



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 24 E 56/24m

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 306 und 345 mit 16/25579 bzw. 106/25579 Anteilen, verbunden mit WE an Garagenstellplatz 303 bzw. Bauteil A, Stiege 2, Wohnung 1, Keller 1/ER 2-1

der EZ 4084, GB 01102 Inzersdorf Stadt

Adresse: 1100 Wien, Davidgasse 79-83
ident Inzersdorfer Straße 80-84, Gußriegelsstraße 15-17

Stichtag: 24. Februar 2025



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 24. Februar 2025, als Tag der Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	9
2.2.3. Infrastruktur	11
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Allgemeine Topographie	13
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	14
2.3.3. Hochwasserrisiko	15
2.3.4. Flächenwidmung	15
2.3.5. Anschlüsse	18
2.3.6. Kontaminationen	18
2.4. Gebäudebestand	20
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	24
2.6. Objektbestand Bauteil A, Stiege 2, Wohnung 1, Keller 1/ER 2-1	25
2.6.1. Raumprogramm	25
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	27
2.6.3. Nutzfläche	30
2.6.4. Bestandsverhältnis	31
2.7. Objektbestand Garagenstellplatz 303	34
2.7.1. Nutzfläche	34
2.7.2. Bestandsverhältnis	35
2.8. Wohnbeitragsvorschreibung	35
2.9. Aufteilung der Aufwendungen	35
2.10. Rücklage/ Investitionsvorschau	38
2.11. Energieausweis	39
3. Gutachten	40





3.1. Bewertungsgrundsätze	40
3.2. Restnutzungsdauer	41
3.2.1. Technische Lebensdauer	41
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	42
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	42
3.3. Bewertung	44
3.3.1. Ertragswertverfahren	44
3.3.2. Bodenwert	45
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	48
3.3.4. Verkehrswertermittlung Bauteil A, Stiege 2, Wohnung 1, Keller 1/ER 2-1	54
3.3.5. Verkehrswertermittlung Garagenstellplatz 303.....	56
4. Zusammenfassung.....	57
4.1. B-LNr. 306	57
4.2. B-LNr. 345.....	58
5. Anmerkung.....	59
5.1. Umsatzsteuer	59
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	60
6. Fotodokumentation	61
7. Anlagen	69



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	8
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	9
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	10
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7:	medizinische Versorgung	12
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9:	DKM	13
Abb. 10:	Luftbild	13
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13:	Hochwasserrisikozone	15
Abb. 14:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	19
Abb. 15:	Datumsvermerk auf dem Einreichplan	20
Abb. 16:	Lageplan	20
Abb. 17:	Ansichten/Schnitte	21
Abb. 18:	Wohnungsgrundriss Top Stiege 2, Wohnung 1	26
Abb. 19:	Grundriss Garagenstellplatz 303	34
Abb. 20:	Lage der Vergleichswerte	46
Abb. 21:	Mietpreisentwicklung ab 50 m ² im 10. Bezirk	51

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 24, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Mag. Eva Heisinger, mit Beschluss vom 12. Dezember 2024 eingelangt am 23. Dezember 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Dr. Matthias Schmidt, Rechtsanwalt als
Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren
Zoran Milovanovic
Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3
1100 Wien

Verpflichtete Partei

Zoran Milovanovic, geb. 24.04.1966
Inzersdorfer Straße 82/2/4
1100 Wien

wegen: Versteigerung - § 119 IO

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **24 E 56/24m**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 16/25579 bzw. 106/25579 Anteilen, B-LNr. 306 bzw. 345 verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 303 bzw. Bauteil A, Stiege 2, Wohnung 1, Keller 1/ER 2-1 der EZ 4084, GB 01102 Inzersdorf Stadt in 1100 Wien, Davidgasse 79-83 ident Inzersdorfer Straße 80-84, Gußriegelsstraße 15-17 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 24. Februar 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 24. Februar 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A., Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibungen
- Energieausweis
- Protokoll WE-Versammlung

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018



- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 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.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01102 Inzersdorf Stadt EINLAGEZAHL 4084
BEZIRKSGERICHT Favoriten

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 306, 345 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 430/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 784/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
818/181	G	GST-Fläche	* 9145	
		Bauf. (10)	4177	
		Gärten(10)	4968	Davidgasse 81 Inzersdorfer Straße 82 Inzersdorfer Straße 84 Davidgasse 83 Gußriegelstraße 15 Davidgasse 79 Inzersdorfer Straße 80 Gußriegelstraße 17

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 4977/1986 837/2010 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 818/181
- b 837/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1172
- 3 a 4015/2004 Erhaltung der Heller-Fabrik im öffentlichen Interesse gelegen ist (Denkmalschutz)
- b 837/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1172
- 4 a 837/2010 Bauplatz (auf) Gst 818/181 gemeinsam mit Gst 816/346
- 5 a 837/2010 Verpflichtung gem Punkt 4.) Bescheid 2009-10-12 bis spätestens zur Fertigstellungsanzeige zu dem mit der Baubewilligung vom 2008-12-24, Z1 MA 37-BB/18697-1/2008, bewilligte Bauvorhaben eine Baubewilligung zur Abmauerung jener Fenster, die von der Teilungslinie 19027-19079-19085 nicht mehr als 2 m entfernt sind zu erwirken und die bewilligte Baumaßnahmen durchzuführen
- 6 a 2187/2010 RECHT der Mitbenützung der zur Versorgung mit Wasser verlegten Brunnenleitung sowie des Brunnens auf Gst 818/118 818/180 für Gst 818/181

***** B *****

306 ANTEIL: 16/25579

Zoran Milovanovic

GEB: 1966-04-24 ADR: Inzersdorfer Straße 82 /2/1, Wien 1100



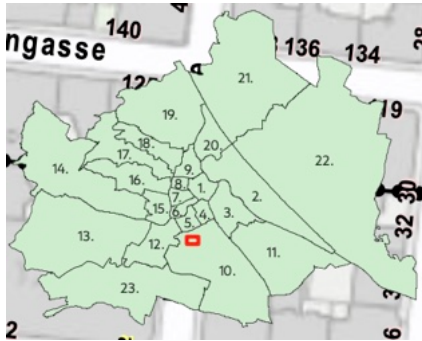
q 3389/2011 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 303
r 21087/2012 Kaufvertrag 2012-04-23 Eigentumsrecht
s 3289/2014 Berichtigung Eigentum
u 838/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-02-27
(38 S 48/24x HG Wien)
345 ANTEIL: 106/25579
Zoran Milovanovic
GEB: 1966-04-24 ADR: Inzersdorfer Straße 82 /2/1, Wien 1100
q 3389/2011 3289/2014 Wohnungseigentum an Bauteil A/Stiege 2/Wohnung 1,
Keller 1/ER 2-1
r 21087/2012 Kaufvertrag 2012-04-23 Eigentumsrecht
t 3289/2014 Berichtigung Eigentum
v 838/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-02-27
(38 S 48/24x HG Wien)
***** C *****
1 a 2187/2010
DIENSTBARKEIT der Führung von Versorgungsleitungen für
Heizung und Warmwasser vom Fernwärmeraum Wohnpark aus über
Gst 818/181 gem Pkt I. A) 1.a) bis c) Servitutsvertrag
2010-05-19 für Gst 818/118 818/180
45 a 1732/2011
DIENSTBARKEIT für die Duldung der Errichtung, des Betriebes
und der Instandhaltung der elektrischen Einrichtung einer
Transformatorstation (einer Station für Transformatoren
sowie Fernmeldeanlagen) nach Inhalt und Umfang des § 1
Vereinbarung 2011-04-11 ob Gst 818/181
für WIEN ENERGIE Stromnetz GmbH, FN 174300z
46 a 3389/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
sowie der Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten gem
§ 32 WEG 2002 gem Pkt IV Wohnungseigentumsvertrag
2011-02-09
175 auf Anteil B-LNR 306
a 3135/2016
PFANDRECHT EUR 490.011,--
gem. § 38 lit. c GBG für Republik Österreich, vertr.d.
Finanzprokurator, diese vertr. d.d. Finanzamt f.d.4.,5.,10.
Bezirk v o r g e m e r k t
176 auf Anteil B-LNR 345
a 3136/2016
PFANDRECHT EUR 490.011,--
gem. § 38 lit. c GBG für Republik Österreich, vertr.d.
Finanzprokurator, diese vertr. d.d. Finanzamt f.d.4.,5.,10.
Bezirk v o r g e m e r k t
300 auf Anteil B-LNR 306 345
a 3404/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119
IO
24 E 56/24m
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

Die Urkunden zu den Dienstbarkeiten befinden sich bei den Anlagen.



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Inzersdorfer Straße 80-84 ident Davidgasse 79-83 und Gußriegelstraße 15-17. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Inzersdorfer Straße – Gußriegelstraße – Davidgasse – Belgradplatz – Bernhardtstalgasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Inzersdorfer Straße beginnt bei der Favoritenstraße im Osten, wird vom Antonsplatz unterbrochen und endet im Nordwesten bei der Triester Straße. Sie wird teils entlang, teils entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geföhrt. Benannt wurde sie 1875 (vorher: Kühberggasse), zur Wahrung des Ortsnamens; Inzersdorf wurde um 1120 erstmals urk. erwöhnt; der nördliche Teil der Gemeinde Inzersdorf kam 1890 zu Wien; bis dahin war die Inzersdorfer Straße teilweise Grenze zwischen Wien und Inzersdorf; 1954 kam Inzersdorf zum 23. Bezirk.

Die Davidgasse beginnt ihren Verlauf beim Reumannplatz im Osten, wird vom Arthaberplatz und Belgradplatz unterbrochen und endet im Nordwesten bei der Triester Straße. Sie wird überwiegend entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geföhrt, im Bereich des Arthaberplatzes ist sie nicht befahrbar. Die Davidgasse wurde 1875 nach dem magistratischen Rechnungsrat Johann David (* um 1795 Schlesien, † 13. Dezember 1869 Wien), der am 28. März 1862 seinen Grundbesitz in der Ried Obergeiselsberg parzellieren ließ sowie die für die Laxenburger Straße und den Simmeringer Weg erforderlichen Grundstücke unentgeltlich abtrat, benannt. Einbeziehung der Rittingergasse am 5. Juli 1894.

Die Gußriegelstraße beginnt im Norden bei der Quellenstraße und endet im Südosten bei der Raxstraße. Sie ist überwiegend in beide Richtungen befahrbar, nur im Bereich zwischen der Davidgasse und der Rotenhofgasse wird sie entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geföhrt. Sie wurde am 25. Dezember 1904 [laut Kommunal-Kalendar 28. Dezember] nach dem alten Flurnamen Gußriegel (in der Josephinischen Fassion 1787 In Gußriefeln) benannt.



Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs werden die Inzersdorfer Straße und die Davidgasse wie folgt beschrieben:

INZERSDORFER STRASSE. Bis 1890 Bezirks- und Stadtgrenze.

DAVIDGASSE: vereinzelt Zinshäuser A. 20. Jh. mit secessionistischem Dekor: Nr. 6; Nr. 62-64, Rudolf Otto Gerger 1913/14, Doppelhausblock mit Schopfwalmgiebeln und Reliefdekor.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23) und „Meidling“ (12), im Norden „Margareten“ (5), „Wieden“ (4) und „Landstraße“ (3) und im Osten „Simmering“ (11). Favoriten hat etwa 212.000 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

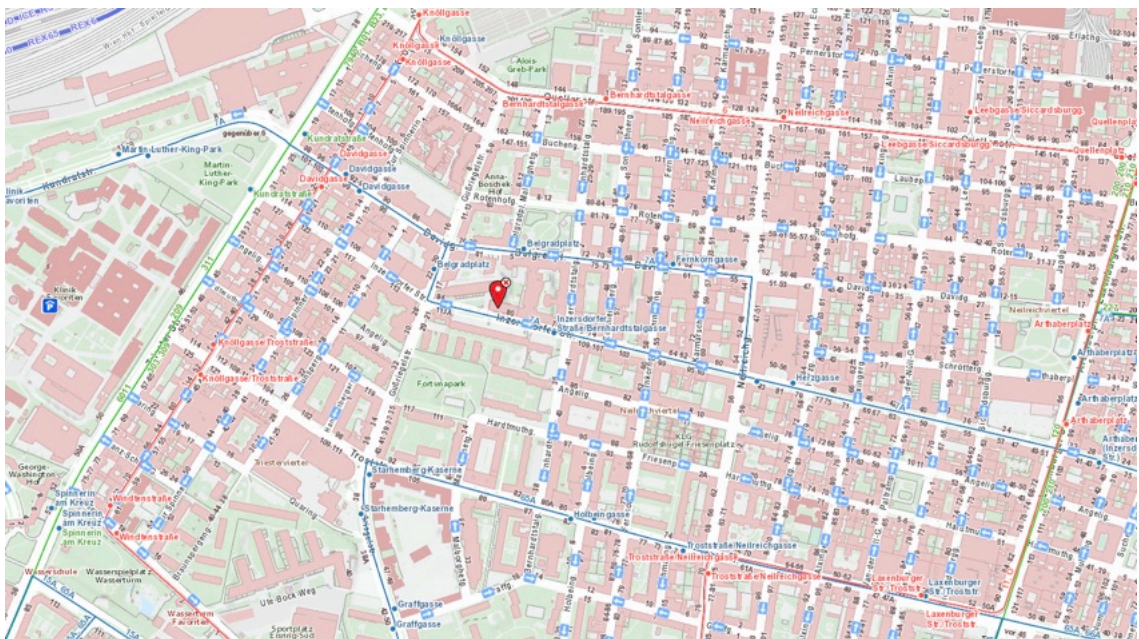
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In der parallel zur Triester Straße verlaufenden Knöllgasse befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1. In der Triester Straße haben diverse Regionalbuslinien eine Haltestelle. Nach wenigen Gehminuten kann eine Haltestelle der Autobuslinie 7A und der Autobuslinie 65A erreicht werden.

