

Gutachten

1 Allgemeines

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe - auch teilweise, Bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

1.1 Auftrag und Auftraggeber

Das Gutachten wurde im Auftrag von Herrn Notar Mag. Janda als Gerichtskommissär in der Verlassenschaft nach Hermine Czermak Bezirksgericht Mödling Zl. 24 A 195/22i erstellt.

Das Gutachten betrifft die Bewertung des 50/9555 Miteigentumsanteiles mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W 24 Block B und Abstellplatz 12 Block A , 2340 Mödling, Parkstraße 2/B/24.

Bezirksgericht Mödling, Grundbuch (16119) Mödling, Einlagezahl 14, Grundstück 64 verbunden ist.

1.2 Befundaufnahme

Datum: 30.01.2023

Zeit: 17:00

Anwesend: lt. Liste des Gerichtskommissärs

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Todestag somit der 14.09.2022

1.4 Grundlagen

Für die Bewertung wurden als Grundlagen der genehmigte Einreichplan, die Benützungsbewilligung, , die Beobachtungen im Zuge der Befundaufnahme, Erhebungen am Grundbuch, in der hausinternen Kaufpreissammlung, sowie die einschlägigen Gesetze, ÖNORM B1802 und Fachliteraturen herangezogen.

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

1.5 Bewertungszweck

Die Bewertung wird im Rahmen der Verlassenschaftssache nach Hermine Czermak für die Ermittlung des Verkehrswertes des 50/9555 Miteigentumsanteiles mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W 24 Block B und Abstellplatz 12 Block A verbunden ist verwendet.

1.6 Allgemeine Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen. Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft (da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht), deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen

Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet. Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. **Die Verbindungstüre zwischen den Wohnungen 23 und 24 ist in der Natur nicht vorhanden.** Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

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 werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen (Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Asbest, Kalziumchlorid, Beton mit hohem Aluminium-oxidzementgehalt, etc.) verwendet wurden.).

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des §37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt, dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

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.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Eine rechtliche Prüfung von Verträgen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Gerätschaften, Möblierung, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden. Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seinem derzeitigen Wissensstand und seiner Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde vorgelegt. Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

1.7 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung lt. ÖNORM B1802 keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung -aus welchem Grund auch immer -notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen.

1.8 Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten, vertraulich zu behandeln. Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, 2. deutsche Ausgabe, S 2.10

1.9 Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

2 Befund -Liegenschaftsbeschreibung

2.1 Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1 Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug befindet sich im Anhang.

2.1.2 Grundstücksgröße

Laut Grundbuchauszug besteht die Liegenschaft aus dem Grundstück 64 mit einer Größe von 9318 m² lt. Grundbuch. Das Grundstück ist Die Grundstücke sind noch nicht auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet worden. Ein Ausweis im Grenzkataster ist noch nicht erfolgt -die Grenzen und das Ausmaß gelten somit als nicht gesichert.

Laut digitaler Katastralmappe (DKM) beträgt die Grundstücksgröße (Nö-ATLAS) 9319m².

Für die Ermittlung der „tatsächlichen Grundstücksfläche“ ist ein Grenzfeststellungsverfahren (inkl. Flächenberichtigung) erforderlich (dies übersteigt den Rahmen dieser Bewertung!).

Für die Bewertung wird von der Fläche laut Grundbuch ausgegangen.

2.2 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen ersichtlich.

Auf die im C-Blatt vorhandenen Eintragungen wird hingewiesen.

2.3 Lage, Standort

2.3.1 Lage und Verkehrsanbindung

Mödling ist eine Stadt im Industrieviertel in Niederösterreich 16 Kilometer südlich von Wien als Teil von dessen Ballungsraum mit 20.531 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2022).

Mödling ist Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks Mödling. Als ehemaliger Sitz einer Babenbergerlinie hat sie den Beinamen Babenbergerstadt.

Mödling gehört zu Niederösterreich und ist Teil von dessen Industrieviertel sowie des südlichen Ballungsraums von Wien. Mödling befindet sich relativ zentral im west-ost ausgerichteten Bezirk Mödling, dessen Verwaltungssitz es ist.

Die Gemeinde liegt einerseits mit ihren Hügeln im östlichen Wienerwald und gehört andererseits mit ihrem Weinbaugebiet zur Thermenregion im westlichen Hanggebiet des Wiener Beckens.

Durch Mödling fließt der Mödlingbach, der in der Gemeinde Wienerwald entspringt und bei Achau in die Schwechat mündet. Die westliche Hälfte des Gemeindegebietes ist geprägt durch bewaldetes Hügelland. Diese, Anfang des 19. Jhd. mit Schwarzföhren aufgeforsteten karstigen Hügel gehören zum Naturpark Föhrenberge und sind mit Bauten wie dem weit sichtbaren Husarentempel Teil des damals mitangelegten Liechtensteinischen Landschaftsparks. Die östliche Hälfte des Stadtgebietes liegt im Flachland des Wiener Beckens, wobei am Übergang der zwei topographischen Hälften, an den Hängen der Hügel, trotz starker Urbanisierung, weiterhin Weingärten und Heurigenlokale des alten Weinbauorts zu finden sind.

Der Siedlungsraum ist von Westen nach Osten geographisch durch die Vorderbrühl, die Hanglagen in Richtung Wiener Becken (Ortskern mit Altstadt, Neusiedlergebiet, Jakob-Thoma-Viertel) und durch das beginnende Flachland jenseits der Südbahngleise (Neu-Mödling/Schöffelvorstadt) unterscheidbar. Diese Siedlungsräume werden durch den Mödlingbach und eine West-Ostverkehrsachse aus Brühler-, Haupt- und Wiener-/Neudorfer-Straße verbunden und nur von der historischen Altstadt mit alten Bürgerhäusern und einer Fußgängerzone unterbrochen. Mit der Altstadt als gemeinsamem Knotenpunkt bilden entlang der Hanglagen Enzersdorfer- und Neusiedler-Straße eine Nord-Süd-Achse. Im Norden und Osten ist Mödling mit den Gemeinden Maria Enzersdorf und Wiener Neudorf zusammengewachsen. Im Süden grenzt Mödling an Guntramsdorf, wobei die Grenze über den Eichkogel, der eine besondere Fauna und Flora aufweist, verläuft. Überquert man von Mödling gen Süden den Eichkogel, erreicht man Gumpoldskirchen und quert hierbei lediglich den unbewohnten Teil des Gemeindegebiets von Guntramsdorf. Das bewohnte Guntramsdorf erreicht man südöstlich, welches an der Ostflanke des Eichkogels liegt.

Im Westen liegt in den Wienerwaldhügeln die Gemeinde Hinterbrühl, welche an die heute zu Mödling gehörende Vorderbrühl grenzt. Die Vorderbrühl liegt im Brühltal und ist durch die Klausen mit dem Rest von Mödling verbunden. Die Klausen ist ein enges mit ehemaligen Mühlen gespicktes Talstück und ein Verkehrskorridor, wo am Übergang mit der Vorderbrühl auf der südlichen Talseite auf einem Ausleger des Frauensteins die Burgruine Mödling steht. Der Frauenstein verläuft entlang der gesamten südlichen Talseite und ist mit dem Efeugrad für Kletterer ein beliebtes Ziel. Die nördliche Talseite der Klausen wird vom Kalenderberg, mit der Jordankanzel gesäumt, auf dessen Rückseite sich die Burg Liechtenstein befindet. An ihrer Mündung ins Mödliner Flachland wird die Klausen überquert von der Ersten Wiener Hochquellenwasserleitung, und zwar in Form eines gemauerten Aquädukts. Auf den schroffen Felsen der Klausen wachsen die seltenen, aber für Mödling typischen Schirmföhren und tragen zum Charme und zur Beliebtheit des Tals als vielseitiges Naherholungsgebiet seit dem Biedermeier deutlich bei.

