

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN
A-1080 WIEN, ALBERTG. 53/27 * TEL: +43 676 7307999 * E-MAIL: michael@speldrich.co.at

An das
Bezirksgericht Meidling
Abteilung 33
Schönbrunner Straße 222-228/3/5.0G
1120 Wien

Wien, 16.02.2025

Betrifft: Aktenzahl **GZ 33 E 33/23 z** 1120 Wien, Wolfganggasse 23, W 21
(Verpflichtete Partei Ing. Georg Urban)

Äußerung und Ergänzung zur Eingabe ON 10

Zu der von der verpflichteten Partei eingebrachten Stellungnahme und Einspruch betreffend mein Bewertungsgutachten vom 30.11.2023 äußere ich mich wie folgt:

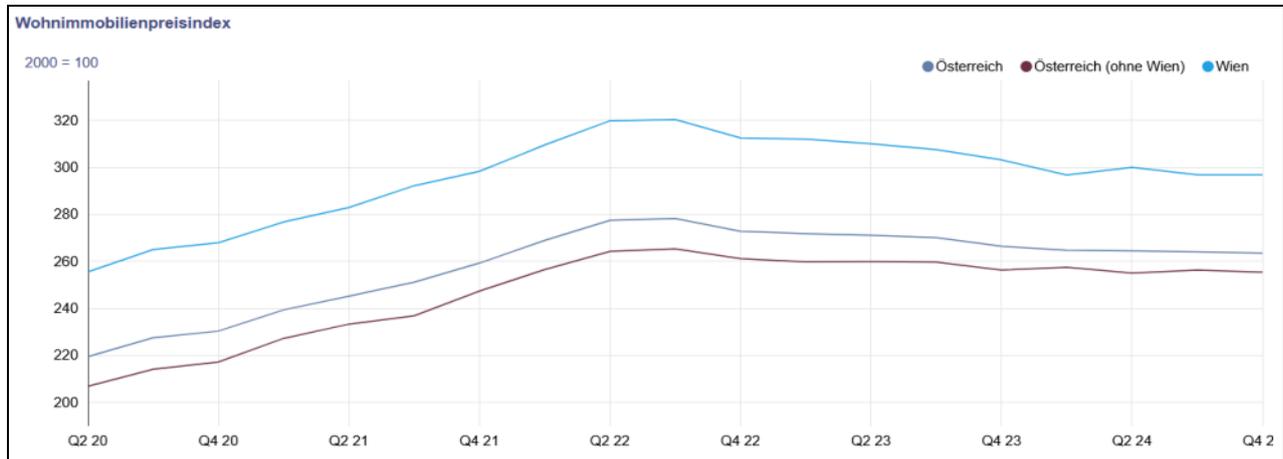
Der angenommene Neubauwert der gegenständlichen Wohnung zum Bewertungszeitpunkt in Höhe von 2.880,-- (EUR 2.400,-- zuzüglich 20 % USt.) basiert auf Recherchen bei Baumeistern und Architekten. Bei einem Errichtungszeitpunkt des Gebäudes ca. 1884 wäre die technische Lebensdauer bereits überschritten. Durch laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde diese jedoch verlängert.

Da eine genaue Begutachtung der Bausubstanz (Fundamente, tragendes Mauerwerk, Decken etc. nicht Gegenstand des Verkehrswertgutachtens war, wurde für die Bewertung eine noch verbleibende Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt von ca. 40 Jahren angenommen. Da es sich bei Immobilienbewertungen bei allen Parametern meist nicht immer um exakte Werte, sondern um Bandbreiten handelt, ist im gegenständlichen Fall auch eine angenommene Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren und in der Folge eine geringere Altersabwertung beim Bauzeitwert von ca. – 40 % vertretbar.

Betreffend die Verkaufspreise (Marktwerte) von Wohnimmobilien möchte ich erwähnen, dass diese bis zum Jahr 2022 kontinuierlich anstiegen, dann wieder zurück gingen und seit 2024 wieder relativ konstant sind. Die Gründe dafür sind unter anderem:

- Die ständige Erhöhung der Leitzinsen der EZB hat zu einer signifikant höheren Zinsbelastung von Kreditnehmern geführt. Zusätzlich haben die zwischenzeitlich strengeren Vergaberichtlinien für Immobilienkredite dazu geführt, dass viele Kaufinteressenten keine Finanzierung mehr erhalten. Die dadurch reduzierte Anzahl an potenziellen Käufern wirkt sich negativ auf die erzielbaren Verkaufspreise aus.

- Da inzwischen auch die Habenzinsen von den Banken angehoben wurden, wählen Kleinanleger anstelle einer Vorsorgewohnung andere Anlageformen. Die dadurch geringere Nachfrage nach Anlageimmobilien drückt die Verkaufspreise und die Verkäufer korrigieren notwendiger Weise die ursprünglich gewünschten Verkaufspreise nach unten um am Immobilienmarkt konkurrenzfähig zu bleiben.



