

## CHRISTIAN NEUHOLD

BMSTR. DIPL.-ING. (FH) | M.A.

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIEN | IMMOBILIENTREUHÄNDER

+43 650 68 91 358

christian@neuholdundpartner.at

## STEFAN CSEJTEI

MAG. | MBA

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIEN | IMMOBILIENTREUHÄNDER

+43 664 61 26 965

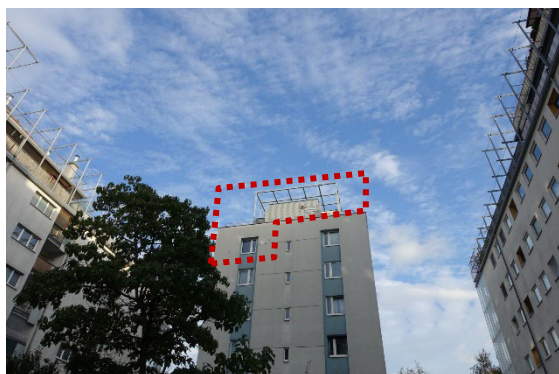
stefan@neuholdundpartner.at

+  
**NEUHOLD  
PARTNER**

ImmobilienWERTschätzung GmbH

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert



- Liegenschaft: **1200 Wien, Brigittenauer Lände 160-162**
- Liegenschaftsart: **Eigentumswohnung Wohnung 14 (WE-Objekt), Bauteil 2, Stiege 9**
- Grundbuchdaten: **KG 01620 Brigittenau, EZ 5875, GST-NR 3778/10  
Wohnung 14 (B-LNR 326)**
- Eigentümer: **Rainer Walter, geb. am 18.09.1968 (Anteil: 121/22489)**
- Zweck: **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im laufenden  
Schuldenregulierungsverfahren (GZ.: 18 S 18/24 h, BG Leopoldstadt)**
- Stichtag: **14.10.2024**

**Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH**

**SV Prok. Sylvia Györfy | SV GF DI (FH) Christian Neuhold, M.A. | SV Mag. Stefan Csejtei, MBA (Partner)**

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

**GRAZ** Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150

E. office@neuholdundpartner.at | W. www.neuholdundpartner.at

Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ÜBERBLICK</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG</b>                          | <b>5</b>  |
| 2.1       | AUFTRAGGEBER   | 5         |
| 2.2       | GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER                                     | 5         |
| 2.3       | OBJEKT, BEWERTUNGSGEGENSTAND                                     | 5         |
| 2.4       | ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS                                   | 5         |
| 2.5       | BEWERTUNGSSTICHTAG   | 5         |
| 2.6       | BESICHTIGUNG UND BESICHTIGUNGSTEILNEHMER                         | 5         |
| 2.7       | UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG                          | 6         |
| 2.8       | ABKÜRZUNGEN  | 7         |
| 2.9       | ALLGEMEINE ANNAHMEN UND HINWEISE HINSICHTLICH DER BEWERTUNG      | 8         |
| 2.9.1     | VERWENDUNGSZWECK UND VERTRAULICHKEIT                             | 8         |
| 2.9.2     | VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG, HINWEISE, ANNAHMEN                    | 8         |
| 2.10      | UMSATZSTEUER   | 11        |
| 2.11      | GESETZLICHE GRUNDLAGEN, ÖNORM, STAND DER WISSENSCHAFT            | 12        |
| 2.12      | UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS                                | 12        |
| 2.13      | AUSFERTIGUNG   | 12        |
| <b>3.</b> | <b>BEFUND</b>  | <b>13</b> |
| 3.1       | LAGE UND ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG                    | 13        |
| 3.1.1     | LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN   | 13        |
| 3.1.2     | STANDORTBEWERTUNG  | 21        |
| 3.1.3     | UMGEBUNGSFOTOS:  | 24        |
| 3.1.4     | MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT                        | 25        |
| 3.1.5     | VERKEHRSVERHÄLTNISSE (ÖFFENTLICH UND INDIVIDUELL)                | 26        |
| 3.1.6     | VER- UND ENTSORGUNG  | 27        |
| 3.2       | RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGEN                                | 27        |
| 3.3       | TECHNISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE BESCHREIBUNG (GEBÄUDE, WE OBJEKT) | 34        |
| 3.3.1     | BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE                                  | 34        |
| 3.3.2     | FOTOS DER WOHNHAUSANLAGE   | 34        |
| 3.3.3     | BESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 14                                      | 35        |
| 3.3.4     | FOTOS DER WOHNUNG W 14 / STG. 9                                  | 39        |
| 3.4       | INFORMATIONEN DER HAUSVERWALTUNG, RÜCKLAGE                       | 42        |
| 3.5       | BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND                                       | 43        |
| 3.6       | STEUERLICHER EINHEITSWERT  | 44        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>4.</b> | <b>GUTACHTEN</b>   | <b>45</b> |
| 4.1       | ALLGEMEINES  | 45        |
| 4.2       | METHODE DER WERTERMITTLUNG                                 | 45        |
| 4.2.1     | ALLGEMEINES  | 45        |
| 4.2.2     | AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS                      | 46        |
| 4.3       | VERGLEICHSWERTERMITTLUNG, VERKEHRSWERT                     | 47        |
| 4.3.1     | ALLGEMEINES  | 47        |
| 4.3.2     | VERGLEICHSPREISE   | 47        |
| 4.3.3     | ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES                            | 49        |
| 4.3.4     | VERKEHRSWERT WE OBJEKTE W 14 / St. 9, DACHTERRASSE, KELLER | 50        |
| 4.3.5     | WERTRELEVANTES ZUBEHÖR                                     | 50        |
| 4.3.6     | ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES                               | 51        |
| <b>5.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>                                     | <b>52</b> |
| <b>6.</b> | <b>BEILAGEN</b>  | <b>53</b> |
| 6.1       | GRUNDBUCHAUZUG (EINGESCHRÄNKT)                             | 53        |
| 6.2       | KATASTERPLAN (DKM)   | 55        |
| 6.3       | FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN                         | 56        |
| <b>7.</b> | <b>LITERATURVERZEICHNIS</b>                                | <b>57</b> |

## 1. Überblick

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Bewertungsgegenstand:</b>     | KG 01620 Brigittenau, EZ 5875,<br>GST-NR 3778/10 eingeschränkt auf WE Objekt<br>B-LNR 326 (Wohnung 14)   |
| <b>Zweck der Wertermittlung:</b> | Ermittlung des Verkehrswertes der<br>bewertungsgegenständlichen<br>Liegenschaftsanteile im laufenden<br>Schuldenregulierungsverfahren (GZ: 18 S<br>18/24 h). |
| <b>Auftraggeber:</b>             | Knittl Nigl Winkelmayr Rechtsanwälte<br>Porzellangasse 22A/7, 1090 Wien  |
| <b>Bewertungstichtag:</b>        | 14.10.2024   |
| <b>Bewertungsmethodik:</b>       | Vergleichswertverfahren  |
| <b>Bewertungsannahmen:</b>       | Gemäß LBG, keine besonderen Annahmen   |
| <b>Grundfläche:</b>              | 7.681 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>               | ca. 96,70 m <sup>2</sup> ohne Freiflächen  |
| <b>Energieausweis:</b>           | HWB <sub>Ref, SK</sub> 70,1 kWh/m <sup>2</sup> a, f <sub>GEE</sub> 1,18<br>Energieeffizienzklasse „C“  |
| <b>Verkehrswert:</b>             | € 714.000,--   |
| <b>Sachverständiger:</b>         | Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.  |

## 2. Allgemeines und Aufgabenstellung

### 2.1 Auftraggeber

Die *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH*, vertreten durch Herrn Christian Neuhold, in der Folge „Auftragnehmer“, wurde von der Rechtsanwaltskanzlei *Knittl Nigl Winkelmayr Rechtsanwälte*, vertreten durch Herrn Mag. Horst Winkelmayr, Porzellangasse 22A/7, 1090 Wien, als Insolvenzverwalter im Schuldenregulierungsverfahren (GZ 18 S 18/24 h BG Leopoldstadt) *Rainer Walter* (geb. 18.09.1968) in der Folge „Auftraggeber“, beauftragt, den Verkehrswert des gutachtensgegenständlichen Liegenschaftanteils (= Wohnungseigentumsobjekt / Eigentumswohnung) unter Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmender Faktoren zu ermitteln.

### 2.2 Grundbücherlicher Eigentümer

Grundbücherlicher Eigentümer der bewertungsrelevanten Liegenschaftsanteile ist:

**Rainer Walter, geboren am 18.09.1968**  
zu 121/22489 Anteilen, B-LNR 326

### 2.3 Objekt, Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand ist die mit einer Wohnhausanlage bebaute Liegenschaft EZ 5875, KG 01620 Brigittenau, bestehend aus dem Grundstück GST-NR 3778/10, mit der Anschrift 1200 Wien, Brigittenauer Lände 160 – 162. Die Bewertung beschränkt sich auf das Wohnungseigentumsobjekt *Wohnung 14, Stg. 9* (B-LNR 326).

### 2.4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes<sup>1</sup> des gegenständlichen Liegenschaftsanteils (Wohnungseigentumsobjekt) zum festgelegten Stichtag. Das gegenständliche Bewertungsgutachten dient als Grundlage für die weitere Abwicklung des Schuldenregulierungsverfahren GZ 18 S 18/24 h (BG Leopoldstadt) durch den Auftraggeber.

### 2.5 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 14.10.2024, an diesem Tag fand auch die Befundaufnahme statt.

### 2.6 Besichtigung und Besichtigungsteilnehmer

Die Befundaufnahme wurde am 14.10.2024, zwischen ca. 15.20 und 15.40 Uhr von Herrn Christian Neuhold, als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger am oben genannten Datum, im Beisein des Eigentümers Herrn Rainer Walter, durchgeführt.

---

<sup>1</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.25

## 2.7 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

| Unterlagen, Grundlagen   | Quelle  |
|--|---|
| Auftrag vom 20.09.2024   | Auftraggeber  |
| Grundbuchsauszug KG 01620 Brigittenau, EZ 5875, eingeschränkt vom 14.10.2024   | Öffentliches Grundbuch  |
| Grundrissplan des WE-Objekts   | Eigentümer  |
| Kaufvertrag von 1200 Wien, Brigittenauer Lände 160-162, Stiege 9, Top 14 vom 22.09.1999                                  | Eigentümer  |
| Kauf- und WE Vertrag samt Nachtrag   | Hausverwaltung  |
| Energieausweis   | Hausverwaltung  |
| Nutzwertgutachten vom 27.04.2001   | Hausverwaltung  |
| Vorausschau 2025   | Hausverwaltung  |
| Jahresabrechnung 2023  | Hausverwaltung  |
| Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, Verordnung zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument                   | GIS Stadt Wien (Vienna GIS)   |
| Örtliche Befundaufnahme am 14.10.2024  | Auftragnehmer, durchgeführt von SV Christian Neuhold  |
| Fotodokumentation vom 14.10.2024 vom Bewertungsgegenstand, der Wohnhausanlage und allgemeinen Teilen (soweit zugänglich) | Auftragnehmer   |
| Luftbilder   | Google Maps, GIS Stadt Wien (Vienna GIS)  |
| DKM – digitale Katastermappe   | Öffentliches Grundbuch, BEV   |
| Erhebungen im Verdachtsflächenkataster   | Onlinequelle der Republik Österreich  |
| Erhebungen im Lärmkataster   | Onlinequelle der Republik Österreich  |
| Erhebungen im Senderkataster   | Onlinequelle der Republik Österreich  |
| Erhebungen im HORA System  | Onlinequelle der Republik Österreich  |
| Vergleichspreise, Marktdaten   | Erhebungen in der Urkundensammlung ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2024, eigene Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungsdatenbanken; Marktberichte und Fachgespräche |
| Statistiken, demografische Daten   | Statistik Austria, Stadt Wien, Wikipedia  |

## 2.8 Abkürzungen

|             |  |                |   |
|-------------|--|----------------|---|
| A1/A2-LNR   | Laufende Nummer im A1 oder im A2 Blatt | min.           | minimal, mindestens                                     |
| Abb.        | Abbildung                              | Mio.           | Millionen   |
| ABGB        | allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch    | MRG            | Mietrechtsgesetz  |
| Abs.        | Absatz                                 | MV             | Mietvertrag   |
| AfA         | Abschreibung für Abnutzung             | MwSt.          | Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)                           |
| Anm.        | Anmerkung                              | N.N.           | nomen nominandum (noch zu nennender Name / Bezeichnung) |
| ausgen.     | Ausgenommen                            | ND             | Nutzungsdauer   |
| AV          | Aktenvermerk                           | NF             | Nutzfläche (gem. ÖNORM B 1800, MRG, WEG)                |
| BAB         | Bau- und<br>Ausstattungsbeschreibung   | NHK            | Normalherstellkosten                                    |
| Baufl.      | Baufläche                              | Nr.            | Nummer  |
| Baul.       | Baulich                                | o.g.           | oben genannt  |
| BB          | Besondere Bestimmungen                 | o.M.           | ohne Maßstab  |
| betr.       | betreffend                             | ÖEK            | Örtliches Entwicklungskonzept                           |
| BEWIKO      | Bewirtschaftungskosten                 | öff., öffentl. | öffentlich  |
| BGBI.       | Bundesgesetzblatt                      | ÖG             | Öffentliches Gut  |
| BGF         | Bruttogrundfläche (gem. ÖNORM B 1800)  | OIB            | Österreichisches Institut für Bautechnik                |
| BJ          | Baujahr                                | ON             | Ordnungsnummer  |
| BK          | Betriebskosten                         | ÖV             | öffentlicher Verkehr                                    |
| B-LNR       | Laufende Nummer im B Blatt             | p.a.           | pro Jahr  |
| BRI         | Bruttorauminhalt                       | p.m.           | pro Monat   |
| bzw.        | beziehungsweise                        | PAU            | Pauschale   |
| ca.         | circa, ungefähr                        | Pkt.           | Punkt   |
| C-LNR       | Laufende Nummer im C Blatt             | RE             | Reinertrag  |
| D KM        | Digitale Katastralmappe                | REPRP          | Regionales Entwicklungsprogramm                         |
| d.h.        | das heißt                              | RG             | Regelgeschoss   |
| div.        | diverse                                | RH             | Raumhöhe  |
| dzt.        | Derzeit                                | RND            | Restnutzungsdauer                                       |
| EH / EHP    | Einheit / Einheitspreis                | RoE            | Rohrertrag  |
| EO          | Exekutionsordnung                      | ROE            | Return on Equity  |
| etc.        | et cetera                              | ROI            | Return on Investment                                    |
| ETW         | Eigentumswohnung                       | S              | Seite   |
| EVU         | Energieversorgungsunternehmen          | s              | siehe   |
| EW          | Einheitswert                           | sog.           | Sogenannt   |
| EZ          | Einlagezahl(en)                        | STEK           | Stadtentwicklungskonzept                                |
| Ff          | folgende                               | stRsp          | ständige Rechtsprechung                                 |
| FLÄWI       | Flächenwidmungsplan                    | SV             | Sachverständiger  |
| FN          | Firmenbuchnummer                       | Top, TOP       | Bezeichnung WE Objekt oder Mietobjekt                   |
| GA          | Gutachten                              | tw.            | teilweise   |
| GB          | Grundbuch                              | TZ             | Tagebuchzahl  |
| gem.        | gemäß                                  | u.a.           | unter anderem, unten angeführt                          |
| ges.        | gesamt                                 | u.E.           | unseres Erachtens                                       |
| ggf.        | gegebenenfalls                         | u.U.           | unter Umständen   |
| ggst.       | gegenständlich                         | uam            | und andere mehr   |
| GIS         | Geografisches Informationssystem       | udgl.          | und dergleichen   |
| GND         | Gesamtnutzungsdauer                    | USt.           | Umsatzsteuer  |
| GST-NR, GST | Grundstück                             | usw.           | und so weiter   |

|                                    |                                 |   |  |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|
| GZ                                 | Geschäftszahl                   | V   | Vervielfältiger                                |
| HMZ                                | Hauptmietzins                   | v.a.  | vor allem                                      |
| HQ100                              | 100-jähriges Hochwasser         | vgl.  | vergleiche                                     |
| HQ30                               | 30-jähriges Hochwasser          | vH  | von Hundert                                    |
| idF                                | in der Fassung, in der Folge    | VKP   | Verkaufspreis                                  |
| idgF                               | in der geltenden Fassung        | VPI   | Verbraucherpreisindex                          |
| idR                                | in der Regel                    | w.o.  | wie oben                                       |
| inkl.                              | Inklusive                       | w.o.a.                                      | wie oben angeführt                             |
| insb.                              | insbesondere                    | WEG   | Wohnungseigentumsgesetz                        |
| IPS                                | Immobilienpreisspiegel          | WHG, Whg.                                   | Wohnung  |
| iSd                                | im Sinne des                    | WKO   | Wirtschaftskammer Österreich                   |
| iVm                                | in Verbindung mit               | z.B.  | zum Beispiel                                   |
| k.A.                               | keine Angabe                    | z.T.  | zum Teil                                       |
| kaufm.                             | kaufmännisch                    | ZL  | Zinsliste, Mietzinsliste                       |
| KG                                 | Katastralgemeinde               | <b>Gebäudebeschreibung:</b>                 |  |
| KM                                 | Kilometer                       | DG  | Dachgeschoss                                   |
| KO                                 | Konkursordnung                  | EG  | Erdgeschoss                                    |
| KP                                 | Kaufpreis                       | KG  | Kellergeschoss                                 |
| KV                                 | Kaufvertrag                     | OG  | Obergeschoss                                   |
| LBG                                | Liegenschaftsbewertungsgesetz   | UG  | Untergeschoss                                  |
| LD                                 | Lebensdauer                     | <b>Gerichts- und Behördenbezeichnungen:</b> |  |
| LGBL.                              | Landesgesetzblatt               | BG, LG                                      | Bezirksgericht, Landesgericht                  |
| LNR                                | Laufende Nummer                 | OGH   | Oberster Gerichtshof                           |
| lt.                                | laut                            | OLG   | Oberlandesgericht                              |
| m, m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> | Meter, Quadratmeter, Kubikmeter | VfGH, VwGH                                  | Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof |
| m.E.                               | meines Erachtens                | BH  | Bezirkshauptmannschaft                         |
| MA                                 | Magistratsabteilung             | FA  | Finanzamt                                      |
| max.                               | maximal                         | Gde   | Gemeinde                                       |

## 2.9 Allgemeine Annahmen und Hinweise hinsichtlich der Bewertung

### 2.9.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich, dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht zur Vorlage bei Dritten. Jedwede Haftungen des Auftragnehmers gegenüber unbeteiligten Dritten aus welchem Titel und welchem Grund auch immer sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

### 2.9.2 Vollständigkeitserklärung, Hinweise, Annahmen

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen.

