

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Tabornstraße 90-92
1020 Wien

GZ 25 E 44/23m

Sachverständigengutachten

für den Liegenschaftsanteil im Wohnungseigentum
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 96, BLNr. 24, Anteil 195/2428

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1020 Wien, Untere Augartenstr. 44

(Geschäftslokal im EG mit der grundbücherlichen Bezeichnung Geschäft II/Gassenladen)



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft Untere
Augartenstraße 44
Untere Augartenstraße 44
1020 Wien
EZ 96 GB 01657 Leopoldstadt

vertreten durch

Dr. Michael Günther
Seilerstätte 17
1010 Wien
Tel.: 01 5125776, Fax: 01 5125776-50
(Zeichen: HALLAS/AronAs-23)

Verpflichtete Partei

Asaria Aronbaew
geb. 29.12.1984, Angestellter
Rueppgasse 12-14, Tür 24
1020 Wien

Wegen:

EUR 4.567,68 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen	3
4. Befund	4
4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
4.1.1 Lage	5
4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
4.1.2.1 Erreichbarkeiten der nächstgelegenen Einrichtungen:.....	6
4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m) 7	
4.1.3 Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten in der ggst. Umgebung.....	8
4.1.4 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	10
4.1.5 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	11
4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	12
4.1.7 Statistische Daten zum Referenzgebiet: Statistik Austria, Auszug	13
4.1.8 Kaufkraft in der ‚Unteren Augartenstr. 44‘	14
4.1.9 Statistische Daten zum Referenzgebiet: Auszug Marktberichte	15
4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	16
4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	16
4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes (allg. / GL-Lokal)	17
5. Gutachten/ Bewertung	18
5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens.....	18
5.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien	18
5.1.1. Ermittlung des Rohertrages.....	18
5.1.2. Laufende Instandhaltung	19
5.1.3. Mietausfallwagnis	19
5.1.4. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes	19
5.3. Wertermittlung	20
Beilagen	21
• Grundbuchsauszug (beschränkt Asaria Aronbaew).....	21
• Plandarstellung	23
• Bilder.....	24

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes mit der Bezeichnung Gassenladen auf der grundbücherlichen Grundstücksadresse, 1020 Wien, Untere Augartenstr. 44 zu erstatten. Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 14.02.2024 erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand am 17.07.2024 um 7.30 Uhr, nach gescheiterter Befundaufnahme vom 28.03.2024, im Beisein des Gerichtsvollziehers und des Schlossers statt. Bei der Befundaufnahme war keiner der Verfahrensparteien anwesend.

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter, die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 17.07.2024
- Grundbuchsauszug vom 15.02.2024
- Einsicht in den Bauakt beim Bauamt MA 37 am 27.02.2024
- Interneterhebungen zu bewertungsrelevanten Kriterien:
Verkehrsinfo. (öffent.- und Individualverkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen der HausVw (Vorschreibung, WE-Versamlungsprotokolle, Infos, WEV)
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Standortanalyse ,Untere Augartenstr.“ – Wirtschaftskammer Wien
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ inkl. Geschäftsmietenliste der MA25 für 2023
„Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse
„Standortexposé“ und Kaufkraftdaten“ – IMMOUnited GmbH
„Leopoldstadt in Zahlen“ – Statistik Austria, August 2024

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in vollem Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit, und nicht auszugsweise, Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

4. Befund

4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort/Einzugsgebiet rd. 350 m) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung) erhoben.

Für die Nutzung des gegenständlichen WE-Objektes als Geschäftsfläche wird der Standort (Fußgängerfrequenz, Art der benachbarten Geschäfte etc.) mit Hilfe der Standortanalyse der Wirtschaftskammer Wien erhoben.

Weitere Daten der Statistik Austria runden die Standortanalyse ab. Diese Auswertungen beziehen sich auf die Recherche aktueller Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung und auf das Datenmaterial, welches einen detaillierten Bezug zu dem Bewertungsstichtag zulässt. Alle Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

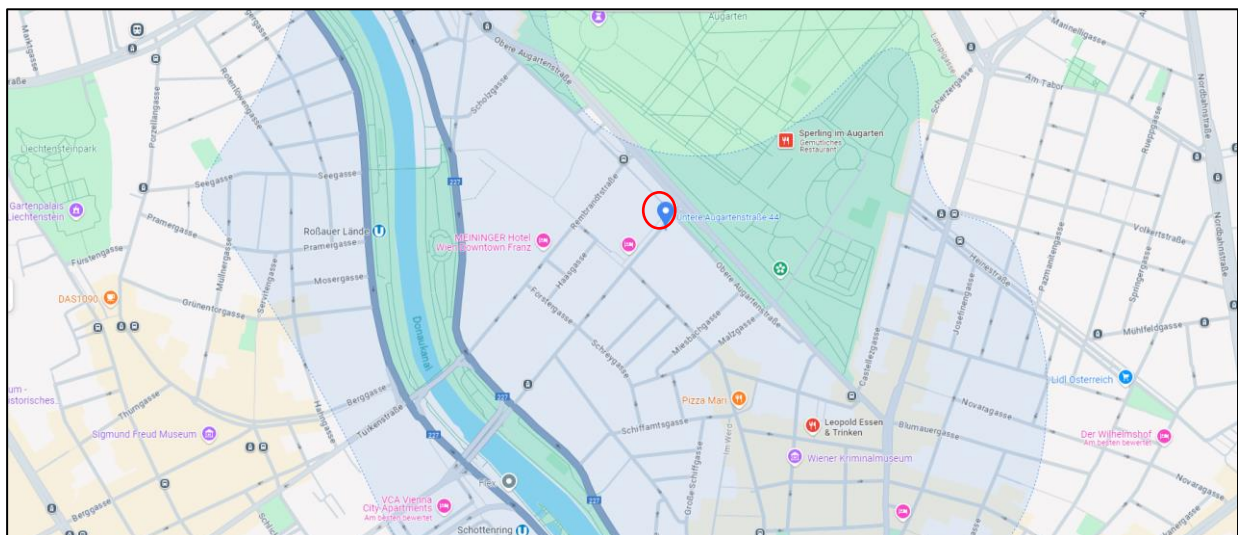
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<p><i>Lage allgemein</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) am Ende der Unteren Augartenstraße zum Augarten. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr vom Zentrum aus über die Augartenbrücke erreichbar.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist unmittelbar mit der Straßenbahnlinie 31 (Station Obere Augartenstr.) oder mit den Autobuslinien 5A, 5B gegeben. Die U-Bahnstation der U2 „Am Tabor“ ist in rd. 15 Min. fußläufig erreichbar.</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<p><i>Lage Nahversorgung</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie (Cafés, Restaurants), Ärzte, Apotheken etc. befinden sich im Umkreis von 350m.</p>