Diese Preisentwicklung ist in der Tabelle des Wohnimmobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank (OeNB) gut ersichtlich. Dieser Index wird quartalsweise erstellt und beinhaltet auch Daten der Data Science Service GmbH (DSS) und der TU Wien, Prof. Feilmayr.

Im Wiener Zinshaus-Marktbericht Herbst 2023 der OTTO-Immobilien sind diese Preisrückgänge ebenfalls gut abgebildet. Es werden diesbezüglich für den 12. Bezirk Mindestpreise von 2.230,-- und Maximalpreise von 3.120,-- EUR / m² sowie auch Durchschnittspreise von ca. 2.300,-- bis 2.700,-- / m² ausgewiesen (Tabellen auszugsweise in der Beilage).

Im Immobilienpreisspiegel der WKO werden für 2023 für gebrauchte Eigentumswohnungen in Meidling (einfacher bis durchschnittlicher Wohnwert / mäßige bis gute Lage) Werte im Bereich von 2.245,-- bis 3.258,-- EUR / m² ausgewiesen.

Der mit EUR 1.100,--/m² angenommene Nutzflächengrundanteil basiert auf Vergleichen mit anderen von mir vorgenommenen ähnlichen Bewertungen. Der im Gutachten vom 30.11.2023 ausgewiesene Sachwert / m² (Grundwert 1.100,-- plus Bauzeitwert 1.440,--) von 2.540,-- liegt somit sehr wohl im Bandbreitenbereich obiger Zahlen. Der Zustand und die Ausstattung der Wohnung (Gang-WC, Wasch- und Duschbereich sowie Elektroanlage nicht zeitgemäß) rechtfertigen einen Wert im unteren Bandbreitenbereich.

Bezüglich der Ertragswerberechnung sind die Einwendungen der verpflichteten Partei für mich nicht nachvollziehbar. Auf Seite 3 meines Gutachtens (Punkt Fachliteratur) wurde sehr wohl auf erklärende Literatur hingewiesen. Sowohl bei Kranewitter, als auch Bienert/Funk wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ausführlich beschrieben und erklärt.

Um Unklarheiten und weitere Korrespondenz zu vermeiden, erlaube ich mir hier die wesentlichen Punkte zum Verfahrensablauf der Ertragswertermittlung kurz zusammenzufassen. Für vertiefende Details dazu verweise ich auf die oben angeführte Fachliteratur.

Kurzzusammenfassung Verfahrensverlauf Ertragswertermittlung:

Der Ertragswert setzt sich analog zum Sachwertverfahren aus dem Bodenertragswert und dem Gebäudeertragswert (Ertragswert der baulichen Anlagen) zusammen. Da Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer haben, die baulichen Anlagen nur eine endliche (Rest-) Nutzungsdauer aufweisen wird der Gesamtertrag in zwei Teile aufgespalten. Diese klassische Ertragswertverfahren bei dem eine Aufteilung in Boden- und Gebäudeertragswert erfolgt, wurde von mir angewendet.

Dabei wird vom gesamten jährlichen Liegenschaftsertrag der Bodenertragsanteil (ewige Rente) abgezogen und der verbleibende jährliche Gebäudeertrag mit dem Berechnungsfaktor (in diesem ist die Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt) multipliziert und so der Gebäudeertragswert berechnet. Danach wird zur Ermittlung des gesamten Ertragswertes der gesamte Grundwert als (ewig vorhandener) Bodenertragswert wieder hinzugezählt.

Bei sehr niedrigen Mieterträgen (unbefristete Altmietverträge wie im gegenständlichen Fall) kann es vorkommen, dass die Verzinsung des Bodenwertes höher ist als der jährliche Liegenschaftsreinertrag. Dadurch verbleibt für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes kein Betrag mehr übrig. In diesen Fällen wird als Ertragswert der Liegenschaft nur der Grundwert / Bodenwert angesetzt.

Beim vereinfachten Ertragswertverfahren erfolgt keine Aufspaltung und der Ertragswert wird als Barwert einer Zeitrente (Restnutzungsdauer) ermittelt. Im gegenständlichen Fall ergäbe sich mit dieser Methode ein wesentlich geringerer Ertragswert, da der Bodenertragswert hier auch mit dem gleichen, der Restnutzungsdauer des Gebäudes entsprechenden, Berechnungsfaktor ermittelt wird.