- *Gemäß ÖNORM B-1802-1 ist festzuhalten, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Auftragnehmer wird jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert angeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.<sup>2</sup>*
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bücherliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.
- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>), Rauminhalte in Kubikmeter (m<sup>3</sup>).
- Die Nutzflächen wurden den vom Eigentümer / Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand angenommen (sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden). Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße, als auch nicht für die Richtigkeit der allenfalls vorhandenen Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.
- Bestandverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der

---

<sup>2</sup> vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4

haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden. Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, liegen den Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom Auftragnehmer mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die bescheidgemäße Errichtung und die baubehördlich genehmigte Benützbarkeit der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- Es wurde keine Einsicht in Bauakten genommen. Der Bestand lässt sich aus den vorhandenen Unterlagen ableiten.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Sofern neue Unterlagen und Informationen vorliegen, die zu einer Änderung der Ergebnisse führen können, behält sich der Auftragnehmer eine kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.
- Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, werden seitens des Auftragnehmers Einschätzungen und Annahmen getroffen.
- Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder der Auftragnehmer vom Auftraggeber angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, so wird dies als eine besondere Annahme bezüglich des Bewertungsgegenstandes dargestellt (z.B. im Rahmen des Auftrages oder etwa in Bezug auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.). Auf solche Annahmen wird im Gutachten hingewiesen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wird auf den erteilten Auftragsumfang verwiesen.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Betriebsmittel und besondere betriebliche Geräte (Betriebseinrichtungen) etc. sind - sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden - im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Alle Wertmeinungen unterliegen einem gewissen Maß an Unsicherheit und Subjektivität. Die gegenständliche Bewertung wurde in der Zeit einer gewissen Marktinstabilität erstellt. Die gegenwärtigen Turbulenzen und Unsicherheiten auf den Finanzmärkten könnten dazu führen, dass die Annahmen zu Bauzeiten und zukünftigen Verwertungserlösen schwieriger vorherzusagen sind, als dies in einem stabileren Markt mit einem guten Maß an Marktbeweisen der Fall wäre. Es ist jedoch zu beachten, dass die Nachfrage nach modernem Wohnraum in Ballungsräumen aufgrund demographischer Entwicklungen nach wie vor gegeben ist. Finanzierungsschwierigkeiten, insbesondere für Endkunden, sind jedoch im Moment evident. Jede wesentliche Abweichung von den Projektionen von Einnahmen und Ausgaben, auf denen die gegenständlichen Wertvorstellungen beruhen, könnte daher einen wesentlichen Einfluss auf die *vorliegenden* Wertvorstellungen haben.

## 2.10 Umsatzsteuer

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften werden ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung eingeführt.

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998, mit welchem unter anderem auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft, wodurch Umsätze von Grundstücken als steuerpflichtig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes behandelt werden können. Aus diesem Grund ist nachstehender Hinweis obligat:

Sollte die Liegenschaft mit *in Rechnung-Stellung* der derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % verwertet werden, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Dabei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte der Bewertungsgegenstand ohne Verrechnung der Umsatzsteuer veräußert werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen.

### **2.11 Gesetzliche Grundlagen, ÖNORM, Stand der Wissenschaft**

Der Auftragnehmer bestätigt, dass das vorliegende Gutachten nach den Grundsätzen des LBG, der ÖNORM B 1802-1 sowie dem Stand der Wissenschaft erstellt wurde.

### **2.12 Unabhängigkeit des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer erfüllt den Auftrag objektiv, unparteilich und unabhängig. Es wird versichert, dass keine Interessenskonflikte hinsichtlich des Auftrages bestehen.

### **2.13 Ausfertigung**

Befund und Gutachten werden ausschließlich in digitaler Form erstellt. Die digitale Ausfertigung wird dem Auftraggeber übermittelt, während eine Sicherungskopie beim Auftragnehmer archiviert wird. Weitere digitale Kopien stehen dem Auftraggeber auf Anfrage zur Verfügung.

## 3. Befund

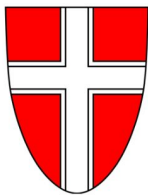
### 3.1 Lage und allgemeine Liegenschaftsbeschreibung

#### 3.1.1 Liegenschaft allgemein

Bei der bebauten Liegenschaft EZ 5875, inneliegend in der KG 01620 Brigittenau, handelt es sich um ein ortstypisches Wohngebäude in sehr guter Lage mit einer bürgerlichen Grundfläche von 7.681 m<sup>2</sup>, gelegen in der Brigittenauer Lände 160 – 162, 1200 Wien (in der Folge als „Liegenschaft“ bezeichnet). Die Liegenschaft befindet sich in einer Ruhelage im 20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau). Das Niveau der Liegenschaft ist eben, die Form ist polygonal. Die Liegenschaft stellt eine ortstypische teilweise geschlossene Bebauung mit einer mehrgeschoßigen Wohnhausanlage dar. Die Gegend rund um das gegenständliche Objekt kann als sehr gute Wohngegend klassifiziert werden.

#### Makrolage<sup>3</sup>:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.



Wien ist die Bundeshauptstadt von Österreich. In der Funktion als eigenständiges Bundesland mit einer Fläche von ca. 414,87 km<sup>2</sup> ist Wien das kleinste Bundesland Österreichs und liegt inmitten des Bundeslandes Niederösterreich. Wien ist mit ca. 2.005.760 Menschen (Stand 01.01.2024) die größte Stadt Österreichs, im Großraum der Bundeshauptstadt leben mit etwa 2,8 Mio. Menschen mehr als ein Viertel aller Österreicher.

Aufgrund des Sonderstatus als Bundesland und Statutarstadt zugleich, verfügt Wien unter den Bundesländern über den größten Anteil von Verkehrs- und Bauflächen gemessen an seiner Größe. Betrachtet man die Gesamtfläche von Wien, so ist erkennbar, dass 11,3 % der Gesamtfläche als bebauter Land, 11,1 % als Straßenverkehrsflächen, 2,2 % als Gleiskörper, 28,4 % als Gartenflächen, 4,5 % als Wasserflächen, 17,8 % als Waldflächen, 14,8 % als landwirtschaftliche Nutzflächen und 1,6 % als Weinanbaufläche genutzt werden. Wien trägt dazu noch die Funktion als Verwaltungs-, Kultur- und Bildungshauptstadt.

**Geografische Lage:** Wien, bestehend aus 23 politischen Bezirken und 89 Katastralgemeinden, ist die Bundeshauptstadt von Österreich und liegt verkehrsgünstig an der Donau zwischen dem Alpenostrand und dem pannonischen Raum.

**Verkehrsanbindung:** In Wien laufen praktisch alle wichtigen Hauptverkehrsverbindungen Österreichs zusammen. Ein umfangreiches Netz an Autobahnen und Schnellstraßen umzieht Wien. Die nationale und internationale Erreichbarkeit ist ebenso über wichtige Bahnverbindungen gegeben. Innerstädtisch besteht ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr über U-Bahnen, S-Bahnen sowie Straßenbahn- und Buslinien. Der Flughafen Schwechat befindet sich ca. 35 km oder ca. 30 min Fahrzeit vom Stadtzentrum entfernt.

<sup>3</sup> Vgl. eigene Erhebungen, Stadt Wien, [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

- Einwohner:** Wien selbst verzeichnet in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum an Einwohnern. Per Stichtag 01.01.2024 wird die Einwohnerzahl mit ca. 2.005.760 Millionen Einwohnern ausgewiesen. Auch der Großraum um Wien wächst zukünftig zu einem Ballungsraum zusammen.
- Lebensqualität:** Die Region bietet ihren Einwohnern ein hohes Maß an Lebensqualität, ein ausgezeichnetes Angebot an Bildung und Kultur sowie eine Vielfalt an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, welche im Besonderen durch den Wienerwald und die näheren Erholungsgebiete in Niederösterreich gewährleistet werden.
- Wirtschaft:** Die Wirtschaft in Wien und rund um Wien belebt die gesamte Ostregion. Viele nationale und internationale Unternehmen besitzen hier strategisch wichtige Standorte.
- Demografie:** Für Wien wird von 2023 bis 2050 ein Zuwachs an Einwohnern von + 12,46 % (absolut: + 242.749 Einwohner) prognostiziert (Stand ÖROK 2021).
- Allgemeine Daten:** Fläche des Stadtgebietes ..... 414,87 km<sup>2</sup>  
Zahl der Katastralgemeinden ..... 89  
Zahl der Stadtbezirke ..... 23



Abbildung: Lage der Region Wien (Quelle: Google Maps)

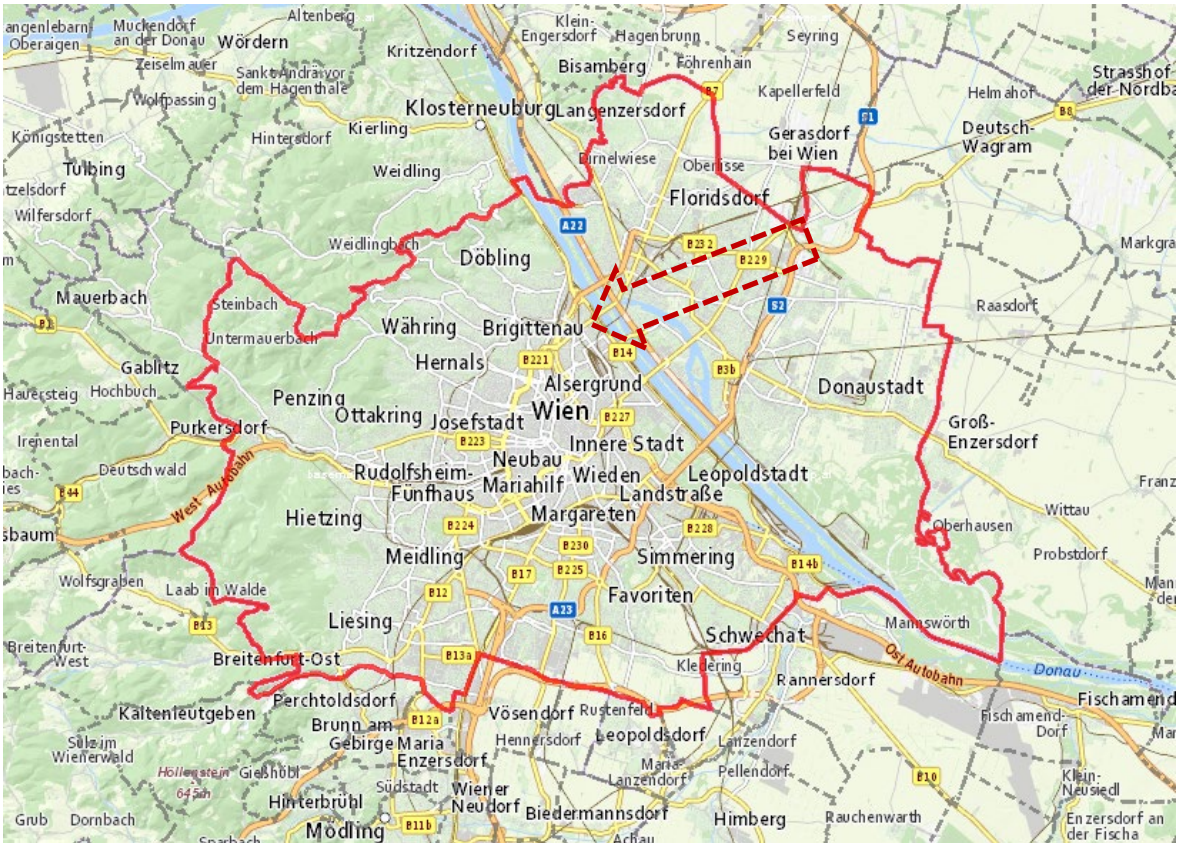


Abbildung: Makrolage Wien, Pfeil Lage des Bezirks Brigittenau in Wien (Quelle: Geoland)



Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk (Quelle: Google Maps)

## Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau in der Katastralgemeinde Brigittenau.



Der Bezirk Brigittenau liegt im nordöstlichen Teil des Zentrums von Wien und weist eine Fläche von ca. 5,67 km<sup>2</sup> auf. Brigittenau ist im Westen durch den Donaukanal begrenzt, welcher den Bezirk von Döbling im Nordwesten und dem Alsergrund im Südwesten trennt. Im Osten bildet das linke Ufer der Donau (Donauinsel) die Grenze zum Bezirk Floridsdorf. Südöstlich der Brigittenauer Brücke treffen die Bezirksgrenzen der Brigittenau, Floridsdorf, der Donaustadt und der Leopoldstadt zusammen, wobei die Südgrenze der Brigittenau die Nordgrenze der Leopoldstadt bildet.

Die Brigittenauer Flächennutzung teilt sich in 38,7 % Baufläche, 7,9 % Grünflächen, 32,9 % Verkehrsflächen sowie 20,9 % Gewässer. Bemerkenswert hierbei ist, dass der Bezirk Brigittenau mit dem geringen Anteil an Grünfläche im unteren Drittel der Wiener Gemeindebezirke liegt, mit dem Anteil an Verkehrsflächen ist es der vierthöchste Wert in Wien.

Der Bezirk Brigittenau setzt sich aus zwei ehemals nicht zusammengehörigen Ortschaften zusammen, der namensgebenden Brigittenau und Zwischenbrücken. Eine weitere Gliederung des Bezirksgebietes besteht in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in welchen die Zählsprenkel des Gemeindebezirkes zusammengefasst sind. Die acht Zählbezirke der Brigittenau sind Kapaunplatz, Zwischenbrücken, Brigittaplatz, Lorenz-Müller-Gasse, Wallensteinstraße, Wexstraße, Höchstädtplatz und Nordwestbahnhof.

Der 20. Wiener Stadtbezirk gehört zu den am dichtesten besiedelten Bezirken von Wien. Gemäß aktuellem Leitbild zur Stadtentwicklung der Stadt Wien wird ein Wachstum des Bezirkes um 12.000 Menschen vor allem durch Zuzug zum Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof prognostiziert. Der Bezirk Brigittenau beherbergt (mit Stand 01.01.2024) 86.930 Einwohner, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 15.332 Einwohner/km<sup>2</sup>.



Abbildungen: Lage in Wien bzw. Bezirksteile des 20. Wiener Gemeindebezirkes (Quelle: Wikipedia)

**Lage:** Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Bezirkes Brigittenau.

**Zufahrt:** Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional über die A22 Donauufer Autobahn sowie über die B226 und Klosterneuburger Straße.

Die öffentliche Anbindung in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft ist in Form eines Bahnhofs sowie einer U-Bahnstation in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die Anbindungen an den öffentlichen Verkehr werden weiter unten detaillierter beschrieben.

Das Stadtzentrum von Wien (Stephansplatz) befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,4 km bzw. 16 min Fahrzeit. Die sehr gute Erreichbarkeit der Liegenschaft über den Individualverkehr ist somit gegeben.

**Infrastruktur:** Sämtliche, für eine Wohngegend notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen (Volksschulen, höhere Schulen), Kinderversorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen (Ärzte, Therapeuten, Krankenhäuser), Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie der öffentliche Verkehr sind in der Umgebung in einem sehr guten Ausmaß vorhanden.

**Umgebung, Bezirk:** Das direkte Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist geprägt von idR großvolumiger Wohnbebauung eher neuerer Bauepochen, sowie von diversen Gewerbeobjekten.