Die Straßenbahnlinie 1 fährt vom 10., Stefan-Fadinger-Platz zum Matzleinsdorfer Platz (5. Bezirk), quert anschließend - über die Wiedner Hauptstraße - den 4. Bezirk, um beim Karlsplatz in den 1. Bezirk zu wechseln. Ab Staatsoper fährt sie die Ringstraße weiter im Uhrzeigersinn bis zum Franz-Josefs-Kai und diesen bis zur Urania. Dort wechselt sie in den 3. Bezirk, quert bei der Rotundenbrücke den Donaukanal und endet im 2., Prater Hauptallee. Die Autobuslinie 7A verbindet den 10., Reumannplatz (U1) mit dem 12. Bezirk Bahnhof Meidling (Schnellbahn, Südbahn und U6)/Schedifkaplatz (U6). Die Linie verläuft über die Inzersdorfer Straße, Davidgasse,

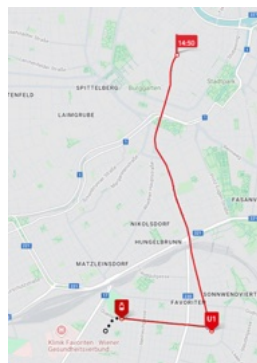
Kunratstraße (Franz-Josef-Spital und Unfallkrankenhaus Meidling), Köglergasse (Gesundheitszentrum Süd/ Wr. Gebietskrankenkasse), Wienerbergstraße, Edelsinnstraße, Eichenstraße. Die Autobuslinie **65A** verbindet den 10. Bezirk ab Reumannplatz (U1) mit dem 10. Wienerberg City, Zetschegasse. Die Strecke verläuft über die Favoritenstraße, Inzersdorfer Straße, Raxstraße, Triester Straße.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 25 Minuten.

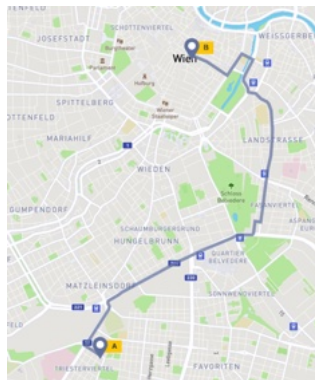
Quelle: www.wienerlinien.at



2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Davidgasse sowie die Inzersdorfer Straße werden im bewertungsgegenständlichen Bereich als Einbahn geführt, die Gußriegelstraße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Die nächstgelegenen Parkhäuser befinden sich im Areal der Klinik Favoriten (ehemals Kaiser-Franz-Josef-Spital).

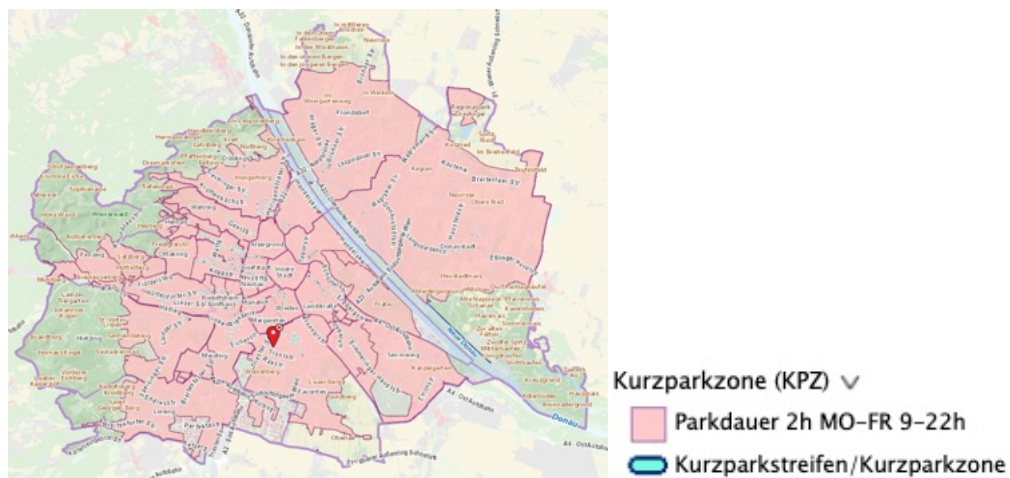
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 6,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Über die Triester Straße stadtauswärts befahren wird die A2 Südbahn erreicht. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gegeben.

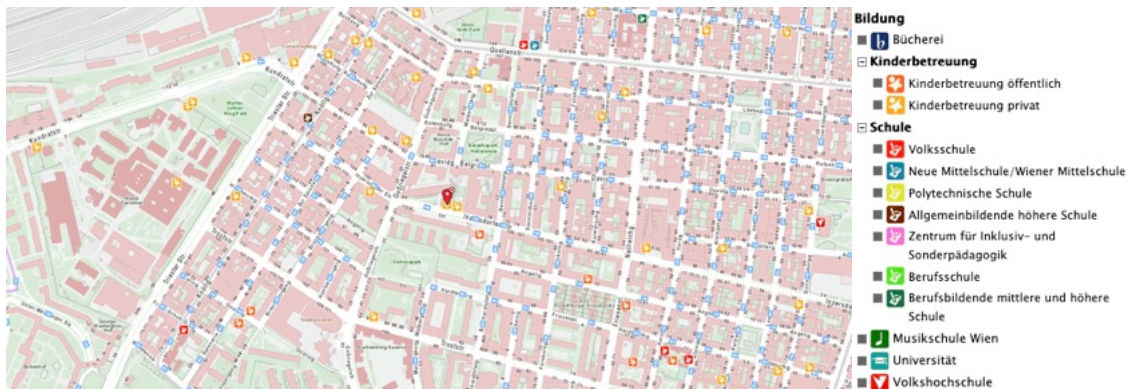
Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	25 Min.	6,5 km
Westbahnhof	k.A.	20 Min.	4,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	15 Min.	3,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	5,5 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	20,5 km



2.2.3. Infrastruktur

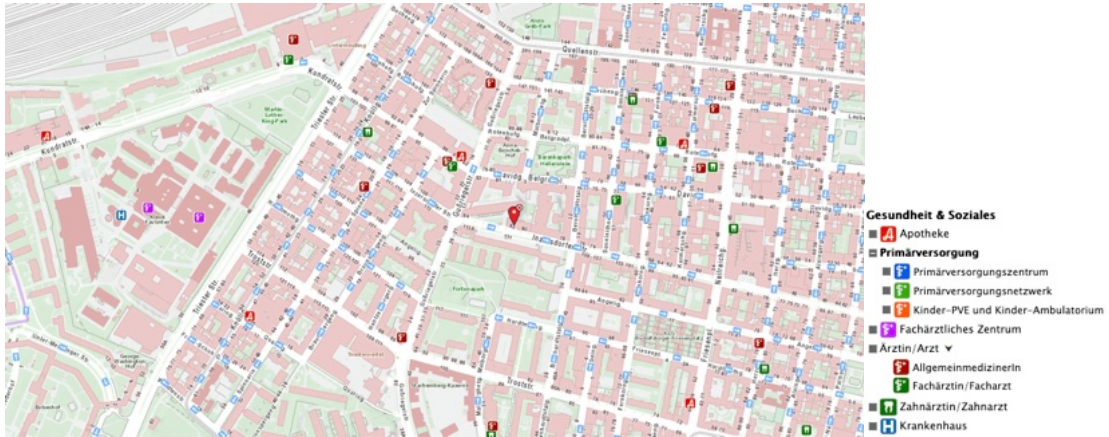
- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Triester Straße, in der Knöllgasse und in der Davidgasse (auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft).
- Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Martin-Luther-King-Park, der Fortunapark, der Wasserspielplatz Wasserturm und die Barankapark-Hellerwiese.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Davidgasse 82-90. Die Klinik Favoriten (ehemals Kaiser-Franz-Josef-Spital) liegt auf der Triester Straße rund 800 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

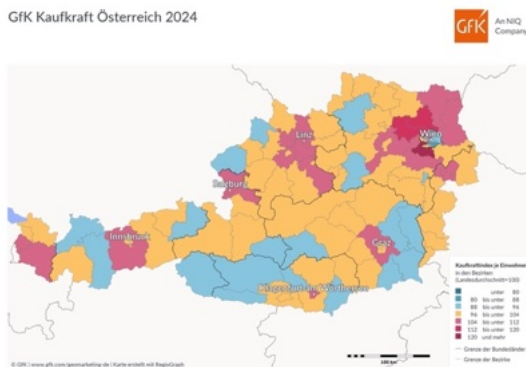
Abb. 7: medizinische Versorgung



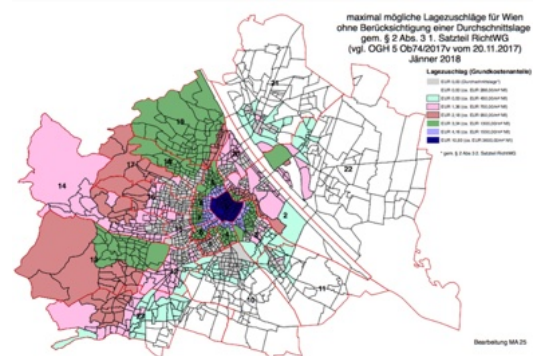
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und weist straßenseitig in Richtung Davidgasse eine Nordostausrichtung bzw. in Richtung Inzersdorfer Straße eine Südwestausrichtung und in Richtung Gußriegelstraße eine Westausrichtung auf. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 9 145 m² angegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA  (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
818/181 G  GST-Fläche      *    9145
        Baufl. (10)        4177
        Gärten(10)        4968
        Davidgasse 81
        Inzersdorfer Straße 82
        Inzersdorfer Straße 84
        Davidgasse 83
        Gußriegelstraße 15
        Davidgasse 79
        Inzersdorfer Straße 80
        Gußriegelstraße 17

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM

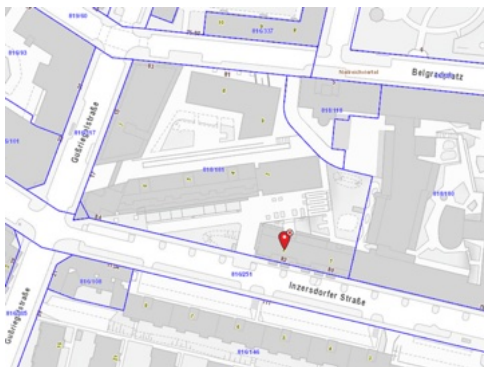


Abb. 10: Luftbild

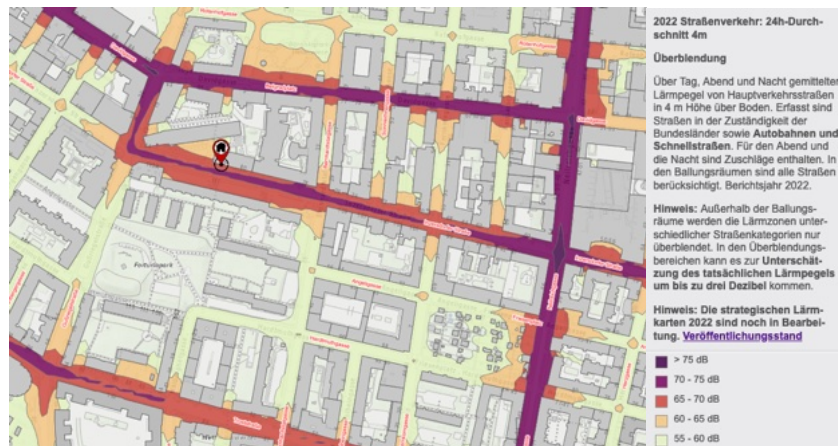


Quelle: www.wien.gv.at



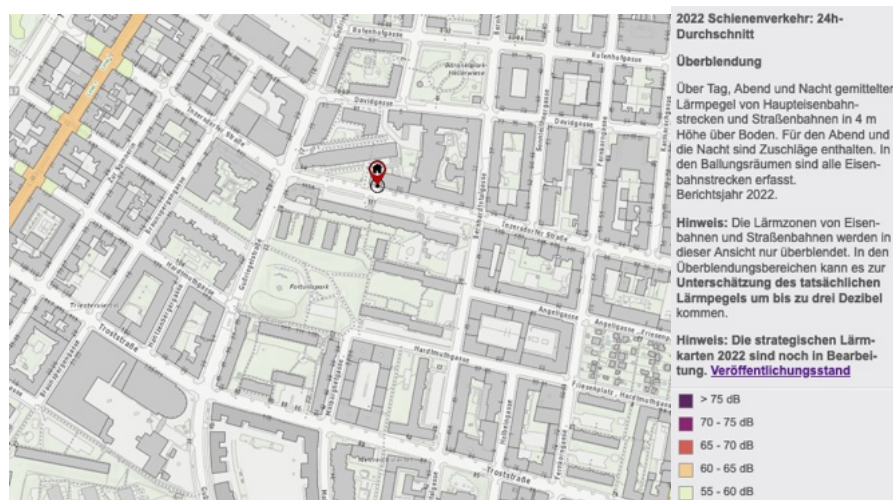
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

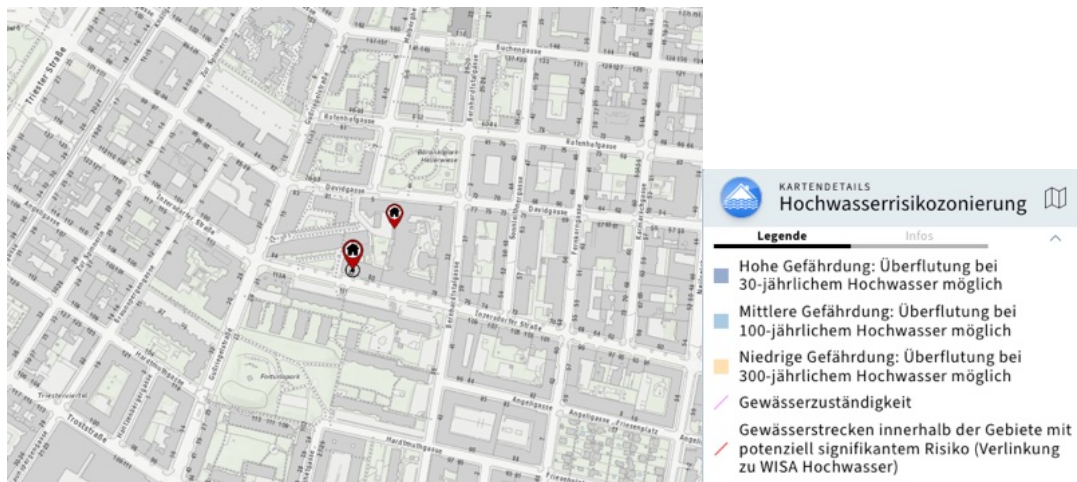


Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig entlang der Davidgasse, Gußriegelstraße sowie der Inzersdorfer Straße gemäß der Lärmkarte 2022 eine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (65-75 dB) gegeben.

