

**Architekt****Dipl.Ing.Horst Jäger**

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at9 S 361/24 p
JÄ/Mb 2025-02-21
1652-25-0233

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Sanierungsverfahren ohne Eigenverwaltung

Sveta Levim Invest GmbH
Rennweg 51, 1030 Wien
FN 490687 zhinsichtlich des Verkaufes des
479/13657-Anteils

an der Liegenschaft

Jägerstraße 58 C-E, 1200 Wien**WE an Baukörper Jägerstraße,**
Geschäftslokal im EG Top 1A**EZ 5944, KG 01620 Brigittenau**
Bezirksgericht Leopoldstadt**Antragstellerin:** Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien**Lokaltermin:** -

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Sanierungsverwalterin, zur Plausibilisierung des Kaufvertrages, abgeschlossen zwischen Sveta Levim Invest GmbH, FN 490687 z und Masal-Tova Immo Invest GmbH (in Gründung) hinsichtlich des 479/13657-Anteils an der Liegenschaft 1200 Wien, Jägerstraße 58 C-E, Wohnungseigentum am Baukörper Jägerstraße, Geschäftslokal im EG Top 1A, EZ 5944, KG 01620 Brigittenau, Bezirksgericht Leopoldstadt.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Susi Pariasek in Auftrag gegeben zur Plausibilisierung des Kaufpreises, der zwischen der Sveta Levim Invest GmbH, FN 490687z und der Masal-Tova Immo Invest GmbH (in Gründung) vereinbart wurde, betreffend des Sanierungsverfahren ohne Eigenverwaltung der Sveta Levim Invest GmbH, Rennweg 51, 1030 Wien, FN 490687 z, GZ 9 S 361/24 p, Handelsgericht Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Keiner

5) Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 21.01.2025
- Kaufvertrag Wiener Komfortwohnungen GmbH – Levim Invest GmbH vom 26.09.2018
- Mietvertrag LUKALE Project Management s.r.o. – Spar Österreich Warenhandels-AG
- Kaufvertrag Sveta Levim Invest GmbH - Masal-Tova Immo Invest GmbH
- Mietvorschreibung Sveta Levim Invest GmbH an Spar Österreich Warenhandels-AG 01.01.2024
- Mahnung an Sveta Levim Invest GmbH vom 21.01.2025 betreffend Baurechtszins 1. Halbjahr 2025
- Google Earth
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Der Sachverständige Heft 2/024

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber

hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 21.01.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 5666

Letzte TZ 5000/2018

STAMMTEINLAGE für BAURECHTSEINLAGE EZ 5944 bis 2110-12-31

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3535/1	GST-Fläche	* 3811	
	Bauf.(10)	1981	
	Gärten(10)	1830	Jägerstraße 58 Raffaelgasse 25

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a TZ der Landtafel 352/1931 4032/2005 5000/2018 Superädifikat auf
Gst 3535/1
- b 15665/1940 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 630 nö
Landtafel
- 2 a 378/1953 5000/2018 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung hins
Gst 3535/1
- 3 a 8259/1965 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung
- 5 a 8462/1966 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1966-06-06 und zur Übergabe
- 10 a 5000/2018 Bauplatz A auf Gst 3535/1
- 11 a 5000/2018 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
gem Pkt 1.) Bescheid 2017-02-10

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Chorherrenstift Klosterneuburg
ADR: Stiftspl. 1 3400
a 3004/1946 Bescheid 1946-11-08 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 b 4762/2011 IM RANG 4012/2011
BAURECHT bis 2110-12-31 Baurechtsvertrag 2011-02-07,
Ergänzung zum Baurechtsvertrag 2011-05-09,
Baurechtseinlage EZ 5944