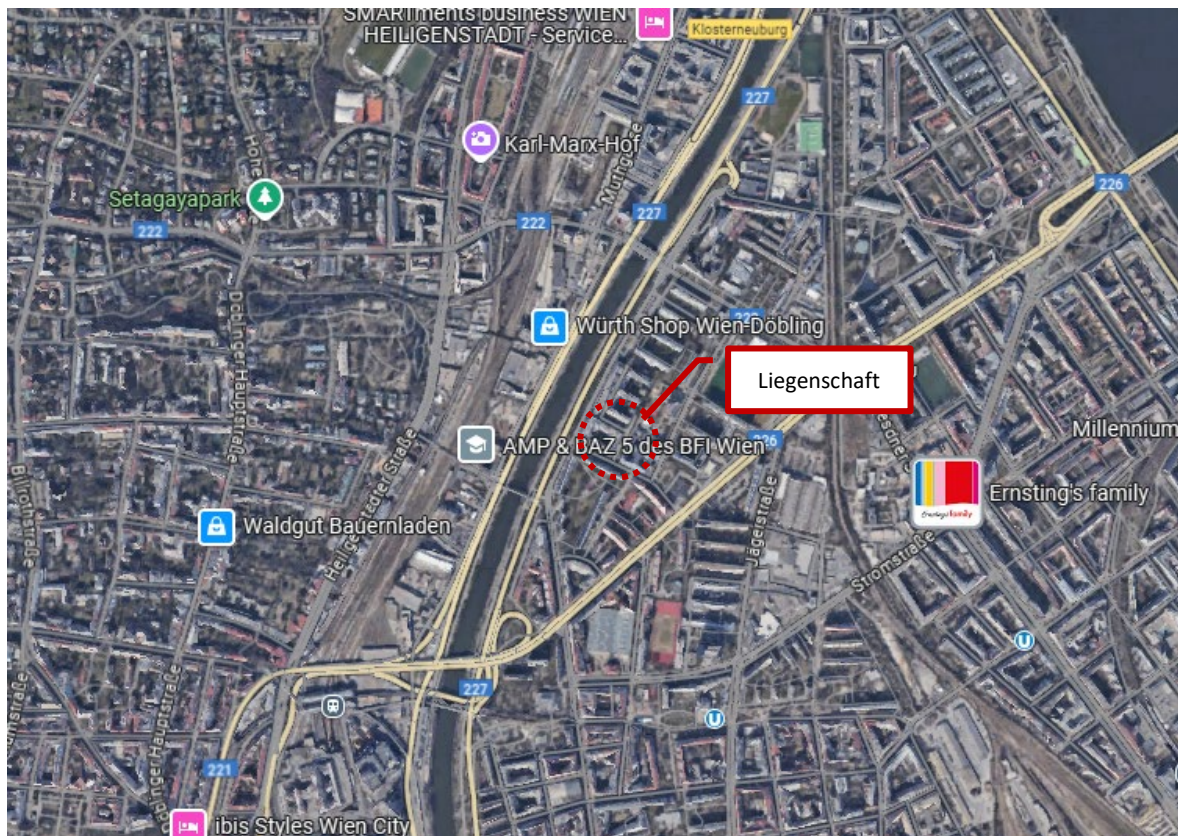


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

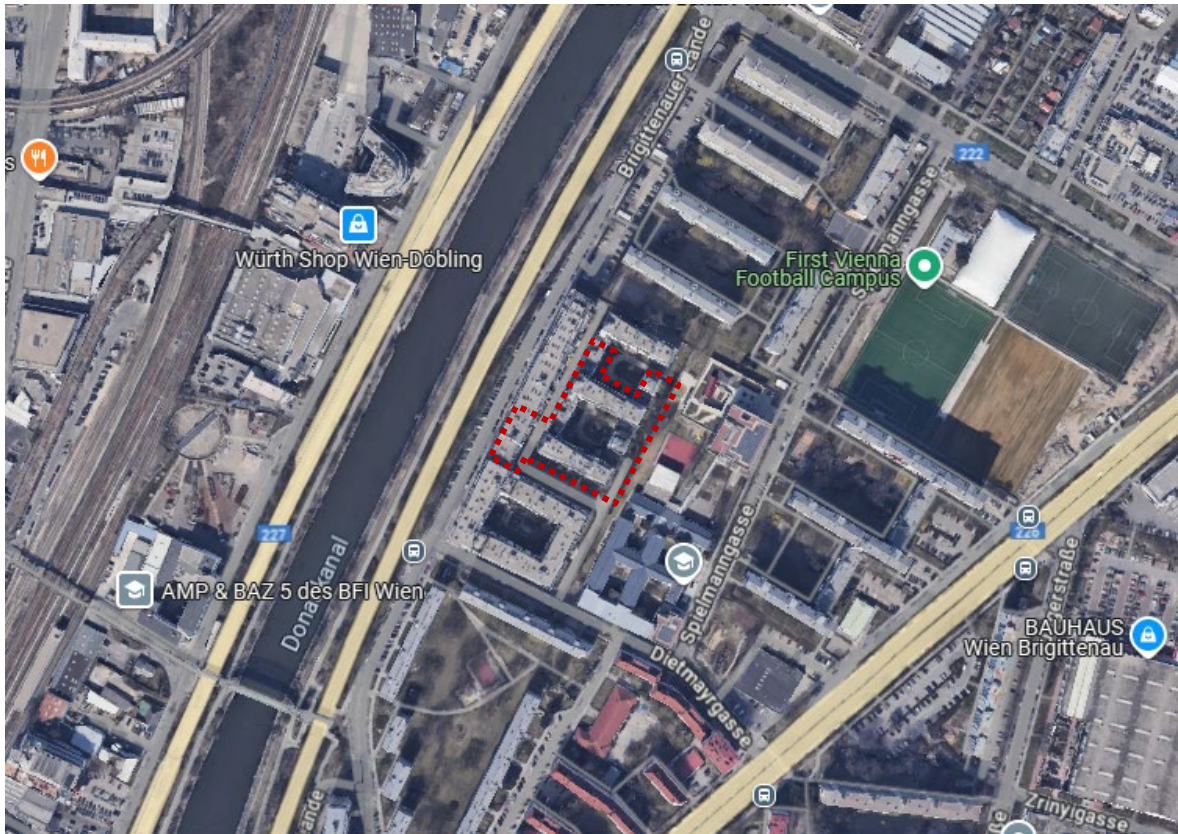


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

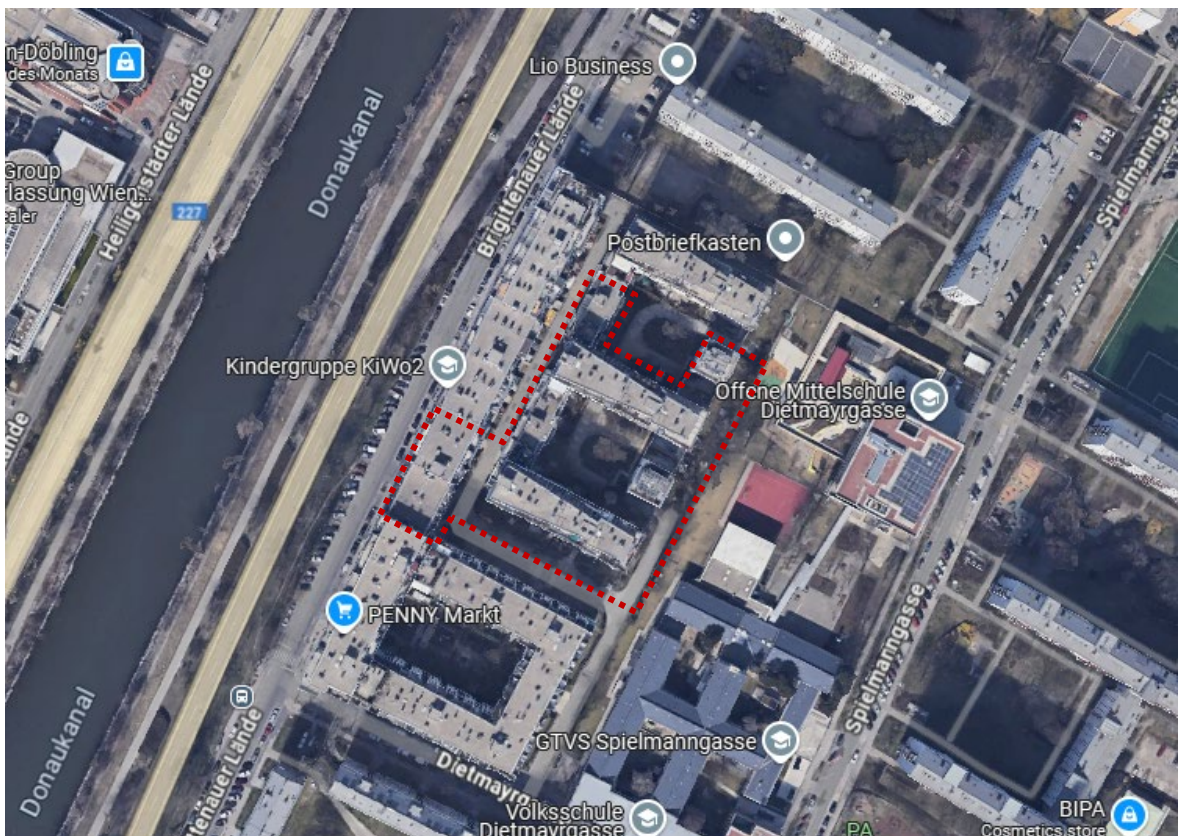


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

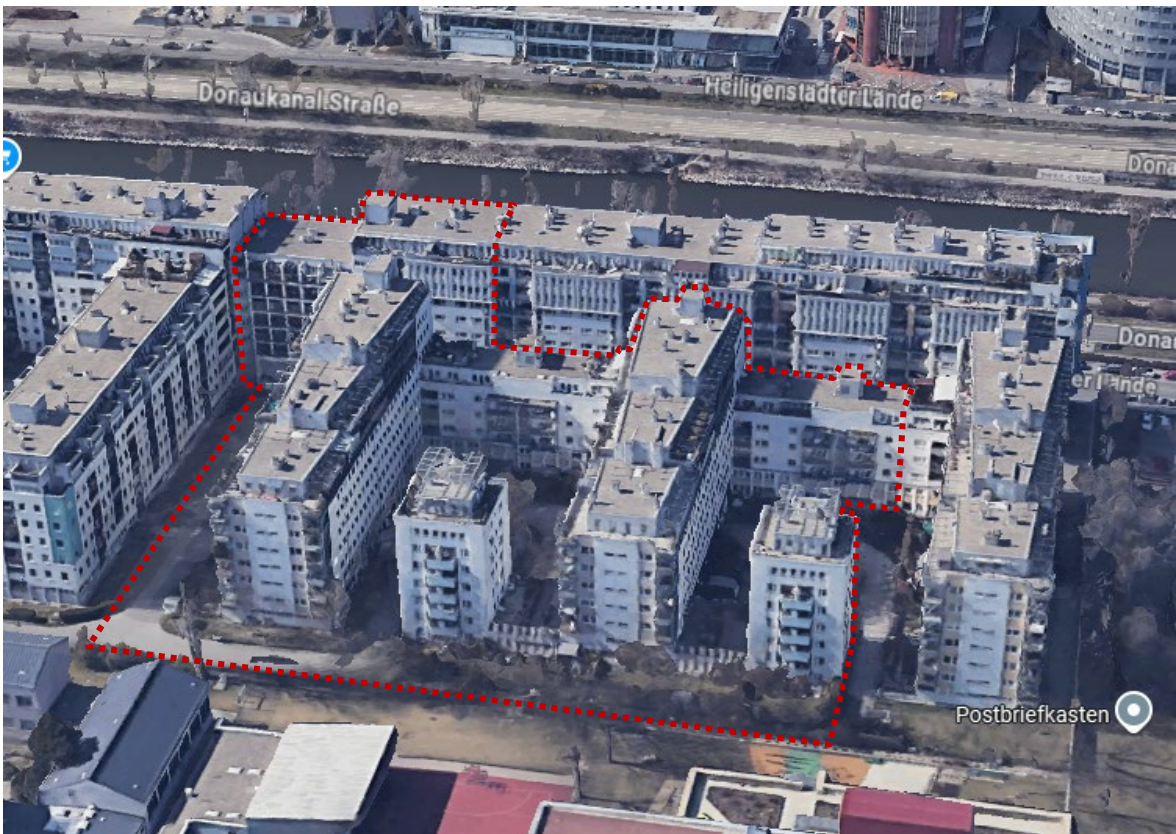


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

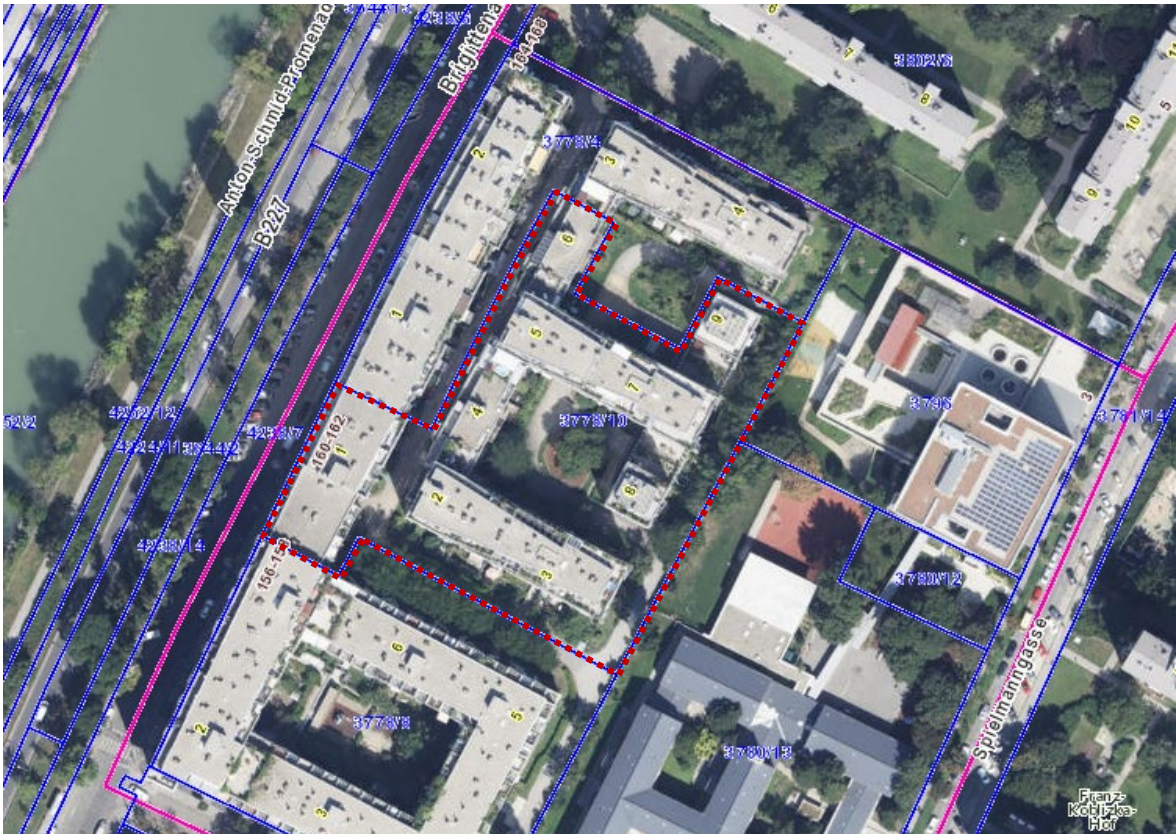


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Vienna GIS)



Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Vienna GIS)

### 3.1.2 Standortbewertung

| Standortbewertung "Wohnen"<br>Brigittenauer Lände 160-162, 1200 Wien | ausgezeichnet | sehr gut | gut | mittelmäßig | unterdurchschnittlich | sehr schlecht |
|--|---------------|----------|-----|-------------|-----------------------|---------------|
| Überregionale Anbindung  |               | X        |     |             |                       |               |
| Erreichbarkeit Individualverkehr                                     |               | X        |     |             |                       |               |
| Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr                                  |               | X        |     |             |                       |               |
| Infrastruktur örtlich  | X             |          |     |             |                       |               |
| Infrastruktur regional   | X             |          |     |             |                       |               |
| Nähe zum Zentrum   |               |          | X   |             |                       |               |
| Zukünftige Entwicklung   | X             |          |     |             |                       |               |
| Nähe zu Naherholungsräumen, Grünanlagen                              |               | X        |     |             |                       |               |
| Eignung Wohnzwecke   |               | X        |     |             |                       |               |
| Situation Immissionen  |               |          | X   |             |                       |               |

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

In Ergänzung der bereits genannten Standortmerkmale werden hier noch wesentliche Kriterien, die in die Standortbewertung einfließen, beschrieben:

#### Entwicklung des Bezirks und örtliche Demografie<sup>4</sup>:

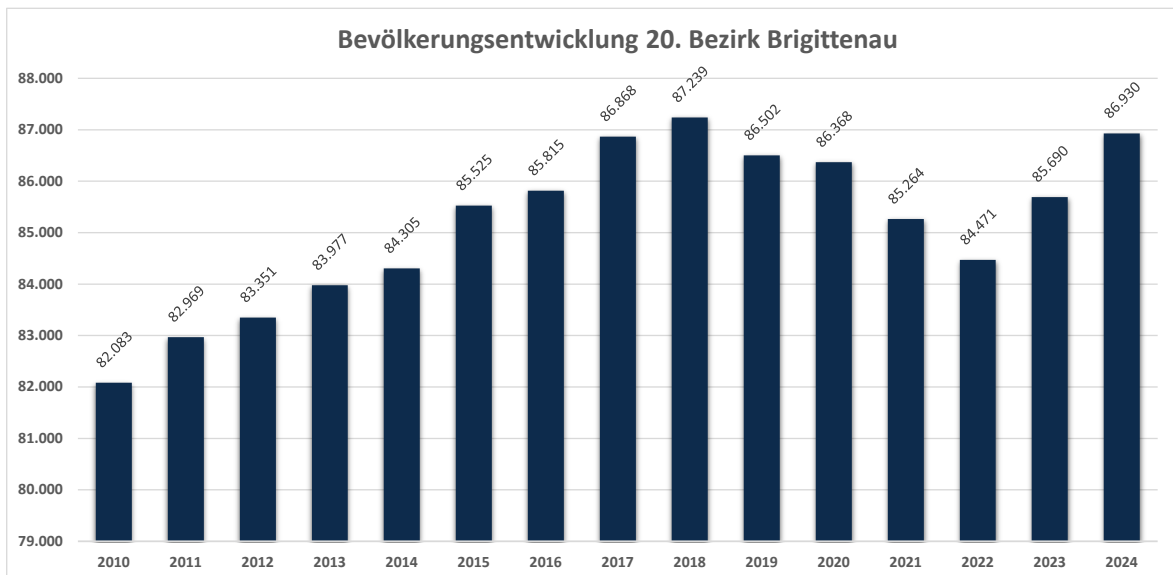


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung des 20. Wiener Gemeindebezirks (Quelle: www.wien.gv.at)

Die Statistik zeigt die Bevölkerungsentwicklung im 20. Bezirk Brigittenau von 2010 bis 2024. Die Einwohnerzahl stieg von **82.083** im Jahr 2010 auf einen Höchststand von **87.129** im Jahr 2018. Danach kam es zu einem Rückgang bis **2021** (83.264 Einwohner), bevor die Zahlen wieder anstiegen und im Jahr **2024** bei **86.530** lagen. Insgesamt ist ein langfristiger Bevölkerungsanstieg mit einem temporären Rückgang zwischen 2018 und 2022 zu erkennen.

