

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 41-44 (15+15+15+15/1351 Anteile) verbunden mit  
Wohnungseigentum an

**W 1 Haus 21 sowie W 2 Haus 21**

der Liegenschaft

**2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21**

Aktenzahl:	<b>5 E 35/24z</b>
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16113 Hinterbrühl
Einlagezahl:	496
Grundstücks Nr(n)	871/1
Stichtag	8. Oktober 2024

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber .....	2
1.2. Aktenzahl .....	2
1.3. Betreibende Partei .....	2
1.4. Verpflichtete Partei .....	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen .....	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:.....	3
1.6.2. Literatur .....	3
1.7. Bewertungsstichtag .....	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen .....	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund.....	6
2.1. Grundbuchstand .....	6
2.1.1. A-Blatt.....	6
2.1.2. B-Blatt.....	7
2.1.3. C-Blatt .....	7
2.2. Lage.....	8
2.2.1. Infrastruktur .....	10
2.2.2. Verkehrsanbindung .....	10
2.3. Grundstück .....	12
2.3.1. Allgemeine Topographie .....	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	14
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	15
2.3.4. Anschlüsse .....	17
2.3.5. Kontaminationen .....	17
2.4. Gebäudebestand .....	18
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide .....	19
2.4.2. Objektbeschreibung .....	25
2.4.3. W 2 Haus 21.....	26
2.4.4. W 1 Haus 21.....	28
2.4.5. Zubehör .....	32
2.4.6. Nutzfläche .....	32
2.4.7. Bestandrechte / Rechte Dritter .....	35
2.4.8. Wohnbeitragsvorschreibung.....	35
2.5. Energieausweis .....	37
2.6. Einheitswert .....	37
3. Gutachten.....	38
3.1. Bewertungsgrundsätze .....	38

3.2. Verkehrswertermittlung .....	39
3.2.1. Sachwert .....	39
3.2.2. Bodenwert .....	40
3.2.3. Aufschließungskosten .....	42
3.2.4. Anpassung Lage .....	43
3.2.5. Anpassung Beschaffenheit .....	43
3.2.6. Anpassung Zeitpunkt .....	44
3.2.7. Anpassungen Vergleichsliegenschaften .....	44
3.2.8. Herstellungskosten .....	45
3.2.9. Restnutzungsdauer .....	46
3.2.10. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	47
3.2.11. Marktanpassung .....	48
3.2.12. Wertermittlung W 1 Haus 21 .....	48
3.2.13. Wertermittlung W 2 Haus 21 .....	49
3.2.14. Plausibilisierung .....	50
4. Zusammenfassung .....	51
4.1. Verkehrswert BLNr. 43 + 44 (15+15/1351 Anteile) WE an W1 Haus 21 .....	51
4.2. Verkehrswert BLNr. 41 + 42 (15+15/1351 Anteile) WE an W2 Haus 21 .....	52
5. Fotodokumentation .....	53
6. Anlagen .....	58

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien	8
Abb. 2: Übersichtskarte Hinterbrühl	9
Abb. 3: Lage und nächste Umgebung	9
Abb. 4: Vogelperspektive	10
Abb. 5: Nächstgelegene Haltestelle	11
Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 7: Luftbild	13
Abb. 8: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 100m)	14
Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 11: Gipszonenplan	16
Abb. 12: Übersichtsplan Wohnungseigentumsobjekte (Plan vom 13.08.1958)	18
Abb. 13: Einreichplan September 1999 Franz Liszt-Straße 21 (nicht bewilligt)	25
Abb. 14: Grundriss Bestandsobjekt (Einreichplan 1958)	26
Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt EG/DG (Einreichplan 1999 – nicht bewilligt)	29

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 12.09.2024

## 1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 35/24z

## 1.3. BETREIBENDE PARTEI

Unicredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien

vertreten durch

Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH Biberstraße 15, 1010 Wien

## 1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

1. Verpflichtete Partei	2. Verpflichtete Partei
Veysel Sarigedik Franz Liszt-Straße 21 2371 Hinterbrühl	Matild Sarigedik Franz Liszt-Straße 21 2371 Hinterbrühl

## 1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 41-44 (15+15+15+15/1351 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 Haus 21 sowie W 2 Haus 21 der Liegenschaft der KG 16113 Hinterbrühl, EZ 496 per Adresse 2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

## 1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

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

## 1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 8. Oktober 2024, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Herrn Veysel Sarigedik
  - Frau Matild Sarigedik
  - Herrn Mag. Philipp Toth
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Hinterbrühl
- Abfrage bei der zuständigen Hausverwaltung
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

## 1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder:  
Immobilienpreisspiegel

## 1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Der Bewertungsstichtag ist der 8. Oktober 2024 als Tag der Befundaufnahme.

## 1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

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.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energievorlagegesetzes (EAVG) §2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersterher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersterher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für

vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden.

## 1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

## 1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

## 2. BEFUND

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND

#### 2.1.1. A-BLATT

---

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16113 Hinterbrühl EINLAGEZAHL 496  
BEZIRKSGERICHT Mödling

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 41, 42, 43, 44 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3395/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
871/1	GST-Fläche	5081	
	Bauf.(10)	1413	
	Gärten(10)	3668	Franz Liszt-Straße 13a Franz Liszt-Straße 3 Franz Liszt-Straße 11 Franz Liszt-Straße 7 Franz Liszt-Straße 17 Franz Liszt-Straße 13 Franz Liszt-Straße 21 Franz Liszt-Straße 1 Franz Liszt-Straße 9 Franz Liszt-Straße 5 Franz Liszt-Straße 15 Franz Liszt-Straße 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

## 2.1.2. B-BLATT

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 41 ANTEIL: 15/1351  
Veysel Sarigedik  
GEB: 1967-11-21 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371  
a 5985/1981 Wohnungseigentum an W 2 Haus 21  
b 8547/1999 IM RANG 5240/1999 Kaufvertrag 1999-06-21 Eigentumsrecht  
c 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 42 ANTEIL: 15/1351  
Matild Sarigedik  
GEB: 1951-04-22 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371  
a 5985/1981 Wohnungseigentum an W 2 Haus 21  
b 8547/1999 IM RANG 5240/1999 Kaufvertrag 1999-06-21 Eigentumsrecht  
c 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 43 ANTEIL: 15/1351  
Matild Sarigedik  
GEB: 1951-04-22 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371  
a 5985/1981 IM RANG 239/1981 Kaufvertrag und Urkunde 1981-05-15  
Eigentumsrecht  
  
b 5985/1981 Wohnungseigentum an W 1 Haus 21  
c 5017/1997 Kaufvertrag 1996-12-18 Eigentumsrecht  
d 8547/1999 Namensänderung  
e 8547/1999 Teilung des Anteils  
f 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 44 ANTEIL: 15/1351  
Veysel Sarigedik  
GEB: 1967-11-21 ADR: Franz Liszt-Str. 21/1, Hinterbrühl 2371  
a 5985/1981 Wohnungseigentum an W 1 Haus 21  
b 8547/1999 IM RANG 5241/1999 Schenkungsvertrag 1999-06-21 Eigentumsrecht  
c 8547/1999 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

## 2.1.3. C-BLATT

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

- 73 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 3150/2004 Pfandurkunde 2004-04-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 162.500,--  
zugunsten Bank Austria Creditanstalt AG  
b 891/2024 Hypothekarklage (LG Wiener Neustadt - 55 Cg  
26/24b-3)  
c 3395/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNR 122
- 122 auf Anteil B-LNR 41 bis 44  
a 3395/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 10,125 % Z  
seit 2024-02-03, Kosten EUR 4.394,54 samt 4 % Z seit  
2024-02-07, Antragskosten EUR 1.717,29 für UniCedit Bank  
Austria AG, vormals Bank Austria Creditanstalt AG (5 E  
35/24z)  
b 3395/2024 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNR 73

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt geben.

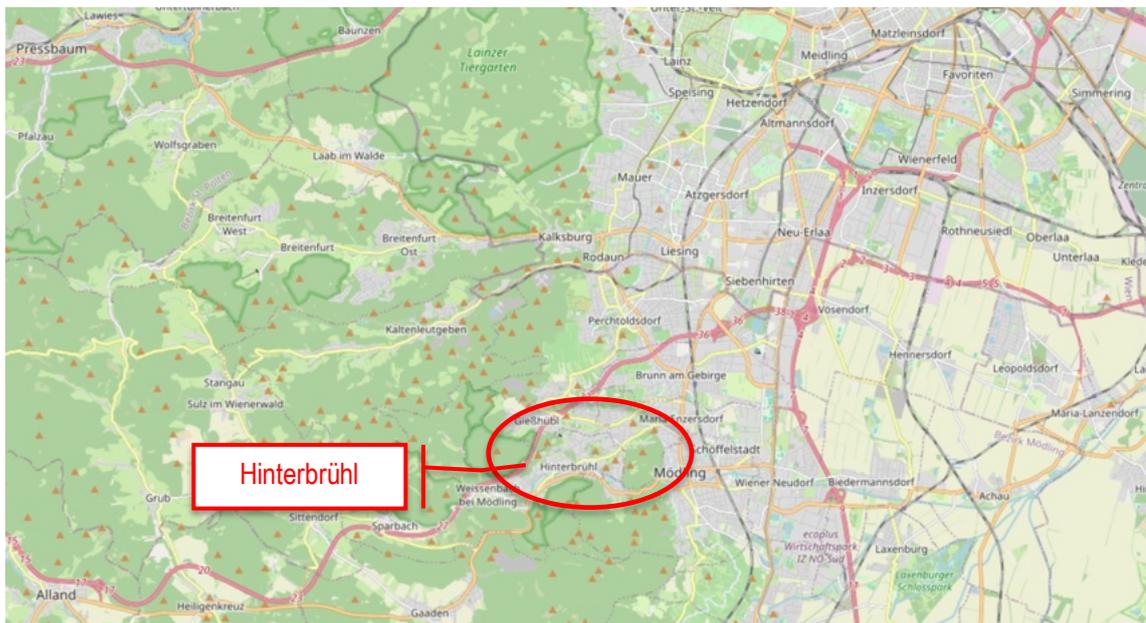
## 2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Hinterbrühl im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Hinterbrühl liegt südwestlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 3.900 Einwohner.

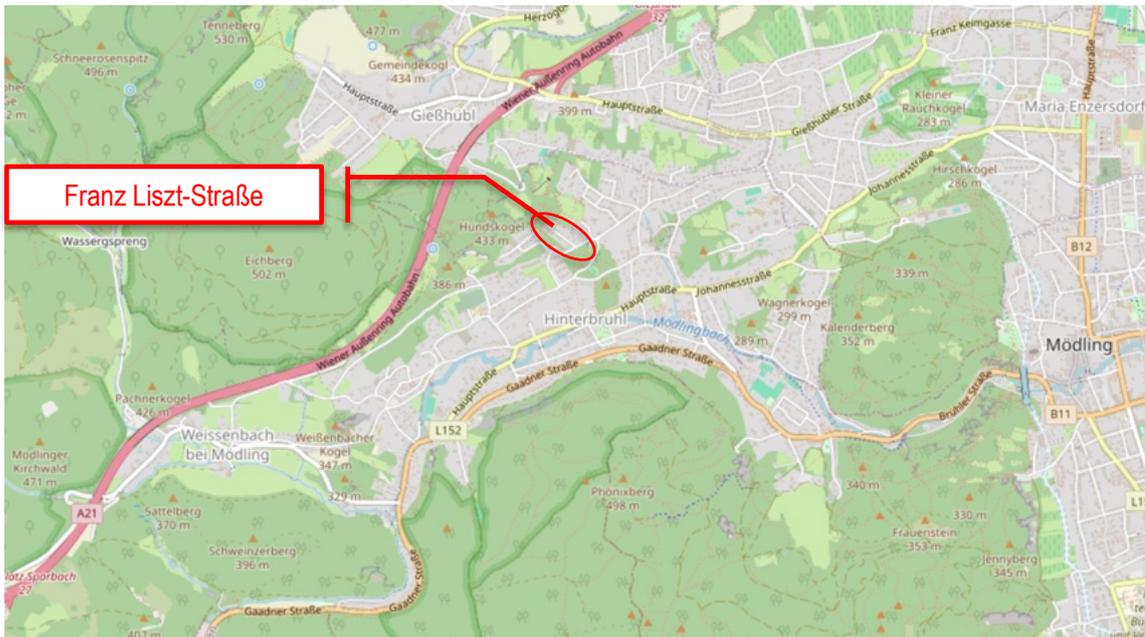
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Straße 21“ und ist im nördlichen Teil der Marktgemeinde in Waldrandlage gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Übersichtskarte Hinterbrühl



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die Franz Liszt-Strasse verläuft von der Horticigstrasse im Süden als Sackgasse Richtung Nordwesten. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch überwiegend Ein- und Zweifamilienhausobjekte.