4.1.1 Lage

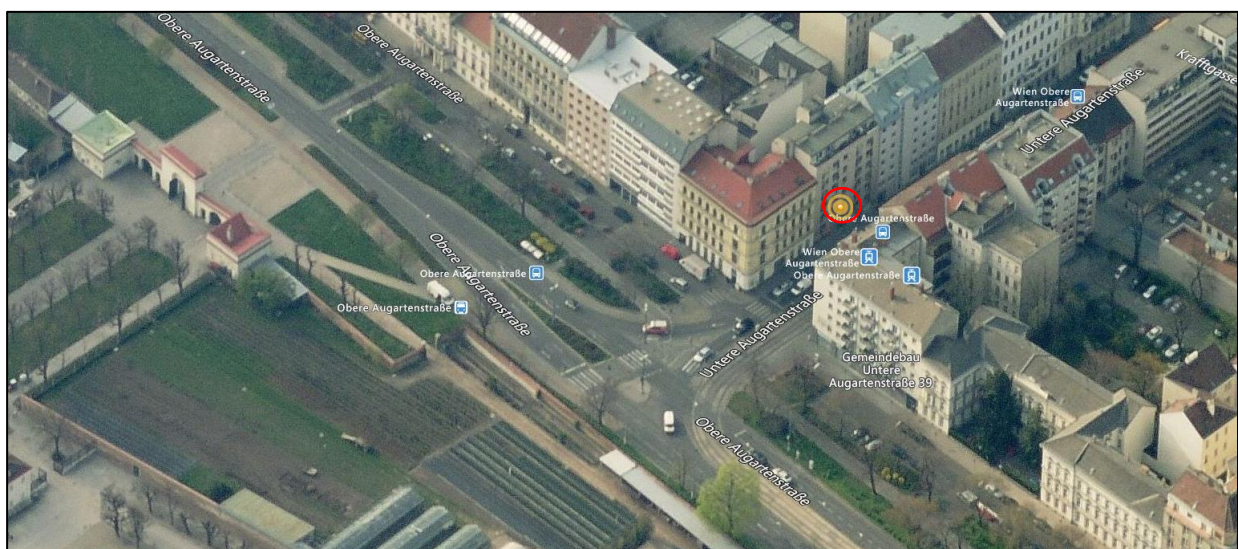
2. Wiener Gemeindebezirk



Quelle: Austria Vienna location map „Wiener Gemeindebezirke“, hier Positionierung der zu bewertenden Liegenschaft im 2. Bezirk



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 2. Bezirk, inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive

4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé





4.1.2.1 Erreichbarkeiten der nächstgelegenen Einrichtungen:

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Augarten-Apotheke Zum Heiligen Leopold, Untere Augartenstraße 13, 1020 Wien	240 m
Arzt	Dr. Ulrike Schulz, Große Schiffgasse 32, 1020 Wien	377 m
Bäckerei	Grimm, Untere Augartenstraße 39, 1020 Wien	35 m
Bank	BAWAG PSK, Taborstraße 37, 1020 Wien	571 m
Bibliothek	Obere Donaustraße 17, 1020 Wien	363 m
Café	Cafe Okay	216 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Große Schiffgasse 10, 1020 Wien	679 m
Club / Disco	Flex, Keine Adressinformation	589 m
Drogerie	Bipa, Untere Augartenstraße 11, 1020 Wien	263 m
Eissalon	Eissalon Konditorei "Isola"	619 m
Fast-Food Restaurant	Schnitzel- und Fischhaus	134 m
Fleischer	Gumprecht	565 m
Friseur	Schifrer	111 m
Gemischtwaren	Supermarí	353 m
Getränkeverkauf	Getränke Giovanni	852 m
Grünraum	Augarten	7 m
Kindergarten	Happy Kids Kindergarten, Obere Augartenstraße 18, 1020 Wien	242 m
Kino	Filmarchiv Austria	417 m
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	1,82 km
Konditorei	Omas Backstube	475 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder	921 m
Kulturinstitut	Juvivo	679 m
Kulturzentrum	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien	455 m
Museum	Wiener Kriminalmuseum, Große Sperlgasse 24, 1020 Wien	522 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Leopoldsgasse 18, Leopoldsgasse 18, 1020 Wien	318 m
Postamt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	712 m
Pub	Altenberg, Leopoldsgasse 33, 1020 Wien	505 m
Restaurant	Die Schankwirtschaft, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien	236 m
Rettungstützpunkt	Samariterbund Brigittenau	1,23 km
Schule	KMS Augartenschule, Obere Augartenstraße 38, 1020 Wien	65 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	915 m
Supermarkt	Billa, Untere Augartenstraße 30, 1020 Wien	163 m
Theater	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben	448 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Ramona Jäger, Castellezgasse 32, 1020 Wien	511 m
Hochschule	equalizent, Obere Augartenstraße 20, 1020 Wien	199 m
Zahnarzt	Zahnpraxis Augarten, 1020 Wien	41 m

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen und Individualverkehr, Geoinformationen und sonst. Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage u.v.m). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke. Insofern liefert dieser Überblick aus SV-Sicht eine objektiv geeignete Grundlage, eine Lage im Sinne der allg. Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen.

4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m)

	Fast-Food Restaurant
1	Schnitzel- und Fischhaus, Keine Adressinformation (134 m)
4	New York, Keine Adressinformation (179 m)
10	Leopold Imbiss, Keine Adressinformation (279 m)
	Restaurant
2	Ignaz Jahn, Obere Augartenstraße 46, 1020 Wien (195 m)
5	Die Schankwirtschaft, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien (236 m)
6	Pizzeria Hawler, Untere Augartenstraße 16, 1020 Wien (282 m)
7	Skopik & Lohn, Leopoldsgasse 1020 Wien (268 m)
8	Okra Izakaya, Keine Adressinformation (287 m)
11	Restaurant im Augarten, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien (290 m)
13	H&B, Keine Adressinformation (338 m)
15	Pizzeria Arbaillo, Wien (341 m)
	Café
3	Cafe Okay, Keine Adressinformation (216 m)
9	Cafe Bonbar, Keine Adressinformation (298 m)
12	Café Zebra, Rembrandtstraße 1020 Wien (297 m)
	Bar
14	Leopoldstüberl, Keine Adressinformation (341 m)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gastronomie)

	Bäckerei
1	Grimm, Untere Augartenstraße 39, 1020 Wien (35 m)
	Supermarkt
2	Billa, Untere Augartenstraße 30, 1020 Wien (163 m)
3	Penny, Rembrandtstraße 29, 1020 Wien (185 m)
5	Billa, Malzgasse 8, 1020 Wien (275 m)
	Drogerie
4	Bipa, Untere Augartenstraße 11, 1020 Wien (263 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Nahversorgung)

	Schule
1	KMS Augartenschule, Obere Augartenstraße 38, 1020 Wien (65 m)
2	Neue Mittelschule St. Elisabeth, Leopoldsgasse 1a, 1020 Wien (91 m)
3	Leopoldschule, Leopoldsgasse 3, 1020 Wien (114 m)
6	Beth Jakov Jüdische Mädchenschule für wirtschaftliche Berufe, Malzgasse 16, 1020 Wien (254 m)
7	HAK/HAS Augarten, Untere Augartenstraße 9, 1020 Wien (287 m)
	Universität / Hochschule
4	equalizent, Obere Augartenstraße 20, 1020 Wien (199 m)
	Kindergarten
5	Happy Kids Kindergarten, Obere Augartenstraße 18, 1020 Wien (242 m)
8	Kindergarten im Augarten, Keine Adressinformation (345 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Bildungseinrichtungen)

