An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

AZ 040 16 E 21/13z

ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL, MSC.,CIS ImmoZert

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten

Betreibende Partei:

Tischlerei Wegerer GesmbH,
Grubbauer Viertel 31, 8674 Retteneg

Verpflichtete Partei:

Cheng Yu, geb. 7.12.1983,
Arkadiaweg 1, 2514 Traiskirchen

Bewertungsgegenstand:

EZ 719, GB 04002

1320/16280 Anteile B-LNR 36 verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 ST II

2500 Baden, Dammgasse 8/4

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis 4
Allgemeines 5
Umfang und Inhalt des Auftrags 5
Zweck der Wertermittlung 5
Bewertungsstichtag 6
Befundaufnahme 6
Angaben bei der Befundaufnahme 6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen 6
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen 8
Besondere Bewertungsannahmen 10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung 11
Umsatzsteuer 11
Befund 12
Grundbuchsstand für B-LNR 36 12
Beschreibung der Liegenschaft 18
Beschreibung des Grundstücks 18
Beschreibung der Wohnhausanlage 37
Beschreibung von Wohnung W 4 St II 49
Bestandrechte und Rechte Dritter 53
Zubehör zur Wohnung 53
Grenzüberbau 54
Einheitswert und Grundstücksabgaben 54
Energieausweis 54
Hausverwaltung 54
Immobilienmarktsituation 56
Bewertung 59
Auftrag 59
Wahl des Wertermittlungsverfahrens 60
Wertermittlung 64
Vergleichswert fiktiv bestandsfrei 64
Ertragswert der baulichen Anlagen bis Mietvertragsende 67
Vergleichswert unter Berücksichtigung des befristeten Mietverhältnisses 69
Verkehrswert 70
Lasten und Rechte 70

Zusammenfassung 71
Verkehrswert 71
Prämissen der Wertermittlung 71
Sonstige Angaben 72
Bestandrechte und Rechte Dritter 72
Zubehör zur Wohnung 72
Grenzüberbau 72
Einheitswert und Grundstücksabgaben 72
Energieausweis 73
Hausverwaltung 73
Anmerkungen 74
Anhang 75
Mietvertrag 75
Hausverwaltungsunterlagen (auszugsweise) 83
Mailnachricht vom 10.4.2025 83
Wohnkostenvorschreibung 84
Kontoblatt Vorschreibung 85
Einheitswertbescheid 86
Protokoll Eigentümerversammlung vom 27.4.2022 89
Protokoll Eigentümerversammlung vom 21.2.2024 94
Vorausschau 2025 96
Energieausweis 97
Übereinkommen zum Wohnungseigentum 99
Dienstbarkeitsvertrag C-LNR 1a 102
Dienstbarkeitsvertrag C-LNR 5a 106
Fotodokumentation 110
Aussenansichten Wohnhausanlage 110
Innenansichten Wohngebäude 112
Innenansichten Wohnung TOP W 4 ST II 113
Innenansichten Keller und Kellerabteil 123
Literaturverzeichnis 124

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 27.1.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der 1320/16280 Anteile B-LNR 36, Wohnungseigentum an Wohnung W 4 St II, an der Liegenschaft EZ 719, GB 04002 angeordnet. Der Schätzungstermin wurde ursprünglich für den 26.3.2025 um 8:00 anberaumt und per Gerichtsbeschluss vom 13.3.2025 auf den 3.4.2025 um 8:00 Uhr verlegt.

Zu bewerten sind die genannten Liegenschaftsanteile und allenfalls vorhandenes Zubehör, das beschrieben und geschätzt werden soll.

Weiters sind benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung beizuschaffen.

Es ist weiters zu erheben, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaft Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt, oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden. Bei der für die Verwaltung zuständigen Personen soll festgestellt werden, wie hoch der gemäß § 32 WEG 2002 auf den Verpflichteten entfallende Anteil an den Aufwendungen für die Liegenschaft ist, und ob der Verpflichtete Rückzahlungen auf aus dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten hat.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden, Mag. Florian Ettmayer, LL.M., Richter, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden vom 27.1.2025, (ON 172)

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden, Mag. Olivia Menozzi, Richterin, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden vom 13.3.2025, (ON 174)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
Tischlerei Wegerer GesmbH
Grubbauer Viertel 31
8674 Rettenegg

vertreten durch
Mag. Werner PURR Rechtsanwalt
Neutorgasse 49/I
8010 Graz
Tel.: 0316/82 13 30

Verpflichtete Partei
Cheng Yu
geb. 07.12.1983
Arkadiaweg 1
2514 Traiskirchen

Wegen:
EUR 24.603,67 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 3.4.2025.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 3.4.2025 von 8:00 bis 8:20 Uhr

Anwesenheit von:

- Frau Yu Cheng, Verpflichtete Partei
- Frau Sandra Reschreiter, Raiffeisenlandesbank Region Baden, in Vertretung der betreibenden Partei (Beitrittsgläubiger)
- Frau Michaela Zenz, Raiffeisenlandesbank Region Baden, in Vertretung der betreibenden Partei (Beitrittsgläubiger)
- Frau Zeynep ÖZGÜR, Mieterin
- Herr Murat ÖZGÜR, Mitbewohner
- Herr N. ÖZGÜR, Mitbewohner
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Die haustechnischen Leitungen und Anlagen sind per April 2025 nach den Angaben der bei der Befundaufnahme anwesenden Mieterin funktionstüchtig und betriebsbereit

Die Wohnung ist per April 2025 vermietet. Ein befristeter Mietvertrag, unterzeichnet am 20.9.2023 wurde durch die Mieterin vorgelegt.

Die Wohnungseigentümerin gibt zum Mietvertrag an, dass derzeit eine Mietzins- und Räumungsklage beim Bezirksgericht eingebracht wurde, da die Miete nicht oder nicht vollständig bezahlt wird.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigung am 3.4.2025
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden – Anordnung der Schätzung vom 27.1.2025
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden – Verlegung des Schätztermins vom 13.3.2025
- Grundbuchsauszug EZ 719 beschränkt auf B-LNR 36 vom 24.3.2025
- Grundbuchsauszug EZ 719 gesamt vom 9.12.2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 24.3.2025
- Internetabfragen Grundbuch: https://dienste.manz.at/vst/
  Stand vom 24.3.2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht
  https://dienste.manz.at/vst/ Stand Februar 2025

- Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
- Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte

- Internetabfragen Umweltbundesamt-Altlasten
  https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/
  https://www.altlasten.gv.at/ Stand vom 24.3.2025

- Internetabfragen Pläne
  http://maps.google.de/ Stand vom 24.3.2025

- Internetabfragen Kaufvertragssammlung
  https://www.immomapping.com/ Stand Februar 2025

- Internetabfragen https://maps.laerminfo.at/ Stand 24.3.2025

- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht https://www.hora.gv.at/ Stand 24.3.2025

- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster https://www.senderkataster.at/ Stand 24.3.2025

- Von der Hausverwaltung …, wurden folgende Unterlagen mit Mailnachricht vom 10.4.2025 übermittelt:
  - Jahresabrechnung Betriebskosten
  - Vorausschau 2025
  - Wohnkostenvorschreibung für die Wohnung Top W 4 St II
  - Übereinkommen (Wohnungseigentum) vom 20.8.1970
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.4.2022
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.4.2024
  - Energieausweis (Langfassung) Dammgasse 8 vom 31.5.2023
  - Energieausweis (Kurzfassung) Dammgasse 8 vom 31.5.2023
  - Einheitswertbescheid
  - Kontoblatt per 10.4.2025

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Baden:
  https://baden.msgis.net/# Stand 24.3.2025

- Aus dem Bauakt der Gemeinde Baden wurden folgende Unterlagen durch das Bauamt der Stadtgemeinde Baden per Mailnachricht vom 21.2.2025 übermittelt:
  - Bescheid Baubewilligung vom 27.3.1963
  - Einreichplan zur Errichtung Wohnhausanlage Ecke Waltersdorferstr.-Dammstraße, Genehmigungsvermerk vom 27.3.1963, Zl. 304
  - Bescheid Baubewilligung - Auswechslungsplanung vom 27.9.1963
  - Auswechslungsplan für Wohnhausanlage Ecke Waltersdorferstr.-Dammstraße, Genehmigungsvermerk vom 27.9.1963, Zl. 304
  - Bescheid Benützungsbewilligung vom 2.8.1966, Zl. 304

- Aus dem Bauakt der Gemeinde Baden wurden folgende Unterlagen anlässlich eines früheren Bewertungsauftrags erhoben:
  - Baubewilligungsbescheid vom 17.10.1969 für bauliche Abänderungen der Wohnungen 7 und 8 in der Stiege 2

- Flächenaufstellung datiert mit 18.7.1968, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft „AUSTRIA" AG, Maria Enzersdorf
- Baubewilligungsbescheid für die Erneuerung der Fenster vom 22.10.1987 Z. BAU 7111-1987
- Baubeschreibung für die Erneuerung der Fenster datiert mit 21.9.1987, Vorlagevermerk vom 8.10.1987
- Teilbenützungsbewilligungsbescheid vom 17.10.1988 betreffend die Erneuerung der Fenster (bezüglich straßenseitige Fenster) samt Niederschrift der Endbeschau vom 22.9.1988
- Kenntnisnahme der Bauanzeige für die Errichtung von zwei gasbefeuerten Standheizzentralen, datiert mit 21.1.1998
- Kenntnisnahme der Bauanzeige für die Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage vom 23.11.2009

- Unterlagen aus der Urkundensammlung des BG Badens
  - Wohnungseigentumsvertrag Grundbuchsurkunde TZ 1043/1973 BG Baden
  - Nutzwertgutachten Grundbuchsurkunde TZ 1043/1973 BG Baden
  - Kopie der Grundbuchsurkunde TZ 2409/1968 BG Baden
  - Kopie der Grundbuchsurkunde TZ 4134/1966 BG Baden
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- 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.

- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. 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. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.

- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind

Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

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

- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.

- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch allenfalls eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt werden.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von 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.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND FÜR B-LNR 36

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden EINLAGEZAHL 719
BEZIRKSGERICHT Baden

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 6249/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
267/1	G	GST-Fläche	*	1737	
		Bauf.(10)		431	
		Gärten(10)		1306	Dammgasse 8
					Waltersdorfer Straße 2

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

********** A2 **********
2 a gelöscht

********** B **********
36 ANTEIL: 1320/16280
Yu Cheng
GEB: 1983-12-07 ADR: Wr. Neustädterstraße 22/2, Zemendorf 7023
a 1043/1973 Wohnungseigentum an W 4 St II
c 5393/2011 Kaufvertrag 2011-04-21 Eigentumsrecht
f gelöscht

********** C **********
1 a 4134/1966 3833/1976
DIENSTBARKEIT eines Fäkalkanales gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1966-10-12 hins Gst 267/1
für Gst .557
5 a 2409/1968
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Kabeln und
Errichtung von elektrischen Anlagen, Bestand und Betrieb,
gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1968-05-20 hins Gst 267/1
für NIOGAS Niederösterreichische
Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft
43 auf Anteil B-LNR 36
a 5393/2011 Pfandurkunde 2011-04-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,00
für RAIFFEISENBANK REGION ST. PÖLTEN registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 74508 x
45 auf Anteil B-LNR 36
a 21354/2012 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 24.603,67 und Nebengebühren von EUR
2.748,57 samt 10 % Z: aus.....ab..... (wie
Beschluss vom 06.07.2012) Kosten EUR 1.306,60 samt 4 % Z
seit 2012-04-19, Antragskosten EUR 894,28 für
Tischlerei Wegerer GmbH, FN 227289z (6 E 58/12s)
50 auf Anteil B-LNR 36
a 2398/2015 Rückstandsausweis 2015-03-06
PFANDRECHT vollstr EUR 5.139,83
7,88 % Z aus EUR 4.264,99 ab 2015-01-24, Kosten EUR 237,63
für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft
Landesstelle Niederösterreich (4 E 881/15 k)
56 auf Anteil B-LNR 36
a 8960/2021 Zahlungsbefehl 2021-06-10
PFANDRECHT vollstr EUR 1.998,26

```
          Zinsen und Kosten siehe Exekutionsbewilligung 2021-09-01
          für Mag. Horst Winkelmayr als IV über das Vermögen der
          Lachmayer Vertriebs GmbH, FN 408774p (4 E 1875/21w)
  57    auf Anteil B-LNR 36
      a 8601/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 131.718,37 (Zinsen und
          Kosten siehe Beschluss 2022-08-29) für Raiffeisenbank
          Region Baden eGen (5 E 32/22z - 16 E 21/13z)
  62    auf Anteil B-LNR 36
      a 6249/2024 Rückstandsausweis 2024-08-02
          PFANDRECHT                                    vollstr EUR 13.157,21
          (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-08-05) für Republik
          Österreich,vertreten durch die Finanzprokuratur diese
          vertreten durch das Finanzamt Österreich, DS 16
          (4 E 2401/24b)
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
```

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://dienste.manz.at/, Stand 24.3.2025

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 719 besteht laut Grundbuchsauszug aus dem Grundstück Nr. 267/1 im Gesamtausmaß von 1737 m². Die Grundstücksadresse lautet Dammgasse 8 ident Waltersdorfer Straße 2.

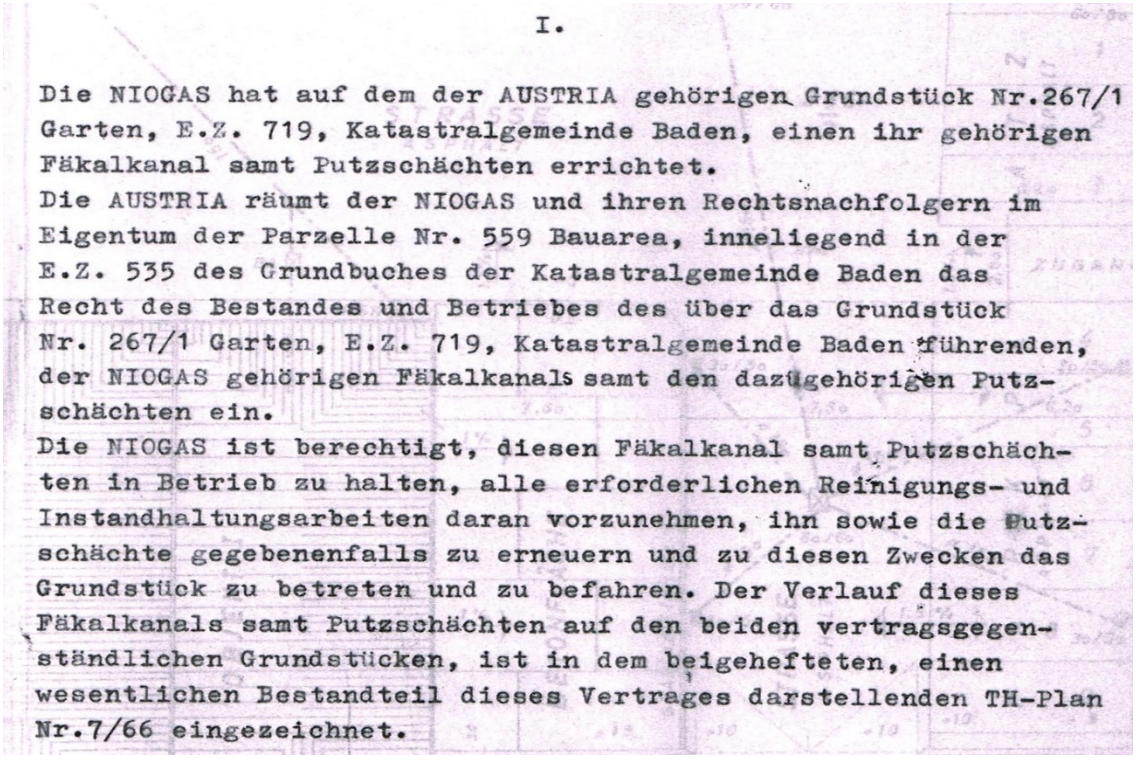
Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 36)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 1320/16280 Anteile B-LNr.36 ist Frau Cheng Yu, geb. 7.12.1983, eingetragen. Die 1320/16280 Anteile B-LNR 36 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 4 St II.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen unter C-LNR 1 a eine Dienstbarkeit eines Fäkalkanales gemäß Punkt I des Dienstbarkeitsvertrags hinsichtlich Gst 267/1 für Gst .557 und unter C-LNR 5a eine Dienstbarkeit zur Duldung der Verlegung von Kabeln und Errichtung von elektrischen Anlagen, Bestand und Betrieb gemäß Punkt 1 des Dienstbarkeitsvertrags vom 20.5.1968 für NIOGAS eingetragen.

Punkt I des Dienstbarkeitsvertrags vom 12.10.1966 (Leitungsdienstbarkeit C-LNR 1a) lautet:

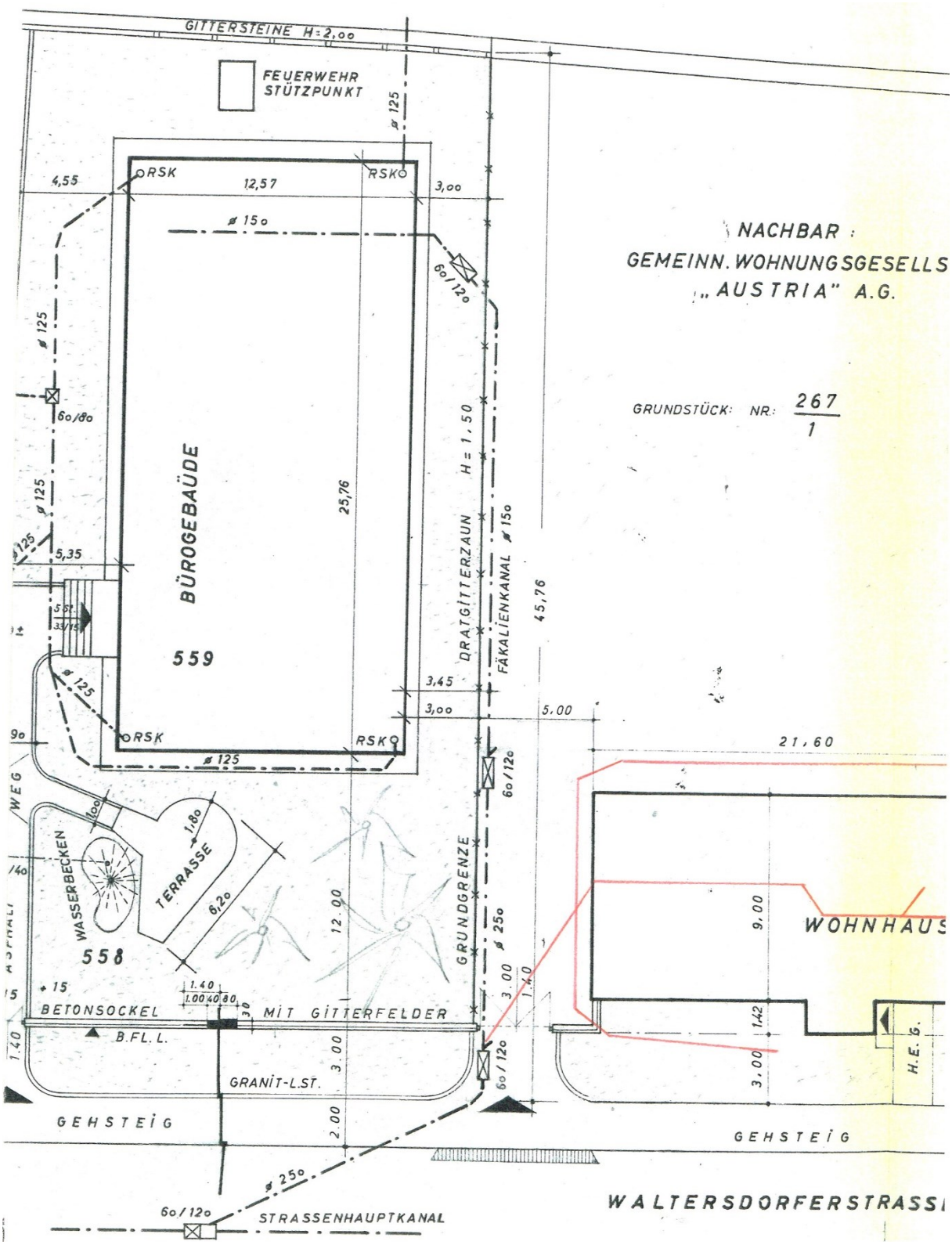


I.

Die NIOGAS hat auf dem der AUSTRIA gehörigen Grundstück Nr.267/1 Garten, E.Z. 719, Katastralgemeinde Baden, einen ihr gehörigen Fäkalkanal samt Putzschächten errichtet.
Die AUSTRIA räumt der NIOGAS und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Parzelle Nr. 559 Bauarea, inneliegend in der E.Z. 535 des Grundbuches der Katastralgemeinde Baden das Recht des Bestandes und Betriebes des über das Grundstück Nr. 267/1 Garten, E.Z. 719, Katastralgemeinde Baden führenden, der NIOGAS gehörigen Fäkalkanals samt den dazugehörigen Putzschächten ein.
Die NIOGAS ist berechtigt, diesen Fäkalkanal samt Putzschächten in Betrieb zu halten, alle erforderlichen Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten daran vorzunehmen, ihn sowie die Putzschächte gegebenenfalls zu erneuern und zu diesen Zwecken das Grundstück zu betreten und zu befahren. Der Verlauf dieses Fäkalkanals samt Putzschächten auf den beiden vertragsgegenständlichen Grundstücken, ist in dem beigehefteten, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages darstellenden TH-Plan Nr.7/66 eingezeichnet.

