



## 2.13. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt. Laut übermittelter Zinsliste betragen die Wohn-Betriebskosten zum Stichtag rd. € 2,05/m<sup>2</sup> netto. Die Lift-Betriebskosten sind in der Zinsliste mit € 0,30/m<sup>2</sup> ausgewiesen.



## 2.14. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	21312 - EAW Erlachgasse 139, Wien	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Regelgeschosse	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2019
Straße	Erlachgasse 139	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ, Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nummer	1101
Grundstücksnummer	1856	Seehöhe	192,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E	E	E		E
F				
G			G	

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erlöse aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Detailwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

**HHB:** Der Hausklimawärmebedarf ist als flächenbezogener Detailwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Luftenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich jener für Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gemischt dem Endenergiebedarf zuzurechnen äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Verluste.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2010/84/EU vom 30. Mai 2010 und die Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es werden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1555. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20080516XXH307
Seite 1 / 32



## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Erlachgasse			
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1900	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung		
Straße	Erlachgasse 139		Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100	Wien-Favoriten	KG-Nr.	01101
Grundstücksnr.	1856	Seehöhe	208 m	

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,SK</sub>	f <sub>GEZ</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				<b>A+</b>
<b>A</b>				
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>ref,SK</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEZ</sub>**: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,SK</sub>**: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieau-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



### 3. Gutachten

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

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

#### 3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Wohnungseigentumsobjektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit



gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

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

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständlichen Objekte wird das Ertragswertverfahren gewählt, da die Objekte derzeit überwiegend vermietet sind. Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

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



## **3.2. Restnutzungsdauer**

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

### **3.2.1. Technische Lebensdauer**

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

### **3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.



### 3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

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



- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren  
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

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

RND...Restnutzungsdauer

GND...Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1965 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 42 Jahren ergibt.





### 3.3. Bewertung

#### 3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert  
RE.....Reinertrag  
BW....Bodenwert  
V.....Vervielfältiger  
p.....Zinssatz

#### 3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

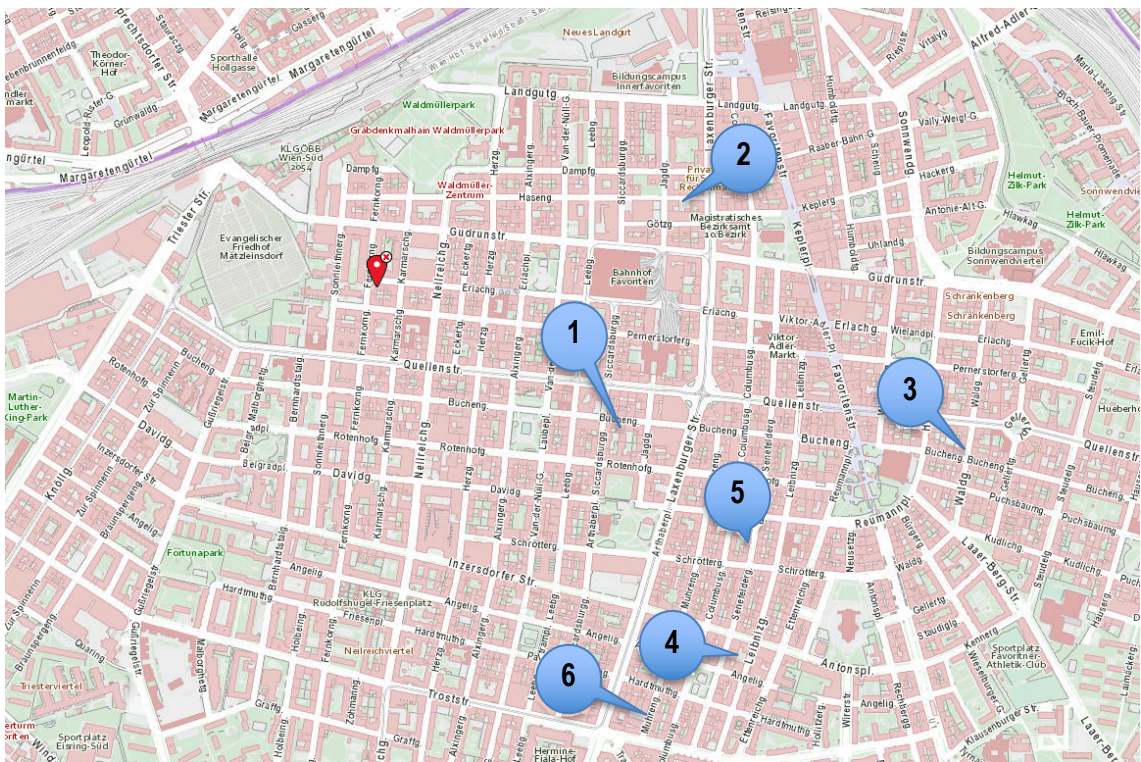
##### 3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:



Nr.	PLZ	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m <sup>2</sup>	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m <sup>2</sup>	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m <sup>2</sup>	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m <sup>2</sup>	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m <sup>2</sup>	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20

Abb. 502: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

### 3.3.2.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2024) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2017	47,37%	23,68%
2018	34,94%	17,47%
2019	24,44%	12,22%
2020	19,15%	9,57%
2021	13,13%	6,57%
2022	1,82%	0,91%
2023	0,00%	0,00%



Nr.	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m <sup>2</sup>	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	9,57%	1.700,59 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m <sup>2</sup>	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	9,57%	1.613,21 €
3	Buchengasse	58	2.421,00 m <sup>2</sup>	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	17,47%	1.550,25 €
4	Leibnizgasse	64	1.216,68 m <sup>2</sup>	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	6,57%	2.102,09 €
5	Senefeldergasse	48	894,43 m <sup>2</sup>	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	9,57%	2.021,38 €
6	Muhrengasse	58	1.299,07 m <sup>2</sup>	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	9,57%	1.265,23 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	angep. Vergl.wert/m <sup>2</sup>
<b>Minimum</b>	1.154,67 €	1.265,23 €
<b>Maximum</b>	1.972,58 €	2.102,09 €
<b>Median</b>	1.512,12 €	1.656,90 €
<b>Mittelwert</b>	1.632,26 €	1.708,79 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.700,--/m<sup>2</sup> verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$



### 3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

### 3.3.4. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

### 3.3.5. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten, fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxaktiv aufgelistet.



