.2025
<http://www.hora.gv.at/>

- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 18.03.2025
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

Weitere Unterlagen:

Bauakt WEG-Objekte

- Einreichplan – Dachgeschossausbau – Frauenhof Errichtung von 4 Wohneinheiten | Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Detailansichten | Bigl & Jennewein KEG – B.I.BAU | 03.12.2002
- Baubeschreibung zum Einreichplan (03.12.2002) | Bigl & Jennewein KEG – B.I.BAU | 03.12.2002
- Bescheid – baubehördliche Bewilligung – Errichtung von 4 Wohneinheiten im Dachgeschoss | Stadtgemeinde Baden bei Wien | 04.04.2003
- Einreichplan – Zubau eines Sanitärbereichs (Top D 4) | Grundriss, Ansicht, Schnitt | Baumanagement Manfred Anger | 17.05.2005
- Baubeschreibung zum Einreichplan (17.05.2005) | Baumanagement Manfred Anger | 26.06.2005
- Bescheid – baubehördliche Bewilligung – Errichtung von 4 Wohneinheiten im Dachgeschoss – Auswechslungspläne | Stadtgemeinde Baden bei Wien | 17.11.2005
- Nutzwertgutachten | 02.09.2003 | Architekt DI Wohanka
- Fertigstellung – Amtsvermerk der Stadtgemeinde Baden | 18.09.2008

2 Zusammenfassung

Objektypus	WEG-Objekte Wohnungen & KFZ-Stellplätze	Eigentümerstruktur	Wohnungseigentum
Katastralgemeinde	Baden KG 04002	Eigentümer	Argtim Hani
Einlagezahl	72	B-LNR	55, 56, 65, 66
Grundstücksnummer	352/5	Anteile	7/2032, 7/2032, 100/2032, 86/2032
Grundstücksgröße	2 099 m ²	Wohnnutzfläche Top D 3	102,87 m ²
Adresse	Josefsplatz 3 2500 Baden	Wohnnutzfläche Top D 4	92,09 m ²



Straßenfront Josefsplatz



Wohnung Top D 3



Wohnung Top D 4

Bauweise	Massivbauweise	Flächenwidmung	BK-G - Bauland Kerngebiete
Geschoßlage	DG	Bauklasse	-
Baubewilligung	04.04.2003 17.11.2005	Bauweise	-
Denkmalschutz	ja	Altlast- od. Verdachtsflächen	Negativ
Bau-/Erhaltungszustand Top D 3	Durchschnittlich	Erdbebengefährdung	Zone 3 (Grad VII): starke Schäden
Bau-/Erhaltungszustand Top D 4	Überwiegend gut	Hochwasser	HQ 300 - Niedrige Gefährdung
Nutzung	in Vermietung	Lärmkataster	Schiene 24h Ø 55-60 dB
Lasten	5 Pfandrechte (3 Klagen, 1 Exekutionsbewilligung, 2x Einleitung Versteigerungsverfahren)		

Verkehrswert der B-LNR. 65 ohne Zubehör (rd.)	EUR 3 470/m ² Nutzfläche	€	357 000
Wert des Zubehörs (Top D 3) zum Bewertungsstichtag		€	8 000
Verkehrswert der B-LNR. 65 mit Zubehör (rd.)	EUR 3 548/m ² Nutzfläche	€	365 000
<i>Stichtag 28.01.2025</i>			
Verkehrswert der B-LNR. 66 ohne Zubehör (rd.)	EUR 4 148/m ² Nutzfläche	€	382 000
Wert des Zubehörs (Top D 4) zum Bewertungsstichtag		€	7 000
Verkehrswert der B-LNR. 66 mit Zubehör (rd.)	EUR 4 224/m ² Nutzfläche	€	389 000
<i>Stichtag 28.01.2025</i>			
Verkehrswert der B-LNR. 55 (rd.)		€	21 000
<i>Stichtag 28.01.2025</i>			
Verkehrswert der B-LNR. 56 (rd.)		€	18 000
<i>Stichtag 28.01.2025</i>			

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

#Lage & Flächenverteilung

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten**, welche mittig im Landesgebiet liegt.

Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2022). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2024a)

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO Statistik 2024a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.723.981 Menschen** (Stand 01.01.2024). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 14,47 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 58,23 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,30 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind zwischen **2010 und 2024 um rd. 7,35 % gestiegen** und es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2024). (vgl. Statistik Austria a,b,c)

Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (150.220 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.376 Einwohner), Mödling (121.308 Einwohner) und Amstetten (118.210 Einwohner). (vgl. Statistik Austria 2024a)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **831.400 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2022; vgl. Statistik Austria 2022). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **64,4 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **32,4 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **3,0 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2022). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor** (Dienstleistung) **unter dem Durchschnitt** von 69,3 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **5,9 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 6,4 %** (Stand 2023). (vgl. WKO Statistik 2024b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind insgesamt **44.738 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2023) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **264.935 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter Wien mit rd. 59.853 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 81,8 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,8 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,9 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,5 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2024c)

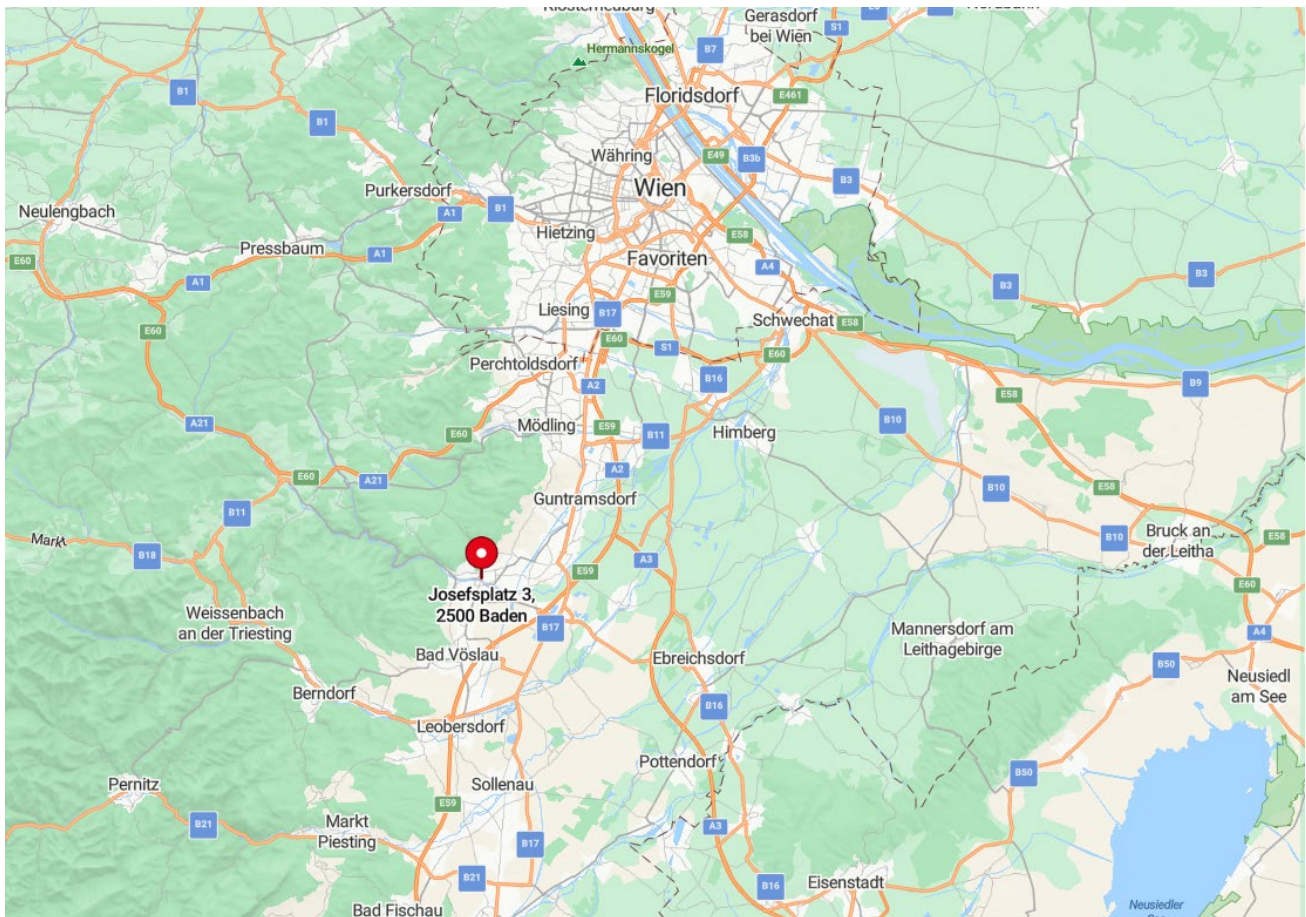


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)

#Immobilienmarkt

Betrachtet man den Immobilienmarkt des Bundeslandes Niederösterreich, so zeigt sich, dass **im Jahr 2021 rd. 939.784 Wohnungen verzeichnet wurden**. Davon sind 9,7 % als 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 61,5 % als 3- bis 5- Zimmer-Wohnungen, 28,8 % als 6- und mehr Zimmer-Wohnungen verzeichnet. Analysiert man den **Gebäudebestand nach Bauperioden**, so zeigt sich, dass 15,4 % der Gebäude vor 1919 erbaut wurden, 7,8 % zwischen 1919 und 1944, 8,5 % in der Zeitspanne von 1945 bis 1960, 38,0 % zwischen 1961 und 1990 und **30,2 % nach 1990**. (vgl. Statistik Austria 2024d,e)

Wie in anderen Bundesländern, so ist auch in Niederösterreich ein **deutliches Gefälle der Immobilienpreise zwischen den unterschiedlichen Regionen** zu erkennen. An der **Spitze** liegen hier die Bezirke des sogenannten **Speckgürtels** um Wien, wie beispielsweise **Mödling** oder **Klosterneuburg**. Die **Landeshauptstadt St. Pölten** befindet sich hingegen im **Mittelfeld der Preisspanne**. Die **Preise in den ländlichen Regionen des Waldviertels**, wie beispielsweise die **Bezirke Waidhofen an der Taya** oder der Bezirk **Gmünd** fallen **am günstigsten aus**. (vgl. WKO 2024)

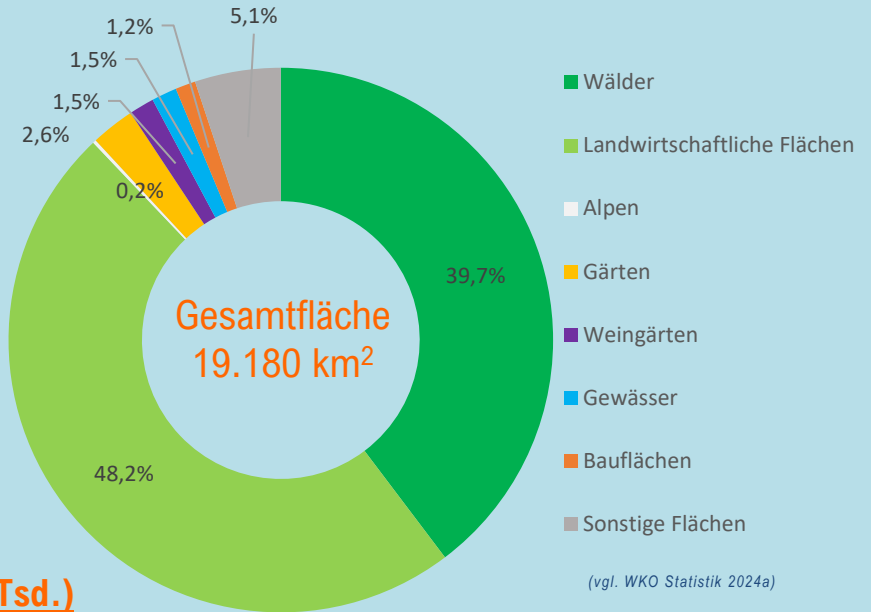
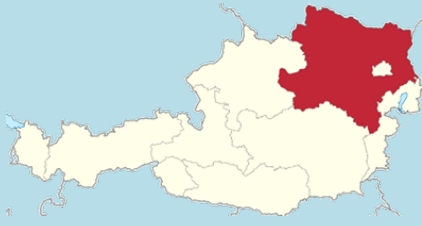
Landesweit bewegt sich der **Kaufpreis pro m² für Reihenhäuser** zwischen **EUR 1.004,40 im Bezirk Waidhofen / Thaya** und **EUR 2.576,81 im Bezirk Mödling**. Für **Eigentumswohnungen mit Erstbezug** werden zwischen **EUR 1.640,92 und EUR 4.142,04 pro m²** erzielt. Laut Quartalsupdate 03/2024 von Exploreal wurde der **durchschnittliche tatsächliche Verkaufspreis für Eigentumswohnungen in Erstbezug idHv**

EUR 5.095,- pro m² ausgewiesen. **Gebrauchte Eigentumswohnungen** liegen in der Spanne **von EUR 950,29 bis EUR 2.801,30 pro m²**, **Baugrundstücke** bei **EUR 4,00 bis EUR 1.300,00** pro m² (vgl. Gewinn 2024) und **Betriebsgrundstücke** bei **EUR 32,79 bis EUR 222,38** pro m². Betrachtet man die Entwicklung der **Baugrundstückspreise** im Zeitraum von **2015 bis 2024**, so wird ersichtlich, dass sich die **Preisspanne für Grundstücke in Niederösterreich insgesamt erhöht** hat. Die **Minimalwerte** weisen jedoch nur eine **geringfügige Preissteigerung** auf, während bei den **Maximalwerten ein deutlicher Anstieg** zu verzeichnen ist. (vgl. WKO 2024; vgl. Exploreal GmbH 2024; vgl. Gewinn 2024)

Des Weiteren ist anzumerken, dass die **tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser unter den aktuellen Angebotspreisen** liegen.

#Lage & Flächenverteilung

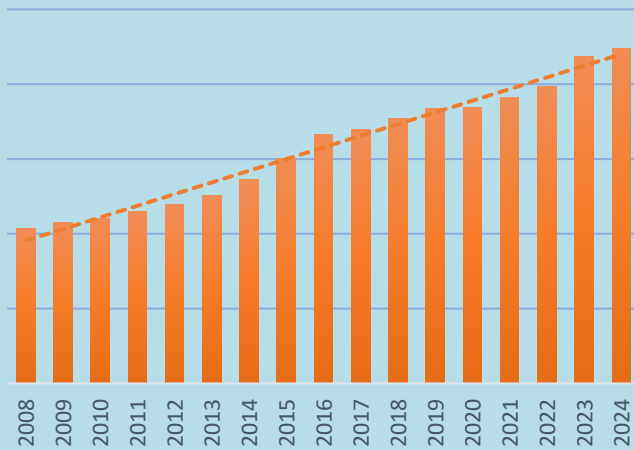
20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,72 Mio.

Einwohner (Stand 2024)



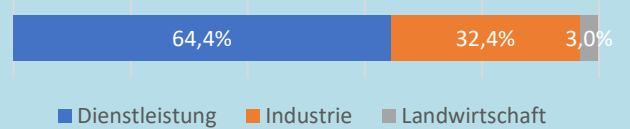
#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

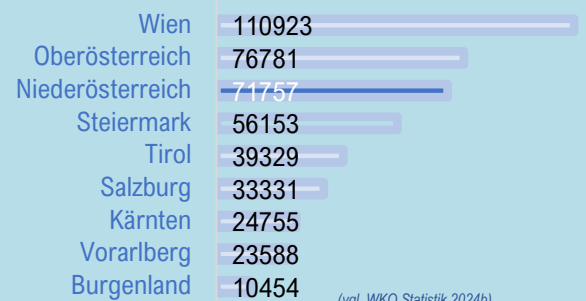
EUR 72 Mio.

BRP pro Kopf

EUR 41.900,-

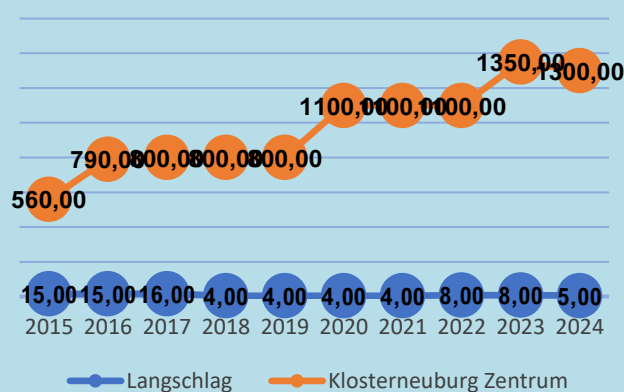


BRP 2022 Gesamt in Mio.