Quelle: Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 12.10.1966 (Urkunde BG Baden TZ 4134/1966)

Aus dem beiliegenden Lageplan ergibt sich, dass der Kanal entlang der östlichen Grundgrenze verläuft:



Quelle: Ausschnitt aus dem Lageplan (Anhang zum Dienstbarkeitsvertrag vom 12.10.1966 – GB Urkunde TZ 4134/1966)

Punkt 1 des Dienstbarkeitsvertrags vom 20.5.1968 (Leitungsdienstbarkeit C-LNR 5a) hat folgenden Wortlaut:

1. Der Grundeigentümer räumt der NIOGAS und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Ferngasleitungsanlagen nachstehende dingliche Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

a) Das Recht, auf dem in der Katastralgemeinde Baden gelegenen Grundstück

Parzelle Nr. 267/1 Garten

Einlagezahl 719

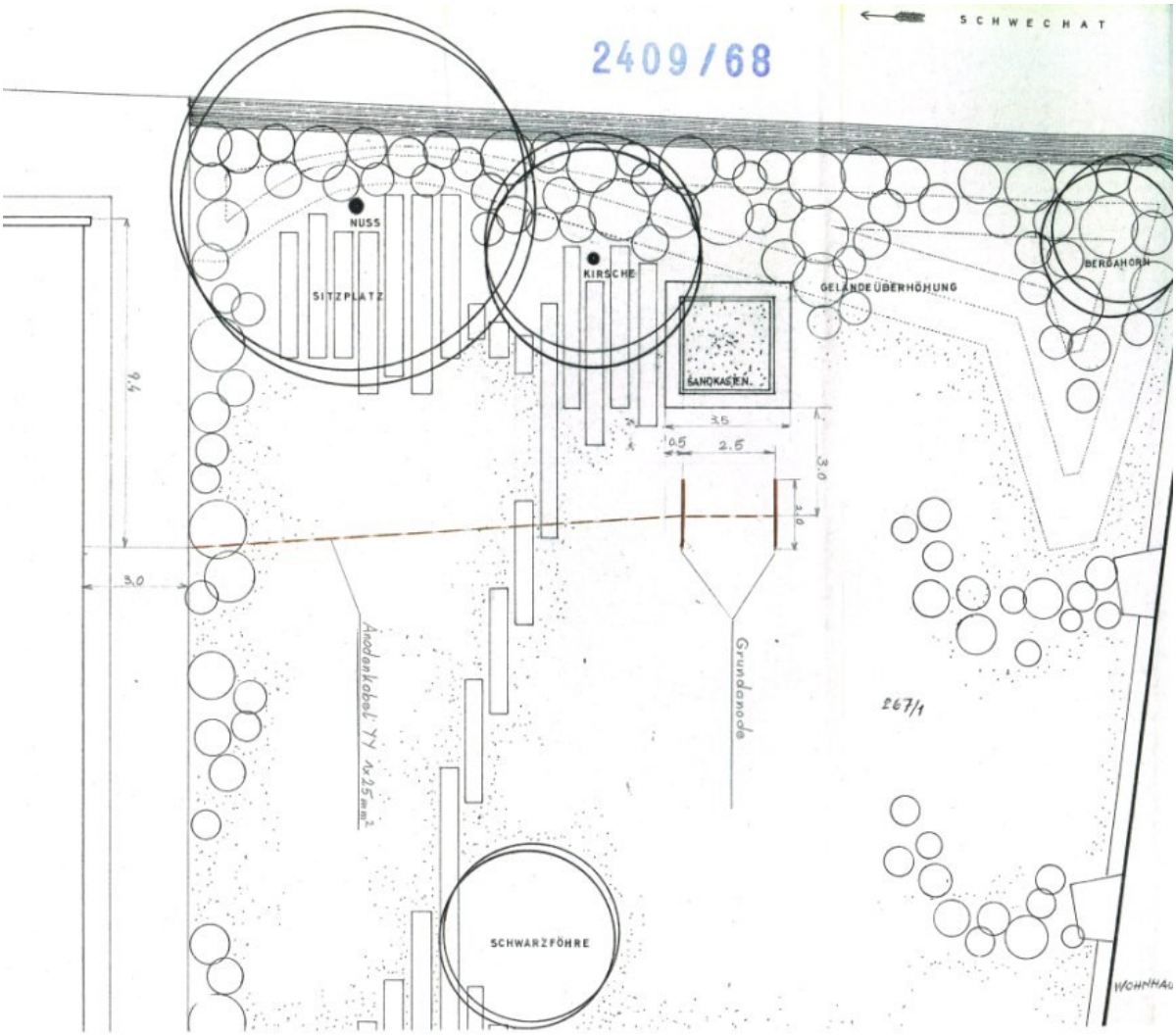
Grundbuch Baden

Kabel zu verlegen und elektrische Anlagen zu errichten. Der beiliegende Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages.

b.) Das Recht, diese Anlagen auf dem unter 1 a) genannten Grundstück zu betreiben, zu überprüfen, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, alles das, was diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand oder Betrieb der Anlagen hindern oder gefährden kann, zu beseitigen, und hierzu dieses Grundstück jederzeit durch die hierzu bestellten Personen zu betreten, über dasselbe Baustoffe und Baugeräte an- und abzuliefern und es, soweit notwendig und zweckmäßig auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren.

Quelle: Ausschnitt aus GB-Urkunde BG Baden TZ 2409/1968, Dienstbarkeitsvertrag vom 20.5.1968

Der diesbezügliche Lageplan zeigt folgenden Verlauf der elektrischen Kabel auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück:



Quelle: GB-Urkunde BG Baden TZ 2409/1968 Lageplan zum Vertrag vom 20.5.1968

Anm.: Kabelverlauf rot strichliert eingezeichnet

Weiters sind mehrere Pfandrechte eingetragen sowie mehrere Anmerkungen betreffend die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich gemacht.

Auftragsgemäß wird die nachfolgende Bewertung unter Berücksichtigung der angeführten Dienstbarkeiten im Übrigen jedoch lastenfrei durchgeführt, da die Pfandrechte und die Anmerkungen über die Versteigerungsverfahren im Sinne des Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen sind.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

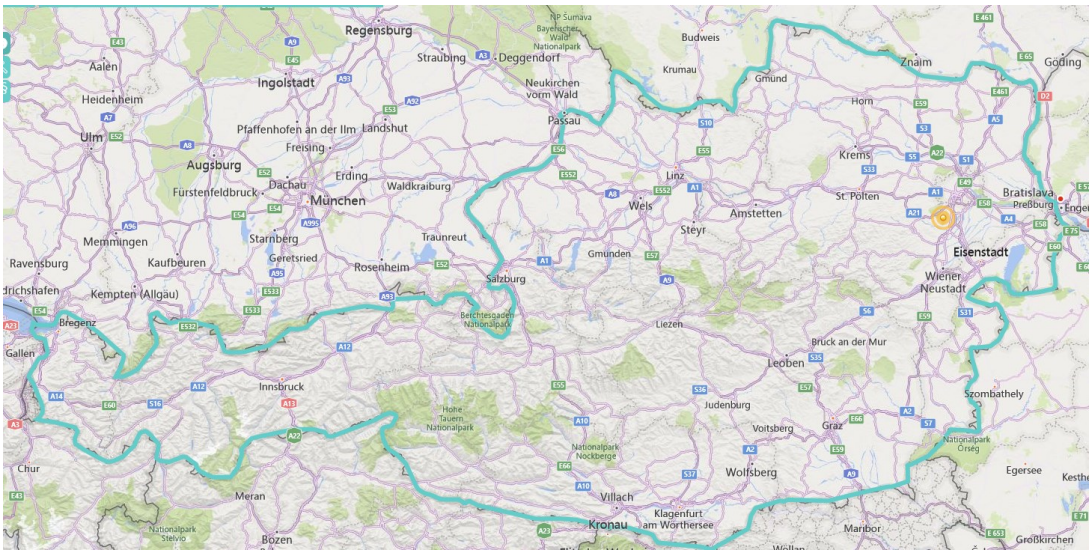
Gegenstand der Bewertung ist eine Eigentumswohnung in einer Wohnhausanlage in der Stadt Baden im Bundesland Niederösterreich, im Osten von Österreich.

BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

LAGE

Makrolage

Die Lage ist in den folgenden Abbildungen mit einem dunkelgelben Marker gekennzeichnet:



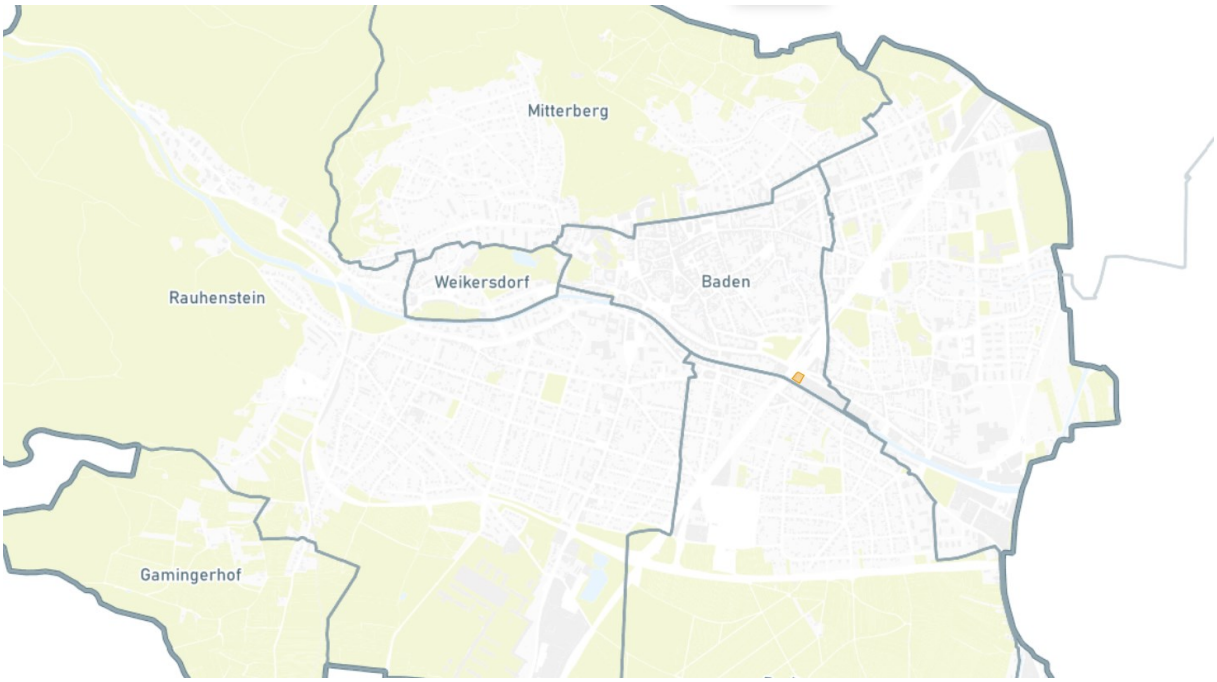
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ NICHT MASSSTABGETREU. Stand 24.3.2025 - **Liegenschaft gelb markiert**

Baden befindet sich südlich von Wien, etwa 30 km von der Stadtgrenze der Bundeshauptstadt und ungefähr 20 km von Wiener Neustadt im Süden entfernt.

Die Südbahn führt durch Baden hindurch, die Stadt ist Endstation der Badener Bahn, die Baden mit Wien verbindet. Aufgrund der Nähe zur Südautobahn (A2) und der geringen Entfernung zum Autobahnverbindungstück (A21), welche die Anbindung zur Westautobahn (A1) darstellt, ist Baden verkehrstechnisch günstig gelegen.

Die Wirtschaft ist weitgehend vom Kur- und Konferenzbetrieb und vom Tourismus im Allgemeinen geprägt. Als Verwaltungszentrum des Bezirks Baden ist die Stadt Sitz regionaler Behörden, wie Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht, Finanzamt, Vermessungsamt, Bezirkspolizeikommando und einer Reihe von Gesundheitseinrichtungen.

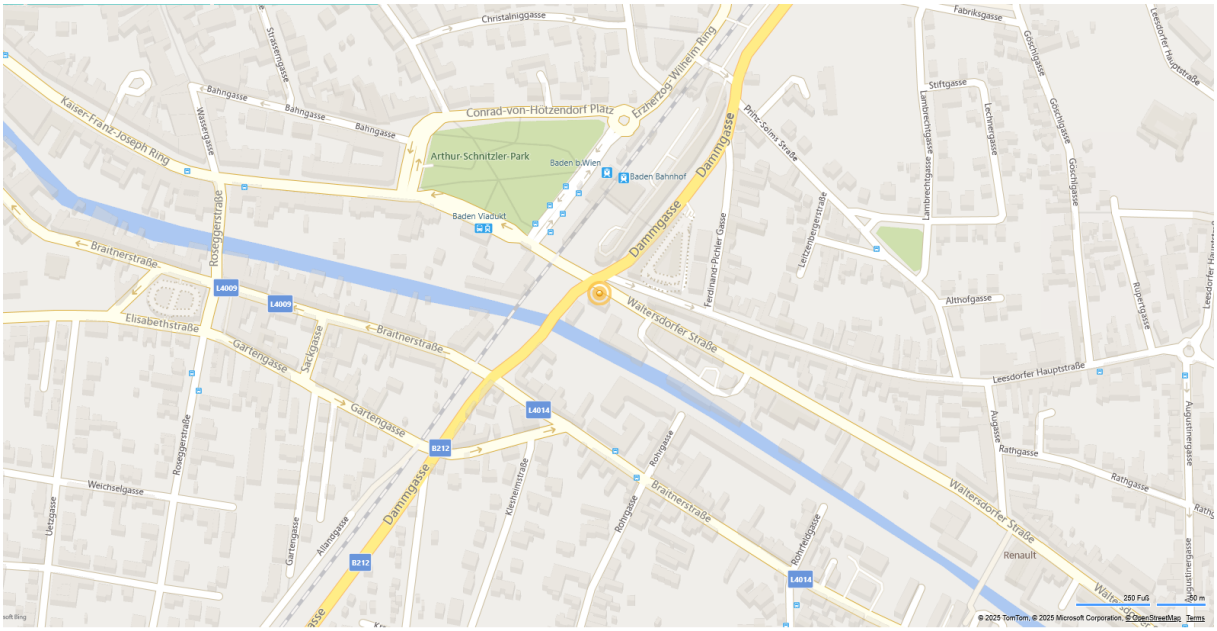
Baden ist eine Stadt, die sich wegen seiner Nähe zur Bundeshauptstadt und der sehr guten Wohnqualität zu einem sehr beliebten Ort für Wohnraumsuchende entwickelt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://baden.msgis.net/# NICHT MASSSTABGETREU. Stand 24.3.2025 - **Liegenschaft gelb markiert**

Mikrolage:

Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung von Dammgasse und Waltersdorfer Straße, in unmittelbarer Nähe der Südbahnstrecke und des Bahnhofs.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://immobase.immounited.com/ NICHT MASSSTABGETREU. Stand 24.3.2025 –**Liegenschaft gelb markiert**

Das Grundstück wird im Westen durch die Dammgasse, im Norden durch die Waltersdorfer Straße, im Osten durch die Nachbarliegenschaft (Betriebsgelände EVN) und im Süden durch die Schwechat begrenzt.

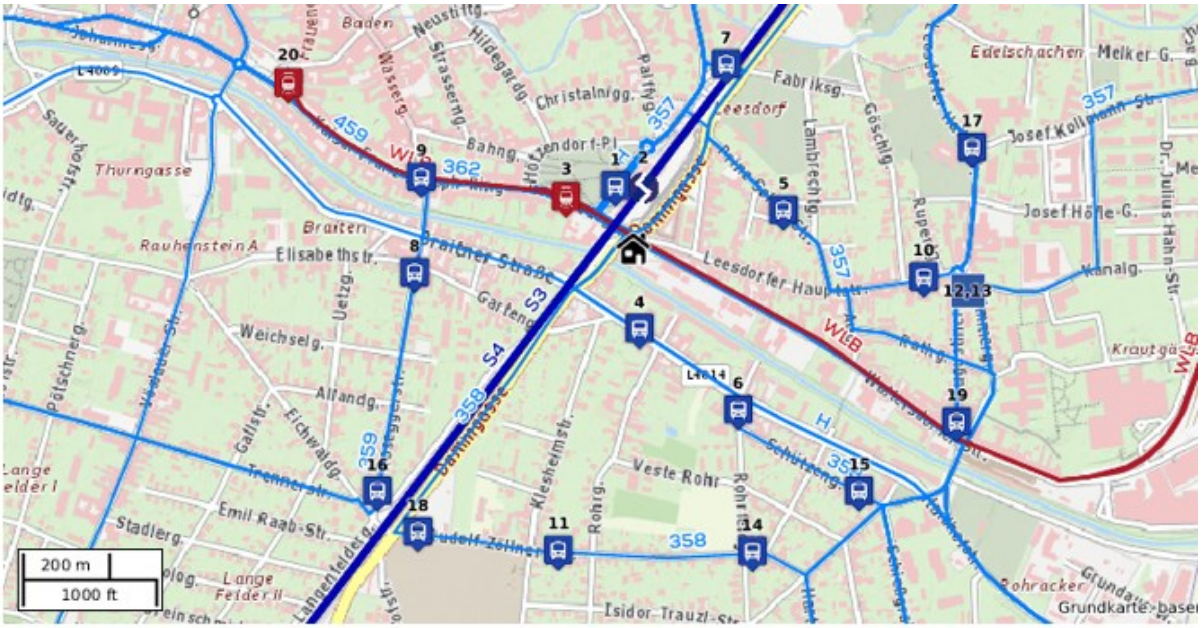
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nahversorgung
- Gastronomie
- sonstige Dienstleistungen

Anbindung an den Individualverkehr:

Die Liegenschaft ist eine Eckparzelle und an die Dammgasse sowie an die Waltersdorfer Straße direkt angebunden. Eine Anbindung an das "Öffentliche Gut" ist somit gegeben. Das Grundstück liegt etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Bundeshauptstadt Wien (Stadtgrenze) ist mit dem PKW über die A2 in etwa 28 km oder 25 Fahrminuten zu erreichen. Über die in 20 Fahrminuten entfernte Verbindung A21 ist die Autobahn A1 nach Westen in weiteren ca. 20 Minuten zu erreichen.

Überblick über die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz



Bus

1	Baden Bahnhof, Keine Adressinformation (116 m)
4	Baden Dammgasse, Keine Adressinformation (159 m)
5	Baden Prinz-Solms-Straße, Keine Adressinformation (296 m)
6	Baden Braitner Straße, Keine Adressinformation (371 m)
7	Baden Fabriksgasse, Keine Adressinformation (389 m)
8	Baden Gartengasse, Keine Adressinformation (422 m)
9	Baden Wassergasse, Keine Adressinformation (426 m)
10	Baden Göschlgasse, Keine Adressinformation (558 m)
11	Baden Rohrgasse, Keine Adressinformation (597 m)
12	Baden Augustinergasse 2, Keine Adressinformation (622 m)
13	Baden Wimmergasse, Keine Adressinformation (667 m)
14	Baden Rohrfeldgasse, Keine Adressinformation (626 m)
15	Baden Franz-Gehrer-Straße, Keine Adressinformation (637 m)
16	Baden Roseggerstraße, Keine Adressinformation (662 m)
17	Baden Schloss Leesdorf, Keine Adressinformation (675 m)
18	Baden Rudolf-Zöllner-Straße/Stadtfriedhof, Keine Adressinformation (684 m)
19	Baden Augustinergasse 28, Keine Adressinformation (705 m)

S-Bahn

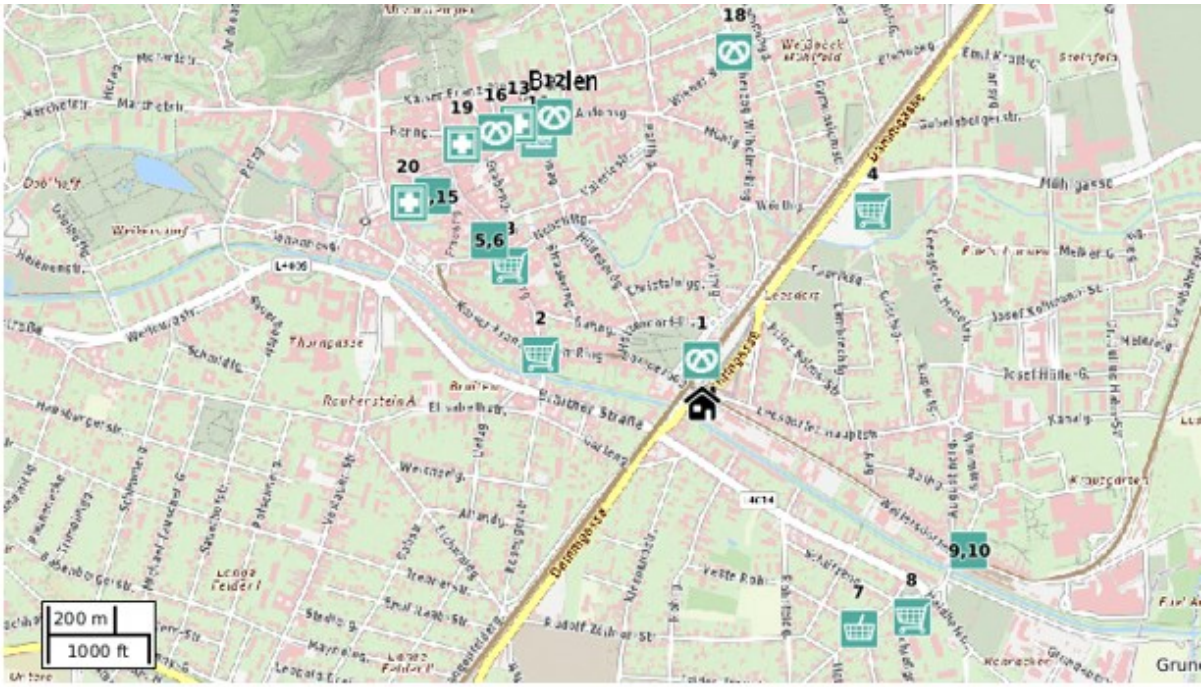
2	Baden, Keine Adressinformation (116 m)

Straßenbahn

3	Baden Viadukt, Keine Adressinformation (158 m)
20	Baden Josefsplatz, Keine Adressinformation (726 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 24.3.2025

Überblick über die Nahversorgung



Bäckerei

1	Der Bäcker Felber, Conrad von Hötzendorf-Platz 1, 2500 Baden (106 m)
6	Anker, Keine Adressinformation (678 m)
9	Backhaus Annamühle, Wimmergasse 23, 2500 Baden (747 m)
12	Gradwohl, Antonsgasse 4, 2500 Baden (799 m)
16	Der Mann, Keine Adressinformation (848 m)
18	Bäckerei Annamühle, Keine Adressinformation (874 m)

Supermarkt

2	Penny, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 15, 2500 Baden (421 m)
3	Billa, Wassergasse 14, 2500 Baden (589 m)
4	Merkur, Keine Adressinformation (637 m)
8	Billa, Keine Adressinformation (744 m)
14	Spar, Rathausgasse 1, 2500 Baden (832 m)

Drogerie

5	BIPA, Breyerstraße 1a, 2500 Baden (659 m)
13	Parfümerie Steurer, Keine Adressinformation (829 m)
19	dm, Pfarrgasse 3, 2500 Baden (879 m)
20	BIPA, Rathausgasse 11, 2500 Baden (890 m)

Gemischtwaren

7	Bienenlädchen, Keine Adressinformation (683 m)

Fleischer

10	Szabo, Keine Adressinformation (770 m)

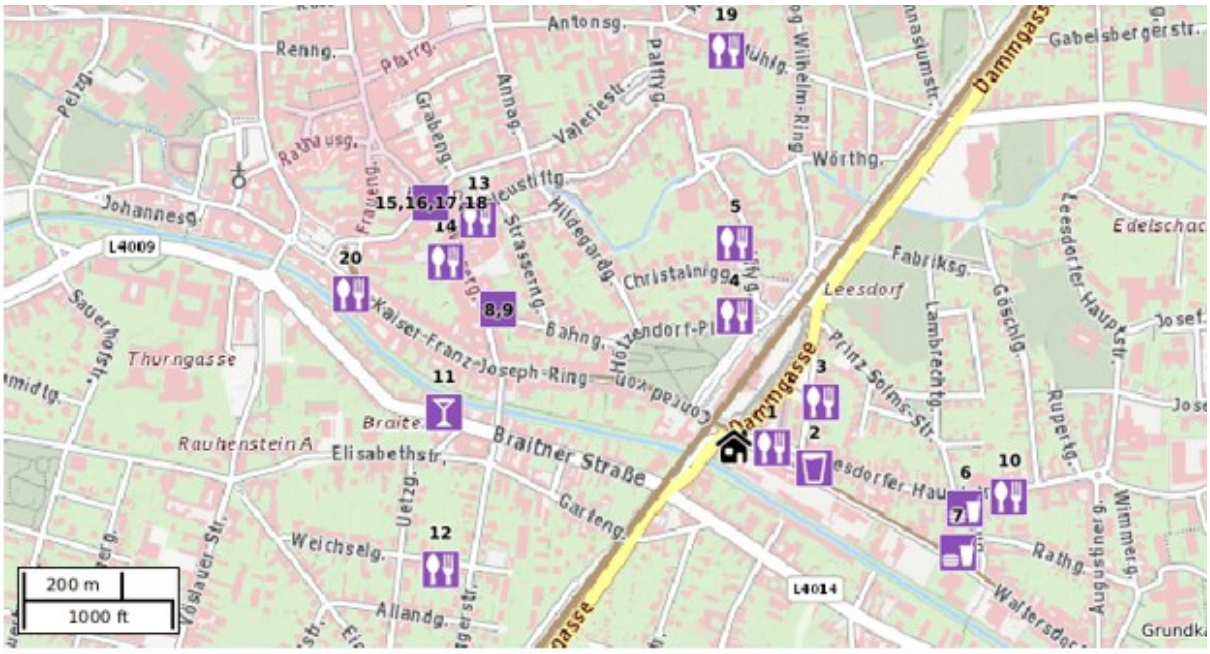
Konditorei

11	Judith und die Torten, Keine Adressinformation (771 m)

Süßwaren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 24.3.2025

Überblick über Gastronomie



Restaurant

1	Yazu, Keine Adressinformation (65 m)
3	Weinbau Eitler, Keine Adressinformation (167 m)
4	Ling's Kitchen, Conrad von Hötzendorf-Platz 12a, 2500 Baden (220 m)
5	Fischer-Weber, Keine Adressinformation (346 m)
8	Torino, Keine Adressinformation (477 m)
9	My Würschtl, Bahngasse 1-3, 2500 Baden (447 m)
10	Zum Goldenen Panda, Keine Adressinformation (477 m)
12	Heuriger Weingut Mayer, Keine Adressinformation (541 m)
13	HB Das Restaurant, Neustiftgasse 4, 2500 Baden (580 m)
14	Il Cavallino, Keine Adressinformation (582 m)
16	Pizzeria Di-Caprio, Keine Adressinformation (627 m)
18	Mezzo Mezzo, Keine Adressinformation (677 m)
19	Ramberger, 2500 (672 m)
20	Oliv, Keine Adressinformation (701 m)