Im Südwesten liegt das Mödliner Waldgebiet (Mödliner, ehemals Liechtensteiner Forst) auf den nördlichen Ausläufern des Anningers. Der Wald grenzt im Westen an die Brühl, bzw. durch den Phönixberg des Kleinen Anningers und Husarentempel zunächst an die Hinterbrühl, sowie in Folge über den Matherhörndl-Fels und Alexanderberg die Meiereiwiese und Vorderbrühl einkreisend. Er

setzt sich mit dem Gebiet um die ehemalige Breite Föhre fort, welches sich entlang der Grenze mit Gaaden, südlich vom Frauenstein, der Goldenen Stiege, Jennyberg, dessen Steinbruch und der Friedrichshöhe bis zum Prießnitztal zieht und mit dem Eichkogel in Weingärten übergeht.

Verkehrsanbindung:

Mödling und speziell der Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs im Bezirk, per Schiene auf Nord-Süd-Achse und per Bus und Individualverkehr auf der West-Ost-Achse, in die Flügel des Bezirks und deren komplementäre Verkehrsinfrastruktur. Letztere West-Ost-Achse ist eine langjährige Herausforderung aufgrund des hohen Anbringerverkehrs bei gleichzeitig begrenzter Verfüg- und Belastbarkeit von Straßenzügen.

Die Stadt wird von der Südbahn durchquert, die mit Schnellbahn und Regionalzügen eine schnelle Verbindung nach Wien, Baden und Wiener Neustadt ermöglicht. Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2019 ist Mödling an den Nächten vor Feiertagen und Wochenenden rund um die Uhr im Halbstundentakt mit Wien und im Stundentakt mit Wiener Neustadt verbunden. Der Bahnhof ist für die zahlreichen Pendler auch mit einer, großzügig angelegten Park&Ride-Anlage ausgestattet.

Innerstädtisch gibt es einen Citybus mit vier Linien, (1, 2a, 2b, 3) welcher vom ÖBB-Postbus betrieben wird. Außerdem führen vom Bahnhof Buslinien in den ganzen Bezirk sowie auch nach Siebenhirten und Liesing (Wien 23). Auch die Shopping City Süd wird durch die Buslinie 207 erschlossen.

Komplementiert wird das Angebot des öffentlichen Verkehrs durch weitere Angebote im Bezirk: Zu nennen sind hier etwa die Badnerbahn, die ebenfalls an das Netz des Citybusses angeschlossen ist, sowie die Innere Aspangbahn und die Pottendorfer Linie.

2014 wurde der vor allem im Schülerverkehr zur HTL Mödling bedeutende Busbahnhof Badstraße umgebaut.

Die Autobahnanschlussstelle Mödling an die Südautobahn A2 ist zugleich die Anschlussstelle für die Shopping City Süd außerhalb der Stadt.

Weitere hochrangige Straßen im Großraum Mödling sind etwa die Außenring Autobahn A21, die Außenring Schnellstraße S1 und die Triesterstraße parallel zum ehemaligen Wiener Neustädter Kanal.

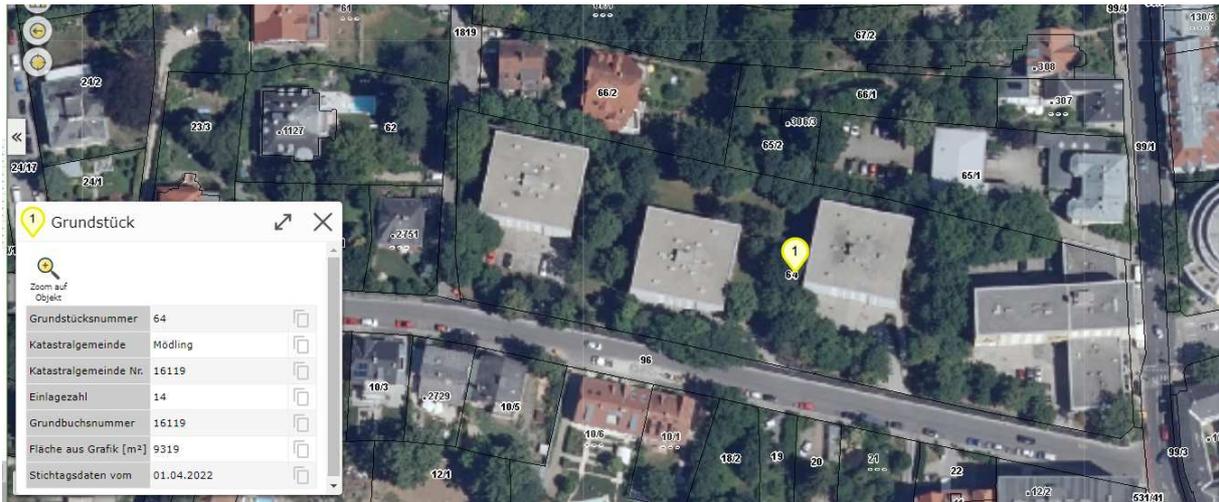
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich quasi im Ortszentrum und grenzt im Westen an Wohngebäude im Süden an die Parkstraße, im Westen an die Enzersdorfer Straße und im Norden an Mehrfamilienhäusern an. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, die Fußgängerzone ist nur durch die Parkstraße und eine Passage getrennt.

2.3.2 Stadtplan, Luftbild

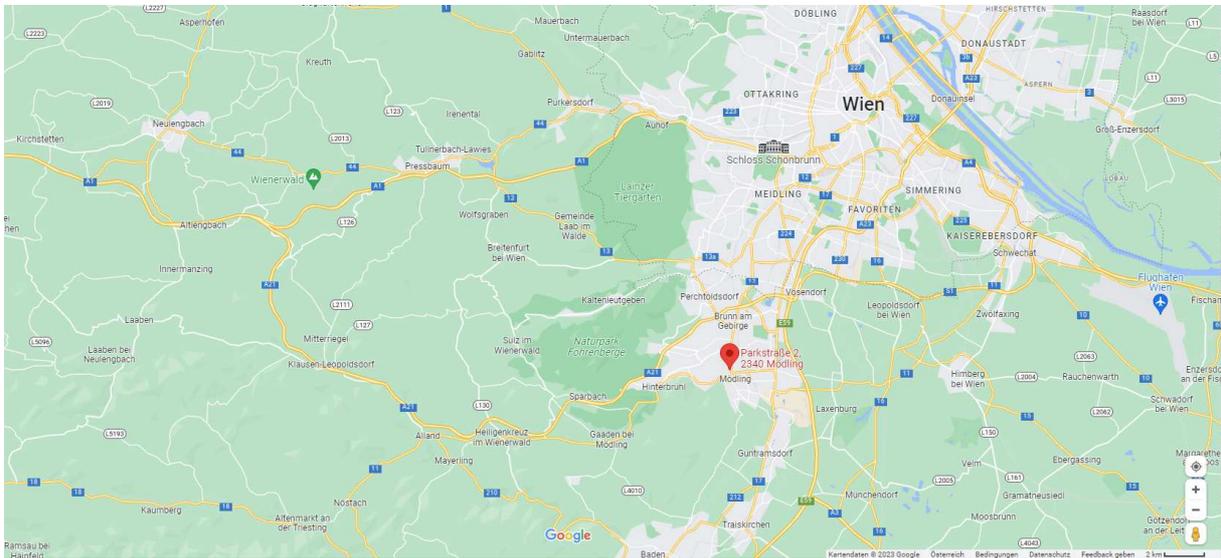
Die Lage der Liegenschaft ist mit einem grünen Symbol mit der Zahl „1“ gekennzeichnet.