2.3.3. Hochwasserrisiko

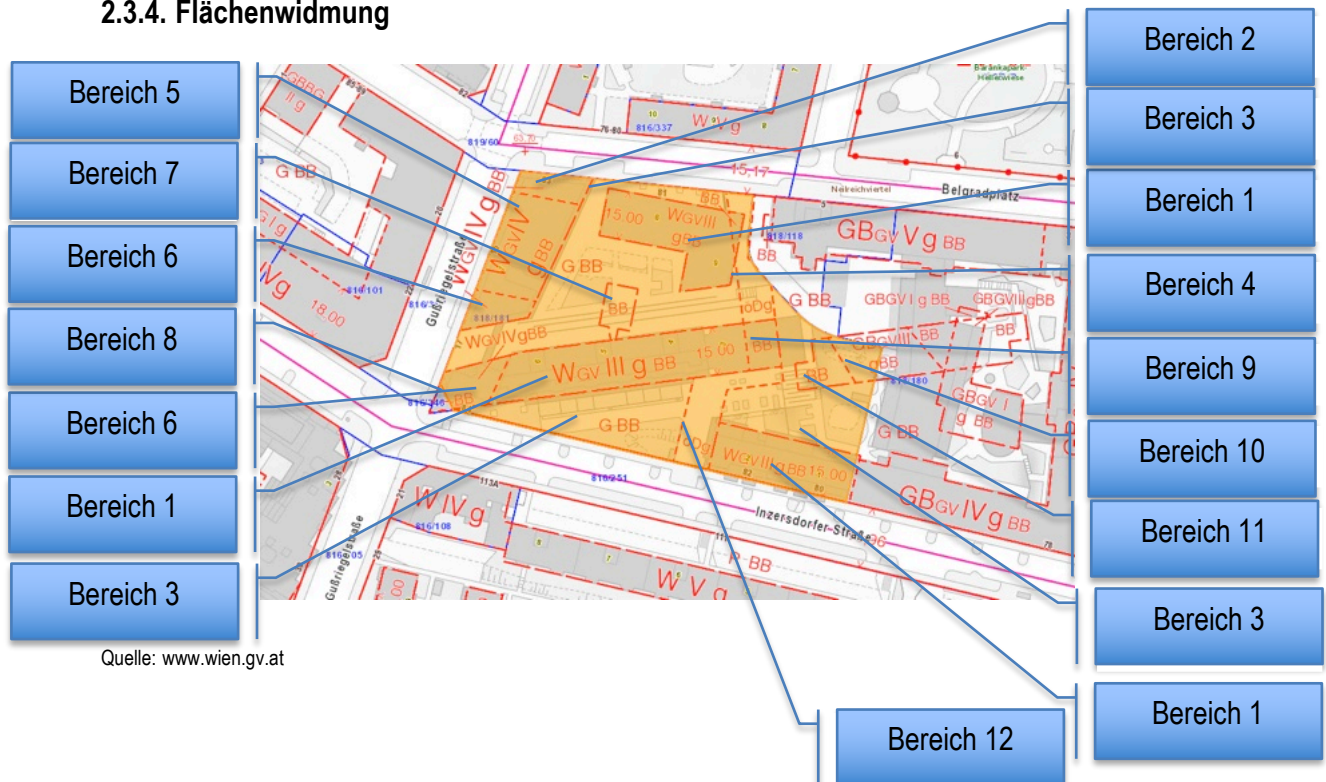
Abb. 13: Hochwasserrisikozonierung



Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einem Hochwasserrisikobereich.

2.3.4. Flächenwidmung



Quelle: www.wien.gv.at



Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Bereich 1

- Bauland Wohngebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 15 m
- besondere Bestimmungen: *"Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig."*

Bereich 2

- besondere Bestimmungen: *"Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig."*

Bereich 3

- gärtnerische Ausgestaltung
- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB6 bezeichneten Flächen ist mit Ausnahme von Erschließungs-, Stellplatz- sowie Rangierflächen die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben.“*

Bereich 4

- öffentlicher Durchgang
- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB9 bezeichneten Flächen wird der Raum ab einer Höhe von 3,0 m über dem anschließenden Gelände als Wohngebiet/ Geschäftsviertel, Bauklasse III, geschlossene Bauweise ausgewiesen; die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig. Der darunter liegende Raum ist zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchgangs mit Ausnahme statisch erforderlicher Bauteile von jeder Bebauung freizuhalten.“*

Bereich 5

- Bauland Wohngebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *"Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig. Auf der mit BB10 bezeichneten Fläche wird der Raum ab einer Höhe von 3,0 m über dem anschließenden Gelände als Wohngebiet/ Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise ausgewiesen. Für den darunter liegenden Raum wird ein*



Durchgang angeordnet; die Errichtung statisch erforderlicher Bauteile ist zulässig.“

Bereich 6

- Bauland Wohngebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *"Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.“*

Bereich 7

- besondere Bestimmungen: *„Auf der mit BB11 bezeichneten Fläche wird der Raum ab einer Höhe von 3,0 m über dem anschließenden Gelände als Wohngebiet/ Geschäftsviertel, Bauklasse III, geschlossene Bauweise ausgewiesen. Für den darunter liegenden Raum wird ein Durchgang angeordnet; die Errichtung statisch erforderlicher Bauteile ist zulässig.“*

Bereich 8

- besondere Bestimmungen: *„Auf der mit BB8 bezeichneten Fläche wird der Raum bis zu einer Höhe von 6,0 m über dem anschließenden Gelände der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Der darüber liegende Raum wird als Wohngebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise ausgewiesen.“*

Bereich 9

- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB9 bezeichneten Flächen wird der Raum ab einer Höhe von 3,0 m über dem anschließenden Gelände als Wohngebiet/ Geschäftsviertel, Bauklasse III, geschlossene Bauweise ausgewiesen; die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig. Der darunter liegende Raum ist zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchgangs mit Ausnahme statisch erforderlicher Bauteile von jeder Bebauung freizuhalten.“*

Bereich 10

- Bauland Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB7 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Höhe von 15m über dem anschließenden Gelände untersagt.“*



Bereich 11

- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB12 bezeichneten Flächen wird der Raum ab einer Höhe von 3,0m über dem anschließenden Gelände als gemischtes Baugebiet/ Geschäftsviertel, Bauklasse III, geschlossene Bauweise ausgewiesen; die Errichtung von Wohnungen ist bis zu einer Höhe von 15 m über dem anschließenden Gelände untersagt. Für den darunter liegenden Raum wird ein Durchgang angeordnet; die Errichtung statisch erforderlicher Bauteile ist zulässig.“*

Bereich 12

- öffentlicher Durchgang

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.5. Anschlüsse

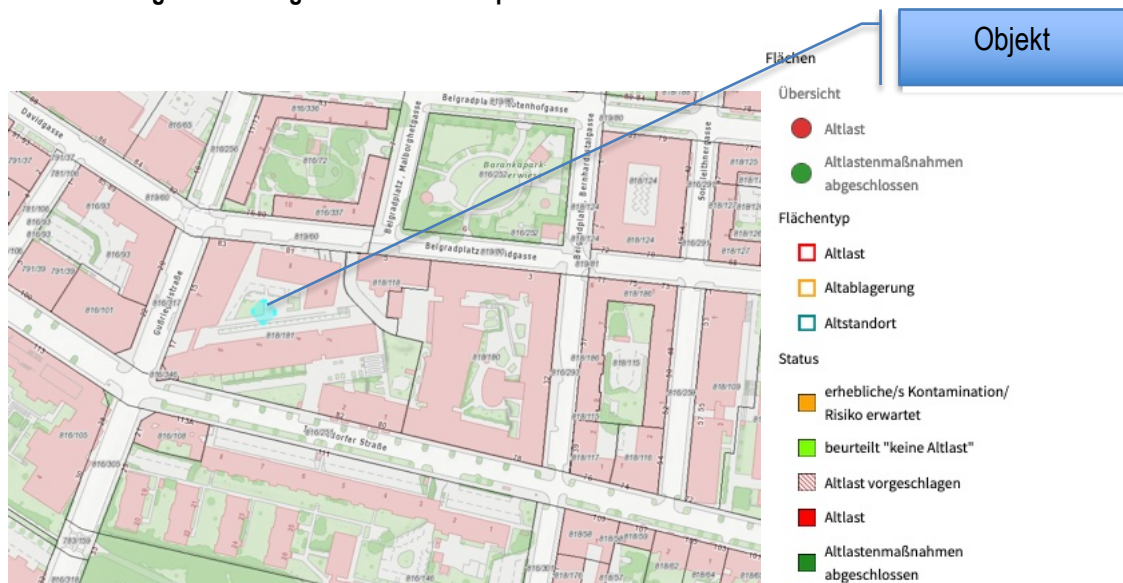
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:



Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.



2.4. Gebäudebestand

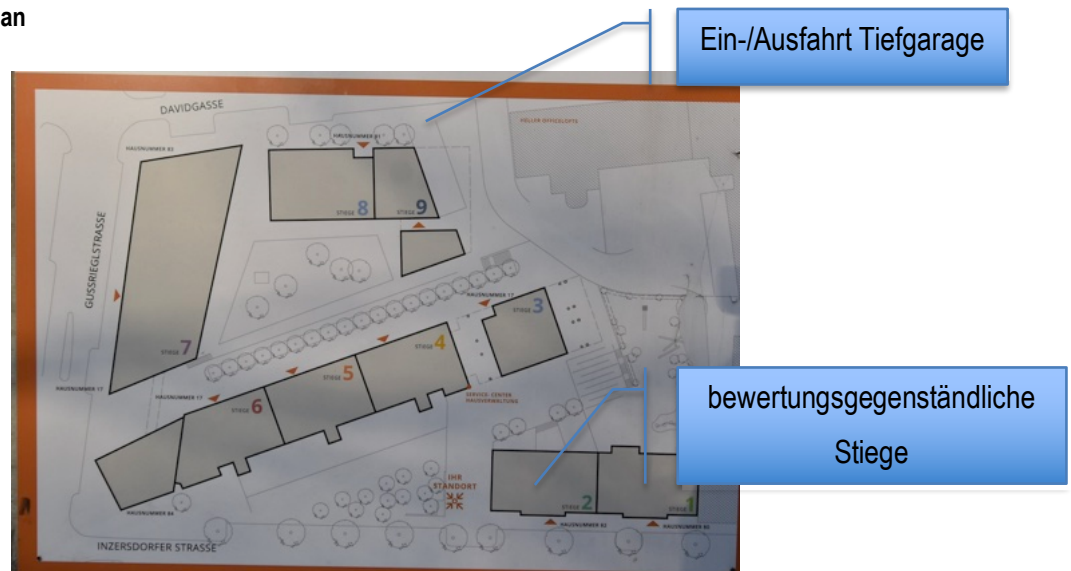
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 1. Stock auf Stiege 2 eines siebengeschossigen Gebäudes mit zwei Kellergeschossen, das in den Jahren 2008 bis 2012 gänzlich neu errichtet wurde.