Pub

2	Cafe-Pub Hopferl, Keine Adressinformation (143 m)

Fast-Food Restaurant

6	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (409 m)
7	Schnitzel Imbiss, Keine Adressinformation (422 m)

Bar

11	Diva Club, Braitner Straße 33, 2500 Baden (496 m)

Café

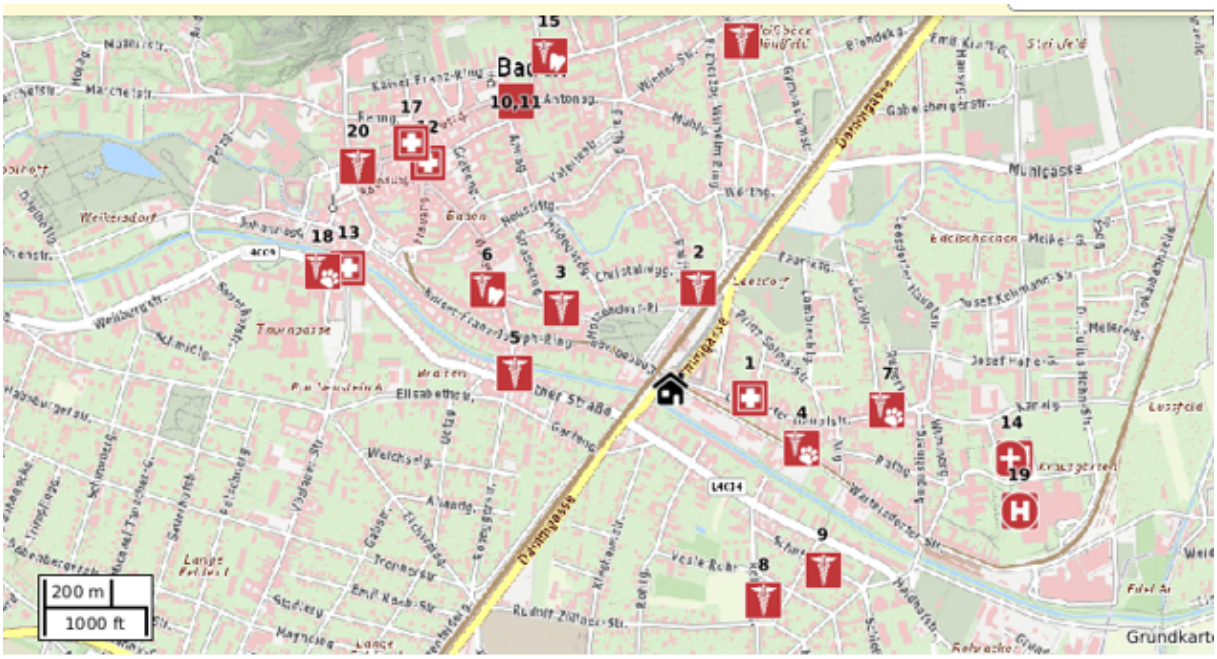
15	Lehner, Keine Adressinformation (656 m)

Eissalon

17	Gelateria Padana, Keine Adressinformation (684 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 24.3.2025

Überblick über Gesundheitseinrichtungen



Apotheke

1	Marien Apotheke, Keine Adressinformation (197 m)
10	Heilquell-Apotheke, Antonsgasse 1, 2500 Baden (828 m)
12	Landschaftsapotheke, Hauptplatz 13, 2500 Baden (826 m)
13	Apotheke zur Weilburg, Weilburgstraße 2, 2500 Baden (857 m)
17	Heiligen Geist-Apotheke, Keine Adressinformation (889 m)

Arzt

2	Ärztezentrum, Keine Adressinformation (260 m)
3	Radiologische Gruppenpraxis Baden, Keine Adressinformation (341 m)
5	Erich Frank, Keine Adressinformation (391 m)
8	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (573 m)
9	Dr.med. Cornelia Pfeiler, Schützengasse 22, 2500 Baden (586 m)
16	Dr. Zimmermann Christian, Wiener Straße 28, 2500 Baden (882 m)
20	Hlavicka, Keine Adressinformation (955 m)

Tierarzt

4	Erno Holper, Keine Adressinformation (357 m)
7	Tierarztpraxis Strobl-Bubla, Keine Adressinformation (541 m)
11	Tierarzt Senoner, Keine Adressinformation (795 m)
18	Kleintierpraxis Baden Zentrum, Keine Adressinformation (915 m)

Zahnarzt

6	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (519 m)
15	Dr. Franz Ulrich Mohr, Kaiser Franz-Ring 17, 2500 Baden (879 m)

Rettungsstützpunkt

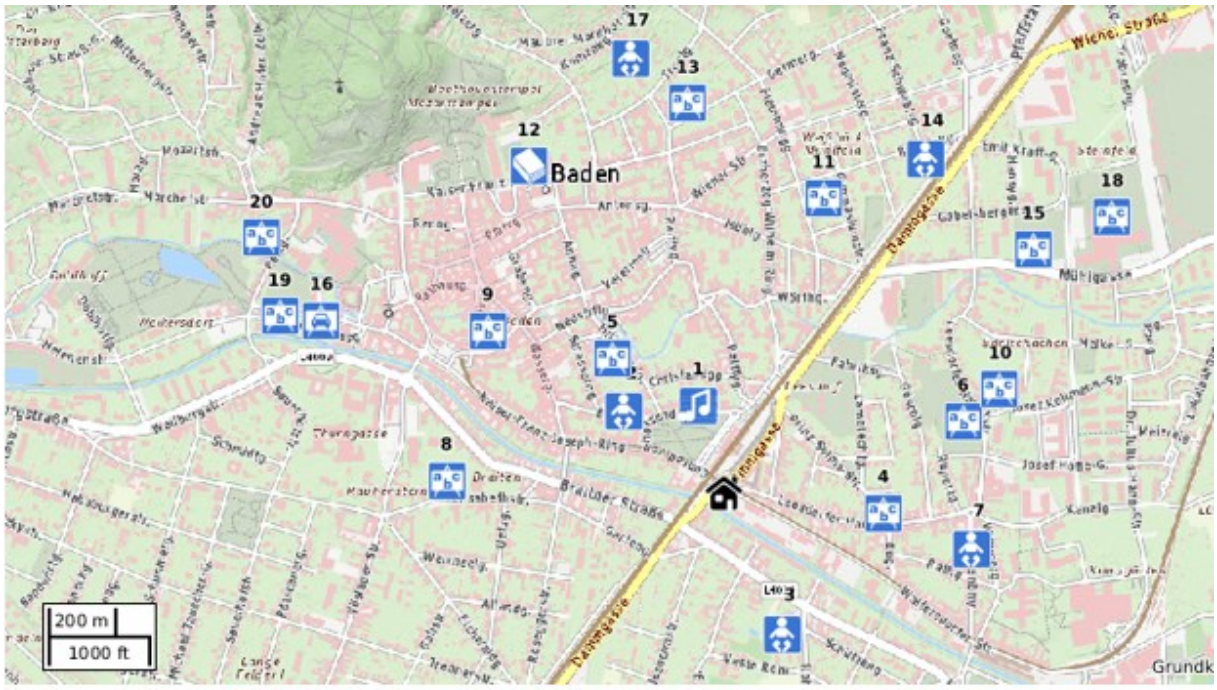
14	Rotes Kreuz Baden, Keine Adressinformation (864 m)

Krankenhaus

19	Landesklinikum Baden, Keine Adressinformation (916 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 24.3.2025

Überblick über Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen



Musikschule

1 Musikschule Baden, Keine Adressinformation (229 m)

Kindergarten

2 NÖ Landeskindergarten, Keine Adressinformation (313 m)
3 NÖ Landeskindergarten Rohrfeldgasse, Keine Adressinformation (383 m)
7 NÖ Landeskindergarten Augustinergasse, Keine Adressinformation (653 m)
14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (990 m)
17 Schloßkindergarten, Trostgasse 17, 2500 Baden (1,11 km)

Schule

4 Kaiser Franz Josef Schule, Keine Adressinformation (402 m)
5 Polytechnische Schule, Keine Adressinformation (439 m)
6 Schloss Leesdorf, Keine Adressinformation (625 m)
8 Bundesinstitut für Sozialpädagogik, Keine Adressinformation (698 m)
9 BG und BRG Baden Frauengasse, Frauengasse 3-5, 2500 Baden (719 m)
10 Landesberufsschule Baden, Keine Adressinformation (739 m)
11 Bundesgymnasium Biondekgasse, Keine Adressinformation (778 m)
13 HLA Baden, Keine Adressinformation (978 m)
15 Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule Baden, Keine Adressinformation (986 m)
18 Pädagogische Hochschule Niederösterreich, Keine Adressinformation (1,19 km)
19 Volkshochschule Baden, Keine Adressinformation (1,20 km)
20 Mittelschule Pelzgasse, Keine Adressinformation (1,32 km)

Bibliothek

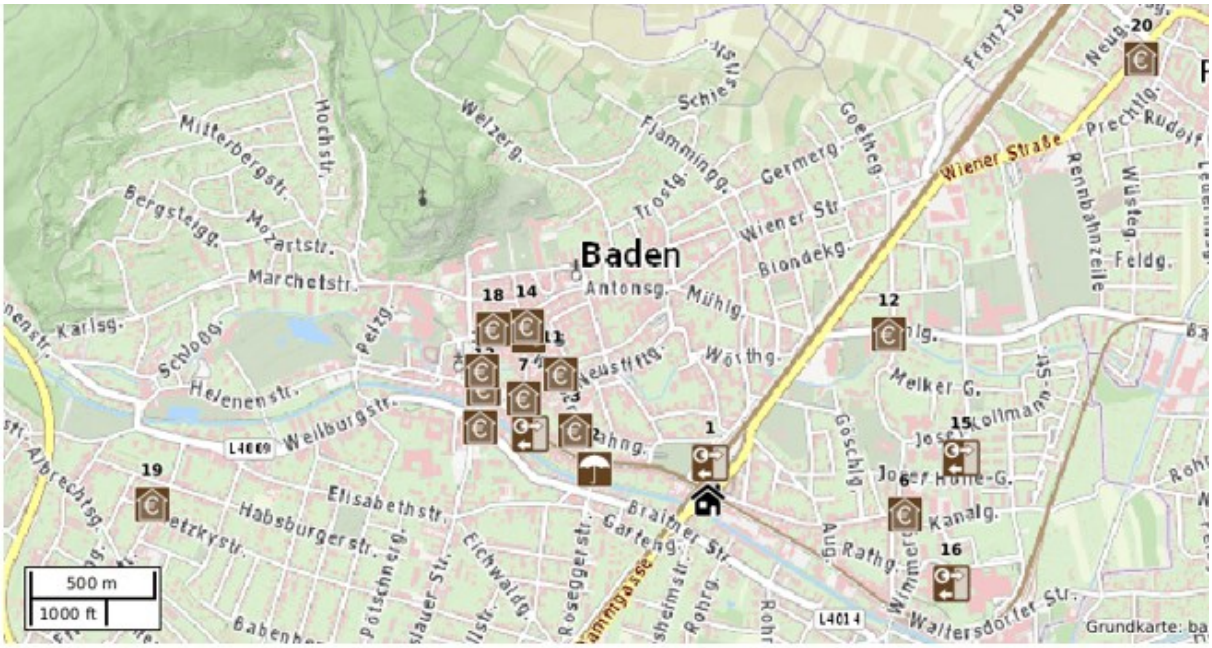
12 Stadtbücherei Baden, Keine Adressinformation (952 m)

Fahrschule

16 Fahrschule Hauer, Keine Adressinformation (1,10 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 24.3.2025

Überblick über Finanzeinrichtungen



Bankomat

1	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (128 m)
4	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (644 m)
10	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (819 m)
11	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (837 m)
15	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (864 m)
16	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (866 m)

Versicherung

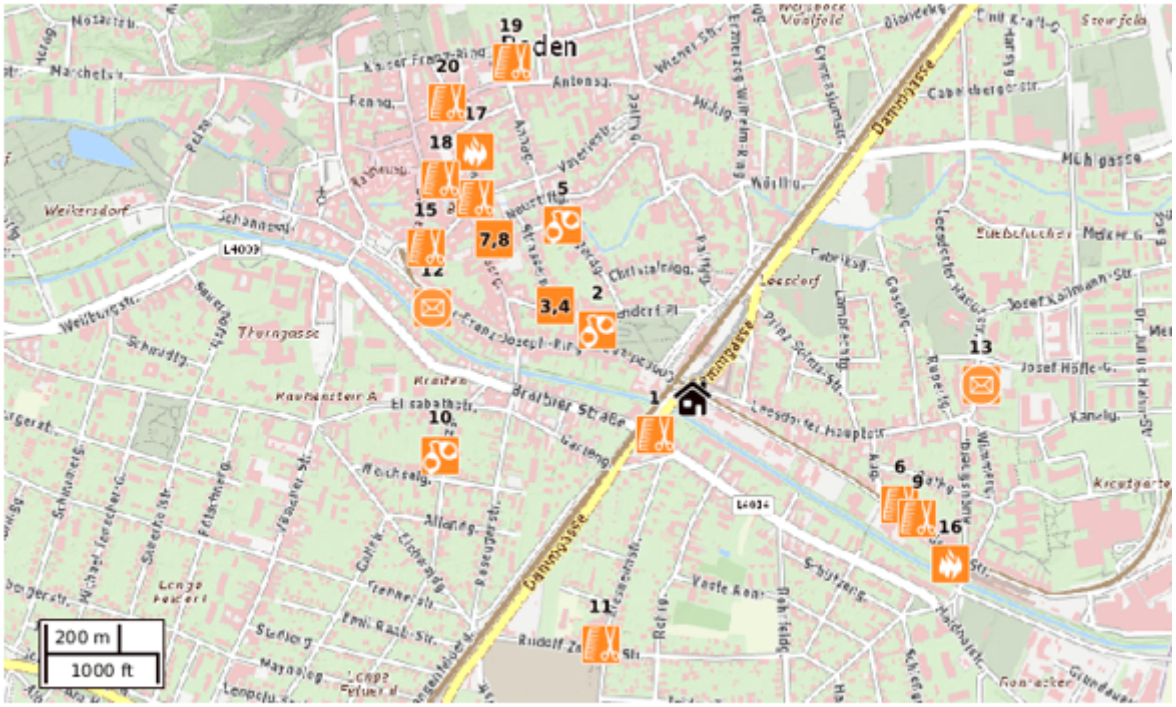
2	Uniqa, Roseggerstraße 1, 2500 Baden (397 m)

Bank

3	BAWAG PSK, Wassergasse 22-26, 2500 Baden (506 m)
5	Erste, Keine Adressinformation (655 m)
6	Sparkasse Baden, Keine Adressinformation (663 m)
7	HYPO NÖ, Keine Adressinformation (711 m)
8	Raiffeisenbank Baden, Keine Adressinformation (809 m)
9	Sparkasse Baden, Hauptplatz 15-16, 2500 Baden (800 m)
12	Volksbank Baden-Leesdorf, Keine Adressinformation (825 m)
13	Bank Austria, Josefsplatz 1, 2500 Baden (845 m)
14	Volksbank Baden, Keine Adressinformation (849 m)
17	Deniz Bank, Erzherzog Rainer-Ring 3, 2500 Baden (880 m)
18	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (926 m)
19	Sparkasse Baden, Keine Adressinformation (1,88 km)
20	Sparkasse, Keine Adressinformation (2,08 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 24.3.2025

Überblick über sonstige Dienstleister



Friseur

1	Friseur Berger, Keine Adressinformation (119 m)
3	Haar-Galerie, Keine Adressinformation (356 m)
4	Hair & Spa, Keine Adressinformation (395 m)
6	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (530 m)
7	Susanne, Keine Adressinformation (583 m)
8	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (570 m)
9	Der kleine Frisiersalon, Keine Adressinformation (582 m)
11	Friseursalon Michael, Rudolf Zöllner-Straße 27, 2500 Baden (594 m)
14	Xact Hairstyle, Keine Adressinformation (670 m)
15	Gent's Life, Keine Adressinformation (696 m)
18	A.Quadrat, Keine Adressinformation (756 m)
19	Hair-Experts, Keine Adressinformation (865 m)
20	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (869 m)

Polizeidienststelle

2	Bezirkspolizeikommando Baden, Conrad von Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden (264 m)
5	Stadtpolizei, Hildegardgasse 6, 2500 Baden (489 m)
10	Keine Namensinformation, Uetzgasse 8, 2500 Baden (587 m)

Postamt

12	2500 Baden, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 35, 2500 Baden (625 m)
13	2502 Baden-Leesdorf, Kanalgasse 7, 2502 Baden-Leesdorf (657 m)

Feuerwache

16	Freiwillige Feuerwehr Baden-Leesdorf, Keine Adressinformation (697 m)
17	Freiwillige Feuerwehr Baden-Stadt, Keine Adressinformation (746 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ Stand 24.3.2025

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 267/1 mit einer Grundfläche von insgesamt 1737 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster, sodass seine Grundstücksgrenzen und die -größe rechtlich gesichert sind.

Die Liegenschaft ist eine Eckparzelle und unregelmäßig – annähernd trapezförmig - konfiguriert. Sie ist etwa horizontal und eben gelegen und an das öffentliche Gut angebunden.

KG-Nr	04002
GST-Nr	267/1
GB-Nr	04002
EZ	719
Fläche laut GDB	1737
Fläche laut DKM	1737

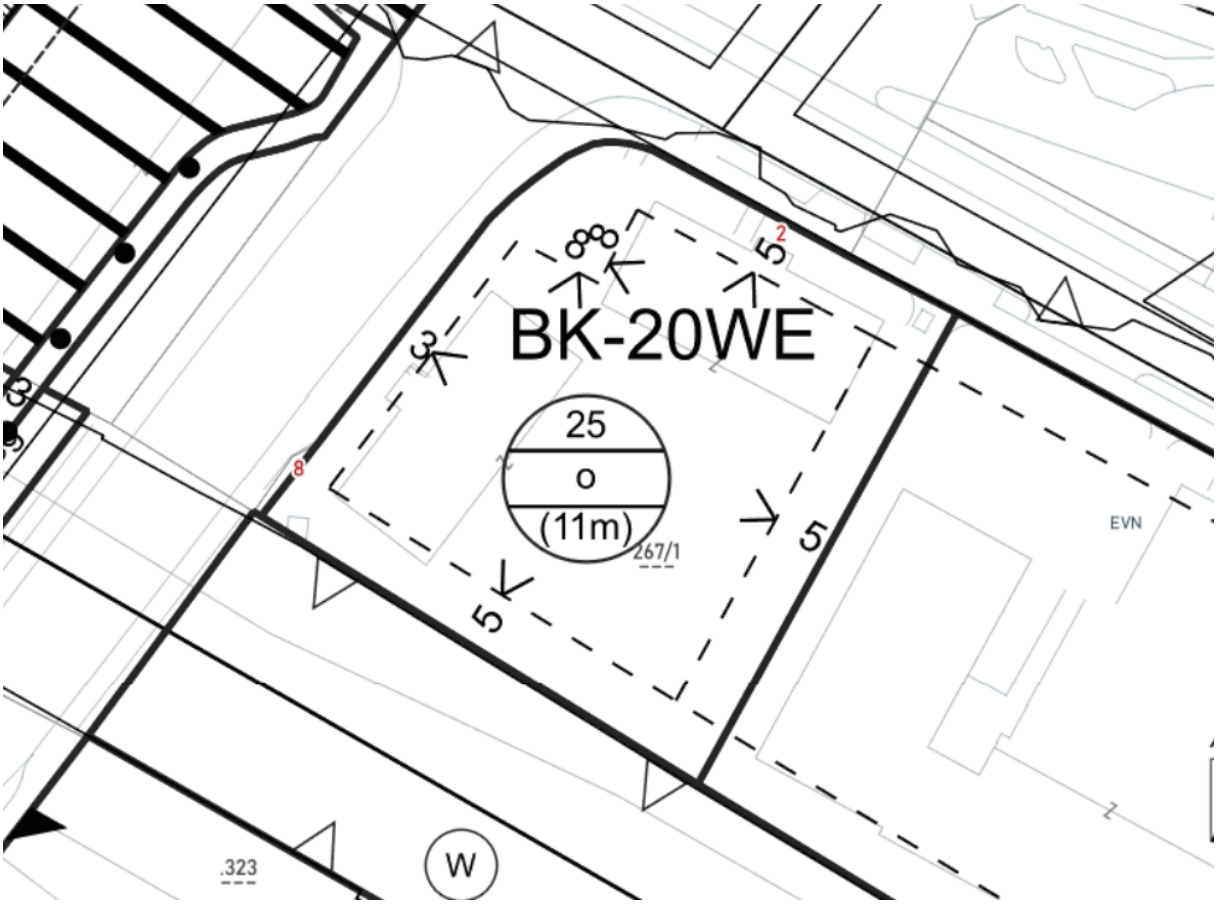
Adressen **2**

Dammgasse 8
2500 Baden bei Wien

Waltersdorfer Straße 2
2500 Baden bei Wien

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://baden.msgis.net/# NICHT MASSSTABGETREU. Stand 24.3.2025 - **Liegenschaft gelb markiert**

FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://baden.msgis.net/# NICHT MASSSTABGETREU. Stand 24.3.2025

Widmung	BK-20 WE ... Bauland Kerngebiet - maximal 20 Wohneinheiten
Bebauungsbestimmungen:	25- o - (11m) ... 25 % Bebauungsdichte - offene Bebauungsweise - (Gebäudehöhe 11m);
Anschlüsse (gemäß Angaben d. Hausverwaltung)	Anschluss an: Gas, Strom, Kanal, Wasser, Telefon
Denkmalschutz	keine Angaben im Grundbuchsauszug, im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Unterschutzstellung eingezeichnet
Schutzzone	keine Schutzzone im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eingetragen

Quelle: Daten basierend auf: https://baden.msgis.net/# Stand 24.3.2025

ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENPORTAL

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Gemäß einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen und somit keinen Verdachtsflächenkataster mehr.

Ab 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten".