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

21.01.2025 14:12:25

2) Grundbuchsauszug vom 06.11.2024

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau EINLAGEZAHL 5944
 BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 405 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 5134/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 BAURECHT an EZ 5666 bis 2110-12-31
 ***** A2 *****
 1 a 4762/2011 Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ 5666 bis 2110-12-31
 ***** B *****
 485 ANTEIL: 479/13657
 Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
 ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
 a 5259/2018 Kaufvertrag 2018-09-26 Baurecht
 b 4973/2020 Firmenwortlautänderung
 c 3668/2023 Berichtigung der Anteile
 d 3668/2023 Wohnungseigentum an Baukörper Jägerstraße, Geschäftslokal im
 EG Top 1A
 ***** C *****
 1 a 4762/2011
 REALLAST Bauzins jährl EUR 145.200,-- einschl Wertsicherung
 gem Pkt IV Baurechtsvertrag 2011-02-07
 für Chorherrenstift Klosterneuburg
 73 auf Anteil B-LNR 485
 b 4607/2019 IM RANG 5260/2018 Pfandurkunde 2018-09-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.970.000,--
 für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
 c 4181/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
 CLNR 130
 109 auf Anteil B-LNR 485
 a 335/2022 Hypothekarvereinbarung 2021-08-30,
 Änderungsvereinbarung zur Hypothekarvereinbarung 2021-10-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 735.360,--
 für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
 114 auf Anteil B-LNR 485
 a 6155/2023 Pfandurkunde 2021-08-30, Änderungsvereinbarung zur
 Hypothekarvereinbarung 2021-10-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 175.440,--
 für Verius Capital AG (CHE-445.602.722)
 120 a 654/2024 Vereinbarung über die abweichende Abrechnungseinheit

- gemäß § 32 WEG 2002 laut Punkt 6. Wohnungseigentumsvertrag
2023-06-22, Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag
2023-06-22
- 121 a 654/2024 Vereinbarung über die abweichende Abstimmungseinheit
gemäß § 32 WEG 2002 laut Punkt 6. Wohnungseigentumsvertrag
2023-06-22, Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag
2023-06-22
- 124 auf Anteil B-LNR 485
- a 1967/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
2885/2024) Bescheid 2024-01-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
Antragskosten EUR 572,31
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)
(72 E 1868/24 f)
- b 1967/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 127 auf Anteil B-LNR 485
- a 2770/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
4686/2024) Bescheid 2024-02-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30
Antragskosten von EUR 215,16
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -
Geschäftsbereich Recht
(Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
- b 2770/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12