Abb. 15: Datumsvermerk auf dem Einreichplan



Quelle: Bauakt MA37

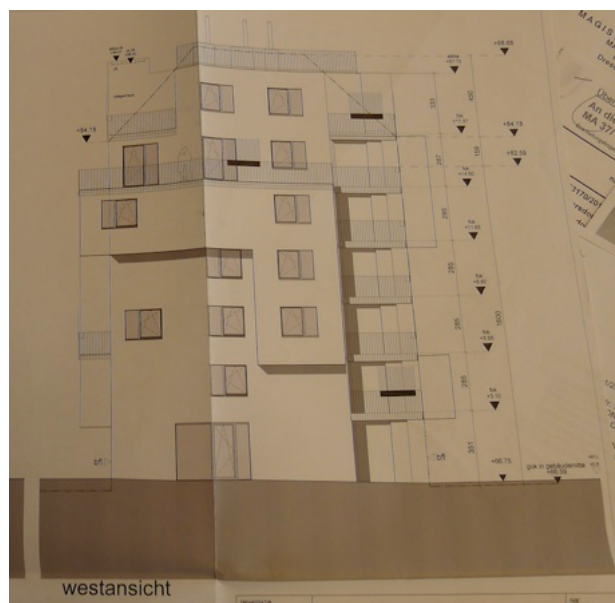
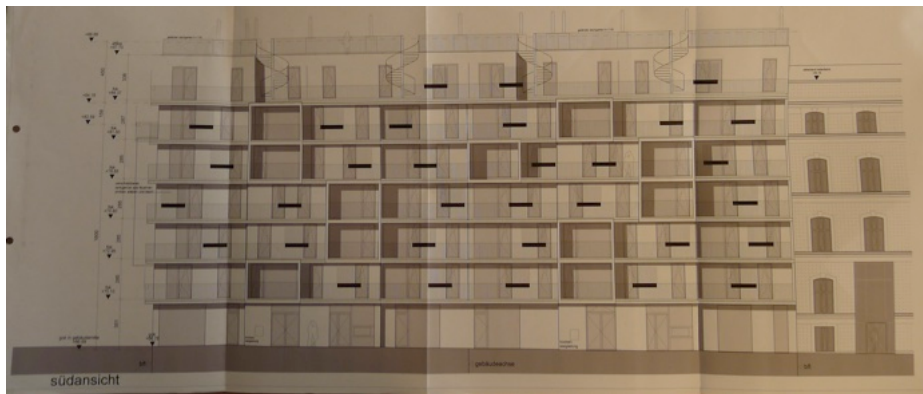
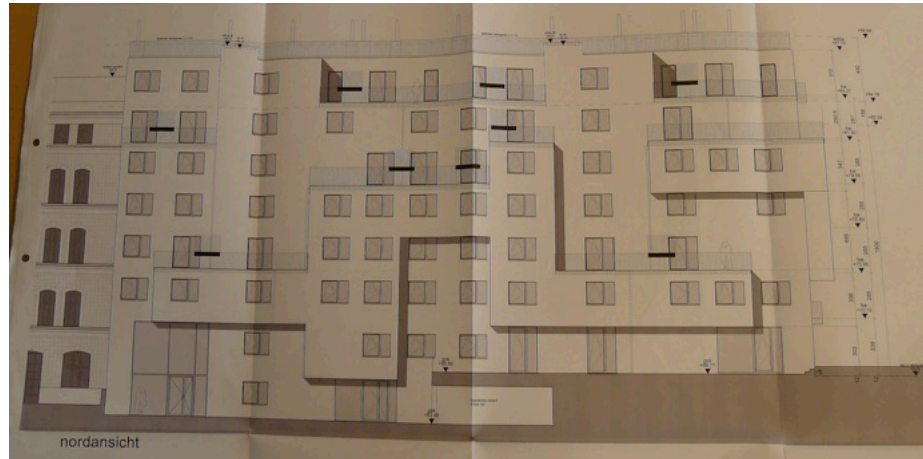
Abb. 16: Lageplan

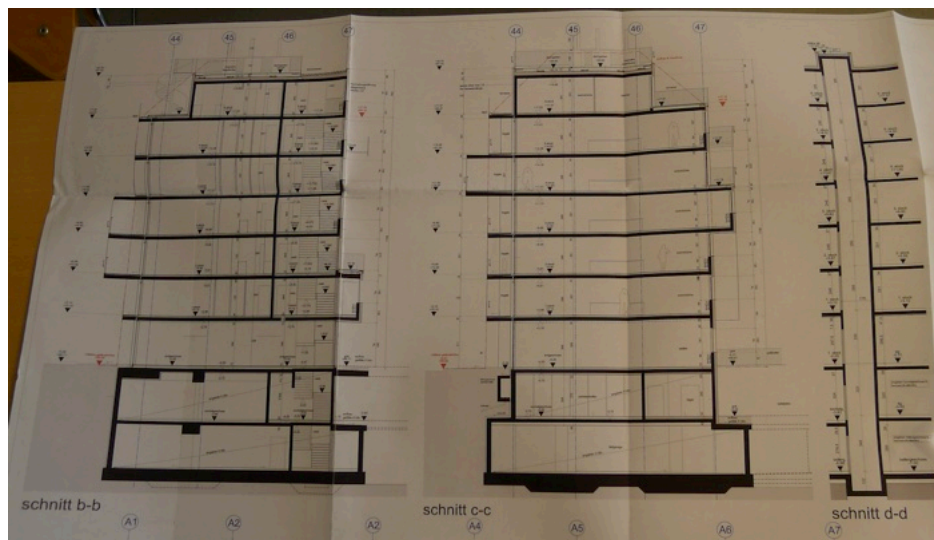
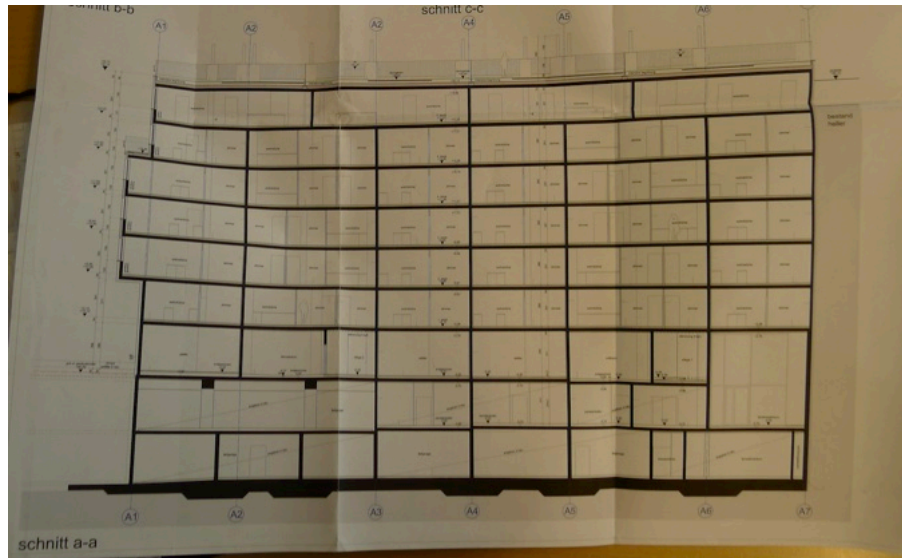


Quelle: Bauakt MA37



Abb. 17: Ansichten/Schnitte





Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, genehmigt am 05. April 2012)

Der Zugang zur Liegenschaft bzw. zur bewertungsgegenständlichen Stiege erfolgt über die Inzersdorfer Straße über eine doppelflügelige Alutür mit Glaseinsatz. Das zentrale Stiegenhaus mit Lift führt zu den einzelnen Objekten. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Das Gebäude, in dem die bewertungsgegenständliche Wohnung gelegen ist, ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.



Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	gut
Lage:	Ecklage
Geschosse:	<u>bewertungsgegenständliche Stiege:</u> 2 Kellergeschosse Erdgeschoss 1. – 6. Stock Dachgarten
Bauweise:	Massivbauweise, Stahlbeton
Abfallrohre:	außen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, guter Zustand, Balkone/Loggien vorhanden
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand, Balkone/Loggien vorhanden
Fenster:	Holz im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Alutür mit Glaseinsatz (bewertungsgegenständliche Stiege)
Stiegenhausform:	U-Treppe mit Halbpodest (bewertungsgegenständliche Stiege)
Stiegenhaus:	Fliesenbelag (bewertungsgegenständliche Stiege)
Geländer:	Metallgeländer, Metallhandlauf (bewertungsgegenständliche Stiege)
Bodenbeläge:	Fliesen (bewertungsgegenständliche Stiege)
Wandbeläge:	verputzt/gemalt (bewertungsgegenständliche Stiege)
Decken:	gemalt (bewertungsgegenständliche Stiege)
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	vorhanden, fährt in beide Kellergeschosse (bewertungsgegenständliche Stiege)
Heizung:	Fernwärme – Hauszentralheizung
Außenanlagen:	befestigt, begrünt



Gemäß dem Gutachten zur Neufestsetzung der selbstständigen Räumlichkeiten gem. § 6 Abs. 1 WEG 2002 idgF befinden sich auf der Liegenschaft 566 wohnungseigentumstaugliche Objekte, die sich gliedern in:

- 231 Wohnungen
- 3 Ateliers
- 5 Wohnungen + Büro/Atelier
- 3 Wohnungen + Atelier
- 1 Supermarkt
- 1 Geschäft
- 1 Cafe
- 1 Garage („nicht bewertet“ – händisch angemerkt) mit 321 Abstellplätzen für KFZ

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es per 12. März 2025 auf der Liegenschaft keine offenen Bauvorhaben und Bauaufträge.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide erhoben werden:

- Bescheid – 2 Personenaufzüge Nrn. 32 KF 4098 und 32 KF 4099; Baubewilligung, vom 29. September 2003
- Fertigstellungsanzeige – Aufzug, vom 24. März 2004
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 32 KF 4098; Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (Wesentliche Änderung), vom 18. Mai 2004
- Bescheid – Wohnhausanlage und Tiefgarage; Baubewilligung, vom 24. Dezember 2008
- Bescheid – Herstellung einer Garagenlüftungsanlage; Herstellung von Lüftungsanlagen; Bauliche Herstellung einer Schallschutzwand; Bewilligung, vom 22. Oktober 2009
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 02. Juli 2010
- Bescheid – Bauliche Änderung; Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), vom 10. Juni 2011
- Aufzüge – Anzeige, vom 07. September 2011
- Wohnhausanlage mit Tiefgarage „Hella Fabrik“; Konsensübermittlung, vom 05. April 2012



2.6. Objektbestand Bauteil A, Stiege 2, Wohnung 1, Keller 1/ER 2-1

Das Objekt ist im 1. Stock der Liegenschaft auf Stiege 2 situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holzsicherheitstür betreten. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Wohnküche, drei Zimmern und einem straßenseitigen Balkon.

Sie ist sowohl straßenseitig in Richtung Inzersdorfer Straße als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung (Fernwärme) und Radiatoren in allen Räumen außer dem Vorraum und dem WC. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Laut Aussage des Verpflichteten wurde die Wohnung an dessen Tochter vermietet und auf ihre Kosten saniert, sie zahle deshalb erst seit Dezember 2024 eine Miete.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Ein Kellerabteil ist vorhanden – dieses ist mittels Holzlatten abgegrenzt.

2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	5.	WC
2.	Zimmer 1	6.	Bad
3.	Zimmer 2	7.	Zimmer 3
4.	Wohnküche		



Abb. 18: Wohnungsgrundriss Top Stiege 2, Wohnung 1



Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, genehmigt am 05. April 2012)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einflügelige Holzsicherheitstür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	abgehängt, Spots		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Zimmer 1, 2 und Wohnküche		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Holzfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Holzfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Wohnküche		
Türe:	Holzschiebetür vom/zum Vorraum, einflügelige Holztür vom/zum WC, Bad, Zimmer 3		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, teilweise abgehängt mit Spots		
Fenster:	2 hofseitige Holzfenster, 1 straßenseitige Balkonschiebetür		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten inkl. Dampfgarer, Klimaanlage Abwasch, Herd		
begehbare Räume:	Vorraum, WC, Bad, Zimmer 3, Balkon (Metallabsturzicherung mit Gaselementen, Holzfliesen, Stromanschluss, Klimasplitgerät)		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt, Lichterband		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Hänge-WC, Lüftung		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	abgehängt, Spots		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Sprossenradiator		
Ausstattung:	Eck-Badewanne mit Whirlpoolfunktion, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Lüftung		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Zimmer 3		
Türe:	einfügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	einfügelige straßenseitige Balkontür		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Wohnküche, Balkon		
Zustand:	sehr gut		

2.6.3. Nutzfläche

Gemäß dem Bestandsplan, genehmigt am 05. April 2012, weist die Wohnung eine Fläche von 95,28 m² auf. Im Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 3389/2011) ist ebenfalls eine Fläche von 95,28 m² ausgewiesen.

Stiege 2

top	Lage		Nfl m ²
atelier 1a	Erdgeschoß	Atelier	77,62
atelier 1b	Erdgeschoß	Atelier	84,42
1	1. Stock	Wohnung	95,28
		Balkon	12,33
		Keller 1 (SG) ER (KA 2-1)	2,82

Bestandseinheit	Nutzfläche in m ²	NW/m ³	Zu- o. Abschlag in %	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
atelier 1a	Atelier		Stiege 2		
Erdgeschoß	77,62	1,050		81,50	82
					82
atelier 1b	Atelier		Stiege 2		
Erdgeschoß	84,42	1,050		88,64	89
					89
1	Wohnung		Stiege 2		
1. Stock	95,28	1,075	Z1	102,43	102
AUSSTATTUNG § 8/2					
Balkon	12,33	0,250	v. NW der Einheit	3,31	3
					105
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3					
ER (KA 2-1)	2,82	0,150		0,42	1
					106



Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.4. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist derzeit an die Tochter des Verpflichteten vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Inzersdorfer Straße 82/2, Top 1 , bestehend aus 3 Schlafzimmer, Vorraum, Wohnküche, Bad, WC, Balkon, Kellerabteil und die Garage Nr. 303 . Beheizt wird das Objekt mittels Fußbodenheizung mit Regelung mit Raumthermostat im Wohnzimmer. Wohnfläche ca. 95,28 m ² Balkonfläche ca. 12,33 m ² Kellerabteifläche ca. 2,82 m ² Garagenplatz ca. 12 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Dezember 2020
Vereinb. Hauptmietzins	€ 850,-- Inkl. Betriebskosten in der Höhe von EUR 150 und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21 ff MRG), Hausbetreuung Kosten wie Heizung (LWP), Strom und Wasser) sind je nach Verbrauch zu begleichen.
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (sowie des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem VPI 2020 vereinbart. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zu verlautbarende Indexzahl, Indexschwankungen bis einschließlich 5 % blieben unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kautions	€ 2.700,--



Sonstiges	<p>Mieter wird folgende Sanierungsarbeiten durchführen und Kosten selbst tragen:</p> <p>Kücheneinbau mit Kochinsel</p> <p>Holzböden schleifen</p> <p>Neuverfliesung Bad und WC (Wände und Boden) mit neuen Sanitärgegenständen</p> <p>Badezimmer Komplett-Eckbadewanne von Grohe.</p> <p><i>„Aus diesem Grund wird eine Mietfreiheit dergestalt vereinbart, dass die Mieterin in den ersten 4 (vier) Jahren des Mietverhältnisses, d.h. bis 01. Dezember 2024 keinen Mietzins zu zahlen hat.“</i></p>
-----------	---