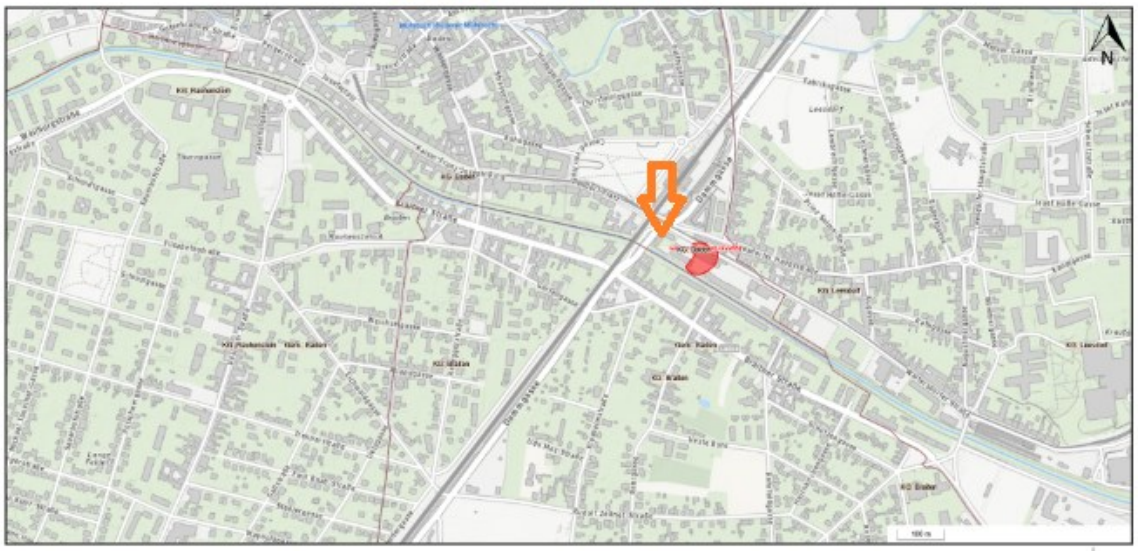
Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes gibt es für das Grundstück 267/1 keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontamination. Allerdings befindet sich östlich davon in der Waltersdorfer Straße eine bereits abgeschlossene und sanierte Altlast für ein ehemaliges Gaswerk.

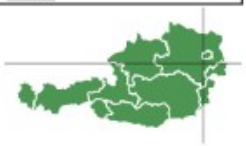
Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass für die Bewertungsliegenschaft keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie





Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast | Altablagerung | Altstandort

Verwaltungslayer

Administrative Grenzen

Flächeninformationen

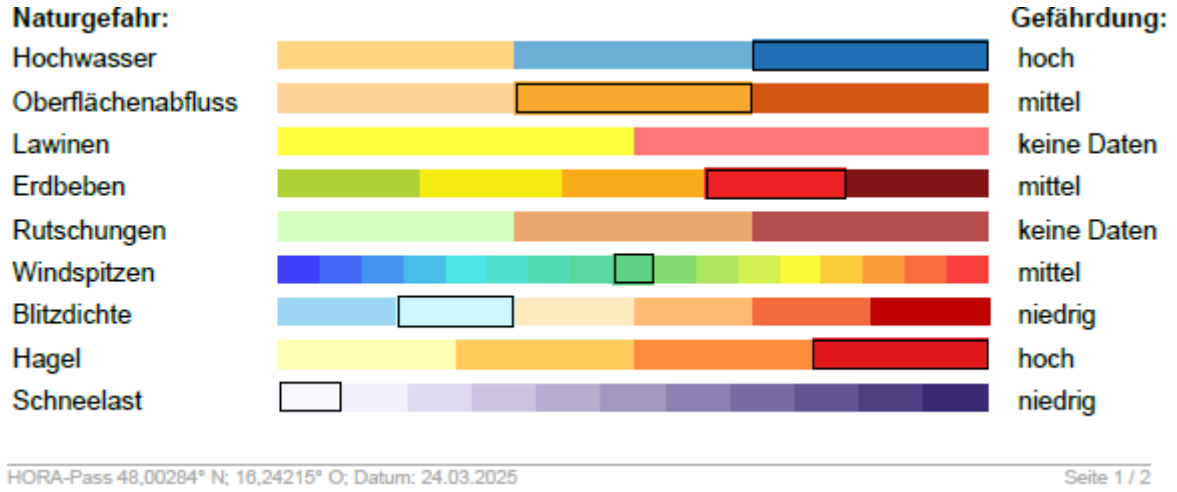
a

ID	72285
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	N42
Branchen	112 Gaswerk
Schadstoffe	polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
Fläche [m²]	3.000
Status	gesichert
Eintrag Altlastenatlas	31.08.2000
Prioritätenfestlegung	04.05.2001
Priorität	3
Status Maßnahmen	abgeschlossen

Quelle: Eigene Darstellung: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/ Stand 24.3.2025,
Liegenschaft mit gelbem Pfeil markiert

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf http://www.hora.gv.at/ Stand 24.3.2025

Für den Umkreis von 100m um den Standort Waltersdorfer Straße 2 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Hochwasser und Hagel, mittlere Gefährdung bezüglich Oberflächenabfluss, Erdbeben und Windspitzen, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Rutschungs- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

• Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.

• Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.

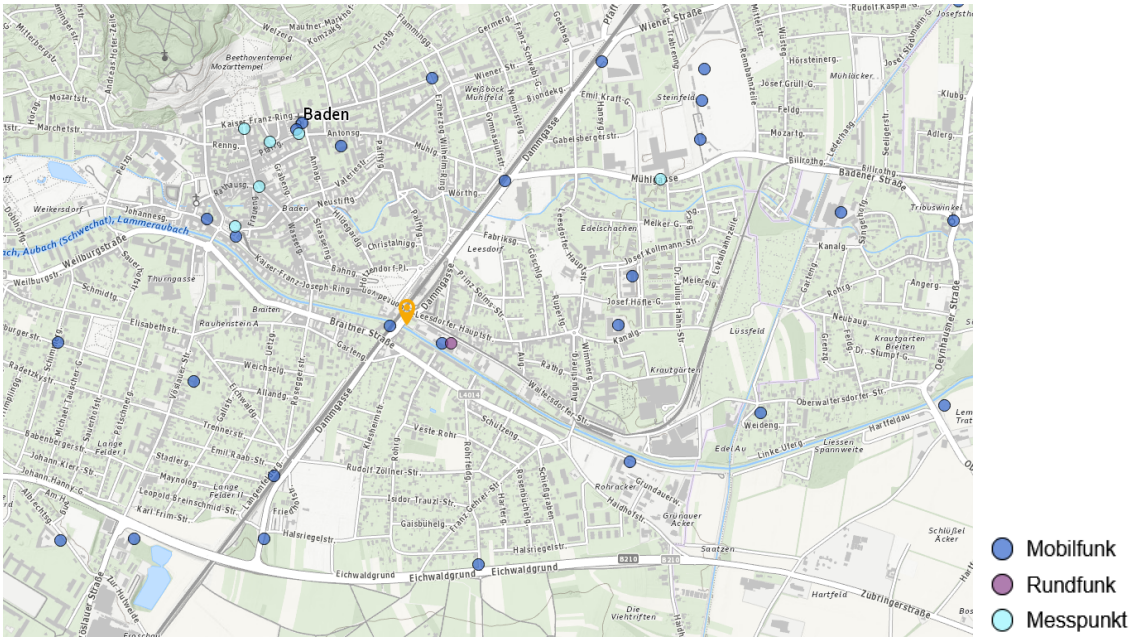
• Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

• Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

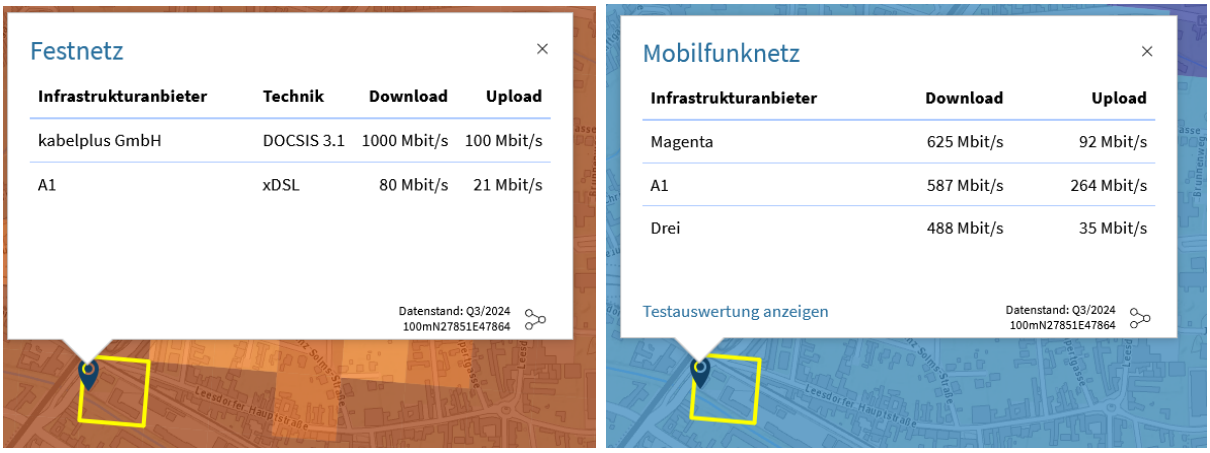
Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.senderkataster.at/start, Stand 24.3.2025

Mobilfunkanlagen sind gemäß Plandarstellung in geringer Entfernung zur Wohnhausanlage mehrfach vorhanden.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://breitbandatlas.gv.at/ Stand 3.4.2025

Aus den obigen Abfragen zum Breitbandatlas ist ersichtlich, dass am Standort Dammgasse 8/Waltersdorfer Straße 2 sowohl bei Festnetz, als auch beim Mobilfunknetz mehrere Infrastrukturanbieter – wie A1, Magenta, kabelplus GmbH, Drei - zur Verfügung stehen.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

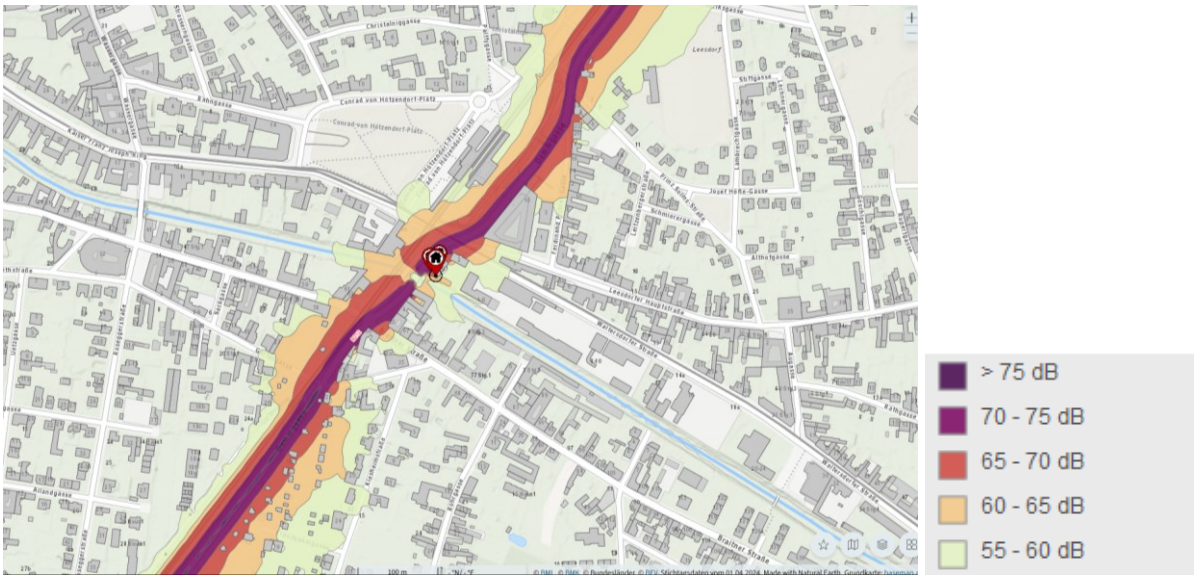
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

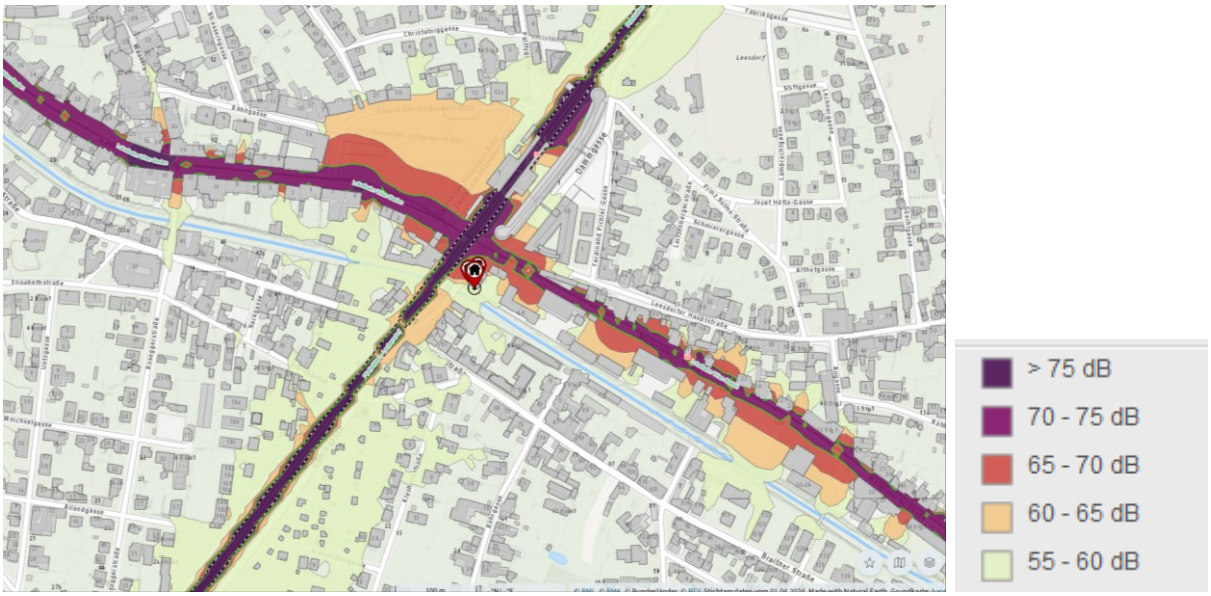
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind in der Dammgasse 8/Waltersdorfer Straße 2 hohe Beeinträchtigungen über 70 dB verzeichnet.



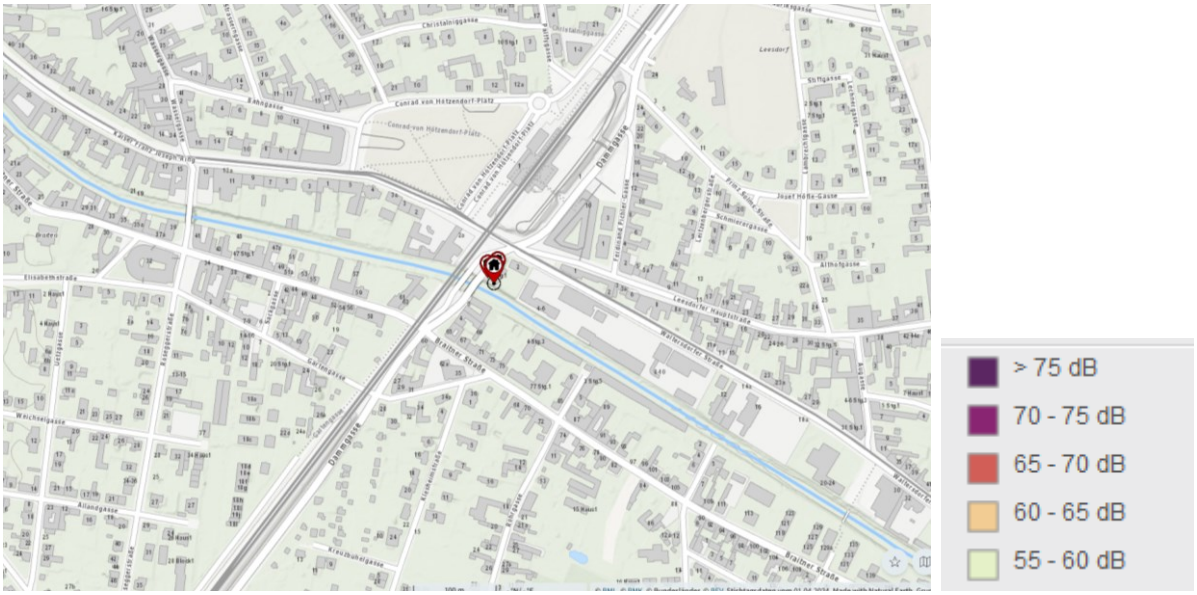
Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 24.3.2025

Für den gleichen Messpunkt (Dammgasse 8/Waltersdorfer Straße 2) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr auch sehr starke Beeinträchtigungen eingetragen. Das Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich der Südbahnstrecke sowie der Strecke der Wiener Lokalbahnen (Badener Bahn).



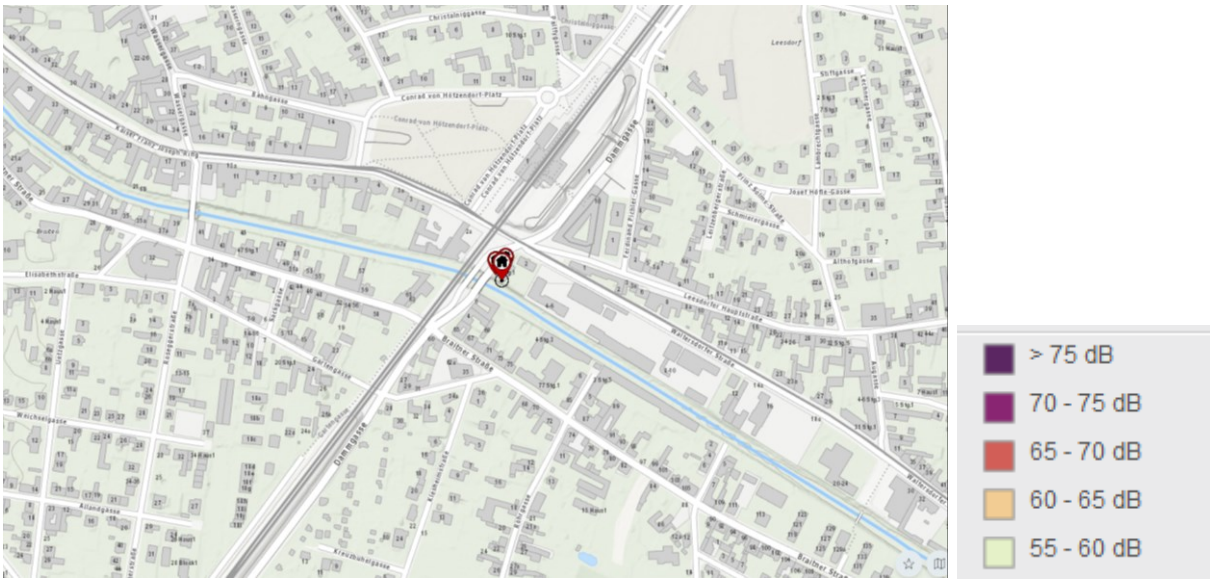
Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 24.3.2025

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Detailinformationen vorhanden.



Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 24.3.2025

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in dieser Hinsicht keine Lärmwerte verzeichnet, da keine Detailinformationen zum Standort vorhanden sind.



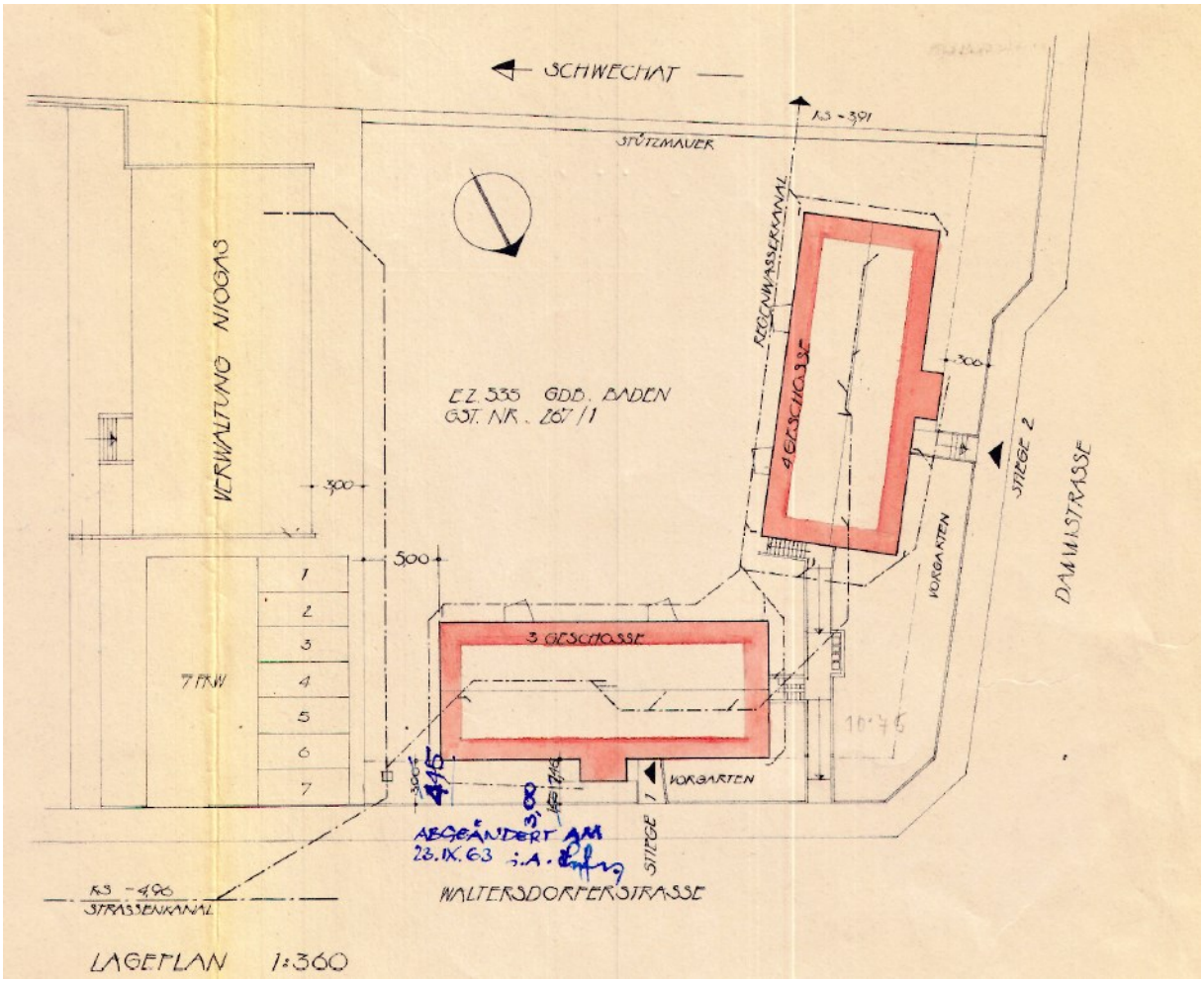
Quelle: Eigene Darstellung https://maps.laerminfo.at/, Abfragedatum 24.3.2025

BESCHREIBUNG DER WOHNHAUSANLAGE

Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Wohnblöcken, parallel zur Waltersdorfer Straße besteht ein dreigeschossiges Gebäude, parallel zur Dammstraße ein viergeschossiges Wohnhaus. Die Hauseingänge und Stiegenhäuser sind straßenseitig angeordnet. Das Wohngebäude in der Waltersdorfer Straße, ist laut Lageplan als „Stiege 1" bezeichnet und weist sechs Wohnungen auf – je zwei pro Geschoss. Das in der Dammstraße gelegene Wohngebäude trägt die Bezeichnung „Stiege 2" und hat vier Geschosse mit acht Wohnungen. Die gesamte Anlage hat somit 14 Wohnungen.