Abb. 4: Vogelperspektive



Quelle: google.com/maps

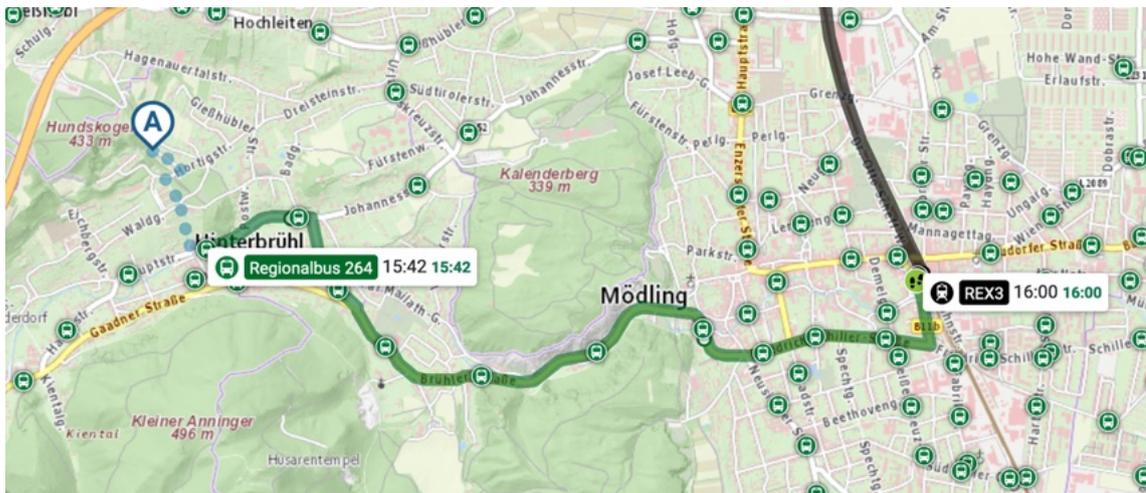
### 2.2.1. INFRASTRUKTUR

In der Marktgemeinde Hinterbrühl befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Marktgemeinde verfügt über eine Volksschule, eine Interessensorientierte Mittelschule, die Hermann-Gmeiner-Schule für spezielle Betreuung sowie mehrere Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte. Da nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 5km entfernt. Für die Naherholung steht der angrenzende Wienerwald zur Verfügung.

### 2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Hinterbrühl ist über regionale Busverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in an der Hauptstraße, rd 800m entfernt. Die Fahrzeit bis zum Bahnhof Mödling beträgt rd. 25min zum Hauptbahnhof Wien rd. 50min.

**Abb. 5: Nächstgelegene Haltestelle**



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Franz Liszt-Straße durchschnittlich erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Gießhübl in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation Vorort kann als augenscheinlich kritisch bezeichnet werden.

## 2.3. GRUNDSTÜCK

### 2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus einer langgezogenen Parzelle entlang der Franz Liszt-Straße. Die Konfiguration ist unregelmäßig und das Niveau als südostseitig abfallend zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 5.081m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster, die Grenzen sind somit nicht gesichert.

```
***** A1 *****
```

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
871/1		GST-Fläche	5081	
		Bauf. (10)	1413	
		Gärten (10)	3668	Franz Liszt-Straße 13a
				Franz Liszt-Straße 3
				Franz Liszt-Straße 11
				Franz Liszt-Straße 7
				Franz Liszt-Straße 17
				Franz Liszt-Straße 13
				Franz Liszt-Straße 21
				Franz Liszt-Straße 1
				Franz Liszt-Straße 9
				Franz Liszt-Straße 5
				Franz Liszt-Straße 15
				Franz Liszt-Straße 19

Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Atlas NÖ

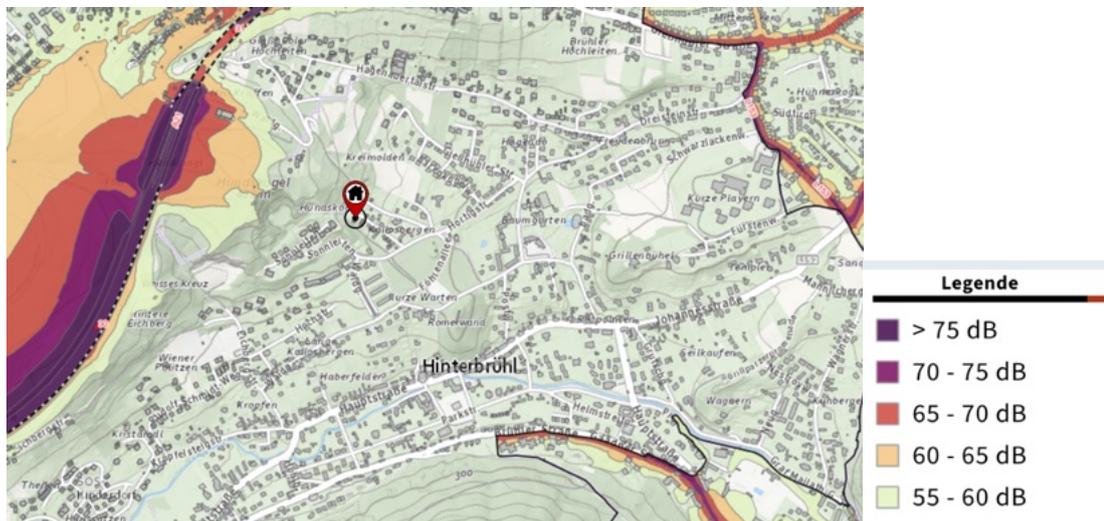
Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich im nordwestlichen Ende der Parzelle.

Abb. 7: Luftbild



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Abb. 8: Straßenlärm [dB]



Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend Straßenlärmkarte keine überdurchschnittliche Lärmimmission gegeben.

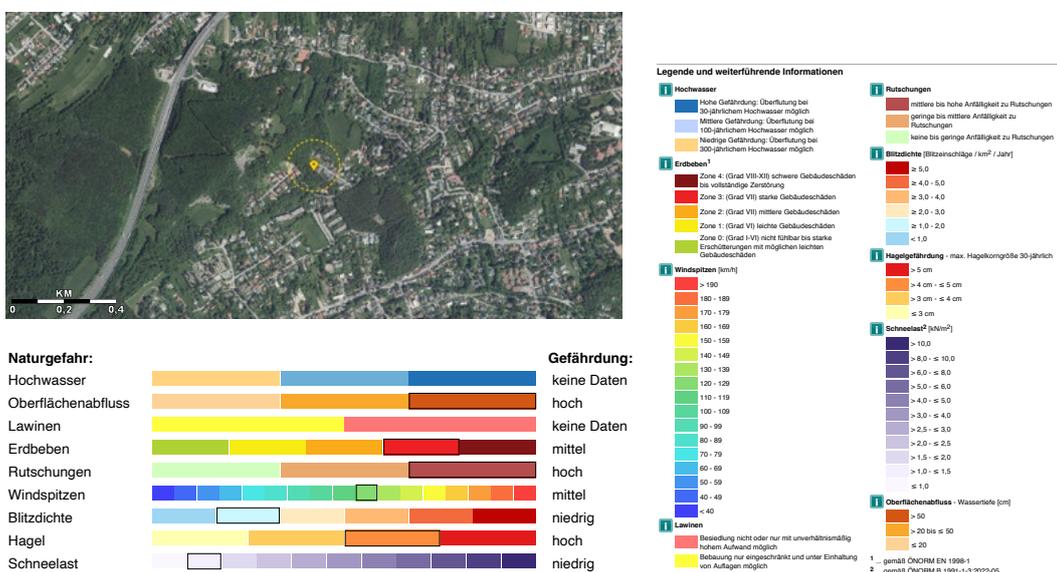
## 2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

### HORA-Pass

Adresse: Franz Liszt-Straße 21, 2371 Hinterbrühl  
Seehöhe: 327 m  
Auswerteradius: 100 m  
Geogr. Koordinaten: 48,09125° N | 16,24412° O

Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 100m)



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.

Quelle: www.ehora.at

## 2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



bewertungsgegenständliche  
Liegenenschaft

Quelle: [https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=hinterbruehl\\_wc&client=flex](https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=hinterbruehl_wc&client=flex)

### Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenenschaft:

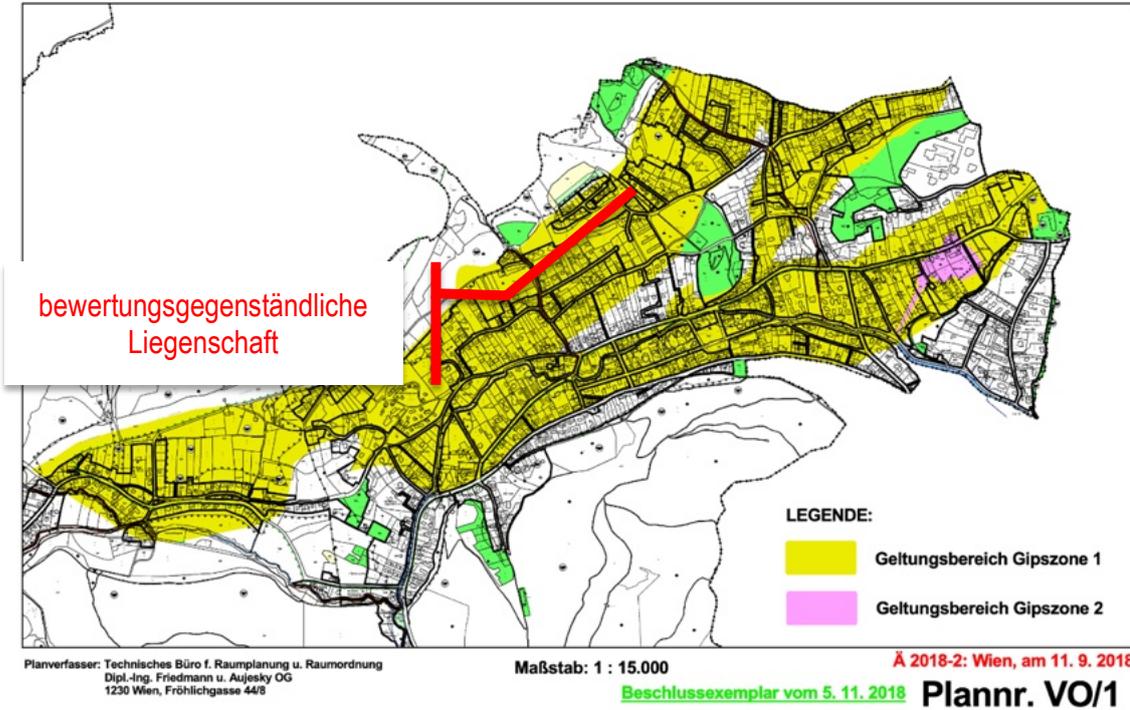
- Bauland – Wohnen
- Bebauungsdichte 0,7
- Bauweise – freie Anordnung, vorder- und hinterer Bauwich 3m - 5m (teilweise)
- Bauhöhe 7m

Die Liegenenschaft befindet sich in der Gipszone 1:

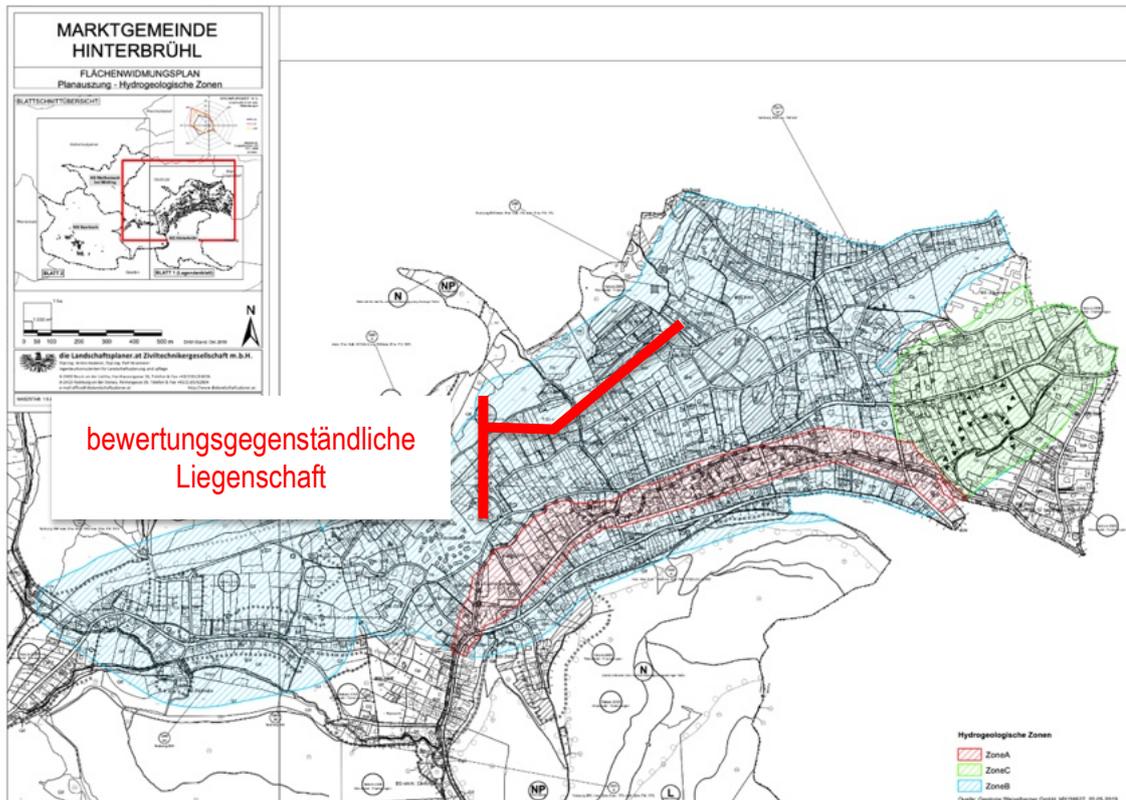
Abb. 11: Gipszonenplan

Übersichtsplan über die Geltungsbereiche, der Gipszone 1 und 2;  
dieser Plan ist Teil der Verordnung vom:

Plannr. VO/1



Die Liegenschaft befindet sich in der Hydrogeologischen Zone B



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

### 2.3.4. ANSCHLÜSSE

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas) angeschlossen.

### 2.3.5. KONTAMINATIONEN

Die Grundstücke wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Ergebnis

**Information:** Das Grundstück 871/1 in Hinterbrühl (16113) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

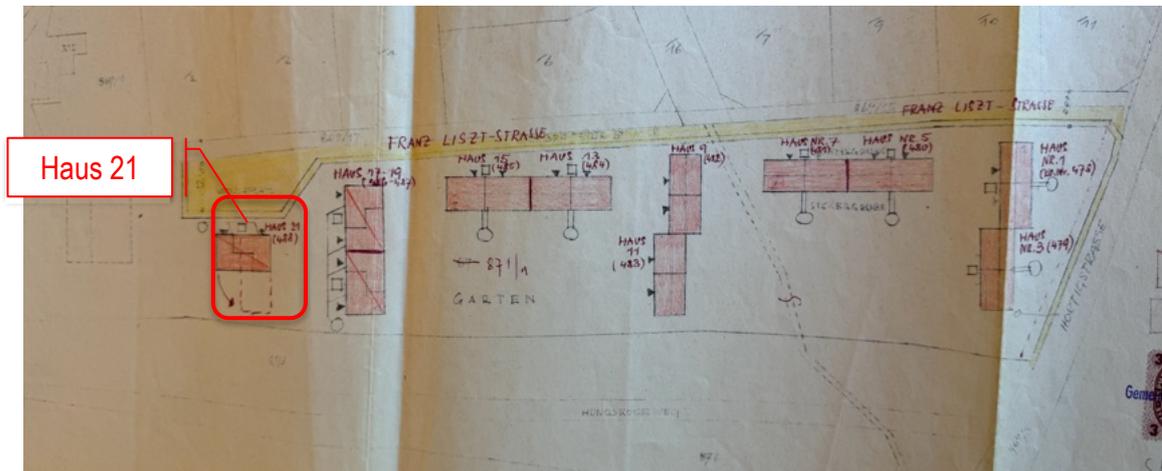
Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

## 2.4. GEBÄUDEBESTAND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich mehrere Bestandsobjekt, die in offener bzw gekuppelter Bauweise errichtet wurde. Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich ist das WE Objekt W1 Haus 21 sowie W2 Haus 21.



Abb. 12: Übersichtsplan Wohnungseigentumsobjekte (Plan vom 13.08.1958)



Die Erschließung der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt direkt von der Franz Liszt-Straße über eine Zufahrt bzw. einen Zugangsweg.

Gemäß Bescheinigung der Baubehörde 1. Instanz vom 8. Mai 1981 befindet sich auf der Liegenschaft eine aus 11 Häusern bestehende Wohnhausanlage mit je zwei voneinander getrennten Wohnungseinheiten, somit insgesamt 22 selbstständige Wohnungseinheiten.

Die Gebäudeausstattung des gegenständlichen Objektes wie folgt beschreiben:

<b>Nutzung:</b>	Wohnzwecke
<b>Baujahr</b>	um 1958
<b>Bauzustand:</b>	augenscheinlich unterdurchschnittlich
<b>Lage:</b>	Siedlungslage
<b>Geschoße:</b>	Erdgeschoß, tlw. Dachgeschoß
<b>Mauerwerk:</b>	Massivbauweise
<b>Abfallrohre:</b>	außen liegend
<b>Straßenfassade:</b>	verputzt, gemalt, tlw. holzverkleidet
<b>Dachkonstruktion</b>	Holzstuhldachstuhl, Eterniteindeckung
<b>Fenster:</b>	gemischter Bestand
<b>Haustor:</b>	Holztür
<b>Außenanlagen:</b>	begrünt bzw. befestigt



### 2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

<b>Datum</b>	<b>bewilligte Maßnahme</b>
<b>15.02.2016</b>	Anschlussbefund (Endbefund) Gasterme im Bad

**03.12.1999** Niederschrift – besondere Beschau betreffend die nachträgliche Bewilligung des konsenslos errichteten Zu- und Aufbaues des bestehenden Wohnhauses

Der Lokalaugenschein hat ergeben:  
An der nordwestlichen Seite des Wohnhauses im Standort Franz Liszt- Straße 21 wurde ein Zubau als Windfang errichtet. Dieser Zubau überragt teilweise bis zu 30 cm die Grundstücksgrenze. Der Nachbar Josef Müller erklärt dass die Grundgrenze vermarktet ist und zeigt einen Vermarkungspunkt an der westlichen Grundstücksecke. Unter der Annahme eines geradlinigen Grenzverlaufes kommt ein Teil dieses Zubaus tatsächlich auf Nachbargrund zu liegen.

Um eine baurechtliche Klärung herbeizuführen ergeben sich zwei Möglichkeiten: Der Windfang kann als Vorbau im seitlichen Bauwuch bewertet werden, wofür ein Abstand von 1,5 m bis zur Grundgrenze erforderlich ist. Hiefür ist ein Grundstückszukauf durchzuführen, oder es ist der Windfang so zu reduzieren, dass dieser Abstand bis zur rechtlichen Grundgrenze eingehalten wird.

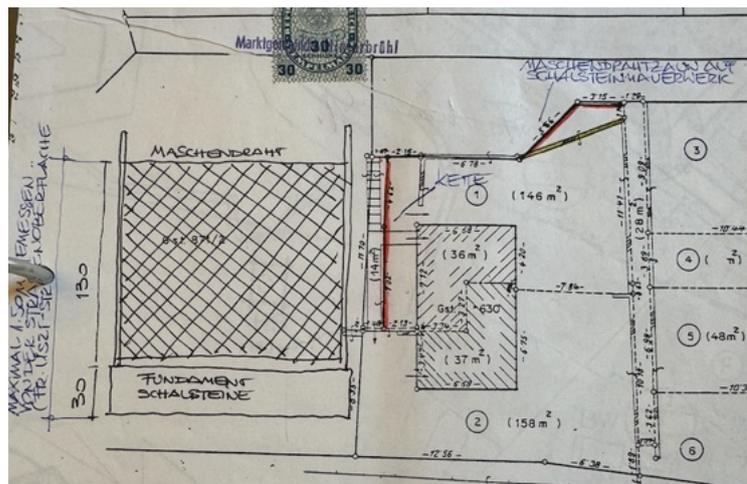
Weiters wurde festgestellt, dass im südlichen Bereich eine bauliche Erweiterung vorgenommen wurde, die wie der Windfangzubau noch nicht baubehördlich bewilligt wurde. Im Flächenwidmungsplan ist in diesem Bereich eine 5 m breite Freifläche gewidmet. Auf Grund dieser Widmung können hier keine Baulichkeiten bewilligt werden. Der gegenständliche Zubau befindet sich zum Teil auf dieser Freifläche und müsste daher so weit abgetragen werden, dass zur Waldgrundgrenze ein Abstand von 5 m besteht.

Sofern seitens der Baubehörde keine Reduzierung der Freifläche bewirkt wird, müsste ein entsprechender Abbruch aufgetragen werden.

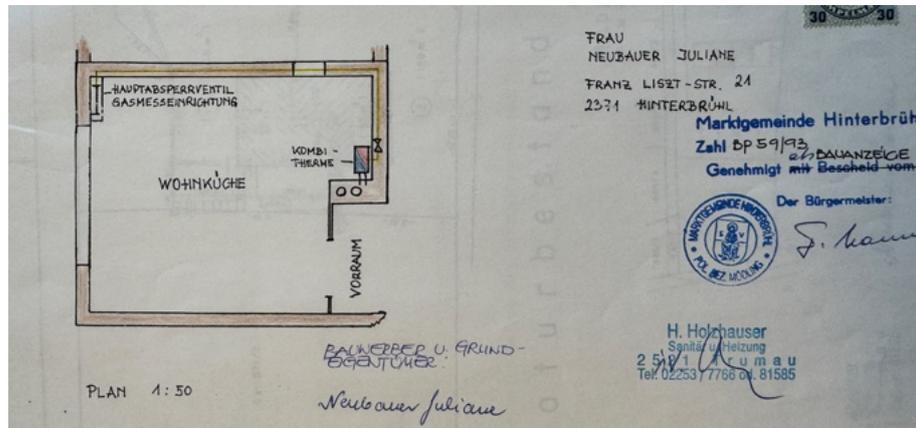
Zur Klärung der Möglichkeiten für einen eventuellen Grundstückserwerb und eine Änderung des Flächenwidmungsplanes wird vom Sachverständigen empfohlen, dass laufende-Verfahren vorerst bis Ende Juni 2000 auszusetzen.

2 h.Std. G.g.

**20.03.1997** Benützungsbewilligung für eine errichtete Einfriedung aus Maschendraht mit Fundament



14.07.1993 Bauanzeige Gas-Kombitherme F.Lisztstr. 21/1



25.01.1993 Bescheid Bewilligung Maschendraht mit Fundament

17.02.1997 Niederschrift Endbeschau beftreffend den Zubau einer Autogarage

Dazu erklärt Herr Ing. Weihsinger:

Mit dem Bescheid vom 22. Juli 1982 wurde die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Garage erteilt. Dieser Zubau wurde wesentlich größer ausgeführt und beinhaltet einen Vorraum, einen Wohnraum und einen Sanitärraum. Weiters wurde an der nordwestlichen Gebäudeseite ein verglaster Verandazubau ausgeführt. Bei diesem Bauvorhaben handelte sich um bewilligungspflichtige Baumaßnahmen. Im Zuge des Ortsaugenscheines wurde festgestellt, daß offensichtlich die Grundgrenzen mit den Zubauten überbaut wurden. Die Plandarstellung der Grundgrenzen im genehmigten Plan stehen im Widerspruch zu einer Bestandsaufnahme (Teilungsplan, GZ.561/79) des Dipl.Ing.Helmuth MANG.