Kartenausschnitte: © Herold Business Data - © Kartendaten TELE ATLAS.

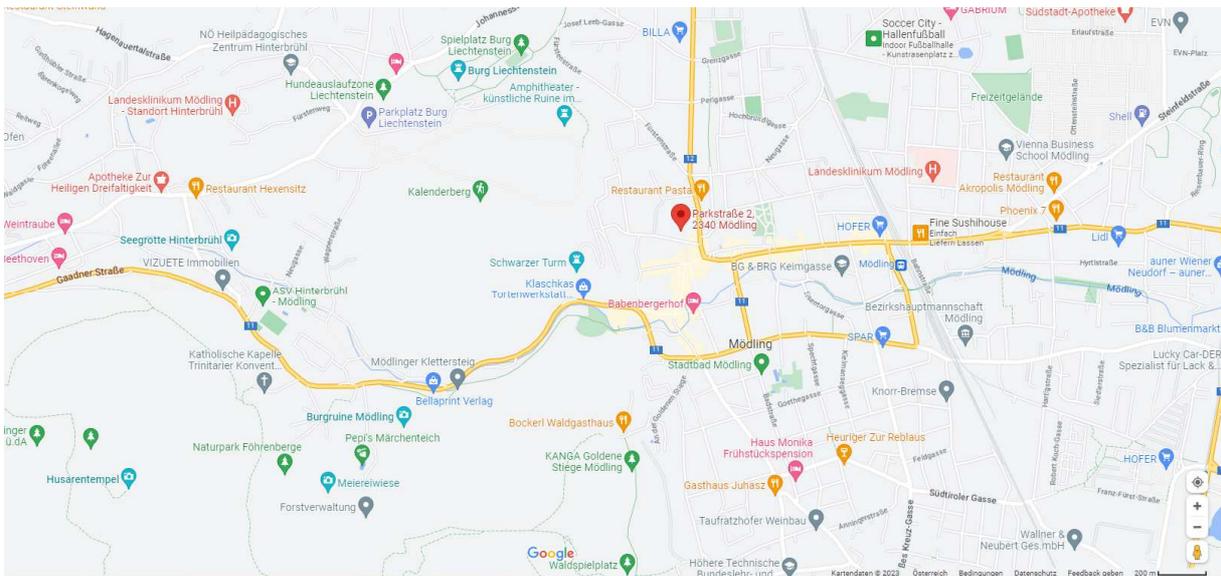
Luftbild: (Auszug aus dem Niederösterreich ATLAS):



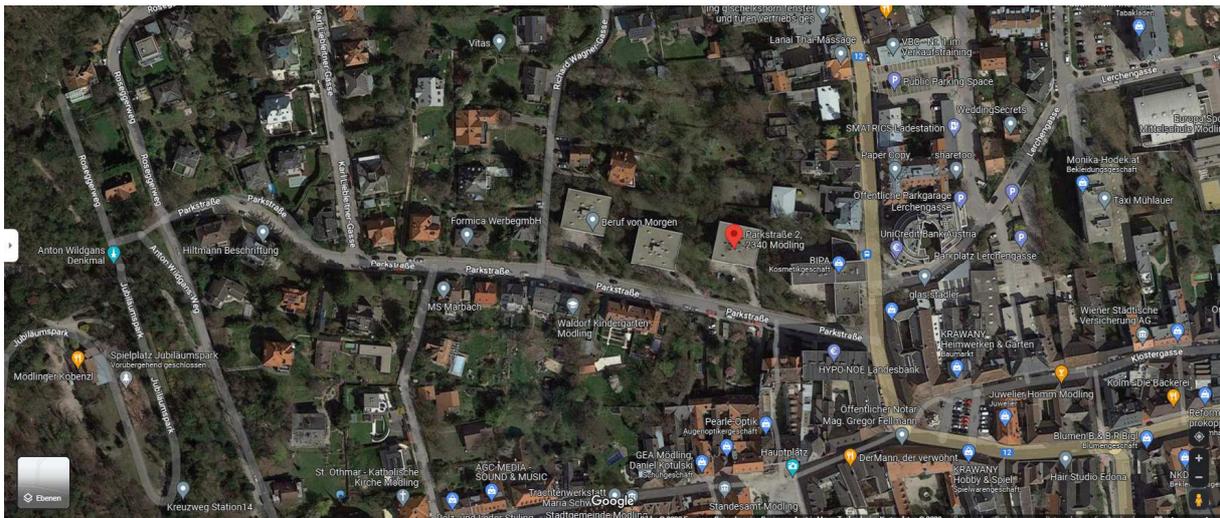
Lage der Stadtgemeinde (© google maps):



Lage der Liegenschaft im Gemeindegebiet (© google maps):



Umgebung der Liegenschaft (© google maps):



2.4 Maße und Form, Topographie

Die Liegenschaft ist annähernd rechteckig figuriert (siehe Luftbild) und steigt von Westen nach Osten an (Höhenunterschied lt. Nö ATLAS ~ 12m)

Werkzeuge

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben Koordinaten hochladen (CSV) Koordinaten herunterladen (CSV)

BMN M34

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	746230,29	327640,67	+241,20m Gelände +257,00m Oberfläche
2	746280,86	327629,87	+235,70m Gelände +241,20m Oberfläche
3	746322,34	327620,54	+232,90m Gelände +246,90m Oberfläche
4	746361,37	327612,2	+231,00m Gelände +248,20m Oberfläche
5	746408,99	327601,64	+228,80m Gelände +228,90m Oberfläche
6	746409,97	327554,27	+228,90m Gelände +241,40m Oberfläche
7	746354,5	327564,33	+232,60m Gelände +238,70m Oberfläche
8	746314,98	327573,42	+235,20m Gelände +237,10m Oberfläche
9	746270,55	327583,23	+237,20m Gelände +238,70m Oberfläche
10	746229,56	327592,07	+239,80m Gelände +241,40m Oberfläche

Marker entfernen

▼ Eingabe Tipp

2.5 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft befindet sich in der Zentrumszone (ZZ) und ist widmungstechnisch in 2 Bereiche geteilt:

Westliche Teil: (Block A und Block B)

o Bauland – Bauland-Kerngebiet (BK-G)

Bebauungsbestimmungen:

o geschlossene Bauweise

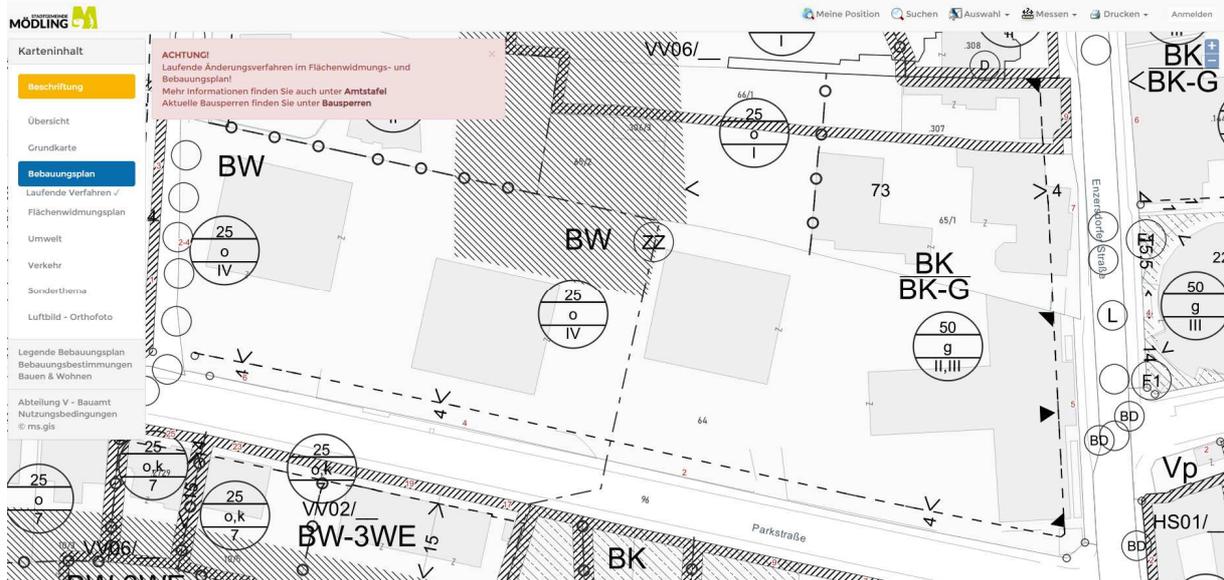
o Bauklasse: II, III

o Bebauungsdichte: 50%

Östlicher Teil: (Block C und Block D)
 o Bauland – Bauland Wohngebiet (BW)
 Bebauungsbestimmungen:

o offene Bauweise o Bauklasse: IV, o Bebauungsdichte: 25%

Auszug aus dem Bebauungsplan und der Verordnung der Stadtgemeinde (© Gemeindehomepage) :



STADTGEMEINDE MÖDLING

LEGENDE:

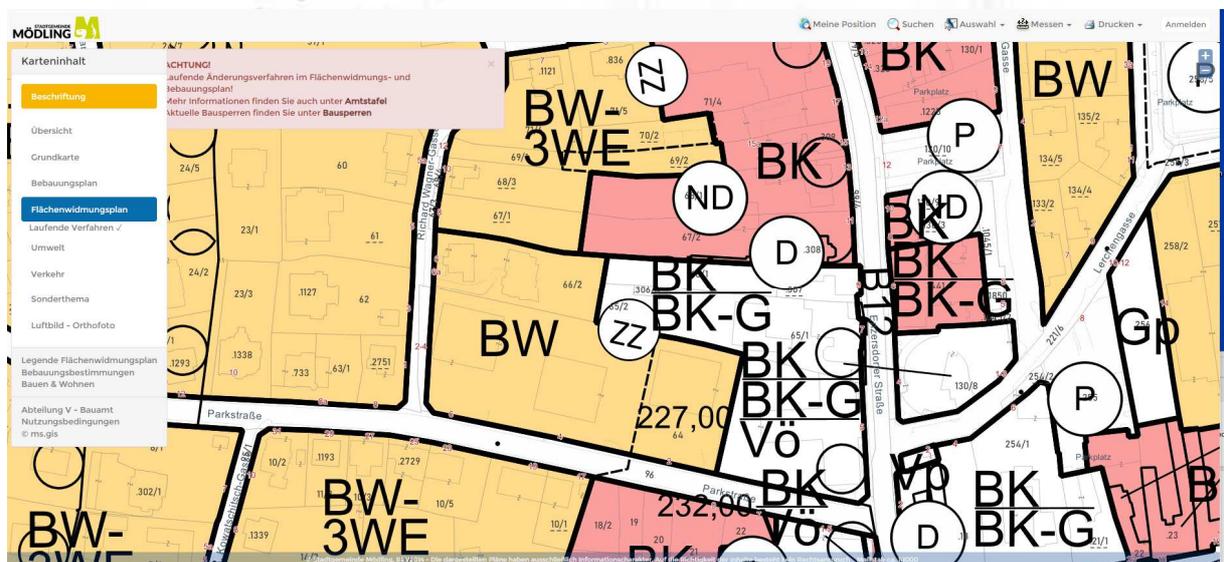
Bebauungsbestimmungen:



Bebauungsdichte
 Bauungsweise
 Bauklasse (max. Gebäudehöhe, Gebäudehöhenbereich,
 die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) entspricht der
 festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe

12,5°

Zulässige Gebäudehöhe in m über einer
 Bezugsebene von 218,60 Meter über Null



Datum	Verordnung	Kategorie
05.01.2023	 Verordnungstext zum Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften) der Stadtgemeinde Mödling	Bauamt
08.06.2022	 Verlängerung der Bausperre für jene Grundstücke innerhalb des gewidmeten Baulandes, welche gemäß DKM zumindest teilweise die Benützungart „Wald“ aufweisen bzw. Aufhebung der Bausperre für Teilbereiche	Bauamt
07.01.2022	 Mödling, "Erlassung einer Bausperre hinsichtlich des Flächenwidmungsplans für das Bauland- Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet zur Überprüfung der Widmungsart (Geschoßflächenzahl)	Bauamt
01.10.2021	 Bebauungsplan - "Erlassung einer Bausperre für Bereiche des Stadtgebiets, welche im Nahbereich der Bahnstraße oder Südbahn gelegen sind"	Bauamt
01.10.2021	 Flächenwidmungsplan - "Erlassung einer Bausperre für Bereiche des Stadtgebiets, welche im Nahbereich der Bahnstraße oder Südbahn gelegen sind"	Bauamt
08.05.2021	 Mödling, "Erlassung einer Bausperre für das gewidmete Bauland-Betriebsgebiet"; Umsetzung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzepts; Überprüfung und Kategorisierung der betroffenen Flächen entsprechend der jeweiligen Eignung	Bauamt

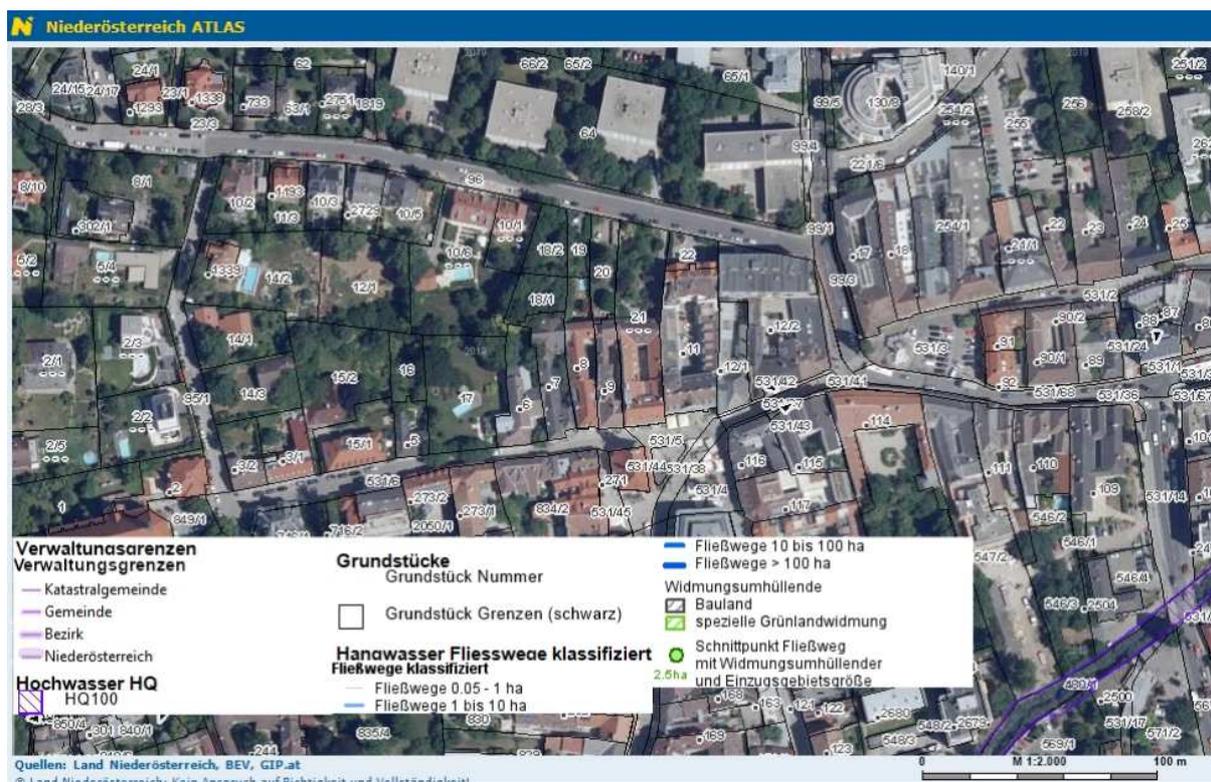
2.6 Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. sind folgende Anschlussmöglichkeiten gegeben: Ortskanal, Ortswasserleitung, Strom, Telefon, Fernwärme

2.7 Hochwasserrisiko

Die Liegenschaft befindet sich nicht in der Hochwasserrisikozone.