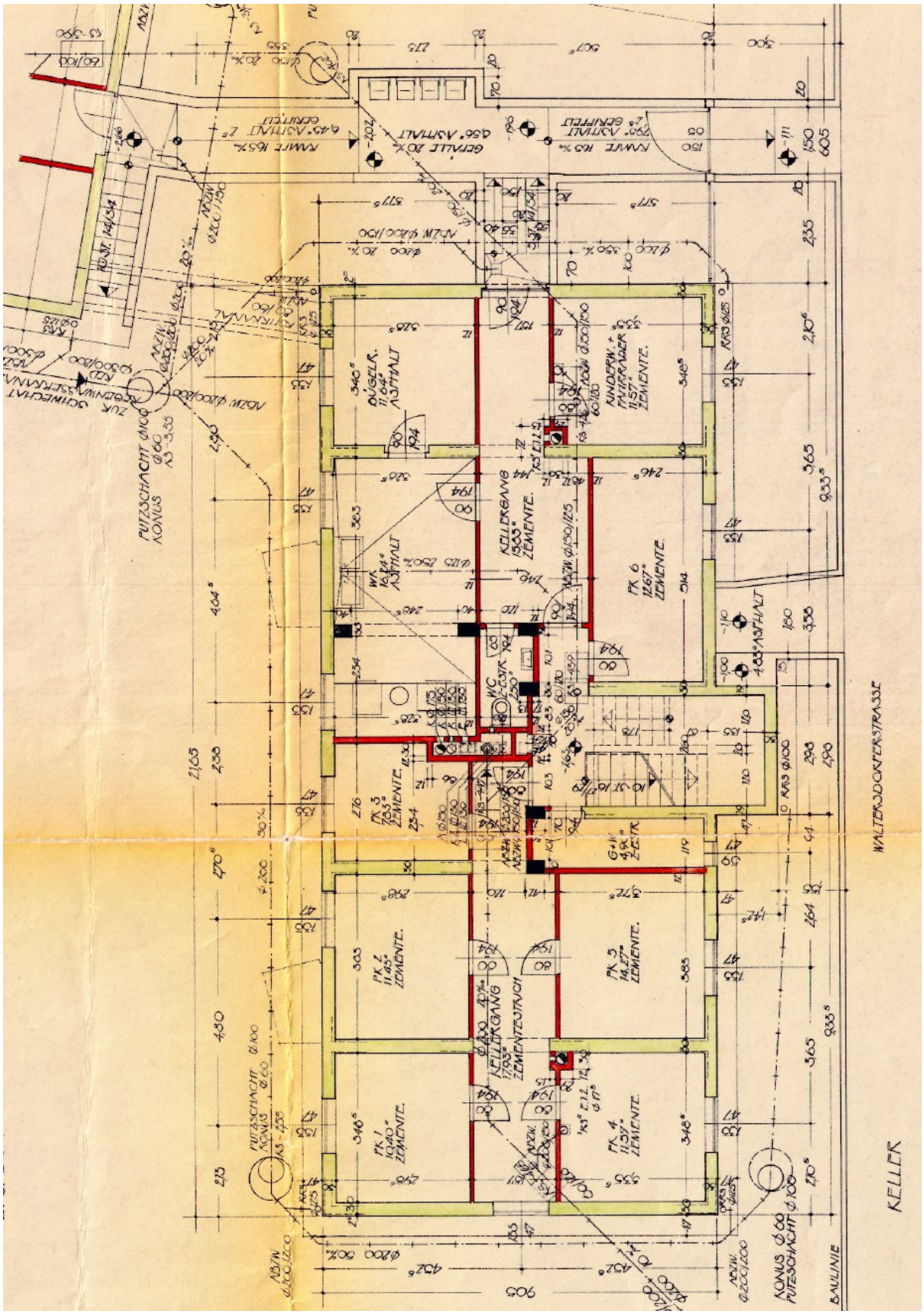
Im den Kellergeschoss der „Stiege 1" sind die Parteienkellerabteile sowie eine Waschküche, ein Bügelraum und ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum eingerichtet. Im Kellergeschoss der „Stiege 2" sind neben den Parteienkellern ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum vorhanden.

Lageplan:



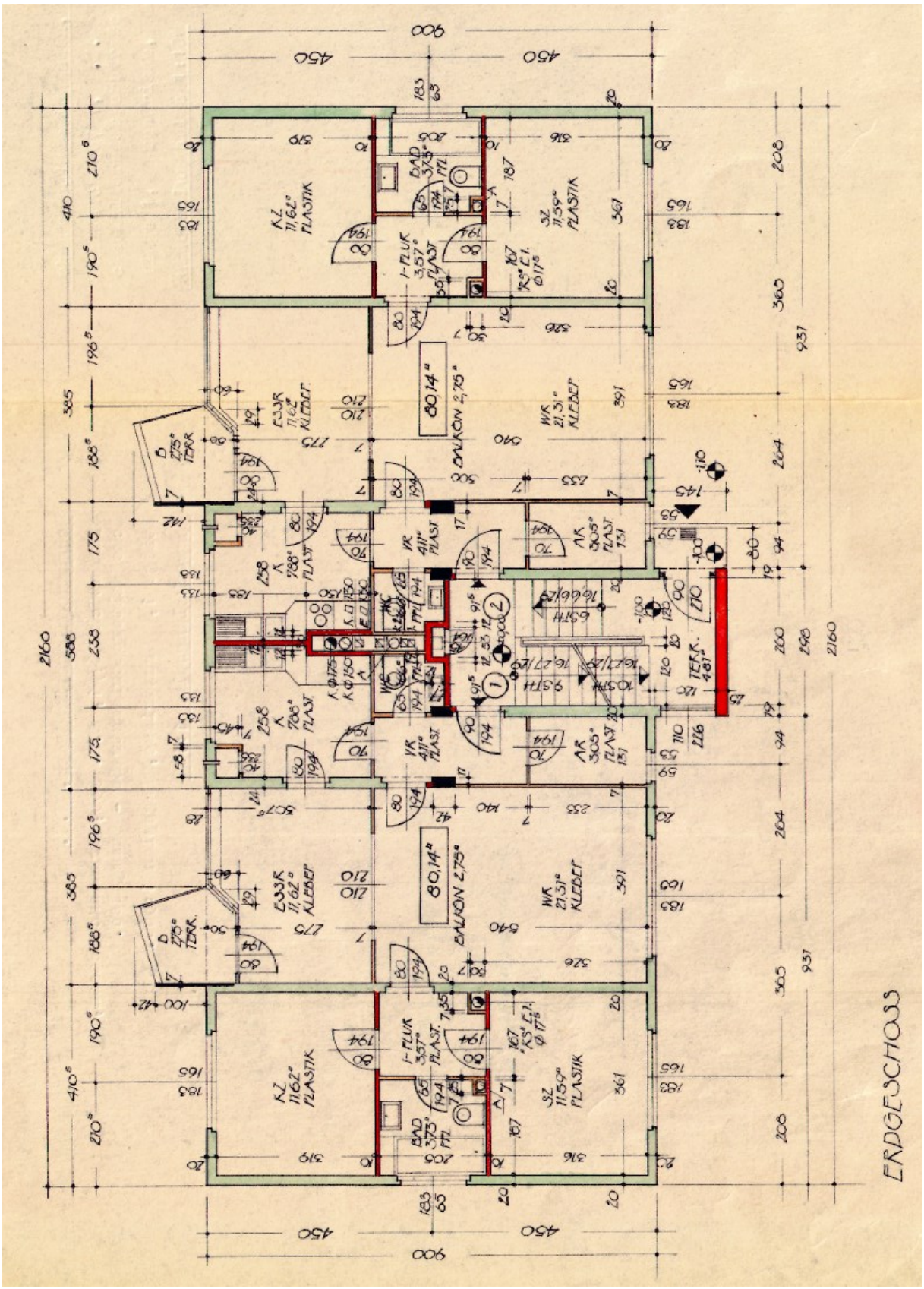
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 1 - Kellergeschoss



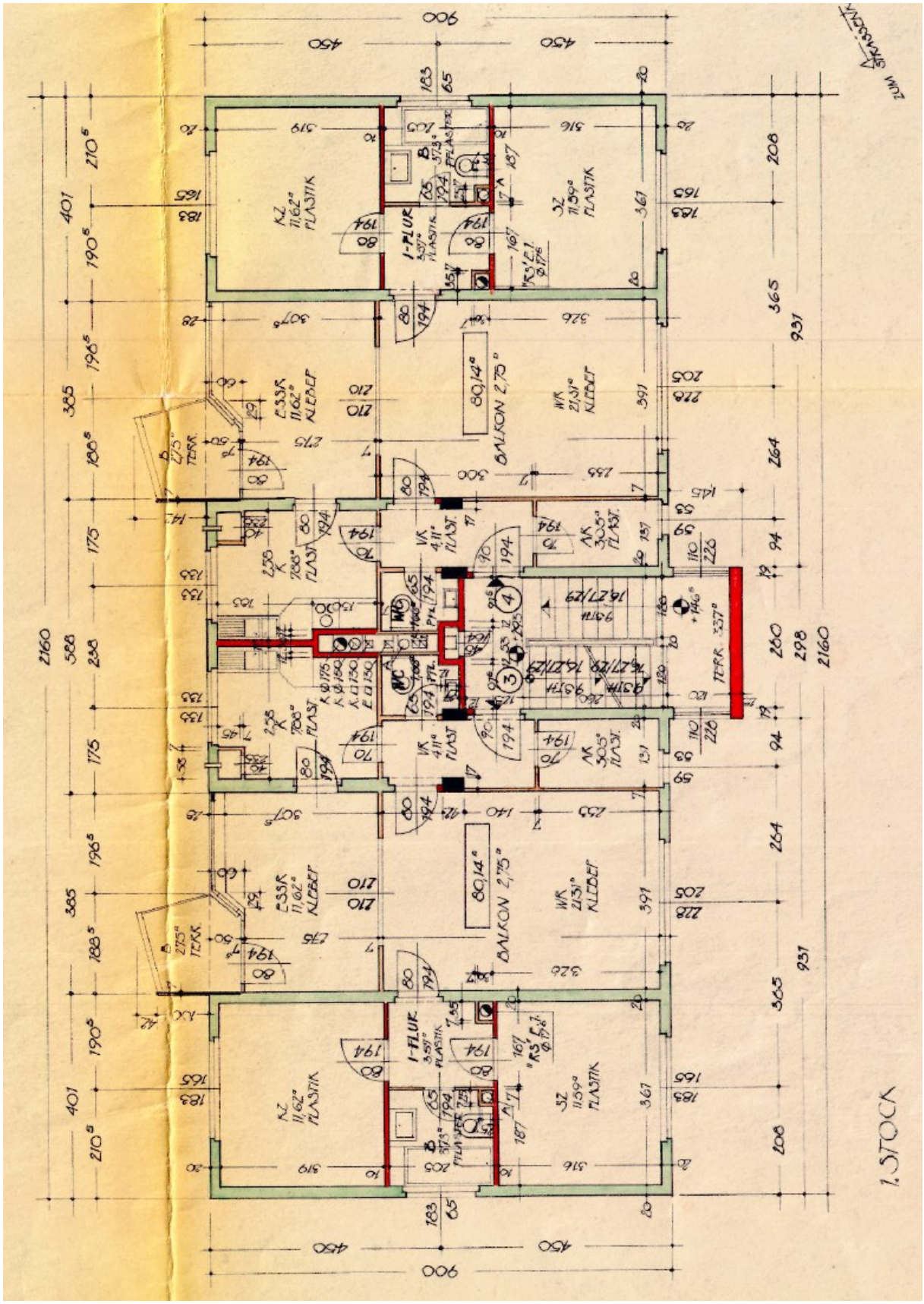
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 1 - Erdgeschoss



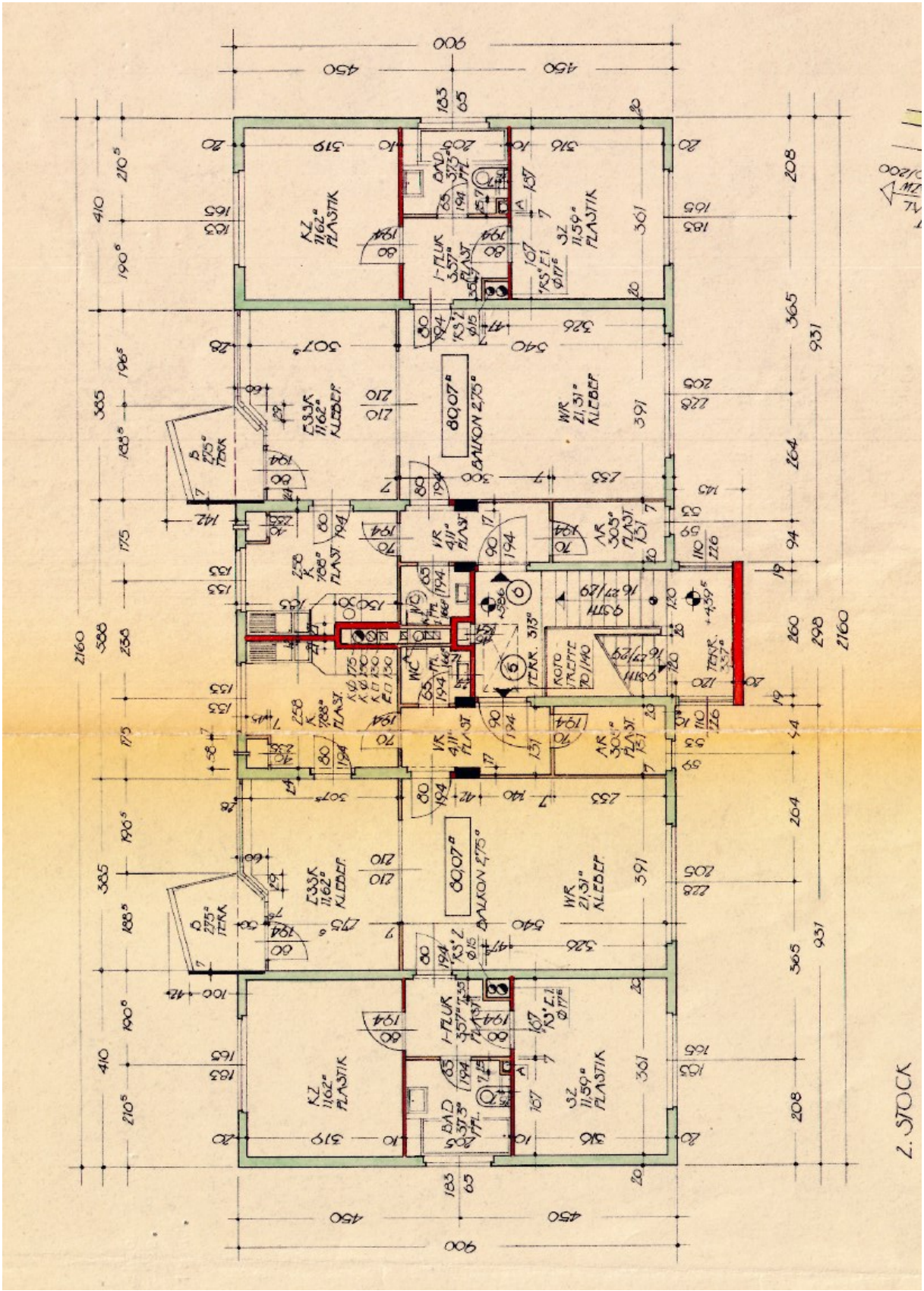
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 1 - 1.Obergeschoss



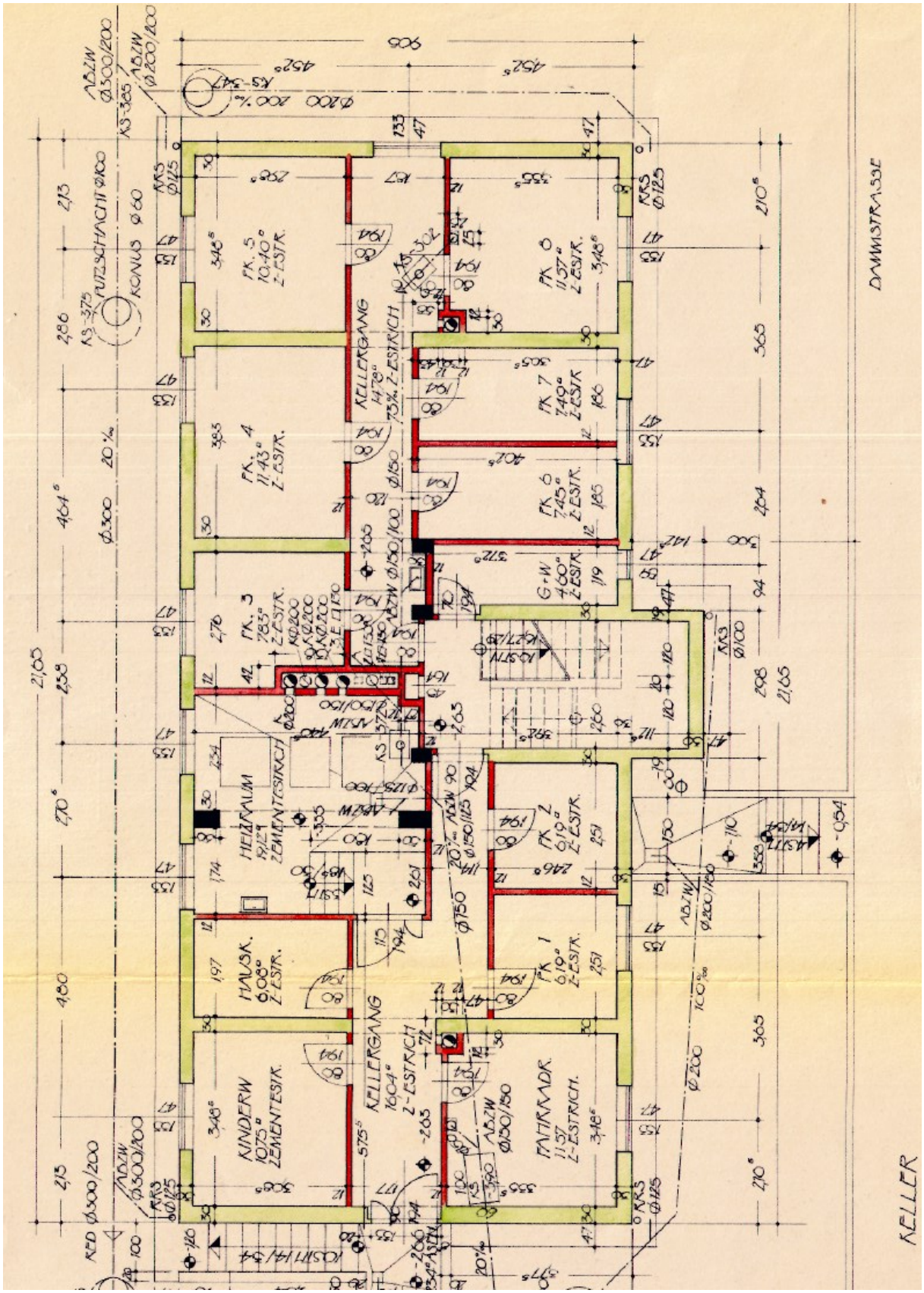
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 1 - 2.Obergeschoss



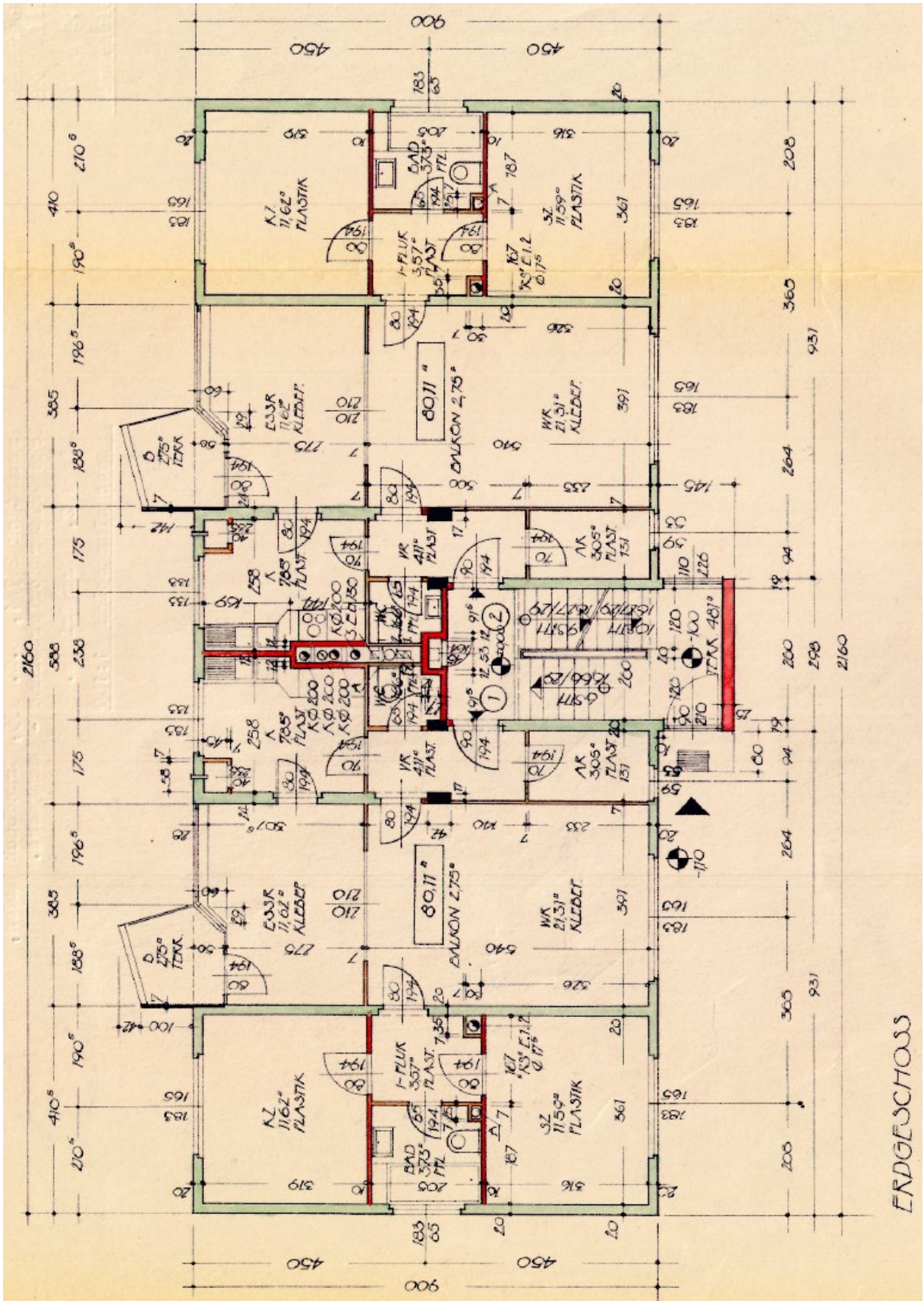
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 2 - Kellergeschoss