<sup>4</sup> vgl. Statistik Austria, Stadt Wien, EHL Wohnungsmarktbericht 2024

Es ist also davon auszugehen, dass es sich beim Bezirk Wieden auch weiterhin um ein moderates Zuzugsgebiet handelt, in dem Wohnraum auch zukünftig stark nachgefragt werden wird. Die Entwicklungsprognose für den Standort ist somit als „sehr gut“ zu bezeichnen. Gemäß ÖROK Prognose 2021 wird von 2024 bis 2034 ein Bevölkerungszuwachs im Bezirk Brigittenau von ca. 1.072 Bewohnern (ca. + 3,23 %) erwartet. Bis 2050 wird ein Zuwachs von ca. 2.445 neuen Bewohnern (ca. + 7,37 %) prognostiziert.

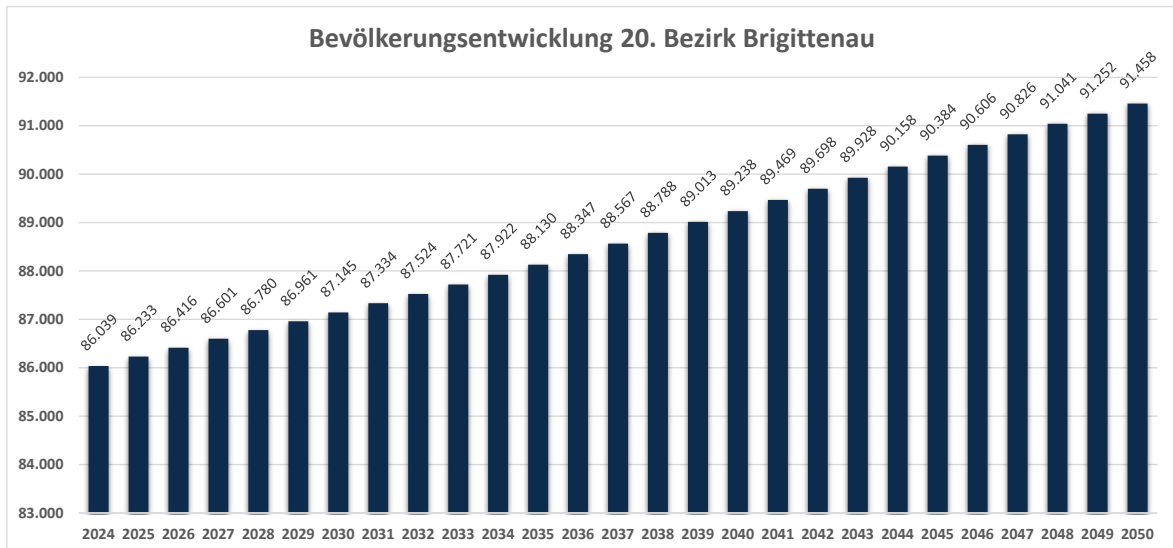


Abbildung: Auszug aus der ÖROK Studie 2021 (eigene Darstellung, tatsächlicher Wert für 2024 eingesetzt)

**Auszug aus dem „ERSTER WIENER WOHNUNGSMARKT BERICHT 2024“ der BUWOG Group GmbH und der EHL Wohnen GmbH:<sup>5</sup>**

*Eingebettet zwischen Donaukanal und Donau, ist der 20. Bezirk das Tor zum Nordwesten. Hier findet sich ein dicht besiedelter und lebhafter Teil der Stadt, durch seine Nähe zur Innenstadt, vielen Shops und Gastronomie, direkten Zugang zum Wasser, vor allem aber durch vielversprechende Stadtentwicklungsprojekte überzeugt.*

*Der 20. Bezirk ist lebhaft, multikulturell und zudem dicht besiedelt. Was ihm an „Trendiness“ fehlt, macht er mit lokalem Charme wett. Während in der Gegend um den Wallensteinplatz viele Lokale, Geschäfte und Restaurants, die alle Preisklassen bedienen, zu finden sind, warten andere Areale von Brigittenau mit einem weiteren unschlagbaren Argument auf: der unmittelbaren Nähe zum Wasser. So grenzt eine Seite des Bezirks an den Donaukanal und wird zu einer begleitenden grünen Promenade samt Radweg in Richtung Innenstadt. Aber auch die andere Seite muss sich nicht verstecken, offeriert sie doch eine mehr als drei Kilometer lange Waterfront entlang der Donau.*

*Die steigende Beliebtheit von Brigittenau als Wohnbezirk und die Tatsache, dass im Bezirk die größte Flächenreserve für innerstädtische Entwicklung zu finden ist, haben in den vergangenen Jahren zu verstärkter Bautätigkeit geführt. Die Planung der derzeit wohl bekanntesten Stadtentwicklungsgebiets, des Nordwestbahnhofs, nimmt immer mehr Gestalt an. Dieses entwickelt sich vom Güterumschlagplatz zum neuen Stadtteil und soll bis 2035 ein klimafreundliches und sozial durchmischtes Wohn- und Arbeitsviertel werden. Rund 6.500 Wohnungen für 16.00 Menschen werden hier entwickelt. Im Zentrum des Areals wird die sogenannte „Grüne Mitte“ entstehen. Dieser 10 Hektar große Freiraum in Form eines parkartigen Geländes mit Geh- und Radwegen und ohne durchgehende Straßen wird Erholungsmöglichkeiten und Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten bieten.*

<sup>5</sup> Auszug aus dem EHL Wohnungsmarktbericht 2024

Die damit verbundene Aufwertung des Bezirks schlägt sich bereits seit einiger Zeit im stetig wachsende Interesse an den Wohnanlage im Umfeld der wichtigsten Verkehrsachse, der nahe gelegene Dresdner Straße, nieder. Guter Nachfrage erfreuen sich auch die Lagen Nahe der U-Bahn (U6 und U4). Aktuelle Projekte befinden sich mit Höch.Städt.Platz auf der Dresdner Straße, CasaBlanca in der Webergasse oder Soley in der Leystraße.

## 1200 wien – brigittenuau



Abbildung: Hotspots in 1200 Wien (Quelle: EHL Wohnungsmarktbericht 2024)

### Fazit:

Im Gesamten ist, vor allem auf Grund der guten Infrastruktur sowie der nahen übergeordneten öffentlichen Verkehrsanbindung, der sich örtlich und regional bietenden hohen Lebensqualität und der sehr guten zukünftigen Entwicklung des Bezirkes Brigittenuau und der Stadt Wien, allgemein von einer **"sehr guten"** Standorteignung für die Assetklasse „Wohnen“ auszugehen.

**3.1.3 Umgebungsfotos:**

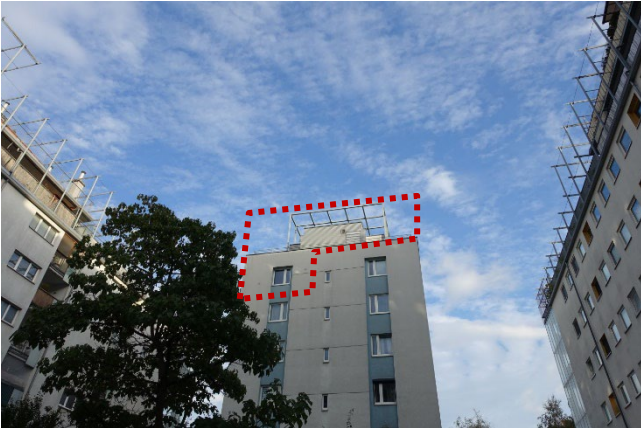


Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Zugang zur Wohnhausanlage Stiege 9



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft/Innenhof



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft/Innenhof

### 3.1.4 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich ist folgende Liegenschaft, inneliegend in der KG 01620 Brigittenau:

| Einlagezahl   | Grundstücksnummer | Fläche lt. Grundbuch       |
|---------------|-------------------|----------------------------|
| EZ 5875       | GST-NR 3778/10    | 7.681 m <sup>2</sup>       |
| <b>GESAMT</b> |                   | <b>7.681 m<sup>2</sup></b> |

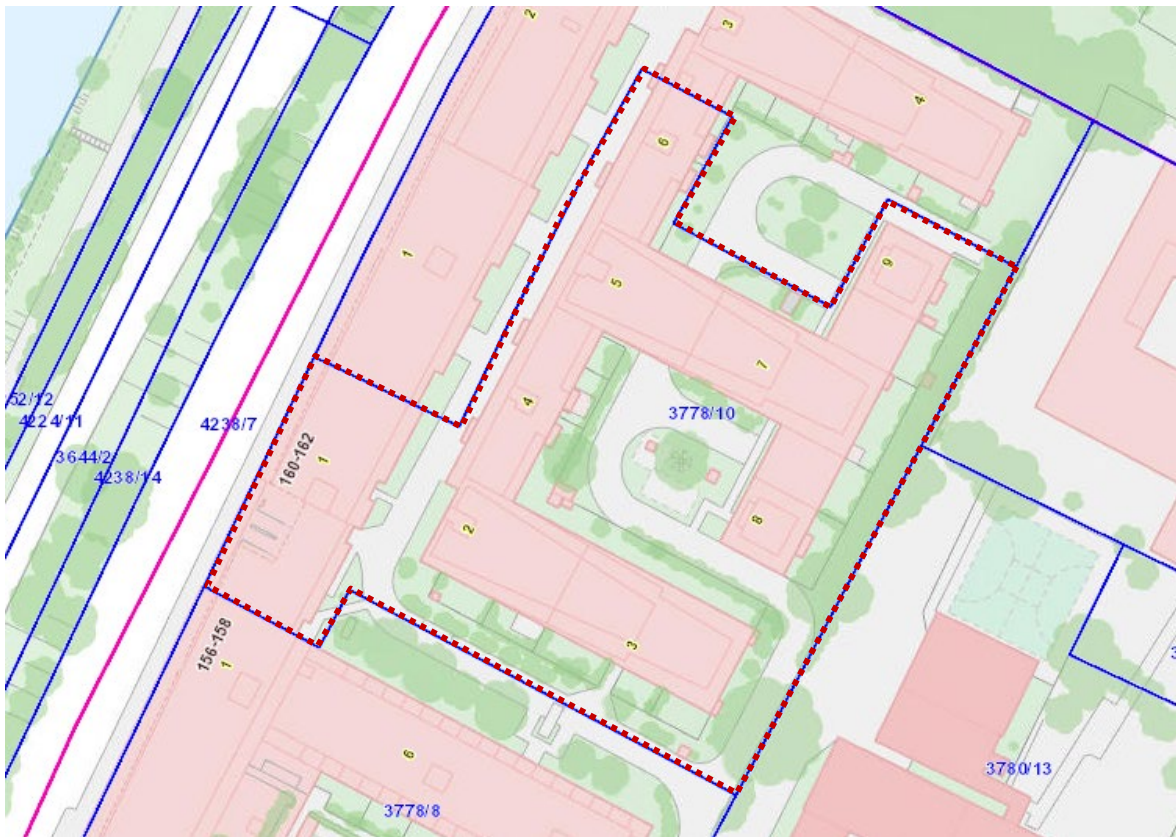


Abbildung: Lage der Liegenschaft (Quelle: Vienna GIS; rot markiert)

Die Liegenschaft weist somit eine grundbücherliche Grundstücksfläche von 7.681 m<sup>2</sup> auf. Die Liegenschaftskonfiguration ist polygonal, (siehe o.a. Abbildung bzw. DKM), das Niveau ist nahezu eben.

Die gegenständliche Liegenschaft wurde bereits in den Grenzkataster aufgenommen, was bedeutet, dass die Grenzen der Liegenschaft jederzeit wiederherstellbar sind. Die im Grundbuch angegebenen Grundstücksflächen sind somit als exakt zu bezeichnen.

### 3.1.5 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Die Liegenschaft grenzt direkt an das öffentliche Gut (EZ 5758, GST-NR 4238/7). Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Brigittenauer Lände.

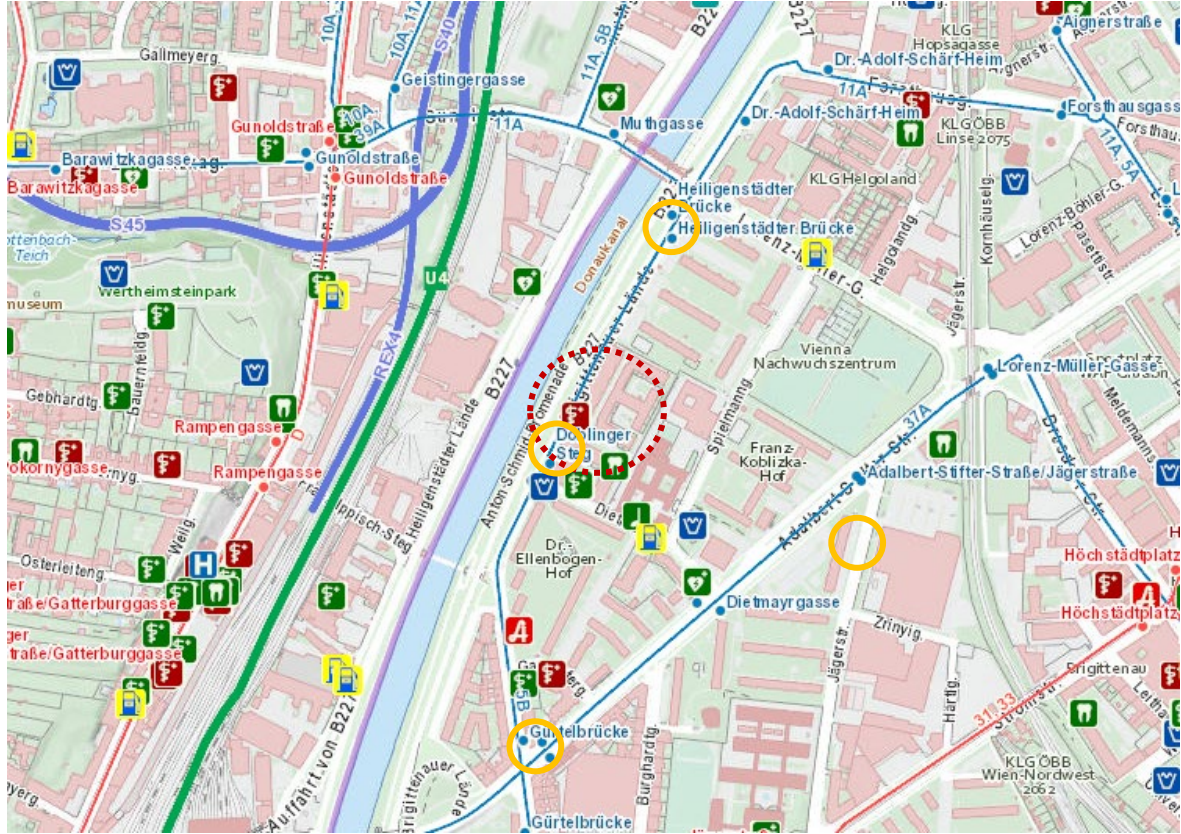


Abbildung: öffentliche Verkehrsinfrastruktur mit Legende (Lage der Liegenschaft = rot markiert; Quelle: wien.gv.at)



Abbildung: öffentliche Verkehrsinfrastruktur - Schnellverbindungen mit Legende (Quelle: wien.gv.at, Pfeil: Lage der Liegenschaft)

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die Bushaltestelle *Döblinger Steg* (~70 m) mit der Linie 5B, die Bushaltestelle *Dietmayrgasse* (~400 m) mit den Linien 37A und N8, die Straßenbahnhaltestelle *Wexstraße* (~650 m) mit den Linien 1, 2, 5, 31, 33 und O sowie über die U-Bahnstation *Jägerstraße* (~850 m) mit der Linie U6 an das öffentliche Netz angebunden. Der Bahnhof *Wien Spittelau* (Linien R40, REX 4, REX 41, S40) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,1 km.