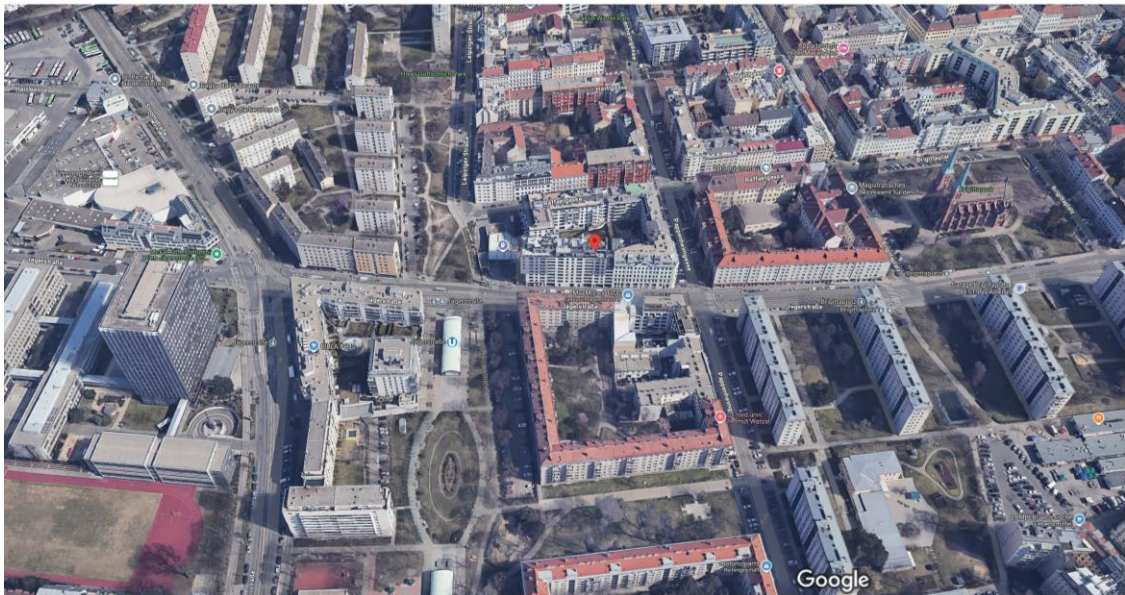
- EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11
- 129 auf Anteil B-LNR 485
- a 3493/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Beschluss 2024-09-12
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.424,34
 Kosten EUR 611,57 samt 4 % Z seit 2023-10-26
 Kosten früherer E-Verfahren-
 BG Leopoldstadt (19 E 2142/24 y)
 EUR 289,77; 25,--; 25,--; 25,--;
 Antragskosten EUR 309,50
 für Rene Fischer geb 1977-06-29
 (72 E 3735/24 i)
- b 3493/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 11
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 13
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 16
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 22
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 565 KG 01306 Rudolfshaus C-LNR 8
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 15
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 8
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 11
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 19
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 13
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 24
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 16
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 17
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 16
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 9
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 251
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 16
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 129
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 109
- c 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3766/2024 VORRANG von LNR 131 vor 129
- d 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 130 auf Anteil B-LNR 485
- a 4181/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.394.685,36,
 Kosten EUR 6.104,52 für
 Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
 25 E 45/24k
- b 4181/2024 Pfandrecht siehe CLNR 73
- c 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3766/2024 VORRANG von LNR 131 vor 130
- d 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 131 auf Anteil B-LNR 485
- a 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3766/2024 Exekutionsantrag 2024-07-08
 PFANDRECHT
 1.) vollstr EUR 2.738,10
 2.) vollstr EUR 4.036,50
 Antragskosten EUR 249,50 für
 Stadt Wien, MDR-440185-2024 (5 E 1977/24b - BG Meidling)

b 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3766/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 250
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 23
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 17
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 10
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 9
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 17
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 12
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 20
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 14
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 25
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 20
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 18
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 131
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 111
 c 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3766/2024 VORRANG von LNR 131 vor 129 130
 d 4297/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 06.11.2024 11:10:34

3) Lage des Objektes

Das gegenständliche Objekt, es ist dies ein großvolumiges Mehrparteienwohnhaus mit einem Spar Lebensmittelgeschäft im Erdgeschoss, befindet sich in der Jägerstraße.



III. BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGS- RELEVANTEN BESTANDSGEGENSTANDES

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Grundstück mit der Nummer 3535/1, EZ 5666, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt befindet sich im Anteil 1/1 des Chorherrenstifts Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg.

Hinsichtlich dieser Liegenschaft wurde ein Baurecht unter der Baurechtseinlage EZ 5944 bis 2110-12-31 entsprechend einem Baurechtsvertrag von 2011-02-07 gewährt.

Der jährliche Bauzins beträgt € 145.200,00.

Für die zuvor genannte Baurechtseinlage wurde Wohnungseigentum unter der EZ 5944 KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt begründet

2) Anteil für 479/13657 – Wohnungseigentum an Baukörper Jägerstraße, Geschäftslokal im EG Top 1A

Dieses Wohnungseigentumsobjekt beinhaltet ein Lebensmittelgeschäft der Firma Spar Österreichische Warenhandels-AG und besteht aus:

1.5 Mit den von der Käuferin gemäß Punkt 1.5 erworbenen Anteilen soll gemäß der durchzuführenden Nutzwertfestsetzung Baurechtswohnungseigentum am Geschäftslokal mit der vorläufigen topografischen Bezeichnung **Baukörper Jägerstraße, Geschäftslokal im EG Top 1A, 1. OG Stiege 2/Top 04+05**, untrennbar verbunden werden, bestehend aus

1.5.1 Geschäftslokal im EG mit einer Nutzfläche von ca. 590,12 m² (Verkaufsraum 485,09 m², Nebenräume einschließlich Müllraum und Gang im EG mit einer Nutzfläche (Rohbaumaß) von ca. 105,03 m²);

1.5.2 Geschäftslokal im 1. OG, Stiege 2/Top 04+05 mit einer Nutzfläche von ca. 87,86 m² und Loggia mit einer Fläche von ca. 8,97 m²;

1.5.3 Technikraum im Keller mit der vorläufigen Bezeichnung „TECHNIK SPAR“ mit einer Nutzfläche (Rohbaumaß) von ca. 24,02 m².