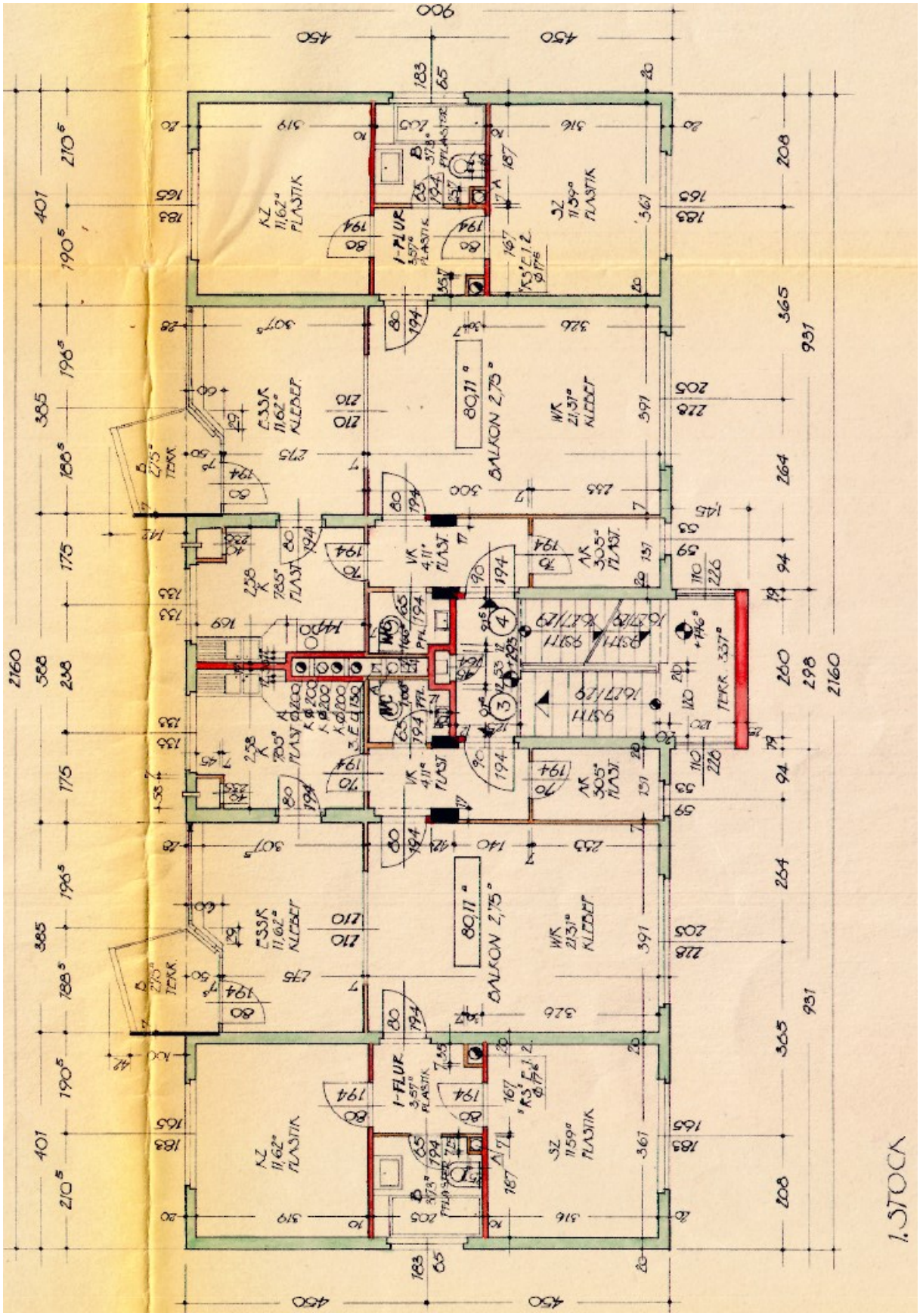
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 2 - Erdgeschoss



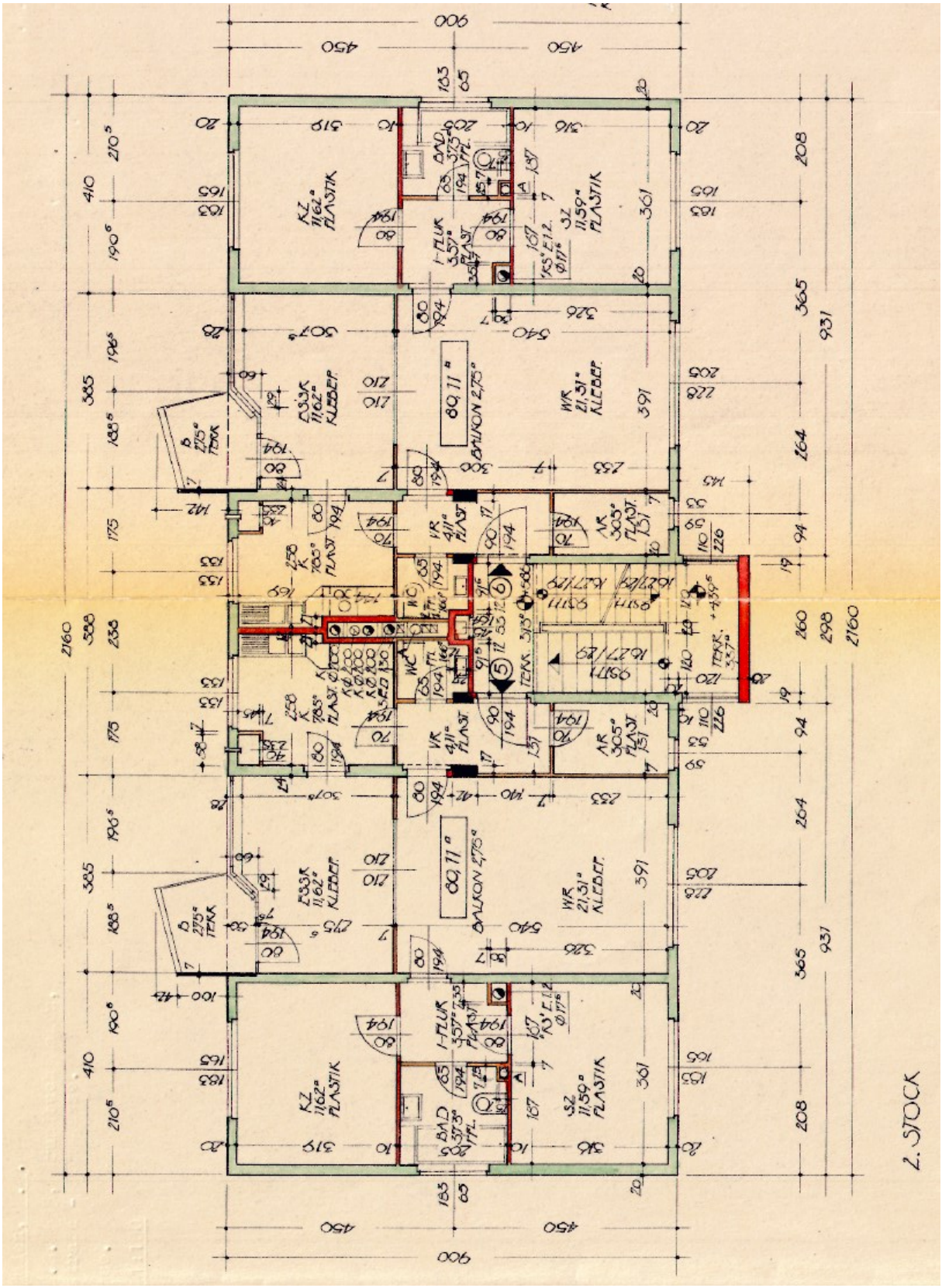
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 2 - 1.Obergeschoss

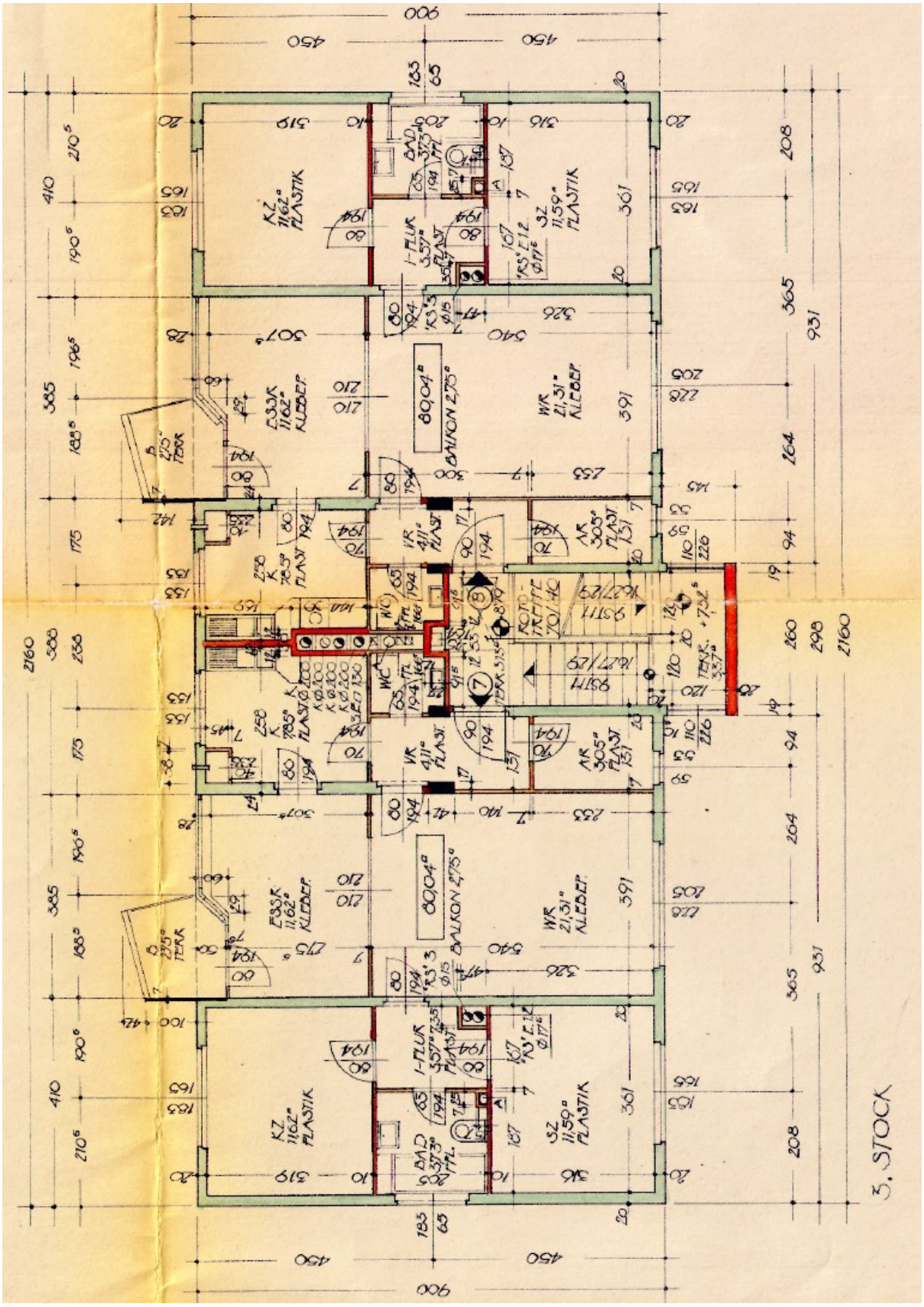


Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Stiege 2 - 2.Obergeschoss

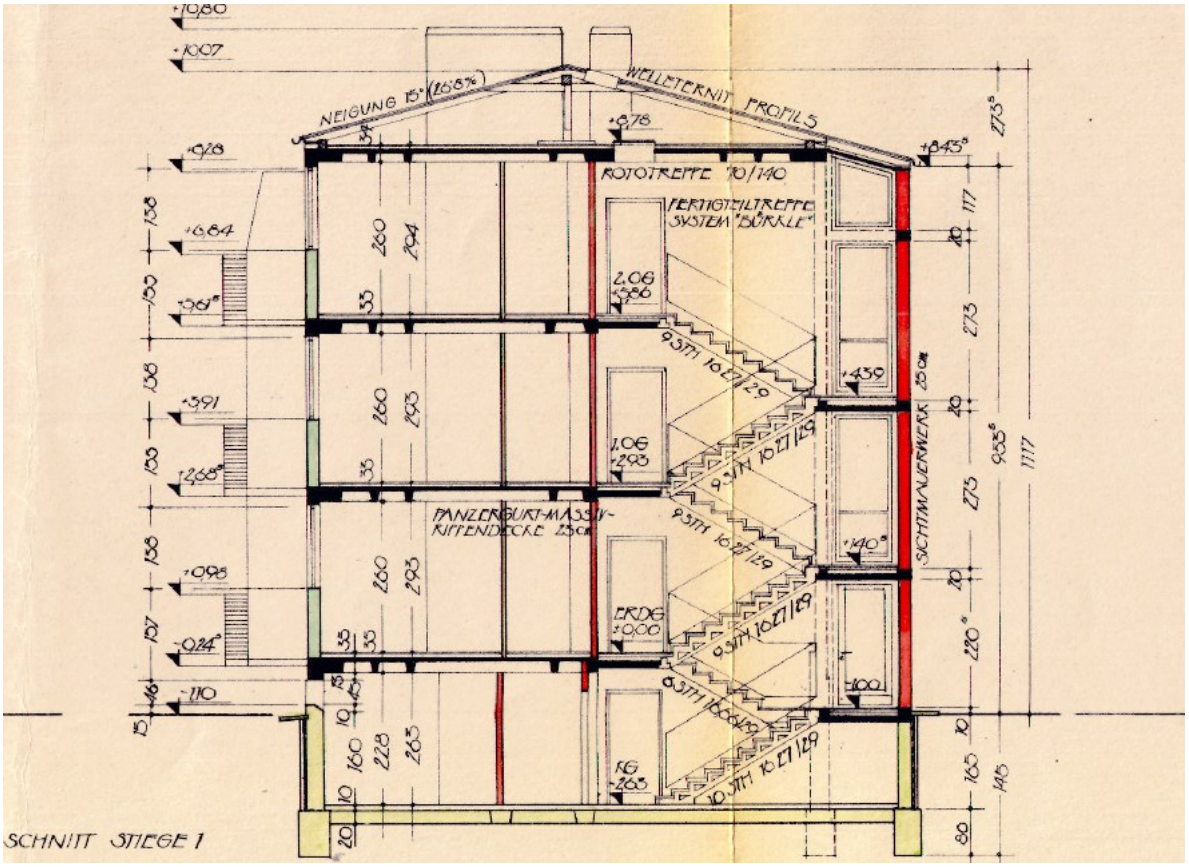


Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU



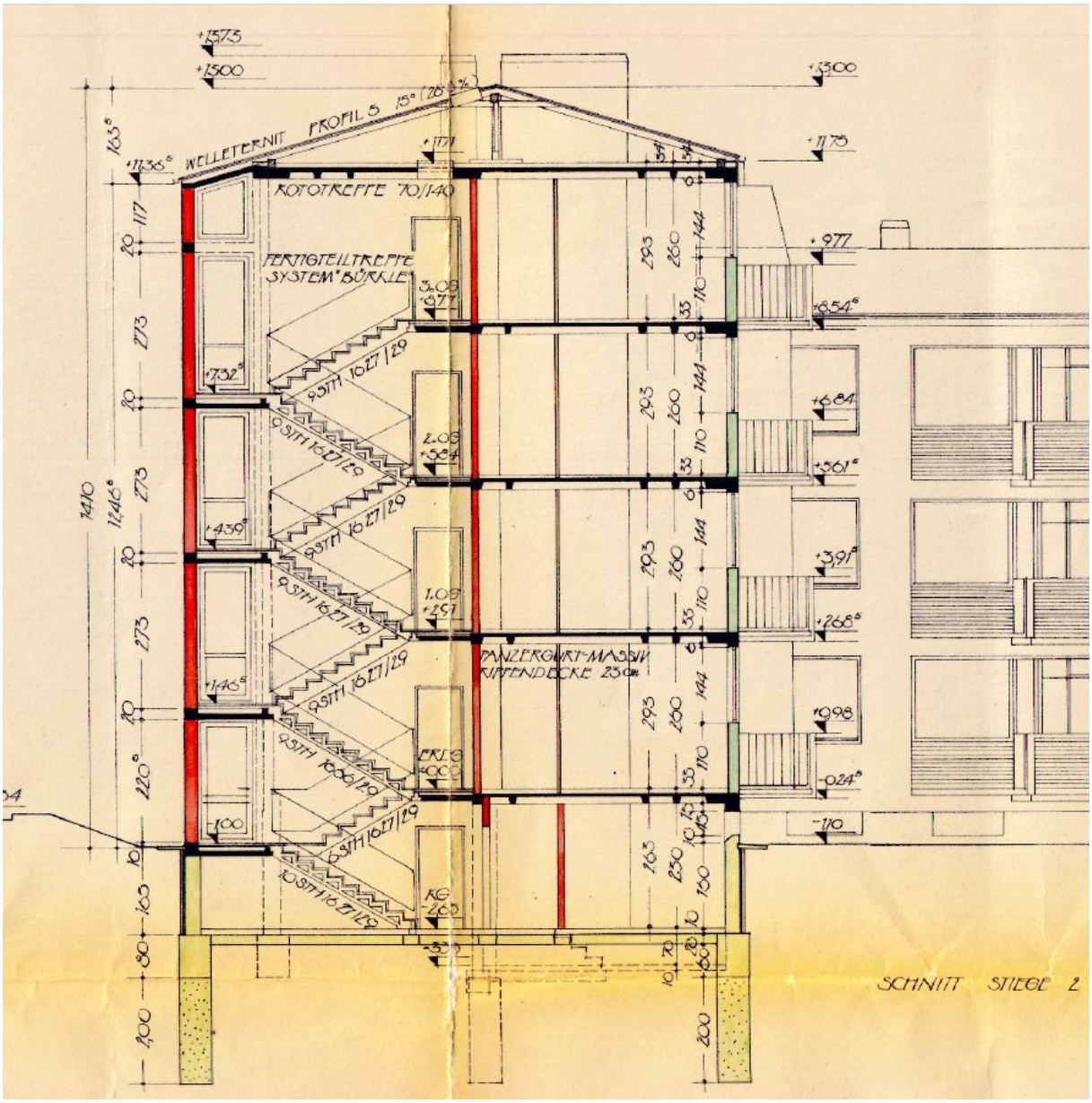
Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeschnitt Stiege 1



Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeschnitt Stiege 2



Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudedaten Errichtung einer Wohnhausanlage:

Baubewilligung Bescheide vom 27.3.1963 und vom 27.9.1963

Benützungsbewilligung: Bescheid vom 2.8.1966

Nutzflächenaufstellung der Wohnungen

WOHNHAUSANLAGE DAMMGASSE 8/WALTERSDORFER STRASSE 2					
Stiege 1	Fläche in m²		Stiege 2	Fläche in m²	Fläche in m²
Wohnung W 1	80,14		Wohnung W 1	80,11	
Wohnung W 2	80,14		Wohnung W 2	80,11	
Wohnung W 3	80,14		Wohnung W 3	80,11	
Wohnung W 4	80,14		Wohnung W 4	80,11	
Wohnung W 5	80,07		Wohnung W 5	80,11	
Wohnung W 6	80,07		Wohnung W 6	80,11	
			Wohnung W 7	68,81	
			Wohnung W 8	91,96	
Summen je Stiege	**480,70**			**641,43**	
Summe insgesamt					**1122,13**

BESCHREIBUNG VON WOHNUNG W 4 ST II

LAGE UND GRUNDRISS

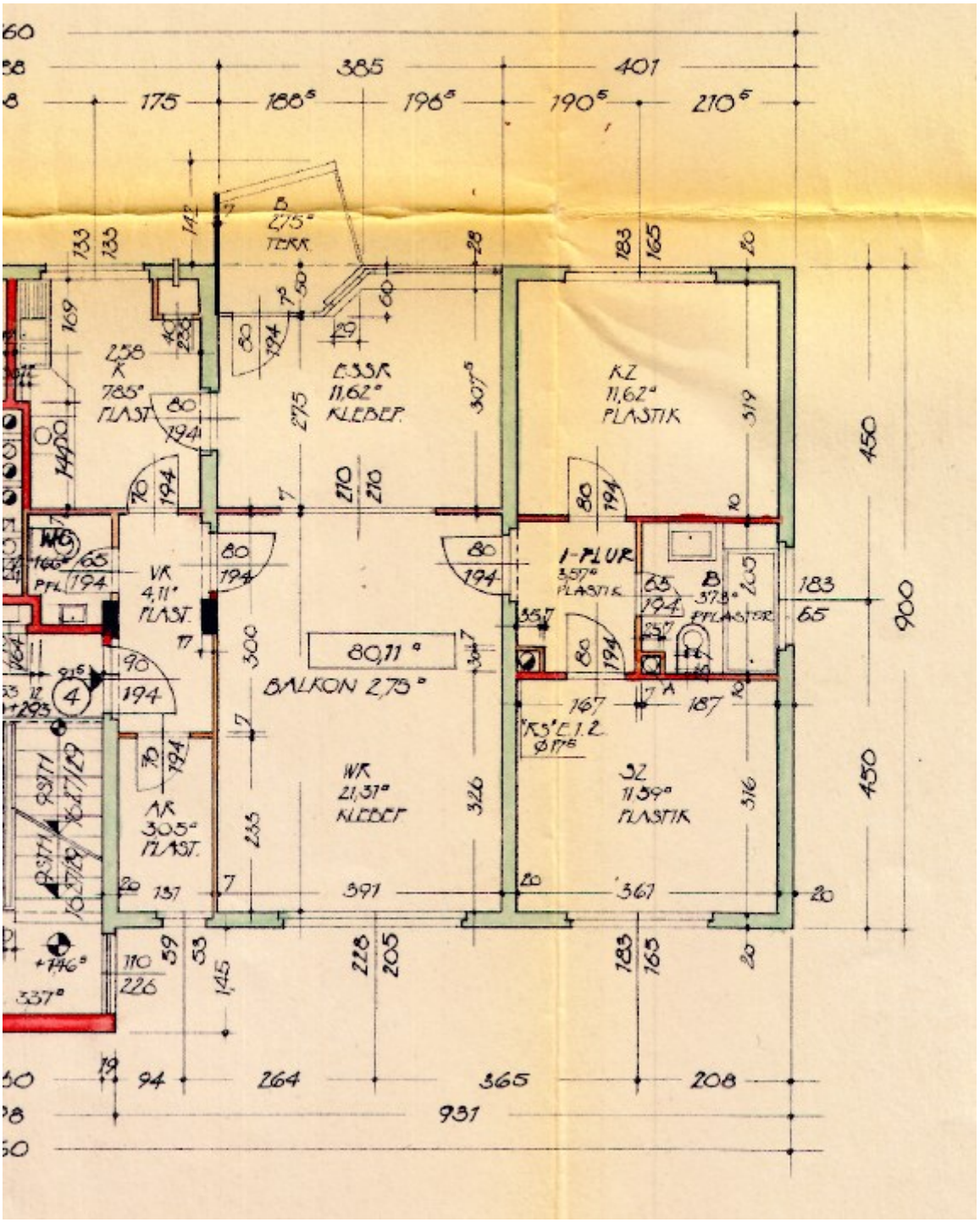
Die bewertungsgegenständlichen Anteile B-LNR 36 umfassen die Wohnung W 4 Stiege II.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock des an der Dammgasse gelegenen Wohnblocks mit der Bezeichnung „Stiege 2". Die Wohnung besteht aus

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Küche
- Essraum
- Wohnraum
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Zwischenflur

Die Wohnfläche beträgt laut baugenehmigten Auswechslungsplan 80,11 m² zuzüglich eines Balkons mit 2,75 m².