### 3.1.6 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse: Stromnetz der Wiener Netze / örtliches EVU  
Öffentliche Wasserversorgung der Stadt Wien  
Öffentlicher Schmutzwasserkanal der Stadt Wien  
Fernwärme Wien Energie

## 3.2 Rechtliche Erhebungen, Grundlagen

### Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau EINLAGEZAHL 5875  
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 326 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4347/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

| ***** A1 ***** |                |        |                               |
|----------------|----------------|--------|-------------------------------|
| GST-NR         | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                   |
| 3778/10        | G GST-Fläche   | * 7681 |                               |
|                | Bauf.(10)      | 3919   |                               |
|                | Gärten(10)     | 3762   | Brigittenauer Lände 160 - 162 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 3370/1995 Bauplatz (auf) Gst 3778/10  
3 a 3068/1998 RECHT gemäß Servitutsvertrag 1998-05-06 an Gst 3778/8 3778/4

### Eigentum (B Blatt)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
326 ANTEIL: 121/22489  
Rainer Walter  
GEB: 1968-09-18 ADR: Brigittenauer Lände 160/9/14, Wien 1200  
a 5995/1996 Veräußerungsverbot  
b 3040/2002 IM RANG 835/1998 Kaufvertrag 1999-09-22 Eigentumsrecht  
c 3040/2002 IM RANG 835/1998 Wohnungseigentum an W 14 St 9  
d 4536/2013 Scheidungsvergleich 2012-04-25 Eigentumsrecht  
e 4536/2013 Zusammenziehung der Anteile  
f 4218/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-09-02  
(18 S 18/24h)

### Lasten (C Blatt)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
3 a 5337/1995  
DIENSTBARKEIT der Garagenein- und -ausfahrt gem.  
Servitutsvertrag 1995-09-07 über Gst 3778/10 für Gst 3778/8  
5 auf Anteil B-LNR 4 5 6 14 15 17 bis 20 23 25 28 29 30 32 33  
34 36 37 39 42 43 44 49 50 53 54 57 59 60 61 64 65  
68 69 71 73 283 284 321 322 326 330  
a 5995/1996 Urkunde und Pfandurkunde 1996-07-17  
PFANDRECHT 30,766.500,--  
für Land Wien  
6 auf Anteil B-LNR 4 5 6 14 15 17 bis 20 23 25 28 29 30 33 34  
36 37 39 42 43 44 49 50 53 54 57 59 60 61 64 65 68  
69 71 73 283 284 321 322 326 330  
a 5995/1996  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien

- 16 a 3068/1998  
DIENSTBARKEIT  
-der Mitbenützung eines Trafo- und Niederspannungsraumes samt Stromleitungen  
-der Mitbenützung einer Brunnenstube samt Nutzwasserleitungen  
-der Mitbenützung einer Brandmeldeanlage und einer Brandmeldezentrale samt Leitungen  
-der Garagenein- aus- und durchfahrt  
-der Mitbenützung der Feuerwehrezufahrt samt Außenbeleuchtung  
-der Verpflichtung der Nichtverbauung einer Teilfläche  
-der Duldung von Feuermaueröffnungen für zwei Fenster sowie einen Zu- und Ausgang  
für Gst 3778/8
- 17 a 3068/1998  
DIENSTBARKEIT  
-der Duldung der Herstellung, Benutzung und Erhaltung von Heizleitungen (Vor- und Rücklauf)  
-der Mitbenützung einer Brunnenstube samt Nutzwasserleitungen  
-der Mitbenützung einer Brandmeldeanlage und einer Brandmeldezentrale samt Leitungen  
-der Garagenein- aus- und durchfahrt  
-der Mitbenützung der Feuerwehrezufahrt samt Außenbeleuchtung  
-der Mitbenützung einer Kabel-TV-Zuleitung  
für Gst 3778/4
- 88 a 3040/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt III (2) Wohnungseigentumsvertrag 2001-09-28
- 188 auf Anteil B-LNR 326  
a 5946/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau - 7110/2017) Pfandurkunde 2017-11-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 920.000,-- für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)  
c 5946/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau - 7110/2017) 6275/2018 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau - 7590/2018) Simultan haftende Liegenschaften EZ 369 KG 01902 Gablitz C-LNR 35  
EZ 5875 KG 01620 Brigittenau C-LNR 188

## Digitale Katastermappe



## Anmerkungen zu Lasten

Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei. Bezüglich des Veräußerungsverbots im B- und C-Blatt der Liegenschaft (TZ 5995/1996) wird laut Auskunft des Auftraggebers angenommen, dass dieses nicht mehr gilt und somit keine Wertrelevanz aufweist und die Liegenschaft frei veräußert werden kann. Ebenso werden die weiteren Dienstbarkeiten und Vereinbarungen als nicht



*Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.*

Grundsätzlich wird im Gutachten von einer zukünftig widmungskonformen Bebauung und Nutzung der Liegenschaft ausgegangen.

**Wohnzonen**

Keine Wohnzone ausgewiesen.

**Schutzzone**

Keine Schutzzone ausgewiesen.

**Denkmalschutz**

Es sind diesbezüglich keine öffentlich rechtlichen Anmerkungen intabuliert.

**Verdachtsflächenkataster**  
(Quelle: Umweltbundesamt)

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Ergebnis für:     |                       |
| Bundesland        | Wien                  |
| Bezirk            | Wien 20., Brigittenau |
| Gemeinde          | Wien                  |
| Katastralgemeinde | Brigittenau (1620)    |
| Grundstück        | 3778/10               |

Information:  
Das Grundstück 3778/10 in Brigittenau (1620) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

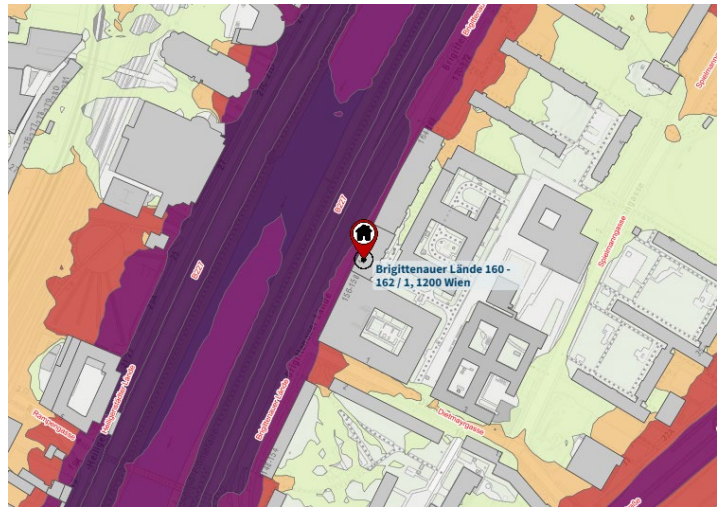
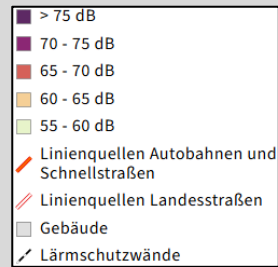
Die Liegenschaft ist (derzeit) nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche Liegenschaft ist somit gemäß o.a. Informationen vermutlich nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

**Anmerkungen zum Verdachtsflächenkataster**

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 aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

**Lärmkataster (Straßenverkehr, 2022)**

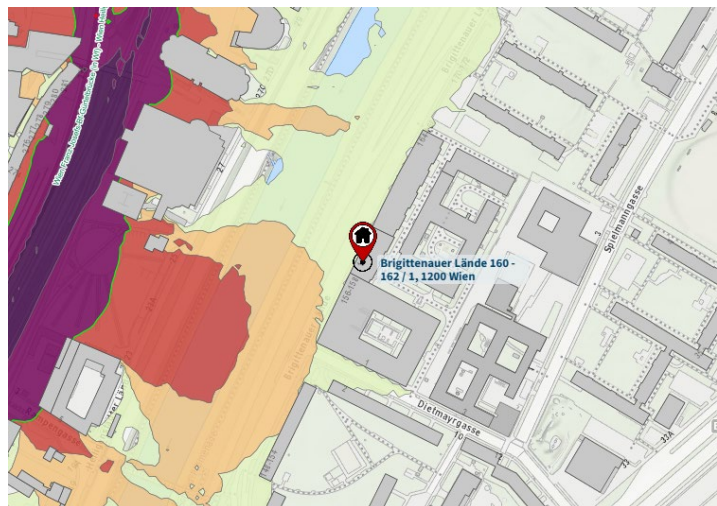
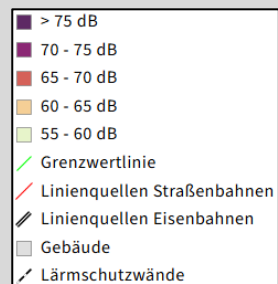
(Quelle: Lärminfo.at)



Auf bewertungsgegenständlicher Liegenschaft treten Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr (straßenseitig) von bis zu 75 dB auf.

**Lärmkataster (Schienenverkehr, 2022)**

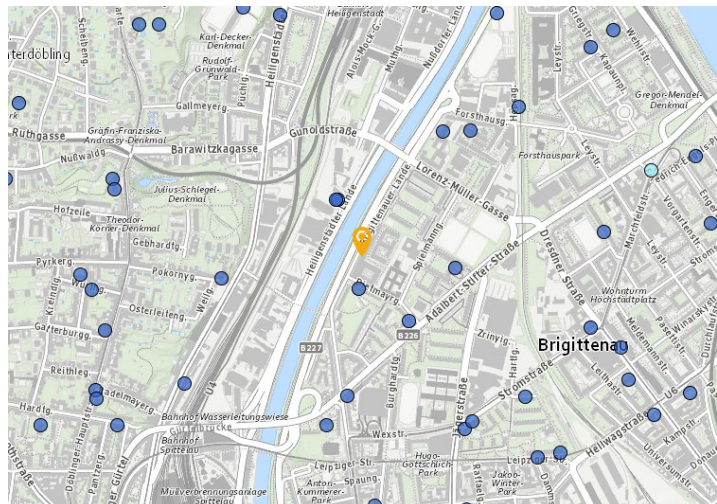
(Quelle: Lärminfo.at)



Auf bewertungsgegenständlicher Liegenschaft treten Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr (straßenseitig) von max. 60 dB auf.

**Mobilfunkkataster**

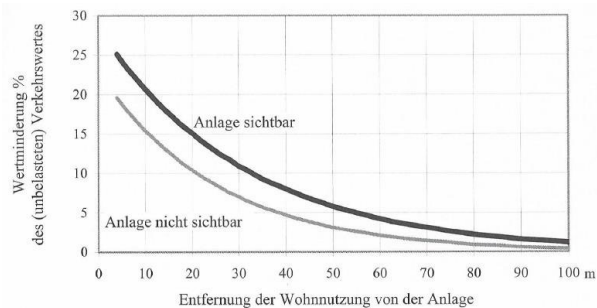
(Quelle: BMVIT - Senderkataster)



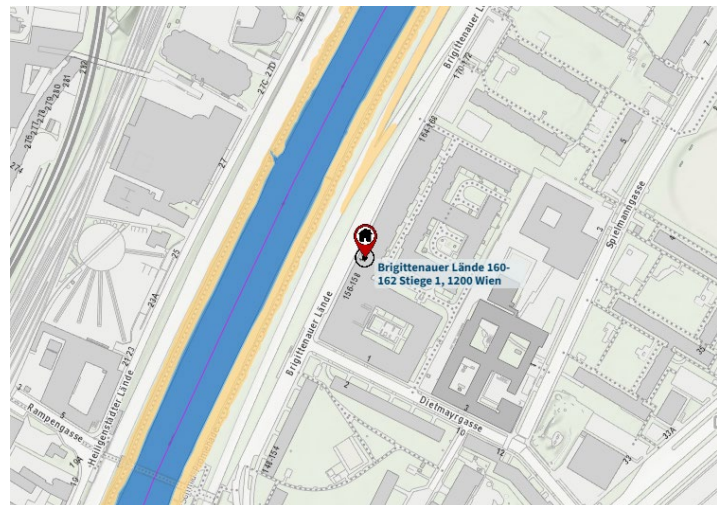
In unmittelbarer Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich mehrere Mobilfunksendeanlagen im Umkreis von ca. 250 m bis 300 m Entfernung zur Liegenschaft. Darüber hinaus befinden sich ortsüblich weitere Sendestationen für Mobilfunk. Mobilfunksendeanlagen verursachen grundsätzlich Immissionen in Form von Elektromog, also die Emission von physikalischen Kraftfeldern.

**Anmerkungen zum Mobilfunkkataster<sup>6</sup>**

Grundsätzlich ist im innerstädtischen Bereich von einer hohen Dichte an Sendestationen auszugehen. Ein Einfluss auf die Bewertung kann im gegenständlichen Fall nicht angenommen werden.



**Naturgefahren (Hochwasser)**  
(Quelle: Umweltbundesamt, HORA System, www.hora.gv.at)



Gemäß Auszug aus dem HORA System (HORA - Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Tourismus und Regionen) sind für die gegenständliche Liegenschaft keine Naturgefahren (Hochwasser) zu verzeichnen:

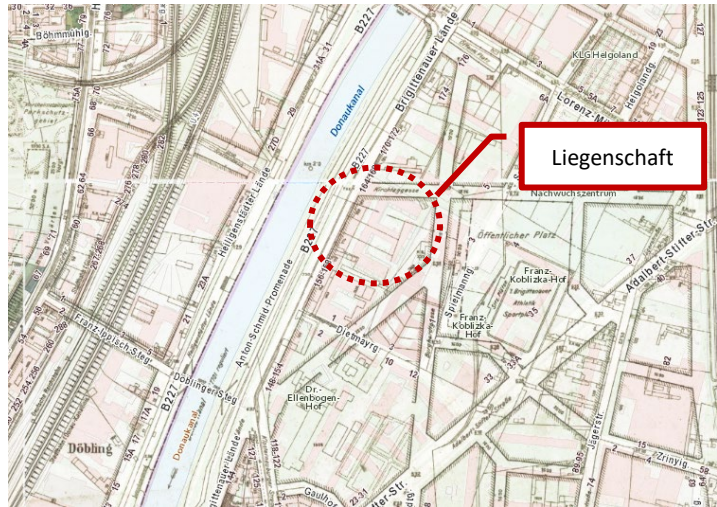
**HORA-Pass**

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

<sup>6</sup> vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 826

### Kriegsschäden

(Quelle: Vienna GIS,  
<https://www.wien.gv.at>)



Auszug aus dem Kriegssachsadenplan aus 1946. Hier sind keine Kriegsschäden verzeichnet.

### Baujahr des Objektes

(Quelle: <https://www.wien.gv.at>)  
Gebäudedatenbank der Stadt Wien

Das gegenständliche Objekt wurde zur Gründerzeit errichtet  
(Periode zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts bis 1918).

### 3.3 Technische und wirtschaftliche Beschreibung (Gebäude, WE Objekt)

#### 3.3.1 Beschreibung der Wohnhausanlage

|  |   |
|--|---|
| <b>Zugang, Zufahrt</b>   | Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Brigittenauer Lände bzw. der Dietmayrgasse.   |
| <b>Bauweise</b>  | Massive Bauweise  |
| <b>Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)</b><br><small>(Quelle: <a href="https://www.wien.gv.at">https://www.wien.gv.at</a>)<br/>Gebäudedatenbank der Stadt Wien</small> | Das gegenständliche Objekt (Wohnhausanlage) wurde in den späten 90er Jahren mit Fördermitteln errichtet. Es wird beim Gutachten unterstellt, dass keine Einschränkungen bei der Veräußerung durch Förderverträge bestehen, bzw. die Rückzahlung der Fördermittel möglich ist oder diese übernommen werden können. |
| <b>Geschosse</b>   | 7 Regelgeschoße und ein Dachgeschoß.  |
| <b>Liftanlage</b>  | Vorhanden   |
| <b>Allgemeinräume und Allgmeinflächen</b>  | In der gegenständlichen Wohnhausanlage befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft, wie Gänge und Stiegenhäuser, Technikräume, allgemeine Abstellräume sowie der Müllbereich.   |

#### 3.3.2 Fotos der Wohnhausanlage



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft/Innenhof



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft/Innenhof



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft

### 3.3.3 Beschreibung Wohnung Top 14

#### Lage, Zugang, Orientierung

Die gegenständliche Eigentumswohnung Wohnung 14 besteht laut den Planunterlagen aus 2 Geschoßen und befindet sich im 6. OG sowie im Dachgeschoss (Maisonette). Über den Zugang gelangt man mittels eines zentralen Stiegenhauses mit Lift bis zur Wohnung. Über die umlaufende Terrasse im DG hat man einen Blick in alle Richtungen.

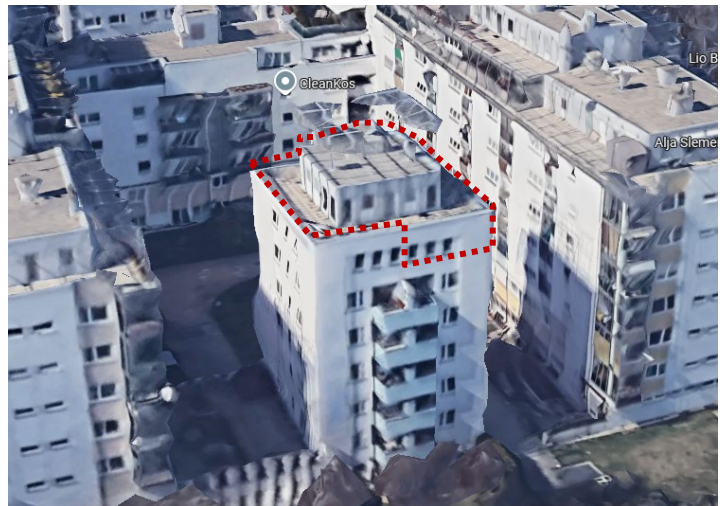


Abbildung: Blick auf die Liegenschaft (W 14, Stg. 9) bzw. auf die 360°Grad umlaufende Dachterrasse (siehe roter Pfeil)

#### Nutzfläche, Flächen Außenbereich

Die Nutzfläche beträgt ca. **96,70 m<sup>2</sup>** zzgl. ca. **81,46 m<sup>2</sup>** Terrasse (im DG).

#### Raumeinteilung Wohnung

Raumeinteilung gem. Bestand bei der Besichtigung:

- 1 Vorraum
- 1 Bad
- 1 WC
- 2 Schlafzimmer
- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer

**Zubehör WE**

Es ist kein WE-Zubehör (Keller) vorhanden.