	Zahnarzt
1	Zahnpraxis Augarten, 1020 Wien (41 m)
3	Macik Herbert Dr, Förstergasse 7, 1020 Wien (242 m)
	Apotheke
2	Augarten-Apotheke Zum Heiligen Leopold, Untere Augartenstraße 13, 1020 Wien (240 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gesundheit)

4.1.3 Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten in der ggst. Umgebung



Quelle: www.wien.gv.at – Kulturgüterkataster – hier: öffentlicher Verkehr/Infrastruktur inkl. Schutzzonen und Topografie



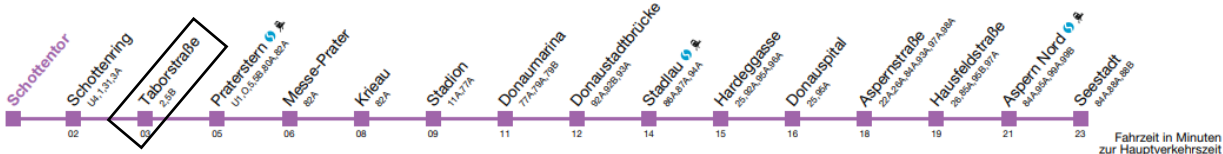
Quelle: www.IMMOUnited.com „Standortexposé – Erreichbarkeit / Umkreis 350m“

31 Stammersdorf



Quelle: www.wienerlinien.at (Fahrtstrecke Stand 21.8.2024)

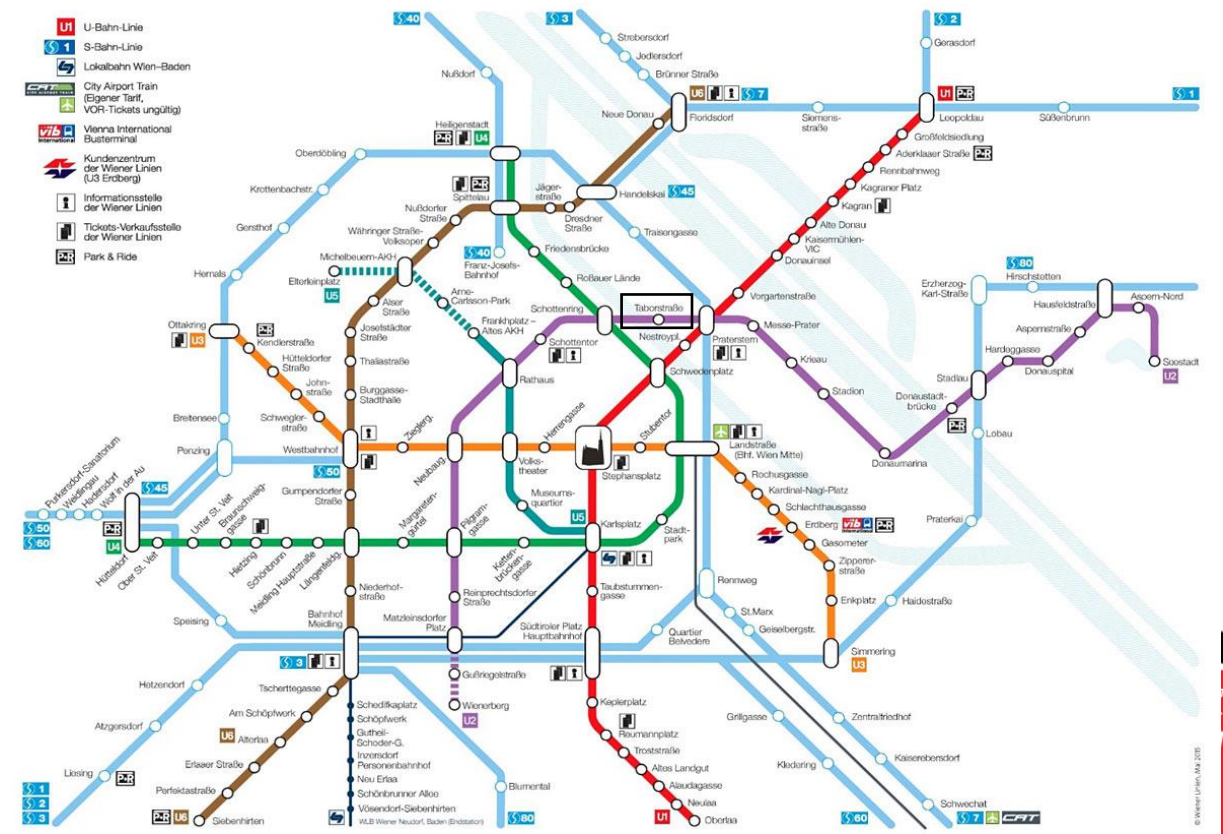
U2 Seestadt



Quelle: www.wienerlinien.at (Fahrtstrecke der U-Bahn U1)

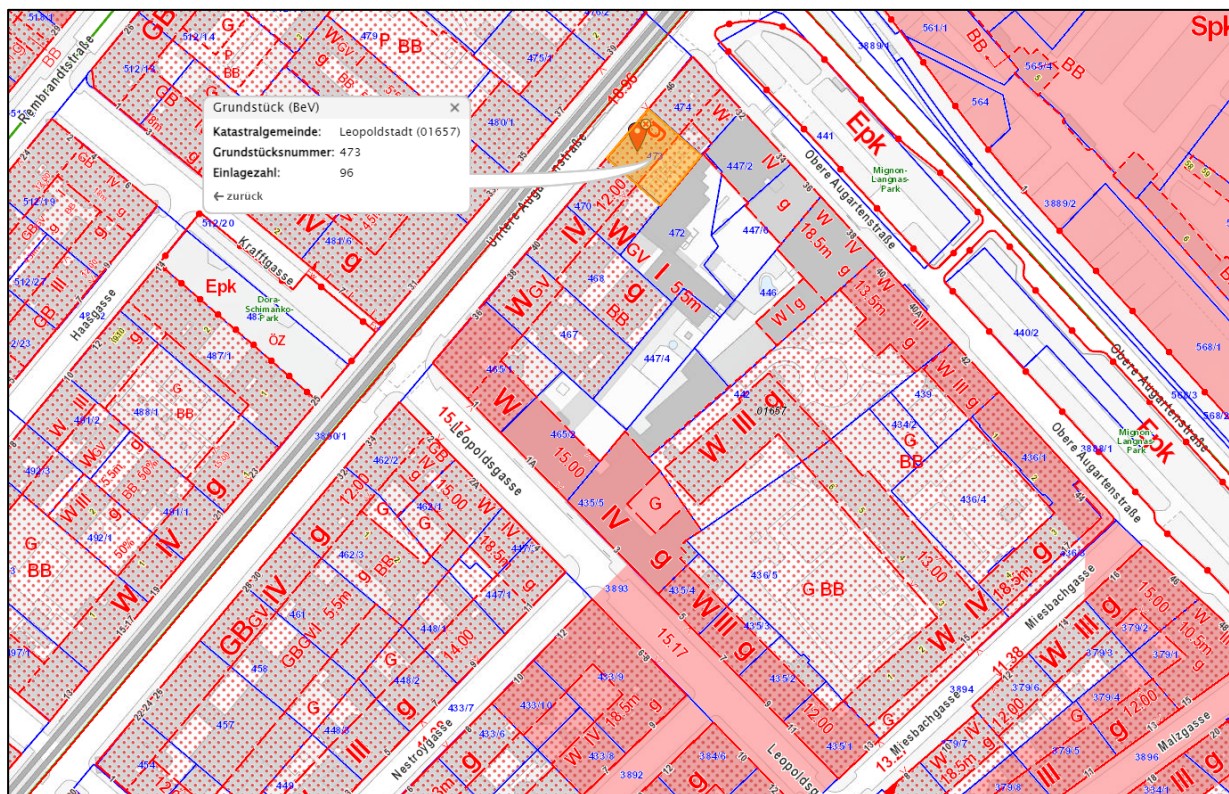


Schnellverbindungen in Wien



Quelle: www.wienerlinien.at

4.1.5 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

Für die vorliegende Liegenschaft liegt folgende Widmung vor:

„Wohngebietgeschäftsviertel, Wohnzone, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäudetiefe 12m“.

Hinter der Baufluchtlinie ist folgende Widmung ausgewiesen: „Wohngebietgeschäftsviertel, Wohnzone, Bauklasse I, geschl. BW, Gebäudehöhe max. 5,5m, **BB2**“:

Auf den mit **BB2** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet/ Geschäftsviertel bzw. als Bauland/Gemischtes Baugebiet und Bauland/Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel gewidmeten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 % des jw. Teiles des Bauplatzes betragen. Weiters sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Für die Bewertung des gegenständlichen Liegenschaftsanteiles im Wohnungseigentum ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen.

4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen für alle Straßen dargestellt. Mit den Karten für Schienenverkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Haupteisenbahnstrecken sowie in Ballungsräumen für alle Schienenstrecken dargestellt.

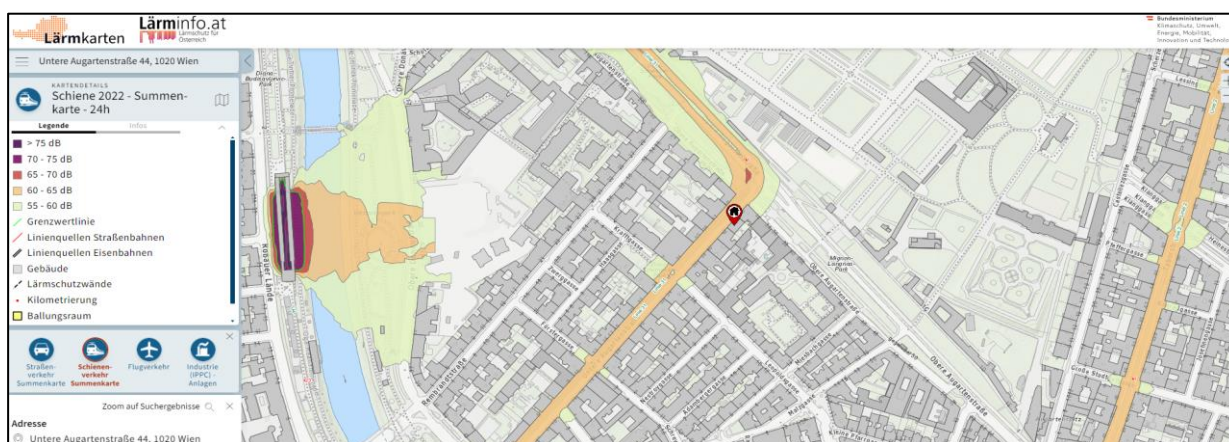
Die strategische Lärmkarte wird rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -LärmindeX beschrieben. *Beim Straßenverkehrslärm* gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB und *beim Schienenverkehrslärm* gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 70 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 60 dB als im grünen Bereich.

Auf Grund der vorliegenden Informationen zu den Lärmquellen und der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist von keiner übermäßigen Beeinträchtigung im Strassen- und Schienenbereich des Strassenverlaufes ‚Untere Augartenstr.‘ auszugehen.

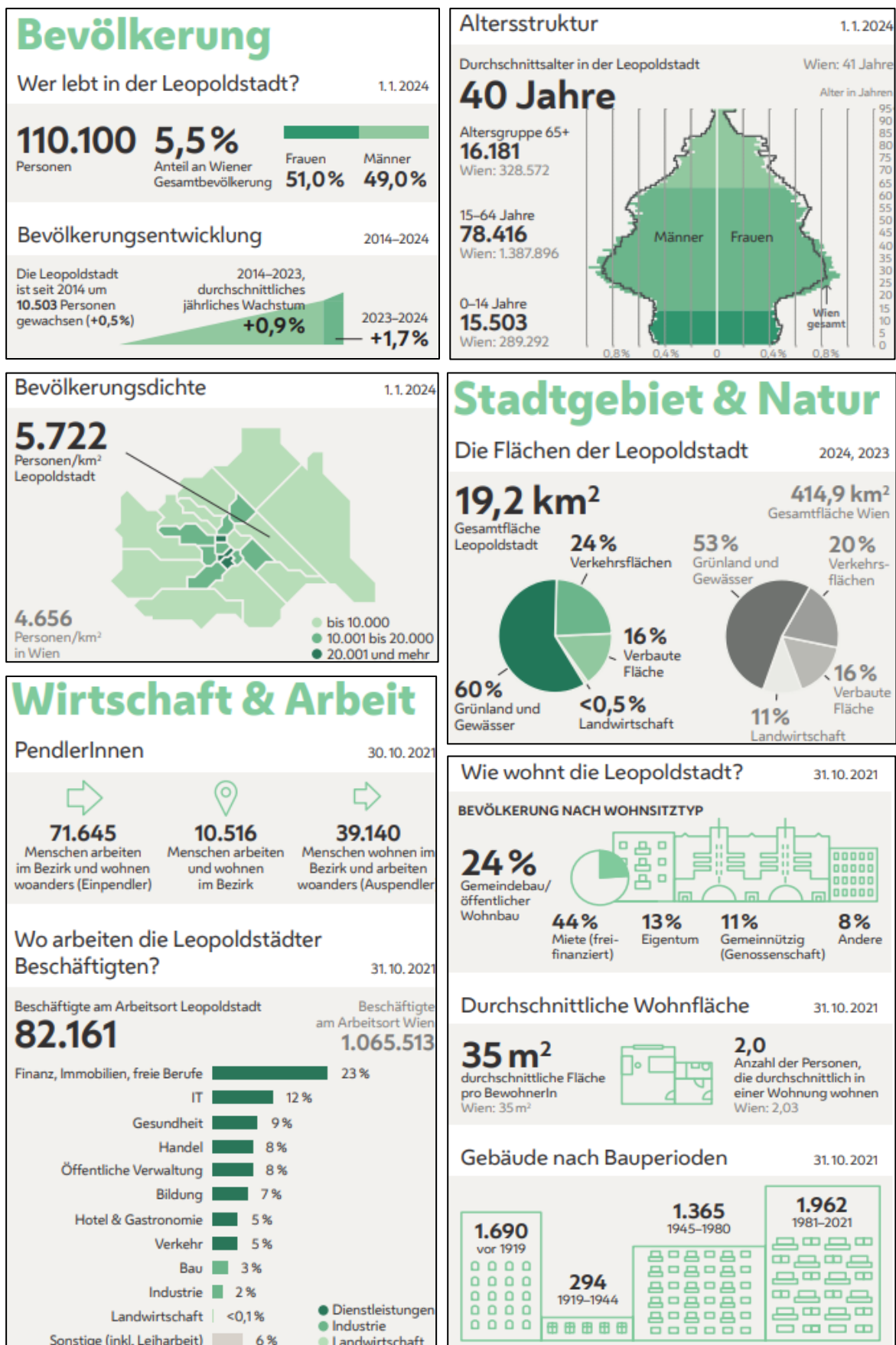


Quelle: [https://maps.laerminfo.at/#Lden-60-65 dB - Straßenverkehr](https://maps.laerminfo.at/#Lden-60-65-dB-Straßenverkehr)