Luftbild: (Auszug aus dem Niederösterreich ATLAS):



2.8 Lärminfo

Die vorliegenden Lärmkarten wurden je nach der Lärmquelle im Auftrag von Verkehrsministerium, Wirtschaftsministerium, Umweltministerium oder den Ländern erarbeitet. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene

getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt.

Mit den **Karten für Straßenverkehrslärm** wird die Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt. Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kfz pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

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.

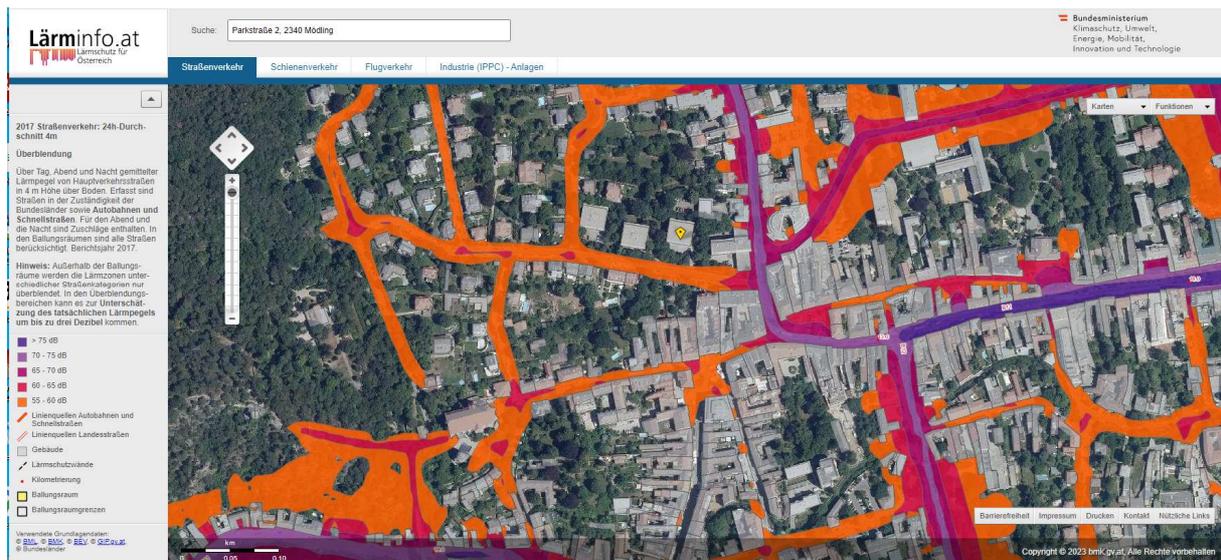
Mit den **Karten für Schienenverkehrslärm** wird die Lärmbelastung entlang Haupteisenbahnstrecken sowie in Ballungsräumen dargestellt. Haupteisenbahnstrecken sind Eisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht. In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt.

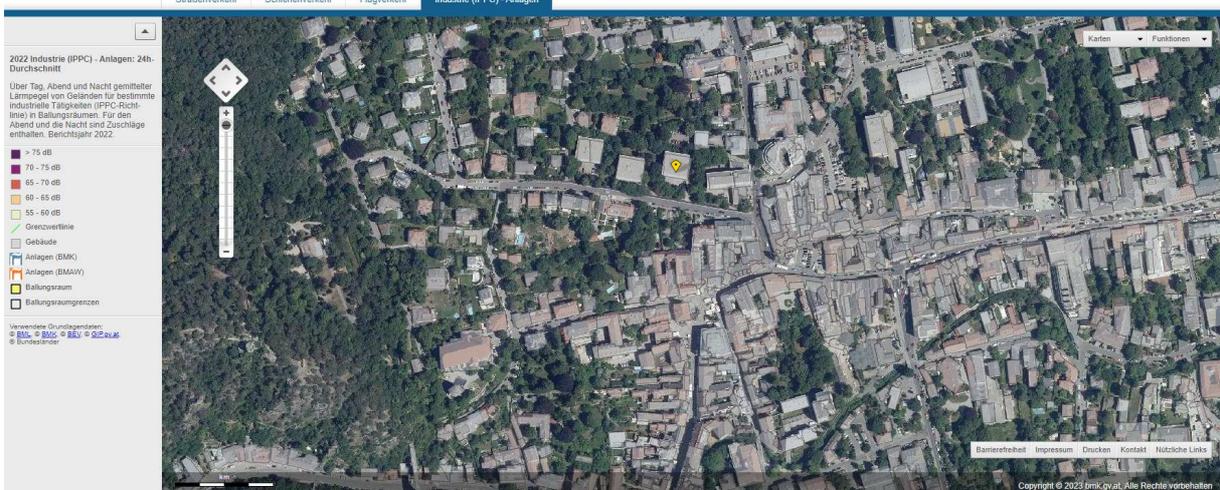
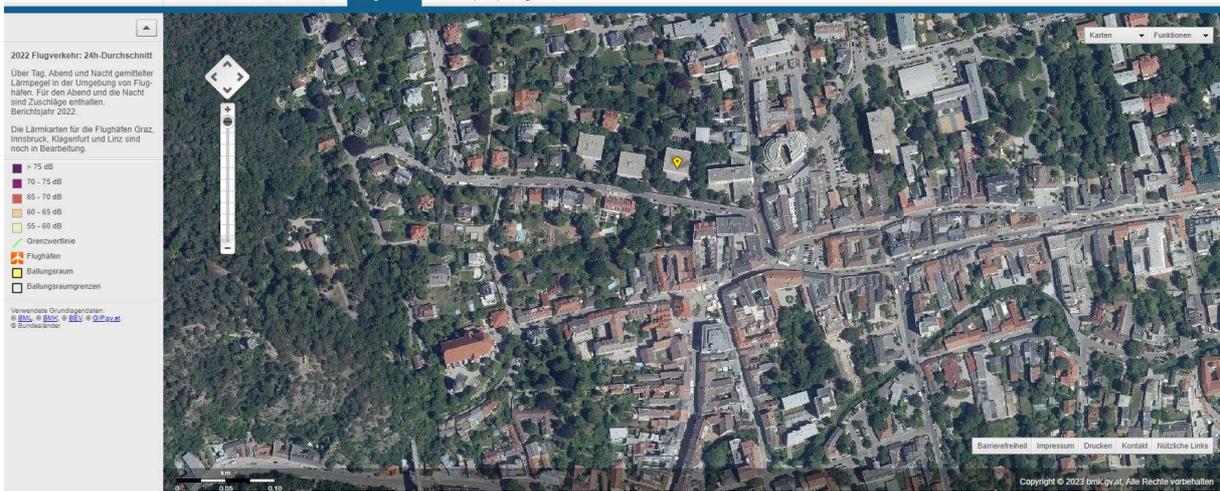
Beim Schienenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 70 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 60 dB.