#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



(vgl. WKO 2024; Exploreal GmbH 2024 & GEWINN 2015 - 2024)

Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

EUR 1.641,- bis EUR 4.142,-
EUR 950,29 bis EUR 2.801,30



Einfamilienhäuser

EUR 1.039,74 bis EUR 3.304,27



Baugrundstücke

EUR 4,00 bis EUR 1.300,00

3.2 Mikrolage | 2500 Baden | Josefsplatz 3

Baden liegt nahe an der **südlichen Grenze Wiens** und damit gleichzeitig am Rande des sogenannten **Speckgürtels** rund um die Bundeshauptstadt, von welcher aus sie über die Südbahn A2, die Wiener Neustädter Straße B17 sowie über die Südbahn der ÖBB und die Lokalbahn Wien-Baden schnell zu erreichen ist. (vgl. Google LLC 2025)

Die Stadtgemeinde befindet sich **mittig im Bezirk Baden** und grenzt im Uhrzeigersinn von Norden nach Westen an die Gemeinden Pfaffstätten, Traiskirchen, Oberwaltersdorf, Tattendorf, Teesdorf, Kottlingbrunn, Bad Vöslau, Sooß, Alland und Heiligenkreuz. Während Pfaffstätten bereits die Grenze zum **dicht bebauten Bezirk Mödling** darstellt, welcher Baden im **Norden** von Wien trennt, läuft das Bezirksgebiet im **Osten** in die **ebene Landschaft des Burgenlandes** sowie in das **Leithagebirge** aus. Im **Süden** schließt der Bezirk bereits an den **Ballungsraum von Wiener Neustadt** an, wohingegen er im **Westen** durch das **hügelige Gelände des Wienerwaldes** eingegrenzt wird. (vgl. Google LLC 2025)

Baden ist mit **25.923 Einwohnern** (Stand 2024) eine der bevölkerungsmäßig größten Gemeinden Niederösterreichs und verzeichnete im Laufe der Jahre 2011 bis 2024 einen **leichten Bevölkerungsanstieg von 3,31 %**. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Katasterfläche von **26,89 km²** mit einer Bevölkerungsdichte von **964 Einwohnern pro km²**. Bezüglich der Flächenverteilung ist die größte Fläche in Baden als Wald ausgewiesen und die zweitgrößte Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Bauflächen sind an vorletzter Stelle der Flächen somit verfügt Baden mit seinem Status **als Bezirkshauptstadt über besonders viele Grünflächen**. (vgl. Statistik Austria 2025)

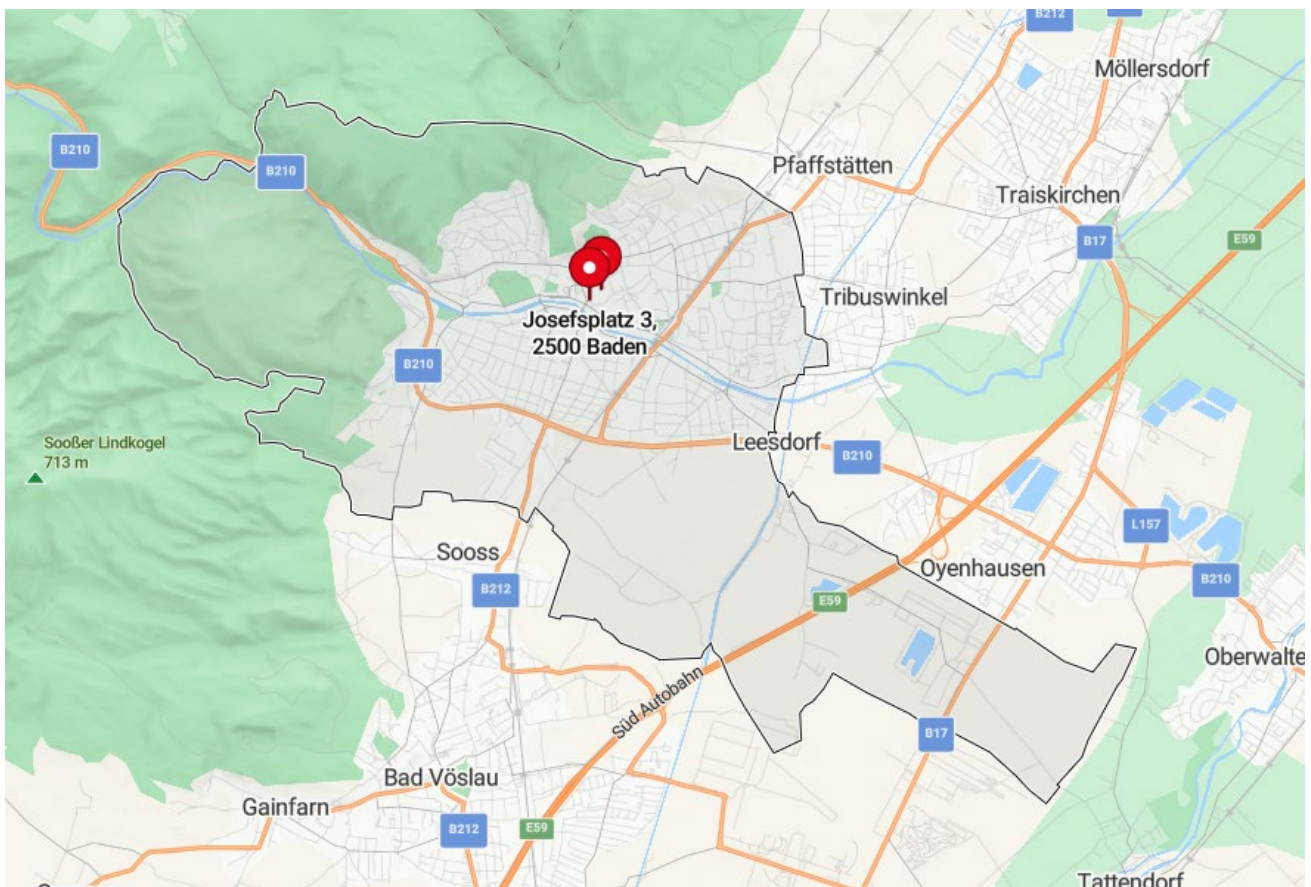


Abbildung 2: Gemeinde Baden (vgl. Microsoft Corporation 2025)

Derzeit sind 12.039 Erwerbstätige in der Gemeinde gemeldet (Stand 2022). Die Gemeinde weist **mehr Einpendler als Auspendler** auf und ist somit eine **Einpendlergemeinde**, was bedeutet, dass **es mehr Arbeitsplätze als dort wohnhafte Erwerbstätige** gibt (Stand 2022). (vgl. Statistik Austria 2025)

Die Stadt Baden bietet ein breites Angebot an **Allgemein- und Fachmediziner, Apotheken, Kindergärten, Volks- sowie höherbildenden Schulen und weiteren sozialen Einrichtungen**. Durch das **Landeskrankenhaus Baden** ist darüber hinaus eine hochwertige medizinische Versorgung sichergestellt. Neben dem **ZIWA Baden** und mehreren in der Stadt verteilten **Supermärkten** bietet vor allem die **Fußgängerzonen im Stadtzentrum** eine besonders ansprechende Einkaufsatmosphäre. (vgl. Google LLC 2025)



Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2025)

Die bewertungsgegenständlichen Objekte befinden sich **im Zentrum von Baden**. Der **nächstgelegene Supermarkt** befindet sich rd. 550 m (rd. 7 Gehminuten) entfernt. Das **Landeskrankenhaus Baden** ist in rd. 2,1 km Entfernung (rd. 6 Fahrminuten) situiert. (vgl. Google LLC 2025)

Mittels **motorisierten Individualverkehrs** ist die Liegenschaft der WEG-Objekte über den **Josefsplatz erschlossen**. Die **B212 (Bad Vöslauer Straße)** ist in rd. 900 m (rd. 3 Fahrminuten) erreichbar und bietet eine **Verbindung an die B210 (Badener Straße)**. Die nächstgelegene Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist die **Auffahrt Baden der A2 Südautobahn in rd. 6,1 km Entfernung (rd. 9 Fahrminuten)**. (vgl. Google LLC 2025)

Für den **öffentlichen Verkehr** ist die Liegenschaft der WEG-Objekte über die Bushaltestelle „**Baden Josefsplatz**“ angebunden, welche sich in rd. 200 m Entfernung (rd. 3 Gehminuten) befindet und an der die Badner Bahn, diverse Regionalbuslinien und Stadtbuslinien halten. Der **nächstgelegene Bahnhof** ist **Baden bei Wien** in rd. 900 m Entfernung (rd. 12 Gehminuten). Von hier aus verkehren die **Züge der Lokalbahn Wien-Baden** in regelmäßigen Intervallen **zwischen Baden-Josefsplatz und Wien-Oper (Karlsplatz)** sowie **Schnellbahnlinien und Regionalzüge der ÖBB zwischen Wien Meidling und Wiener Neustadt**. (vgl. Stadtgemeinde Baden 2025, vgl. ÖBB-Personenverkehr AG 2025; vgl. Google LLC 2025)

3.3 Grundstückstypologie

Topografie	Grundstück Gst.-Nr. 352/5: bebaut, befestigt, begrünt
Form	unregelmäßig geschnitten
Straßenart	Josefsplatz: auf Höhe der Liegenschaft als Fußgängerzone geführt – ausgenommen Zufahrt zu Ladetätigkeiten, Taxi und Radfahrer Erzherzog Rainer-Ring/Josefsplatz: Erschließungsstraße – Tempo 30-Zone, zweispurig geführt Gehwege und Stellplätze beidseitig vorhanden
Straßenausbau	Voll ausgebaut , Fahrbahn aus Asphalt
Ver- und Entsorgung	Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telefon, Radio/TV, Internet
Grenzverhältnisse	Norden, Osten & Westen: Nachbargrundstücke bebaut, befestigt und begrünt Süden: öffentliches Gut - Josefsplatz
Parkplatzsituation	Stellplätze im öffentlichen Raum vorhanden



Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)

3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte ist als **BK-G Bauland Kerngebiet** gewidmet. Das Bauwerk steht unter **Denkmalschutz**.

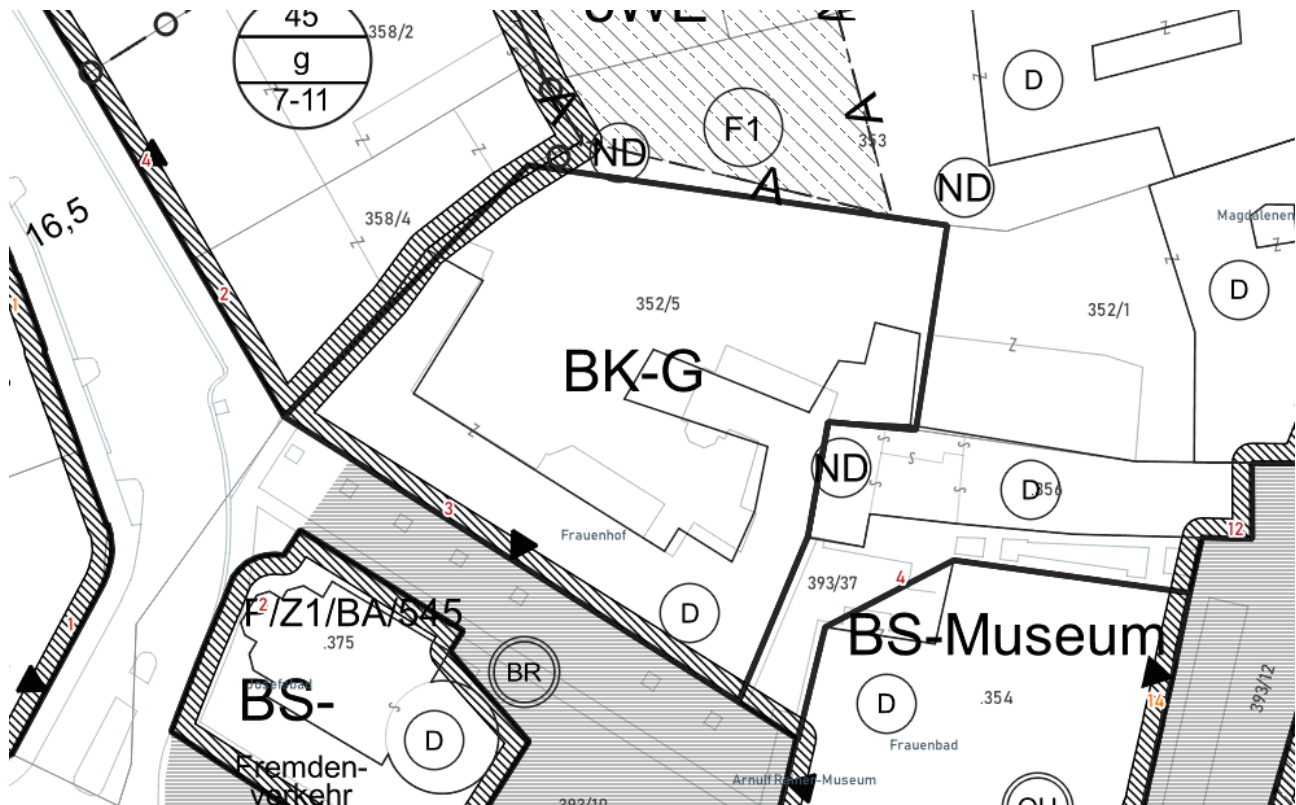


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2025)

BK	Bauland Kerngebiet (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16): 2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
-G	Bauland-Kerngebiet ohne Wohnnutzung, ohne Stellplätze, ohne Lagerräume, ohne Müll- und ohne Technikräume im Bereich des ersten oberirdischen Geschoßes bis zu einer Höhe von 2,50 Meter ab Bezugsniveau mit Stichtag 1.5.2024 und bis zu einem horizontalen Abstand von 10 Meter zur angrenzenden Widmung „Verkehrsfläche öffentlich“, wobei dem in diesem 10-Meter-Bereich zulässigen Hauptzweck dienende Nebennutzung (Lager, Müll- oder Technikräume) im untergeordneten Ausmaß ab einem Abstand von 5 m zur angrenzenden Widmung „Verkehrsfläche öffentlich“ möglich sind.
	Bauwerke unter Denkmalschutz
	Naturdenkmal

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird diese im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

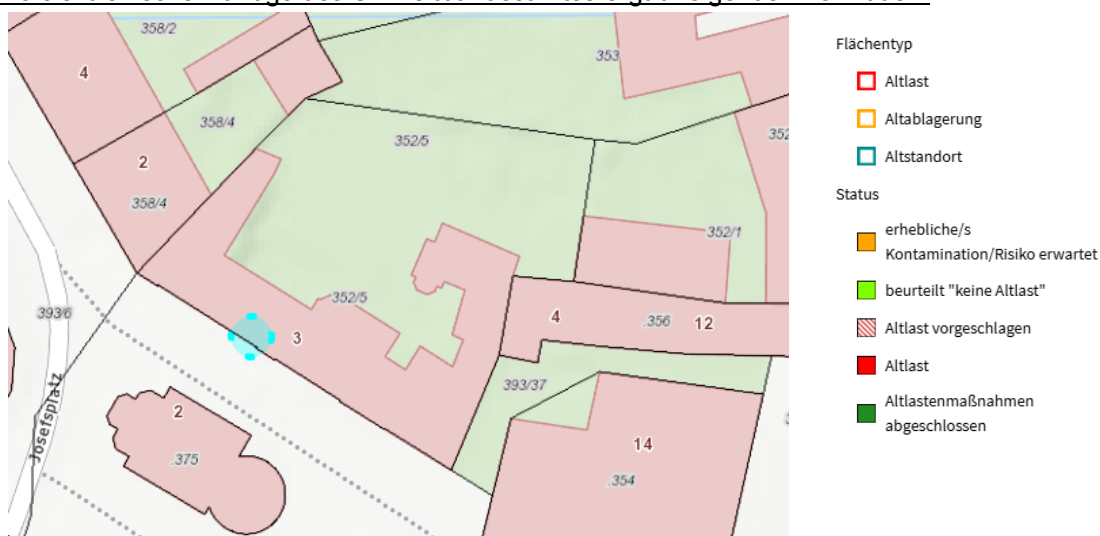


Abbildung 6: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung: Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbebenhistorie einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen. Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

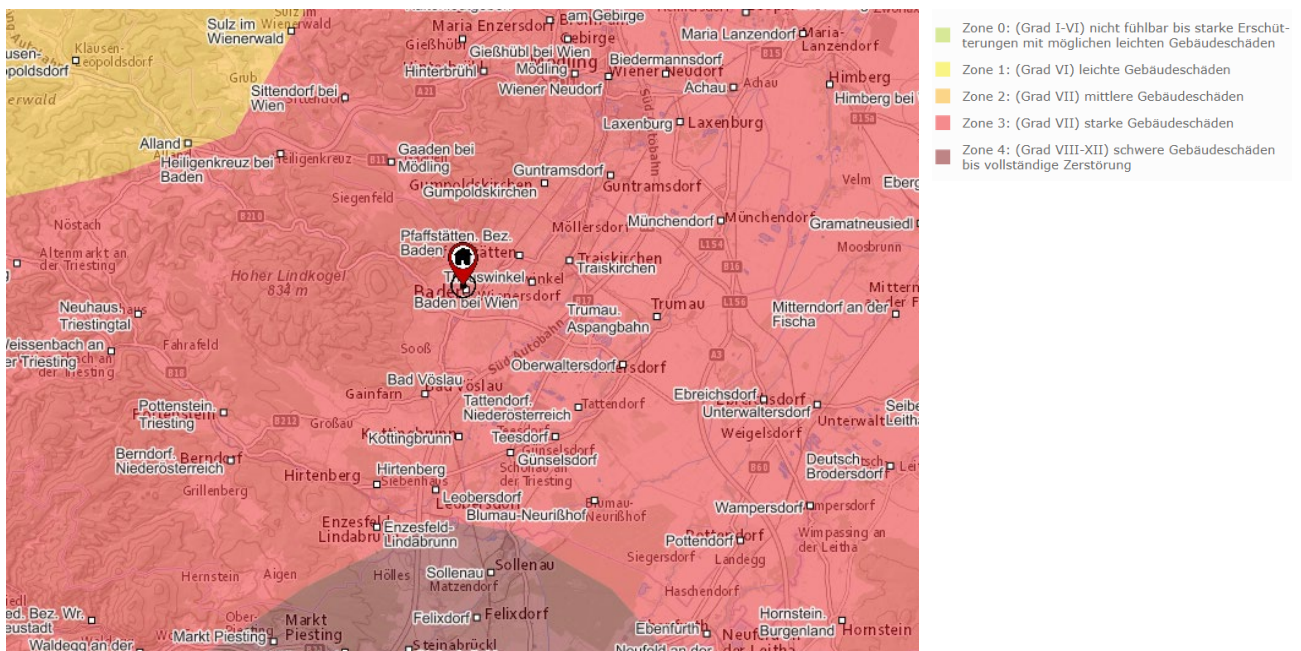


Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die **Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden** aufgezeigt. Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Die Erdbebengefährdung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes liegt im Bereich des Durchschnitts der Gefährdungsklassen, sodass sich daraus keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Auswirkungen ergeben.