Quelle: <https://maps.laerminfo.at> – L_{den} 60-65 dB - Schienenverkehr

4.1.7 Statistische Daten zum Referenzgebiet: Statistik Austria, Auszug

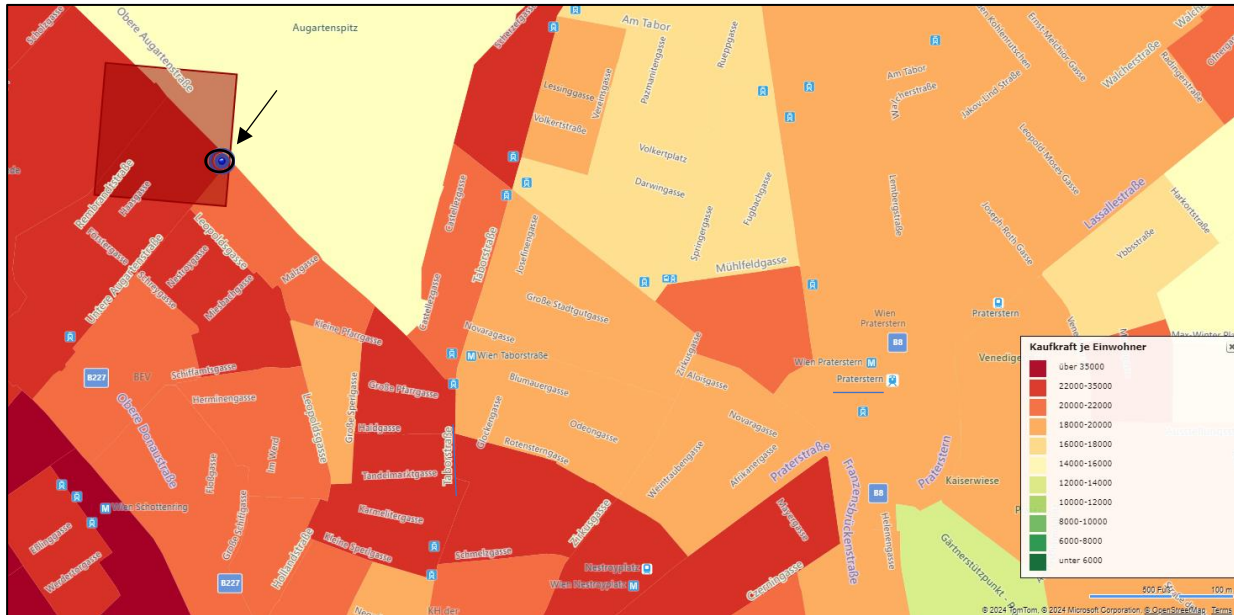


Quelle: Statistik Austria „Leopoldstadt in Zahlen“, Auszugs-Ausgabe / August 2024

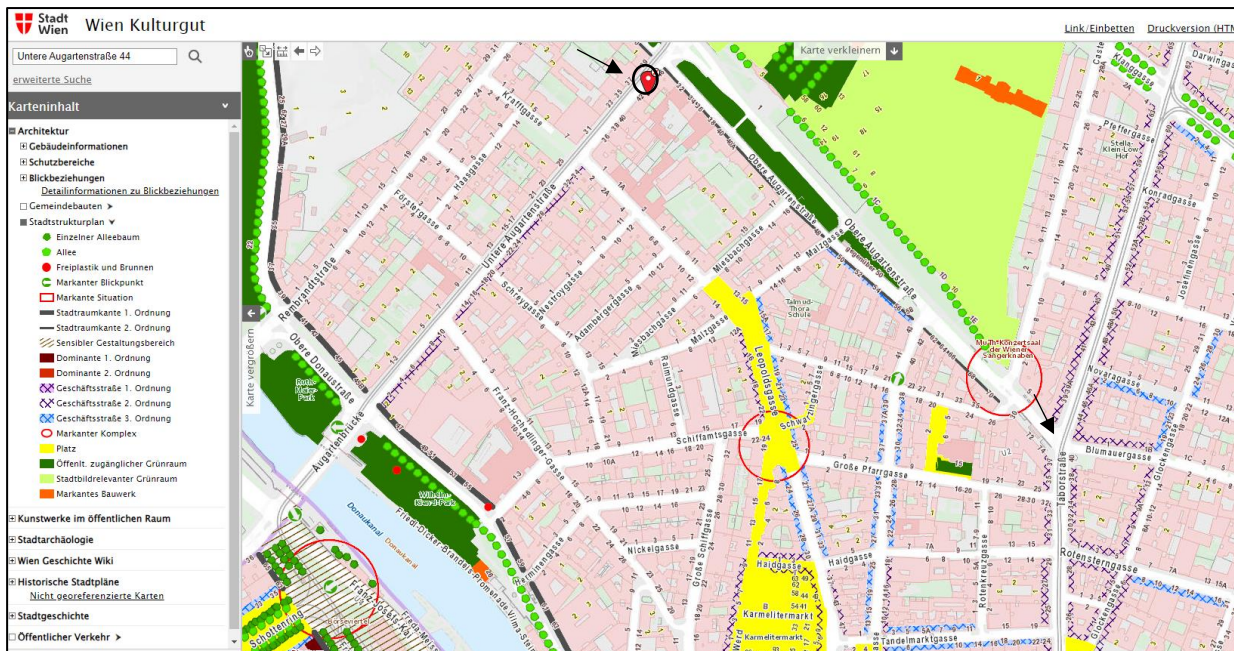
4.1.8 Kaufkraft in der ‚Unteren Augartenstr. 44‘

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.686,73
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 2.349.608,39
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	102,40
Promilleanteil Österreich	0,20
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	97,68
Promilleanteil Bundesland	0,90

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping Mikroraster 250m um die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