**Kellerabteil**

Es besteht ein Nutzungsrecht an einem Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 8,50 m<sup>2</sup>. Aufgrund der überdurchschnittlichen Größe des Kellerabteils, ist dieses in der Verkehrswertberechnung separat zu berücksichtigen.

**Grundrissplan Wohnung  
6. OG und DG**

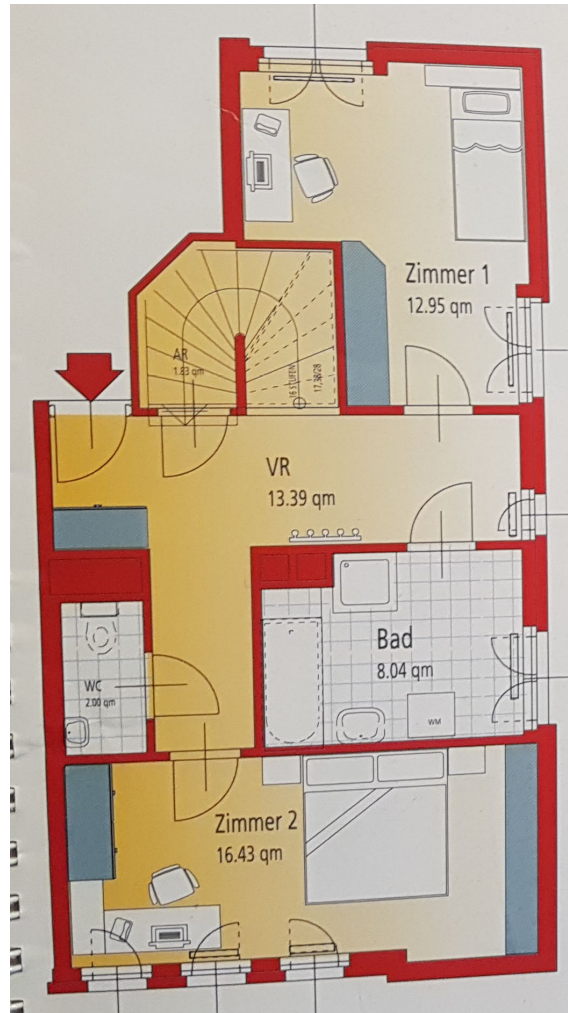


Abbildung: Grundrissplan 6. OG

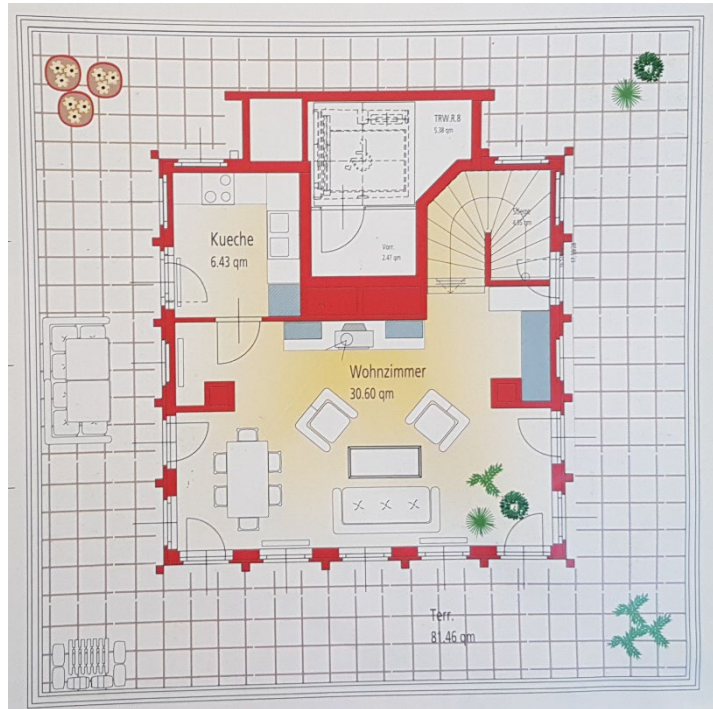


Abbildung: Grundriss DG

#### Zustandsbeschreibung

Sämtliche Teile des gegenständlichen WE Objektes befinden sich gemäß Befundaufnahme in einem „durchschnittlichem bis gutem“ Zustand bzw. nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten in einem „guten bis sehr guten“ Zustand. Ein jüngst erfolgter Wasserschaden ist noch in Bearbeitung. Dieser wird gemäß Auskunft des Eigentümers zeitnah der Sanierung zugeführt (allgemeiner Schaden des Hauses). In der Bewertung wird von einem ordnungsgemäß sanierten Zustand des Schadens ausgegangen.

#### Zustandsbeurteilung

Zustandsnote gem. Heideck: 1,5<sup>7</sup> nach Sanierung

#### Ausstattung

Böden: Eichenholz-Parkettboden, im Bad/WC Fliesen  
Türen: Holztüren  
Wände und Decken: weiß gemalt, im Bad teilweise Wandfliesen  
Bad: Waschbecken, Dusche  
WC: übliche Ausstattung (WC), Fliesenboden, gemalte Wände  
Küche: Abgenutzte Einbauküche mit Geräten von Bosch

#### Zubehör

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.<sup>8</sup> Im gegenständlichen Fall ist eine Einbauküche vorhanden, die jedoch keinen Zeitwert mehr aufweist.

<sup>7</sup> **Sehr gut:** neuwertiger, sanierter Zustand der konstruktiven baulichen Anlagen; keine erkennbaren Abnutzungen bzw. durch Sanierung in einen annähernd neuwertigen Zustand gebracht bis „gut“

<sup>8</sup> vgl. ÖNORM B 1802, S 2

**Barrierefreiheit**

Der Bewertungsgegenstand ist zumindest partiell barrierefrei bis zur Wohnungseingangstüre erreichbar. Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch mit dem Lift erreichbar und befindet sich im 6. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss der Wohnhausanlage.

**3.3.4 Fotos der Wohnung W 14 / Stg. 9**



Abbildung: Vorraum



Abbildung: Zugang/Vorraum



Abbildung: Abstellraum

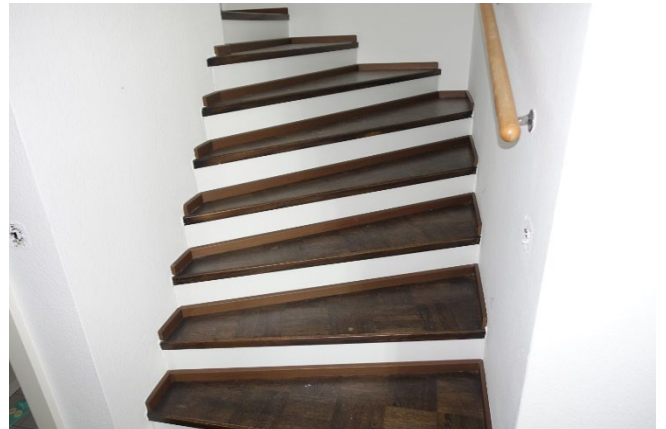


Abbildung: Aufgang in das obere Geschoss

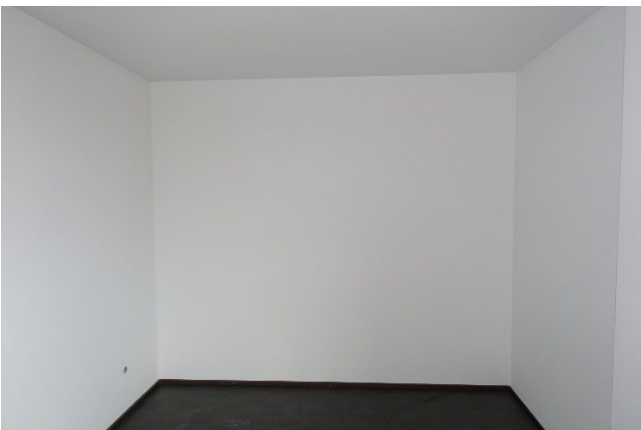


Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer (Wasserschaden an der Wand)



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer (Wasserschaden am Boden)

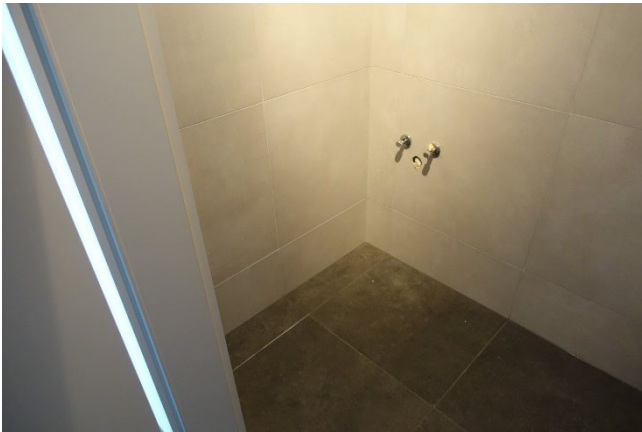


Abbildung: Abstellraum



Abbildung: WC



Abbildung: Bad



Abbildung: Zimmer im 6. OG



Abbildung: Wohnküche im DG



Abbildung: Wohnküche im DG



Abbildung: Küche im DG



Abbildung: Küche im DG



Abbildung: Terrasse im DG



Abbildung: Terrasse im DG

### 3.4 Informationen der Hausverwaltung, Rücklage

Folgende Informationen wurden seitens der Hausverwaltung bekanntgegeben:

#### Rechtskräftiger Baubescheid / Benützungsbewilligung

Es wurden keine Bescheide oder eine Benützungsbewilligung vorgelegt.

#### Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 08.11.2019 von Architektin DI Florentina Bachmann-Beck ergeben sich folgende Werte hinsichtlich des Heizwärmebedarfs und der Energieeffizienzklasse:

| Energieeffizienzklasse | HWB <sub>Ref,SK</sub>      | f <sub>GEE</sub> |
|------------------------|----------------------------|------------------|
| „C“                    | 70,1 kWh/ m <sup>2</sup> a | 1,18             |

#### Vorschreibung

Die monatliche Vorschreibung beträgt ab Jänner 2025 gesamt € 339,11 (netto) pro Monat für das WE Objekt Top 14:

Rainer Walter  
Fabrikstraße 12/3/18  
2522 Oberwaltersdorf

UID-Nr. ATU56612179  
Bank Treuhandkonto 02756  
BIC GIBAAATWXXX  
IBAN AT93 2011 1280 4238 6150  
Kontoinhaber BG FRIEDEN  
Bearbeiter: Kail Regine  
E-Mail: regine.kail@frieden.at

#### Jahreskalkulation 2025

Planungszeitraum: 01.01.25 bis 31.12.25 (=365 Tage)  
Objektnr. 02756, Brigittener Lände 160-162, 1200 Wien

Datum 16. Dezember 2024  
Rechnungsnr. WPO327056  
Vertragsnr. 02756.2756/09014/0

Sehr geehrte(r) Wohnungsinhaber(in),

wir erlauben uns Ihnen die Vorschreibung ab 01.01.25 wie folgt bekanntzugeben:

Einheitenvertrag: 02756 / 09014 / 00, BrigittenerLände 160-162/9/14, 1200 Wien, Wohng.

| Kostenart            | Nettobetrag   | Ust. % | Ust. Betrag  | Bruttobetrag      |
|----------------------|---------------|--------|--------------|-------------------|
| Betriebskosten       | 148,14        | 10%    | 14,81        | 162,95 EUR        |
| Verwaltung           | 46,45         | 10%    | 4,65         | 51,10 EUR         |
| Erhalt.Betrag OST    | 144,52        | OHNE   | 0,00         | 144,52 EUR        |
| <b>Gesamt Betrag</b> | <b>339,11</b> |        | <b>19,46</b> | <b>358,57 EUR</b> |

Abbildung: Vorschreibung ab 2024 für die Wohnung Top 14

#### BK Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 ergab eine Nachzahlung von € 233,44 (netto) für das WE Objekt Top 14:

Rainer Walter  
Fabrikstraße 12/3/18  
2522 Oberwaltersdorf

UID-Nr. ATU56612179  
Bank Treuhandkonto 02756  
BIC GIBAAATWXXX  
IBAN AT93 2011 1280 4238 6150  
Kontoinhaber BG FRIEDEN  
Bearbeiter: Kail Regine  
E-Mail: regine.kail@frieden.at

#### Jahresabrechnung 2023

Abrechnungszeitraum: 01.01.23 bis 31.12.23 (=365 Tage)  
Objektnr. 02756, Brigittener Lände 160-162, 1200 Wien  
Ihre Eigentümernr.: 2756/09014/0 - Vertragsnr.: 02756.2756/09014/0

Datum 14. Juni 2024  
Rechnungsnr. IMABR-596704  
Vertragsnr. 02756.2756/09014/0

Sehr geehrte(r) Wohnungsinhaber(in),

im abgelaufenen Jahr sind für Ihre Bestandseinheit folgende Kosten angefallen:

Einheitenvertrag: 02756 / 09014 / 00, BrigittenerLände 160-162/9/14, 1200 Wien, Wohng.

| Kostenart                 | Nettobetrag   | Ust. % | Ust.         | Guthaben (-)<br>Nachzahlung (+) |
|---------------------------|---------------|--------|--------------|---------------------------------|
| 09014/00 - Betriebskosten | 202,92        | 10     | 20,30        | +223,22 EUR                     |
| 09014/00 - Verwaltung     | 30,52         | 10     | 3,00         | +33,52 EUR                      |
| <b>Betrag</b>             | <b>233,44</b> |        | <b>23,30</b> | <b>+256,74 EUR</b>              |

Abbildung: BK-Abrechnung 2023 für die Wohnung Top 14

#### Offene Darlehen

Lt. Auskunft der Hausverwaltung werden aktuell keine Darlehen über die Hausverwaltung vorgeschrieben.

#### Geplante Sanierungsmaßnahmen

Die Behebung des Wasserschadens erfolgt zeitnahe (lt. Auskunft des Eigentümers).



**durchschnittlich:** seit der Errichtung/letzten Sanierung wurden keine durchgreifenden Erneuerungen oder Verbesserungen durchgeführt

renovierungsbed.: renovierungs-, sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt  
unbrauchbar: nicht nutzbar, erst nach Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen wieder verwendungsfähig

**Zustandsbeurteilung (Wohnung Top 14 Stg. 9) nach Sanierung:**

**sehr gut:** keine erkennbaren Abnutzungen bzw. durch Sanierung in einen neuwertigen Zustand gebracht  
**gut:** kaum abgenutzt bzw. abgewohnt, regelmäßige Instandsetzungen sind erfolgt, Sanierungen/Verbesserungsmaßnahmen sind punktuell und teilweise individuell aus Nutzungsüberlegungen durchzuführen

durchschnittlich: seit der Errichtung/letzten Sanierung wurden keine durchgreifenden Erneuerungen oder Verbesserungen durchgeführt  
renovierungsbed.: renovierungs-, sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt  
unbrauchbar: nicht nutzbar, erst nach Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen wieder verwendungsfähig

Bei der gegenständlichen Wohnung sind die Böden und tlw. Fliesen, die Tapeten (Malerei), die Elektrik sowie die Dachterrasse zu sanieren. Es werden folgende überschlagsmäßigen Sanierungskosten gemäß Bewertungsliteratur angesetzt:

**Sanierungskosten**

| Sanierungskosten   |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Basis: Wohngebäude ohne Tiefgarage</b>                    |                     |                     |
| Reine Baukosten pro m <sup>2</sup> NF (brutto)               |                     | 3.000,00 €          |
| <i>(Kostengruppe 2-4 gem- ÖNROM B 1801-1 + anteilige NK)</i> |                     |                     |
| Bewertungsfläche   |                     | 96,70m <sup>2</sup> |
| <b>Herstellkosten gesamt</b>                                 |                     | <b>290.100 €</b>    |
| <b>Arbeiten zu Sanierungen</b>                               | <b>in % der NHK</b> | <b>in €</b>         |
| Fliesen  | 1,00%               | 2.901,00 €          |
| Böden  | 1,50%               | 4.351,50 €          |
| Malerei  | 1,50%               | 4.351,50 €          |
| Elektro  | 1,00%               | 2.901,00 €          |
| Dachterrasse   | 2,00%               | 5.802,00 €          |
| Abbruch Küche  | 0,69%               | 2.000,00 €          |
| <b>Sanierungskosten</b>                                      | <b>7,69%</b>        | <b>22.307,00 €</b>  |
| <i>entspricht € pro m<sup>2</sup></i>                        |                     | <b>230,68 €</b>     |

Abbildung: Sanierungskosten für die gegenständliche Wohnung Top 14 Stg 9

Diese Kosten werden angesetzt, um das gegenständliche WE-Objekt in eine verwertungsfähigen Zustand zu bringen. Von der in der Bewertung erhobenen Vergleichsobjekten ist auszugehen, dass diese keine derartigen Mängel aufweisen, weshalb die Mängelbeseitigung anzusetzen ist.

**3.6 Steuerlicher Einheitswert**

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz im gegenständlichen Fall nicht erhoben.

## 4. Gutachten

### 4.1 Allgemeines

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 5875, inneliegend in KG 01620 Brigittenau, beschränkt auf die Anteile

| Top - Bezeichnung | B-LNR     | Anteile   | WE Objekt |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| W 14              | B-LNR 326 | 121/22489 | Wohnung   |

zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

Sämtliche den Verkehrswert beeinflussenden Parameter sind somit objektiv zu beurteilen. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage richtet. Faktoren wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. müssen unbeachtet bleiben.