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung: Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr anhand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ300 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.

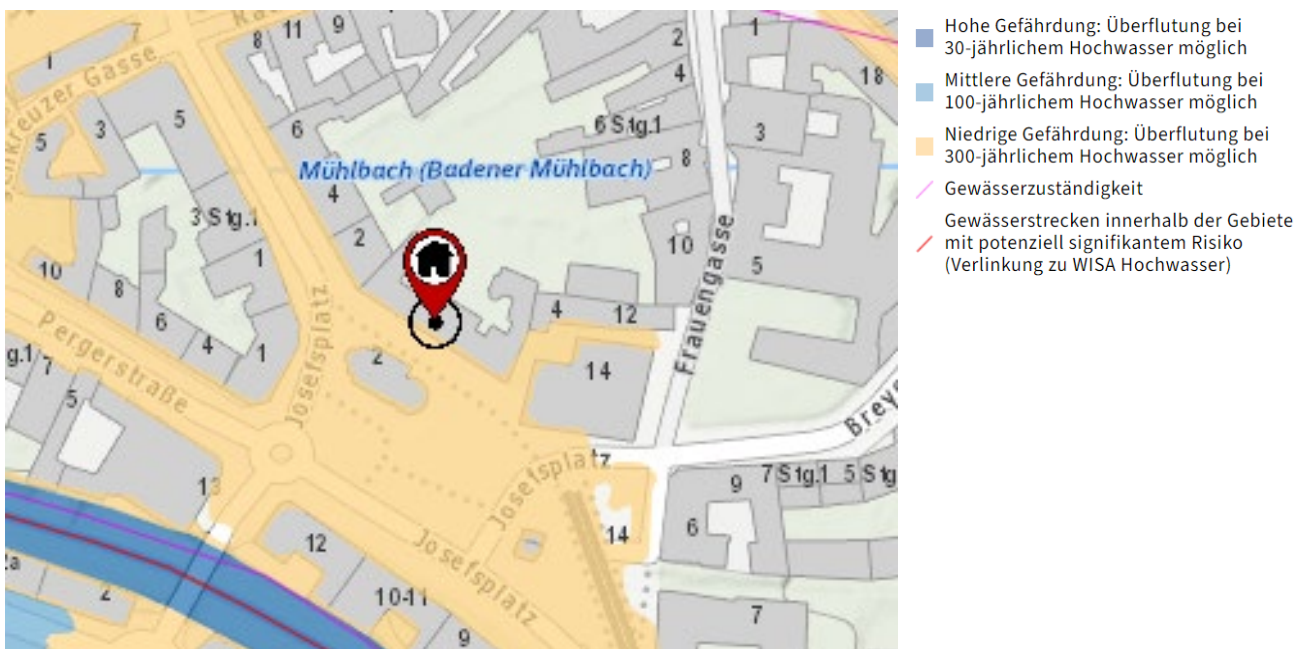


Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)

Für die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **niedrige Gefährdung aufgezeigt.**

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Der Komplettauszug des HORA-Passes (erstellt vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)) inklusive der Auswertungen Lawine, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, befindet sich im Anhang.

Lärmkataster

Lärmkartierung:	Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe
	Schienerverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): 55 – 60 dB

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrieanlagen (IPPC)

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum. Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die Liegenschaft der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte ergibt sich folgende Lärmkartierung:

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe



Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

Schienerverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): 55 – 60 dB



Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)

3.6 Grundbuchstand | EZ 72

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 72

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55, 56, 65, 66 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 2255/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
352/5	GST-Fläche *	2099	
	Bauf.(10)	865	
	Gärten(10)	1234	Josefsplatz 3

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 971/1979 2136/2003 Erhaltung des Hauses auf Gst 352/5 im öffentlichen Interesse
b 2136/2003 Änderung der Grundstücks-Nr.
2 a gelöscht

***** B *****

55 ANTEIL: 7/2032

Argtim Hani

GEB: 1974-12-03 ADR: Hölzlgasse 15/9, Klosterneuburg 3400

e 3054/2004 Wohnungseigentum an Stellplatz 12

f 1696/2005 IM RANG 7388/2004 Kaufvertrag 2005-02-24 Eigentumsrecht

h gelöscht

56 ANTEIL: 7/2032

Argtim Hani

GEB: 1974-12-03 ADR: Hölzlgasse 15/9, Klosterneuburg 3400

e 3054/2004 Wohnungseigentum an Stellplatz 13

f 1696/2005 IM RANG 7388/2004 Kaufvertrag 2005-02-24 Eigentumsrecht

h gelöscht

65 ANTEIL: 100/2032

Argtim Hani

GEB: 1974-12-03 ADR: Hölzlgasse 15/9, Klosterneuburg 3400

e 3054/2004 Wohnungseigentum an TOP D 3

f 1696/2005 IM RANG 7388/2004 Kaufvertrag 2005-02-24 Eigentumsrecht

h gelöscht

66 ANTEIL: 86/2032

Argtim Hani

GEB: 1974-12-03 ADR: Hölzlgasse 15/9, Klosterneuburg 3400

e 3054/2004 Wohnungseigentum an TOP D 4

f 1696/2005 IM RANG 7388/2004 Kaufvertrag 2005-02-24 Eigentumsrecht

h gelöscht

```

***** C *****
14 a 6445/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002
15 a 6445/2003 Benützungsberechtigung gem § 17 WEG 2002
16 a 6445/2003 Nutzungsrecht gem § 3 Wohnungseigentumsvertrag
    2003-03-27
18 a 3054/2004 Benützungsberechtigung gem § 17 WEG 2002
    (§ 8 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag)
19 a 3054/2004 Benützungsberechtigung gem § 17 WEG 2002
    (§ 3 Wohnungseigentumsvertrag)
20 a 3054/2004 Benützungsberechtigung gem § 17 WEG 2002
    (§ 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsvertrag)
81 auf Anteil B-LNR 55 56 65
    a 8141/2019 Pfandurkunde 2019-06-27
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 3.300.000,--
        für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
        (FN 99073x)
    c 8141/2019 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 81
        EZ 100 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 95
        EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 89
        EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 104
82 auf Anteil B-LNR 55 56 65
    a 8685/2020 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3037/2020)
        Pfandurkunde 2020-09-08
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 4.020.000,--
        für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
        (FN 99073x)
    c 8685/2020 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3037/2020)
        Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 2013 KG 01002 Alsergrund C-LNR 4
        EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 93
        EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 82
        EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 108
86 auf Anteil B-LNR 66
    b 80/2023 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 50/2023) IM RANG
        759/2022 Pfandurkunde 2021-05-18
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 3.900.000,--
        für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
    c 80/2023 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 50/2023)
        Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 1413 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
        EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 86
95 auf Anteil B-LNR 55 56 65 66
    a 1200/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 258/24x)
99 auf Anteil B-LNR 55 56 65 66
    a 4853/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 761/24t)
100 auf Anteil B-LNR 55 56 65 66
    a 5423/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 2789/2024)
        Vergleichsausfertigung 2024-05-28
        PFANDRECHT                                vollstr. EUR 25.000,--
        13,08 % Z ab 29.05.2025 für 14.08.2024, Zinsen in der Höhe
        von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz
        vom vorangehenden 30.6. bzw. 31.12. (das sind derzeit
        13,08%) pro Jahr aus 25.000,00 EUR ab dem 15.08.2024,
        Antragskosten EUR 1.210,68
        für Maximilian Dennis Edelweiss geb 1984-10-18 (BG Döbling,
        3 E 16/24m)
    b 5423/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 2789/2024)
  
```

- Simultan haftende Liegenschaften
EZ 666 KG 01513 Untersievering C-LNR 40
EZ 381 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 195
EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 120
EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 105
EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 100
- 102 auf Anteil B-LNR 55 56 65 66
- a 6786/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3508/2024)
Exekutionsbewilligung 2024-08-22
PFANDRECHT EUR 1.700.000,--
5,75 % Z aus EUR 3.872.243,04 ab 01.07.2024
9 % Z aus EUR 3.872.243,04 ab 01.07.2024
Kosten EUR 68.965,52 samt 4 % Z seit 20.08.2024,
Antragskosten EUR 28.657,88
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)
(HG Wien, 47 Cg 80/24b)
VORGEMERKT
- b 6786/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3508/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 604 KG 01513 Untersievering C-LNR 50 - Vollzug abgelehnt
EZ 666 KG 01513 Untersievering C-LNR 41
EZ 862 KG 01620 Brigittenau C-LNR 122
EZ 381 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 197
EZ 338 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 106
EZ 2483 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 94 - Vollzug
abgelehnt
EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 102
- 103 auf Anteil B-LNR 55 56 65 66
- a 9419/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.675,92 (Zinsen und Kosten
siehe Beschluss 2024-11-14) für WEG Josefsplatz 3, 2500
Baden (5 E 69/24v - 5 E 23/24d)
- 104 auf Anteil B-LNR 55 56 65 66
- a 9702/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1363/24d)
- 106 auf Anteil B-LNR 55 56 65 66
- a 596/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 71.682,26 (Zinsen und Kosten
siehe Beschluss 2025-01-22 Beschluss 2025-01-29) für
petsche-demmel pollak rechtsanwaelte gmbh (FN 392913p)
(5 E 8/25z - 5 E 23/24d)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft KG 04002 Baden EZ 72 besteht laut Grundbuchsauszug aus dem Grundstück Gst-Nr. 352/5 und weist eine Grundfläche von insgesamt 2.099 m² auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt LNR 55, 56, 65, 66):

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte B-LNR 55, 56, 65 und 66 und dem Anteil 7/2032, 7/2032, 100/2032 und 86/2032, somit einem Gesamtanteil von 200/2032, ist Herr Argitim Hani eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind 6 C-LNR angegeben, die für alle WEG-Objekte gelten (Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen, Benützungsregelungen, Nutzungsrecht gem § 3 Wohnungseigentumsvertrag) und 10 C-LNR, welche die bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte betreffen. Von diesen sind 5 als Pfandrecht, 3 als Klage, eine als Exekutionsbewilligung und 2 als Einleitung eines Versteigerungsverfahrens ausgewiesen.

Diese Anmerkungen sind nicht bewertungsrelevant und werden im Falle einer Zwangsversteigerung gelöscht.

Belastungen (Eintragungen; Anmerkungen oder andere), die für die Wertermittlung von Bedeutung wären, sind somit aus dem Grundbuch ersichtlich.

Weder im Zuge der Befundaufnahme noch aus anderen Umständen, Unterlagen oder sonstigen Quellen haben sich Hinweise auf sonstige Belastungen der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte oder auf das Bestehen von bewertungsrelevanten Rechten dritter Personen (Dienstbarkeiten, Bestandrechte oder sonstige Nutzungsrechte) ergeben, die nicht explizit in diesem Gutachten genannt und entsprechend berücksichtigt werden.

3.8 Grenzüberbau

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden **keine Hinweise auf einen Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung** festgestellt, auch kein Grenzüberbau zu Lasten des Grundstücks der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke.

3.9 Bestandrechte

Die WEG-Objekte sind aktuell befristet vermietet – die Mietverträge wurden der Gutachterin vorgelegt.

Mietverträge Wohnung Top D 3 und Stellplatz 12 (B-LNR 65 & 55)

Das **Mietverhältnis gemäß Mietvertrag vom 31.08.2020** wurde **auf die Dauer von 5 Jahren befristet abgeschlossen** und hat am 01.09.2020 begonnen und **endet am 31.08.2025**.

Der **netto Hauptmietzins** ist gemäß **Mietvertrag vom 31.08.2020** idHv **EUR 1.090,00 monatlich** vereinbart.

Die **Wertsicherung ist gemäß Verbraucherpreisindex 2015** vereinbart, Ausgangsbasis ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (31.08.2020), Indexschwankungen bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt.

Die **indexierte Hauptmiete** beträgt zum **Stichtag netto EUR 1.345,19** inkl. Stellplatz (EUR 1.265,19 exkl. Stellplatz).

Ab **01.09.2025 gemäß Mietvertrag vom 07.05.2024** wurde der **monatliche Nettomietzins idHv EUR 796,47** festgesetzt. Die **Wertsicherung ist gemäß Verbraucherpreisindex 2020** vereinbart, Ausgangsbasis ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (07.05.2024), Indexschwankungen bis einschließlich 2% bleiben unberücksichtigt.

Die Dauer des Mietverhältnisses wurde mit 10 Jahren festgesetzt, somit beginnt das Mietverhältnis am 01.09.2025 und **endet am 31.08.2035**. Der **Mieterlös ist für die Wohnung Top D 3 inkl. des KFZ-Stellplatzes 12 angegeben**.

Gemäß aktueller Berechnung beträgt die **indexierte Miete EUR 813,20 pro Monat inkl. Stellplatz** (EUR 733,20 exkl. Stellplatz).

Mietvertrag Wohnung Top D 4 und Stellplatz 13 (B-LNR 66 & 56)

Gemäß Mietvertrag vom 27.01.2022 ist der Mietgegenstand die **Wohnung Top D 4 und der Stellplatz 13**.

Das **Mietverhältnis** wurde befristet **auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen** und hat am 01.02.2022 begonnen und **endet am 31.01.2027**.

Der aktuelle Mieterlös ist für die Wohnung Top D 4 sowie für den KFZ-Stellplatz 13 separat angegeben.

Der **netto Hauptmietzins gemäß Mietvertrag** beträgt für die **Wohneinheit Top D 4 EUR 663,80 pro Monat** und **für den Stellplatz 13 EUR 66,67 pro Monat**.

Die **Wertsicherung ist gemäß Verbraucherpreisindex 2005** vereinbart, Ausgangsbasis ist der **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** (Juni 2020), Indexschwankungen bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt.

Der **indexierte Mietzins zum Bewertungstichtag** beträgt für die **Wohneinheit Top D 4 EUR 827,80 pro Monat** und **für den Stellplatz 13 EUR 83,14 pro Monat**.

Es ist anzumerken, dass die in den Mietverträgen angegebenen Nutzflächen der Wohneinheiten von den Nutzflächenangaben der Einreichpläne abweichen. Da in den Mietverträgen nicht ersichtlich ist, auf welchen Unterlagen die Angaben der Nutzflächen basieren, werden für die gegenständliche Bewertung die Nutzflächenangaben der amtlichen Pläne herangezogen.

3.10 Objektbeschreibung

Die bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte Wohnung Top D 3 und Top D 4 sind in einem Mehrfamilienwohnhaus mit der Adresse **Josefsplatz 3** in **2500 Baden** situiert. Die Liegenschaft ist zugehörig dem Grundbuchkörper in der Katastralgemeinde **KG 04002 Baden** mit der Einlagezahl **EZ 72** sowie dem Grundstück **Gst-Nr. 352/5** mit einer **Grundfläche von insgesamt 2.099 m²**.



Abbildung 11: Straßenansicht Josefsplatz Zugang (Eigene Fotoaufnahme)

Bei dem **Mehrparteienwohnhaus** handelt es sich um ein **in der gründerzeitlichen Bauperiode errichtetes** Gebäude, das **denkmalgeschützt** ist. Das Gebäude **wurde in Massivbauweise (Ziegelmauerwerk) gefertigt**. Das **Dach** wurde **als Satteldach mit Ziegeleindeckung** gewählt. Die **Fassade ist hofseitig einfach wärmegeklämt, geputzt und gestrichen**. **Straßenseitig** ist die Fassade **geputzt und gestrichen** und weist **Fensterumrahmungen und kunstvoll gestaltete Elemente** auf. Die **Fenster und Außentüren** sind hofseitig aus **Kunststoff** und **straßenseitig aus Holz** ausgeführt.

Das **Mehrparteienwohnhaus** verfügt oberirdisch über ein **Erdgeschoss, zwei Obergeschosse** sowie ein **ausgebautes Dachgeschoss**. Die **Erschließung der Wohneinheiten** erfolgt sowohl **über den Josefsplatz**

als auch über den nordöstlich des Gebäudes liegenden Innenhof. Im Innenhof, der über den Josefsplatz mittels Zugang und Zufahrt an der Straßenfront erreichbar ist, sind auch die KFZ-Stellplätze situiert.

Bei den bewertungsgegenständlichen WEG-Objekten handelt es sich um Dachgeschosswohnungen, für die am 04.04.2003 von der Stadtgemeinde Baden bei Wien ein Bescheid über die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von 4 Wohneinheiten im Dachgeschoss ausgestellt wurde. Ein weiterer Bescheid über die baubehördliche Bewilligung der Auswechslungspläne wurde von der Stadtgemeinde Baden am 17.11.2005 gefertigt.

Der Amtsvermerk der Fertigstellung wurde seitens der Stadtgemeinde Baden am 18.09.2008 erstellt.