Nutzungshinweise

Die strategischen Lärmkarten dienen der Information der Öffentlichkeit sowie der strategischen Planung und bilden damit auch die Grundlage für die Umgebungslärm-Aktionsplanung. Sie sind jedoch nicht geeignet, individuelle Lärmbelastungen zu beschreiben. Auch durch die Aktionsplanung werden gemäß § 7 Abs. 12 Bundes-LärmG keine subjektiv-öffentlichen Rechte begründet (siehe www.laerminfo.at.)

Luftbild: (www.laerminfo.at):





2.9 Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Wohnung

2.9.1 Bewilligungsstand laut Bauakt

Baubewilligung vom 23.12.1969 Zl. V 1667/69

Baubewilligung zur Planwechselbewilligung vom 19.04.1972 Zl. V/281/72

Benützungsbewilligung vom 11.07.1974

2.9.2 Außenanlagen

Der Außenbereich ist mit Wiesenflächen, Solitäräumen, asphaltierten Geh- und Zufahrtswegen ausgestattet.

2.9.3 Gebäude

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im letzten Liftstock im 3. Obergeschoß im Block B. Die Wohnung ist Richtung Westen situiert und verfügt über einen Vorraum, ein WC, ein Badezimmer eine Kochnische und einen Wohnraum mit Ausgang auf die verglaste Loggia (Alu Schiebefenster 2-Scheiben isolierverglast).

Die Innentüren sind mit Stahlzargen und einfachen Holztürlätter (teilweise mit Glaseinsatz) ausgeführt, die Fenster sind Holzverbundfenster mit innenliegenden Jalousien.

Die Beheizung des Objektes erfolgt über Fernwärme und Rippenradiatoren.

2.10 Vermietungen, sonstige Verträge

Die Wohnung ist möbliert, aber nicht vermietet.

2.11 Baumängel, Bauschäden, rückgestauter Reparaturbedarf

Entsprechend dem Zustand der Wohnung und der durchgeführten Renovierung (~1993) wird für die Bewertung ein fiktives Baualter angenommen.

2.12 Kontaminierungen

Die Liegenschaft scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom SV nicht angestellt.

Abfrageergebnis (Vgl. atlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster):

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mödling
Gemeinde	Mödling 31717
Katastralgemeinde *	Mödling 16119
Grundstücksnummer *	Mödling 16119

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 64 in Mödling (16119) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

2.13 Senderkataster

Lt. Homepage (www.senderkataster.at):

Allgemeine Informationen

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.

Farbcodierungen der angezeigten Punkte

Farbe	Beschreibung
	Mobilfunk (Mobilfunkstation)
	Rundfunk (Rundfunkstation)
	Messpunkt (siehe „Messungen“)
	markiert die in der Suchmaske eingegebene Adresse (z.B. Musterweg 1, 1099 Musterstadt)

Mobilfunk

umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen. Die Daten dazu werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der letzten Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

Rundfunk

beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk- und Telekom-Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen

möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.

Messpunkt

umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich sowie der Technischen Hochschule Deggendorf/Bayern im Auftrag des Forum Mobilkommunikation. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als dunkelblaue Punkte dargestellt.

Die ermittelten Messwerte stellen jeweils eine Momentaufnahme dar und wurden entsprechend der EU-Ratsempfehlung (1999/519/EG) in Übereinstimmung mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Personenschutznorm ÖVE/ÖNORM E 8850 („Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 GHz - Beschränkung der Exposition von Personen“) für die Messreihen 2007-2012 bzw. deren Nachfolger und aktuell geltenden OVE R23-1:2017 für die Messreihe 2017 bewertet.

senderkataster.at Erläuterungen Technik Recht Messungen Anfragen Hilfe

Willkommen beim Senderkataster Austria

Der Senderkataster Austria bietet den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben.

Im Senderkataster Austria finden Sie Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich

Informationen zur Verfügbarkeit von leitungsgebundenen und mobilen Breitbandnetzen in Ihrer Umgebung gibt Ihnen der Breitbandatlas des Breitbandbüros (BMF).