Aufgrund der vereinbarten Wertsicherung ergibt sich zum Stichtag der folgende indexierte Mietzins (aufgrund des Mietvertragsbeginns im Dezember 2020 wird als Basis der VPI 2015 herangezogen):

Berichtsmonat	Indexzahl	Veränderung		
Dez.20	109,4	MV-Abschluss	850,00 €	Pauschalmietzins inkl. BK und Stellplatz
Jän.21	108,5	-0,82%		
Feb.21	109,1	-0,27%		
Mär.21	110,3	0,82%		
Apr.21	110,1	0,64%		
Mai.21	110,5	1,01%		
Jun.21	111	1,46%		
Jul.21	111,3	1,74%		
Aug.21	111,4	1,83%		
Sep.21	112	2,38%		
Okt.21	112,6	2,93%		
Nov.21	113,4	3,66%		
Dez.21	114	4,20%		
Jän.22	113,9	4,11%		
Feb.22	115,3	5,39%	895,84 €	Pauschalmietzins inkl. BK und Stellplatz indexiert nach MV-Wertsicherung
Mär.22	117,7	2,08%		
Apr.22	118	2,34%		
Mai.22	119	3,21%		
Jun.22	120,6	4,60%		



Berichtsmonat	Indexzahl	Veränderung		
Jul.22	121,8	5,64%	946,34 €	Pauschalmietzins inkl. BK und Stellplatz indexiert nach MV-Wertsicherung
Aug.22	121,8	0,00%		
Sep.22	123,9	1,72%		
Okt.22	125,1	2,71%		
Nov.22	125,4	2,96%		
Dez.22	125,6	3,12%		
Jän.23	126,7	4,02%		
Feb.23	127,9	5,01%	993,74 €	Pauschalmietzins inkl. BK und Stellplatz indexiert nach MV-Wertsicherung
Mär.23	128,5	0,47%		
Apr.23	129,4	1,17%		
Mai.23	129,6	1,33%		
Jun.23	130,3	1,88%		
Jul.23	130,4	1,95%		
Aug.23	130,8	2,27%		
Sep.23	131,4	2,74%		
Okt.23	131,8	3,05%		
Nov.23	132,1	3,28%		
Dez.23	132,7	3,75%		
Jän.24	132,5	3,60%		
Feb.24	133,2	4,14%		
Mär.24	133,8	4,61%		
Apr.24	134	4,77%		
Mai.24	134	4,77%		
Jun.24	134,2	4,93%		
Jul.24	134,2	4,93%		
Aug.24	133,8	4,61%		
Sep.24	133,7	4,53%		
Okt.24	134,2	4,93%		
Nov.24	134,6	5,24%	1.045,80 €	Pauschalmietzins inkl. BK und Stellplatz indexiert nach MV-Wertsicherung
Dez.24	135,4	0,59%		
Jän.25	136,8	1,63%		
Feb.25 (vorl.)	137,5	2,15%		

Zum Stichtag ergibt sich aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung somit ein Pauschalmietzins in der Höhe von € 1.045,80/Monat.

2.7. Objektbestand Garagenstellplatz 303

Der Garagenstellplatz 303 ist im 1. Kellergeschoss der Liegenschaft situiert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Davidgasse. Der Stellplatz ist als befestigter Stellplatz ausgeführt.

Abb. 19: Grundriss Garagenstellplatz 303



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichung, vom 13.05.2008)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan überwiegend überein.

2.7.1. Nutzfläche

Im Nutzwertgutachten (Urkunde TZ 3389/2011) ist eine Fläche von 23,01 m² für den bewertungsgegenständlichen Stellplatz ausgewiesen.

Bestandseinheit	Nutzfläche in m ²	NW/m ²	Zu- o. Abschlag in %	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert
303	Garagenstellplatz				
Keller 1 (SG)	23,01	0,700		16,11	16
					16

Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.



2.7.2. Bestandsverhältnis

Das Objekt ist derzeit an die Tochter des Verpflichteten vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte wurden zuvor bei der Wohnung erläutert (siehe Bestandsverhältnis Wohnung).

2.8. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer werden lt. Auskunft der Hausverwaltung (Buwog – Bauen und Wohnungen Gesellschaft mbH) folgende Wohnbeiträge für die Wohnung bzw. den Stellplatz vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 01.04.2025		UST-Satz
	Inzersdorfer Straße 82/2/1	
Betriebskostenpauschalrate	131,44 €	10%
Aufzugskostenpauschalrate	14,84 €	10%
Verwaltungskosten (WEG)	35,36 €	10%
Rücklage (WEG)	118,41 €	0%
Netto	300,05 €	
Ust	18,16 €	
Gesamt Brutto	318,21 €	

Vorschreibung ab 01.04.2025		UST-Satz
	Inzersdorfer Straße 82/Garagenstellplatz 303	
Betriebskostenpauschalrate	19,84 €	20%
Aufzugskostenpauschalrate	2,24 €	20%
Verwaltungskosten (WEG)	15,35 €	20%
Rücklage (WEG)	17,87 €	0%
Netto	55,30 €	
Ust	7,49 €	
Gesamt Brutto	62,79 €	

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung bestehen derzeit keine weiteren Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

2.9. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es keine abweichende Aufteilung der Aufwendungen. Im Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3389/2011) ist unter Punkt IV folgendes geregelt:



IV. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

1. Alle Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, sind von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungseigentumsobjekte im Verhältnis zum Gesamtnutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft zu tragen, soweit nicht die einzelnen Wohnungseigentümer hierfür nach den Bestimmungen dieses Vertrages unmittelbar aufzukommen haben oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsieht. Sie vereinbaren weiters, dass dieser Aufteilungsschlüssel sowie diese Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten gem. § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch angemerkt werden.
2. Für die im nachstehenden vereinbarten Abstimmungs- und Abrechnungseinheiten sind die Nutzwerte der Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Anteile der Kfz-Abstellplätze heranzuziehen. Sollte durch eine Änderung der Nutzwerte im Zuge

der Baufertigstellung eine Berichtigung erforderlich werden, so sind ab rechtskräftiger Verbücherung der geänderten Nutzwerte, diese endgültigen Nutzwerte für die Abstimmungs- und Abrechnungseinheiten maßgeblich. Eine Nachverrechnung von Bewirtschaftungskosten bei dieser Umstellung von derzeitigen Nutzwerten auf die berichtigten bzw. endgültigen Nutzwerte findet nicht statt und verzichten die Parteien auf eine Zwischenabrechnung zu diesem Zeitpunkt.

3. Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) im Zusammenhang mit der jeweils im Wohnungseigentum eines Miteigentümers stehenden Einheit, obliegt dem einzelnen Wohnungseigentümer. Dies gilt ebenso für die die Instandhaltung und allfällige Instandsetzung der ihm vertragsgemäß zugeteilten Wohnungseigentumseinheit mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages und dem WEG 2002 in der geltenden Fassung ergibt.

Das Wohnungseigentum umfasst demzufolge

- a) die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Balkone, Terrassen, Loggien, Gärten, Dachgärten und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenverputz (innen), Fliesen, Fußbodenbeläge inkl. Estrich, die tragenden und nicht tragenden Teile der Decken, Zwischenwände und Wände, jedoch exklusive Außenfassade sowie die gekennzeichneten Flächen von Kfz-Abstellplätzen;
- b) die Fenster, Fensterbänke und zu den Räumen gehörigen Türen sowie die Wohnungseingangstüre jeweils samt Zargen;
- c) Außenbeschattungen, Markisen, Außenjalousien und Klimageräte (einschließlich Kühlanlagen);
- d) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie allenfalls vorhandene Gasetagen/Thermen, Küchen, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Zentralheizungskörper einschließlich Regler;
- e) die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser-, Gas-, elektrischen Strom ab dem Zähler in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, soweit es sich dabei um Einzelleitungen handelt, die Zähler und Messeinrichtungen auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern diese nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen.

Hinsichtlich Zäunen bei Gärten wird vereinbart, dass die Kosten der Instandhaltung sowie Instandsetzung von den beiden Wohnungseigentümern je zur Hälfte zu tragen ist, deren Flächen durch den Zaun getrennt werden bzw. an diesen angrenzen. Trennt ein Zaun Flächen eines Wohnungseigentümers gegenüber Allgemeinflächen ab, so ist die-



ser Wohnungseigentümer alleine zur Tragung aller Kosten für Instandhaltung sowie Instandsetzung verpflichtet.

4. All jene sonstigen liegenschaftsbezogenen Kosten (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten), die nicht eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt (bzw. Wohnungseigentümern) zugeordnet werden können wie insbesondere Grundsteuer, Aufschließungskosten, Beleuchtung und Schneeräumung der Allgemeinflächen, Hausverwaltungskosten, öffentliche Gehsteige, Zugangs- und Zufahrtswege, Garagenzufahrt und allgemeine Fahr- und Rangierflächen, Baumschnitt und gärtnerische Pflege der Allgemeinbereiche, Wasserkosten für Allgemeinflächen, Außenfassaden der Häuser, Kosten der Versicherungen, Zu- und Ableitung von Kanal, Strom oder anderer Versorgungsleitungen, sowie nicht ausdrücklich zur Nutzung zugeordnete Allgemeinflächen (zB Rasen-, Weg- oder Waldflächen), Müllraum/Müllplatz, etc., werden von allen Vertragsparteien nach dem Nutzwert des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zum Gesamtnutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft getragen.
5. Festgehalten wird, dass auch ein öffentlicher Durchgang über die Liegenschaft besteht (Beilage ./1). Die Kosten der Erhaltung und Verbesserung, Wartung, Schneeräumung und Instandhaltung dieses öffentlichen Weges sowie seiner Beleuchtung sind jedoch weiterhin von der "Heller Fabrik" Liegenschaftsverwertungs GmbH zu tragen. Hinsichtlich der „Esplanade“, welche von der Ecke Gußriegelstraße / Inzersdorfer Straße in Richtung Garagenzufahrt verläuft (Beilage ./1) wird festgehalten, dass auch dieser Weg einen öffentlichen Durchgang darstellt. Die Kosten der Erhaltung und Verbesserung, Wartung, Schneeräumung und Instandhaltung der „Esplanade“ ist allerdings von der Eigentümergemeinschaft (gem. Abs. 4) zu tragen.
6. Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bezahlen, die vom Verwalter einzuheben und nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Die Verwendung dieser Rücklage erfolgt nur für Zwecke und im Rahmen der von allen gemeinsam zu tragenden Kosten und Aufwendungen.
7. Für die gegenständliche Liegenschaft wird eine Feuer-, Haftpflicht-, Sturm-, und Leitungswasserschadenversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten. Die Versicherung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes gegen Elementarerereignisse obliegt jedoch jedem einzelnen Wohnungseigentümer.
8. Die Eigentümergemeinschaft haftet dem bestellten Hausverwalter gegenüber für alle Aufwendungen an der Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat. Die einzelnen Miteigentümer haften diesbezüglich nach dem Verhältnis ihrer Nutzwerte im Verhältnis zum Gesamtnutzwert der Liegenschaft.
9. Die Jahresabrechnung, die bis zum 30.6. des Folgejahres zu erstellen ist, gilt seitens der Wohnungseigentümer als genehmigt, wenn nicht binnen 4 Wochen nach Zustellung an den jeweiligen Wohnungseigentümer schriftlich Einspruch dagegen erhoben wird. Nach Verstreichen dieser Frist - ohne Einspruch durch die Wohnungseigentümer - gilt die Abrechnung seitens der Wohnungseigentümer unwiderruflich als genehmigt. Aufgrund der Abrechnung sich ergebende Fehlbeträge werden den Wohnungseigentümern gesondert bekannt gegeben und sind nach Aufforderung zu zahlen. Überschüsse werden zurückgezahlt.
10. Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der Wohnungseigentümer entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig zu tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter auf Kosten der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen.



2.10. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 31. Jänner 2025: € 461.663,16.

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung findet derzeit die finale Phase einer Sanierung statt. Nähere Auskünfte hierzu wurden nicht erteilt.

Die vorletzte Eigentümerversammlung fand am 12. Dezember 2024 statt, das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden, die nächste findet voraussichtlich im Jahr 2026 statt.

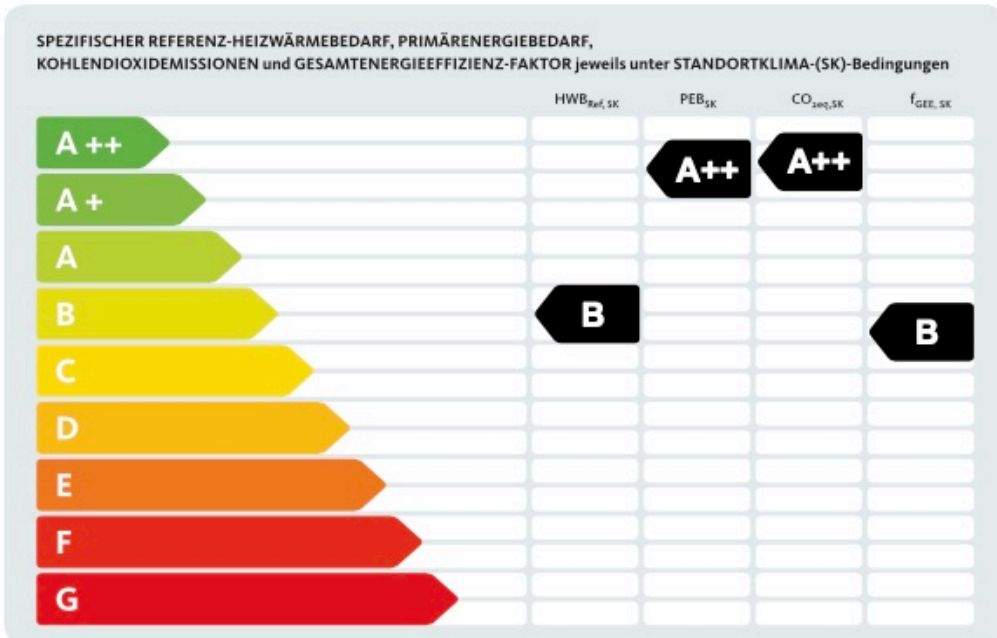


2.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Österreichischer Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EA-21-0001_Heller Park Inzersdorfer Str. 80-82	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Bauteil A, Stiegen 1/2	Baujahr	2011
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Inzersdorfer Straße 80/1	Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01102
Grundstücksnr.	818/181	Seehöhe	223 m



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAWG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-01, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte derzeit vermietet sind, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhafte Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
aus.



Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Ausgehend von einem Baujahr 2008 ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 53 Jahren.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:



$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m ²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
7	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m ²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
8	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m ²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20



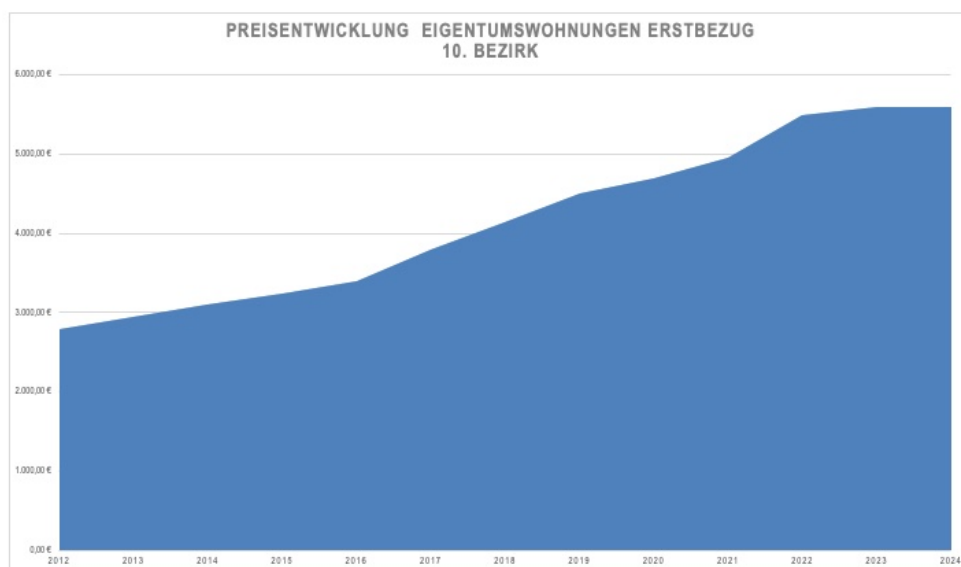
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:





Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2017	47,37%	23,68%
2018	34,94%	17,47%
2019	24,44%	12,22%
2020	19,15%	9,57%
2021	13,13%	6,57%
2022	1,82%	0,91%
2023	0,00%	0,00%
2024	0,00%	0,00%
2025	0,00%	0,00%

Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	9,57%	1.700,59 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	9,57%	1.613,21 €
3	Buchengasse	58	2.421,00 m ²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	17,47%	1.550,25 €
4	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	6,57%	2.102,09 €
5	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	9,57%	2.021,38 €
6	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	9,57%	1.265,23 €
7	Neilreichgasse	32	1.857,00 m ²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	0,91%	2.016,01 €
8	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/42- 44	5.400,00 m ²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	9,57%	1.745,07 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.154,67 €	1.265,23 €
Maximum	1.997,85 €	2.102,09 €
Median	1.572,29 €	1.722,83 €
Mittelwert	1.613,30 €	1.751,73 €



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.750,-/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Für den KFZ-Stellplatz im 1. Kellergeschoss wird aufgrund der Situierung der halbe Grundkostenanteil berücksichtigt.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag



3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$



V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

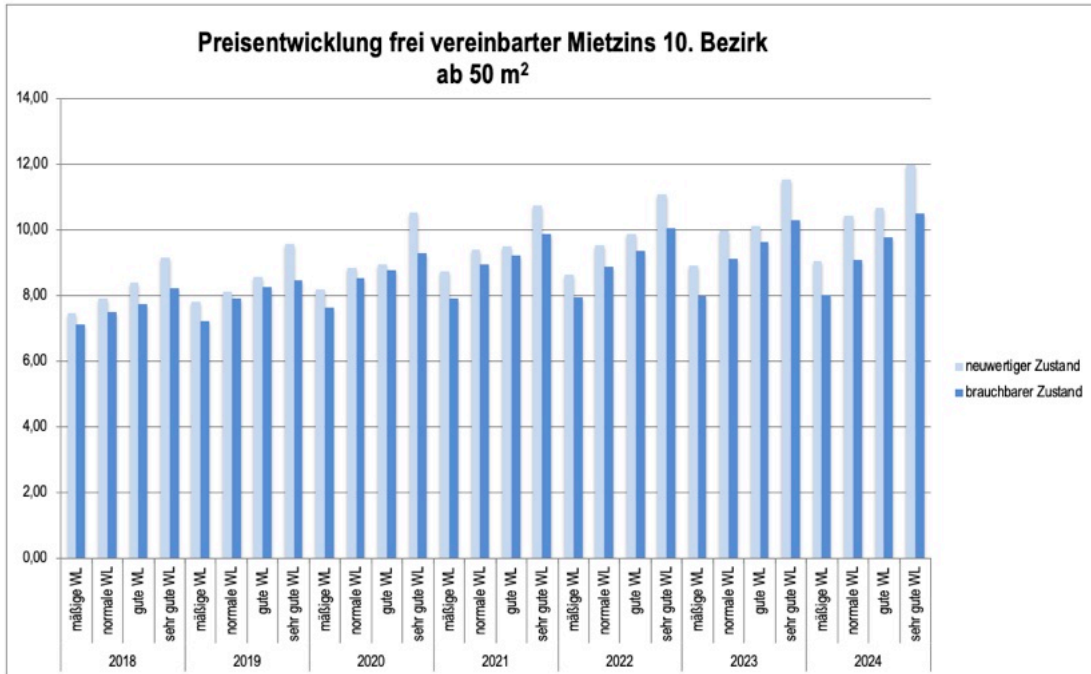
In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

In den Immobilienpreisspiegeln, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, ist folgende Mietpreisentwicklung von Wohnungen im 10. Bezirk ausgewiesen.

Abb. 21: Mietpreisentwicklung ab 50 m² im 10. Bezirk



Quelle: Immobilienpreisspiegel

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Mietwohnungen im 10. Bezirk folgende Mietpreise:





Die Wohnung ist gem. Mietvertrag an die Tochter des Verpflichteten auf unbestimmte Dauer inklusive Stellplatz zu einem Pauschalmietzins vermietet.

Auf dem Markt konnten folgende Mietangebote von Garagenstellplätzen im 10. Bezirk erhoben werden:

Vergl.wert	Adresse	Info	Zeitpunkt	Gesamtmiete	UST	Nettomiete
1	Schleiergasse 2	Gargenstellplatz - kein Stapelparker	Anbotswert 2025	119,00 €	19,84 €	86,58 €
2	Keplerplatz 14	Gargenstellplatz - kein Stapelparker	Anbotswert 2025	98,00 €	16,33 €	81,67 €
3	Gombrichgasse 4	fixer Abstellplatz	Anbotswert 2025	95,00 €	15,83 €	79,17 €
4	Sonnwendviertel		Anbotswert 2025	99,00 €	16,50 €	82,50 €

Aus den Anbotswerten ergibt sich ein Mittelwert in der Höhe von 82,48 €/Stellplatz/Monat.

Es wird somit von einer Stellplatzmiete in der Höhe von rund EUR 80,--/Monat ausgegangen. Daraus lässt sich folgender Nettomietzins für die Wohnung ableiten:

indexierter Pauschalmietzins inkl. BK und laufendenden öffentlichen Abgaben	1.045,80 €
abzgl. UST	-95,07 €
Nettopauschalmietzins	950,72 €
abzgl. BK (inkl. Aufzugskosten, Verwaltungskosten und Garagenstellplatz BK) gem. Vorschrift	-219,07 €
Nettomietzins inkl. Garagenstellplatz	731,65 €
abzgl. Garagenstellplatzmiete	-80,00 €
Nettomietzins exkl. Garagenstellplatz	651,65 €

3.3.3.4. Kapitalisierungszinssatz

Die Wohnung ist auf unbestimmte Dauer zu Wohnzwecken vermietet, weshalb von einem geringen Mietsituationsrisiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 0,50 % eingepreist wird. Die Objektqualität ist als neuwertig zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 1,00 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der Mietzinshöhe und dem Alter der Bestandnehmerin aufgrund der unbefristeten Vermietung nicht gegeben und fließt mit einem Zuschlag von 0,25 % ein.



Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (**bezogen auf Österreich**) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

gute Lage Wohnliegenschaft		2,50%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	neuwertig	-1,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		1,75%

Der KFZ-Stellplatz ist als befestigter Tiefgaragenstellplatz im 1. Kellergeschoss ausgeführt und ebenfalls auf unbestimmte Dauer gemeinsam mit der Wohnung vermietet. Das Mietsituationsrisiko ist als leicht erhöht anzusehen und wird mit einem Zuschlag von 0,25 % eingepreist. Die Objektqualität ist als durchschnittlich anzusehen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der Mietzinshöhe und dem Alter der Bestandnehmerin aufgrund der unbefristeten Vermietung nicht gegeben und fließt mit einem Zuschlag von 0,25 % ein.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (**bezogen auf Österreich**) lässt sich der Zinssatz wie folgt ermitteln.

gute Lage Wohnliegenschaft		2,50%
Risiko Mietsituation	leicht erhöht	0,25%
Objektqualität	durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		3,50%

Der für die Bestandseinheiten angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 53 Jahren bemessen.



3.3.4. Verkehrswertermittlung Bauteil A, Stiege 2, Wohnung 1, Keller 1/ER 2-1

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		95,28	€ 1.750	€ 166.740
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 166.740
Restnutzungsdauer / Jahre		53		
Kapitalisierungszinssatz		1,75%		
Diskontierungsfaktor q ⁿ		0,39873		
diskontierter Bodenwert				€ 66.484

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag Wohnung ohne Stellplatz	95,28	€ 6,84	€ 651,65	€ 7.820
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 235
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 156
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,30	-€ 1.486
Jahresreinertrag des Objektes				€ 5.942
Jahresreinertrag				€ 5.942

Baujahr	2008
fiktives Baujahr	
Stichtag	2025
GND	70

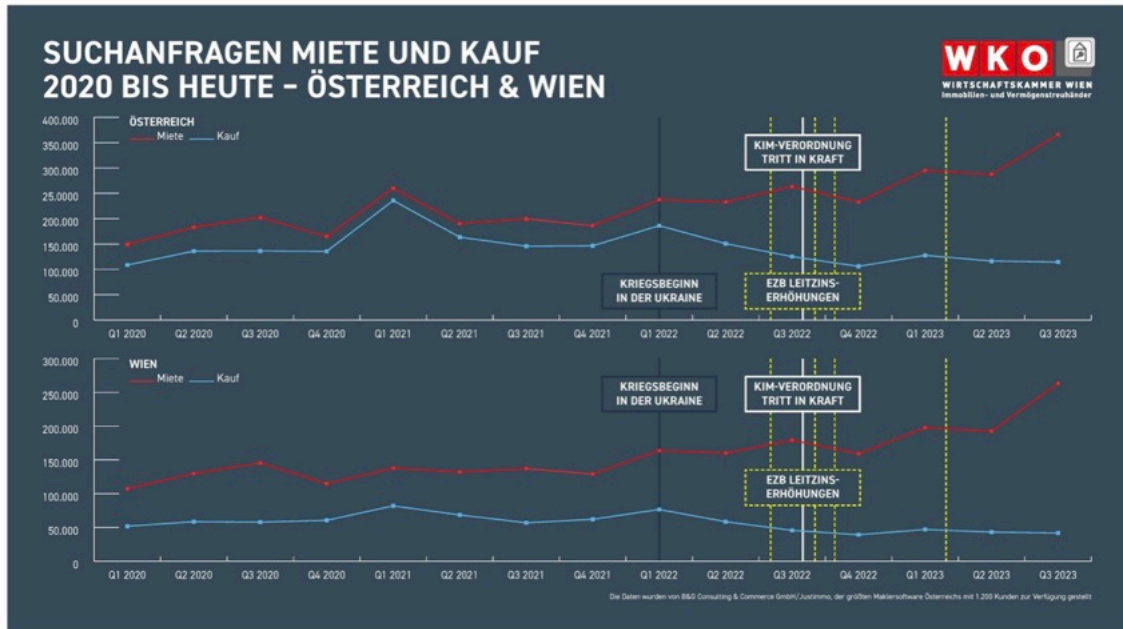
Restnutzungsdauer/ Jahre	53	
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	34,35845	
kapitalisierte Reinerträge		€ 204.174
zzgl. diskontierte Bodenwert		€ 66.484
Ertragswert des Objektes		€ 270.658
Kaution		-€ 2.700
Verkehrswert des Objektes		€ 267.958
Verkehrswert des Objektes		rd. € 268.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 2.812
---	----------------



In der nachstehenden Grafik lässt sich die gesunkene Nachfrage nach Kaufobjekten ableiten.