Wohnung Top D 3 (B-LNR. 65):

Das bewertungsgegenständliche WEG-Objekt Top D 3 ist im nördlichen Bereich des Mehrparteienhauses im Dachgeschoß situiert. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Gang, einem Abstellraum, einem Bad, einer Wohnküche, einem WC und zwei Zimmern. Weiters verfügt die Wohnung Top D 3 über einen Balkon und eine Dachterrasse, die über den in der Wohnung liegenden Stiegenaufgang erreichbar ist. Im Vergleich zur vorliegenden Planunterlage (Einreichplan 3.12.2002) wurde die Küche nicht mit einer Trennwand versehen, sondern als offene Wohnküche umgestaltet.

Die Wohnnutzfläche beträgt rd. 102,87 m². (gemäß Planunterlage)

Die Innenwände wurden in Trockenbauweise (Gipskarton Ständerwände) gefertigt und der Fußbodenunterbau besteht aus einem Estrich auf Trittschaldämmung und Wärmedämmung. Die Bodenbeläge im Vorraum, WC, Bad und Abstellraum bestehen aus Fliesen und die Wohnräume sind mit Parkett bzw. Laminat verlegt. Für die Terrasse und den Balkon wurden Terrassendielen gewählt. Beheizt wird die Wohnung mittels Radiatoren über den Fernwärmeanschluss des Gebäudes. Des Weiteren wurde das Objekt im Jahr 2021 mit Klimageräten versehen. Das WEG-Objekt weist einen durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand auf (siehe Kapitel 3.11 – Bau- und Erhaltungszustand).

Nutzflächenaufstellung

(gemäß Einreichplan 03.12.2002)

TOP D 3

Gang	27,70 m ²
Abstellraum	0,61 m ²
Wohnzimmer	29,08 m ²
Küche	4,91 m ²
WC	1,69 m ²
Bad	8,92 m ²
Zimmer 1	15,76 m ²
Zimmer 2	14,20 m ²
Balkon	5,73 m ²
Dachterrasse	17,35 m ²
Top D 3 Wohnnutzfläche Gesamt (exkl. Terrasse & Balkon)	102,87 m²

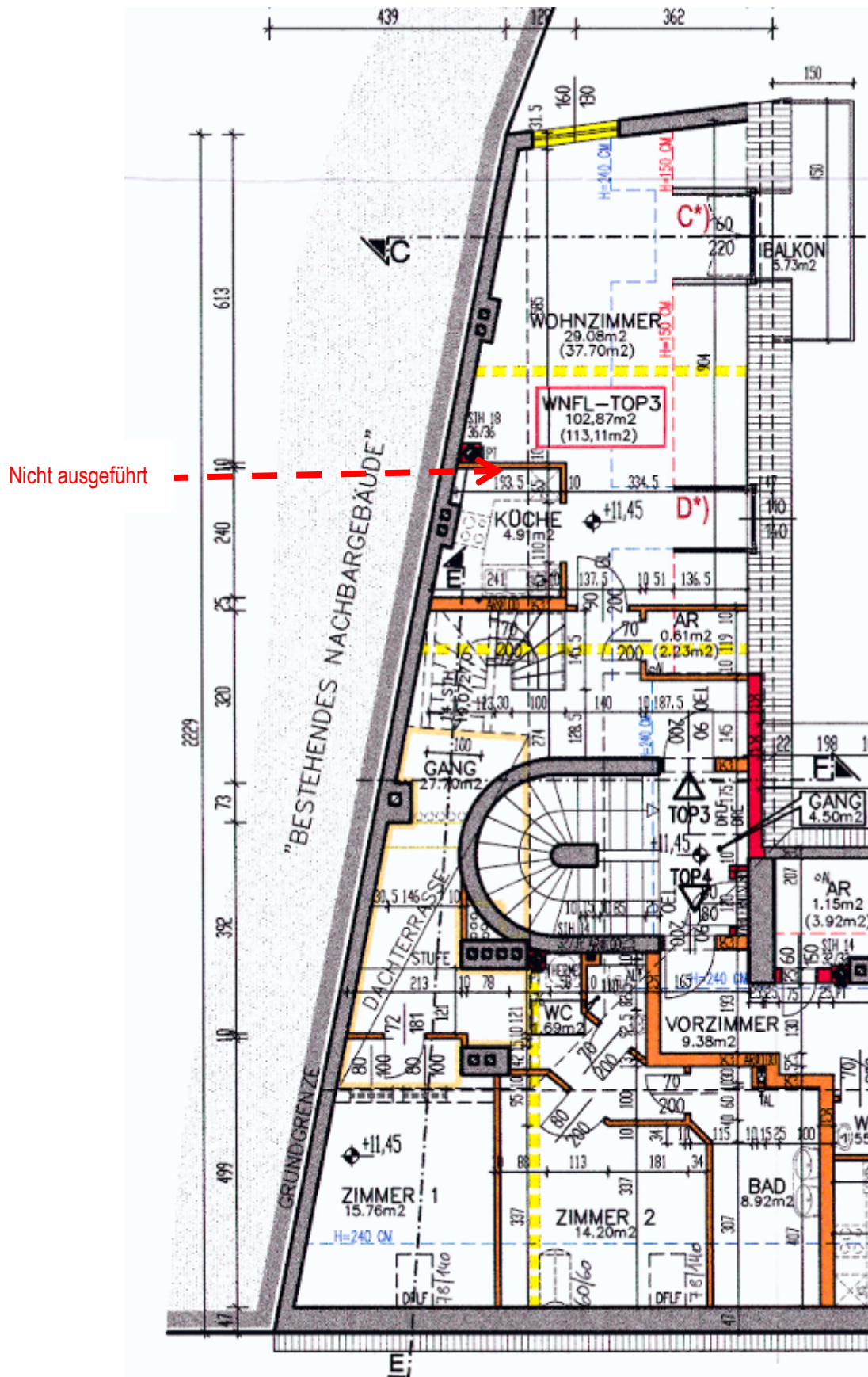


Abbildung 12: Grundriss Wohnung Top D 3 (Einreichplan 03.12.2002)

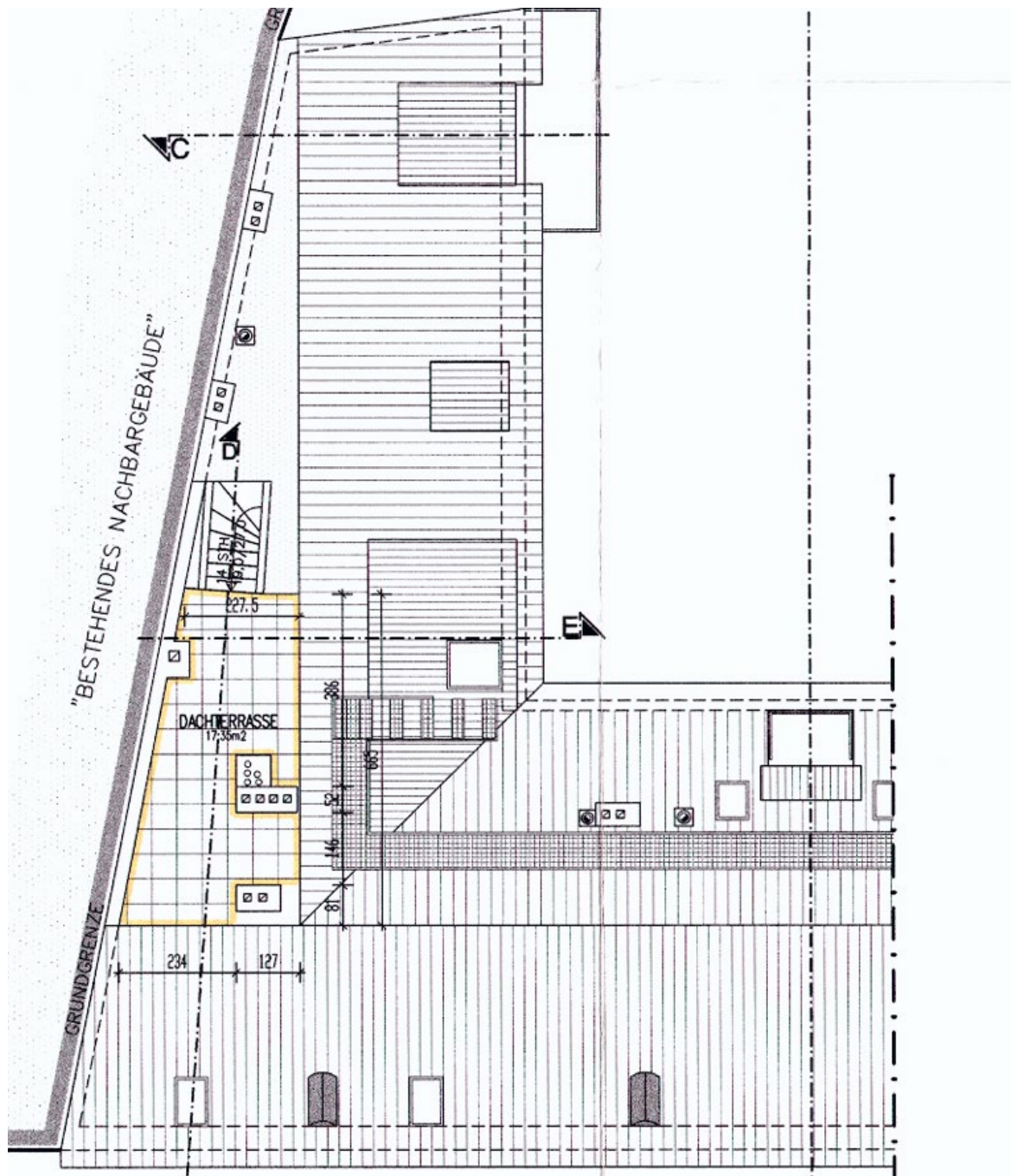


Abbildung 13: Dachterrasse - Wohnung Top D 3 (Einreichplan 03.12.2002)

Wohnung Top D 4 (B-LNR 66):

Das bewertungsgegenständliche WEG-Objekt Top D 4 verfügt über einen Vorraum, einen Abstellraum, ein WC, eine Wohnküche, einen Flur, ein Bad und zwei Zimmer sowie über einen Balkon.

Die **Wohnnutzfläche** beträgt rd. **92,09 m²**. (gemäß Einreichplan 17.05.2005)

Die **Innenwände** wurden **in Trockenbauweise (Gipskarton Ständerwände)** gefertigt und der **Fußbodenunterbau** besteht aus einem **Estrich auf Trittschaldämmung und Wärmedämmung**. Die **Bodenbeläge** im Vorraum, WC, Bad und Abstellraum bestehen aus **Fliesen** und die Wohnräume sind mit **Parkett oder Laminat** verlegt. Für den Balkon wurden Terrassendielen gewählt. **Beheizt** wird die Wohnung **mittels Radiatoren gewährleistet durch den Fernwärmeanschluss**.

Das WEG-Objekt weist einen **guten Bau- und Erhaltungszustand** auf.

Nutzflächenaufstellung

(gemäß Einreichplan 17.05.2005)

TOP D 4

Gang	9,38 m ²
Abstellraum	1,15 m ²
Wohnzimmer	30,81 m ²
Küche	7,21 m ²
WC	1,55 m ²
Flur	7,46 m ²
Bad	5,89 m ²
Zimmer 1	14,80 m ²
Zimmer 2	13,84 m ²
<i>Balkon</i>	<i>6,28 m²</i>
<hr/>	
Top D 4 Wohnnutzfläche Gesamt (exkl. Balkon)	92,09 m²

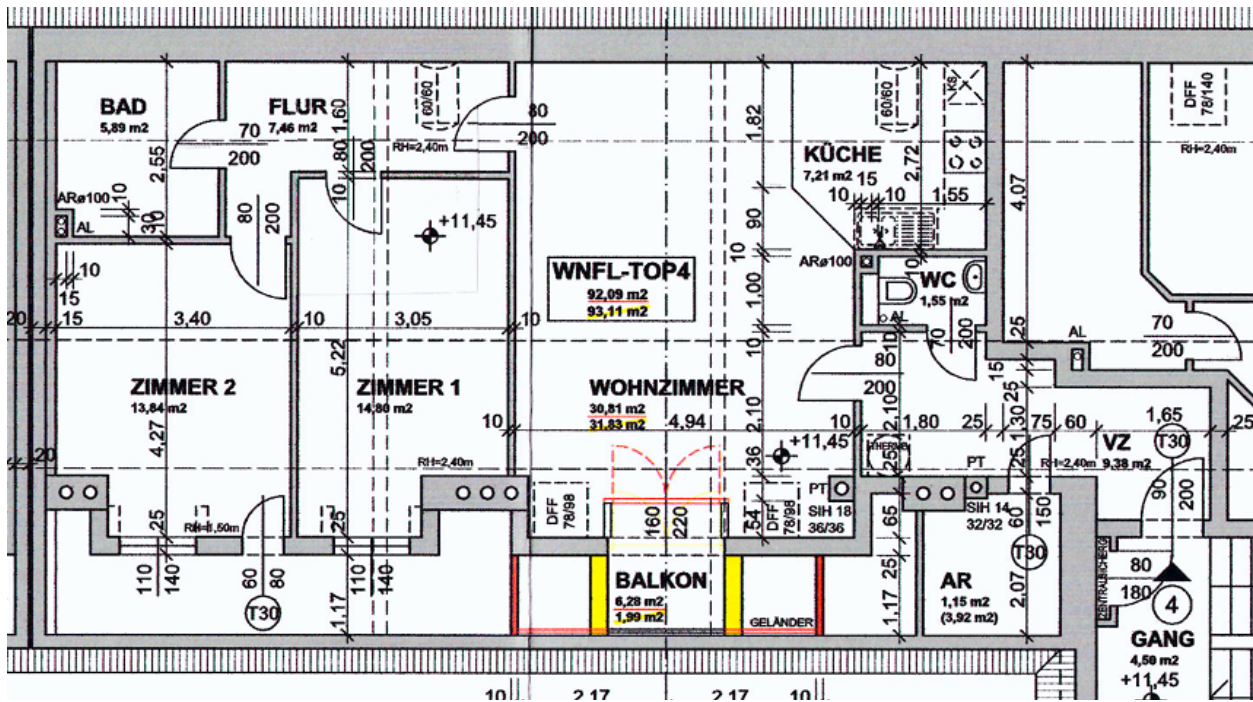


Abbildung 14: Grundriss Wohnung Top D 4 (Einreichplan 17.05.2005)

Im Zuge der Datenerhebung wurde das Nutzwertgutachten vom 02.09.2003 erstellt von Architekt DI Wo-hanka erhoben, hierbei wurde festgestellt, dass die Nutzflächen dem Auswechslungsplan vom 17.05.2005 nicht exakt entsprechen.

TOP D3 - Wohnung mit Balkon (5,73 m ²) und Dachterrasse (17,35 m ²)					
Wohnnutzfläche	102,87	1,000	A1,Z2,1,Z2	0,975	100
TOP D4 - Wohnung mit Balkon (1,99 m ²)					
Wohnnutzfläche	93,11	1,000	A1,Z1	0,925	86
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:					2032
					(bisher: 1719)

Die Bewertung orientiert sich an der letztgültigen amtlichen Planunterlage, da das Nutzwertgutachten im Jahr 2003 erstellt wurde und der Auswechslungsplan erst zwei Jahre später im Jahr 2005, womit die Planunterlage die aktuellere Datenbasis darstellt und das Nutzwertgutachten nicht an den aktuellen Stand angepasst wurde. Beträgt die Abweichung der Nutzfläche weniger als 3% so muss das Nutzwertgutachten nicht abgeändert werden (§ 9 WEG 2002 Abs 2 Z 2)

Stellplätze:

Die KFZ-Stellplätze sind im Innenhof situiert und über den Josefsplatz mittels Zugang und Zufahrt an der Straßenfront erreichbar. Die Stellplätze sind mittels Pflastersteinen befestigt.