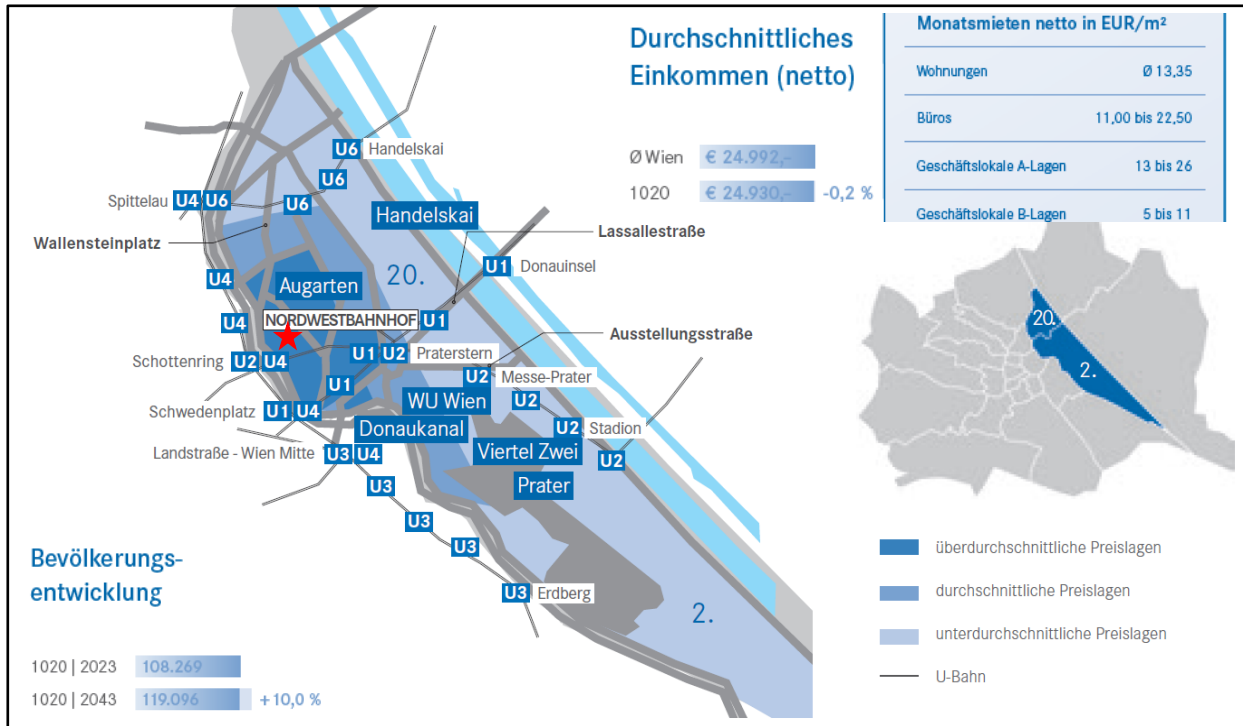


Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping Mikroraster 350m um die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

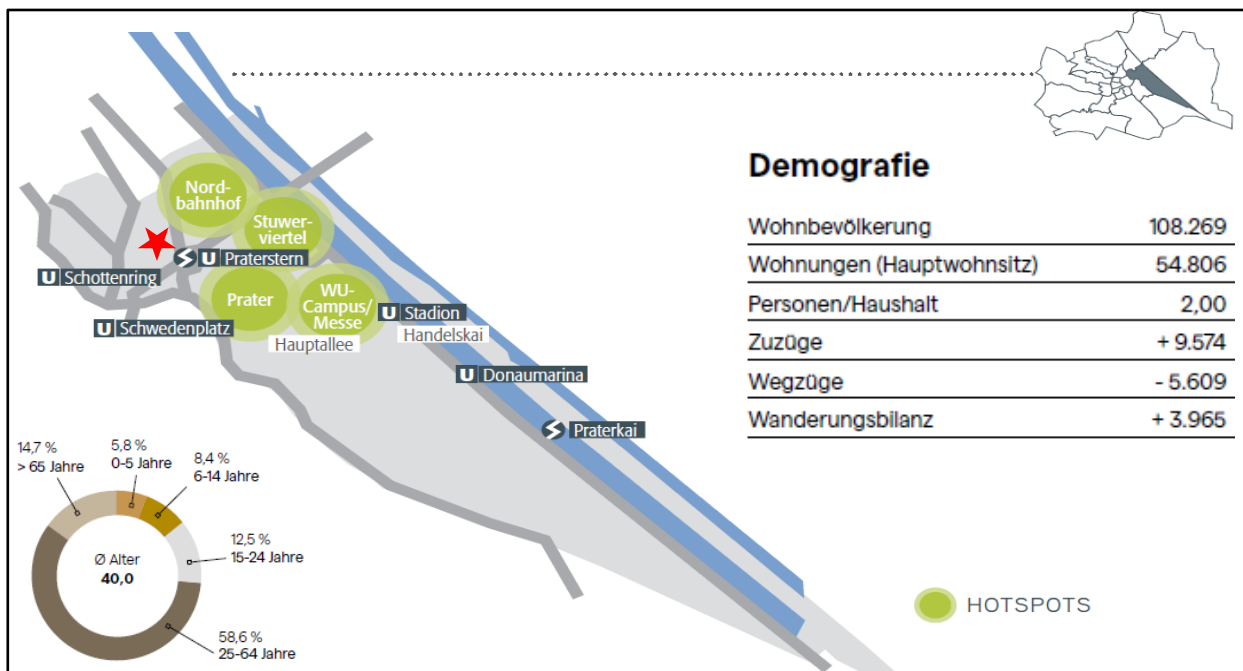


Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/ - Stadtstrukturplan: Geschäftsstr. 2. Ordnung bis Höhe Straßenverlauf- Kraftgasse.

4.1.9 Statistische Daten zum Referenzgebiet: Auszug Marktberichte



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien“, veröffentlicht im 2.Q./2024



Quelle: BUWOG/EHL Wohnen GmbH „erster Wohnungsmarktbericht“, veröffentlicht im 1.Q./2024

4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 17.07.2024 um 07:30 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ‚Geschäftslokal/Gassenladen‘ und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Bautyp/ Gebäudeart/ Rechtsform	<u>Bautyp</u> : Straßentrakter <u>Gebäudeart</u> : Wohngebäude <u>Wohnungseigentum</u> WE-Begründung gem. <u>WEG 1948 (Friedenskronenparifizierung)</u>	Kulturgüterkataster/ GB/ WE Vertrag
Baujahr/ Geschosse	<u>Baujahr</u> : 1964 – 1966 Das Geb. besteht aus 7 Regelgeschosse: KG, EG (GL und Garage), 6. OG und 1 DG Lift ist vorhanden.	
Informationen zum Haus	Im Gebäudekomplex befinden sich 23 wohnungseigentumstaugliche Objekte, eine Garage mit 3 Stellplätze (im EG/Zugang von der Str.), ein Kinderwagenabstellraum (mit der Möglichkeit für die Fahrradabstellung).	WE-Vertrag 1966
Energieträger für die Heizung und Warmwasser- aufbereitung	Einzelheizungen - vorwiegend Gas	Hausverwaltung
Informationen zum <u>Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>: Gesamtliegenschaft	Altersbezogener, maximal durchschnittlicher Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Sanierungen werden Anlassbezogen vorgenommen.	Befundaufnahme
<u>Reparaturrücklage</u>: Gesamtliegenschaft	RL-Stand: rd. € 85.000.	Hausverwaltung
<u>vorgenommene Reparatur-, Sanierungs- Maßnahmen etc.</u>	2021: Hofsanierung und Arbeiten an der Blitzschutzanlage durchgeführt; 2023: Erdung der Elektroleitungen für die Gesamtliegenschaft abgeschlossen.	Hausverwaltung/ WE- Versammlungs- protokolle und BK-Abrechnungen
<u>beabsichtigte Reparatur-, Sanierungs- Maßnahmen etc.</u>	Thermische Sanierung; Umrüstung Allgemeinelektrik	Hausverwaltung/ WE- Versammlungs- protokolle und BK-Abrechnungen
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis vor; Gültigkeitsdatum: 11.03.2025	Hausverwaltung