#### Dazu normiert das LBG unter § 2:

*§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

*(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

*(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.<sup>9</sup>*

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Der Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (am Bewertungsstichtag), den eine Immobilie repräsentiert.<sup>10</sup>

### 4.2 Methode der Wertermittlung

#### 4.2.1 Allgemeines

In § 3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

#### Dazu normiert das LBG unter § 3:

*§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

<sup>9</sup> vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

<sup>10</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

*(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.<sup>11</sup>*

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen.<sup>12</sup>

#### **4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens**

##### **Vergleichswertverfahren**

Der der Verkehrswert wird durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind bei vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut (direkt) vergleichbar sind (idR unbebaute) Grundstücke, weshalb das Verfahren hauptsächlich zur Bodenwertermittlung herangezogen wird.<sup>13</sup>

##### **Dazu normiert das LBG unter § 4:**

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

**Begründung der Verfahrenswahl:** Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein eigengenutztes Wohnobjekt, bei dem die Selbstnutzung der Immobilie eindeutig im Vordergrund steht. Der lose „Besitz“ des Objektes steht somit im Vordergrund. Somit wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das Vergleichswertverfahren herangezogen.

---

<sup>11</sup> vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

<sup>12</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

<sup>13</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

## 4.3 Vergleichswertermittlung, Verkehrswert

### 4.3.1 Allgemeines

Da ein direkter Preisvergleich in der Regel aufgrund der Heterogenität der Vergleichsobjekte untereinander nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis mittels indirekten Preisvergleichs ermittelt.

Im gegenständlichen Fall wird die Anwendung von Zu- und Abschlägen zur Harmonisierung der zeitlichen Abstände der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag gewählt, da entsprechende Vergleichsliegenschaften (= neuwertige Wohnungen, die von Endverbrauchern erworben wurden) in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag auffindbar waren und somit diese Methode zielführend ist.

### 4.3.2 Vergleichspreise

Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichsverfahrens bei der Verkehrswertermittlung sind:<sup>14</sup>

- eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften,
- die ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsliegenschaften mit der Bewertungsliegenschaft, die wertbestimmenden Merkmale müssen erfassbar sein,
- die zeitliche Nähe der verglichenen Verkaufstransaktionen zum Bewertungsstichtag der Bewertungsliegenschaft.

Bei der Feststellung des Vergleichswertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, dieselbe Widmung (Nutzung zu Wohnzwecken), sowie eine ähnliche Verkehrsanbindung maßgebend. Von den verglichenen Objekten wird diese Vergleichbarkeit angenommen.

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt mittels Bildung des arithmetischen Mittels über die Einzelwerte, die örtlich erhoben wurden. Preise, die von vornherein eine große Abweichung aufweisen, oder von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, werden von vornherein ausgeschieden. Nach Durchführung einer zeitlichen Marktanpassung und des sog. „Ausreißertests“ werden in weiterer Folge jene Preise ausgeschieden, die nicht im Vertrauensintervall zu liegen kommen. Der über die verbliebenen Preise ermittelte Mittelwert (arithmetisches Mittel) geht als Vergleichswert in die weitere Verkehrswertberechnung ein.

Durch Auswertung von Kaufpreissammlungen in der Katastralgemeinde Brigittenau (01620) konnten die unten angeführten und als repräsentativ anerkannten Vergleichsliegenschaften mit Verkaufsvorgängen von gebrauchten Eigentumswohnungen (in überwiegend neuwertigen Wohnhausanlagen) in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ermittelt werden.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> vgl. teilweise Seiser / Kainz (2011), S. 365

<sup>15</sup> Abfrage auf ImmonetZT [www.immonetz.at](http://www.immonetz.at), eigene Recherche von Verkaufsvorgängen

| NR | KG   | EZ   | TZ   | Jahr | V-Datum    | Fläche [m²] | Kaufpreis [€] | Preis/m² [€] | Anpassung (Zeit) <sup>1</sup> Jahre / | Preis/m² [€] |         |
|----|------|------|------|------|------------|-------------|---------------|--------------|---------------------------------------|--------------|---------|
| 1  | 1620 | 3255 | 3945 | 2020 | 13.03.2020 | 56,40       | 214000,00     | 3.794,33     | 4,59                                  | 1,2954       | 4915,00 |
| 2  | 1620 | 3255 | 2838 | 2020 | 10.02.2020 | 80,35       | 379000,00     | 4.716,86     | 4,68                                  | 1,3019       | 6141,10 |
| 3  | 1620 | 3255 | 2696 | 2020 | 28.01.2020 | 65,14       | 279000,00     | 4.283,08     | 4,71                                  | 1,3042       | 5585,78 |
| 4  | 1620 | 3423 | 2471 | 2021 | 18.10.2021 | 93,17       | 479500,00     | 5.146,51     | 2,99                                  | 1,1836       | 6091,51 |
| 5  | 1620 | 3426 | 6052 | 2022 | 28.05.2021 | 103,14      | 398028,80     | 3.859,11     | 3,38                                  | 1,2099       | 4669,27 |
| 6  | 1620 | 4106 | 5237 | 2020 | 24.02.2020 | 54,74       | 284000,00     | 5.188,16     | 4,64                                  | 1,2990       | 6739,49 |
| 7  | 1620 | 3158 | 4712 | 2021 | 15.09.2021 | 50,31       | 254000,00     | 5.048,70     | 3,08                                  | 1,1896       | 6006,14 |
| 8  | 1620 | 3688 | 6091 | 2022 | 25.07.2022 | 96,00       | 391000,00     | 4.072,92     | 2,22                                  | 1,1333       | 4615,98 |
| 9  | 1620 | 3036 | 1493 | 2023 | 19.06.2023 | 90,26       | 320000,00     | 3.545,31     | 1,32                                  | 1,0773       | 3819,23 |
| 10 | 1620 | 2823 | 615  | 2023 | 19.01.2022 | 57,36       | 369000,00     | 6.433,05     | 2,74                                  | 1,1671       | 7507,72 |
| 11 | 1620 | 2995 | 4804 | 2021 | 02.07.2021 | 90,40       | 569000,00     | 6.294,25     | 3,28                                  | 1,2031       | 7572,80 |
| 12 | 1620 | 2995 | 2823 | 2021 | 30.06.2021 | 75,64       | 499000,00     | 6.597,04     | 3,29                                  | 1,2038       | 7941,58 |
| 13 | 1620 | 2995 | 1127 | 2021 | 30.04.2021 | 43,11       | 269000,00     | 6.239,85     | 3,46                                  | 1,2154       | 7583,93 |
| 14 | 1620 | 2995 | 2765 | 2021 | 27.11.2020 | 141,13      | 758000,00     | 5.370,93     | 3,88                                  | 1,2445       | 6684,27 |
| 15 | 1620 | 3144 | 5684 | 2021 | 24.08.2021 | 92,06       | 319000,00     | 3.465,13     | 3,14                                  | 1,1937       | 4136,23 |
| 16 | 1620 | 4203 | 5889 | 2020 | 11.08.2020 | 73,21       | 399900,00     | 5.462,37     | 4,18                                  | 1,2658       | 6914,03 |
| 17 | 1620 | 660  | 443  | 2020 | 27.08.2020 | 112,10      | 673000,00     | 6.003,57     | 4,13                                  | 1,2622       | 7577,66 |
| 18 | 1620 | 660  | 88   | 2020 | 26.02.2020 | 75,80       | 389500,00     | 5.138,52     | 4,63                                  | 1,2983       | 6671,25 |
| 19 | 1620 | 5535 | 1089 | 2022 | 23.11.2022 | 84,39       | 630000,00     | 7.465,34     | 1,89                                  | 1,1124       | 8304,76 |
| 20 | 1620 | 737  | 4832 | 2022 | 16.02.2022 | 64,17       | 270000,00     | 4.207,57     | 2,66                                  | 1,1618       | 4888,36 |
| 21 | 1620 | 737  | 4536 | 2022 | 10.02.2022 | 122,42      | 799000,00     | 6.526,71     | 2,68                                  | 1,1631       | 7591,30 |
| 22 | 1620 | 737  | 4537 | 2022 | 17.01.2022 | 104,00      | 699000,00     | 6.721,15     | 2,74                                  | 1,1671       | 7843,94 |
| 23 | 1620 | 737  | 4104 | 2022 | 05.01.2022 | 112,85      | 739000,00     | 6.548,52     | 2,78                                  | 1,1697       | 7659,72 |
| 24 | 1620 | 737  | 3890 | 2022 | 21.12.2021 | 109,14      | 720000,00     | 6.597,03     | 2,81                                  | 1,1717       | 7729,53 |
| 25 | 1620 | 737  | 3888 | 2022 | 13.12.2021 | 115,33      | 749000,00     | 6.494,41     | 2,84                                  | 1,1737       | 7622,17 |
| 26 | 1620 | 737  | 3886 | 2021 | 30.11.2021 | 133,00      | 870000,00     | 6.541,35     | 2,87                                  | 1,1756       | 7690,27 |
| 27 | 1620 | 737  | 3892 | 2022 | 24.11.2021 | 104,00      | 679000,00     | 6.528,85     | 2,89                                  | 1,1770       | 7684,22 |

Bewertungsstichtag **14.10.2024**

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschieden (farbige Markierung).

Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt dieser den vorläufigen Vergleichswert.

<sup>1</sup>Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2020 bis 2024:

Gebrauchte Eigentumswohnungen, 1200 Wien, s.g. Lage, drs. Wohnwert

|                                  | Zeitraum  | durchschnittliche Marktentwicklung p.a. |        | Gewichtung | gewichteter Mittelwert p.a. |
|----------------------------------|-----------|---|--------|------------|-----------------------------|
|                                  |           |   |        |            |                             |
| Preisentwicklung                 | 2020-2021 | 4,13%                                   | 10,00% | 5,83%      |                             |
|                                  | 2021-2022 | 5,05%                                   | 10,00% |            |                             |
|                                  | 2022-2023 | 6,60%                                   | 30,00% |            |                             |
|                                  | 2023-2024 | 5,87%                                   | 50,00% |            |                             |
| 100,00%                          |           |   |        |            |                             |
| <b>Mittelwert gerundet 5,80%</b> |           |   |        |            |                             |

arithmetisches Mittel **6.599,53 €**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ausreißertest:        |            |
| 135% (vom Mittelwert) | 8.909,36 € |
| 65% (vom Mittelwert)  | 4.289,69 € |

arithmetisches Mittel NEU **6.809,27 €**  
gerundet **6.810,00 €**

Marktanpassung **-15,00%**  
VGLW n. Marktanpassung **5.788,50 €**

Tabelle: Vergleichswertermittlung (Eigentumswohnungen gebraucht, sehr gute Wohnlage, durchschnittlicher Wohnwert, 1200 Wien)

## Erläuterungen:

**Marktentwicklung:** Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von Eigentumswohnungen im Bezirk 1200 Wien in Anlehnung an die Daten des IPS von 2020 – 2024 zugrunde gelegt (sehr gute Lage, durchschnittlicher Wohnwert). Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft“ (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung“).

**Zeitanpassung:** Anhand der Marktentwicklung (*in % p.a., p; q=1+p*) und dem Zeitraum (*n*) wird die wahrscheinliche Marktentwicklung ( $q^n$ ) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungsstichtag dargestellt. Der angegebene Wert von ca. **5,80%** versteht sich retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a.

### 4.3.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Der vorläufige Vergleichswert von gebrauchten, neuwertigen Eigentumswohnungen in der gegenständlichen Lage beträgt:

**€ 6.810,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

(Basis neuwertiger Zustand, gebrauchte Eigentumswohnung)

Im gegenständlichen Fall wird vom Sachverständigen eine Marktanpassung in Höhe von 15 % vorgenommen und beträgt der angepasste Vergleichswert sohin gerundet:

**€ 5.788,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

(Basis neuwertiger Zustand, gebrauchte Eigentumswohnung)

Begründung der Marktanpassung: Der jahrelange Trend steigender Immobilienpreise und -Nachfrage ist ab 2. Halbjahr 2022 innerhalb kurzer Zeit zu Ende gegangen. Grund dafür sind die massiven Leitzinserhöhungen der EZB und damit verbunden deutlich gestiegene Finanzierungskosten sowie die von der FMA verordneten strengeren Kreditvergaberichtlinien. Der bis dahin stark nachfragende Verkäufermarkt hat sich damit binnen weniger Monate in einen Käufermarkt gedreht, wobei die Immobilientransaktionen de facto in allen Bereichen (Assetklassen) seit dem Sommer 2022 stark zurückgegangen sind. Aktuell ist eine leichte Erholung der Immobilien- und Finanzmärkte aufgrund der erfolgten Leitzinssenkungen zu erwarten, jedoch ist bis zum Auslaufen der KIM-Verordnung im Sommer 2025 weiterhin mit deutlichen Finanzierungserschwernissen zu rechnen, die sich auch auf das gegenständliche Bewertungsobjekt auswirken. Die Finanzierungskosten sind seit Sommer 2022 deutlich gestiegen und betrug der 1-M EURIBOR im Oktober 2022 noch 0,674 %, während er zu Beginn des Oktobers 2024 noch bei 3,330 % lag. Trotz Leitzinssenkungen führen die erhöhten Finanzierungskosten sohin noch immer zu einer gesunkenen Nachfrage am Immobilienmarkt.

Bei der Besichtigung war augenscheinlich, dass die Wohnung nur teilweise saniert wurde und sind noch Arbeiten ausständig wie beispielsweise Erneuerung der Böden, Sanierung der Elektroinstallationen, Erneuerung der Tapeten (Abziehen / Ausmalen) sowie Sanierung der Dachterrasse (umfassende Entfernung von Unkraut, Reinigung, etc.). Wie unter Punkt 3.7 erläutert, betragen die Sanierungskosten (inkl. Sanierung der Dachterrasse) ca. **€ 230,00 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

Der Vergleichswert nach Abzug der Sanierungskosten beträgt sohin gerundet:

**€ 5.557,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

#### Dachterrasse:

Für die Bewertung der Dachterrasse orientiert sich der SV an den Empfehlungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Gemäß den Empfehlungen beträgt der Nutzwert für Zubehör wie Terrassen 0,15 bis 0,25 vom Regelnutzwert 1,00 pro m<sup>2</sup>.<sup>16</sup> Siehe hierzu nachstehenden Auszug aus dem Fachartikel:

#### 4.6. Terrassen und Balkone als Zubehör

NW/m<sup>2</sup> von 0,15 bis 0,25

Abbildung: Auszug aus den Empfehlungen des SV-Verbandes über Nutzwerte für Zubehörobjekte (Quelle: Der Sachverständige Heft 3/2023, S. 122ff.)

In dieser Bandbreite bewegt sich auch der Regelnutzwert gemäß Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2001.

<sup>16</sup> Vgl. Der Sachverständige (Heft 3/2023), S. 122ff

Aufgrund der ausgezeichneten Nutzbarkeit, der direkten Zugänglichkeit vom Wohnbereich aus, des ungehinderten 360°-Panoramablicks sowie der vollständigen Umlaufbarkeit der Dachterrasse wird der rechnerische Bewertungsfaktor für die Terrasse gutachterlich etwas erhöht mit 0,35 festgesetzt. Dies entspricht eher der aktuellen Verkehrsauffassung.

Dieser Nutzwert wird auf den ermittelten Vergleichswert (€ 5.788 pro m<sup>2</sup> NF) umgelegt und entspricht dies somit einem Abschlag von 65 %. Der vorläufige Vergleichswert für das Dachterrasse beträgt sohin gerundet:

**€ 2.026,-- pro m<sup>2</sup> Fläche**

(Basis Dachterrasse, normaler / guter Zustand)

#### **Keller:**

Der durchschnittliche Verkaufspreis für Kellerabteile aufgrund der überdurchschnittlichen Größe wird mit ca. € 1.300,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche / Bewertungsfläche festgelegt. Aufgrund des Nutzwertgutachtens besteht bezüglich des Kellerabteils eine Werthaltigkeit.

#### **4.3.4 Verkehrswert WE Objekte W 14 / St. 9, Dachterrasse, Keller**

Der Vergleichswert der gegenständlichen Liegenschaftsanteile inkl. Berücksichtigung der Marktanpassung und Sanierungskosten beträgt ca.:

**€ 5.557 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**somit für W 14 / Stiege, 96,70 m<sup>2</sup> ca. € 537.440,--**

Der Verkehrswert der Dachterrasse beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit ca.:

**€ 2.026 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**somit für die Dachterrasse, 81,46 m<sup>2</sup> ca. € 165.038,--**

Der Verkehrswert des Kellerabteils beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit ca.:

**€ 1.300 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**somit für das Kellerabteil, 8,50 m<sup>2</sup> ca. € 11.050,--**

Der ermittelte (vorläufige) Vergleichswert stellt gemäß der Bewertungslehre bereits den Verkehrswert dar. Es ist somit keine weitere Anpassung vorzunehmen und es ist der Verkehrswert aus dem Vergleichswert direkt abzuleiten.

Der Verkehrswert beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet:

**€ 713.528,--**

#### **4.3.5 Wertrelevantes Zubehör**

Es ist kein wertrelevantes Zubehör vorhanden. Die vorhandene Einbauküche weist defacto keinen Zeitwert mehr auf.

#### 4.3.6 Ableitung des Verkehrswertes

Der Vergleichswert des gegenständlichen Liegenschaftsanteils beträgt:

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Für Wohnung W 14</b>     | <b>€ 537.440,--</b>           |
| <b>Für die Dachterrasse</b> | <b>€ 165.040,--</b>           |
| <b>Für das Kellerabteil</b> | <b>€ 11.050,-- (Nutzwert)</b> |

Der ermittelte (vorläufige) Vergleichswert stellt gemäß der Bewertungslehre bereits den Verkehrswert dar. Es ist somit keine weitere Anpassung vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Vergleichswert direkt abzuleiten.