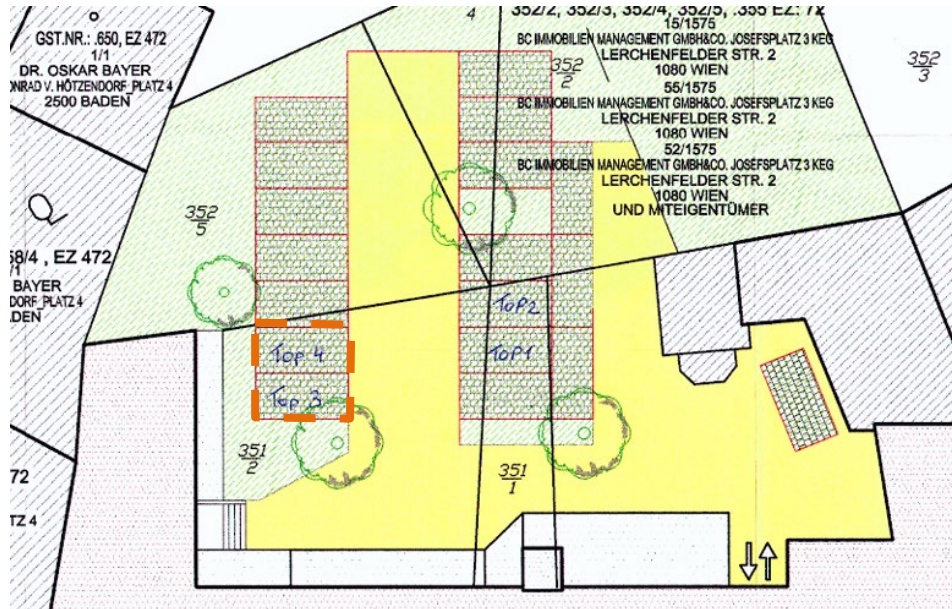


Abbildung 15: Lageplan mit Verortung der KFZ-Stellplätze (Einreichplan 03.12.2002)



Abbildung 16: KFZ-Stellplätze (eigene Fotoaufnahme)

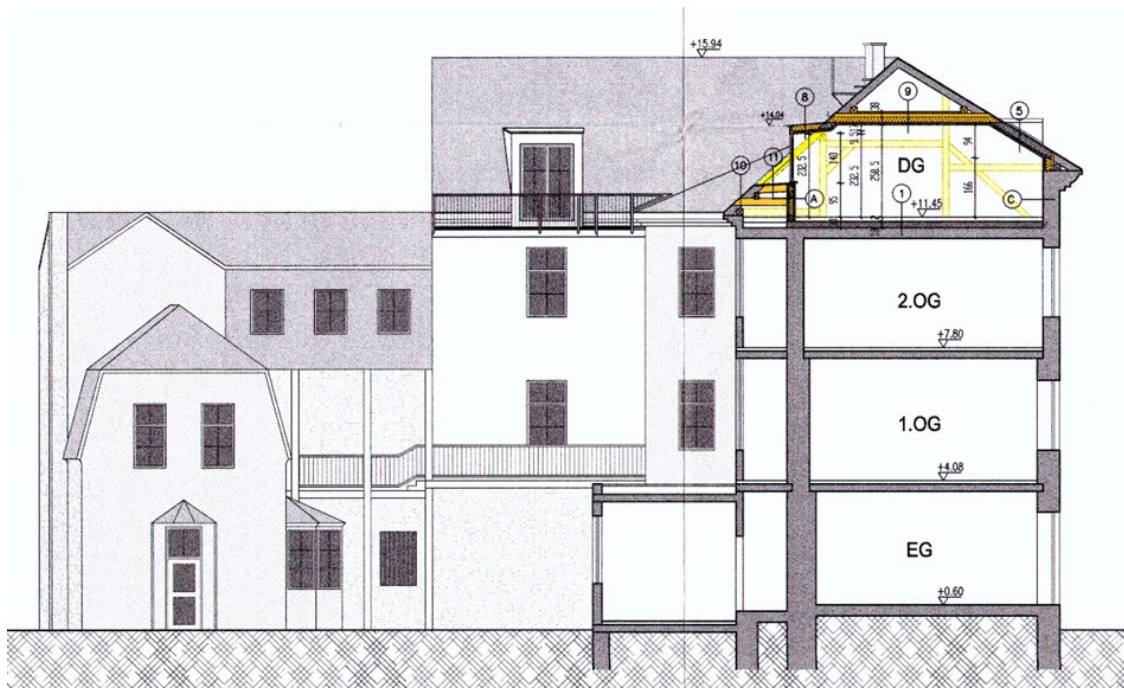


Abbildung 17: Schnitt (Einreichplan 03.12.2002)

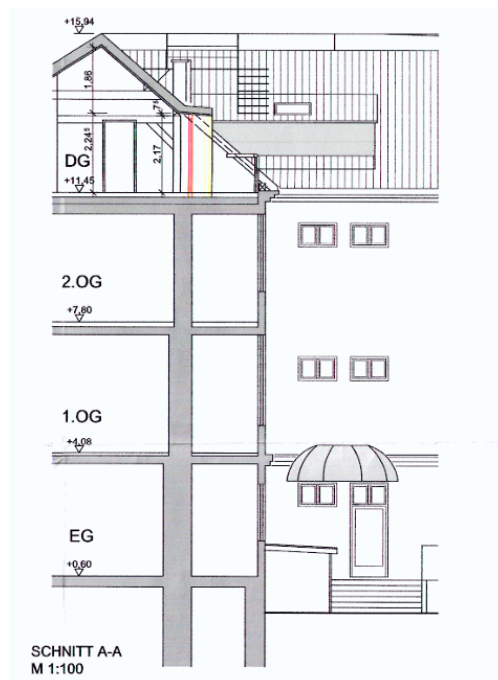


Abbildung 18: Schnitt (Einreichplan 17.05.2005)

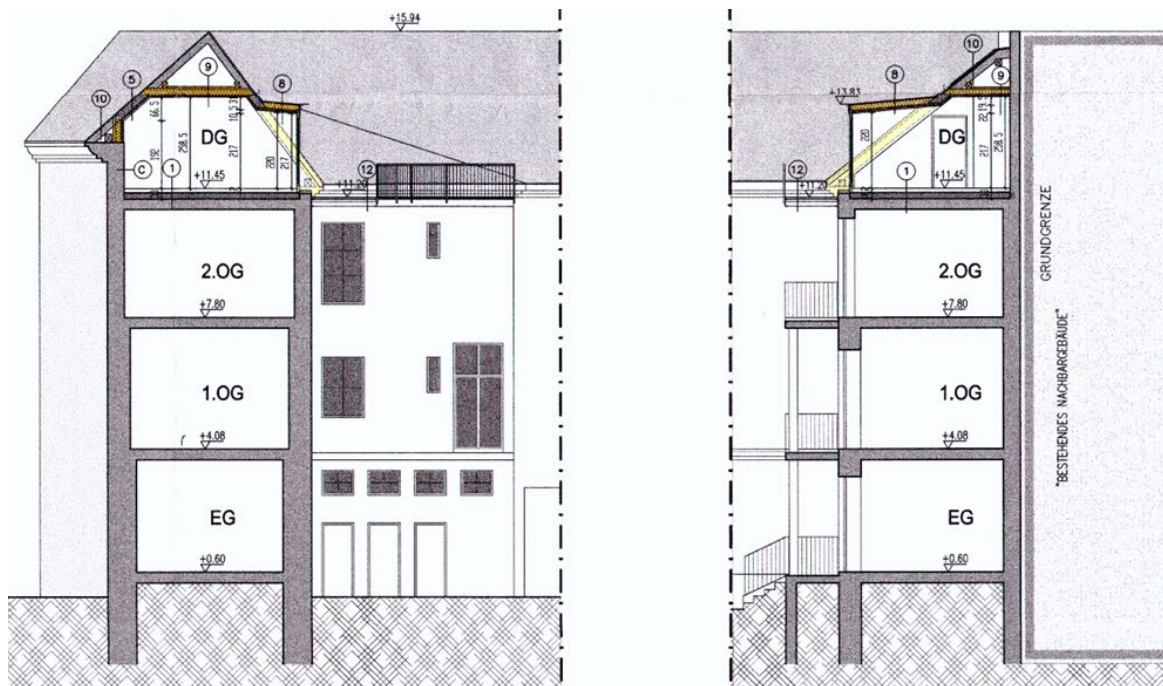


Abbildung 19: Schnitt (Einreichplan 03.12.2002)

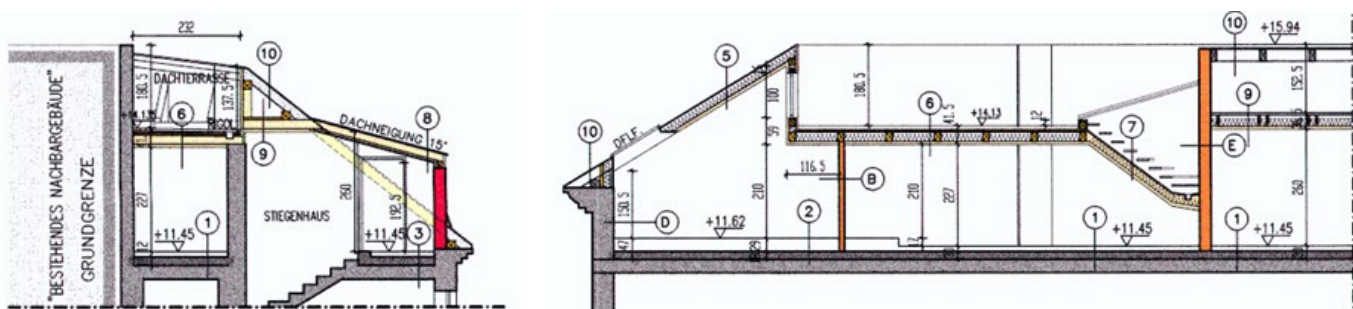


Abbildung 20: Schnitt (Einreichplan 03.12.2002)

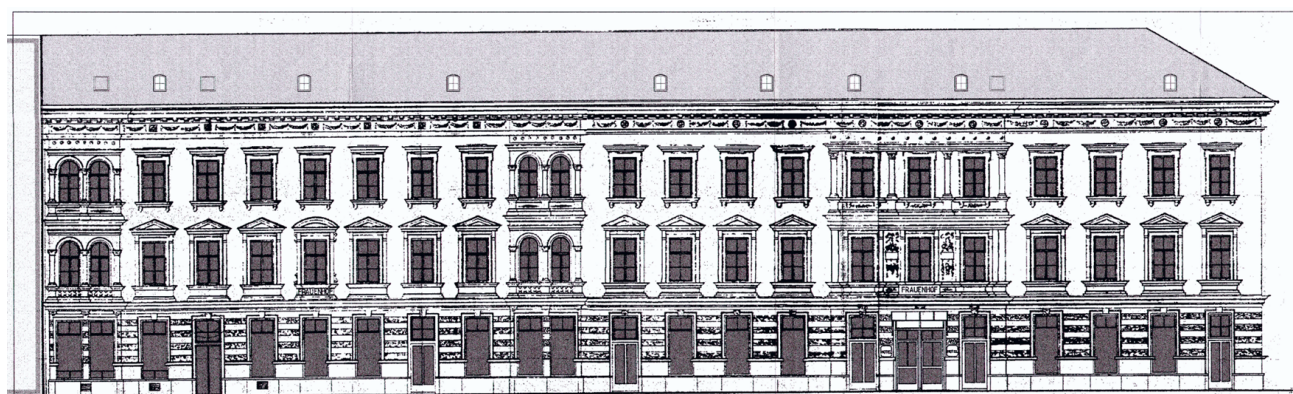


Abbildung 21: Südwest Ansicht – Straßenperspektive Josefsplatz (Einreichplan 03.12.2002)

3.11 Bau- und Erhaltungszustand

Im Zuge der Befundaufnahme wurden die bewertungsgegenständlichen Objekte besichtigt, d.h. in Augenschein genommen. Augenscheinliche Mängel und Schäden werden im Folgenden angeführt. Bautechnische Überprüfungen oder sonstige, spezifisch technische Prüfungen sind nicht erfolgt und nicht Gegenstand der Befundaufnahme oder der Wertermittlung.

Feststellungen über den Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft dienen ausschließlich der Information im Rahmen der Beschreibung der Immobilie; solche Feststellungen haben jedenfalls nicht die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens.

Per Definition werden zwei Begriffe für Beschädigungen oder Beeinträchtigungen der Gebäudesubstanz mit unterschiedlicher Bedeutung verwendet, nämlich Baumangel und Bauschaden.

Unter **Baumangel** sind Abweichungen in der Bauausführung zu subsummieren, welche von Beginn des Gebäudelebenszyklus an bestehen. Ein Mangel liegt demnach vor, wenn die ausgeführte Leistung von der vertraglich vereinbarten Leistung des ausführenden Unternehmens oder vom Stand der Technik abweicht und aus diesem Grund die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes oder von Teilen beeinträchtigt wird.

Der **Bauschaden** hingegen ist ein Gebrechen, welches meist nach der Endabnahme, also bereits in der Nutzungsphase des Gebäudes, auftritt. Versteckte Mängel können zu einem späteren Zeitpunkt zu einem Bauschaden führen.¹

Die haustechnischen Anlagen, insb. Sanitäranlagen, elektrische Anlage sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden nicht überprüft, sodass über deren Funktionstüchtigkeit keine Feststellungen getroffen werden können.

Im Rahmen der Befundaufnahme konnte für die Wohneinheit Top D 3 ein durchschnittlicher Bau- und Erhaltungszustand attestiert werden. Es wurden folgende Baumängel und Bauschäden ersichtlich:

- Teilbereiche der Decken im Gangbereich, in der Küche sowie im Zimmer weisen Wasserschäden auf. Gemäß Auskunft des aktuellen Mieters treten die Wasserschäden seit 2021 immer nach Starkregenfällen auf. Eine Überprüfung sowie Adaption ist erforderlich.
- Adaption des Anschlusses des Klimagerätes sowie dessen Überprüfung (mangelhafter Anschluss Dachterrasse)
- Gemäß Auskunft des aktuellen Mieters besteht eine partielle Geruchsbelästigung auf der Dachterrasse, hierzu wurde seitens des aktuellen Mieters ein Gutachten beigebracht, dieses führt als mögliche Ursache die Abluftführung der Schmutzwasserfallleitungen an, bei welchen durch entsprechende meteorologische Verhältnisse (z.B. Temperatur- und Druckunterschiede) eine Geruchstofffreisetzung in die Atmosphäre partiell vorkommen kann.

¹ Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage



Foto 1: Wohnung Top D 3 | Wasserschaden Küche

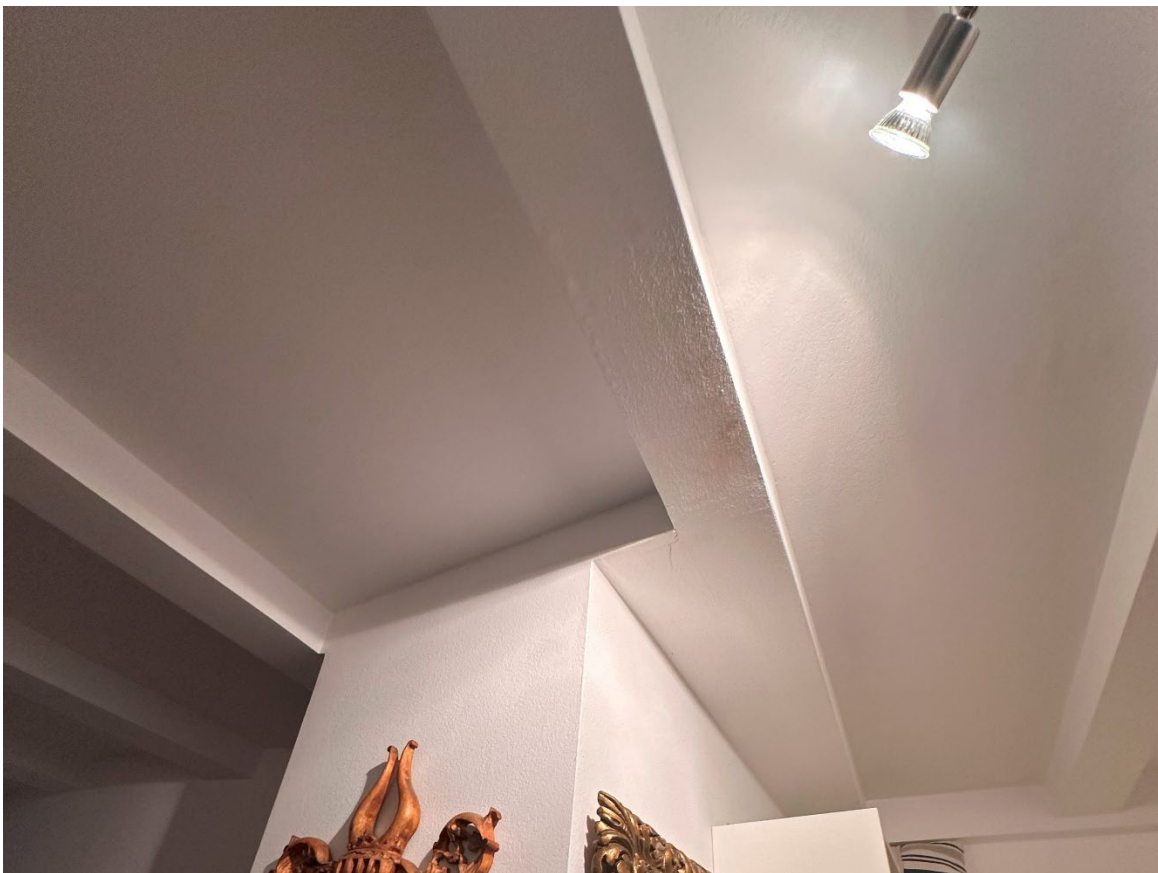


Foto 2: Wohnung Top D 3 | Wasserschaden Gang



Foto 3: Wohnung Top D 3 | Wasserschaden Zimmer



Foto 4: Wohnung Top D 3 | Wasserschaden Zimmer



Foto 5: Wohnung Top D 3 | Anschluss Klimagerät

Im Rahmen der Befundaufnahme befindet sich die Wohneinheit Top D 4 augenscheinlich in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Es waren keine Baumängel und Bauschäden ersichtlich.

3.12 Zubehör

§ 294 ABGB

Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselben nicht abgesondert ist; sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz, oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat.

§ 297 ABGB

Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brannweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löscheräte und dergleichen.

Ist eine Liegenschaft ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb eines Unternehmens des Liegenschaftseigentümers gewidmet, dann gilt auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör des Unternehmens als Zubehör der Liegenschaft (OGH 27.11.1991, EvBl 1992/62 = JBI 1992, 515).

Zum Bewertungsstichtag war in den bewertungsgegenständlichen WEG-Objekten Wohnung Top D 3 und Top D 4 folgendes Zubehör vorhanden.

Zubehör – Wohnung Top D 3	Wertansatz Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Sanitäranlagen (Bad & Toilette)	EUR 1.500, -
Küche	EUR 6.500, -
Wert des Zubehörs Top D 3 gesamt	EUR 8.000, -

Zubehör – Wohnung Top D 4	Wertansatz Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Sanitäranlagen (Bad & Toilette)	EUR 2.000, -
Küche	EUR 5.000, -
Wert des Zubehörs Top D 4 gesamt	EUR 7.000, -

3.13 Rückständige, Steuern und Abgaben gemäß § 216 (1) Z 2 EO

Diese, von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und öffentlichen Abgaben samt Rückständen, werden nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen, insbesondere der §§ 216 f EO, im Rahmen der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigen sein.