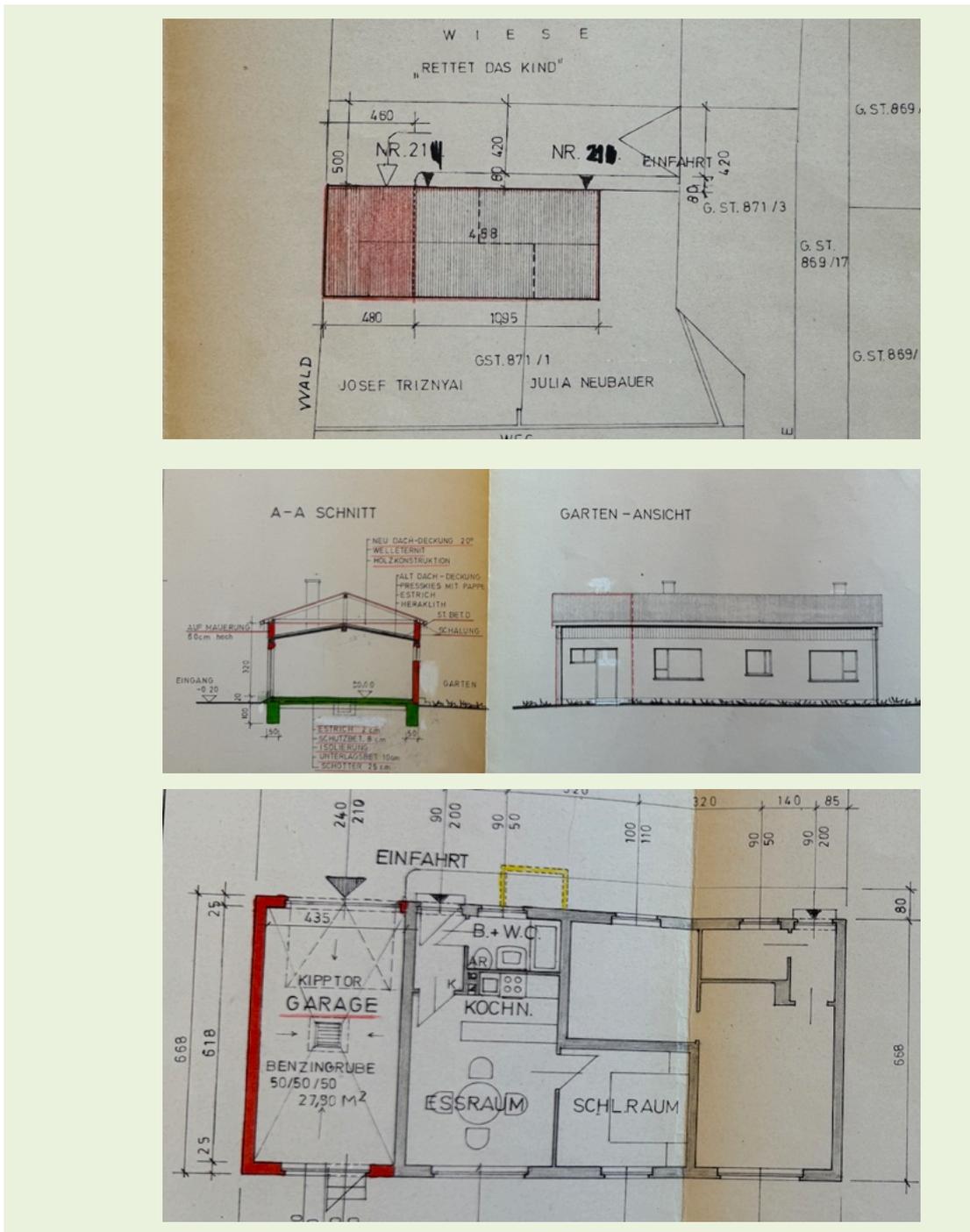
Der Sachverständige beantragt zur Durchführung des erforderlichen Baubewilligungsverfahrens die Vorlage eines Ausführungsplanes mit einer korrekten lagemäßigen Darstellung, wobei im Einvernehmen mit den Nachbarn eventuell eine Grenzberichtigung durchzuführen ist. Die Grenzberichtigung muß rechtlich nachvollziehbar sein.

Der Bauwerber erklärt, mit der Klärstellung der vom Sachverständigen angesprochen Probleme bis 31.5.1997 und danach einem Einreichplan fertig zu sein. Bis 30.6.1997 soll angestrebt werden einen bewilligungsfähigen Plan vorzulegen.

Die Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

2 h.Std. G.g.g.

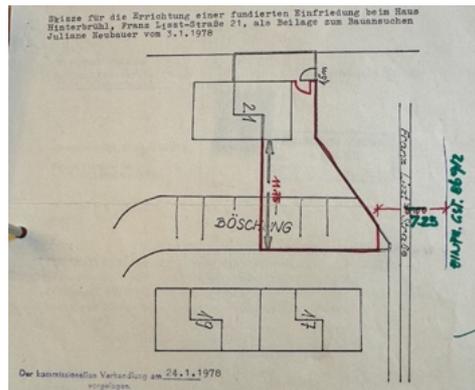
22.07.1982 Bescheid - Bewilligung einer Autogarage und zur Änderung des Dachstuhls und der Dacheindeckung



**29.05.1978** Bescheid baupolizeilicher Auftrag zum Abbruch des konsenslos errichteten hölzernen Schuppens an der Grundgrenze zum Wald

**26.06.1978** Fertigstellungsmeldung Einfriedung gegen das öffentliche Gut

**02.02.1978** Bewilligung zur Errichtung einer Einfriedung gegen die Franz Liszt-Straße

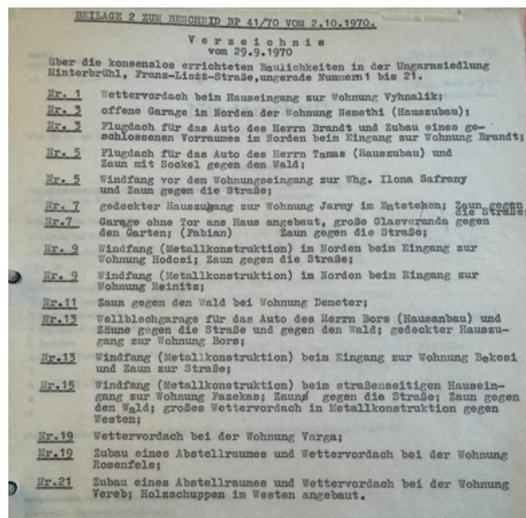


10.11.1977

Bescheid baupolizeilicher Auftrag zum Abbruch des konsenslos errichteten bis zur Decke gediehenen Hauszubaues

02.10.1970

Bescheid baupolizeilicher Auftrag zum Abbruch der in Beilage 2 angeführten Baulichkeiten



08.07.1971

Benutzungsbewilligung – Anschluss an die öffentliche Kanalanlage

25.09.1969

Bescheid – Anschluss an die öffentliche Kanalanlage

31.03.1961

Bewohnungs- und Benutzungsbewilligung

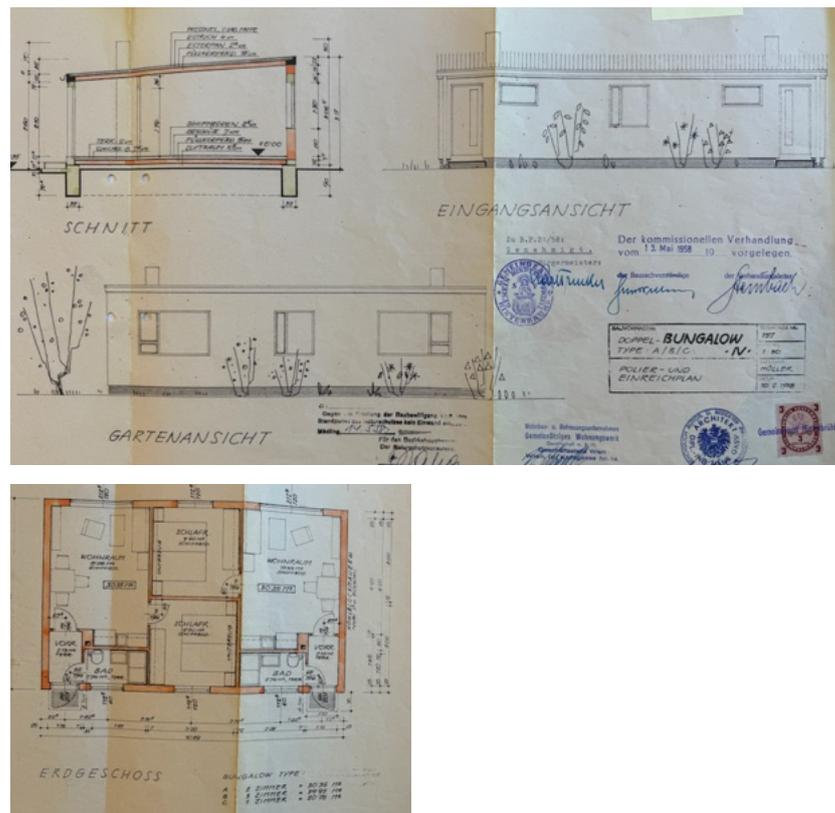
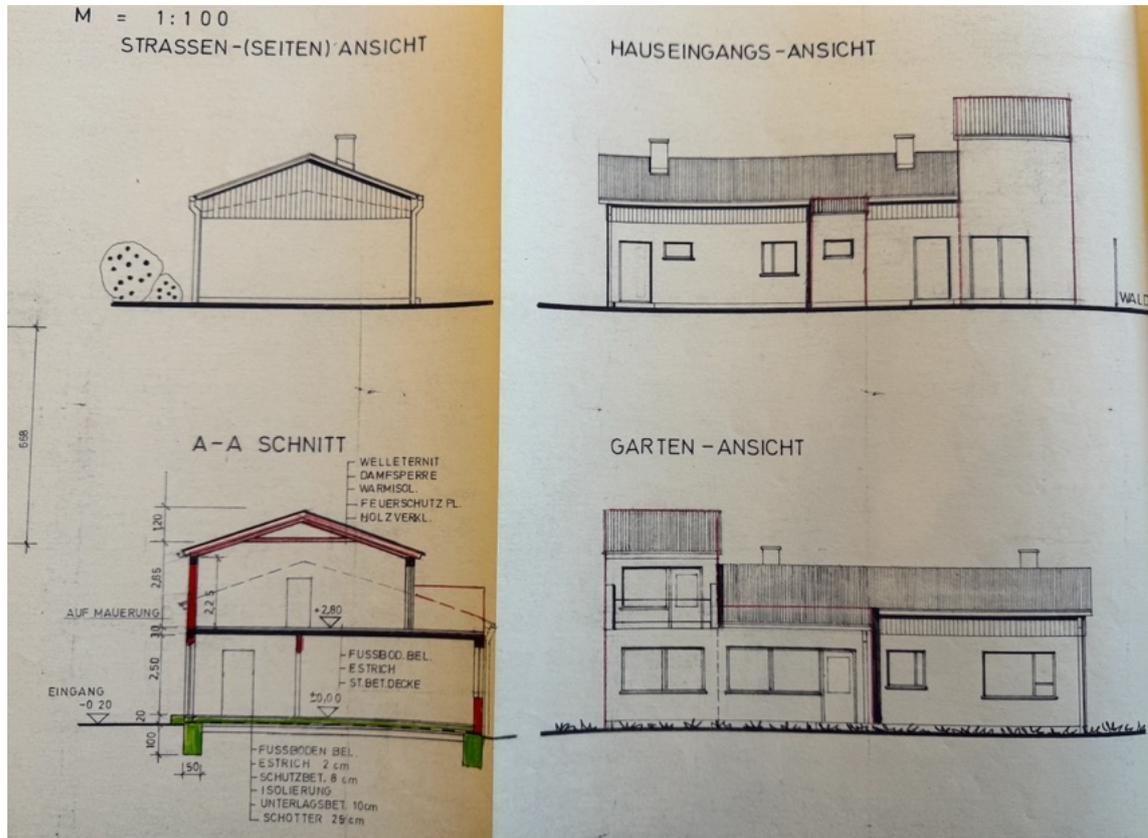


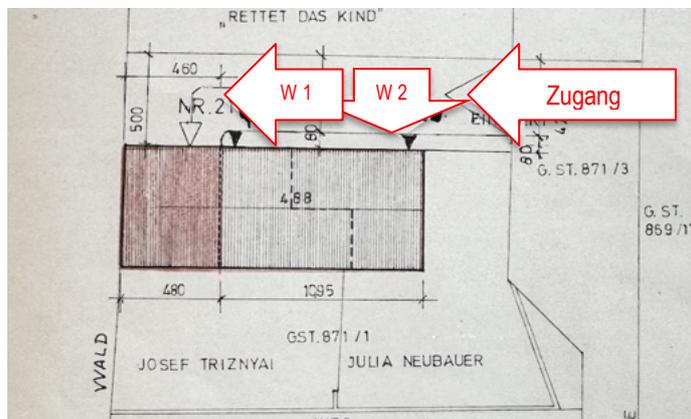
Abb. 13: Einreichplan September 1999 Franz Liszt-Straße 21 (nicht bewilligt)



Quelle: Bauakt Gemeinde Hinterbrühl

## 2.4.2. OBJEKTDESCHEIBUNG

Der Zugang sowie die Zufahrt zu beiden Einheiten erfolgen über einen befestigten nordseitig situierten Zugangsweg. Die Einheiten werden über separate Zugänge erschlossen.