Mit freundlicher Unterstützung des BMF

Digital Austria

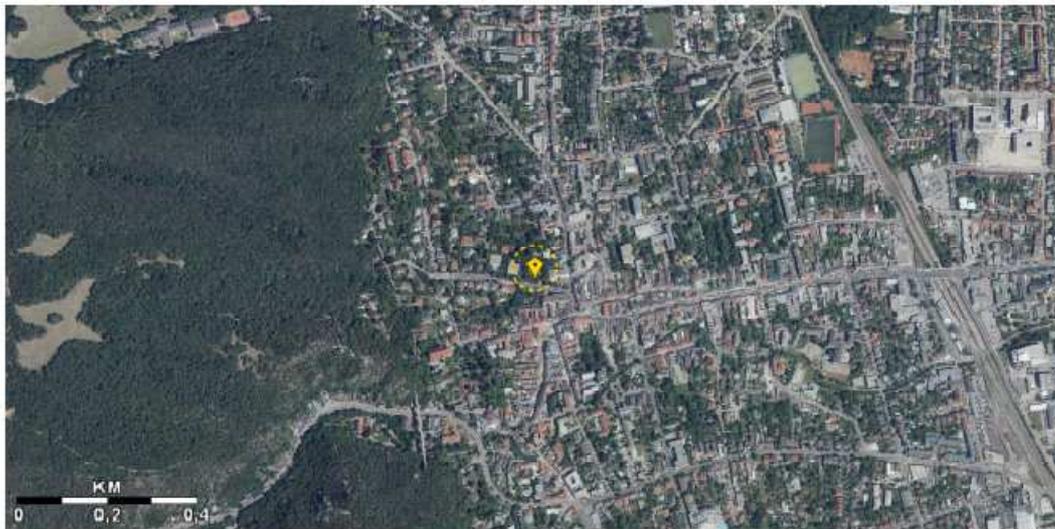
Mödling

Legende:
● Mobilfunk
● Rundfunk
● Messpunkt

HORA-Pass

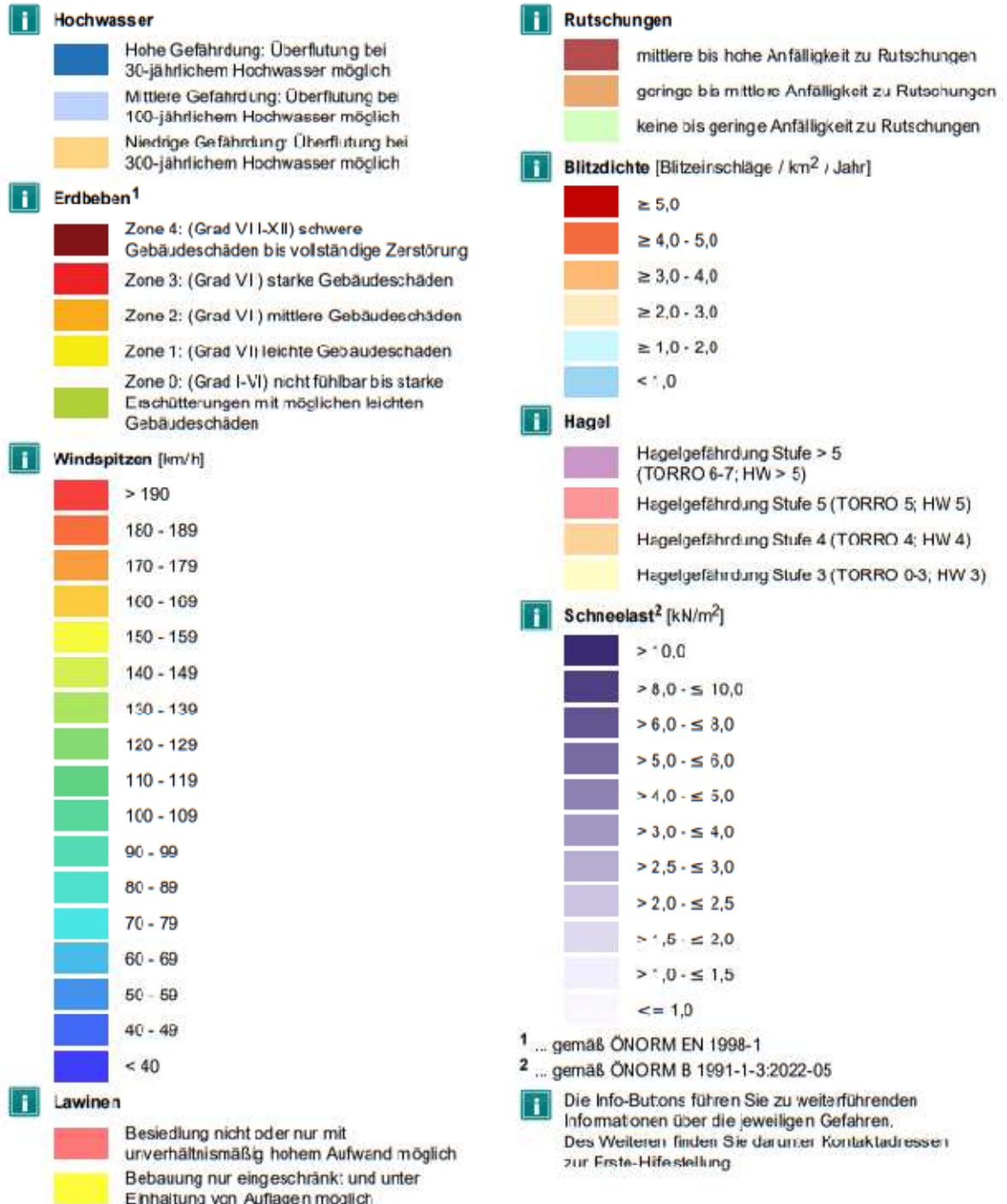
Adresse: Parkstraße 2, 2340 Mödling
 Seehöhe: 232 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,08690° N | 16,28298° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.15 Offene Grundbesitzabgaben

Offene Grundbesitzabgaben wurden nicht bekanntgegeben.

2.16 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vorgelegt (siehe Beilage).

2.17 Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grunderwerbsteuer (unentgeltlicher Grundstückserwerb (z.B. Schenkung, Tod) und für die Grundsteuer.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann daher kein Rückschluss auf den Verkehrswert gezogen werden.

Der erhöhte anteilige Einheitswert des Anteiles zum Stichtag 14.09.2022 beträgt € 7.954,48 (siehe Anhang)

2.18 Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung befindet sich im Anhang.

3 Gutachten (Alle Angaben ohne Umsatzsteuer)

3.1 Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 sowie der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen und Voraussetzungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Der Verkehrswert gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) ist wie folgt definiert;

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

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

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert (market value).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, wie folgt, definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der

Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

§4 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Die Bewertung erfolgt über Vergleichspreise von bereits erzielten Verkäufen innerhalb der Wohnhausanlage. Lediglich zur Plausibilitätskontrolle erfolgt auch die Ermittlung des Ertragswertes bzw. Sachwertes, die großen Differenzen zwischen diesen Werten spiegelt die allgemeine Wirtschaftssituation mit einer deutlichen Hinwendung zu Sachwerten (Immobilien) speziell im sogenannten Speckgürtel von Wien zum Bewertungsstichtag wider und zeigt eine deutliche Marktüberhitzung.

§5 Ertragswertverfahren

(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.

§6 Sachwertverfahren

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird daher der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet. Die Ermittlung des Bauwertes des schätzungsgegenständlichen Objektes erfolgt aufgrund von Richtwerten für die Neuherstellung des Gebäudes (Auf- und Abwertung der Nutzflächen lt. beiliegender Bewertungstabelle) pro Bewertungseinheit unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung. Davon ist in der Folge die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Bewertungseinheit, wobei für die Nutzfläche die Planmaße -soweit vorhanden -herangezogen werden; daraus resultierende marginale Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen. Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages, eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten nur innerhalb eines bestimmten Normalbereiches die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandsfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normalbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich dem Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern. Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung. Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab.

3.2 Sachwert

3.2.1 Bodenwert

Für vergleichbare Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung der Bebauungsbestimmungen und der gegebenen Aufschließung sowie unter Heranziehung von Vergleichspreisen tatsächlicher Verkäufe, zum Verkauf angebotener Objekte unter Beachtung der Marktentwicklung ist ein

Baulandpreis von 850.- €/m² für eine aufgeschlossene und bebaute Bauplatzfläche als ortsüblich angemessen zu betrachten.

Das verstärkte Verkehrsaufkommen in der Enzersdorfer Straße, die Grundstückskonfiguration, die Größe und die Bebaubarkeit (Bauklasse II, III mit einer 50% Bebauungsdichte bzw. Bauklasse IV mit einer 25% Bebauungsdichte) im Bezug zur großen sind durch Abschläge bzw. Zuschläge berücksichtigt.

anteiliger Bodenwert gerundet: € 40.000.-

3.2.2 Bauwert des Objektes

Die Ermittlung des Bauwertes des schätzungsgegenständlichen Objektes erfolgt aufgrund von Richtwerten für die Neuherstellung des Gebäudes (Herstellungskostenermittlung lt. „Der Sachverständige“), (Auf- und Abwertung der Nutzflächen lt. beiliegender Bewertungstabelle) pro Bewertungseinheit: € 2.250.-.

Aufgrund der durchgeführten Renovierungen, Sanierungen, Umbauarbeiten, Zubauten und der Befundaufnahme vor Ort wird für die Ermittlung des Sachwertes ein fiktives Baualter (1985) herangezogen

Laut Nutzflächen- und Bewertungstabelle wurden 47,78 Einheiten ermittelt.

Bauwert der Wohnung und des Abstellplatzes gerundet: € 65.000.-

3.2.3 Wert der Außenanlagen

Der Zeitwert der sonstigen allgemeinen Räumlichkeiten und der Außenanlagen (Gartengestaltung, Einfriedungen) beträgt gerundet: € 1.300.-

Aus der Bewertung des Bodenwertes, des Bauwertes und der Außenanlagen ergibt sich ein Sachwert in der Höhe von gerundet: € 106.000.-

3.3 Vergleichswert

50 eigener Anteil				Zu- und Abschläge in %						
2022 Bewertungsjahr				auf Anteil		Straße		Vergleichspreis		
TB	KV-Datum	KV Jahr	Anteil	Kaufpreis	korrigiert	Größe	Ausrichtung	3SZ+Süd-Ost	diff Mittel	
1710/2022	03.02.2022	2022	99	320 000	161 616	4,0	3,0	172 929	-4 434	W25 Block A Abstellplatz 13
8010/2022	07.10.2022	2022	96	322 000	167 708	4,0		174 417	-2 946	W20 Block D und Garage 8 Block D
9316/2022	07.10.2022	2022	79	262 000	165 823			165 823	-11 540	W21 Block D und Garage 2 Block D
9663/2022	16.12.2022	2022	106	412 000	194 340	6,0		196 283	18 920	W1 Block B und Garage 6 Block B
Mittel:					172 372			177 363		92m ² +Loggia 14,5 4 Zimmer
Differenz Garage zu Abstellplatz wurde mit € 8000.- angesetzt und beim Kaufpreis berücksichtigt										
Mittlerer Preis inkl. Abstellplatz				€ 177 363						
Abstellplatz angesetzt mit				€ 10 000						
Wohnung ohne Abstellplatz				€ 167 363						
mittlerer m ² Preis:				€ 3 853						
Mittelwert +2% Zustand				€ 180 710						
zuzügl. KFZ-Stellplatz				€ 10 000						
				€ 190 710						

Für die Ermittlung des Vergleichswertes wurde der gute Zustand der Wohnung mit einem 5% Aufschlag berücksichtigt.