Etwaige Rückstände wären für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht in Anschlag zu bringen, weil sie – zumindest für die letzten drei Jahre vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen aus dem Meistbot vorrangig zu berichtigen sind und nicht vom Erwerber übernommen werden müssen. Die folgende Darstellung hat daher bloß informativen Wert:

Es bestehen mit dem **zum 05.05.2025 laut der Hausverwaltung Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH** folgende **Rückstände**:

Positionenliste Kundenkonten (Buchungen)								05.05.2025 10:07	
Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH								von 01.01.2025 bis 05.05.2025	
								für Kundenkonten (alle Beträge in €)	
Objekt:		18	018 WEG Josefsplatz 3, 2500 Baden						
PosNr	Bezeichnung	Beleg	BuArt	Datum	Netto	Steuerinfo	%	Brutto	
TS	Buchungstext								
200016 - Artgim Hani / D3 W									
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.01.2025	627,56	60,29	-	687,85	
1423	EB	EB	S	01.01.2025	3.900,12	0,00	0%	3.900,12	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.02.2025	627,56	60,29	-	687,85	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.03.2025	627,56	60,29	-	687,85	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.04.2025	627,56	60,29	-	687,85	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.05.2025	627,56	60,29	-	687,85	
Summe PosNr 200016 Artgim Hani / D3 W					7.037,92	301,45		7.339,37	
200017 - Artgim Hani / D4 W									
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.01.2025	539,69	51,85	-	591,54	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.02.2025	539,69	51,85	-	591,54	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.03.2025	539,69	51,85	-	591,54	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.04.2025	539,69	51,85	-	591,54	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.05.2025	539,69	51,85	-	591,54	
Summe PosNr 200017 Artgim Hani / D4 W					2.698,45	259,25		2.957,70	
200040 - Artgim Hani / STP 12									
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.01.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.02.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.03.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.04.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.05.2025	37,51	7,16	-	44,67	
Summe PosNr 200040 Artgim Hani / STP 12					187,55	35,80		223,35	
200041 - Artgim Hani / STP 13									
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.01.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.02.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.03.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.04.2025	37,51	7,16	-	44,67	
	≡ Verbuchung Vorschreibung	VS570	S	01.05.2025	37,51	7,16	-	44,67	
Summe PosNr 200041 Artgim Hani / STP 13					187,55	35,80		223,35	
Gesamtsumme für					10.111,47	632,30		10.743,77	
		18	018 WEG Josefsplatz 3, 2500 Baden						

3.14 Fotodokumentation | 28.01.2025



Foto 1: Straßenperspektive Josefsplatz



Foto 2: Straßenperspektive Josefsplatz



Foto 3: Nordost Ansicht



Foto 4: Nord Ansicht



Foto 5: KFZ-Stellplätze



Foto 6: KFZ-Stellplätze



Foto 7: Northwest Ansicht



Foto 8: West Ansicht



Foto 9: Nordost Ansicht



Foto 10: Eingangsbereich über den Innenhof



Foto 11: allgemeine Fläche – Gang

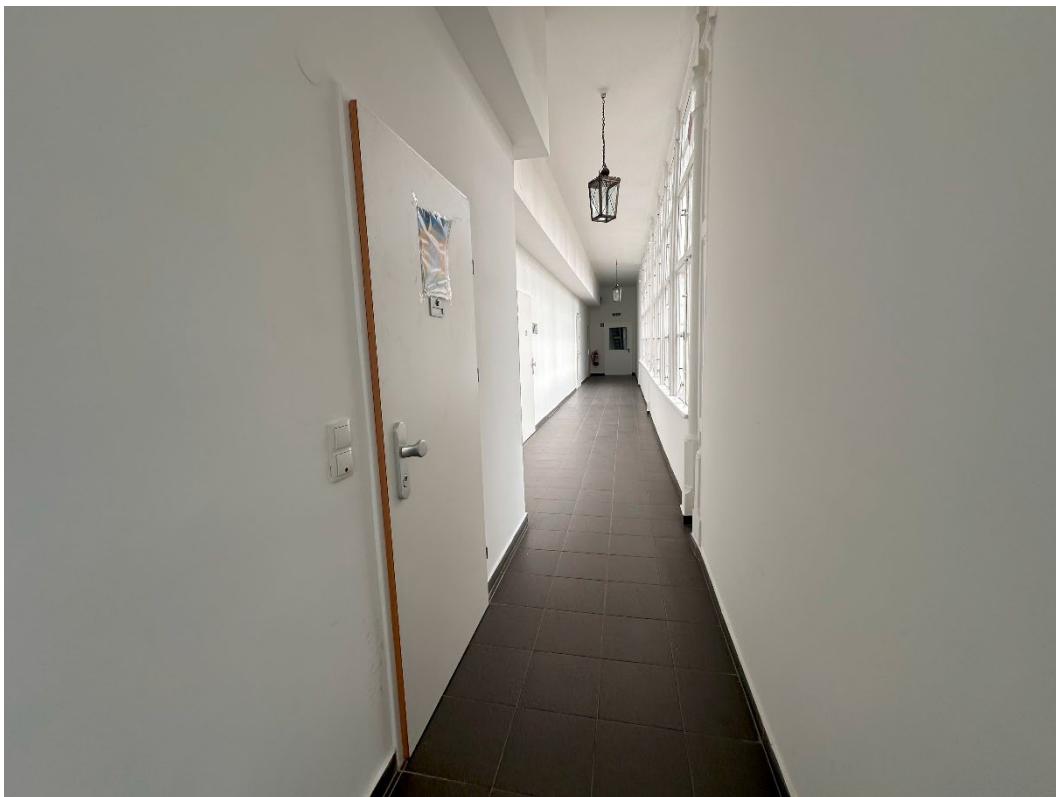


Foto 12: allgemeine Fläche - Gang



Foto 13: allgemeine Fläche – Gang | Blick auf die KFZ-Stellplätze



Foto 14: Eingang | Top D 3



Foto 15: Top D 3 | Eingangsbereich



Foto 16: Top D 3 | Gang



Foto 17: Top D 3 | Wohnzimmer



Foto 18: Top D 3 | Wohnzimmer



Foto 19: Top D 3 | Zugang Balkon



Foto 20: Top D 3 | Blick vom Balkon auf die KFZ-Stellplätze



Foto 21: Top D 3 | Blick vom Balkon auf das Wohnhaus



Foto 22: Top D 3 | Küche



Foto 23: Top D 3 | Abstellraum



Foto 24: Top D 3 | Gang



Foto 25: Top D 3 | Gang



Foto 26: Top D 3 | Zimmer



Foto 27: Top D 3 | Zimmer



Foto 28: Top D 3 | Bad



Foto 29: Top D 3 | Bad



Foto 30 Top D 3 | WC



Foto 31: Top D 3 | Dachterrasse



Foto 32 Top D 3 | Dach und Klimagerät



Foto 33: Top D 3 | Dachterrasse



Foto 34: Top D 3 | Dachterrasse

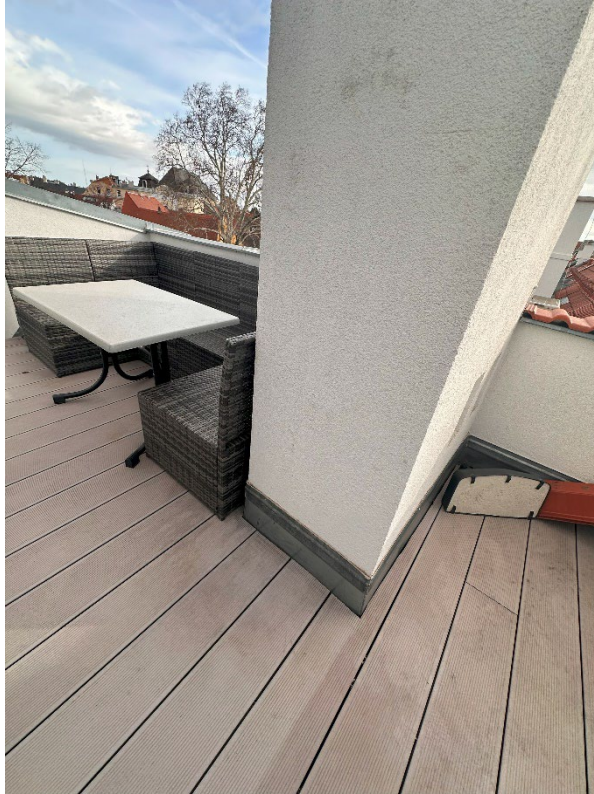


Foto 35: Top D 3 | Dachterrasse



Foto 36: Top D 4 | Eingang



Foto 37: Top D 4 | Vorraum



Foto 38: Top D 4 | Vorraum



Foto 39: Top D 4 | Wohnzimmer



Foto 40: Top D 4 | Balkon



Foto 41: Top D 4 | Balkon



Foto 42: Top D 4 | Wohnzimmer



Foto 43: Top D 4 | Wohnzimmer



Foto 44: Top D 4 | Küche



Foto 45: Top D 4 | Gang

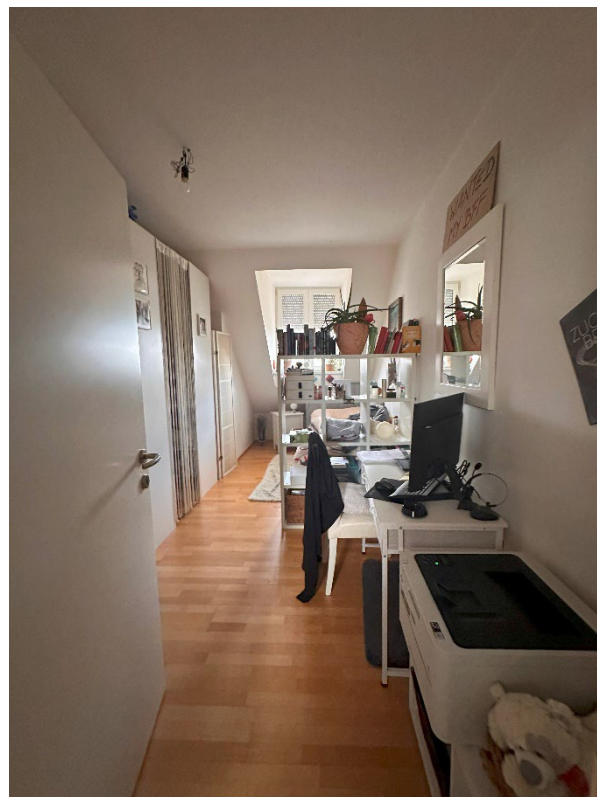


Foto 46: Top D 4 | Zimmer



Foto 47: Top D 4 | Bad



Foto 48: Top D 4 | Bad



Foto 49: Top D 4 | Bad



Foto 50: Top D 4 | Zimmer



Foto 51: Top D 4 | Zimmer - Fenster

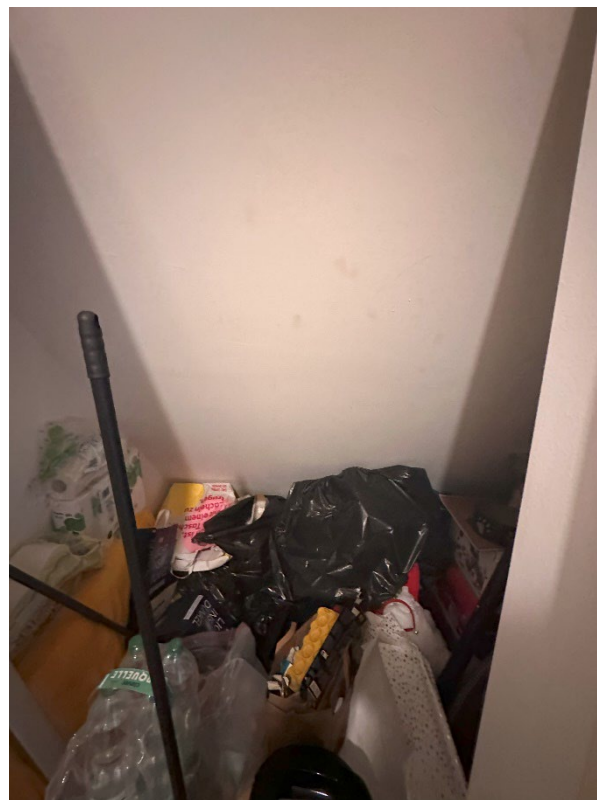


Foto 52: Top D 4 | Abstellraum

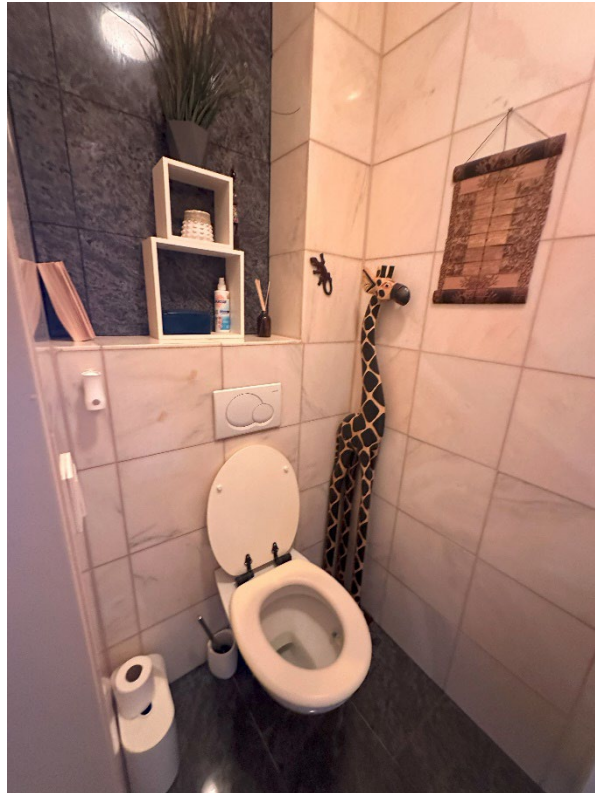


Foto 53: Top D 4 | WC



Foto 54: Top D 4 | WC

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5E23/24d) durch **Zwangsversteigerung der bewertungsgegenständlichen WEG-Objekte wegen EUR 11.716,52 samt Anhang**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

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.²

Marktwert - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.³

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **28.01.2025**.

4.3 Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“. Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (<https://www.ivsc.org/>).

The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
- (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

² LBG § 2 (2) und (3)

³ RICS Red Book 2014

(e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.⁴

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall. Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.**

4.4 Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (gemäß ÖNORM B 1802-1:2019-07 & B 1802-2:2008 & B 1802-3:2014):

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).

Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.

Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei: – der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; – der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; – der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl.

⁴ IVSC – International Valuation Standards 2017

geplant ist sowie – zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Anwendungsbereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Ermittlung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

§ 7 (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragserwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Da es sich bei der Bewertung um **WEG-Objekte** handelt, wird für die **gegenständliche Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren** sowie das **Ertragswertverfahren in Kombination angewandt** aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse.

4.7 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

Gemäß **§ 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG** sind Lieferungen von Grundstücken steuerfrei (**unechte Umsatzsteuerbefreiung**).

Gemäß **§ 6 Abs. 2 UStG** besteht allerdings die Möglichkeit, einen steuerfreien Grundstücksumsatz steuerpflichtig zu behandeln (**Option auf Regelbesteuerung**).

Für das **Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung** von Immobilien gelten die Sonderregelungen gemäß **§ 19 Abs. 1b lit. c) UStG iVm § 170 Z 10 EO**:

Demnach hat der Verpflichtete, der Unternehmer ist, um eine Vorsteuerberichtigung durch die Veräußerung zu vermeiden, das Recht, spätestens binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe des Schätzwerts dem Exekutionsgericht mitzuteilen, dass er gemäß § 6 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG verzichtet; in diesem Fall kommt es zum **Übergang der Umsatzsteuerschuld auf den Erwerber**, wenn dieser ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. Bemessungsgrundlage ist in diesem Fall das **Meistbot**, das einen **Nettobetrag** exklusive der auf den Ersteher übergehenden Umsatzsteuerschuld darstellt.

(Angst in Angst/Oberhammer (Hrsg.), Kommentar zur EO³ (2015) § 152 Rz 8-12).

Ohne eine solche Option zur Steuerpflicht oder für den Fall, dass der Erwerber die Voraussetzungen nicht erfüllt, d.h. weder ein Unternehmer noch eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, wird das **Meistbot als Bruttobetrag** verstanden.

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, solchen mit nicht unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss, dh als Teil der Herstellungskosten anzusetzen ist, ist immer der potentielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden.

(Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), Seite 298)

4.8 Vergleichswertermittlung | Verkaufspreise

Im **Vergleichsverfahren** 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.⁵

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.⁶

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.⁷

Flächen und Rauminhalte sind grundsätzlich gemäß ÖNORM EN 15221-6 und ÖNORM B 1800 zu berechnen. Davon kann abgegangen werden, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07).

I. Vergleichswerterhebung Wohneinheiten Dachgeschoss – gebraucht, Erstbezug in der Umgebung (siehe im Folgenden I.)

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren. Die **Auswahl der Vergleichsobjekte** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt. Im Fokus der Betrachtung stehen: Baualter, Lage, Größe und Konfiguration.

Jeder Vergleichswert wird mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das zu bewertende Objekt.

Erhoben wurden Transaktionen und Angebotspreise aus der Umgebung der Bewertungsobjekte aus den Jahren 2022, 2024 und 2025.