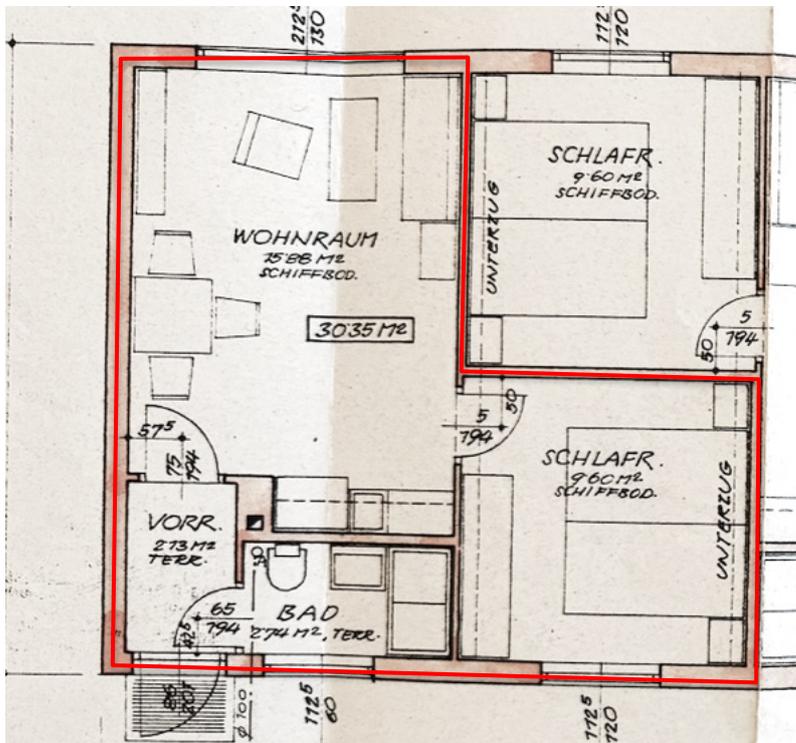
### 2.4.3. W 2 HAUS 21

Das Wohnungseigentumsobjekt W 2 Haus 21 befindet sich im, der Straße zugewandten Hausteil und wird ausgehend vom befestigten Zugang über eine Hauseingangstüre erschlossen.



Die Wohneinheit gliedert sich einen Vorraum, ein Bad, einen Wohnraum sowie einen Schlafräum. Ein Querlüften ist auf Grund der Konfiguration möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt über eine Gaskombitherme.

Abb. 14: Grundriss Bestandsobjekt (Einreichplan 1958)



Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt weitgehend mit dem Planstand überein.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

W 2 HAUS 21		
<b>Räume:</b>	Böden:	Teppichboden im Wohn- und Schlafraum, Vorraum, Küchen- und Sanitärbereich verfliest
	Wände:	tapeziert, im Sanitärbereich verfliest
	Decken:	tapeziert
<b>Fenster:</b>	Kunststoffisolierverglasung (um 1980), Außenjalousien	
<b>Küche:</b>	Küchenblock (Waschbecken) bzw. küchentypische Ober- und Unterschränke	
<b>Sanitär:</b>	Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC, HK	
<b>Heizung:</b>	Gastherme, Radiatoren in den Räumen	
<b>Zustand:</b>	dem Baujahr entsprechend durchschnittlich, einfach	





Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

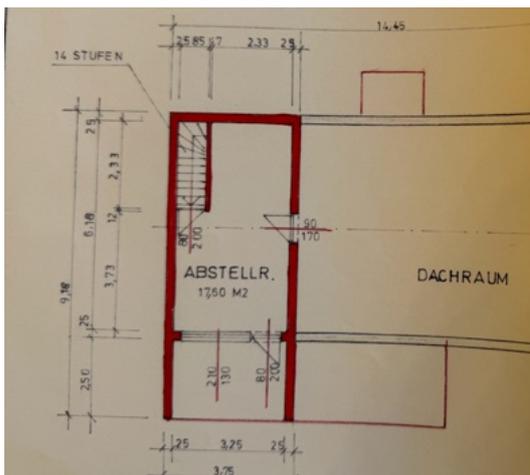
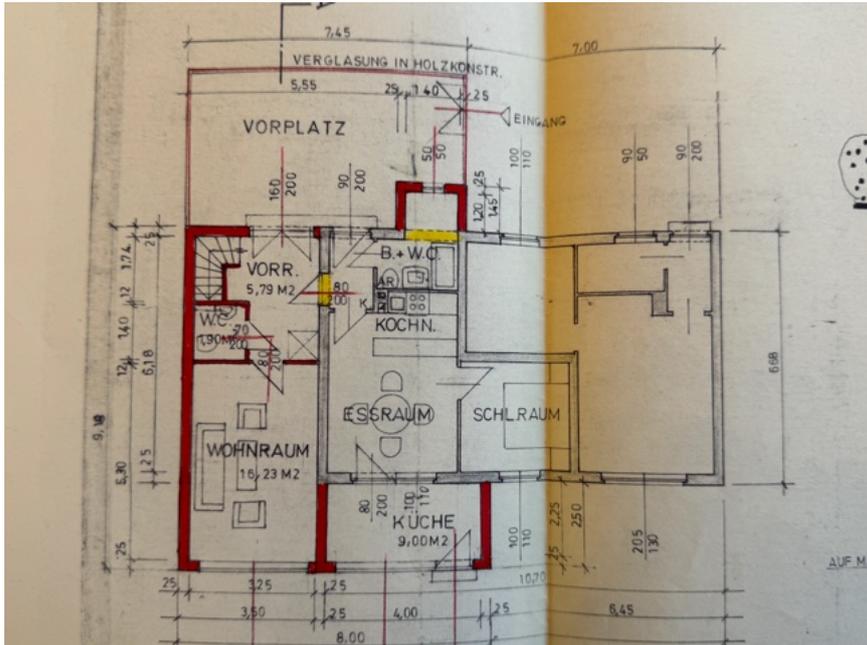
#### 2.4.4. W 1 HAUS 21

Das Wohnungseigentumsobjekt W 1 Haus 21 befindet sich im, der Straße abgewandten Hausteil und wird ausgehend vom befestigten Zugang über einen Vorbau betreten.



Die Wohneinheit gliedert sich im Erdgeschoß über einen Vorraum, ein WC, einen Wohnraum, einen Essraum mit Kochnische, ein Bad sowie einen Schlafraum. Über eine Holzstiegenaufgang wird vom Vorraum aus der Dachbodenbereich (1 Raum) erschlossen. Ein Querlüften ist auf Grund der Konfiguration bedingt über den Vorbau möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt über einen Gaskonvektorofen. Sowohl der nordseitige Vorbau wie auch der südseitige Anbau bestehen aus einer verglasten Metallkonstruktion und sind unbeheizt.

Abb. 15: Grundriss Bestandsobjekt EG/DG (Einreichplan 1999 – nicht bewilligt)



Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt weitgehend mit dem baubehördlich nicht bewilligten Planstand überein. Abweichend wurde die Küche im Zubauteil nicht geschaffen.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

W1 HAUS 21	
Räume:	Böden: PVC Belag in Vorraum, Bad, Wohnküche, Teppich, im Wohnraum, Laminat im Schlafrum
	Wände: tapeziert, im Sanitärbereich tlw. verflies
	Decken: überwiegend holzverkleidet

<b>Fenster:</b>	gemischter Bestand, tlw. historische Holzverbundfenster, tlw. PVC-Isolierglasfenster
<b>Küche:</b>	Küchenblock (Waschbecken) bzw. küchentypische Ober- und Unterschränke. Gasherd
<b>Sanitär:</b>	Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, WM-Anschluss, Durchlauferhitzer, Fenster nicht öffenbar
<b>Heizung:</b>	Gaskonvektoren im Wohn-Essraum
<b>Zustand:</b>	nicht zeitgemäß





Der Außenbereich ist überwiegend begrünt bzw. in Teilbereichen betoniert.



Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

### 2.4.5. ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft konnte augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

### 2.4.6. NUTZFLÄCHE

Gemäß Beschluss vom 14.04.1981 wurden die Nutzwerte gemäß §5 WEG wie folgt festgesetzt:

DN	TN	RÄUME	G L A G E		NUTZFLÄCHE m <sup>2</sup>		BGRÜNDUNG FÜR DIE ABWEICHUNG VOM REGELNUTZWERT ..... pro m <sup>2</sup>	N <sub>W</sub> m <sup>2</sup>	NUTZ WERT		SCHLZ %
			einzel	zsm.	einzel/zusammen	N <sub>W</sub>					
21/ 488	2	Vorraum	E	NW	2,13	1	zugleich Windfang, kein Fenster	0,95	2,02	30	2,22%
		Bad + WC	NW	2,74	1,00			2,74			
		Wohnzimmer + Kochnische	SO	15,88	1,00			15,88			
		Zimmer	NW	9,60	0,95			9,12			
					30,35			29,76			
21/ 488	1	Vorraum	E	NW	2,13	1	zugleich Windfang, kein Fenster	0,95	2,02	30	2,22%
		Bad + WC	NW	2,74	1,00			2,74			
		Wohnzimmer + Kochnische	SO	15,88	1,00			15,88			
		Zimmer	NW	9,60	0,95			9,12			
					30,35			29,76			
Zusammen					1 461,82				1 351		100,03%
DN 21, TN 10, .....					1 393,03				1 285		100,00%

Angelegt: 1980 12 VI

Im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 19.05.1981 Pkt. III. wird weiters festgehalten:

In diesem Gutachten wurden lediglich die Nutzwerte der Wohnungen gemäß § 5 Abs. 1 WEG 1975 festgestellt, nicht jedoch die von den Mietern bisher genutzten selbständigen und in den Vorverträgen festgehaltenen Außenflächen.

Die Käufer nehmen hiemit ausdrücklich zustimmend zur Kenntnis, daß der Kaufsgegenstand aus dem Vorvertrag gegenüber dem Gutachten, das die Grundlage der Nutzwertfestsetzung im Beschluß 3 Nr 9/81-4 des Bezirksgerichtes Mödling bildet, durch das Nichterfassen der Außenflächen eine Einschränkung erfährt, wofür die "Gemeinnütziges Wohnungswerk, Gesellschaft m.b.H." als Verkäuferin in keiner Weise die Verantwortung trägt.