4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes (allg. / GL-Lokal)

Kriterium	Beschreibung	Informations-Quelle																		
Lage im Gebäude	Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt („Gassenladen“) befindet sich im EG links vom Stiegenhaus Eingang und ist nur straßenseitig begehbar.	Befundaufnahme																		
Bewirtschaftungskosten (monatliche Vorschreibung)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Vorschreibungsposition</th> <th>Betrag</th> <th>USt-%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300 Instandhaltung</td> <td style="text-align: right;">120,48</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>400 Betriebskosten</td> <td style="text-align: right;">216,86</td> <td style="text-align: right;">20,00</td> </tr> <tr> <td>Netto</td> <td style="text-align: right;">337,34</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 20,00% USt von 216,86</td> <td style="text-align: right;">43,37</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vorschreibung monatlich</td> <td style="text-align: right;">380,71</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Das WE-Objekt ist für die Gemeinschaftsaufwendungen mit 8,03% belastet; dieser %-Satz resultiert aus der Verteilung der Kosten nach dem Anteilsschlüssel. Auf Grund dieser Verteilung liegt die Belastung für das gegenständliche WE-Objekt an allgem. BK und Reparaturfonds bei rd. dem 3-fachen eines Wohnobjektes in vergleichbarer Größe. Inwieweit die gesetzlichen Antragsvoraussetzungen zur Änderung des Verteilungsschlüssels gem. der, 2022 verlautbarten Novelle, zum WEG (§58 ff WEG) vorliegen, wurde nicht geprüft. Auf die gesetzliche Antragsfrist bis Ende Kalenderjahr 2024 wird hingewiesen.</p>	Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%	300 Instandhaltung	120,48	0,00	400 Betriebskosten	216,86	20,00	Netto	337,34		+ 20,00% USt von 216,86	43,37		Vorschreibung monatlich	380,71		Hausverwaltung/ NWGA 21.5.1695
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%																		
300 Instandhaltung	120,48	0,00																		
400 Betriebskosten	216,86	20,00																		
Netto	337,34																			
+ 20,00% USt von 216,86	43,37																			
Vorschreibung monatlich	380,71																			
Nutzfläche m² Raumaufteilung (siehe Beilage: Plandarstellung, Fotos)	Das Wohnungseigentumsobjekt verfügt lt. WE Begründung (Parifizierungsgutachten) über eine Nutzfläche von 35,40 m ² ; lt. Plandokument ist eine Nutzfläche von gesamt 34,01 m ² . <u>Raumaufteilung:</u> Einzelgeschäftsraum mit räumlich abgetrennten Eingangs- und Sanitärbereich. (Niveauunterschied zw. Eingang und restl. Raum rd. 30 cm).	Befundaufnahme																		
elektrische Einrichtungen	Der Elektrozähler befindet sich im Vorraum (Flur). Eine FI/Schutzeinrichtung ist augenscheinlich wahrnehmbar (Elektrobefund wurde nicht übergeben)	Befundaufnahme																		
Anschlüsse	Wasser, Strom, Kanal, Gas	Befundaufnahme																		
Heizung	Gasetagenheizung (Radiator)																			
Ausstattung Böden/ Wände/ Fenster/ Türen Sonst. Ausstattungen	<u>Böden:</u> Sanitärbereich verflies, Geschäftsraum: Laminat <u>Wände:</u> Sanitärbereich: verflies, sonst tapeziert/gestrichen. <u>Fenster:</u> Großes Schaufenster Richtung Straßenseite - mit Werbeplanen verkleidet. <u>Türen:</u> im Eingangsbereich Glastüre; im Sanitärbereich - separate Holztüren. Wasseranschluss, Herd (E- Herdplatten) und Spüle im Hauptraum, Sanitärbereich (WC-Anlage und Duschbereich- (Innentüren fehlen).	Befundaufnahme																		
Erhaltungszustand	Maximal durchschnittlicher altersbezogener Ausstattungs- und Erhaltungszustand, Adaptierungsbedarf (fehlenden Innentüren, Malerei, Überprüfung Funktionsfähigkeit Therme.	Befundaufnahme																		
Nutzung	Es wurden keine Hinweise über bestehende Bestandverhältnisse bekannt gegeben. Für die Bewertung wird von einem bestandfreien WE-Objekt ausgegangen. Das Objekt kann als Büro, GL, Lager verwendet werden.	Befundaufnahme																		

5. Gutachten/ Bewertung

5.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Allgemeine Hinweise zur Bewertungsmethode

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt auf der Basis des Ertragswertverfahrens, da die Bewertung von Geschäftsflächen marktüblich nach ertragsorientierten Bewertungskriterien erfolgt. Von einer gesonderten Berücksichtigung eines Bodenwertanteiles wird auf Grund geschäftlichen Nutzung nicht Gebrauch gemacht.

Ertragswertverfahren: nähere Erläuterungen iSd § 5 LBG

- (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
- (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
- (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
- (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

5.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien

5.1.1. Ermittlung des Rohertrages

Ausgangsbasis für das Ertragswertverfahren ist ein, für das bewertungsgegenständliche Geschäftslokal durch indirekten Vergleich, erhobener, nachhaltig zu erzielender Nettoertrag auf Basis aktueller Marktgegebenheiten. Wie im Befund dargelegt befindet sich die Liegenschaft in einer nicht als stark frequentiert zu qualifizierenden Geschäftslage; es ist für Geschäftsflächen unter 60 m² von einem Mietniveau von rd. € 10,00/ m² (Nebenlage) auszugehen.

Größe	1020 - Leopoldstadt								
	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
bis 60 m ²	36,92	40,96	10,93	15,86	17,93	13,05	9,39	10,70	13,90
60 bis 150 m ²	24,38	27,28	11,87	13,56	14,92	9,98	7,57	8,52	12,62
über 150 m ²	17,64	20,22	14,61	12,88	13,77	6,97	6,37	7,18	12,80

Quelle: WKÖ Immobilienpreisspiegel 2024

5.1.2. Laufende Instandhaltung

Die laufenden Instandhaltungskosten setzen sich bei Wohnungseigentumsobjekten aus den anteiligen Reparaturfondseinzahlungen an die WEG und den Kosten individuell aus Vermietersicht im Bestandsobjekt laufend vorzunehmender Instandhaltungsaufwendungen zusammen. Im gegenständlichen Fall liegen die anteilig zu tragenden Instandhaltungsaufwendungen in Bezug zum geltenden Verteilungsschlüssel (Anteilsschlüssel nach Friedenskronen) bei rd. € 3,40 /m². Die individuell zu berücksichtigenden Kosten werden auf Grund des im Befund beschriebenen Ausstattungs- und Erhaltungszustands mit 0,25% der mit € 2.250,00/m² Nutzfläche geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen. Im Ergebnis liegt der Kostenanteil der laufenden Instandhaltung bei 38,72% des Rohertrages. Für die Kosten der vorzunehmenden Adaptierung lt. Befund werden geschätzt Kosten der Herstellung von € 5.000,00 angesetzt.