Die Kaufpreise für Dachgeschosswohnungen in vergleichbarer Lage in Baden und mit ähnlich großer Nutzfläche bewegen sich zwischen EUR 4.619, - und EUR 5.991, - pro m² Nutzfläche. Die Angebotspreise (gemäß Marktanalyse) sind zwischen EUR 5.058, - und EUR 5.271, - pro m² Nutzfläche ausgewiesen.

⁵ LBG § 4 (1)

⁶ LBG § 4 (2)

⁷ LBG § 4 (3)

Da es sich bei den bewertungsgegenständlichen WEG-Objekten um gebrauchte Dachgeschosswohnungen handelt, werden die Vergleichswerte Nr. 2, 3, 4, 5 und 6, die von Bauträgern als Erstbezug abverkauft wurden oder angeboten werden, idHv -20,0% angepasst.

Der gewählte Abschlag ergibt sich in Anbetracht des Baujahres im Vergleich zu den bewertungsgegenständlichen Objekten und berücksichtigt somit die Alterswertminderung sowie die Abnutzung.

Der Mittelwert der Vergleichswerte beträgt somit rd. EUR 4.300, - pro m².

I. Vergleichswerterhebung Wohneinheiten Dachgeschoss | Abverkauf von Bauträger und Privat | Wert pro m² Nutzfläche | gemäß Exploreal, ImmoMapping

Adresse Top	KVD	BT/P	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Kell.ab.	KP	KP/m ²	Anp.	Ang. Verglw.
1 Wassergasse 5, 2500 Baden Top 8	2024	P	113,00 m ²	23,00 m ²	-	Ja	€ 522 000	€ 4 619 / m ²		€ 4 619 / m ²
2 Sauerhofstraße 12, 2500 Baden Top 15	2025	BT	83,12 m ²	5,55 m ²	-	Ja	€ 498 000	€ 5 991 / m ²	-20,0%	€ 4 793 / m ²
3 Vöslauer Straße 23, 2500 Baden Top 8	2022	BT	87,22 m ²	4,49 m ²	29,40 m ²	Ja	€ 456 900	€ 5 238 / m ²	-20,0%	€ 4 191 / m ²
4 Vöslauer Straße 23, 2500 Baden Top 1.7	2022	BT	83,05 m ²	9,02 m ²	-	Ja	€ 419 900	€ 5 056 / m ²	-20,0%	€ 4 045 / m ²
5 Augustingergasse 2, Stg. 1, 2500 Baden Top 7	2025	BT	84,43 m ²	16,44 m ²	-	Ja	€ 445 000	€ 5 271 / m ²	-20,0%	€ 4 217 / m ²
6 Augustingergasse 2, Stg. 3, 2500 Baden Top 10	2025	BT	129,49 m ²	14,90 m ²	-	Ja	€ 655 000	€ 5 058 / m ²	-20,0%	€ 4 047 / m ²
Mittelwert Vergleichswerte I gerundet										€ 4 300 / m²

KVD - Kaufvertragsdatum | BT - Bauträger | P - Privat | Nfl. - Nutzfläche | Log. - Loggia | Ter. - Terrasse | Bal. - Balkon | Gar. - Garten | KP - Kaufpreis | KP/m² - Kaufpreis pro m² | Anp. - Anpassungen | Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert

Angebotspreis

II. Vergleichswerterhebung KFZ-Abstellplätze in der Umgebung (siehe im Folgenden II.)

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren. Die **Auswahl der Vergleichsobjekte** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt. Im Fokus der Betrachtung stehen: Baualter, Lage, Größe und Konfiguration.

Jeder Vergleichswert wird mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das zu bewertende Objekt.

Erhoben wurden Transaktionen aus der Umgebung der Bewertungsobjekte aus den Jahren 2022 bis 2024.

Die Kaufpreise für KFZ-Abstellplätze in vergleichbarer Lage in Baden bewegen sich zwischen EUR 20.000, - (Freistellplatz) und EUR 28.000, - (Garage) pro Stück.

Da es sich bei den bewertungsgegenständlichen WEG-Objekten um KFZ-Freistellplätze handelt, werden die Vergleichstransaktionen Nr. 2 und Nr. 5 korrigiert mittels eines Abschlages idHv – 35%, dieser Abschlag wurde mit vergleichbaren Transaktionen und Marktangeboten plausibilisiert.

Die Vergleichswerte Nr. 1, 3 und 4 wurden um – 15% korrigiert, aufgrund der vorhandenen Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrtsmöglichkeit (Engstelle der Einfahrt).

Dies ergibt in Summe einen korrigierten Wertansatz für die bewertungsgegenständlichen Kfz-Stellplätze idHv EUR 17.300, - pro Stück.

II. Vergleichswerterhebung KFZ-Abstellplätze | Wert pro Stück | gemäß ImmoMapping

Adresse Top	KVD	BT/P	Stk.	Stpl.	KP	KP/Stk.	Anp.	Ang. Verglw.
1 Annagasse 12, 2500 Baden Top 1	2024	BT	1	Freistellplatz	€ 20 000	€ 20 000 / Stk.	-15,0%	€ 17 000 / Stk.
2 Annagasse 12, 2500 Baden Top 3	2023	BT	1	Garage	€ 25 000	€ 25 000 / Stk.	-35,0%	€ 16 250 / Stk.
3 Breyerstraße 9, 2500 Baden Top 2	2022	P	1	Freistellplatz	€ 20 000	€ 20 000 / Stk.	-15,0%	€ 17 000 / Stk.
4 Strasserngasse 12, 2500 Baden Top AP-3	2024	P	1	Freistellplatz	€ 21 500	€ 21 500 / Stk.	-15,0%	€ 18 275 / Stk.
5 Kaiser Franz Joseph-Ring 41, 2500 Baden Top 10	2024	P	1	Garage	€ 28 000	€ 28 000 / Stk.	-35,0%	€ 18 200 / Stk.
Mittelwert Vergleichswerte gerundet								€ 17 300 / Stk.

KVD - Kaufvertragsdatum | BT - Bauträger | P - Private | Stk. - Stück | Stpl. - Stellplatz | KP - Kaufpreis | KP/Stk. - Kaufpreis pro Stück | Anp. - Anpassungen | Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert

4.9 Verkehrswertermittlung | B-LNR 65 | Top D3

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Wohnung Top D 3 | B-LNR 65 (siehe im Folgenden III.)

Für die **Wohnung Top D 3 mit der B-LNR 65** wird ein **Wertansatz idHv 4.300,- pro m² Nutzfläche herangezogen aufgrund des Grundrisses der Einheit sowie der Nutzfläche des Balkons und der Dachterrasse**. Unter **sonstige wertbeeinflussende Faktoren** werden aufgrund von Bauschäden und Baumängeln (Wasserschaden in mehreren Bereichen, Klimagerät siehe Kap. 3.11) **pauschale Sanierungskosten idHv EUR 35.000,-**, – in der Bewertung **berücksichtigt**. Es erfolgt die **Diskontierung des ermittelten Wertes (auf den Bewertungsstichtag) aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse und der daraus resultierenden Einschränkung in der Verwendung beziehungsweise Nutzung**. Der **Diskontierungsfaktor** ist ein mathematischer Ausdruck zur Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag, die Formel lautet wie folgt: $DF = 1 / (1+i)^n$. **Die Erträge aus den befristeten Mietverhältnissen werden als Ertragswert zusätzlich berücksichtigt und mit einem marktüblichen Zinssatz idHv 3,00%. Die Bewirtschaftungskosten werden idHv 10% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht. Die Miete des Stellplatzes idHv EZR 80,- p. Monat wurde in Abzug gebracht.** Der **Vervielfältiger** ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente; er berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach der Formel:

$$V = q^n - 1 / q^n * (q - 1)$$

n...Restnutzungsdauer | i...Liegenschaftszinssatz | q=(1+i)

Der **diskontierte Wert ergibt zusammen mit den Ertragswerten den Verkehrswert der B-LNR 65 zum Bewertungsstichtag ohne Zubehör idHv rd. EUR 357.000,-** (Dreihundertsiebenundfünfzigtausend EURO). Der **Wert des Zubehörs für die Wohnung Top D 3 idHv EUR 8.000,-** wurde im Kapitel 3.12 (Zubehör) ermittelt und mit dem Verkehrswert ohne Zubehör addiert. **Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes der B-LNR 65 Top D3 zum Bewertungsstichtag mit Zubehör idHv EUR 365.000,-** (Dreihundertfünfundsechzigtausend EURO).

III. Verkehrswertermittlung Wohnung Top D 3 | B-LNR 65

Adresse	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	KP/m ²	KP		
2500 Baden, Josefsplatz 3 Top D 3	102,87 m ²	23,08 m ²	-	€ 4 300 / m ²	€ 442 341,00		
Sonstige wertbeeinflussende Faktoren				Ansatz			
Sanierungskosten				€ 35 000,00	-€ 35 000,00		
Abschlag Geruchsimmissionen Dachterrasse				-5%	-€ 22 117,05		
Zwischensumme					€ 385 223,95		
Diskontierung Mietverhältnis bis 31.08.2035	Zinssatz 3,00%	Laufzeit 10,59 Jahre	Diskontf. 0,731229		€ 281 686,92		
Ertragswert Mietverhältnis bis 31.08.2035	Miete p.m ²	NFL	MM p. Monat	MM p. anno	BWK	Vervielfältiger	
	€ 7,13	102,87 m ²	€ 733,20	€ 8 798,40	€ 879,84	8,53020	€ 67 546,92
Ertragswert Mietverhältnis bis 31.08.2025							
	€ 12,30	102,87 m ²	€ 1 265,19	exkl. Stellplatz	10,00%		€ 7 970,70
Verkehrswert B-LNR 65 ohne Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.				EUR 3 470/m ² Nutzfläche	€ 357 000		
Wert des Zubehörs (Top D 3) I zum Bewertungsstichtag					€ 8 000,00		
Verkehrswert B-LNR 65 mit Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.				EUR 3 548/m ² Nutzfläche	€ 365 000		

Stichtag 28.01.2025

4.10 Verkehrswertermittlung | B-LNR 66 | Top D4

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Top D 4 | B-LNR 66 (siehe im Folgenden IV.)

Für die **Wohnung Top D 4 mit der B-LNR 66** wird ein **Wertansatz idHv 4.200, - pro m² Nutzfläche** herangezogen. Aufgrund des Grundrisses der Einheit sowie der Zusatzflächen des Balkons und keiner Dachterrasse wird der Wertansatz im Gegensatz zu der Wohnung Top D 3 geringer gewählt. Aktuell sind keinerlei sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen.

Es erfolgt die **Diskontierung des ermittelten Wertes zum Vertragsende aufgrund des bis zum 31.01.2027 bestehenden Mietverhältnisses und der daraus resultierenden Einschränkung in der Verwendungsweise Nutzung.**

Die Erträge aus dem befristeten Mietverhältnis werden als Ertragswert zusätzlich berücksichtigt und mit einem marktüblichen Zinssatz idHv 3,00% und einer Restlaufzeit der Vertragsdauer von 2 Jahren berechnet. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden mit 10% des Jahresrohertrages in Abzug gebracht.

Der **diskontierte Wert ergibt zusammen mit dem Ertragswert** des bis zum **31.01.2027** bestehenden Mietverhältnisses, den **Verkehrswert der B-LNR 66 zum Bewertungsstichtag ohne Zubehör idHv rd. EUR 382.000, -** (Dreihundertzweiundachtzigtausend EURO).

Der **Wert des Zubehörs für die Wohnung Top D 4 idHv EUR 7.000, -** wurde im Kapitel 3.12 (Zubehör) ermittelt und wird mit dem Verkehrswert ohne Zubehör addiert.

Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes der B-LNR 66 zum Bewertungsstichtag mit Zubehör idHv EUR 389.000, - (Dreihundertneunundachtzigtausend EURO).

IV. Verkehrswertermittlung Wohnung Top D 4 | B-LNR 66

Adresse	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	KP/m ²	KP
2500 Baden, Josefsplatz 3 Top D 4	92,09 m ²	6,28 m ²	-	€ 4 200 / m ²	€ 386 778,00
Sonstige wertbeeinflussende Faktoren					
-					€ -
Zwischensumme					€ 386 778,00
<i>Diskontierung aufgrund Mietverhältnis bis 31.01.2027</i>					
Zinssatz	3,00%	Laufzeit	2,00 Jahre	Diskontf.	0,942595
					€ 364 575,01
<i>Ertragswert Mietverhältnis bis 31.01.2027</i>					
Miete p.m ²	NFL	MM p. Monat	MM p. anno	BWK	Vervielfältiger
€ 8,99	92,09 m ²	€ 827,80	€ 9 933,60	€ 993,36	1,91347
					€ 17 106,88
Verkehrswert B-LNR 66 ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag rd.				EUR 4 148/m ² Nutzfläche	€ 382 000
Wert des Zubehörs (Top D 4) zum Bewertungsstichtag					€ 7 000,00
Verkehrswert B-LNR 66 mit Zubehör zum Bewertungsstichtag rd.				EUR 4 224/m ² Nutzfläche	€ 389 000

Stichtag 28.01.2025

4.11 Verkehrswertermittlung | B-LNR 55 | Stellplatz 12

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | KFZ-Stellplatz 12 | B-LNR 55 (siehe im Folgenden V.)

Für den KFZ-Freistellplatz 12 mit der B-LNR 55 wird ein Wertansatz idHv 17.300, - gemäß vorhergehender Marktanalyse herangezogen.

Es erfolgt die Diskontierung des ermittelten Wertes aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses und der daraus resultierenden Einschränkung in der Verwendung beziehungsweise Nutzung.

Die Erträge aus dem befristeten Mietverhältnis werden als Ertragswert zusätzlich berücksichtigt und mit einem marktüblichen Zinssatz idHv 3,00% und einer Restlaufzeit der Vertragsdauer von 10,59 Jahren berechnet.

Der diskontierte Wert ergibt zusammen mit dem Ertragswert des bis zum 31.08.2035 bestehenden Mietverhältnisses, den Verkehrswert der B-LNR 55 zum Bewertungsstichtag idHv rd. EUR 21.000, - (Einundzwanzigtausend EURO).

V. Verkehrswertermittlung KFZ-Stellplatz 12 | B-LNR 55

Adresse	Anzahl	Stpl.	KP/Stk	KP			
2500 Baden, Josefsplatz 3 Stellplatz 12	1 Stk.	Freistellplatz	€ 17 300 / Stk.	€ 17 300,00			
Sonstige wertbeeinflussende Faktoren			Ansatz				
-				€ -			
Zwischensumme				€ 17 300,00			
Diskontierung Mietverhältnis bis 31.08.2035	Zinssatz 3,00%	Laufzeit 10,59 Jahre	Diskontf. 0,731230	€ 12 650,27			
Ertragswert Mietverhältnis bis 31.08.2035	Marktmiete p.Stk	Anzahl	MM p. Monat	MM p. anno	BWK	Vervielfältiger	
	€ 80,00	1 Stk.	€ 80,00	€ 960,00	€ 60,00	8,95901	€ 8 063,11
Verkehrswert B-LNR 55 I zum Bewertungsstichtag rd.				€ 21 000			

Stichtag 28.01.2025

4.12 Verkehrswertermittlung | B-LNR 56 | Stellplatz 13

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Stellplatz 13 | B-LNR 56 (siehe im Folgenden VI.)

Für den KFZ-Freistellplatz 13 mit der B-LNR 56 wird ein Wertansatz idHv 17.300, - gemäß vorhergehender Marktanalyse herangezogen.

Es erfolgt die Diskontierung des ermittelten Wertes zum Vertragsende aufgrund des bis zum 31.01.2027 bestehenden Mietverhältnisses und der daraus resultierenden Einschränkung in der Verwendungsweise Nutzung.

Die Erträge aus dem befristeten Mietverhältnis werden als Ertragswert zusätzlich berücksichtigt und mit einem marktüblichen Zinssatz idHv 3,00% und einer Restlaufzeit der Vertragsdauer von 2 Jahren berechnet.

Der diskontierte Wert ergibt zusammen mit dem Ertragswert des bis zum 31.01.2027 bestehenden Mietverhältnisses, den Verkehrswert der B-LNR 56 zum Bewertungsstichtag idHv rd. EUR 18.000, - (Achtzehntausend EURO).

VI. Verkehrswertermittlung KFZ-Stellplatz 13 | B-LNR 56

Adresse	Anzahl	Stpl.	KP/Stk	KP
2500 Baden, Josefsplatz 3 Stellplatz 13	1 Stk.	Freistellplatz	€ 17 300 / Stk.	€ 17 300,00
Sonstige wertbeeinflussende Faktoren			Ansatz	
-				€ -
Zwischensumme				€ 17 300,00
Diskontierung Mietverhältnis bis 31.01.2027	Zinssatz 3,00%	Laufzeit 2,00 Jahre	Diskontf. 0,942596	€ 16 306,91
Ertragswert Mietverhältnis bis 31.01.2027	Marktmiete p.Stk	Anzahl	MM p. Monat	MM p. anno
	€ 83,14	1 Stk.	€ 83,14	€ 997,68
			BWK	Vervielfältiger
			€ 60,00	1,91347
Verkehrswert B-LNR 56 zum Bewertungsstichtag rd.				€ 18 000

Stichtag 28.01.2025

Aufgrund der bestehenden Vermietungssituation der WEG-Objekte (Whg. inkl. Stellplatz) sowie des Mehrwertes einer Wohneinheit inkl. Stellplatz wird die Verwertung des WEG-Objektes Wohnung Top D 3 mit WEG-Objekt Stellplatz 12 empfohlen sowie die Verwertung der Wohneinheit Top D4 mit dem Stellplatz 13.