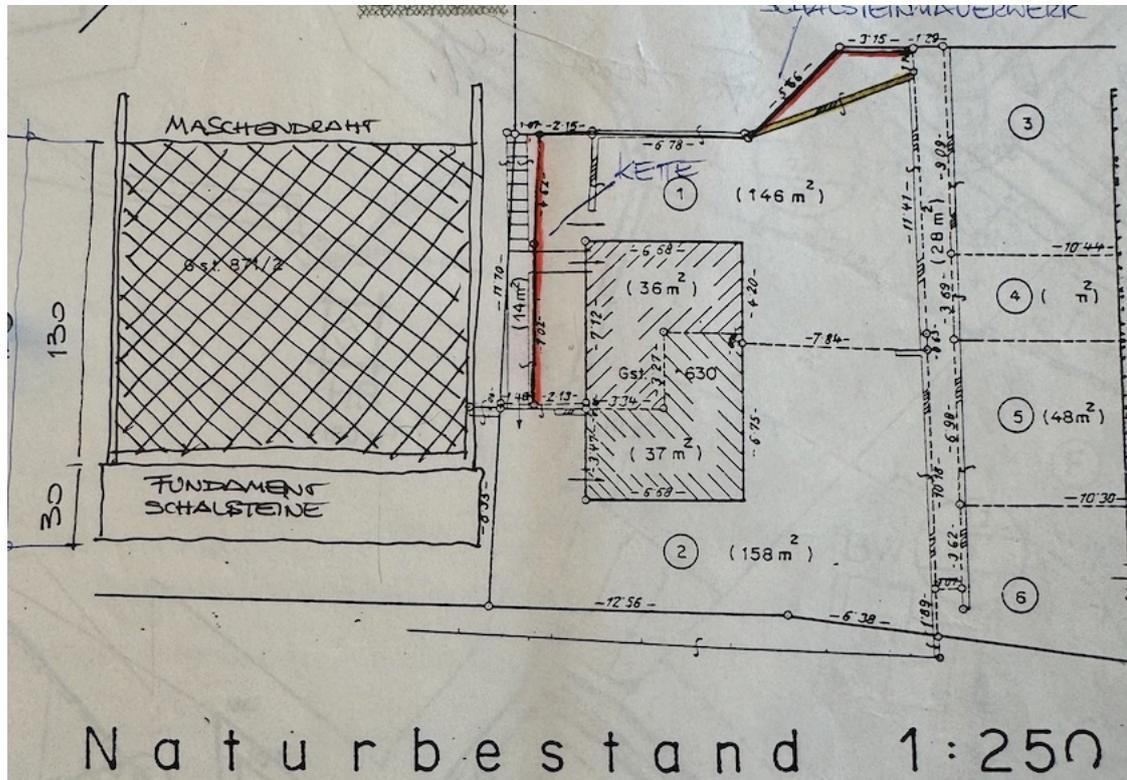
Die Käufer sind sich jedoch darüber einig, daß jeder von ihnen diese Außenflächen in der bisherigen Weise nutzen kann und anerkennen für sich und ihre Rechtsnachfolger wechselseitig und uneingeschränkt dieses Recht. Sie verpflichten sich über jederzeitiges Verlangen eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einer Änderung der Nutzwerte zur entsprechenden Erfassung

dieser Außenflächen im Wohnungseigentum ohne geldwerte Gegenleistung zuzustimmen und die erforderlichen Eingaben und Urkunden unverzüglich und ordnungsgemäß zu unterfertigen.

Für die Objekte Haus 21/1 und Haus 21/2 werden die Flächen gem. Pkt. II. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 19.05.1981 wie folgt ausgewiesen:

- 20. Triznyai, Franz Liszt-Straße 21/I  
Teilfläche 2 von 158 m<sup>2</sup>  
Anteil Haus 37 m<sup>2</sup>, Anteil Weg 7 m<sup>2</sup> - zusammen 202 m<sup>2</sup>
- 21. Neubauer, Franz Liszt-Straße 21/II  
Teilfläche 1 von 146 m<sup>2</sup>  
Anteil Haus 36 m<sup>2</sup>, Anteil Weg 7 m<sup>2</sup> - zusammen 189 m<sup>2</sup>

Entsprechend den im Bauakt vorliegenden Planstand stellt sich die zuordenbare Fläche wie folgt dar:



Gemäß dem im Bauakt vorliegenden Planstand (tlw. nicht bewilligt) stellt sich die Nutzfläche der Wohneinheiten wie folgt dar:

W 1 Haus 21	Fläche	W 2 Haus 21	Fläche
Vorraum	2,13 m <sup>2</sup>	Vorraum	2,13 m <sup>2</sup>
Bad ca.	4,42 m <sup>2</sup>	Bad	2,74 m <sup>2</sup>
Wohnküche	15,88 m <sup>2</sup>	Wohraum	15,88 m <sup>2</sup>
Schlafrum	9,60 m <sup>2</sup>	Schlafrum	9,60 m <sup>2</sup>
Vorraum Zubau	5,79 m <sup>2</sup>	<b>Summe</b>	<b>30,35 m<sup>2</sup></b>
WC Zubau	1,90 m <sup>2</sup>		
Wohnraum Zubau	16,23 m <sup>2</sup>		
Abstellraum OG	17,60 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>	<b>73,55 m<sup>2</sup></b>		
Vorplatz ca.	37,25 m <sup>2</sup>		
Anbau	9,00 m <sup>2</sup>		

Seitens des Sachverständigen wurde das Objekt im Rahmen der Befundaufnahme nicht vermessen. Es wird von den angeführten Flächen ausgegangen.

## 2.4.7. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Die Liegenschaft wird augenscheinlich eigengenutzt. Es liegen keine Informationen über etwaige Bestandsrechte vor.

## 2.4.8. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG

Seitens der Hausverwaltung Immobilienring GmbH stellt sich die Vorschreibung wie folgt dar:

### Vorschreibung-Verständigung 10.2024

Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 01.10.2024 bis 12.2024

für SARIGEDIK Matild

Wohnung Franz Liszt-Str.1-21 , Tür: 21/1, 2371 Hinterbrühl



Sehr geehrte Frau SARIGEDIK Matild,

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
Betriebsk.WE	78,70	10	7,87	86,57	ANT	40,00
Reparaturfo.	40,27	0	0,00	40,27	RFS	30,00
EDV-Gebühr E	0,47	10	0,05	0,52		
<b>Gesamt:</b>	<b>119,44</b>		<b>7,92</b>	<b>127,36</b>		

### Vorschreibung-Verständigung 10.2024

Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 01.10.2024 bis 12.2024

für SARIGEDIK Veysel und Matild

Wohnung Franz Liszt-Str.1-21 , Tür: 21/2, 2371 Hinterbrühl



Sehr geehrter Herr und Frau SARIGEDIK Veysel und Matild,

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
Betriebsk.WE	118,04	10	11,80	129,84	ANT	60,00
Reparaturfo.	40,27	0	0,00	40,27	RFS	30,00
<b>Gesamt:</b>	<b>158,31</b>		<b>11,80</b>	<b>170,11</b>		

Für Telebanking:

Zahlungsreferenz: 000000902202 IBAN: AT462011100019806930 BIC: GIBAATWWXXX

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen derzeit keine offenen Rückstände hinsichtlich der Wohnbeitragsvorschreibungen der gegenständlichen Objekte.

Laut Auskunft der Hausverwaltung dient als Aufteilungsschlüssel der Betriebskosten die von den Eigentümern bekannt gegebene Nutzfläche.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum Stichtag 31.08.2024 rd. € 57.100,-. Die monatlichen Zugänge betragen aktuell € 1.813,56 für das gesamte Objekt.

Im Rahmen der Kanaluntersuchung wurden massive Schäden festgestellt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung wird gerade, da die Kosten der Sanierung die vorhandenen Mittel übersteigen, ein Umlaufbeschluss für eine Kanalsanierung in der Höhe von rd. € 86.360,- + Ust ausgearbeitet. Aufgrund der fehlenden schriftlichen Vereinbarung bezüglich Kostenübertragung von diversen Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden (Näheres siehe untenstehend) wird der oben genannte Betrag zur Gänze zu finanzieren sein. Hierfür muss ein Kredit aufgenommen werden, wobei es den Eigentümern freisteht, ihren anfallenden Anteil vorab zur Gänze auszubezahlen und sich somit nicht am Kredit zu beteiligen.

*Betreffend der Reparaturen an Allgemeinflächen laut Wohnungseigentumsgesetz wird seitens der Hausverwaltung folgendes festgehalten:*

*„Jahrelang war es bei Ihnen -wie hinlänglich bekannt- gelebte Praxis, dass sich jeder um sein Objekt bezüglich Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen selbst kümmert. Da sämtliche Intentionen für eine Verbücherung dieser Vereinbarung mittels Ergänzung im Wohnungseigentumsvertrag bisher gescheitert sind, gab bzw. gibt es aktuell mehrere Fälle, wo Eigentümer Reparaturen über den Reparaturfonds abwickeln. Solange es hier keine eindeutige Regelung gibt, muss die Verwaltung solchen Bitten Folge tragen. Derzeit sind dies noch wenige mit sehr überschaubaren Kosten, allerdings raten wir abermals dringend an, dass hier die Befindlichkeiten Einzelner hintangestellt werden und das Große Ganze in den Mittelpunkt gerückt wird, da andernfalls damit zu rechnen ist, dass sämtliche Schäden der Allgemeinflächen über den Reparaturfonds abgewickelt werden müssen, wobei hierfür der Reparaturfonds nicht ausreichen wird, sodass die Einhebungen drastisch erhöht werden müssen!“*

Hinsichtlich der Änderung des Nutzwertgutachtens wird im Protokoll der Hausversammlung vom 14.11.2024 unter anderem folgendes festgehalten:

*„Für ein neues Nutzwertgutachten benötigt man von sämtlichen Bauten im aktuellen Zustand bewilligte Einreichpläne. Die Gemeinde hat uns telefonisch mitgeteilt, dass sie davon ausgehen, dass einige Ausbauten nicht ordnungsgemäß eingereicht wurden und selbst bei nachträglicher Einreichung gar nicht bewilligbar sind, da sie nicht den Vorschriften entsprechen. Daher ist auch laut Gemeinde ein neues Nutzwertgutachten wahrscheinlich gar nicht möglich.“*

Das gesamte Protokoll der Hausversammlung vom 14.11.2024 findet sich im Anhang.

## 2.5. ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt laut Auskunft der Hausverwaltung nicht vor.

## 2.6. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Finanzamt Baden Mödling (EW-AK 27/012-2—0990/7) beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m<sup>2</sup> in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert in Euro	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2015	236.200,00	21,8019		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Matild Sarigedik (2x € 2.622,50)	2x 15/1351
Veysel Sarigedik (2x € 2.622,50)	2x 15/1351

Grundsteuermessbetrag: € 466,92

## 3. GUTACHTEN

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

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

### 3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

in Betracht.

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

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

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

Da die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte von ihrer Art und Beschaffenheit primär zur Eigennutzung geeignet sind, gelangt das Sachwertverfahren im Zuge der Bewertung zur Anwendung.

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

## 3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Da es sich wie oben beschrieben um eigengenutzte Objekte handelt und von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird, gelangt im Zuge der Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren zur Anwendung.