### 3.3.6. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2023 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		



In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Die gesamte Fläche dient Wohnzwecken, weshalb von einem geringen Mietsituationsrisiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 0,50 % berücksichtigt wird. Die Objektqualität ist augenscheinlich als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Das Entwicklungspotential ist aufgrund der Leerstände sowie des Ausbaugrades des Dachgeschoßes als gegeben einzustufen und wird mit einem Abschlag von 0,25% gewürdigt.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt ermitteln:

<b>gute Lage Wohnliegenschaft</b>	<b>2,50%</b>
Risiko Mietsituation gering	-0,50%
Objektqualität durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	-0,25%
<b>objektspezifischer LZS</b>	<b>2,25%</b>

Für die gegenständlichen Objekte wird bei der Betrachtung als wirtschaftliche Einheit ein Zinssatz von 2,25 % in Ansatz gebracht. Die Liegenschaftszinssätze werden aufgrund der Lage, des erzielbaren durchschnittlichen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen



Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 42 Jahren bemessen.

### **3.4. Marktanpassung – Risikoabschlag**

Auf der Liegenschaft gibt es – wie zuvor erläutert – zahlreiche offene Bauvorhaben bzw. keine Fertigstellung des Dachgeschossausbaus bzw. der Umbauten in den Regelgeschossen. Des Weiteren wurden abweichend zur Pazifizierung einige Wohneinheiten unter Einbeziehung von Allgemeinflächen baulich verändert (Räume angrenzender Wohnungen wurden miteinbezogen). Aufgrund dieses Zustandes und der sich daraus ergebenden wohnungseigentumsrechtlichen Problemstellungen wird in der Bewertung für die gegenständlichen Objekte ein Risikoabschlag in der Höhe von -2,50 % vorgenommen.

### **3.5. Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit**

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um teilweise unsanierte Objekte, teilweise weichen die Flächen der sanierten Objekte vom Nutzwertgutachten ab bzw. wurden teilweise allgemeine Gangbereiche in die Wohnungsverbände miteinbezogen. Die genehmigten Pläne stimmen zum Teil nicht mit dem Ist-Zustand sowie mit dem Nutzwertgutachten überein. Teilweise wurden auch einzelne Räume der Wohnungseigentumsobjekte zu den angrenzenden Objekten zugeteilt. Für die gesamte Liegenschaft (Umbaumaßnahmen in den Regelgeschossen sowie Dachgeschossausbau) liegt keine Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde vor.

Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte entsprechend als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen, da es für einen Erwerber sämtlicher Flächen leichter sein wird, eine konsensmäßige Fertigstellung zu erlangen. Einem präsumentiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge von Sanierungsarbeiten möglicherweise in Erscheinung treten.





### 3.6. Mietzinsbildung

#### 3.6.1. Wohnungseigentum an Wohnungen

##### 3.6.1.1. Kategorieeinstufung Wohnung

Für die einzelnen Ausstattungskategorien müssen folgende Kategoriemerkmale vorhanden sein:

Merkmalsgruppe	Kategoriemerkmale	Normwohnung RWG	Kat A	Kat B	Kat C	Kat D
Größe	Fläche in m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup> bis 130m <sup>2</sup>	> 30 m <sup>2</sup>			
Wohnungszustand	Zustand "brauchbar"	✓	✓	✓	✓	✓
Raumstruktur	mind. 1 Zimmer	✓	✓	✓		
	Vorraum	✓	✓	✓		
	Küche/Kochnische	✓	✓	✓		
	WC innerhalb Whg.	✓	✓	✓	✓	entweder
	Bad/Badenische zeitgemäß	✓	✓	✓		
Ausstattung	Gemeinsame Wärmeversorgungs-anlage bzw. Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	✓			
	Warmwasseraufbereitung		Bad+Küche			
	Kaltwasser	✓	✓	✓	✓	oder
Gebäudezustand		zumindest ordnungsgemäß				

Bei den leerstehenden Objekten wird von einer Sanierung und Standardanhebung – sofern möglich – ausgegangen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.



Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Somit ist eine im Sinne des § 3 Abs. 2 RichtWG per se Durchschnittlichkeit – Gründerzeitviertel – gegeben, wodurch ein Lagezuschlag nicht zulässig ist.



Die tatsächlichen Mieten sind nach dem Gesichtspunkt des § 16 MRG teilweise als zu hoch anzusehen. Der nachhaltige Mietertrag stellt sich wie folgt dar:

Lfn	Top	Widm	Vertrag	Status	Fläche m <sup>2</sup>	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m <sup>2</sup>
1	1	W	u	verm	47,41 m <sup>2</sup>		308,17 €	6,50 €
2	4	W		verm	60,44 m <sup>2</sup>		392,86 €	6,50 €
3	5	W	u	verm	84,98 m <sup>2</sup>		552,37 €	6,50 €
4	7	W	u	verm	46,62 m <sup>2</sup>	128,73 €		2,76 €
5	9	W		leer	51,31 m <sup>2</sup>		333,52 €	6,50 €
6	10	W	u	verm	51,89 m <sup>2</sup>		430,69 €	8,30 €
7	12	W	u	verm	52,06 m <sup>2</sup>		432,10 €	8,30 €
8	14-15	W	u	verm	54,43 m <sup>2</sup>	124,07 €		2,28 €
9	17	W	u	verm	56,83 m <sup>2</sup>		471,69 €	8,30 €
10	18	W	u	verm	52,63 m <sup>2</sup>		436,83 €	8,30 €
11	21	W	u	verm	55,54 m <sup>2</sup>	182,00 €		3,28 €
12	22	W	u	verm	52,19 m <sup>2</sup>		438,40 €	8,40 €
13	24	W	u	verm	52,57 m <sup>2</sup>		441,59 €	8,40 €
14	26	W	u	verm	54,35 m <sup>2</sup>		342,41 €	6,30 €
15	29	W	b	verm	57,55 m <sup>2</sup>		362,57 €	6,30 €
16	30	W	u	verm	52,96 m <sup>2</sup>		444,86 €	8,40 €
17	33	W	u	verm	56,99 m <sup>2</sup>		478,72 €	8,40 €
18	34	W	u	verm	53,69 m <sup>2</sup>		456,37 €	8,50 €
19	36	W	u	verm	53,37 m <sup>2</sup>	260,75 €		4,89 €
20	38	W		leer	55,36 m <sup>2</sup>		470,56 €	8,50 €
21	41	W	u	verm	60,35 m <sup>2</sup>		512,98 €	8,50 €
22	45	W		leer	85,05 m <sup>2</sup>		722,93 €	8,50 €
23	46	W	u	verm	53,63 m <sup>2</sup>		461,22 €	8,60 €
24	48	W	u	verm	33,89 m <sup>2</sup>		291,45 €	8,60 €
25	50	W	u	verm	48,03 m <sup>2</sup>		413,06 €	8,60 €
26	52	W	u	verm	60,37 m <sup>2</sup>		519,18 €	8,60 €
27	53	W	b	verm	40,05 m <sup>2</sup>		344,43 €	8,60 €
28	55	W	u	verm	42,39 m <sup>2</sup>		364,55 €	8,60 €
29	57	W	u	verm	51,99 m <sup>2</sup>	303,17 €		5,83 €
30	58	W		leer	87,69 m <sup>2</sup>		1.052,28 €	12,00 €
31	59	W		leer	54,15 m <sup>2</sup>		595,65 €	11,00 €
32	60	W		leer	49,11 m <sup>2</sup>		540,21 €	11,00 €
33	61	W		leer	89,72 m <sup>2</sup>		1.076,64 €	12,00 €
34	62	W		leer	55,62 m <sup>2</sup>		611,82 €	11,00 €
35	63	W		leer	59,14 m <sup>2</sup>		650,54 €	11,00 €
36	64	W		leer	73,09 m <sup>2</sup>		877,08 €	12,00 €
<b>Summe</b>					<b>2.047,44 m<sup>2</sup></b>	<b>998,72 €</b>	<b>15.827,69 €</b>	<b>8,22 €</b>

Ertrag/m<sup>2</sup>  
inklusive fiktive  
Mieten



Nettomieten Zinsliste	998,72 €
Nettomieten fiktiv	15.827,69 €
<b>Nettomieten erzielbar</b>	<b>16.826,41 €</b>

Die für die Bestandseinheiten angenommenen Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der befriedigenden Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 42 Jahren bemessen.

### 3.6.2. Verkehrswertermittlung wirtschaftliche Einheit

	%	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der Bestandobjekte		2.047,44	€ 1.700,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 3.480.648,00

<b>Baujahr</b>	1890
<b>fiktives Baujahr</b>	1965
<b>GND</b>	100
<b>Stichtag</b>	2023

Restnutzungsdauer / Jahre	42
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Diskontierungsfaktor q <sup>n</sup>	0,39277
<b>diskontierter Bodenwert</b>	<b>€ 1.367.101,64</b>

erzielbare Nettomiete	m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
	2.047,44	€ 16.826,41	€ 201.916,90
Jahresrohertrag			€ 201.916,90
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 6.057,51
Mietausfallswagnis in %		2 %	-€ 4.038,34
abzgl. Instandhaltung (€/m <sup>2</sup> /p.m.)		€ 1,50	-€ 36.853,92
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>€ 154.967,13</b>

Restnutzungsdauer/ Jahre	42
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Rentenbarwertfaktor V	26,98790
<b>kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung</b>	<b>€ 4.182.238,05</b>



### Berechnung Verkehrswert

kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 4.182.238,05
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 1.367.101,64
abzügl. Sanierungsbedarf Top 9	51,31	€ 1.500,00 /m <sup>2</sup>	-€ 76.965,00
abzügl. Sanierungsbedarf Top 38	55,36	€ 1.500,00 /m <sup>2</sup>	-€ 83.040,00
abzügl. Sanierungsbedarf Top 45	85,05	€ 1.500,00 /m <sup>2</sup>	-€ 127.575,00
abzügl. Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf Dachgeschoßwohnungen	468,52	€ 750,00 /m <sup>2</sup>	-€ 351.390,00
abzügl. Sanierungsbedarf allgemeine Fläche pauschal			-€ 50.000,00
<b>Summe</b>			<b>€ 4.860.369,69</b>
Marktanpassung	-2,50%		-€ 121.509,24
Kautionen			-€ 38.497,95
<b>Verkehrswert</b>			<b>€ 4.700.362,49</b>

**Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrem gerundet rd. € 4.700.000**

\*) Abweichung vom NWG. und Konsensplan, Miteinbeziehung von allgemeinen Gangbereichen, fehlende Fertigstellung

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form von zwei marktüblichen Kenngrößen, der Bruttorendite bezogen auf eine ewige Rente sowie der gerundete Verkehrswert bezogen auf die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft dargestellt:

**Bruttorendite** bezogen auf Bestandflächen & eine ewige Rente **4,30%**

**Wert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezogen auf die Nfl. gem. Zinsliste **€ 2.296**



### **3.6.3. Getrennte Betrachtung der bewertungsgegenständlichen Objekte**

Bei gesonderter Bewertung der einzelnen Objekte ist aufgrund der Abweichungen vom Parifikat sowie der fehlenden baubehördlichen Fertigstellung und Abweichung von den Konsensplänen sowie aufgrund der teilweisen Miteinbeziehung allgemeiner Gangbereiche in die Wohnungsverbände bei getrennten Eigentümern eine erheblich eingeschränkte Möglichkeit der Berichtigung der fehlenden Konsensmäßigkeit und des Nutzwertgutachtens, wodurch in der solitären Anschauung eine höhere Marktanpassung notwendig ist.