Quelle: WKO



3.3.5. Verkehrswertermittlung Garagenstellplatz 303

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		23,01	€ 875	€ 20.134
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 20.134
Restnutzungsdauer / Jahre		53		
Kapitalisierungszinssatz		3,50%		
Diskontierungsfaktor q ⁿ		0,16150		
diskontierter Bodenwert				€ 3.252

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag Wohnung und Stellplatz	23,01	€ 3,48	€ 80,00	€ 960
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 29
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 19
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,30	-€ 359
Jahresreinertrag des Objektes				€ 553
Jahresreinertrag				€ 553

Baujahr	2008
fiktives Baujahr	
Stichtag	2025
GND	70

Restnutzungsdauer/ Jahre	53	
Kapitalisierungszinssatz	3,50 %	
Rentenbarwertfaktor V	23,95726	
kapitalisierte Reinerträge		€ 13.249
zzgl. diskontierte Bodenwert		€ 3.252
Ertragswert des Objekts		€ 16.501
Verkehrswert des Objektes		€ 16.501
Verkehrswert des Objektes		rd. € 16.500

Die Kautions wurde bei der Wohnung berücksichtigt.



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 306

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 16/25579, B-LNr. 306 verbunden mit **Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 303** der EZ 4084, GB 01102 Inzersdorf Stadt, per Adresse

1100 Wien, Davidgasse 79-83,

beträgt zum Stichtag, den 24. Februar 2025 gerundet

€ 16.500,-

(in Worten: Euro sechzehntausendfünfhundert)



4.2. B-LNr. 345

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 106/25579 Anteilen, B-LNr. 345 verbunden mit
Wohnungseigentum an Bauteil A, Stiege 2, Wohnung 1, Keller 1/ER 2-1 der EZ 4084, GB
01102 Inzersdorf Stadt, per Adresse

1100 Wien, Davidgasse 79-83,

beträgt zum Stichtag, den 24. Februar 2025 gerundet

€ 268.000,-

(in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend)

Wien, 22. April 2025



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, 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.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

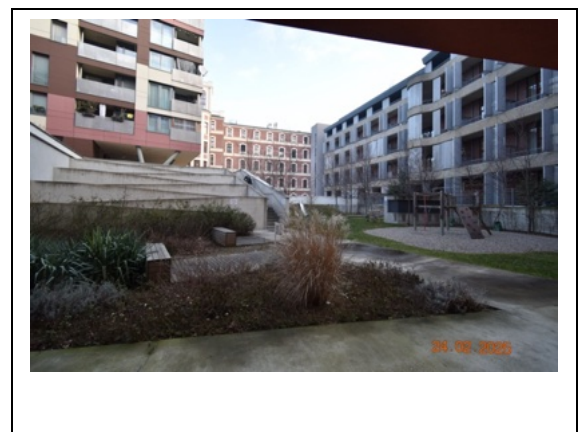




Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:

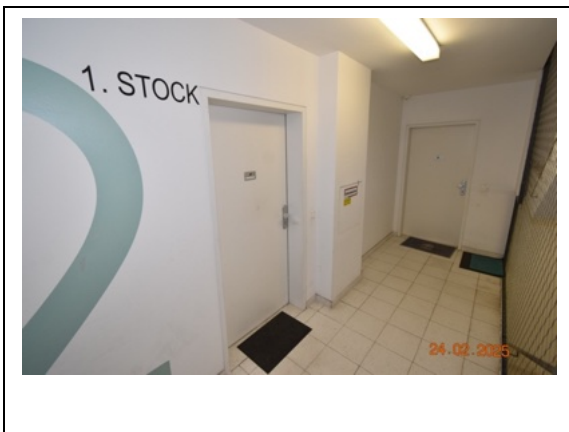


Foto 10:



Foto 11:

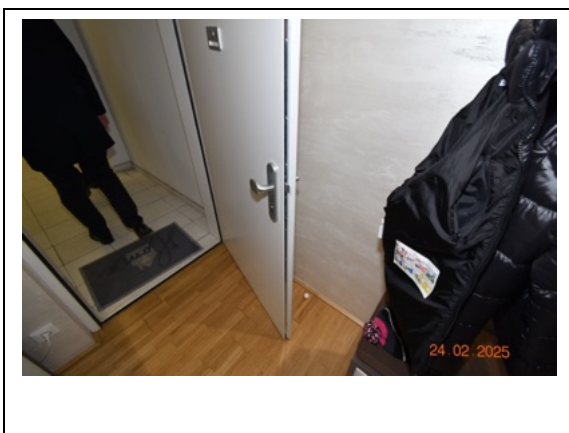


Foto 12:





Foto 13:

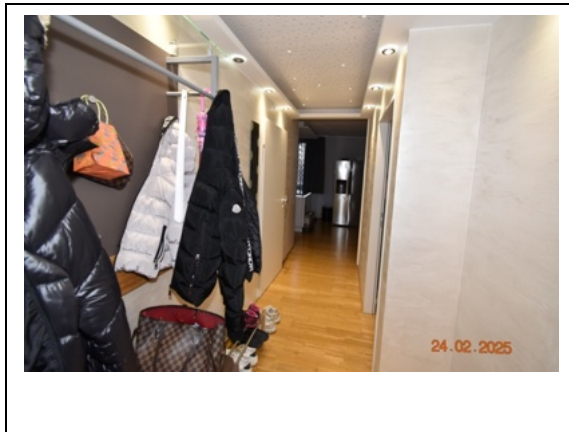


Foto 14:

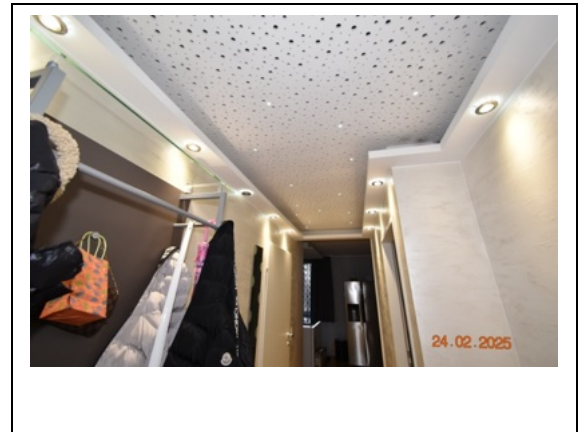


Foto 15:

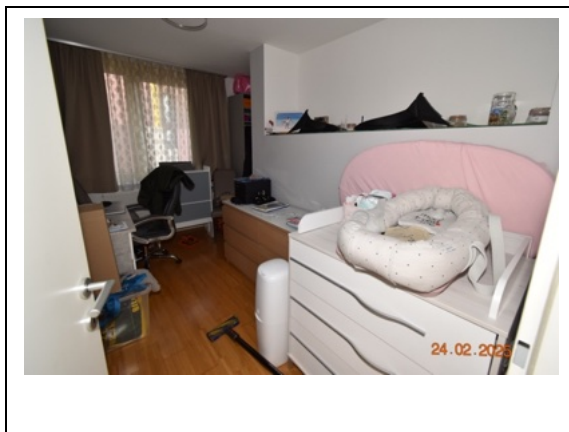


Foto 16:

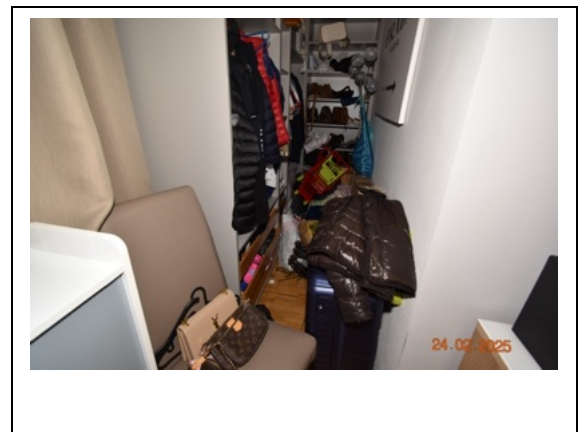


Foto 17:

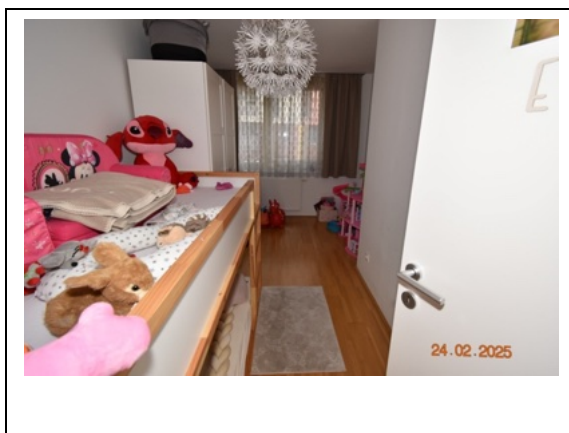


Foto 18:

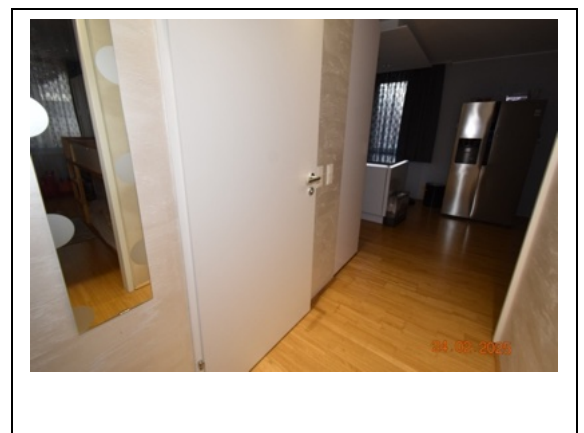




Foto 19:

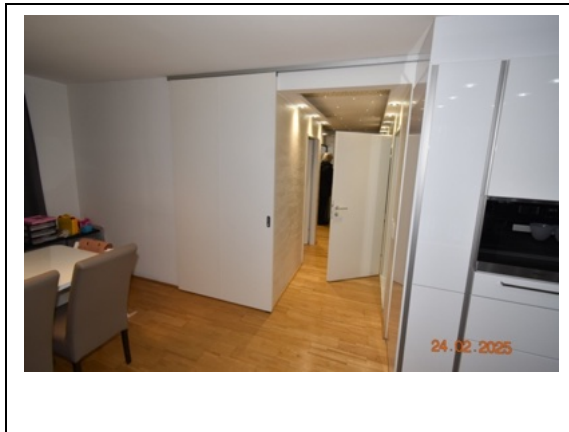


Foto 20:

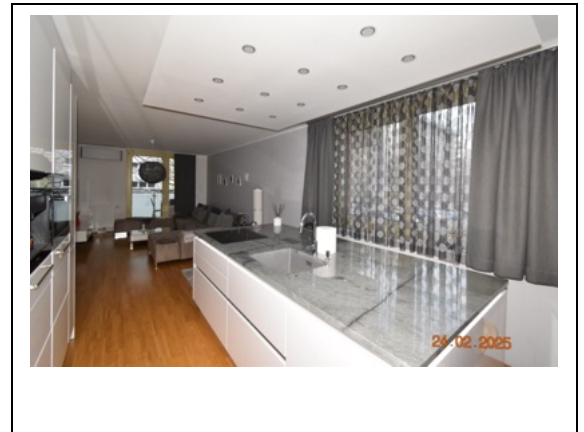


Foto 21:

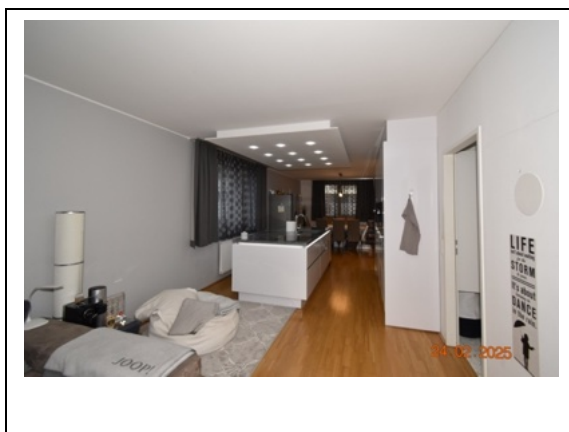


Foto 22:

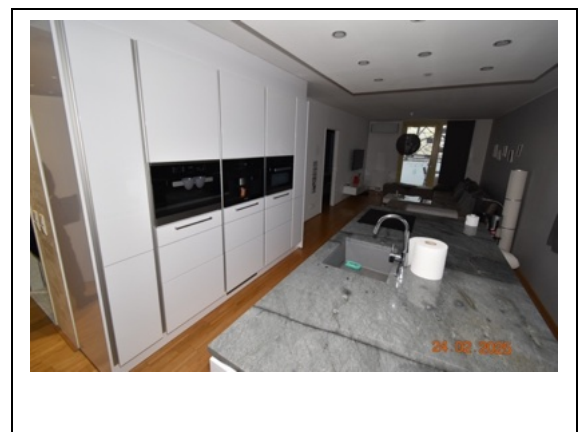


Foto 23:

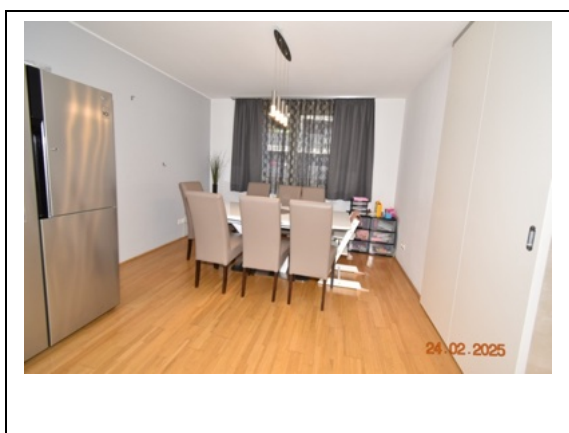


Foto 24:





Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:

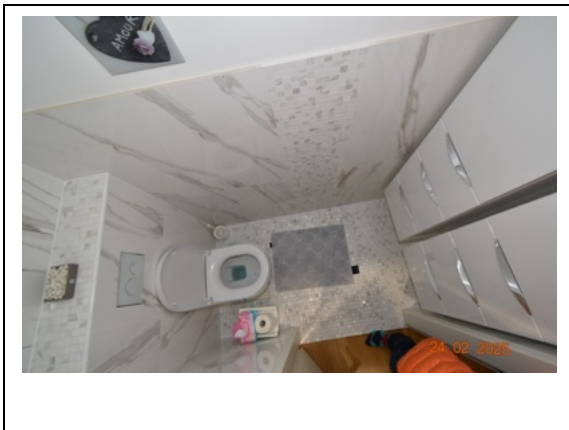


Foto 28:

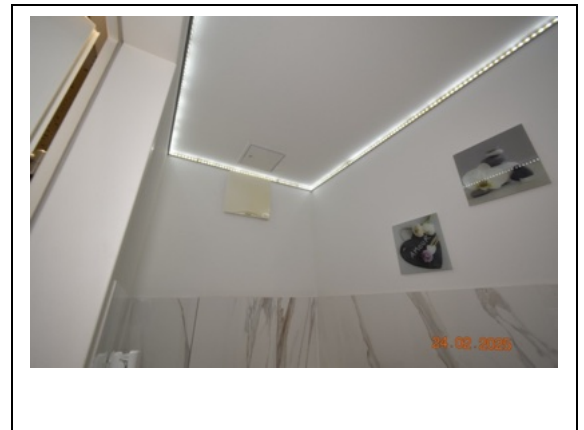


Foto 29:



Foto 30:





Foto 31:

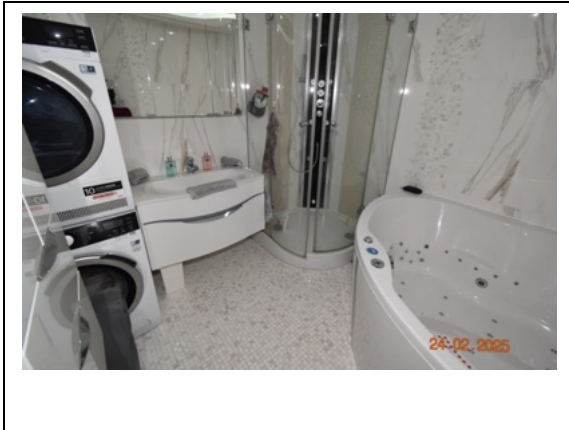


Foto 32:

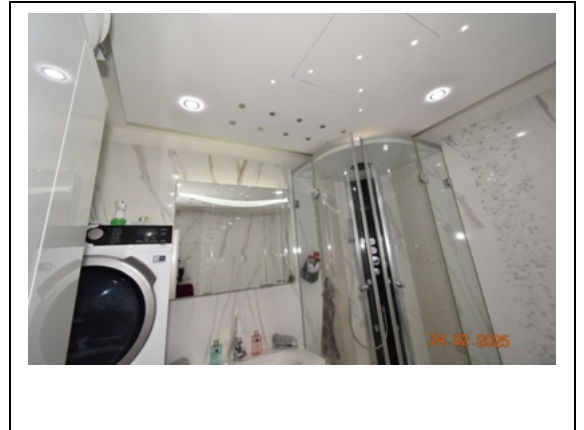


Foto 33:

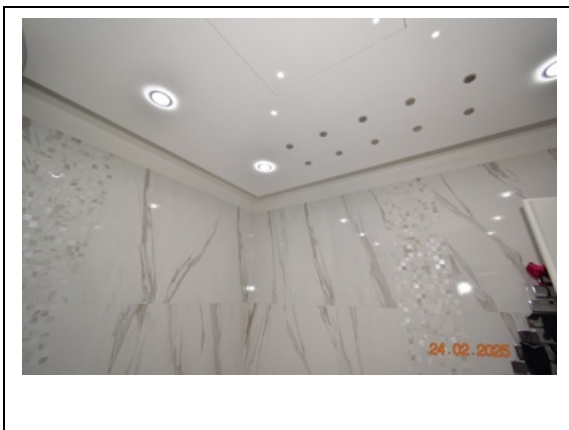


Foto 34:

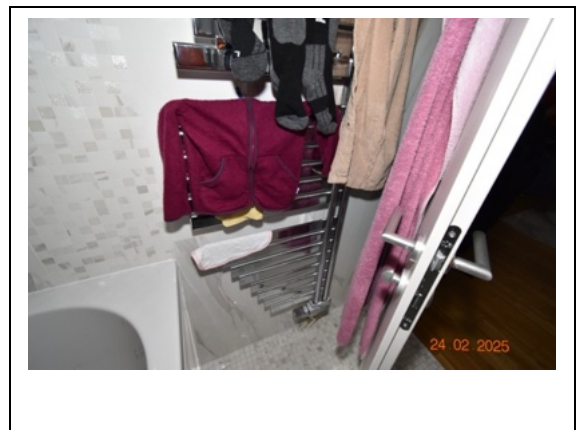


Foto 35:



Foto 36:

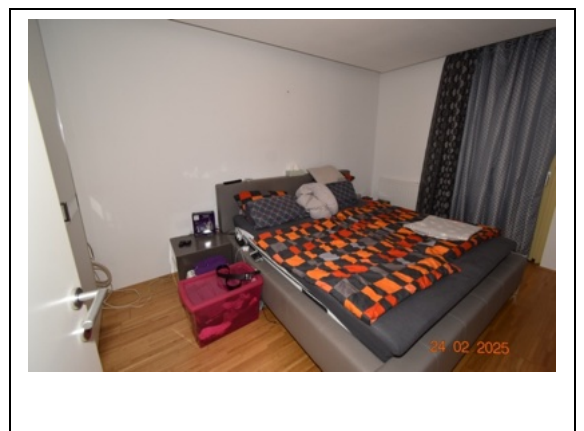




Foto 37:

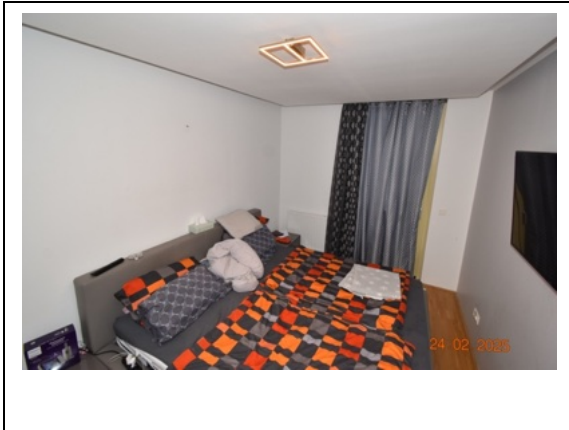


Foto 38:

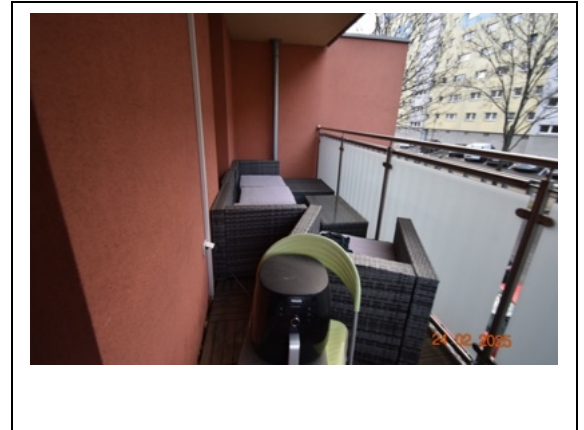


Foto 39:



Foto 40:

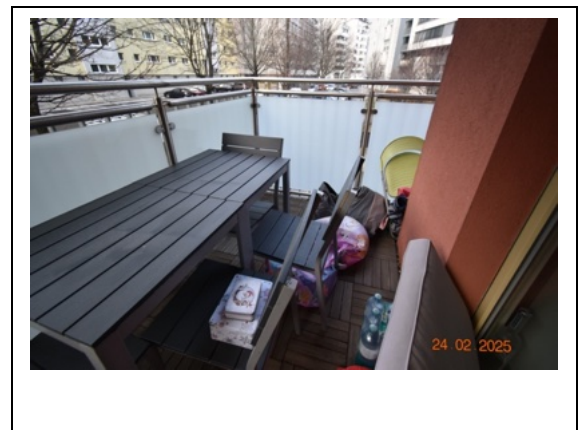


Foto 41:

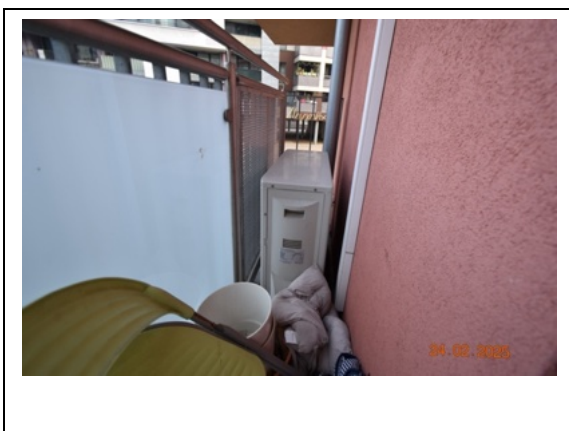


Foto 42:

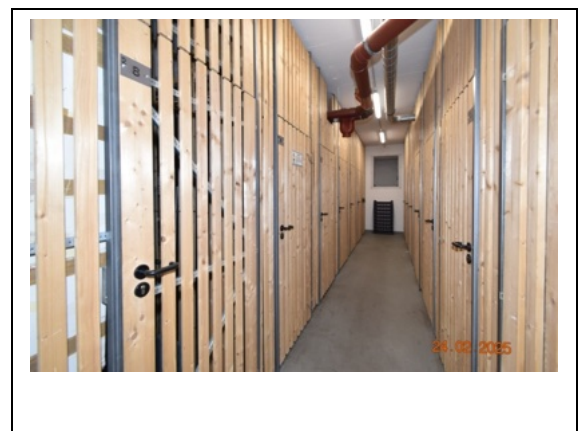




Foto 43:

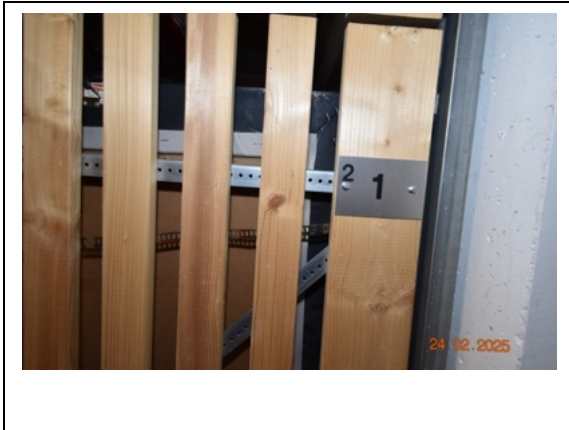


Foto 44:

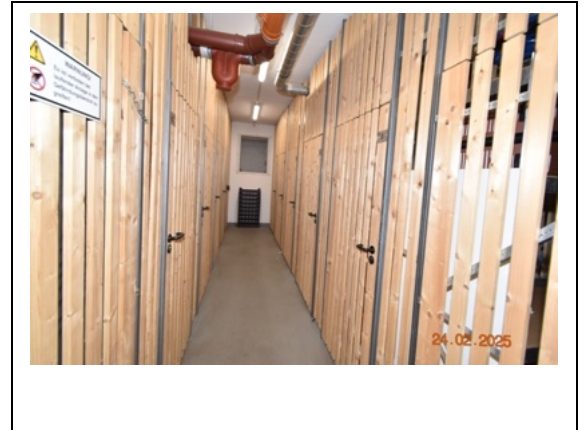


Foto 45:

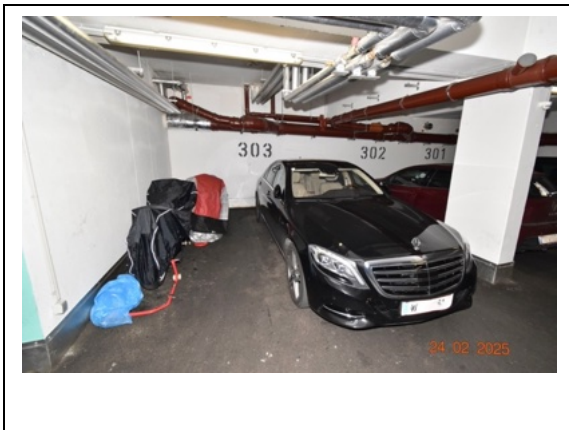
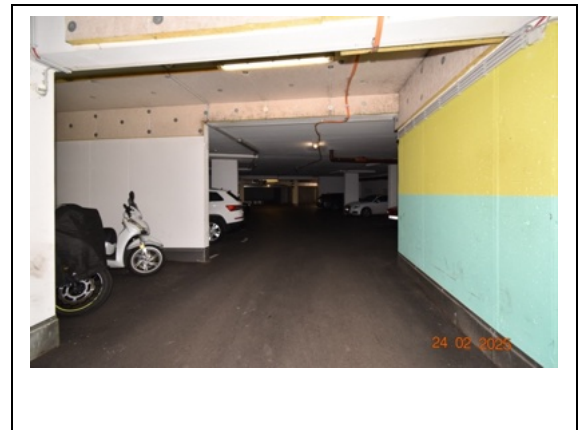


Foto 46:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide MA37	9 Seiten
Anlage./III	Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3389/2011)	50 Seiten
Anlage./IV	Nachtrag Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3389/2011)	34 Seiten
Anlage./V	Nutzwertgutachten (TZ 3389/2011)	92 Seiten
Anlage./VI	Gutachten (TZ 3389/2011)	1 Seite
Anlage./VII	Protokoll Eigentümerversammlung vom 12.12.2024	15 Seiten
Anlage./VIII	Servitutsvertrag (TZ 2187/2010)	5 Seiten
Anlage./IX	Auszug aus der Vereinbarung vom 11.04.2011 (TZ 1732/2011)	5 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag	7 Seiten