### 3.2.1. SACHWERT

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuhaukosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche

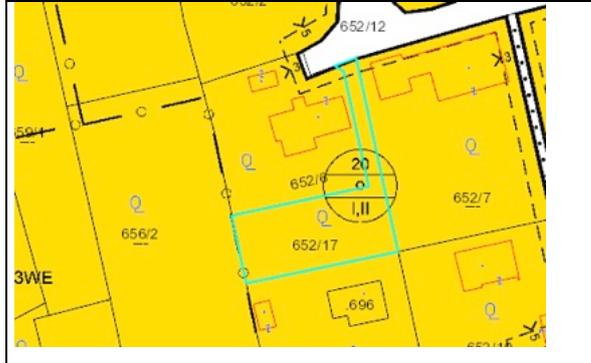
Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

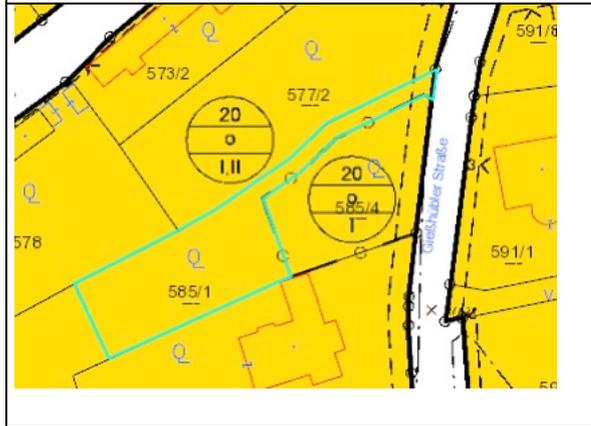
### 3.2.2. BODENWERT

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen zu erfassen. Folgende Vergleichswerte von Baulandpreisen konnten in der Umgebung bzw. in vergleichbaren Lagen erhoben werden:

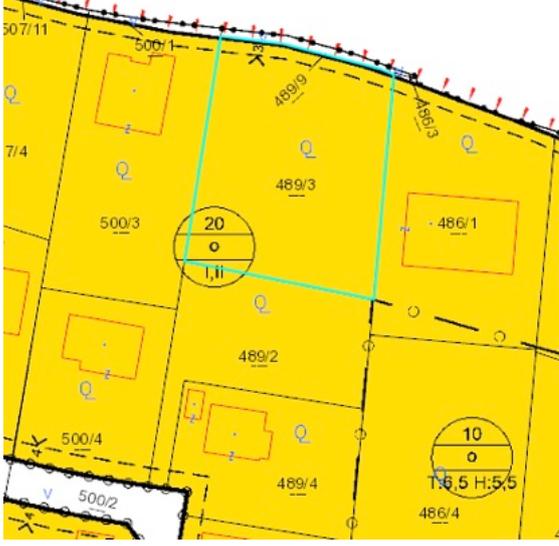
<p><b>Vergleichsobjekt 1</b></p>	<p>KG Hinterbrühl– GSTNr. 457/2</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 30.05.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 770.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1000 m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I offene Bauweise, 15%</li> <li>• bereits aufgeschlossen</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Hinterbrühl</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 2</b></p>	<p>KG Hinterbrühl– GSTNr. 489/2</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 03.08.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 1.300.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.111m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• aufgeschlossen</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Hinterbrühl</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 3</b></p>	<p>KG Hinterbrühl– GSTNr. 652/17</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 18.05.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 500.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 700m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• aufgeschlossen</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Hinterbrühl</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 4</b></p>	<p>KG Hinterbrühl– GSTNr. 585/1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 20.04.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 800.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 854m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• lt. Vermerk im Grundbuch Ergänzungsabgabe entrichtet</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Hinterbrühl</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 5</b></p>	<p>KG Hinterbrühl– GSTNr. 521/1 + 521/4</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 26.05.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 1.950.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 2.003m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• aufgeschlossen</li> </ul>
<p>Quelle: GIS Hinterbrühl</p>	

Vergleichsobjekt 6	KG Hinterbrühl– GSTNr. 489/3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 03.10.2022</li> <li>• Kaufpreis: € 2.575.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 1.931m<sup>2</sup></li> <li>• Bauland Wohnen</li> <li>• Bauklasse I/II offene Bauweise, 20%</li> <li>• aufgeschlossen</li> </ul>
Quelle: GIS Hinterbrühl	

Die erhobenen Vergleichswerte stellen sich wie folgt dar:

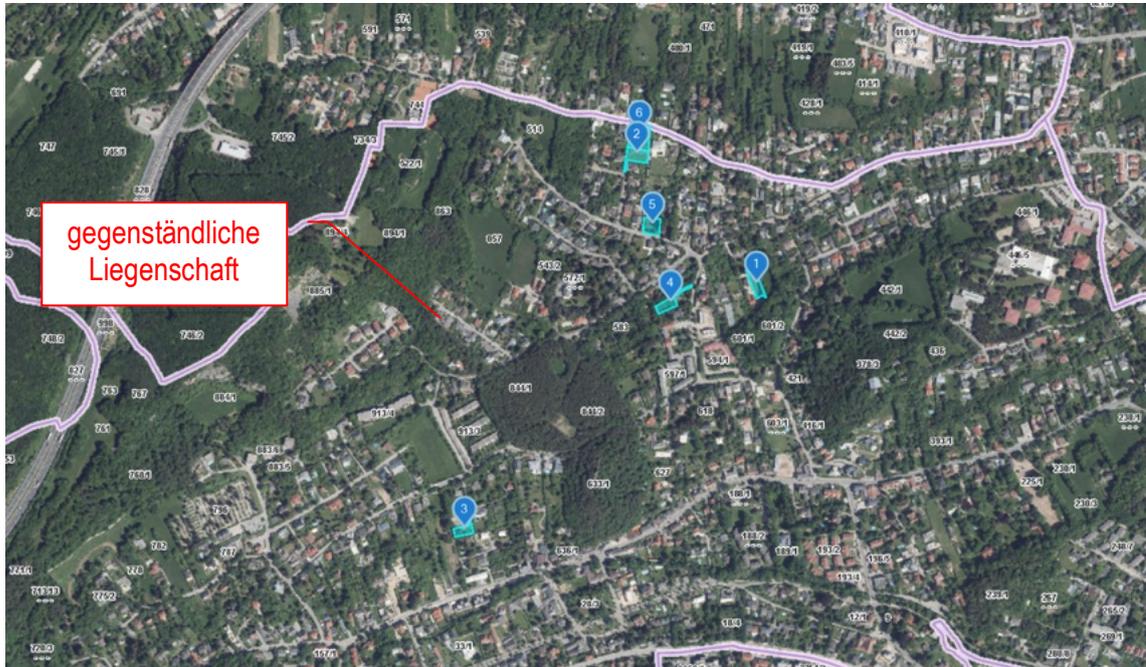
NR	GBNR	KV-Datum	GSTNr.	Fläche	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>
1	Hinterbrühl	30.05.2022	457/2	1.000 m <sup>2</sup>	€ 770.000,00	€ 770,00
2	Hinterbrühl	03.08.2022	489/2	1.111 m <sup>2</sup>	€ 1.300.000,00	€ 1.170,12
3	Hinterbrühl	18.05.2022	652/17	700 m <sup>2</sup>	€ 500.000,00	€ 714,29
4	Hinterbrühl	20.04.2023	585/1	854 m <sup>2</sup>	€ 800.000,00	€ 936,77
5	Hinterbrühl	26.05.2023	521/4	2.003 m <sup>2</sup>	€ 1.950.000,00	€ 973,54
6	Hinterbrühl	03.10.2022	489/3	1.931 m <sup>2</sup>	€ 2.575.000,00	€ 1.333,51

### 3.2.3. AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Vergleichsobjekte sind bereits aufgeschlossen. Der Vergleichswert ist somit als aufgeschlossen zu verstehen.

### 3.2.4. ANPASSUNG LAGE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:



Quelle: Atlas NÖ

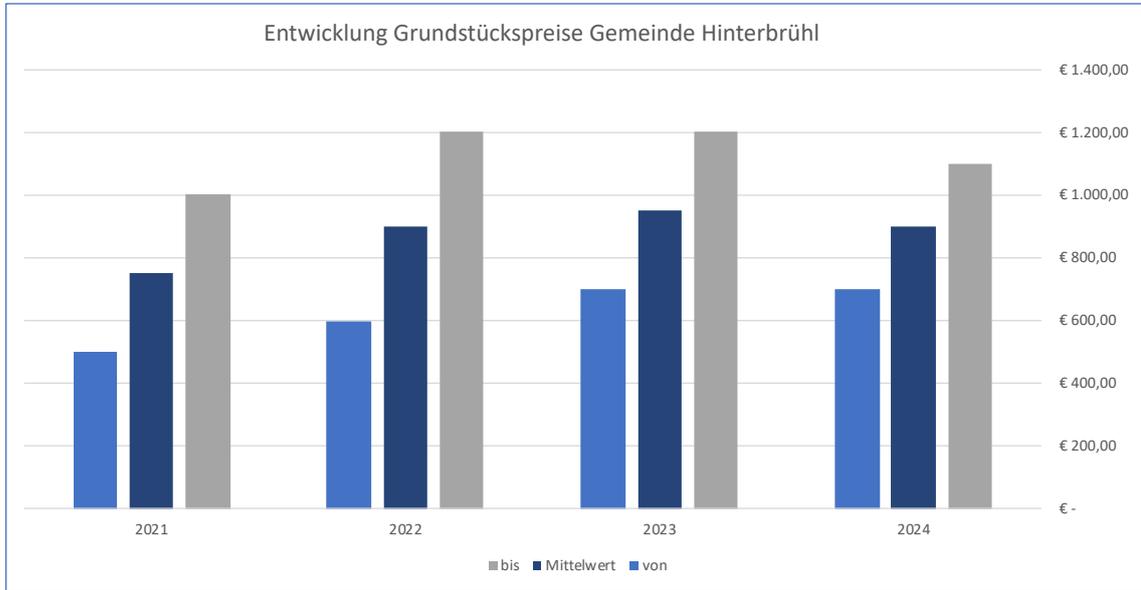
Die Lagen der Vergleichsgrundstücke sind weitgehend vergleichbar. Es ist keine spezifische Anpassung erforderlich.

### 3.2.5. ANPASSUNG BESCHAFFENHEIT

Die Vergleichsobjekte weisen mitunter eine abweichende Konfiguration (zB. Fahngrund) auf, die in der Vergleichswertermittlung entsprechend angepasst wird.

### 3.2.6. ANPASSUNG ZEITPUNKT

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift ausgewiesenen Werte für Baugründe (Bauklasse 1) in den Jahren 2021 – 2024 zeigt sich folgende Entwicklung der Grundstückspreise:



Ausgehend von einer sehr guten Wohnlage stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2023	-5,3%
2022	0,0%
2021	20,0%

### 3.2.7. ANPASSUNGEN VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN

Die erhobenen Vergleichsgrundstücke können somit wie folgt angepasst werden:

NR	Preis/m2	Anpassung		angepasste Werte
		KV Zeitpunkt	Konfiguration	
1	€ 770,00	0,0%	10%	847,00 €
2	€ 1.170,12	0,0%	10%	1.287,13 €
3	€ 714,29	0,0%	10%	785,71 €
4	€ 936,77	-5,3%	10%	980,80 €
5	€ 973,54	-5,3%	0%	921,94 €
6	€ 1.333,51	0,0%	0%	1.333,51 €

Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m <sup>2</sup>
Minimum	785,71 €
Maximum	1.333,51 €
Median	951,37 €
Mittelwert	1.026,01 €

Für das gegenständliche Grundstück lässt sich somit ein Bodenwert in der Höhe von rd. € 1.026,-/m<sup>2</sup> verifizieren.

### 3.2.8. HERSTELLUNGSKOSTEN

Folgende Empfehlungen für Herstellkosten 2024 werden vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen je nach Ausführung für Wohngebäude je nach örtlicher Gegebenheit ausgewiesen:

#### Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
<b>Wien</b> (-) ↙	<b>3.300 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>4.000 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>5.300 €</b> (++) ↘
<b>Niederösterreich</b> (-) ↙	<b>2.900 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>3.600 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>4.300 €</b> (++) ↘
<b>Burgenland</b> (-) ↙	<b>2.600 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>3.200 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>3.700 €</b> (++) ↘
<b>Oberösterreich</b> (-) ↙	<b>2.700 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>3.400 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>3.900 €</b> (++) ↘
<b>Salzburg</b> (-) ↙	<b>3.000 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>3.900 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>4.500 €</b> (++) ↘
<b>Steiermark</b> (-) ↙	<b>2.700 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>3.200 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>3.700 €</b> (++) ↘
<b>Kärnten</b> (-) ↙	<b>2.700 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>3.100 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>3.700 €</b> (++) ↘
<b>Tirol</b> (-) ↙	<b>3.600 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>4.000 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>4.500 €</b> (++) ↘
<b>Vorarlberg</b> (-) ↙	<b>3.800 €</b>	↔ interpolieren ↔	<b>4.100 €</b> ↔ interpolieren ↔ <b>5.000 €</b> (++) ↘
<b>Österreich (Medianwert)</b>	<b>2.900 €</b>	<b>3.600 €</b>	<b>4.300 €</b>

Quelle: Zeitschrift SV 3/2024

Einstufung nach **Ausstattungsqualität**

<b>einfach:</b>	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
<b>normal:</b>	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".
<b>gehoben:</b>	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf. Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide
<b>hochwertig:</b>	und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Für das gegenständliche Wohngebäude kann entsprechend der im Befundteil ausgeführten Beschreibung von einer einfachen Ausstattungsqualität ausgegangen werden. Für die Herstellkosten werden somit auf Grund des beschriebenen Ausstattungszustandes 75% der normalen Herstellkosten in Ansatz gebracht. Der bauliche Zustand von W1 Haus 21 weist augenscheinlich einen nicht zeitgemäßen Zustand mit einem umfangreichen Instandsetzungsbedarf auf. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt über die Zustandsnotenbeurteil nach Heideck.