Bei den jeweiligen Liegenschaftszinssätzen ist bei den einzelnen Objekten die über € 4,00/m<sup>2</sup> Nfl/Monat vermietet sind, ein um eine 0,50 % angepasste Verzinsung aufgrund der erschwerten Finanzierbarkeit, sohin ein Zinssatz von 2,75 % in Ansatz zu bringen. Hingegen ist bei Objekten unter € 4,00/m<sup>2</sup> Nfl/Monat bzw. bei den leerstehenden, zu sanierenden Wohnungen in den Regelgeschoßen die Zukunftsperspektive mit -1,00 % sohin ein Zinssatz von 1,75 %, marktkonform.



Lfn	Top	W	Fläche m2	Mietzins	JROE	BW	MA	Instand	JRE	Z	RND	V	kap. RE	GKA	disk.	disk BodenW	Sanierungskosten	Sanierungskosten allgemeine Bereiche anteilig	EW	Marktanpassung	Kauttionen	Verkehrswert
1	1	W	47,41	308,17 €	3.697,98 €	3,0%	2,0%	1,50 €	2.659,70 €	2,75%	42	24,73	65.766,22 €	1.700,00 €	3,12	25.791,82 €	-1.157,79 €	90.400,25 €	-5%	-1.650,00 €	84.230,24 €	
2	4	W	60,44	392,86 €	4.714,32 €	3,0%	2,0%	1,50 €	3.390,68 €	2,75%	42	24,73	83.841,17 €	1.700,00 €	3,12	32.880,35 €	-1.475,99 €	115.245,54 €	-5%	-2.000,00 €	107.483,26 €	
3	5	W	84,98	552,37 €	6.628,44 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.767,38 €	2,75%	42	24,73	117.882,58 €	1.700,00 €	3,12	46.230,52 €	-2.075,27 €	162.037,82 €	-5%	-2.800,00 €	151.135,93 €	
4	7	W	46,62	128,73 €	1.544,76 €	3,0%	2,0%	1,50 €	628,36 €	1,75%	42	29,57	18.579,28 €	1.700,00 €	2,07	38.245,09 €	-1.138,49 €	55.685,87 €	-5%		52.901,58 €	
5	9	W	51,31	333,52 €	4.002,18 €	3,0%	2,0%	1,50 €	2.878,49 €	1,75%	42	29,57	85.110,65 €	1.700,00 €	2,07	42.092,56 €	-76.965,00 €	48.985,19 €	-5%		46.535,93 €	
6	10	W	51,89	430,69 €	5.168,24 €	3,0%	2,0%	1,50 €	3.975,81 €	2,75%	42	24,73	98.309,58 €	1.700,00 €	3,12	28.229,01 €	-1.267,19 €	125.271,40 €	-5%	-1.800,00 €	117.207,83 €	
7	12	W	52,06	432,10 €	5.185,18 €	3,0%	2,0%	1,50 €	3.988,84 €	2,75%	42	24,73	98.631,66 €	1.700,00 €	3,12	28.321,50 €	-1.271,34 €	125.681,81 €	-5%	-1.800,00 €	117.597,72 €	
8	14-15	W	54,43	124,07 €	1.488,84 €	3,0%	2,0%	1,50 €	434,66 €	1,75%	42	29,57	12.851,88 €	1.700,00 €	2,07	44.652,08 €	-1.329,22 €	56.174,74 €	-5%	-290,69 €	53.075,31 €	
9	17	W	56,83	471,69 €	5.660,27 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.354,31 €	2,75%	42	24,73	107.668,79 €	1.700,00 €	3,12	30.916,46 €	-1.387,83 €	137.197,42 €	-5%	-1.900,00 €	128.437,55 €	
10	18	W	52,63	436,83 €	5.241,95 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.032,51 €	2,75%	42	24,73	99.711,57 €	1.700,00 €	3,12	28.631,59 €	-1.285,26 €	127.057,89 €	-5%	-1.900,00 €	118.805,00 €	
11	21	W	55,54	182,00 €	2.184,00 €	3,0%	2,0%	1,50 €	1.075,08 €	1,75%	42	29,57	31.787,75 €	1.700,00 €	2,07	45.562,68 €	-1.356,33 €	75.994,10 €	-5%		72.194,40 €	
12	22	W	52,19	438,40 €	5.260,75 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.058,29 €	2,75%	42	24,73	100.349,12 €	1.700,00 €	3,12	28.392,22 €	-1.274,52 €	127.466,82 €	-5%	-1.800,00 €	119.293,48 €	
13	24	W	52,57	441,59 €	5.299,06 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.087,84 €	2,75%	42	24,73	101.079,77 €	1.700,00 €	3,12	28.598,95 €	-1.283,80 €	128.394,92 €	-5%	-1.800,00 €	120.175,18 €	
14	26	W	54,35	342,41 €	4.108,86 €	3,0%	2,0%	1,50 €	2.925,12 €	2,75%	42	24,73	72.329,14 €	1.700,00 €	3,12	29.567,29 €	-1.327,27 €	100.569,16 €	-5%	-1.800,00 €	93.740,71 €	
15	29	W	57,55	362,57 €	4.350,78 €	3,0%	2,0%	1,50 €	3.097,34 €	2,75%	42	24,73	76.587,71 €	1.700,00 €	3,12	31.308,15 €	-1.405,41 €	106.490,44 €	-5%	-1.500,00 €	99.665,92 €	
16	30	W	52,96	444,86 €	5.338,37 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.118,17 €	2,75%	42	24,73	101.829,65 €	1.700,00 €	3,12	28.811,11 €	-1.293,32 €	129.347,44 €	-5%	-1.800,00 €	121.080,07 €	
17	33	W	56,99	478,72 €	5.744,59 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.431,54 €	2,75%	42	24,73	109.578,40 €	1.700,00 €	3,12	31.003,50 €	-1.391,74 €	139.190,16 €	-5%	-2.000,00 €	130.230,65 €	