5.1.3. Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Auf Basis der in der Literatur verwendeten Standard % Sätze werden für die Bewertung konkret 4,00 % angesetzt.

5.1.4. Wahl des Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatzes

Der herangezogene Zinssatz nimmt ganz grundsätzlich Bezug auf die derzeit am Immobilienmarkt bestehenden Renditeerwartungen der handelnden Marktteilnehmer für Geschäftsobjekte. Im Zinssatz werden die, auf den Bewertungsgegenstand bezogenen, Marktkriterien der Liegenschaftsart (Geschäftsliegenschaft) herangezogen. Die Wahl des Zinssatzes für den Verkehrswert orientiert sich demnach nicht am Kapitalmarkt, sondern wird aus den regionalen Immobilienmarktentwicklungen zum Bewertungsstichtag abgeleitet. Lt. Empfehlung der SV liegt die Bandbreite der Zinssätze für Geschäftsflächen in Mittel zwischen guter und mäßiger Lage im Bereich zwischen 5,00% und 7,50% (Bezugnahme auf Bruttoanfangsrendite). Im gegenständlichen Fall ist daher bezogen auf den Reinertragsanteil eine Renditeerwartung von 3,5% als wertentsprechend zu qualifizieren. Bezogen auf den Rohertrag liegt die Bruttorendite bei 6,55%.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen				
Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.				
Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			
HINWEIS:				
Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.				
Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).				

Quelle: Sachverständigenheft Ausgabe 2/2024, Seite 91

5.3. Wertermittlung

WE-Objekt: Gassenladen Untere Augartenstraße 44	Werte/m ² , %- Ansätze	Werte mtl.	Jahreswerte
Rohertrag, lt. Erhebung Marktniveau	€ 10,00	€ 354,00	€ 4 248,00
laufende Instandhaltung (individuell € 2.250,00/m ² x 0,25%)	€ 0,47	-€ 16,59	-€ 199,13
Leerstandsrisiko (4%)	4%	-€ 14,16	-€ 169,92
anteiliger Beitrag Reparaturfonds an WEG	-€ 3,40	-€ 120,48	-€ 1 445,76
Reinertrag	€ 5,73	€ 202,77	€ 2 433,20
Kapitalisierung (kaufm. Renditeerwartung Reinertrag 3,5%)	3,50%		€ 69 519,86
abzgl. Adaptierung (lt. Befund)			-€ 5 000,00
Ertragswert			€ 64 519,86
Verkehrswert			€ 65 000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft KG 01657 Leopoldstadt, EZ 96, Grundstücksadresse: 1020 Wien, Untere Augartenstr. 44 (Gassenladen/GL II im EG), **beträgt gesamt gerundet**

€ 65.000,00.



Wien, am 16.10.2024

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

Beilagen

- Grundbuchsauszug (beschränkt Asaria Aronbaew)

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt	EINLAGEZAHL	96
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt		

*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 24		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***

Letzte TZ 4162/2024		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Plombe 4653/2024		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
473	GST-Fläche	411
	Bauf.(10)	229
	Bauf.(20)	182 Untere Augartenstraße 44
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		
***** A2 *****		
1 a gelöscht		
***** B *****		
24 ANTEIL: 195/2428		
Asaria Aronbaew		
GEB: 1984-12-29 ADR: Rueppgasse 12-14/24, Wien 1020		
a 4240/1966 Wohnungseigentum an Geschäft II (Gassenladen)		
e 6682/2013 Kaufvertrag 2013-12-12 Eigentumsrecht		
***** C *****		
19	a 744/2013 Abweichender Aufteilungsschlüssel gem Sachbeschluss	
	2011-02-24 (57Msch 5/13t)	
47	auf Anteil B-LNR 24	
	a 6168/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 467/22i)	
48	auf Anteil B-LNR 24	
	a 697/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 147/23k)	
49	auf Anteil B-LNR 24	
	a 2235/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 320/23u)	
50	auf Anteil B-LNR 24	
	a 3945/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 944/23s)	
51	auf Anteil B-LNR 24	
	a 5612/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1316/23x)	
52	auf Anteil B-LNR 24	
	a 5682/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -	
	9352/2023) Pfandurkunde 2023-11-13	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 3.653.000,--
	für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)	
	b 5682/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -	
	9352/2023) Simultan haftende Liegenschaften	
	EZ 809 KG 01107 Simmering C-LNR 12	
	EZ 1964 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 85	

- EZ 234 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 8
- EZ 2080 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 63
- EZ 3788 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 30
- EZ 5939 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 175
- EZ 2959 KG 01405 Ottakring C-LNR 63
- EZ 951 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 7
- EZ 1610 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 232
- EZ 1597 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 172
- EZ 1572 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 84
- EZ 1615 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 119
- EZ 96 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 52
- EZ 212 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 43
- 53 auf Anteil B-LNR 24
 - a 5840/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr EUR 1.083,48, samt 8 % Z seit 2022-11-22, Kosten
EUR 511,40 samt 4 % Z seit 2022-11-29,
vollstr EUR 1.118,08, samt 8 % Z seit 2023-02-13, Kosten
EUR 558,25 samt 4 % Z seit 2023-02-17,
vollstr EUR 1.142,13, samt 8 % Z seit 2023-05-08, Kosten
EUR 628,24 samt 4 % Z seit 2023-05-23,
vollstr EUR 1.224,03, samt 8 % Z seit 2023-08-08, Kosten
EUR 628,24 samt 4 % Z seit 2023-08-17,
Antragskosten EUR 457,32 für Eigentümergemeinschaft Untere
Augartenstraße 44 (25 E 44/23m)
- 54 auf Anteil B-LNR 24
 - a 157/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 46/24p)
- 55 auf Anteil B-LNR 24
 - a 1769/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr EUR 1.142,13
samt 8 % Z seit 2023-11-06, Kosten EUR 645,46 samt 4 % Z
seit 2023-11-28,
vollstr EUR 761,42
samt 8 % Z seit 2024-01-06, Kosten EUR 579,03 samt 4 % Z
seit 2024-01-16,
Antragskosten EUR 340,86 für Eigentümergemeinschaft Untere
Augartenstraße 44 (25 E 12/24g - 25 E 44/23m)
- 56 auf Anteil B-LNR 24
 - a 1968/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (49 C 271/24s)
- 57 auf Anteil B-LNR 24
 - a 2799/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.142,13
samt 8 % Z seit 2024-04-06, Kosten EUR 635,46 samt 4 % Z
seit 2024-04-16, Antragskosten EUR 318,68 für
Eigentümergemeinschaft Untere Augartenstraße 44 (25 E
26/24s - 25 E 44/23m)
- 58 auf Anteil B-LNR 24
 - a 2802/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (49 C 411/24d)
- 59 auf Anteil B-LNR 24
 - a 4162/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1100/24h)

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

- **Bilder**