<b>Zustandsnote/-wertminderung nach Heideck</b>	
1	neuwertig, mängelfrei
1,5	geringfügige Gebrauchsspuren
2	normal, übliche Erhaltungsarbeiten
2,5	tw. reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3	tw. deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3,5	deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
4,5	erhebliche Instandsetzungen erforderlich
5	abbruchreif, wertlos

Die baulichen Außenanlagen werden pauschal mit 3% des Bauwertes berücksichtigt.

### 3.2.9. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### 3.2.10. GEWÖHNLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Ortbau, Massivbauweise eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahre auf,

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser normaler Ausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt werden.

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

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Für das gegenständliche Bestandsobjekt kann ausgehend von dem historischen Baujahr des Gebäudes um 1958 sowie den getätigten Maßnahmen und dem augenscheinlichen Zustand ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von maximal 20 Jahren ausgegangen werden.

### 3.2.11. MARKTANPASSUNG

Auf Grund der steigenden Finanzierungskosten sowie den Verschärfungen der Kreditvergaberichtlinien und der erhöhten Aufmerksamkeit gegenüber dem energetischen Zustand von Bestandsobjekten ist eine Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern im aktuellen Marktgeschehen erkennbar. Unter Berücksichtigung des konsenslosen Zustandes (ua. von W1 Haus 21), den ungeklärten Aufteilungen der Aufwendungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft sowie den anstehenden Instandhaltungsaufwendungen wird dahingehend in der Marktanpassung ein pauschaler Abschlag in der Höhe von -25% berücksichtigt.

### 3.2.12. WERTERMITTLUNG W 1 HAUS 21

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert für das WE Objekt W 1 Haus 21 mittels Sachwertverfahren wie folgt ermitteln:

Bodenwertermittlung					
Fläche	GSTNr.	m2	Preis/m2	Bodenwert	
Bodenwert	871/1	202,00 m <sup>2</sup>	€ 1.026,00	€	207.252,00
				€	-
Bodenwert				€	207.252,00

Ausstattungsqualität	einfach	
Niederösterreich	normal	€ 2.900
stadtnahes Gebiet	Faktor	100%
Zuschlag Kleinbauwerk (EFH/ZFH)	10%	€ 290
Summe		€ 3.190
angepasste Herstellkosten	75%	€ 2.393
Dachraum	50%	€ 1.595

Wohngebäude		Nutzfläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Nutzfläche	EG	55,95 m <sup>2</sup>	€ 2.393	€ 133.860,38
	OG	17,60 m <sup>2</sup>	€ 1.595	€ 28.072,00
<b>Neubauwert des Objekts</b>				<b>€ 161.932,38</b>

Wertminderung infolge Alters (linear)			
Stichtag	2024		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	20	Jahre	
<b>Alterswertminderung in %</b>	<b>71,4%</b>		<b>-€ 115.665,98</b>
<b>verbleibend</b>	<b>28,6%</b>		
Wertminderung Zustand			
Zustandsnote Heideck	4	-15,0%	-€ 24.286,20
<b>Bauwert des Wohngebäudes</b>			<b>€ 21.980,20</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	pauschal	3%	€ 659,41

Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren		
Bodenwert		€ 207.252,00
Bauwert		€ 21.980,20
Wert der Außenanlagen		€ 659,41
<b>Sachwert der Objektes</b>		
		<b>€ 229.891,60</b>
Marktanpassung	-25,0%	-€ 57.472,90
<b>Verkehrswert W1 Haus 21</b>	<b>rd.</b>	<b>€ 172.000,00</b>

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentumsobjekt W1 Haus 21 der Liegenschaft EZ 496 KG 16113 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 172.000,-.

### 3.2.13. WERTERMITTLUNG W 2 HAUS 21

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert für das WE Objekt W 2 Haus 21 mittels Sachwertverfahren wie folgt ermitteln:

Bodenwertermittlung				
Fläche	GSTNr.	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert	871/1	189,00 m <sup>2</sup>	€ 1.026,00	€ 193.914,00
				€ -
Bodenwert				€ 193.914,00

Ausstattungsqualität	einfach		
Niederösterreich	normal	€ 2.900	
stadtnahes Gebiet	Faktor	100%	
Zuschlag Kleinbauwerk (EFH/ZFH)	10%	€ 290	
Summe		€ 3.190	
angepasste Herstellkosten	75%	€ 2.393	

Wohngebäude		Nutzfläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Nutzfläche	EG	30,35 m <sup>2</sup>	€ 2.393	€ 72.612,38
<b>Neubauwert des Objekts</b>				<b>€ 72.612,38</b>

Wertminderung infolge Alters (linear)			
Stichtag	2024		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	20	Jahre	
<b>Alterswertminderung in %</b>	<b>71,4%</b>		<b>-€ 51.865,98</b>
<b>verbleibend</b>	<b>28,6%</b>		
Wertminderung Zustand			
Zustandsnote Heideck	2	-0,7%	-€ 517,02
<b>Bauwert des Wohngebäudes</b>			<b>€ 20.229,37</b>

<b>Wert der Außenanlagen</b>	pauschal	3%	€ 606,88
------------------------------	----------	----	----------

<b>Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren</b>			
Bodenwert		€	193.914,00
Bauwert		€	20.229,37
Wert der Außenanlagen		€	606,88
<b>Sachwert der Objektes</b>			
		€	<b>214.750,25</b>
Marktanpassung	-25,0%	-€	53.687,56
<b>Verkehrswert W2 Haus 21</b>	<b>rd.</b>	€	<b>161.000,00</b>

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentumsobjekt W2 Haus 21 der Liegenschaft EZ 496 KG 16113 ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 161.000,-.

### 3.2.14. PLAUSIBILISIERUNG

Im Zuge der Plausibilisierung konnte folgende Transaktion erhoben werden:

Objekt	Nutzwerte	KV Datum	Gruntanteil lt. WE Vertrag	Kaufpreis
W 4 Haus 1	66+66/2702 Anteil	03.09.19	287m2	€ 190.000,00

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

### 4.1. VERKEHRSWERT BLNR. 43 + 44 (15 + 15/1351 ANTEILE) WE AN W1 HAUS 21

Der

**VERKEHRSWERT der BLNr. 43 + 44 (15+15/1351 Anteile)**

**Verbunden mit WE an W 1 Haus 21**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16115 Hinterbrühl, EZ 496, GST-Nr. 871/1

per Adresse

**2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 21**

beträgt zum Stichtag, den 08. Oktober 2024

gerundet

<b>€ 172.000,-</b>
--------------------

(in Worten: Euro einhundertzweiundsiebzigttausend)

## 4.2. VERKEHRSWERT BLNR. 41 + 42 (15+15/1351 ANTEILE) WE AN W2 HAUS 21

Der

**VERKEHRSWERT der BLNr. 41 + 42 (15+15/1351 Anteile)**

**Verbunden mit WE an W 2 Haus 21**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16115 Hinterbrühl, EZ 496, GST-Nr. 871/1

per Adresse

**2371 Hinterbrühl, Franz Liszt-Str. 21**

beträgt zum Stichtag, den 08. Oktober 2024

gerundet

<b>€ 161.000,-</b>
--------------------

(in Worten: Euro einhunderteinundsechzigtausend)

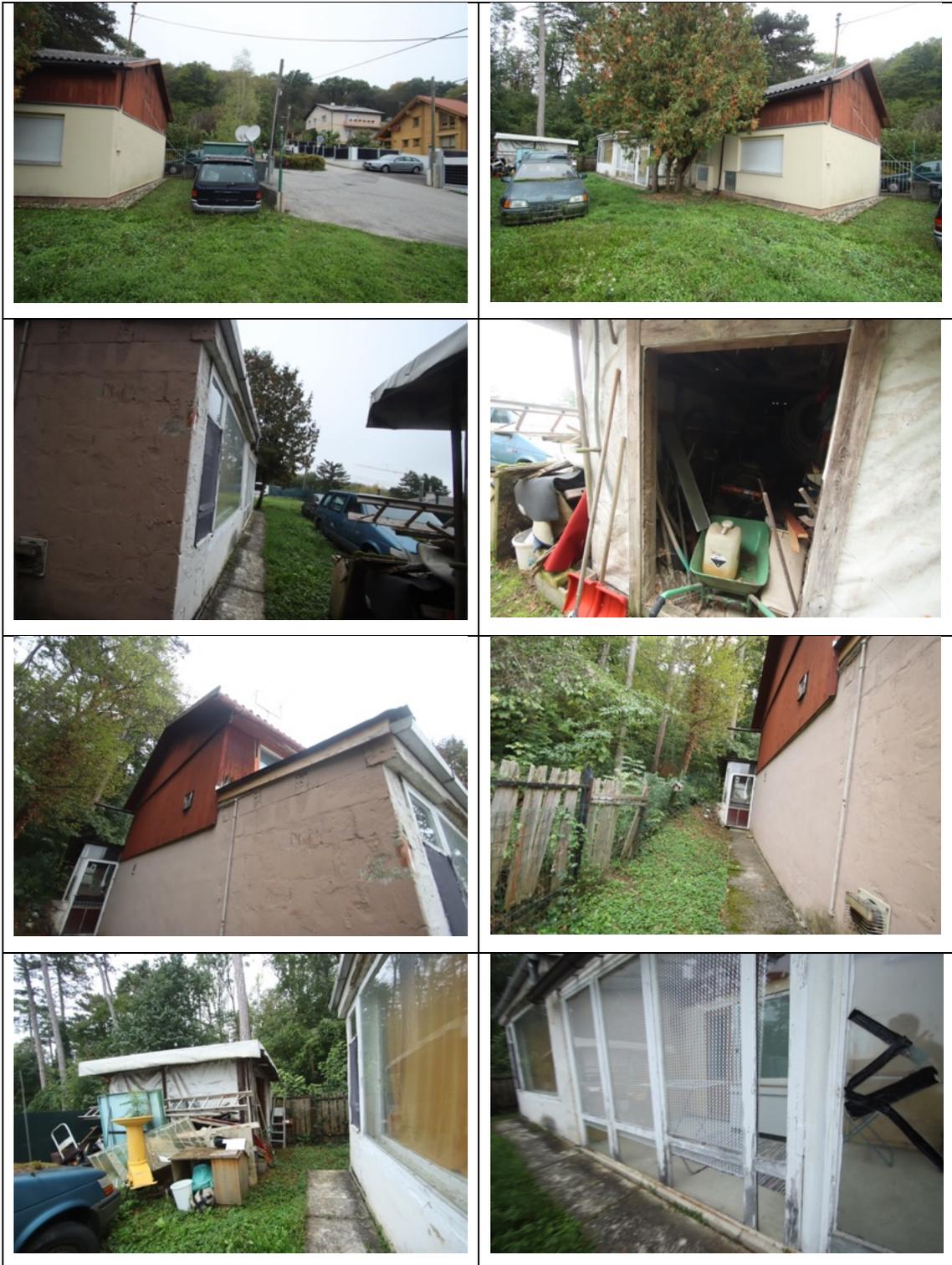
Auf Grund der gemeinsamen Nutzung, vor allem der Außenanlagen wird eine gemeinsame Verwertung empfohlen.

27. November 2024

Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag (FH) Daniel Ertl, MSc**

## 5. FOTODOKUMENTATION











## 6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	25 Seiten
Anlage ./II	Kauf und WE Vertrag vom 19.05.1981	18 Seiten
Anlage ./III	Protokoll der WE Versammlung vom 14.11.2024	6 Seiten
Anlage ./IV	Vorausschau 2024	2 Seiten
Anlage ./V	Vereinbarung über BK Aufteilungsschlüssel Februar 2000	2 Seiten