Der Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Objektes zum Bewertungsstichtag beträgt gesamt, auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet:

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Für Wohnung W 14 / Stg. 9</b> | <b>€ 538.000,--</b>           |
| <b>Für die Dachterrasse</b>      | <b>€ 165.000,--</b>           |
| <b>Für das Kellerabteil</b>      | <b>€ 11.000,-- (Nutzwert)</b> |
| <b>Gesamt somit</b>              | <b>€ 714.000,--</b>           |

## 5. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Wohnung EZ 5875, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt, WE Objekt Top 14, Bauteil 2, Stiege 9, ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

**€ 714.000,--**

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt.

Wien, am 22.01.2025

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |  | <p><b>SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.</b></p> <p>Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien</p> |
|  |  | <p><b>SV Mag. Stefan Csejtei, MBA (SV-Partner)</b></p> <p>Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien</p>          |

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inklusive Beilagen, exklusive gesonderter Anhang. Die Ausfertigung erfolgt auftragsgemäß einfach.

## 6. Beilagen

### 6.1 Grundbuchauszug (eingeschränkt)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau  
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 5875

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 326 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4347/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR  | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                   |
|---------|----------------|--------|-------------------------------|
| 3778/10 | G GST-Fläche   | * 7681 |                               |
|         | Bauf.(10)      | 3919   |                               |
|         | Gärten(10)     | 3762   | Brigittenauer Lände 160 - 162 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 3370/1995 Bauplatz (auf) Gst 3778/10  
3 a 3068/1998 RECHT gemäß Servitutsvertrag 1998-05-06 an Gst 3778/8 3778/4  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

326 ANTEIL: 121/22489

Rainer Walter

GEB: 1968-09-18 ADR: Brigittenauer Lände 160/9/14, Wien 1200

a 5995/1996 Veräußerungsverbot  
b 3040/2002 IM RANG 835/1998 Kaufvertrag 1999-09-22 Eigentumsrecht  
c 3040/2002 IM RANG 835/1998 Wohnungseigentum an W 14 St 9  
d 4536/2013 Scheidungsvergleich 2012-04-25 Eigentumsrecht  
e 4536/2013 Zusammenziehung der Anteile  
f 4218/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-09-02  
(18 S 18/24h)

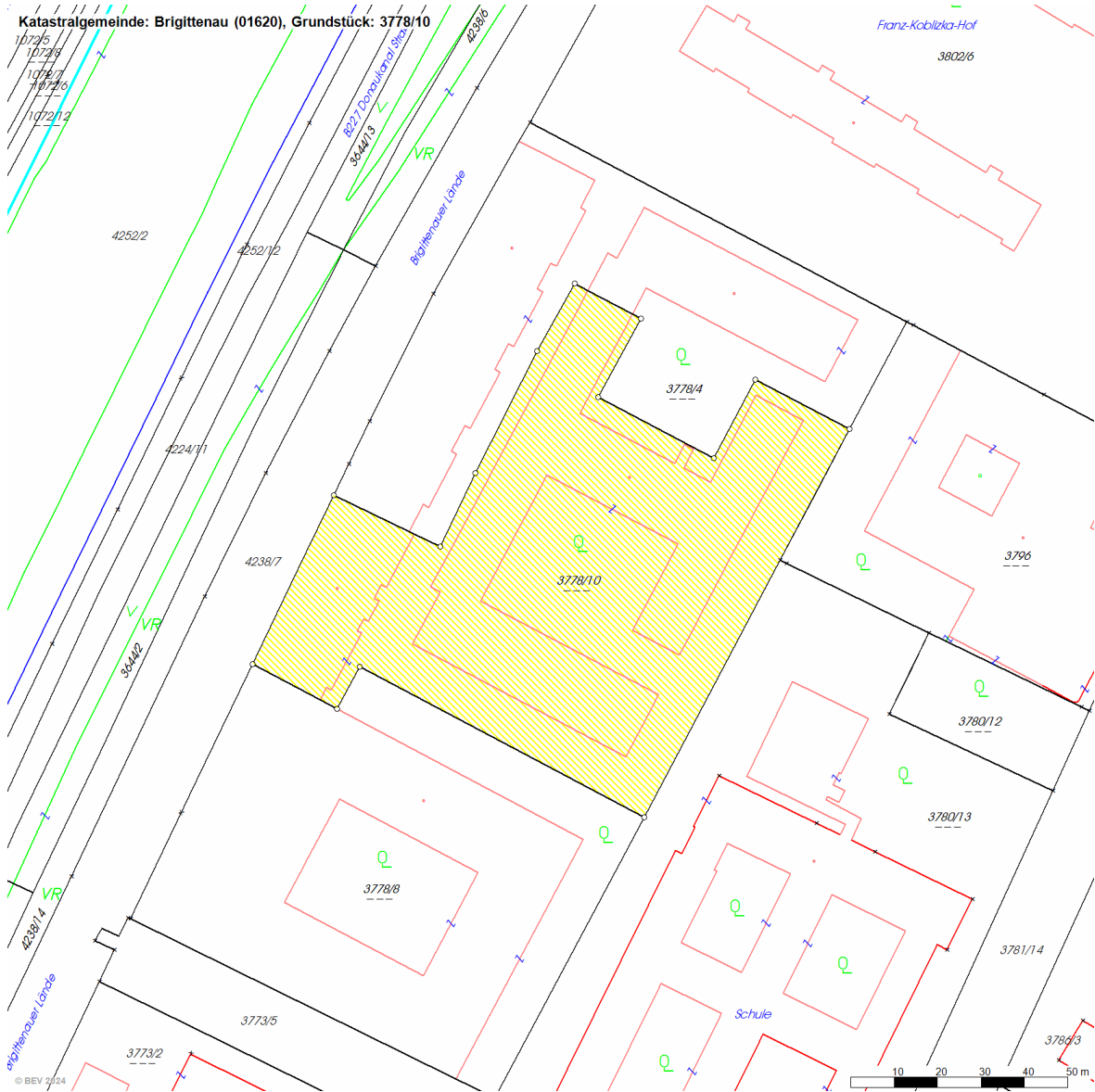
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 5337/1995  
DIENSTBARKEIT der Garagenein- und -ausfahrt gem.  
Servitutsvertrag 1995-09-07 über Gst 3778/10 für Gst 3778/8  
5 auf Anteil B-LNR 4 5 6 14 15 17 bis 20 23 25 28 29 30 32 33  
34 36 37 39 42 43 44 49 50 53 54 57 59 60 61 64 65  
68 69 71 73 283 284 321 322 326 330  
a 5995/1996 Urkunde und Pfandurkunde 1996-07-17  
PFANDRECHT 30,766.500,--  
für Land Wien  
6 auf Anteil B-LNR 4 5 6 14 15 17 bis 20 23 25 28 29 30 33 34  
36 37 39 42 43 44 49 50 53 54 57 59 60 61 64 65 68  
69 71 73 283 284 321 322 326 330  
a 5995/1996  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien

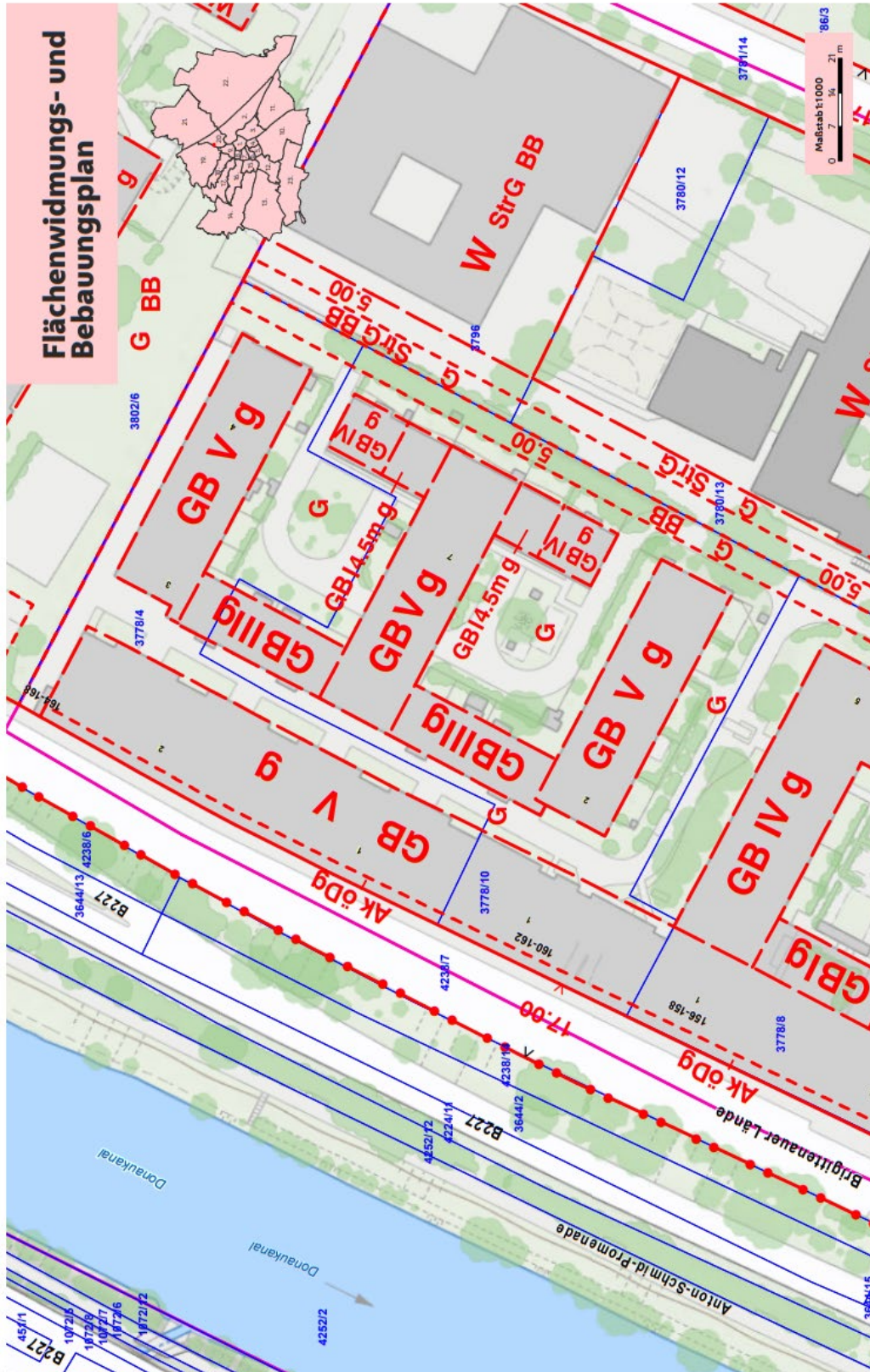
- 16 a 3068/1998  
DIENSTBARKEIT  
-der Mitbenützung eines Trafo- und Niederspannungsraumes  
samt Stromleitungen  
-der Mitbenützung einer Brunnenstube samt  
Nutzwasserleitungen  
-der Mitbenützung einer Brandmeldeanlage und einer  
Brandmeldezentrale samt Leitungen  
-der Garagenein- aus- und durchfahrt  
-der Mitbenützung der Feuerwehrrzufahrt samt  
Außenbeleuchtung  
-der Verpflichtung der Nichtverbauung einer Teilfläche  
-der Duldung von Feuermueröffnungen für zwei Fenster sowie  
einen Zu- und Ausgang  
für Gst 3778/8
- 17 a 3068/1998  
DIENSTBARKEIT  
-der Duldung der Herstellung, Benutzung und Erhaltung von  
Heizleitungen (Vor- und Rücklauf)  
-der Mitbenützung einer Brunnenstube samt  
Nutzwasserleitungen  
-der Mitbenützung einer Brandmeldeanlage und einer  
Brandmeldezentrale samt Leitungen  
-der Garagenein- aus- und durchfahrt  
-der Mitbenützung der Feuerwehrrzufahrt samt  
Außenbeleuchtung  
-der Mitbenützung einer Kabel-TV-Zuleitung  
für Gst 3778/4
- 88 a 3040/2002 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 19 WEG gem Pkt III (2) Wohnungseignungsvertrag  
2001-09-28
- 188 auf Anteil B-LNR 326  
a 5946/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -  
7110/2017) Pfandurkunde 2017-11-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 920.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband  
eGen (FN 121834v)  
c 5946/2017 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -  
7110/2017) 6275/2018 (Entscheidendes Gericht BG Krems an  
der Donau - 7590/2018) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 369 KG 01902 Gablitz C-LNR 35  
EZ 5875 KG 01620 Brigittenau C-LNR 188

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

## 6.2 Katasterplan (DKM)



### 6.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 10.12.2024, 09:01  
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

## 7. Literaturverzeichnis

**Bammer, Otto / Brunner, Christian** (Hrsg.) (2012): Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Springer Verlag, Wien – New York.

**Bauer, Friderich** (2012). Seminarunterlagen: Rechte und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Enteignungen, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2012

**Bienert, Sven / Funk, Margret** (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

**BKI Baukosten Gebäude** (2014): herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart.

**Bobka, Gabriele**, Hrsg. (2014): Spezialimmobilien von A-Z. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

**Böhm, Werner / Eckharter, Manfred / Hauswirth, Karl / Heindl, Peter** (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. MANZ Verlag, Wien

**Bundesgesetz** über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG); BGBl 150/1992.

**Bundesgesetz** über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl 27/2012.

**Bundesgesetz**, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) BGBl 124/2006.

**Bundesgesetz**, Bundesgesetz, mit welchem das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz) geändert wird. BGBl 170/1999.

**Bundesgesetz**, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015)

**Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. LBG. Kommentar. Orac-Verlag, Wien.

**Dirnbacher, Wolfgang** (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI, Wien.

**Dirnbacher, Wolfgang** (2006): WEG idF WRN 2006, ÖVI, Wien.

**Eisenberger, Georg / Hödl, Elisabeth** (2013): Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht. 3. Auflage, Linde Verlag, Wien.

**Frank, Peter / Fischer, Werner / Teschinegg, Andrea / Skalicki, Simone** (2014): Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark. 3. Auflage, Verlag Medienfabrik, Graz.

**Gartner, Herbert** (2014): Wohnrecht 2014-2017, Manz Verlag, Wien.

**Gartner, Herbert** (2008): Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar, Manz Verlag, Wien.

**Hackl-Miheljak, Judith / Holzapfel, Anton / Kohlmaier, Katharina** (2004): Der Liegenschafts Kauf, 2., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

**Hausmann, Till / Vonkilch, Andreas** (2006): Österreichisches Wohnrecht. Kommentar MRG und WEG, 3. Ergänzungslieferung, Springer-Verlag, Wien-New York.

**Hauswurz, Hans / Prader, Christian** (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. LexisNexis Verlag, Wien

**Illeditz, Alexander / Illeditz-Rohr, Karin** (2014): Wohnungseigentum. LexisNexis Verlag, Wien.

**Immobilienpreisspiegel der WKO**, (2013-2024): Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

**Kainz**, Franz (2002): Der Sachwert bebauter Liegenschaften. Skriptum Liegenschaftsbewertungsakademie-Graz, mimeo.

**Kleiber**, Wolfgang / **Simon**, Jürgen (2005): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 5., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln.

**Knittl**, Carl / **Holzapfel**, Anton (Hrsg.) (2015): Maklerrecht Österreich, Kommentar. OVI Edition, Wien.

**Koepf**, Hans (1985): Bildwörterbuch der Architektur 2., Auflage, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart.

**Krammer**, Harald / **Schiller**, Jürgen / **Schmidt**, Alexander / **Tanczos**, Alfred (2012): Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis. MANZ Verlag, Wien

**Kranewitter**, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Lang**, Veronika / **Klinger**, Michael (2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. Linde Verlag, Wien.

**LBA - Liegenschaftsbewertungsakademie Graz** (2006 und 2012): Skripten zu den Vortragsreihen

**Pfnür**, Andreas (2002): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management. Springer Verlag, Berlin-Heidelberg-New York et al.

**ÖNORM B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3** : Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

**ÖNORM B 1800**: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

**Renner**, Ulrich / **Sohni**, Michael (2012): Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 12. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

**Riccabona**, Christof (1994): Baukonstruktionslehre 2. Stiegen Dächer Fenster Türen. 5., neu bearbeitete Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Hauptverband der Sachverständigen** (2007): Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WRN 2015

**Schiller**, Jürgen (1999): LBG. In: **Burgstaller**, Alfred / **Deixler-Hübner**, Astrid (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. Kommentar. Stand: 8. Ergänzungslieferung 2004, Orac-Verlag, Wien.

**Schiller**, Jürgen (2013): LBG. In: **Der Sachverständige 3/2013**: Liegenschaftsbewertung: "gebundener Bodenwert", "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

**Seiser**, Franz Josef / **Kainz**, Franz (2011): Der Wert von Immobilien. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

**Der Sachverständige**, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (Heft 2/2024) Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

**Simon**, Jürgen / **Kleiber**, Wolfgang / **Joeris**, Dagmar / **Simon**, Thore (2004): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, Luchterhand-Verlag, München-Unterschleißheim.

**Stabentheiner**, Johannes (Hrsg.) (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Strafella**, Georg / **Karauschek**, Erich René (2014): Der Mietzins. Linde Verlag, Wien.

**Statistik Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich** (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen, Internetadresse: <http://www.statistik.at>

**Tanczos**, Alfred (2012): Mietrecht kompakt. Linde Verlag, Wien.

**Thunshirn**, Roman / **Podovsovník**, Franz / **Arsenijevic**, Aleksandra (2013): Die Immobilienertragssteuer. Linde Verlag, Wien.