Grundriss Wohnung W 4 ST II



Quelle: Eigene Darstellung: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN, NICHT MASSSTABGETREU

AUSSTATTUNG VON WOHNHAUSANLAGE UND WOHNUNG

EZ 719 GB 04002
Wohngebäude Baden, Dammgasse 8/Waltersdorfer Str.2

Gewerk	**Ausführung und Baumaterialien**
Tragwerk und Wandaufbauten	Betonfundamente, tragende Wände und Decken in Massivbauweise, Decken Massivbauweise;
Dach	Satteldach, Zimmermannsmäßig ausgeführter Dachstuhl, Deckung mit Welleternit
Stiegen	je Geschoss zweiläufige gerade Stiege, Kunststeinstufen auf betonierten Laufplatten
Fasssade	glatte Fassade
Haustechnik	Anschlüsse an Zu- und Abwasserleitungen (öffentliches Trinkwasserleitungsnetz, öffentliches Kanalnetz), Strom- Telefonnetz; zentrale Heizung und Warmwasserbereitung für das Gebäude
Wohnung W 4 Stiege 2	**Ausführung und Baumaterialien**
Fenster	weiße doppelisolierverglaste Kunststoffenster
Türen und Tore	Wohnungseingangstüre:einfache Holztüre Innentüren glatte furnierte Holztüren in Stahlzargen gehängt
Wandbeläge	in Sanitärräumen Wände mit keramischen Fliesen belegt, Küchenspritzbereich mit keramischen Fliesen belegt, übrige Räume verputzt und gemalt
Bodenbeläge	keramische Fliesen im Vorraum, Flur, BAD/WC, Kunststoffboden in der Küche, Holz-Laminatböden im Wohnzimmer und den Schlafräumen
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Wohnung mit Wandradiatoren über Hauszentralheizung beheizt; Warmwasserbereitung mittels Hauszentralheizung, Versorgung der Wohnung mit Strom- Trinkwasser sowie Entsorgungsleitungen für Abwässer; haustechnische Leitungen und Anlagen laut Angaben der Wohnungseigentümerin funktionstüchtig
Sanitärraumausstattung	Badezimmer bestehend aus Waschtisch mit Einhandarmaturen, Einbaubadewanne; WC: Stand-WC-Muschel;

Wohnung W 4 St II	(Flächenangaben in m²)	
Raumnutzung	lt. Nutzwertgutachten	laut Auswechslungsplan
Vorraum		4,11
Abstellraum		3,05
WC		1,66
Küche		7,85
Essraum		11,62
Wohnraum		21,31
Kinderzimmer		11,62
Schlafzimmer		11,59
Badezimmer		3,73
Zwischenflur		3,57
Nutzfläche gesamt		**80,11**
Balkon		2,75
Nutzfläche der Wohnung W 4 inkl. Balkon		**82,86**

Quellen: Auswechslungsplan für die Errichtung der Wohnhausanlage (Grundrisspläne, Lageplan, Gebäudeschnitte, Ansichten), Planverfasser DI Dr. S.COEN

Als Basis für die obige Aufstellung der Flächen sowie für die Darstellung der Grundrisse dienten einerseits die durch das Bauamt der Stadtgemeinde Baden übermittelten Bestandspläne und andererseits das Nutzwertgutachten für die Wohnhausanlage.

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Eine neue Bestandsvermessung wurde im Sinne der Verfahrensökonomie nicht durchgeführt.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND WOHNUNG W 4 ST II

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung W 4 ST II) befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung (Befundaufnahme am 3.4.2025) in einem dem Baualter entsprechenden leicht renovierungsbedürftigen Zustand. Folgender Instandsetzungsbedarf war bei der Befundaufnahme augenscheinlich ersichtlich:

- Bodenbeläge erneuerungsbedürftig
- Wandmalerei ist zu erneuern
- Sanitäreinrichtung für einfache Wohnzwecke ausgelegt, für zeitgemäße Ansprüche zu erneuern

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme bewohnt. Sie ist laut Auskunft durch die bei der Befundaufnahme anwesende Mieterin befristet vermietet.

Aus dem vorgelegten Mietvertrag sind folgende Eckdaten ersichtlich:

Mietvertrag - Eckdaten

Vetragsparteien	
Vermieterin	Frau Yu Cheng, geb. 7.12.1983
Mieterin	Frau Zeynep Özgür, geb. 8.8.1980
Vertragsdatum	20.09.2023
Mietgegenstand	Wohnung Top Nr.4 in Dammgasse 8, zu Wohnzwecken, Nutzfläche 78,8m² und bestehend aus Küche, Bad, WC,Vorraum, Abstellraum, drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer
Mietbeginn	01.09.2023
Mietdauer	5 Jahre (laut Mietvertrag handschriftlich von 3 auf 5 Jahre korrigiert)
Mietende	nach Ablauf von 5 Jahren, somit 31.8.2028 *)
Mietzins	EUR 1.000,00 gesamt (Hauptmietzins, Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Aufwendungen, anteilige Heiz- und Warmwasserkosten und Umsatzsteuer)
Kaution	EUR 3000,00 (laut Kautions-Übernahmebestätigung sowie laut Angaben der Vermieterin wurden nur EUR 1500,00 tatsächlich bezahlt)
Mietzinsanpassung	laut VPI (keine näheren Angaben dazu im Vertrag)

*) laut Wortlaut Mietvertrag bis "31.8.2026": gemäß Rückfrage an die Vermieterin (Befundaufnahme sowieTelefonat am 3.4.2025) wurde der Vertrag auf 5 Jahre abgeschlossen

Zum Mietverhältnis gab die Wohnungseigentümerin weiters an, dass per Bewertungsstichtag ein Mietzins- und Räumungsverfahren beim BG Baden anhängig ist, da die Mieterin seit 1.12.2023 mit Kautions- und Mietzinszahlungen im Rückstand ist. Die Mietzins- und Räumungsklage vom 25.11.2024 wurde in Kopie durch die Kanzlei Forsthuber & Partner Rechtsanwälte an mich übermittelt.

ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

Zum Bewertungsstichtag war die Wohnung mit einer Einbauküche sowie mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Badezimmer und im WC-Raum ausgestattet. Die Küche wurde nach Angaben der Mieterin von ihr auf ihre Kosten erneuert.

Siehe diesbezügliche Dokumentation durch Fotos im Anhang des Gutachtens.

Im Badezimmer: Waschtisch mit Einhand-Armatur, eine Einbaubadewanne

Im WC-Raum: ein Stand-WC in weißer Keramik, ein Handwaschbecken

Einbauküche: einfache Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie Kücheneinbaugeräten

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann allerdings nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Durch die Hausverwaltung wurde mir der Einheitswertbescheid zum Stichtag 1.1.2020 (EW-AZ 16 020-2-0719/3) für die Liegenschaft 2500 Baden, Dammgasse 8-Waltersdorferstraße 2, „Mietwohngrundstück" übermittelt. Demnach beträgt der erhöhte Einheitswert für die Liegenschaft insgesamt € 170.999,18. Der Grundsteuermessbetrag für die gesamte Liegenschaft beträgt € 336,55.

An diesen Werten beteiligt sind die einzelnen Wohnungseigentümer in Höhe ihres Liegenschaftsanteils.

Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde vorgelegt. Der Energieausweis ist mit 11.5.2023 datiert und daher bis 10.5.2033 gültig. Demnach beträgt der spezifische Heizwärmebedarf 161,1 kWh/m²a, was einer Energieeffizienzklasse von etwa E bedeutet, dies in einer Skala von A++, A+, A, B, C, D, E, F, G Energieklassen. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt 2,51 und entspricht ebenfalls der Energieklasse E.

Das Datenblatt zum Energieausweis ist im Anhang ersichtlich.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der Dr. Böck Immobilien Treuhand, Kaiser Franz Joseph -Ring 16, 2500 Baden, Tel. +43 2252 875240, office@hausverwaltung-boeck.at, www.hausverwaltung-boeck.at verwaltet.

Per Mailnachricht vom 10.4.2025 wurden mir von der Hausverwaltung folgende Unterlagen und Informationen übermittelt:

Kostenvorschreibung:

Die vorgeschriebenen Kosten betragen per Bewertungsstichtag für die Liegenschaftsanteile B-LNR 36, Wohnung TOP W 4 ST II insgesamt € 469,66 je Monat. Die Vorschreibung setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Monatliche Vorschreibung ab 01.03.2025

Gilt bis zur Ausstellung einer neuen Vorschreibung oder Ende des Vertragsverhältnisses als Dauerrechnung im Sinne des UStG.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	BK/Aufwandskostenakonto	210,51	10,00 %	21,05	231,56
2	Heizkosten	115,08	20,00 %	23,02	138,10
3	Reparaturrücklage	100,00	0,00 %	0,00	100,00
	Gesamtsumme:	425,59		44,07	**469,66**

Quelle: Eigene Darstellung laut Vorschreibung übermittelt per Mailnachricht vom 10.4.2025

Außerbücherliche Darlehen

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden keine außerbücherlichen Darlehen aufgenommen oder durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen.

Rückstand:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung besteht per Bewertungsstichtag ein Rückstand der vorgeschriebenen Wohnkosten in der Höhe von € 1.857,76 für die Wohnung TOP W 4 ST II.

Buchungstext	Sollbetrag	Habenbetrag	Saldo
Saldovortrag 200009	**410,77**	**0,00**	**410,77 S**
Vorschreibung VS2500008 / 01.01.2025 (V)	469,66	0,00	880,43 S
Vorschreibung VS2500008 / 01.02.2025 (V)	469,66	0,00	1 350,09 S
Vorschreibung VS2500008 / 01.03.2025 (V)	469,66	0,00	1 819,75 S
Bezahlung Debitor 200009 / VS2400008 vom 01.12.2024	0,00	431,65	1 388,10 S
Vorschreibung VS2500008 / 01.04.2025 (S) (V)	469,66	0,00	1 857,76 S
e: 6)	**2 289,41**	**431,65**	**1 857,76 S**

Quelle: Eigene Darstellung laut Kontoblatt übermittelt per Mailnachricht vom 10.4.2025

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Zu den Details zum Wohnungseigentumsübereinkommen siehe Anhang zum Gutachten.

Instandhaltungsrücklage und Reparaturbedarf

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug laut Information durch die Hausverwaltung per April 2025 ca. € 95.500,00.

Laut Angaben der Hausverwaltung in deren Kostenvorschau 2025, sind folgende über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten in absehbarer Zeit notwendig, und in der Vorausschau 2025 angeführt:

geplante Tätigkeit	geschätzte Kosten netto
Fenstertausch tw.	€ 10.000,-
Balkonsanierung	€ 5.300,-
Zaunsanierung	€ 10.000,-
Kleinreparaturen	€ 5.000,-

Quelle: Eigene Darstellung laut Vorausschau 2025 übermittelt per Mailnachricht vom 10.4.2025

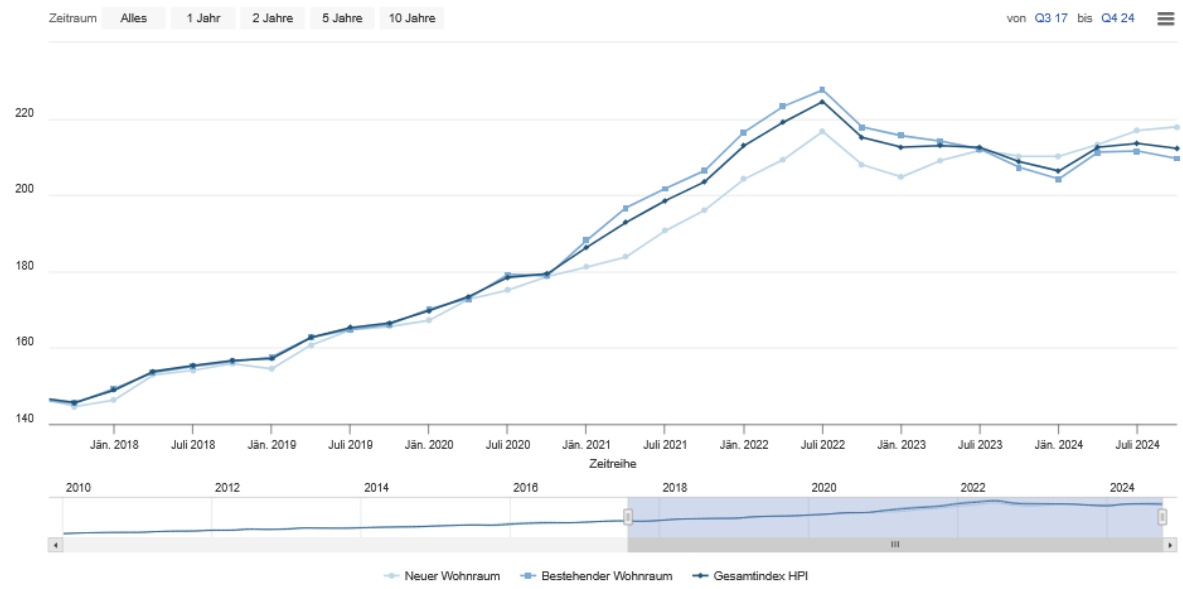
IMMOBILIENMARKTSITUATION

Während die Preisentwicklung in den Jahren 2017 bis 2022 einen überdurchschnittlich starken Anstieg bei Wohnimmobilien zeigte, ist seit Mitte 2022 ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen,

Die neuen Kreditvergaberegeln der Finanzmarktaufsicht in Österreich und die gestiegenen Bau- und Energiekosten haben zu deutlichen Rückgängen bei den Immobilientransaktionen im Laufe der Jahre 2023 und 2024 geführt. Die Zahl der verkauften Immobilien verringerte sich zwischen 2022 und 2023 um 28 Prozent. Im Vergleich zu 2023 lag die Transaktionszahl 2024 um 14 % niedriger.

Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt auch Preisrückgänge ergeben. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab.

Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 wieder ein leicht steigender Trend und eine Preisstabilisierung feststellbar ist:



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 27.03.2025

HPI – Gesamt
4. Quartal 2024
212,22
1,7 % zum 4. Quartal 2023
vorläufig, Basis 2010

HPI – Bestehender Wohnraum
4. Quartal 2024
209,57
1,1 % zum 4. Quartal 2023
vorläufig, Basis 2010

HPI – Neuer Wohnraum
4. Quartal 2024
217,89
+3,7 % zum 4. Quartal 2023
vorläufig, Basis 2010

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2017 bis 2024: https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi Stand März 2025

Auffällig ist bei dieser Preisentwicklung jedoch, dass es bezüglich neuen und gebrauchten Wohnimmobilien unterschiedliche Tendenzen gibt: Preise für bestehenden Wohnraum

haben sich im Jahresabstand 2024 zu 2023 nur um etwa 1,1 % erhöht. Hingegen sind in diesem Vergleichszeitraum die Preise für neuen Wohnraum um 3,7% gestiegen. Dieser Preisanstieg bei Erstbezugswohnungen bezieht sich jedoch nur auf sehr geringe Transaktionszahlen. Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da die Bauträger aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben konnten, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell. Wurden 2019 vor Corona noch rund 85.000 Baugenehmigungen erteilt, so war 2023 ein Rückgang auf nur mehr rund 47.000 Genehmigungen zu beobachten (Quelle: Statistik Austria, Baumaßnahmen).

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Analyse zeigt sich, dass ein konjunktureller Aufschwung in der EU (vor allem in Österreich und Deutschland) noch nicht erkennbar ist. Österreich befindet sich seit 2023 in einer Rezession, die mit einer Wachstumspause, Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte und einer gestiegenen Sparquote verbunden ist. Laut Marktanalysen des Wirtschaftsforschungsinstitut (Bericht des WIFO beim ÖVI-Immobilienbewertungssymposium vom Oktober 2024) hat sich die Inflation im 3. Quartal 2024 wieder normalisiert und auch die Zinswende nach unten sorgt für vorsichtigen Optimismus bei den Marktteilnehmern. Die Bauwirtschaft schrumpft zwar immer noch leicht, die Baukosten und Baupreise bleiben auf hohem Niveau stabil. Trotz schwieriger Auftragslage im Wohnbau ist es bisher zu keinen spürbaren Rückgang der Baupreise gekommen. Seit 2023 stagnieren Baukosten trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, weil der Materialpreisrückgang durch hohe Lohnabschlüsse wieder kompensiert wurde. Somit können die Angebotspreise für Neubauten kaum sinken. Das Immobilienangebot am Markt wächst seit Mitte 2022 stark im Vergleich zur diesbezüglichen Nachfrage, die Anzahl der Immobilientransaktionen befinden sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau, nachdem sie seit Ende 2022 um fast 40 % zurückgegangen sind. Markant ist laut der WIFO-Analyse auch, dass Immobilien deutlich länger am Markt bleiben, bevor ein Verkauf zustande kommt. Diese deutlich gestiegene Verweildauer trifft praktisch den gesamten Immobilienmarkt (in allen Bundesländern, bei allen Wohnungsgrößen und sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnraum).

Die Zinssenkungen der EZB zielen darauf ab, die Konjunktur und die allgemeine Nachfragesituation zu beleben und die Leistbarkeit von Immobilen durch sinkende Finanzierungskosten zu verbessern, sodass mittelfristig mit einer Trendwende am Immobilienmarkt gerechnet wird.

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten im Herbst 2024 erstmals wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Juli 2024 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen. Auch wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Auch die allgemeine Preisentwicklung in Österreich leistet einen Beitrag zur Marktstabilisierung. So waren in Österreich – und damit im Gegensatz zur Entwicklung in Deutschland – in den letzten beiden Jahren zwar keine großflächigen Preisrückgänge bei Wohnimmobilien zu beobachten, dennoch kam es aufgrund der hohen Inflation zu einer spürbaren Entwertung. Die bereits rückläufige Inflation und die angespannte

Konjunkturlage führten zu einer weiteren Zinslockerung durch die EZB, was neben dem angekündigten Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorschreibt, auch den Immobilienmarkt ab dem Jahr 2025 positiv beeinflussen kann.

Aktuell stehen allerdings noch viele Bauträger vor der Situation, dass ihre bereits fertiggestellten Wohnungen nicht am Käufermarkt unterzubringen sind, da Wohnungen zur Eigennutzung nur schleppend verkauft werden. Da es aktuell leichter ist Wohnungen zu vermieten sind viele Bauträger dazu übergegangen dieses Marktsegment zu bedienen, und anstelle von Wohnungsverkäufen Wohnungen zu vermieten. Einige Bauträger, deren Wohnbauten als Verkaufsprojekte geplant waren, sind seit dem Verkaufseinbruch im Jahr 2022 gezwungen, die noch nicht verkauften Wohnungen als Mietobjekte an Anleger zu verkaufen. Viele Bauträger, deren Projekte schon vor 1-2 Jahren gestartet hätten sollen, müssen aufgrund der aktuellen Marktlage und des damit einhergehenden geringen Vorverkaufsgrads noch zuwarten, oder sind gezwungen, ihre Bauprojekte noch vor dem Baubeginn weiter zu verkaufen.

BEWERTUNG

AUFTRAG

Die nachfolgende Bewertung berücksichtigt die im Befundteil enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Merkmale der Liegenschaftsanteile.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert

- der 1320/16280 Anteile B-LNR 36 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 4 St II an der Liegenschaft EZ 719 GB 04002 Baden,

zum Bewertungsstichtag 3.4.2025 unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 und C-LNR 5 eingetragenen Dienstbarkeiten ansonsten lastenfrei
- unter Berücksichtigung des vorgelegten bis 31.8.2028 befristeten Mietvertrags

ermittelt.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist. Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes (i.e. des Verkehrswertes) 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 auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) […].

(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 Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz und gemäß ÖNORM B 1802 für die Bewertung von Liegenschaften das

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

zur Verfügung.

Die Wahl der Wertermittlungsmethode, die grundsätzlich dem Gutachter obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten den Umständen des Einzelfalles am besten gerecht wird.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei den zur Bewertung vorliegenden Liegenschaftsanteilen handelt es sich um eine befristet vermietete Eigentumswohnung. Nach allgemeiner Verkehrsauffassung sind für vermietete Immobilien in erster Linie der mit dem Objekt erwirtschaftete Ertrag für die Wertbestimmung am Markt relevant. Die Wohnung wird jedoch gemäß Mietvertragsvereinbarungen in etwa 3,5 Jahren wieder bestandsfrei sein. Die dann bestandfreie Wohnung könnte ab Beendigung des Mietverhältnisses durch Verkauf verwertet werden oder sie steht ab diesem Zeitpunkt zur Eigennutzung zur Verfügung.

Da die Vermietung von Wohnungen in dieser Lage voraussichtlich zu einem geringeren Marktwert führt als der Verkauf von Wohnungen, ist im Sinne des höchsten und besten Nutzen davon auszugehen, dass der Verkehrswert durch die Preisvorstellungen jener Kaufinteressenten bestimmt wird, die von einer Eigennutzung oder einem Verkauf nach Mietvertragsende ausgehen. Für die dann bestandfreie Wohnung wird der Marktpreis durch Vergleich mit ähnlichen Objekten bestimmt.

Somit ist das Vergleichswertverfahren für die Periode ab Mietvertragsende relevant. Der zeitliche Abstand zwischen Bewertungsstichtag und Mietvertragsende ist dabei zu berücksichtigen.

Die Verkehrswertermittlung der Wohnung erfolgt daher in folgenden Teilschritten:

1. Bestimmung des Vergleichswerts der fiktiv bestandfreien Wohnung
2. Diskontierung des Vergleichswerts vom Zeitpunkt des Mietvertragsendes auf den Bewertungsstichtag
3. Addition des Barwerts der Mieterträge (i.e. der Ertragswert der baulichen Anlagen laut Ertragswertverfahren) für den Zeitraum bis Mietvertragsende

Dies ergibt den Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung zum Bewertungsstichtag.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

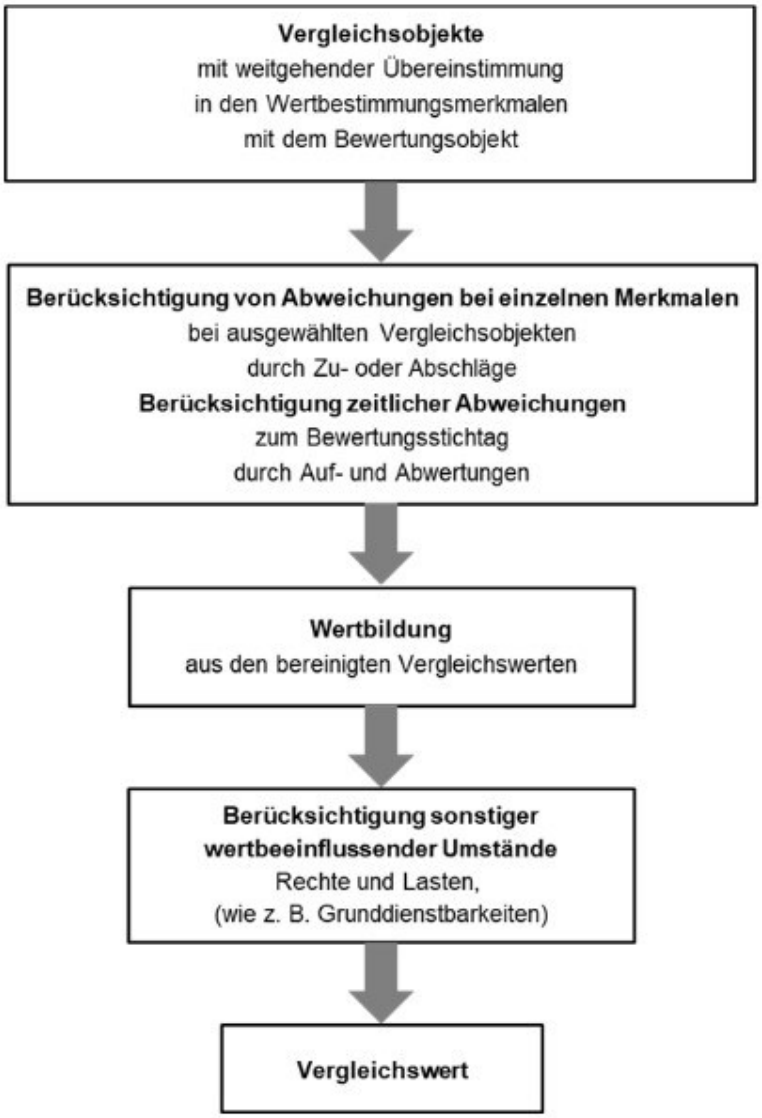
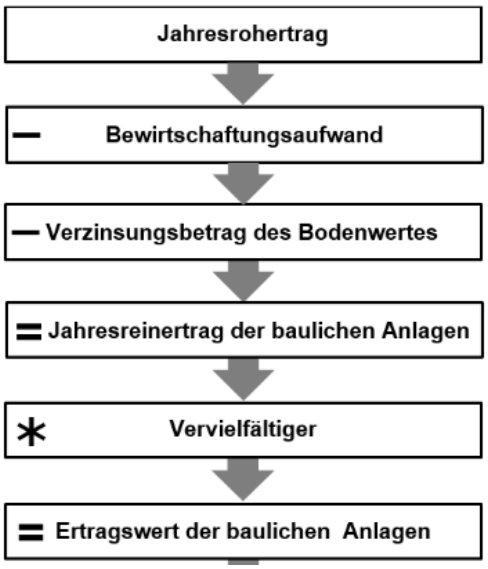


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

Zur Ermittlung des Barwerts der Mieterträge (Ertragswerts der baulichen Anlagen) sind folgende Berechnungsschritte vorgesehen:



Quelle: Eigene Darstellung aus: Ablaufschema für Ertragswertverfahren ÖNORM 1802-1

Aus. dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

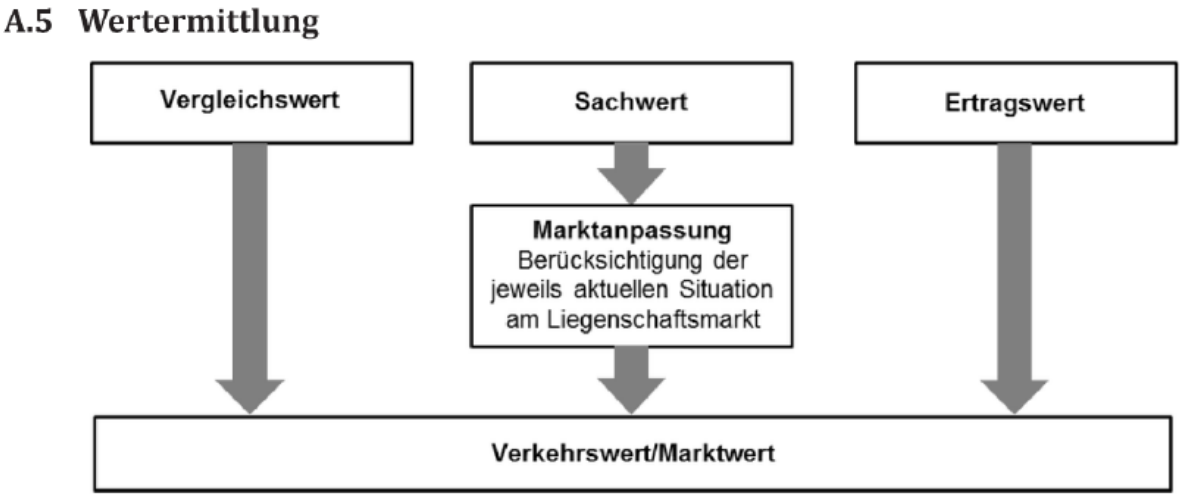


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1 -

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert die Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (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.