18	34	W	53,69	456,37 €	5.476,38 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.236,14 €	2,75%	42	24,73	104.746,72 €	1.700,00 €	3,12	29.208,24 €	-1.311,15 €	132.643,82 €	-5%	-1.800,00 €	124.211,63 €	
19	36	W	53,37	260,75 €	3.129,00 €	3,0%	2,0%	1,50 €	2.011,89 €	2,75%	42	24,73	49.747,84 €	1.700,00 €	3,12	29.034,16 €	-1.303,33 €	77.478,67 €	-5%		73.604,73 €	
20	38	W	55,36	470,56 €	5.646,72 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.367,90 €	1,75%	42	29,57	129.149,32 €	1.700,00 €	2,07	45.415,01 €	-83.040,00 €	90.172,40 €	-5%		85.663,78 €	
21	41	W	60,35	512,98 €	6.155,70 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.761,62 €	2,75%	42	24,73	117.740,08 €	1.700,00 €	3,12	32.831,39 €	-1.473,79 €	149.097,68 €	-5%	-2.000,00 €	139.642,79 €	
22	45	W	85,05	722,93 €	8.675,10 €	3,0%	2,0%	1,50 €	6.710,45 €	1,75%	42	29,57	198.413,10 €	1.700,00 €	2,07	69.771,44 €	-127.575,00 €	138.532,56 €	-5%		131.605,93 €	
23	46	W	53,63	461,22 €	5.534,62 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.292,55 €	2,75%	42	24,73	106.141,42 €	1.700,00 €	3,12	29.175,60 €	-1.309,68 €	134.007,34 €	-5%	-1.800,00 €	125.506,98 €	
24	48	W	33,89	291,45 €	3.497,45 €	3,0%	2,0%	1,50 €	2.712,56 €	2,75%	42	24,73	67.073,15 €	1.700,00 €	3,12	18.436,72 €	-827,62 €	84.682,25 €	-5%	-1.263,77 €	79.184,36 €	
25	50	W	48,03	413,06 €	4.956,70 €	3,0%	2,0%	1,50 €	3.844,32 €	2,75%	42	24,73	95.058,23 €	1.700,00 €	3,12	26.129,11 €	-1.172,93 €	120.014,41 €	-5%	-1.800,00 €	112.213,69 €	
26	52	W	60,37	519,18 €	6.230,18 €	3,0%	2,0%	1,50 €	4.832,01 €	2,75%	42	24,73	119.480,85 €	1.700,00 €	3,12	32.842,27 €	-1.474,28 €	150.848,84 €	-5%	-2.000,00 €	141.306,40 €	
27	53	W	40,05	344,43 €	4.133,16 €	3,0%	2,0%	1,50 €	3.205,60 €	2,75%	42	24,73	79.264,67 €	1.700,00 €	3,12	21.787,86 €	-978,05 €	100.074,47 €	-5%	-1.493,49 €	93.577,26 €	
28	55	W	42,39	364,55 €	4.374,65 €	3,0%	2,0%	1,50 €	3.392,90 €	2,75%	42	24,73	83.895,86 €	1.700,00 €	3,12	23.060,86 €	-1.035,20 €	105.921,52 €	-5%	-1.500,00 €	99.125,45 €	
29	57	W	51,99	303,17 €	3.638,04 €	3,0%	2,0%	1,50 €	2.520,32 €	2,75%	42	24,73	62.319,70 €	1.700,00 €	3,12	28.283,42 €	-1.269,63 €	89.333,48 €	-5%		84.866,81 €	
30	58	W	87,69	1.052,28 €	12.627,36 €	3,0%	2,0%	1,50 €	10.417,57 €	2,75%	42	24,73	257.594,48 €	1.700,00 €	3,12	47.704,80 €	-65.767,50 €	237.390,33 €	-5%	0,00 €	225.520,81 €	
31	59	W	54,15	595,65 €	7.147,80 €	3,0%	2,0%	1,50 €	5.815,71 €	2,75%	42	24,73	143.804,60 €	1.700,00 €	3,12	29.458,49 €	-40.612,50 €	131.328,21 €	-5%	0,00 €	124.761,80 €	
32	60	W	49,11	540,21 €	6.482,52 €	3,0%	2,0%	1,50 €	5.274,41 €	2,75%	42	24,73	130.420,02 €	1.700,00 €	3,12	26.716,65 €	-36.832,50 €	119.104,86 €	-5%	0,00 €	113.149,62 €	
33	61	W	89,72	1.076,64 €	12.919,68 €	3,0%	2,0%	1,50 €	10.658,74 €	2,75%	42	24,73	263.557,72 €	1.700,00 €	3,12	48.809,16 €	-67.290,00 €	242.885,85 €	-5%	0,00 €	230.741,56 €	
34	62	W	55,62	611,82 €	7.341,84 €	3,0%	2,0%	1,50 €	5.973,59 €	2,75%	42	24,73	147.708,44 €	1.700,00 €	3,12	30.258,20 €	-41.715,00 €	134.893,35 €	-5%	0,00 €	128.148,68 €	
35	63	W	59,14	650,54 €	7.806,48 €	3,0%	2,0%	1,50 €	6.351,64 €	2,75%	42	24,73	157.056,40 €	1.700,00 €	3,12	32.173,13 €	-44.355,00 €	143.430,29 €	-5%	0,00 €	136.258,78 €	
36	64	W	73,09	877,08 €	10.524,96 €	3,0%	2,0%	1,50 €	8.683,09 €	2,75%	42	24,73	214.706,13 €	1.700,00 €	3,12	39.762,16 €	-54.817,50 €	197.865,88 €	-5%	0,00 €	187.972,58 €	
<b>Summe</b>			<b>2.047,44</b>	<b>16.826,41 €</b>	<b>201.916,90 €</b>				<b>154.967,13 €</b>				<b>3.909.773,65 €</b>			<b>1.210.093,55 €</b>	<b>-638.970,00 €</b>	<b>-50.000,00 €</b>	<b>4.430.897,19 €</b>		<b>-38.497,95 €</b>	<b>4.170.854,38 €</b>