3) Mietvertrag

Datiert mit 27. April 2017 befindet sich ein bestehender Mietvertrag zwischen der Wiener Komfortwohnungen GmbH und der Spar Österreichische Warenhandels-AG.

Der vereinbarte Bestandszins betrug € 13.334,00 zuzüglich gesetzlicher USt. pro Monat.

Berechnung:

€ 13.334,00 p.m. =	€ 160.008,00 p.a.
+ 20 % USt.	<u>€ 32.002,00</u>
Summe	€ 192.010,00 p.a.

4) Kaufvertrag Wiener Komfortwohnungen GmbH – Levim Invest GmbH

Am 26. September 2018 wurde ein Kaufvertrag zwischen der Wiener Komfortwohnungen GmbH und der Levim Invest GmbH über das zuvor beschriebene Wohnungseigentumsobjekt mit dem Anteil 479/13657 abgeschlossen.

Der Kaufpreis für die Baurechtsliegenschaftsanteile und für das auf der Baurechtsliegenschaft EZ 5944, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt errichtete Baurechtswohnungseigentumsobjekt betrug

	€ 2.983.000,00
+ 20 % USt.	<u>€ 596.600,00</u>
Summe	€ 3.579.600,00

Die Mietfläche dieses Wohnungseigentumsobjektes beträgt wie folgt:

KG	24,02 m ²	Technik
EG	590,12 m ²	Geschäft samt Nebenflächen
OG	<u>87,87 m²</u>	
Gesamt	702,00 m²	
Loggia	8,97 m ²	

5) Kaufvertrag Sveta Levim Invest GmbH – Masal Tova Immo Invest GmbH

Am 06.11.2024 wurde zwischen der Sveta Levim Invest GmbH und der Masal-Tova Immo Invest GmbH ein Kaufvertrag über die gleiche Bestandsliegenschaft mit den Anteilen 479/13657, EZ 5944, KG 01620 Brigittenau, Bezirksgericht Leopoldstadt abgeschlossen.

Als Kaufpreis wurde **€ 3.000.000,00 inkl. USt.** vereinbart.

6) Mietzinsvorschreibung

Dem Sachverständigen liegt eine Mietzinsvorschreibung für den Hauptmietzins per Jänner 2024 in der Höhe von € 16.391,84 p.m. vor.

€ 16.391,84 p.m. x 12 Mo. = € 196.702,08 p.a.	
+ 20 % USt.	<u>€ 39.340,42</u>
Brutto	€ 236.042,50 p.a.

Darin enthalten ist auch der Baurechtszins.

7) Baurechtszins

Dem Sachverständigen liegt eine Mahnung hinsichtlich des offenen Baurechtszinses über das 1. Halbjahr 2025 vor.

Der Baurechtszins über das 1. Halbjahr 2025 beträgt:

	€ 5.797,13
+ 20 % USt.	<u>€ 1.159,43</u>
Brutto	€ 6.956,56

Das entspricht netto:

€ 5.797,13 ÷ 6 Monate = € 966,18 p.m. ÷ 702 m² = netto € 1,38/m² und Monat

oder Brutto:

€ 1,66/m² und Monat

Der vereinbarte Baurechtszins im September 2018 betrug:

1.9 Im Baurechtsvertrag vom 2011-02-07 wurde der Baurechtszins auf Basis der herzustellende Wohnnutzfläche/Nettonutzfläche (bei gewerblich genutzten Objekten) kalkuliert und vereinbart. Demnach erfolgt die Aufteilung des Baurechtszinses zwischen den künftigen Baurechtswohnungseigentümern im Verhältnis der Wohnnutzflächen/Nettonutzflächen der einzelnen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zur gesamten Wohnnutzfläche/Nettonutzfläche des Baurechtsobjektes. Es fällt somit für die Kfz-Stellplätze kein Baurechtszins an. Der vom Käufer zu tragende Anteil am Baurechtszins bemisst sich somit nach dem Verhältnis der Wohnnutzfläche der kaufgegenständlichen Wohnung(en) zur gesamten Wohnnutzfläche/Nettonutzfläche aller vom Baurecht umfassten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten. Im Hinblick auf die geplante Nettonutzfläche entfällt auf jeden Quadratmeter Nettonutzfläche ein anteiliger Baurechtszins von rund € 13,20 pro, somit € 1,10 pro Monat, jeweils wertgesichert gemäß Punkt IV. des Baurechtsvertrages. Bis zur Feststellung der endgültigen Nutzflächen erfolgt die Aufteilung

vorläufig laut den im vorläufigen Nutzwertgutachten enthaltenen Planmaßen. Ab der auf die Wohnungseigentumsbegründung folgenden Fälligkeit des Baurechtszinses (1. Jänner und 1. Juli) errechnet sich der Aufteilungsschlüssel nach dem Verhältnis der Nutzflächen laut den im endgültigen Nutzwertgutachten enthaltenen Planmaßen.

Netto:

€ 1,10/m² und Monat x 702m² = € 772,20 p.m. x 6 Monate = € 4.633,20

Oder Brutto:

€ 5.559,84 für 6 Monate.

Die Differenz vom September 2018 mit € 1,10/m² und Monat bis Jänner 2025 mit € 1,38/m² beträgt € 0,28m².

Plausibilisierung über den Verbraucherpreisindex:

21.02.25, 11:03

Wertsicherungsrechner - STATISTIK AUSTRIA


Wertsicherungsrechner 

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2015	Veränderungsrate	Wert in EUR
September 2018	105,7	-	1,10
Dezember 2024*	135,4	28,1	1,41

* Die Indexzahl für Dezember 2024 ist ein vorläufiger Wert und kann sich bei der endgültigen Publikation ändern.

Der Indexwert Basis 2015 hat sich von September 2018 bis Dezember 2024 um **28,1%** verändert. Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 1,10 EUR im September 2018 beträgt dieser **1,41 EUR** im Dezember 2024.

Die Indexsteigerung von € 1,10/m² und Monat auf € 1,38/m² und Monat ist für mich daher schlüssig. Die Differenz von € 0,03/m² ist Rechenungenauigkeit.

IV. PLAUSIBILISIERUNG DES KAUFPREISES

1) Berechnung netto:

Monatlicher Mietzins: € 16.391,84

Abzügl. Bauzins: - € 966,18

Netto Mietzins € **15.425,66** ÷ 702 m² = € 21,97/m² Nutzfläche

2) Berechnung brutto:

Brutto Mietzins € **18.510,79** ÷ 702 m² = € 26,37/m² Nutzfläche

3) Auswertung des Kaufpreises:

Mietzins jährlich: € **222.129,48**

Verzinsung: **6,5%** = Supermarkt sehr gute – gute Lage

Testlaufzeit: 2025 – 2110 = **85 Jahre**

Vervielfältiger: **15,31**

Berechnung:

€ 222.129,48 x 15,31 = € **3.400.802,34**

Zu berücksichtigen ist:

- Die Bewertungsungenauigkeit
- Risikoabschlag
- Nicht umlagefähige Kosten

Der Kaufpreis mit Brutto € 3.000.000,00 erscheint mir auf Grundlage meiner Auswertung plausibel.

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Kaufpreis für den zuvor im Detail beschriebenen gegenständlichen Kaufgegenstand Anteil 479/13657 mit EZ 5944, KG 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt mit

€ 3.000.000,00

=====

in Worten: Euro dreimillionen 00/100

zum Bewertungsstichtag Jänner 2025 erscheint mir unter Berücksichtigung der Bewertungsungenauigkeit als **plausibel**.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 17 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wesentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