Ertragswertverfahren

§ 5.(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)Hiebei 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.

WERTERMITTLUNG

VERGLEICHSWERT FIKTIV BESTANDSFREI

Sowohl Anbieter als auch Nachfragende von Eigentumswohnungen orientieren sich in der Regel an Quadratmeterpreisen (pro m² Wohnnutzfläche). Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale zu analysieren. Diese Analyse der Wertabschläge bzw. –zuschläge orientiert sich an den Informationen, die

- aus den Kaufverträgen,
- aus der Nutzwertfestsetzung oder dem Wohnungseigentumsvertrag
- aus den Planunterlagen oder
- aus sonstigen Informationen der Hausverwaltung

gewonnen werden können. Dies ist methodisch gesehen zulässig, da auch die Kaufpreisbildung am Immobilienmarkt durch Verkaufs- und Kaufwillige in der Regel auf Informationen aufbaut, die allgemein zugänglich sind. Die Aufgabe des Immobilienbewerters bei der Ermittlung des Verkehrswerts besteht letztlich darin, einen wahrscheinlichen Verkaufspreis per Bewertungsstichtag zu ermitteln, und dabei das Marktverhalten und die Kaufpreisbildung am Markt abzubilden.

Als Vergleichswerte werden Kauftransaktionen für gebrauchte Wohnungen in der gleichen Wohnhausanlage herangezogen. Jene Transaktion, die rot unterlegt ist, wird ausgeschieden, da der Kaufgegenstand zu einem späteren Zeitpunkt nochmals verkauft wurde, und die näher zum Bewertungsstichtag liegende Transaktion maßgeblich ist.

Vergleichsobjekte - Wohnungsverkäufe Dammgasse 8/Waltersdorfer Straße 2

GB	EZ	TZ		Adresse		Top		Preis	Größe	m²-Preis	KV	
04002	719	3234	2019	Dammgasse	8	1	6	100000	80,07	1248,91	29.03.2019	
04002	719	5255	2022	Dammgasse	8	1	6	232000	80,07	2897,46	26.04.2022	2.OG
04002	719	8679	2022	Dammgasse	8	1	3	230000	80	2875,00	25.07.2022	1.OG
04002	719	746	2023	Dammgasse	8	2	7	140000	68	2058,82	23.11.2022	3.OG

Der Vergleichswert für den m²-Preis wird wie folgt ermittelt:

Die in obiger Tabelle angeführten m²-Preise sind nach ihren einzelnen wertbestimmenden Merkmalen durch Zu- bzw. Abschläge zu adaptieren, um zum Vergleichswert je m² Wohnfläche zu gelangen.

ad Ausstattung/Zustand

Da die Wohnungen in der gleichen Anlage wie die zu bewertende Wohnung liegen, ist keine Anpassung für Baualter oder baulichen Gesamtzustand erforderlich. Auch hinsichtlich der Ausstattung mit Freiflächen (Loggia, Balkon, etc.) sind diese Wohnungen in der Waltersdorfer Straße 2/Dammgasse 8 mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbar. Hinsichtlich des Wohnungszustands wird von einem durchschnittlichen Erhaltungszustand ausgegangen und keine Wertanpassung vorgenommen.

ad Lage :

Die Vergleichswohnungen weisen alle die gleiche Makrolage auf wie die Bewertungswohnung.

ad Stockwerkslage:

Hinsichtlich der Stockwerkslage ist bei jenen Wohnungen, die nicht im 1.Obergeschoss gelegen sind, ein Wertzuschlag vorzunehmen. Dies deshalb, da bei Wohnungen in höheren Stockwerken, die nicht durch einen Personenlift erreichbar sind, mit einer geringeren Kaufnachfrage und deshalb mit einem geringeren Kaufpreis zu rechnen sein wird.

ad Größe

Grundsätzlich ist der m²-Preis von kleineren Objekten erfahrungsgemäß höher, daher wären Preise von größeren Wohnungen durch einen Größenaufschlag an das Bewertungsobjekt anzupassen. Der m²-Preis von kleineren Wohnungen ist durch einen Größenabschlag anzupassen.

Die erhobenen Eigentumswohnungen weisen Wohnflächen zwischen etwa 68m²und 80m² auf. Die zu bewertende Wohnung hat eine Fläche von ca. 80 m². Die Vergleichswohnung mit einer etwas kleineren Nutzfläche von ca. 68 m² wird durch einen Preisabschlag adaptiert.

Ad Kaufvertragszeitpunkt:

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung vorgenommen, die auf den Preisdifferenzen basiert, welche aus dem Häuserpreisindex der Statistik Austria erhoben wurden.

Werte laut Hauspreisindex (HPI) Statistik Austria
jeweils HPI Bestehende Wohnungen - Indexwerte 4.Quartal

Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	2024 Q4	Differenz in % zu 2024 Q4
163,15							30,8%
	174,66						22,2%
		178,87					19,3%
			213,35				0,0%
				220,77			-3,4%
					212,08		0,6%
						213,36	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/, Stand April 2025

Berechnung des m²-Vergleichswerts

Tagebuchzahl (TZ)		Adresse		Top		Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Wohnungsgröße	m²-Preis	Abweichung Ausstattung/Zustand	Stockwerkslage	Größe	Zeitabstand	m²-Preis adapatiert	Stockwerk
5255	2022	Dammgasse	8	1	6	26.04.2022	232000	80,07	2897,46	0,0%	10,0%	0,0%	-3,4%	3089,96	2.OG
8679	2022	Dammgasse	8	1	3	25.07.2022	230000	80	2875,00	0,0%	0,0%	0,0%	-3,4%	2778,50	1.OG
746	2023	Dammgasse	8	2	7	23.11.2022	140000	68	2058,82	0,0%	10,0%	-5,0%	-3,4%	2092,66	3.OG
m²-Preis im Durchschnitt						03.04.25		80,00	2610,43					2653,71	1.OG
gerundet														**2650,00**	

Wie sich aus obiger Berechnung ergibt, beträgt der durchschnittliche Preis je m² Wohnfläche adaptiert für Ausstattung, Stockwerkslage, Größe und Kaufvertragszeitpunkt gerundet

2.650,00 €

Da der obige m²-Vergleichswert aus Kaufvorgängen der gleichen Wohnhausanlage abgeleitet wurde, sind in diesem Wert implizit auch die unter C-LNR 1 und C-LNR 5 eingetragenen Lasten (Dienstbarkeiten) abgebildet, da in den jeweiligen Kaufverträgen der Kaufpreis bei Übernahme der auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten vereinbart wurde.

Im Folgenden wird der Vergleichswert der Liegenschaftsanteile berechnet, indem der obige m²-Wert mit der Wohnfläche multipliziert wird. Aus diesem Vergleichswert der fiktiv bestandfreien Wohnung (d.h. dem Wert der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses) wird durch Abzinsung über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses der auf den Bewertungsstichtag diskontierte Vergleichswert ermittelt:

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile

	m²	EUR/m²	EUR
Wohnfläche gerundet	80,00		
durchschnittlicher m²-Vergleichswert adaptiert		2.650,00	
Vergleichswert			**212.000,00**
abzüglich Abschlag wegen Reparaturbedarf		0,00	0,00
zuzüglich Liegenschaftszubehör *)			0,00
Vergleichswert der Wohnung			**212.000,00**
ergibt Vergleichswert der Wohnung per Ende des Mietvertrags 31.8.2028			**212.000,00**
diskontiert mit Zinssatz	3,00%		
auf d. Bewertungsstichtag 3.4.2025	31.08.2028	03.04.2025	
Zeitabstand in Tagen		1228	
in Jahren ca.		3,41	
ergibt auf den Bewertungsstichtag 3.4.2025 diskontierten Vergleichswert			**191.666,70**

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN BIS MIETVERTRAGSENDE

Zu berücksichtigen ist, dass im Zeitraum bis Mietvertragsende monatlich die vertraglich vereinbarten Mieterträge zufließen. Diese Mieterträge sind unter Berücksichtigung der anfallenden Bewirtschaftungskosten ebenfalls auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren und zum obigen Vergleichswert zu addieren.

Jahresrohertrag

Ausgangsbasis ist der Jahresrohertrag der Liegenschaftsanteile. Dabei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Wohnung erzielt werden können. Die Bewertung basiert auf den Angaben aus dem Mietvertrag wie im Befundteil dargestellt.

Der monatliche Mietertrag beträgt laut Mietvertrag € 1.000,00. Zieht man davon die darin enthaltenen Betriebs- und Heizkosten laut Wohnkostenvorschreibung an die Vermieterin in Höhe von € 369,66 ab und reduziert diesen Betrag um die enthaltene Umsatzsteuer erhält man den Nettomietzins (d.h. der Hauptmietzins exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten) in Höhe von € 573,00. Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche von 80,11m² entspricht dies einem monatlichen Nettohauptmietzins von € 7,15 je m². Für die Ertragswertberechnung wird von diesem Mietzins ausgegangen, da dieser am Markt nachhaltig erzielbar ist. Der Jahresrohertrag pro Jahr beträgt € 6.876,00.

Jahresreinertrag

Aus dem Jahresrohertrag errechnet man den Jahresreinertrag, indem man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter getragen werden, vom Jahresrohertrag abzieht. Als solche weitere Bewirtschaftungskosten gelten neben nicht umlagefähigen Betriebskosten, der Instandhaltungsaufwand sowie das Mietausfallswagnis.

Als Instandhaltungsaufwand wird in der Regel 1%-1,5% des Neubauwertanteils angesetzt. Der anteilige Neubauwert beträgt rund € 240.000,00. Hievon wird 1% p.a. als Instandhaltungsaufwand, somit € 2.400,00 anzusetzen sein. Der in den Reparaturfonds einzuzahlende Betrag von monatlich € 100,00, ist in der Höhe des entsprechenden jährlichen Aufwands von € 1.200,00 in diesem Betrag jedenfalls abgedeckt.

Das Mietausfallswagnis (Bonitätsrisikos, Leerstehungsrisiko) wird wegen des bereits gegen die aktuelle Mieterin laufenden Mietzins- und Räumungsverfahren eher hoch angenommen. In der Regel sind bei Wohnimmobilien ein Mietausfallrisiko von etwa 2-3% des Jahresrohertrags üblich. Im gegenständlichen Fall ein Mietausfallwagnis in Höhe von 5,0% des Rohertrages angesetzt.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Aus dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet. Der Vervielfältiger spiegelt den Liegenschaftszinssatz und die Restlaufzeit des Mietvertrages von ca. 3,4 Jahren wider.

Im Allgemeinen richtet sich der Zinssatz nach der bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Bei Wohnliegenschaften mit geringem Risiko beträgt die empfohlene Zinssatzbandbreite je nach Risikosituation zwischen 2,0% und 3,0%.

Der Liegenschaftszinssatz für die Nutzung zu Wohnzwecken wird wie folgt abgeleitet:

Zinssatz – Ansatz bei geringem Risiko	2,00%
zuzüglich Risikozuschlag - Standortrisiko	0,00%
zuzüglich Gebäudezustand – Modernisierungsrisiko	1,00%
zuzüglich Mietentwicklungsrisiko - Marktrisiko	0,00%
ergibt	3,00%

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen bis Ende der Mietvertragsdauer - 31.8.2028

Liegenschaftsdaten:	**m²**	**€**	**€**	**€**
Fläche der Wohnung	80,11			
Mietertrag pro Monat (Hauptmietzins gesamt lt. Mietvertrag				€ 1.000,00
abzüglich Betriebskosten und Heizkosten				-€ 369,66
Mietertrag pro Monat (Hauptmietzins exkl. BK) lt. Mietvertrag				€ 630,34
abzüglich Umsatzsteuer				-€ 57,30
ergibt Mietertrag pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietvertrag				€ 573,04
gerundet				€ 573,00
Kapitalisierungszinssatz		3,00%		
Restnutzungsdauer (RND) bis Mietvertragsende		3,41		
Vervielfältiger -nachschüssg bei geg. Kapitalisierungszinssatz und			3,197060	
Ertragswertkalkulation:			**€/m²**	**€**
Mietertrag p.m.			€ 7,15	€ 573,00
Mietertrag p.a.: entspricht Jahresrohertrag				€ 6.876,00
anteiliger Neubauwert		240.000,00		
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
Reparaturfonds monatlich		€ 100,00		
Reparaturfonds jährlich		€ 1.200,00		
Instandhaltung % v.Neubauwertanteil	1,00%		€ 2.400,00	
Mietausfallwagnis	5,00%	v. Rohertrag	€ 343,80	
Bewirtschaftungskosten	ergeben	-39,90%	v.Rohertrag	-€ 2.743,80
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten):				€ 4.132,20
abzüglich Bodenwertverzinsung (wird nicht angesetzt, da auch der Bodenwert selbst in die Berechnung des Ertragswerts aus dem befristeten Mietertrag nicht einfließt)				€ 0,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				€ 4.132,20
multipliziert mit Vervielfältiger		3,1971		
ergibt vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 13.210,89
Abzug			0,0%	€ 0,00
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen bis 31.8.2028				€ 13.210,89
gerundet				**€ 13.000,00**

Zum zuvor berechneten diskontierten Vergleichswert wird der obige Ertragswert der baulichen Anlagen addiert, um den Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung per Bewertungsstichtag zu erhalten.

VERGLEICHSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES BEFRISTETEN MIETVERHÄLTNISSES

Die gesamte Kalkulation der Liegenschaftsanteile sieht somit aus wie folgt :

Vergleichswert der Liegenschaftsanteile

	m²	EUR/m²	EUR
Wohnfläche gerundet	80,00		
durchschnittlicher m²-Vergleichswert adaptiert		2.650,00	
Vergleichswert			**212.000,00**
abzüglich Abschlag wegen Reparaturbedarf		0,00	0,00
zuzüglich Liegenschaftszubehör *)			0,00
Vergleichswert der Wohnung			**212.000,00**
ergibt Vergleichswert der Wohnung per Ende des Mietvertrags 31.8.2028			**212.000,00**
diskontiert mit Zinssatz	3,00%		
auf d. Bewertungsstichtag 3.4.2025	31.08.2028	03.04.2025	
Zeitabstand in Tagen		1228	
in Jahren ca.		3,41	
ergibt auf den Bewertungsstichtag 3.4.2025 diskontierten Vergleichswert			**191.666,70**
zuzüglich Ertragswert der baulichen Anlagen bis 31.8.2028**) ca.			13.000,00
Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung per Bewertungsstichtag			**204.666,70**
gerundet			**205.000,00**

*) Sanitäreinrichtung in WC und Bad hat zustands- und altersbedingt keinen gesonderten Verkehrswert

**) Die Wohnung weist wegen der Mieteinnahmen vom Bewertungsstichtag bis Mietvertragsende einen Ertragswert der baulichen Anlagen auf - siehe gesonderte Berechnung

VERKEHRSWERT

Grundsätzlich wird im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert ohne weitere Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt. Wegen der Problematik des befristeten Vermietung weicht der Marktwert vom ermittelten Vergleichswert ab, und wird für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen.

Verkehrswert der Liegenschaftsanteile

	0	m²	EUR/m²	EUR
Vergleichswert der befristet vermieteten Wohnung per Bewertungsstichtag				**204.666,70**
.+/- Marktanpassung - Abschlag wegen geringeren Käuferpotenzials durch befristete Vermietung			-5%	-10.233,33
ergibt Verkehrswert der Wohnung				**194.433,36**
gerundet				**194.000,00**
abzüglich Kautionsanspruch der Mieterin*)				0,00
abzüglich Wohnkostenrückstand lt. HV-Angaben				-1.857,76
ergibt Verkehrswert nach Abzügen				**192.142,24**
gerundet		**80,11**	**2.396,70**	**192.000,00**

*) laut Angaben der Wohnungseigentümerin ist aufgrund des Mietzinsrückstands der erlegte Kautionsbetrag von € 1.500,00 mittlerweile auf € 0,00 reduziert.

Der Verkehrswert der 1320/16280 Anteile B-LNR 36 an der Liegenschaft EZ 719 GB 04002 Baden, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 4 St II, beträgt nach Abzug des Wohnkostenrückstands per Bewertungsstichtag 3.4.2025 gerundet

192.000,00 €

Der obige Verkehrswert versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 und C-LNR 5 eingetragenen Dienstbarkeiten ansonsten lastenfrei
- unter Berücksichtigung des vorgelegten bis 31.8.2028 befristeten Mietvertrags

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen unter C-LNR 1 a eine Dienstbarkeit eines Fäkalkanales gemäß Punkt I des Dienstbarkeitsvertrags hinsichtlich Gst 267/1 für Gst .557 und unter C-LNR 5a eine Dienstbarkeit zur Duldung der Verlegung von Kabeln und Errichtung von elektrischen Anlagen, Bestand und Betrieb gemäß Punkt 1 des Dienstbarkeitsvertrags vom 20.5.1968 für NIOGAS eingetragen.

Weiters sind mehrere Pfandrechte eingetragen sowie mehrere Anmerkungen betreffend die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich gemacht.

Auftragsgemäß wird die Bewertung unter Berücksichtigung der angeführten Dienstbarkeiten im Übrigen jedoch lastenfrei durchgeführt, da die Pfandrechte und die Anmerkungen über die Versteigerungsverfahren im Sinne des Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen sind.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der 1320/16280 Anteile B-LNR 36 an der Liegenschaft EZ 719 GB 04002 Baden, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 4 St II, beträgt nach Abzug des Wohnkostenrückstands per Bewertungsstichtag 3.4.2025 gerundet

192.000,00 €

(in Worten einhundertzweiundneunzigtausend Euro).

Der Wert des mitzuversteigernden Liegenschaftszubehörs (Sanitäreinrichtung und Einbauküche) beträgt

0,00 €

(in Worten: Null Euro)

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Der obige Verkehrswert versteht sich

zum Bewertungsstichtag 3.4.2025 unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- unter Berücksichtigung der unter C-LNR 1 und C-LNR 5 eingetragenen Dienstbarkeiten ansonsten lastenfrei
- unter Berücksichtigung des vorgelegten bis 31.8.2028 befristeten Mietvertrags

SONSTIGE ANGABEN

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme bewohnt. Sie ist laut Auskunft durch die bei der Befundaufnahme anwesende Wohnungseigentümerin sowie laut Angaben der Mieterin bis 31.8.2028 befristet vermietet. Ein Mietvertrag wurde bei der Befundaufnahme vorgelegt. Zum Mietverhältnis gab die Wohnungseigentümerin weiters an, dass per Bewertungsstichtag ein Mietzins- und Räumungsverfahren beim BG Baden anhängig ist, da die Mieterin seit 1.12.2023 mit Kautions- und Mietzinszahlungen im Rückstand ist. Die Mietzins- und Räumungsklage vom 25.11.2024 wurde in Kopie durch die Kanzlei Forsthuber & Partner Rechtsanwälte übermittelt.

ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

Zum Bewertungsstichtag war die Wohnung mit einer Einbauküche sowie mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Badezimmer und im WC-Raum ausgestattet. Die Küche wurde nach Angaben der Mieterin von ihr auf ihre Kosten erneuert.

Im Badezimmer: Waschtisch mit Einhand-Armatur, eine Einbaubadewanne

Im WC-Raum: ein Stand-WC in weißer Keramik, ein Handwaschbecken

Einbauküche: einfache Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie Kücheneinbaugeräten

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Durch die Hausverwaltung wurde mir der Einheitswertbescheid zum Stichtag 1.1.2020 (EW-AZ 16 020-2-0719/3) für die Liegenschaft 2500 Baden, Dammgasse 8-Waltersdorferstraße 2, „Mietwohngrundstück" übermittelt. Demnach beträgt der erhöhte Einheitswert für die Liegenschaft insgesamt € 170.999,18. Der Grundsteuermessbetrag für die gesamte Liegenschaft beträgt € 336,55.

An diesen Werten beteiligt sind die einzelnen Wohnungseigentümer in Höhe ihres Liegenschaftsanteils.

Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde vorgelegt. Der Energieausweis ist mit 11.5.2023 datiert und daher bis 10.5.2033 gültig. Demnach beträgt der spezifische Heizwärmebedarf 161,1 kWh/m²a, was einer Energieeffizienzklasse von etwa E bedeutet, dies in einer Skala von A++, A+, A, B, C, D, E, F, G Energieklassen. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt 2,51 und entspricht ebenfalls der Energieklasse E.

Das Datenblatt zum Energieausweis ist im Anhang ersichtlich.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der Dr. Böck Immobilien Treuhand, Kaiser Franz Joseph -Ring 16, 2500 Baden, Tel. +43 2252 875240, office@hausverwaltung-boeck.at, www.hausverwaltung-boeck.at verwaltet. Die vorgeschriebenen Kosten betragen per Bewertungsstichtag für die Liegenschaftsanteile B-LNR 36, Wohnung TOP W 4 ST II insgesamt € 469,66 je Monat. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden keine außerbücherlichen Darlehen aufgenommen oder durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Laut Mitteilung der Hausverwaltung besteht per Bewertungsstichtag ein Rückstand der vorgeschriebenen Wohnkosten in der Höhe von € 1.857,76 für die Wohnung TOP W 4 ST II. Zu den Details zum Wohnungseigentumsübereinkommen siehe Anhang zum Gutachten.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 74 Seiten zuzüglich 51 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
2. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

SIGNATURINFORMATIONEN		
	Unterzeichner	Regina Hemmer-Halbwidl
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-18T12:04:49+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 18.4.2025