4.13 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top D 3**

KG 04002 Baden EZ 72 | **B-LNR 65**

mit der Adresse Josefsplatz 3 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 357.000, -

(Dreihundertsiebenundfünfzigtausend EURO)

Zubehör (Top D 3) zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025

Der **Wert des mitzuversteigernden Zubehörs** des Top D 3 (siehe Kapitel 3.12) beträgt:

EUR 8.000, -

(Achttausend EURO)

Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top D 3**

KG 04002 Baden EZ 72 | **B-LNR 65**

mit der Adresse Josefsplatz 3 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 365.000, -

(Dreihundertfünfundsechzigtausend EURO)

Verkehrswert ohne Zubehör zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top D 4**

KG 04002 Baden EZ 72 | **B-LNR 66**

mit der Adresse Josefsplatz 3 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 382.000, -

(Dreihundertzweiundachtzigtausend EURO)

Zubehör (Top D 4) zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025

Der **Wert des mitzuversteigernden Zubehörs** des Top D 4 (siehe Kapitel 3.12) beträgt:

EUR 7.000, -

(Siebentausend EURO)

Verkehrswert mit Zubehör zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025

Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **Wohnung Top D 4**

KG 04002 Baden EZ 72 | **B-LNR 66**

mit der Adresse Josefsplatz 3 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 389.000, -

(Dreihundertneunundachtzigtausend EURO)

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **KFZ-Stellplatz 12**KG 04002 Baden EZ 72 **B-LNR 55**

mit der Adresse Josefsplatz 3 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 21.000, -*(Einundzwanzigtausend EURO)***Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 28.01.2025**Der **Verkehrswert** des WEG-Objektes **KFZ-Stellplatz 13**KG 04002 Baden EZ 72 **B-LNR 56**

mit der Adresse Josefsplatz 3 in 2500 Baden beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 18.000, -*(Achtzehntausend EURO)*

A handwritten signature in blue ink that reads 'Birgit Nass'.

Seebarn, am 09.05.2025

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

5 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abfr.	Abfrage
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Ang. Verglw.	Angepasster Vergleichswert
Anm.	Anmerkung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Bauland Kerngebiet
BRI	Bruttorauminhalt
dh	das heißt
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
Einw.	Einwohner
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ(en)	Einlagezahl(en)
Exkl.	exklusive
f. ff.	folgende Seite folgende Seiten
FOK	Fußbodenoberkante
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
GND	Gesamtnutzungsdauer

Gst.	Grundstück
Gr.	Größe
Grst. Nr.	Grundstücksnummer
Grst. Fl.	Grundstücksfläche
GVG	Grundverkehrsgesetz
Idf idgF.	in der Fassung in der geltenden Fassung
Inkl.	inklusive
Insb.	Insbesondere
IPS	Immobilienpreisspiegel
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KO	Konkursordnung
Ko.	Konfiguration
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
KVD	Kaufvertragsdatum
Lag.	Lage
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBl.	Landesgesetzblatt
LHSt	Landeshauptstadt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag

NF	Nutzfläche
Nfl.	Nutzfläche
Nr.	Nummer
ON	Orientierungsnummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkt.	Punkt
Plannr.	Plannummer
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständige
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
Widm./Wid.	Widmung
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

Gebäudebeschreibung:

DB	Dachboden
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß

KG	Kellergeschoß
OG	Obergeschoß
UG	Untergeschoß

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

6 Anhang

HORA-Pass:

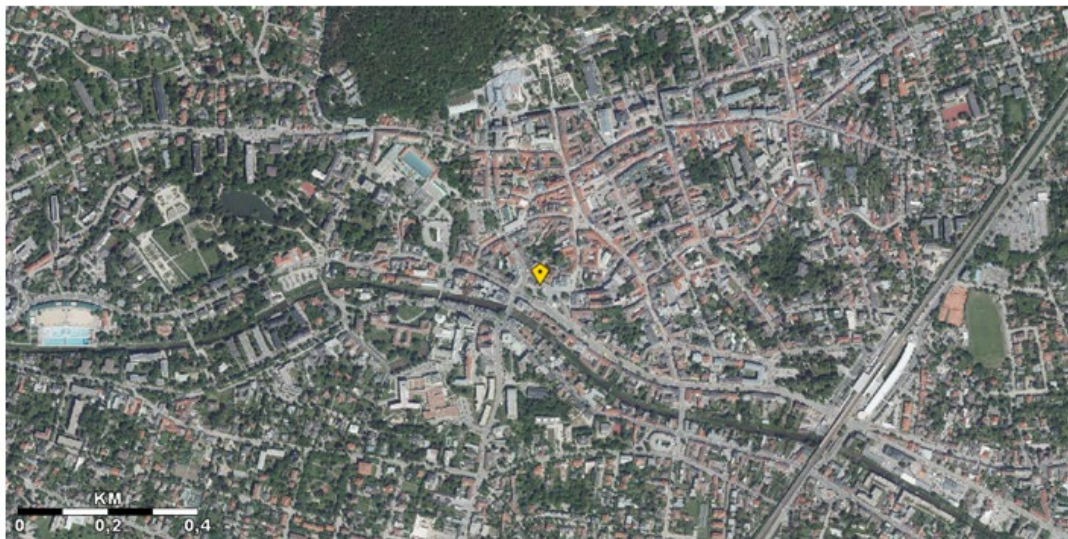
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Josefsplatz 3, 2500 Baden
Seehöhe: 231 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,00654° N | 16,23309° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen
i Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

i Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

i Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Empfehlung für Kapitalisierungszinssätze | Der Sachverständige (Heft 2/2024):

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

Empfehlung Bewirtschaftungskosten | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (sowie Hindernisse zur Verrechenbarkeit auf den Mieter)	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
Betriebskosten: beinhalten alle laufenden Kosten der Immobilie, wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² Nfl. P. m.) sind: <ul style="list-style-type: none"> - Lager bis EUR 1,25; - Produktion bis EUR 1,75; - Büro bis EUR 4,50; - Wohnen bis EUR 3,00. • Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019/2020 Betriebskosten i.H.v. EUR 2,15 bis 2,40 / m² p. m. (ohne Mieterstrom und Heizung) • Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung (sog. »Umlagebarkeit«) der Kosten auf den Mieter gem. §21 ff. MRG, also in Abhängigkeit der mietrechtlichen Beschränkungen sowie ggf. bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. • Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum) der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Betriebskosten). Auch wenn in der gutachterlichen Praxis regelmäßig fast keine Positionen aus Sicht des Eigentümers in Abzug gebracht werden, ergeben statistische Auswertungen doch, dass ca. 2 % bis 5 % der tatsächlich erzielten Mieten durch nicht umlagefähige Betriebskosten reduziert werden. • Strom- und Heizkosten gelten auch als Betriebskosten, werden jedoch typischerweise direkt vom Mieter bezogen bzw. direkt weiter verrechnet. • Die Betriebskosten sind bei Leerstand, der über rein fluktuationsbedingte Größe hinausgeht und längerfristig besteht, etwas mit 80 % der sonst anfallenden umlagefähigen Betriebskosten anzusetzen.
Verwaltungskosten: beinhalten alle Kosten für die Verwaltung der Objekte inkl. Mieterverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten.	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3,00 % (Gewerbe) bis 5,00 % (Wohnen) des Jahresrohertrags. • Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon (ggf. sogar der gesamte Kostenblock) gem. §21 Abs. 1 + 7 i.V.m. §22 MRG i.V.m. §15a Abs. 3 Z 1 MRG auf den Mieter umgelegt werden. • Es ergibt sich beim Vermieter bei MRG-Anwendung i.d.R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Verwaltungskosten)
Instandhaltungskosten: beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer.	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Größenordnungen für die gesamte marktfähigen Instandhaltungen (je m² Nfl. p. a.) sind: <ul style="list-style-type: none"> - Lager & Produktion EUR 3,00 bis EUR 10,00; - Büro und Wohnen EUR 7,50 bis 15,00. • Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019 / 2020 Instandhaltungskosten i.H.v. EUR 7,50 bis 8,00 / m² p.a. im Durchschnitt, wobei auch einzelne ältere Bestände deutlich über EUR 12,00 / m² p.a. notierten. • Der Vermieter muss gem. MRG im Wesentlichen Dach & Fach instand halten und kann Kosten im Regelfall nicht umlegen (vgl. § 3 MRG i.V.m. § 8 Abs. 1 MRG) • Durchschnittlich ergebe sich so Instandhaltungskosten i.H.v. 10,00 bis 13,00 % des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. Diese Größenordnung kommt somit als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.
Mietausfallwagnis: beinhalten nicht gezahlte Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend der Nutzungsart werden typischerweise kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00 % bis 5,00 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. • Durchschnittlich ergeben sich Kosten i.H.v. 2,00 % (Wohnen) bis 4,00 % (Gewerbe) des Jahresrohertrags. Diese Größenordnung kommt somit ebenfalls als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.

Ableitung der Restnutzungsdauer | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

	Gebäudenutzung/ Bauliche Anlage	Ausführung	Wirtschaftliche GND in Jahren
A	Außenanlagen - befestigte Fahrflächen		10 – 30
B	Beherbergungsbetrieb und Gastronomie	• Gaststätten, Hotels, Pensionen	30 – 50
	Büro- und Verwaltungsgebäude	• Allgemeine Bürogebäude, Banken und Versicherungsbauten	30 - 60
C	Containerbauten	• einfache Ausführung	10 - 20
		• gehobene Ausführung	15 - 30
D	Dachraumausbauten - nachträglich errichtet	• Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenbauweise • Massivbauweise	40 - 60 60 - 80
E	Ein- und Zweifamilienhäuser, Fertighaus	• Ortbau, Massivbauweise • Holz-Massivbauweise • Holz-Leichtbauweise	60 - 80 60 - 70 50 - 60
	Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	• Kauf- und Warenhäuser • Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte	30 - 50 20 - 30
G	Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl - Glas	15 - 30
	Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	• massiv, konventionell • bei besonderer Beanspruchung	30 - 50 20 - 40
H	Hallenbauten	• Massivbauweise	30 - 50
		• Leichtbau	20 - 40
K	Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	• Altenwohnheime • Krankenhäuser, Kliniken • Kur-, Heilanstalten	25 - 50 40 - 50 40 - 50
	KFZ-Einstellanlagen, Garagen	• Garagen mit Einzelboxen • Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser	20 - 50 35 - 80
	Kirchen, Kapellen		60 - 80
	Kläranlagen		25 - 40
	Kommunalgebäude	• Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen	30 - 60
	Kompostieranlagen		20 - 30
L	Lagerhäuser		20 - 50
	Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude	• Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise	30 - 50 20 - 40
		• Rinder Schweine Leichtbauweise	20 - 30
		• Geflügel Leichtbauweise	20 - 30
Leichtbauten	• Schutzdächer • Traglufthallen • Wellblech- und Holzschuppen	15 - 30 5 - 15 15 - 30	
M	Markthallen	• Massivbauweise • Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion	30 - 50 20 - 40
	Müllverbrennungsanlagen		20 - 30
P	Pumpenhäuser, Trafo- und Schalstationen		25 - 40
S	Schulen	• Schulen / Unterrichtsbauten aller Art	35 - 60
	Silobauten	• Stahlbeton	25 - 40
		• Stahl	20 - 30
		• Kunststoff	15 - 25
Sport- und Freizeitanlagen	• Eislaufhallen • Freischwimmbekken, mit Springturm • Hallenbäder • Tennishallen • Tribünen • Turn- und Sporthallen	25 - 40 25 - 40 25 - 40 25 - 40 15 - 30 30 - 50	
T	Tankstellen u. Autowaschanlagen		10 - 20
W	Wintergärten		20 – 30
	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	• Miet- und Eigentumsgebäude • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude • bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit)	50 - 80 50 - 80 100 - 120



Stadtgemeinde Baden bei Wien

abgefertigt am 22. Sep. 2008

BAUANGELEGENHEITEN • BAUBEHÖRDE
A 2500 Baden • Hauptplatz 1 • Tel. +43(0)2252 86 800 375
Fax +43(0)2252 86 800 360 • E-Mail: baubehoerde@baden.gv.at
Internet: www.baden.at

Weiterleitung am

25. Sep. 2008

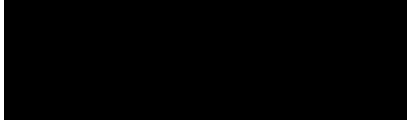
an die Buchhaltung

Öffnungszeiten:
Montag, Dienstag und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag von 16:00 bis 19:00 Uhr

Ing. Vock / Stl
Tel. +43 (0)2252 86800 395
E-Mail: walter.vock@baden.gv.at

Baden, 18.09.2008

Bauangelegenheiten | Baubehörde



Zahl: BAU-7011-2003 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Argtim HANI, Josefsplatz 3, Errichtung von 4 Wohneinheiten im Dachgeschoß
Amtsvermerk – Fertigstellung

Mit Bescheid vom 04.04.2003 und 17.11.2005 wurde die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Errichtung von 4 Wohneinheiten im Dachgeschoß in Baden, Josefsplatz 3, auf Parz.Nr. 352/5, EZ 72, KG Baden, erteilt.

Nunmehr wurde mit Schreiben vom 20.05.2008, ha. eingelangt am 15.09. 2008, die Fertigstellung gemäß § 30 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996 angezeigt und die vorgeschriebenen Befunde und Nachweise, samt Bauführerbescheinigung, vorgelegt.

Aufgrund dieser vollständigen Fertigstellungsanzeige kann das Bauverfahren als abgeschlossen angesehen und darf das Bauwerk im Sinne des § 23 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 benützt werden.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 81,60 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:

Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von EUR 81,60

Die Bürgermeisterin
i. A.

DI Georg Kaiser
Stadtbaudirektor



Beilage:

1 Zahlschein - **Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!**

Ergeht an:

1. Bewilligungswerber: Argtim HANI, Hölzlgasse 15/9, A-3400 Klosterneuburg
2. Bauführer: A. Hani Bau GesmbH, Hofkirchnergasse 7-9, A-3400 Klosterneuburg
3. sonstiger Beteiligter: Abteilung Abgabenangelegenheiten inkl. Berechnungsdaten
4. sonstiger Beteiligter: Finanzamt Baden (Beilage: Parie D - Plan und Beschreibung)

7 Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, **Österreichisches Wohnhandbuch 2023**, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, **BKI Baukosten Gebäude (2024)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6 (2024)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Freianlagen F9 (2024)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, **Immobilienbewertung Österreich (2022)**, 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien (2019)**, 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer | Hergenröder | Strunck, **Typische Bauschäden im Bild (2019)**, 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, **Der Nutzungsdauerkatalog 2020**, Graz
- Humpel | Stabentheiner | Vonkilch, **Wohnrecht 2023 Band 1 und 2**, Wien: MANZ Verlag
- Immolex (2020 – 2023), Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)**, 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, **Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)**, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, **Liegenschaftsbewertung (2017)**, 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, **WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2022)**, 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodingner | Ziller, **Immobilienbewertung im Steuerrecht (2020)**, 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, **Residualwertverfahren (2016)**, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, **Immobilienökonomie Band I (2008)**, 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): **Architektur der Bauschäden**, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, **Der Wert von Immobilien (2011)**, 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, **Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen (2020)**. Band 1 – 4.
- Urschel, **Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft (2010)**, Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH | **Digitale Baurägerdatenbank | 2024**
- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht | 2015 bis 2024**
- Immounited GmbH | **Immomapping | 2024**
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel | 2024**

8 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2025)</i>	8
<i>Abbildung 2: Gemeinde Baden (vgl. Microsoft Corporation 2025)</i>	11
<i>Abbildung 3: Mikrolage der Liegenschaft (vgl. Microsoft Corporation 2025)</i>	12
<i>Abbildung 4: Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2025)</i>	14
<i>Abbildung 5: Flächenwidmungsplan (vgl. Stadtgemeinde Baden 2025)</i>	15
<i>Abbildung 6: Abfrage Altlasten-GIS (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2025)</i>	16
<i>Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)</i>	17
<i>Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2025)</i>	18
<i>Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)</i>	19
<i>Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2025)</i>	20
<i>Abbildung 11: Straßenansicht Josefsplatz Zugang (Eigene Fotoaufnahme)</i>	27
<i>Abbildung 12: Grundriss Wohnung Top D 3 (Einreichplan 03.12.2002)</i>	29
<i>Abbildung 13: Dachterrasse - Wohnung Top D 3 (Einreichplan 03.12.2002)</i>	30
<i>Abbildung 14: Grundriss Wohnung Top D 4 (Einreichplan 17.05.2005)</i>	32
<i>Abbildung 15: Lageplan mit Verortung der KFZ-Stellplätze (Einreichplan 03.12.2002)</i>	33
<i>Abbildung 16: KFZ-Stellplätze (eigene Fotoaufnahme)</i>	33
<i>Abbildung 17: Schnitt (Einreichplan 03.12.2002)</i>	34
<i>Abbildung 18: Schnitt (Einreichplan 17.05.2005)</i>	34
<i>Abbildung 19: Schnitt (Einreichplan 03.12.2002)</i>	35
<i>Abbildung 20: Schnitt (Einreichplan 03.12.2002)</i>	35
<i>Abbildung 21: Südwest Ansicht – Straßenperspektive Josefsplatz (Einreichplan 03.12.2002)</i>	35

9 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, z.B. Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruchkosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern um Erfahrungswerte, die als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen sind.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen

und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie z.B. baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.
- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, d.h. ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, d.h. mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungsverpflichtungen, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, d.h. ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, z.B. Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswertermittlung grundsätzlich – d.h. auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Kontaminierung

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachten auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.