3.4 Ertragswert

Verwendete Grundlage für die Ermittlung der fiktiven Miete: Vergleichswerte und Preisspiegel der WKO.

Bei einer Vermietung kommt es zu stärkeren Abnützungen des Mietobjektes, diesem Umstand wird mit einer verkürzten Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Der Liegenschaftszinssatz wird vom unterfertigten SV aufgrund der „Regelbandbreiten für Zinssätze“ (Immobilienbewertung-Österreich 2. Auflage; Bienert-Funk) auf der Grundlage „Wohnsiedlung“- mit vorhandenen Risiken mit 3,5% angesetzt.

Nutzungs-kategorie:	Subkategorie:	Mindest-ansatz:			Maximaler Höchstsatz:
		sehr geringes Risiko	vorhandene Risiken	hohe Risiken	sehr hohe Risiken
		Wertsteigerung sicher			Wertsteigerung sehr fraglich
Wohnliegenschaft	Zweifamilienhaus	2,50 - 3,25%	3,25 - 3,75%	3,75 - 4,50%	4,50 - 5,50%
	3-4 Wohnungen	2,75 - 3,50%	3,50 - 4,00%	4,00 - 4,75%	4,75 - 5,50%
	mind. 5 Wohnungen		3,50 - 4,00%	4,00 - 5,00%	5,00 - 6,00%
	Wohnsiedlung		3,50 - 4,25%	4,25 - 5,25%	5,25 - 6,50%

Dieser gewählte Liegenschaftszinssatz entspricht auch der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beideten Sachverständigen.

Fiktive Miete für die Wohnnutzfläche (sonstige Nutzflächen mitberücksichtigt), ohne Betriebskosten und MWST: pro m² € 10,00 Fiktiver Jahresreinertrag: €:4.988.-

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 48 Jahre

Bewirtschaftungskosten: 5%,(Mietausfallswagnis, Verwaltung)

Erhaltungskosten: 0,8% (vom gesamten Objektwert)

Der Ertragswert der Bewertung beträgt gerundet: € 115.000.-

3.5 Verkehrswert des 50/9555 Miteigentumsanteiles

Für die gegenständliche Bewertung wurde aufgrund der vorgefundenen Situation und der marktkonformen Gegebenheiten für die Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles an der Liegenschaft der Vergleichswert zu Grunde gelegt.

Lediglich zur Plausibilitätskontrolle erfolgt auch die Ermittlung des Ertragswertes bzw. Sachwertes, die großen Differenzen zwischen diesen Werten spiegelt die allgemeine Wirtschaftssituation mit einer deutlichen Hinwendung zu Sachwerten (Immobilien) speziell im sogenannten Speckgürtel von Wien zum Bewertungsstichtag wider und zeigt eine deutliche Marktüberhitzung.

Der Verkehrswert beträgt: € 191.000.-

3.6 Zusammenfassung

Der Verkehrswert des 50/9555 Miteigentumsanteiles Anteiles an der Liegenschaft in 2340 Mödling, Parkstraße 2/B/24, Bezirksgericht Mödling, Grundbuch 16119, Mödling, Einlagezahl 14 mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung W24 Block B und Abstellplatz 12 Block -A in Verbindung gem. § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag 14.09.2022 -unter der Annahme der Bestandfreiheit in geräumtem und besenreinem Zustand gerundet € 191.000.- (in Worten: einhunderteinundneunzigtausend).

4 Literaturverzeichnis

Diettrich | Tades ABGB, Manz-Verlag

Dirnbacher W

MRG idF der WRN 2009 Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, ÖVI

WEG idF der WRN 2009 Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009 ÖVI

Fachverband der Immobilien-und Vermögenstreuhänder

Aktuelles Immobilienhandbuch, WEKA Verlag Wien

Funk | Bienert Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI

Kranewitter H. Liegenschaftsbewertung; 6. überarbeitete Auflage

Müller M. H. Liegenschaftsbewertung in der Praxis

Ross | Brachmann | Holzner

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 64, bebaute Liegenschaft

9.318,00 m ² Grundfläche à 850,00	7.920.300,00
6,00 % Abwertung (1)	-475.218,00
2,00 % Aufwertung (2)	158.406,00
	7.603.488,00
davon 50 / 9.555 Anteile	39.788,01

(1) Abwertung

3,00 % Lärmbelastung und Eckgrundstück	-237.609,00
3,00 % sehr großes Grundstück	-237.609,00
Summe (Basis Prozentwerte: 7.920.300,00)	-475.218,00

(2) Aufwertung

2,00 % BK II, III 50% Dichte und BK IV 25% Dichte	158.406,00
---	------------

Bodenwerte

39.788,01

Bauwert

Eigentumswohnung

Baujahr 1974, fiktives Baujahr 1985, fiktives Alter des Objektes 37 Jahre, Lebensdauer 90 Jahre, Restlebensdauer 53 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

TOP 2/B/24

47,78 Bewertungseinheiten à 2.250,00	107.505,00
--------------------------------------	------------

KFZ-Abstellplatz

pauschale Angabe	2.000,00
------------------	----------

Neubauwert

109.505,00

Bauwert

Neubauwert	109.505,00
41,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-44.897,00
Bauwert zum Stichtag 14.09.2022	64.608,00

Bauwerte

64.608,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	39.788,01
Bauwert	64.608,00
2,00 % Außenanlagen (4)	1.292,16

Sachwert der Liegenschaft

105.688,17

(4) Außenanlagen

2,00 % allgemeine Räumlichkeiten und Außenanlagen	1.292,16
---	----------

Ertragswert

Ertragsobjekte

Eigentumswohnung

48 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,50 %

Jahresroherträge

TOP 2/B/24

43,44 m² à monatlich 10,00 (fiktiv, eigengenutzt) 5.212,80

KFZ-Abstellplatz

monatlich 80,00 (fiktiv, eigengenutzt) 960,00

Jahresrohertrag

6.172,80

5,00 % Bewirtschaftungsaufwand (3) -308,64

0,80 % Erhaltungskosten von 109.505,00 -876,04

Jahresreinertrag 4.988,12

(3) Bewirtschaftungsaufwand

5,00 % Bewirtschaftungskosten und Mietausfallswagnis -308,64

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 0,00 % bzw. 0,00, Verzinsung des Bodenwertes 3,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 48,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,50 %, Vervielfältiger 23,09124

Jahresreinertrag 4.988,12

Verzinsung des Bodenwertes 0,00

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 4.988,12

Zwischensumme 115.181,88

anteiliger Bodenwert 0,00

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert 115.181,88

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswert der Liegenschaft 115.181,88

Vergleichswert

0,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (5) 190.710,00

0,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (6) 0,00

(5) positiv wertbeeinflussende Umstände

Vergleichspreise 190.710,00

(6) positiv wertbeeinflussende Umstände

5,00 % Zustand der Wohnung (Renovierung) 0,00

Verkehrswert

Sachwert 105.688,17

Ertragswert 115.181,88

Vergleichswert 190.710,00

Verkehrswert zum 14.09.2022 (gerundet) 191.000,00