## 4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag,

**den 28. November 2023,**

ergibt sich somit der folgende gerundete

# VERKEHRSWERT

der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte (die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden) der EZ 422, GB 01101 Favoriten, per Adresse

**1100 Wien, Erlachgasse 139**

**€ 4.700.000,--**

(in Worten: viermillionensiebenhunderttausend Euro)

### Hinweis

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um teilweise unsanierte bzw. baubehördlich nicht fertiggestellte Objekte (sowohl in den Regelgeschossen als auch in den Dachgeschossen). Die genehmigten Pläne der offenen Bauvorhaben stimmen teilweise nicht mit dem Ist-Zustand sowie mit dem Nutzwertgutachten überein. Teilweise wurden allgemeine Gangbereiche in die Wohnungsverbände miteinbezogen.

Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte teilweise als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risiken abzuwägen. Im



Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge von Sanierungsarbeiten möglicherweise in Erscheinung treten.

Wien, 22. Februar 2024



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**





## 5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

### 5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



## **5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3**

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

Festgehalten wird, 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.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



## 6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:

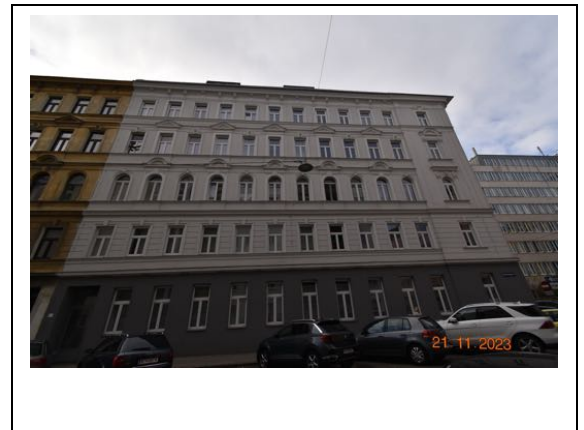


Foto 3:

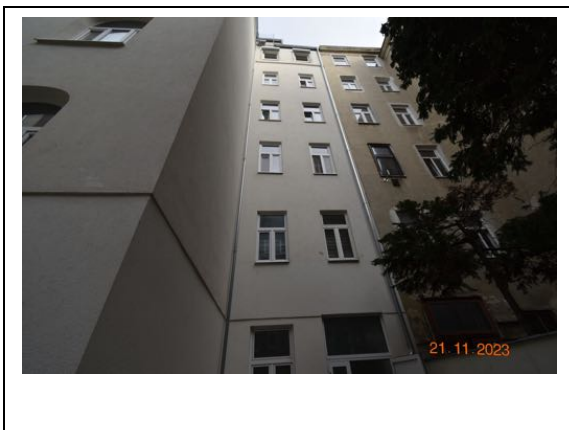


Foto 4:

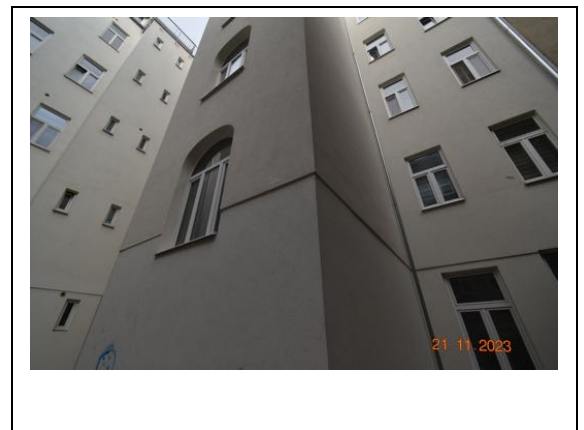


Foto 5:

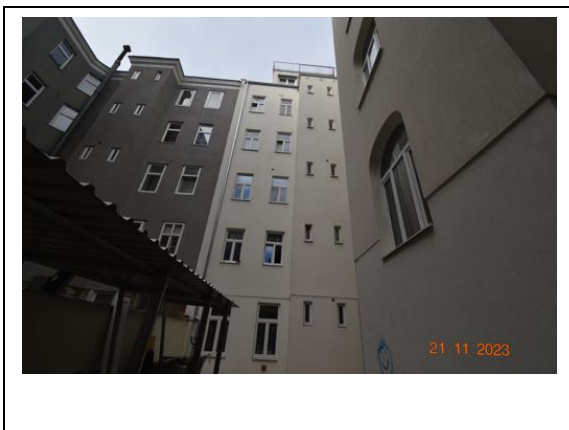


Foto 6:





Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:

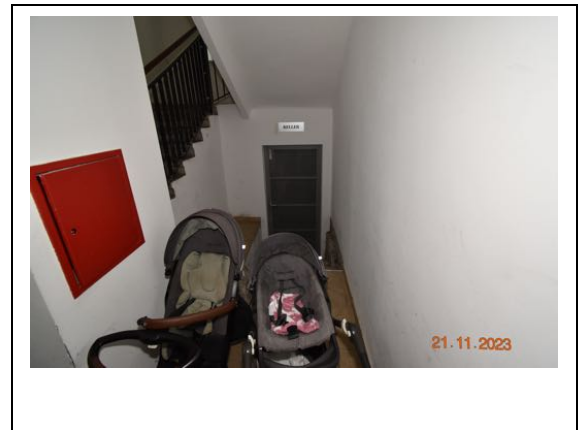


Foto 11:

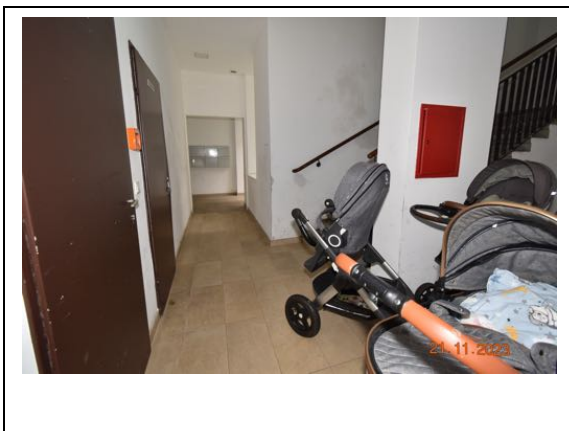


Foto 12:





Foto 13:

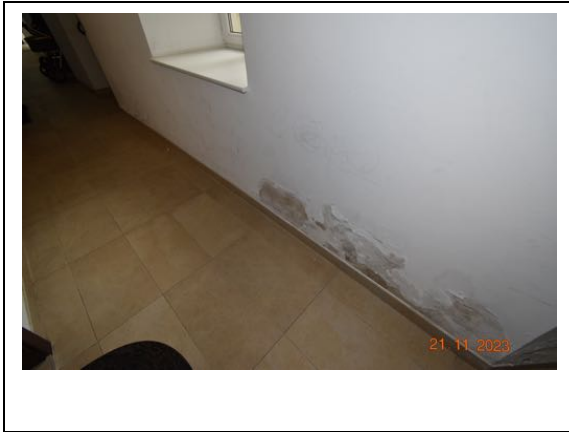


Foto 14:



Foto 15:

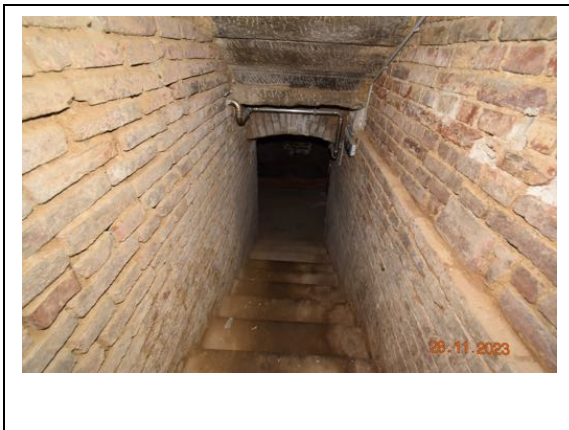


Foto 16:



Foto 17:

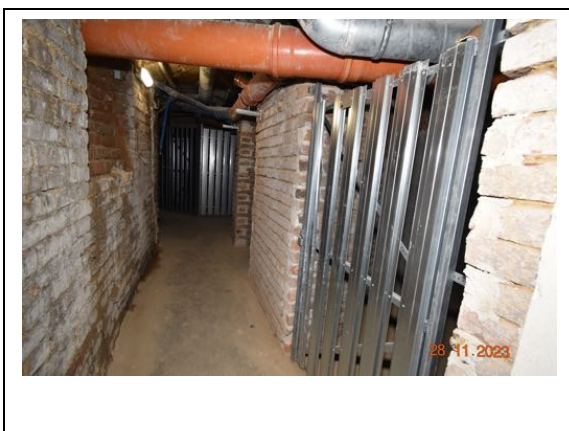


Foto 18:





Foto 19:

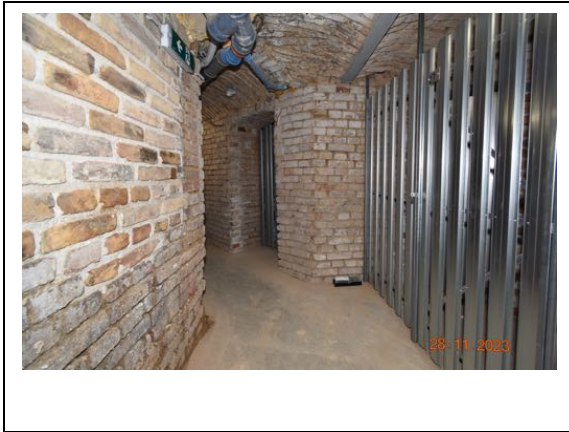


Foto 20:

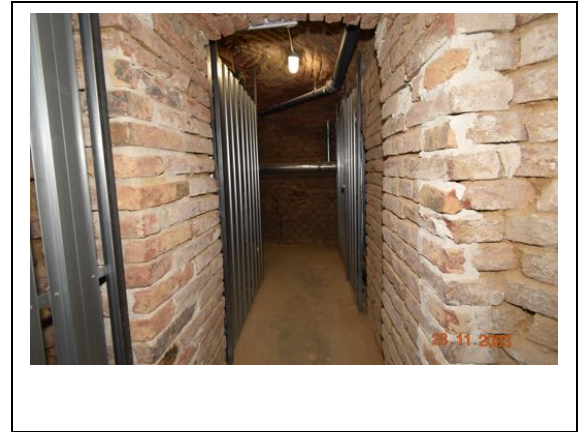


Foto 21:

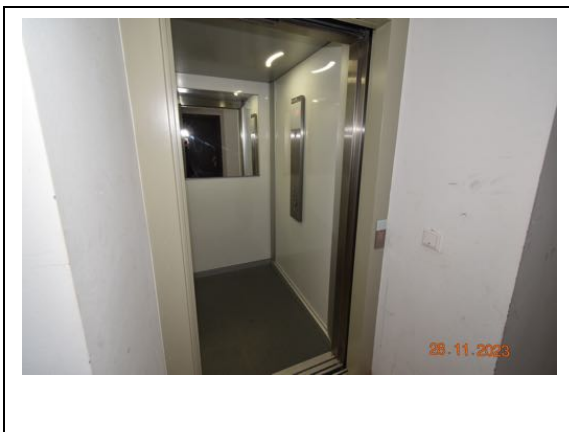


Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:





Foto 25:

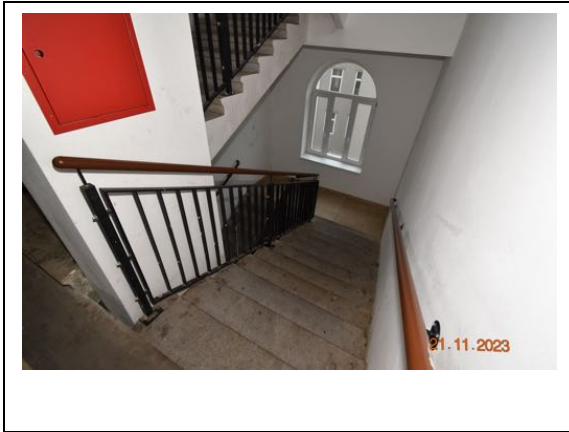


Foto 26:

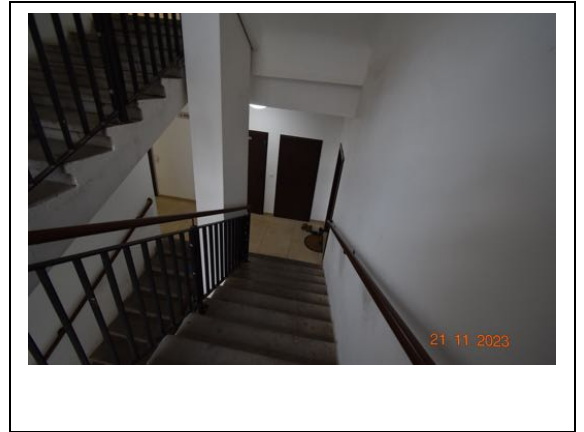


Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:

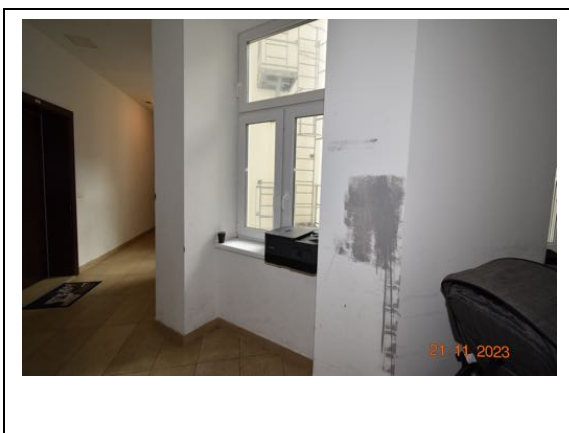


Foto 30:





Foto 31:

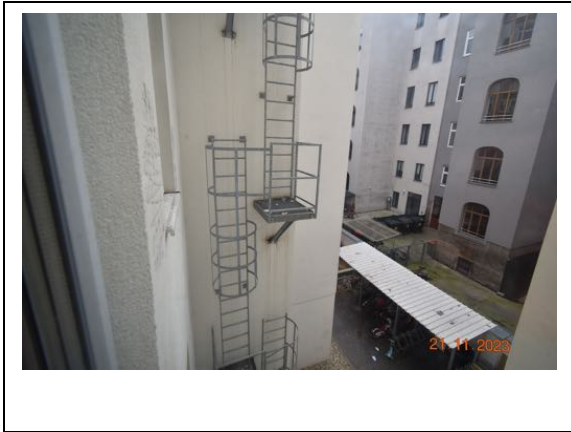


Foto 32:

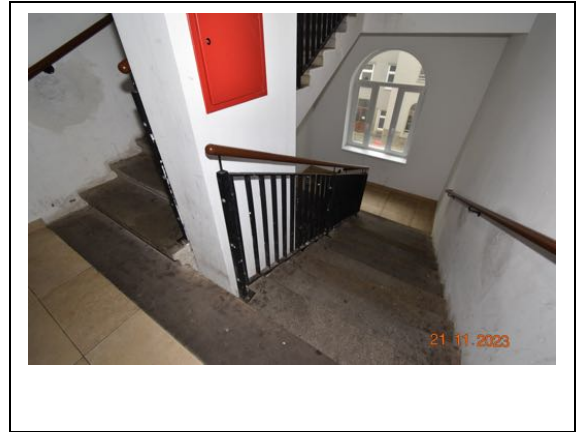


Foto 33:

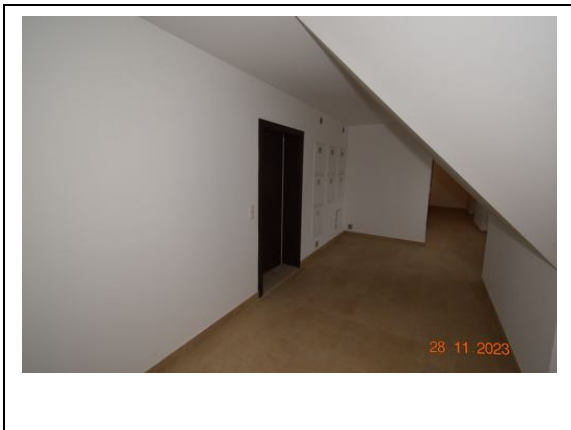


Foto 34:







## 7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll vom 21.11.2023	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	8 Seiten
Anlage./III	Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3907/2021)	21 Seiten
Anlage./IV	Nutzwertgutachten (TZ 3947/2021)	11 Seiten
Anlage./V	Zinsliste 01/2024	5 Seiten
Anlage./VI	Mietvertrag Top 1	9 Seiten
Anlage./VII	Mietvertrag Top 4	9 Seiten
Anlage./VIII	Mietvertrag Top 5	9 Seiten
Anlage./IX	Mietvertrag Top 7	4 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag Top 10	9 Seiten
Anlage./XI	Mietvertrag Top 12	9 Seiten
Anlage./XII	Mietvertrag Top 14-15	12 Seiten
Anlage./XIII	Mietvertrag Top 17 alt	5 Seiten
Anlage./XIV	Mietvertrag Top 17 neu	9 Seiten
Anlage./XV	Mietvertrag Top 18	9 Seiten
Anlage./XVI	Mietvertrag Top 21	5 Seiten
Anlage./XVII	Mietvertrag Top 22	9 Seiten
Anlage./XVIII	Mietvertrag Top 24	9 Seiten
Anlage./XIX	Mietvertrag Top 26	9 Seiten
Anlage./XX	Mietvertrag Top 29	9 Seiten
Anlage./XXI	Mietvertrag Top 30	9 Seiten
Anlage./XXII	Mietvertrag Top 33	9 Seiten
Anlage./XXIII	Mietvertrag Top 34	9 Seiten
Anlage./XXIV	Mietvertrag Top 36	8 Seiten
Anlage./XXV	Mietvertrag Top 41	9 Seiten
Anlage./XXVI	Mietvertrag Top 46	9 Seiten
Anlage./XXVII	Mietvertrag Top 48	9 Seiten
Anlage./XXVIII	Mietvertrag Top 50	9 Seiten
Anlage./XXIX	Mietvertrag Top 52	9 Seiten
Anlage./XXX	Mietvertrag Top 53	18 Seiten



Anlage./XXXI Mietvertrag Top 55

9 Seiten

Anlage./XXXII Mietvertrag Top 57

4 Seiten