Bezüglich zukünftiger Bestandsfreiheit der gegenständlichen Wohnung hat die Mieterin zum Bewertungszeitpunkt ein Alter von 66 Jahren und der in das Mietverhältnis eintrittsberechtigte Ehemann von 65 Jahren. Laut der aktuellen Sterblichkeitstabelle der Statistik Austria hat die Mieterin eine statistische Lebenserwartung von ca. 84 Jahren und daher ein Bestandsrecht an der Wohnung von weiteren ca. 18 Jahren. Bei einer zuvor angenommenen, etwas längeren Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 50 Jahren ist diesbezüglich eine Gewichtung von 35 % des Ertragswertes und 65 % des Sachwertes für die Verkehrswertermittlung als gerechtfertigt anzusehen.

Unter Berücksichtigung der von der verpflichteten Partei vorgebrachten Einwendungen und Anregungen, sowie der daraufhin im Bereich der möglichen Bandbreiten entsprechend geänderten Parameter, habe ich das Gutachten vom 30.11.2023 ergänzt und den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaftsanteile (Wohnung Top 21) entsprechend adaptiert. Zur besseren Übersicht wurde die Nummerierung der einzelnen Punkte des Gutachtens vom 30.11.2023 übernommen und die geänderten Werte farblich hervorgehoben.

Adaptierte Bewertung der Wohnung Top 21

3.3.1 Sachwert (Grundwert plus Bauwert):

Grundwert:

62,18 m² zu bewertende Fläche
bewertet auf Grund der Lage
je m² Nutzflächengrundanteil mit EUR 1.100,--

62,18 m² x 1.100,-- = 68.398,--

Grundwert (gerundet) 68.000,--

Bauzeitwert:

Der Bauwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet, worunter die Summe aller jener Beträge zu verstehen ist, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objekts in gleicher Ausführung, Ausstattung, Raumeinteilung und Konstruktionsart aufzuwenden ist.

Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Vom Herstellungswert ist dann die technische Wertminderung zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instand-setzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand andererseits.

Der Neubauwert der gegenständlichen Wohnung wird vom SV in der folgenden Bewertung mit 2.880,-- (EUR 2.400,-- zuzüglich 20 % USt.) angenommen. In diesem Wertansatz sind die Allgemeinflächen des Hauses pauschal mitberücksichtigt.

Bei einer zu erwartenden Restnutzungsdauer von **ca.50 Jahren** wird unter Berücksichtigung des Allgemeinzustandes sowohl des gesamten Gebäudes als auch der Wohnung Top 21 vom SV eine **Altersabwertung von ca. – 40 %** vorgenommen.

62,18 m² Nutzfläche laut Beschreibung
in verwertbarem Zustand, Herstellungspreis
je 1 m² Bauanteil mit 2.880,--
- ca. 40% technische Altersabwertung - 1.152,--
Zeitwert / m² 1.728,--

1.728,-- x 62,18 m² = 107.447,--

Bauzeitwert (gerundet) 107.000,--
+ Grundwert + 68.000,--
Rechnerischer Sachwert: 175.000,--

(dieser Wert entspricht ca. 2.814,-- / m² bewerteter Nutzfläche).

Zusätzlich ist die Tatsache des nicht plangemäßen Zustandes und des daher nicht vorhandenen Baukonsens zu berücksichtigen.

Laut bewilligtem Einreichplan muss noch der geplante Duschbereich mit WC mit einer den Bauvorschriften entsprechenden Feuchtraumisolierung im Vorraum errichtet werden. Weiters sind auch die nicht plankonformen Trennwände wieder zu entfernen.

Der dafür notwendige Aufwand (inklusive aller notwendigen Befunde, und Bestätigungen der Professionisten) werden vom SV mit einem Pauschalbetrag von ca. EUR 12.000,-- (10.000,-- + 20 % USt) angenommen.

Rechnerisch zuvor ermittelter Sachwert 175.000,--
Abzüglich Herstellung Baukonsens - 12.000,--

Korrigierter Sachwert der Top 21 EUR 163.000,--
(dieser Wert entspricht ca. 2.621,-- / m² bewerteter Nutzfläche).

3.3.2 Ertragswert der Wohnung Top 21:

Da die Eigentumswohnung zum Bewertungsstichtag vermietet war (siehe Punkt 2.7) wird sie zusätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet und der ermittelte Ertragswert bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt. Bei der folgenden Ertragswertberechnung wird von einem monatlichen Nettomietzins (gerundet) in Höhe von EUR 127,-- (siehe Punkt 2.7) ausgegangen.

Von diesem Wert werden zur Ermittlung des Nettoertrages die von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Beiträge zur Reparaturrücklage (gerundet aktuell EUR 56,--/ Monat), welche dem Mieter nicht weiterverrechnet werden dürfen, in Abzug gebracht.

Bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. **50 Jahren** und einem angenommenen Kapitalisierungszinssatz von 4 % für den Gebäudeertragswert ergibt sich ein **Berechnungsfaktor von 21,48**. Im Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes ist die Tatsache der aktuellen Renditesituation des Immobilienmarktes berücksichtigt. Mit diesem Faktor ist der Nettomiettertrag pro Jahr zu multiplizieren um den Ertragswert des jeweiligen Bestandobjektes zu erhalten. Für den Bodenertragswert (ewige Rente) wird ein Zinssatz von 3% in Ansatz gebracht.

Ertragswertberechnung:

Mietertrag per Jahr (127,--/Monat x 12):	1.524,--
- Instandhaltung /Rücklage lt. Vorschreibung der HV	<u>- 672,--</u>
Rohmietertrag per Jahr	852,--
- Abzug für Bodenertragsanteil (3% ewige Rente)	
3 % von 68.000,--	<u>- 2.040,--</u>
zu kapitalisierender Wert	0,--
Berechnungsfaktor 21,48 x 0,-- = 0,--	
Gebäudeertragswert	0,--
zuzüglich Grundwert	<u>+ 68.000,--</u>
Ertragswert:	EUR 68.000,--

3.3.3 Verkehrswert der Wohnung Top 21:

Der Sachwert und der Ertragswert der Wohnung Top 21 wurden unter Punkt 3.3.1 und 3.3.2 dem Bewertungsgrundsatz § 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes entsprechend berechnet und gerundet.

Da die Top 21 zum Bewertungsstichtag unbefristet und mit nur geringer Rendite wegen des niedrigen Mietertrages (Altmietvertrag aus 1977, siehe Punkt 2.7) vermietet ist, wird zur Ermittlung des Verkehrswertes neben dem Sachwert auch der Ertragswert berücksichtigt.

Wegen des Alters der Mieterin sowie des eintrittsberechtigten Ehegatten und der damit statistisch zu erwartenden weiteren Dauer des bestehenden Mietverhältnisses wird zur Ermittlung des Verkehrswertes der **Ertragswert mit 35%** und der bestandsfreie **Sachwert mit 65%** gewichtet.

Sachwert (bestandsfrei)	163.000,-- x 65%	EUR 105.950,--
Ertragswert (unbefristet vermietet)	68.000,-- x 35%	EUR 23.800,--
		EUR 129.750,--

Verkehrswert Top 21 (gerundet) EUR 130.000,--

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft wurde dem Bewertungsgrundsatz § 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes entsprechend berechnet und gerundet.

Da sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren bereits berücksichtigt wurden, ist gemäß § 7 LBG keine weitere Preiskorrektur mehr vorzunehmen. Somit ergibt sich unter der Berücksichtigung der Marktverhältnisse sowie des aktuellen Bestandsverhältnisses zum Bewertungsstichtag der folgende gerundete

VERKEHRSWERT

der 55/1354 Anteile (BLNr. 31)
der Liegenschaft EZ 2128, GB 01305 Meidling
1120 Wien, Wolfganggasse 23
verbunden mit
Wohnungseigentum an **Top T21 + Kellerabteil KA21**

EUR 130.000,--

Ursprüngliches Gutachten vom 30.11.2023
Äußerung und Ergänzung vom 16.02.2025

Der Sachverständige



Beilagen: Auszug aus Zinshaus-Marktbericht Herbst 2023 der OTTO-Immobilien
Tabelle der Lebenserwartung – STATISTIK AUSTRIA

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

Preise und Renditen nach Bezirken

Region	Mindestpreis pro m ² in Euro	Maximalpreis pro m ² in Euro	Mindestrendite	Maximalrendite
1. Bezirk	7.440	10.030	1,12	2,11
2. Bezirk	3.220	4.922	2,12	3,02
3. Bezirk	3.150	4.934	2,08	3,32
4. Bezirk	3.380	5.066	1,89	3,26
5. Bezirk	2.750	4.450	2,23	3,56
6. Bezirk	3.455	5.870	1,85	3,04
7. Bezirk	3.650	6.120	1,56	2,87
8. Bezirk	3.755	6.088	1,48	2,66
9. Bezirk	3.340	5.344	1,92	3,09
10. Bezirk	2.070	2.840	2,89	3,78
11. Bezirk	2.035	2.890	3,04	3,94
12. Bezirk	2.230	3.120	2,60	3,54
13. Bezirk	3.230	4.770	1,75	2,79
14. Bezirk	2.560	3.454	2,32	3,12
15. Bezirk	2.322	3.144	2,57	3,43
16. Bezirk	2.570	3.555	2,44	3,27
17. Bezirk	2.476	3.360	2,48	3,33
18. Bezirk	3.090	5.122	1,94	2,87
19. Bezirk	3.095	5.176	1,97	2,94
20. Bezirk	2.350	3.480	2,45	3,22
21. Bezirk	2.170	2.920	2,87	3,54
22. Bezirk	2.140	2.860	2,83	3,52
23. Bezirk	2.035	2.666	2,98	3,65

Herbst 2023

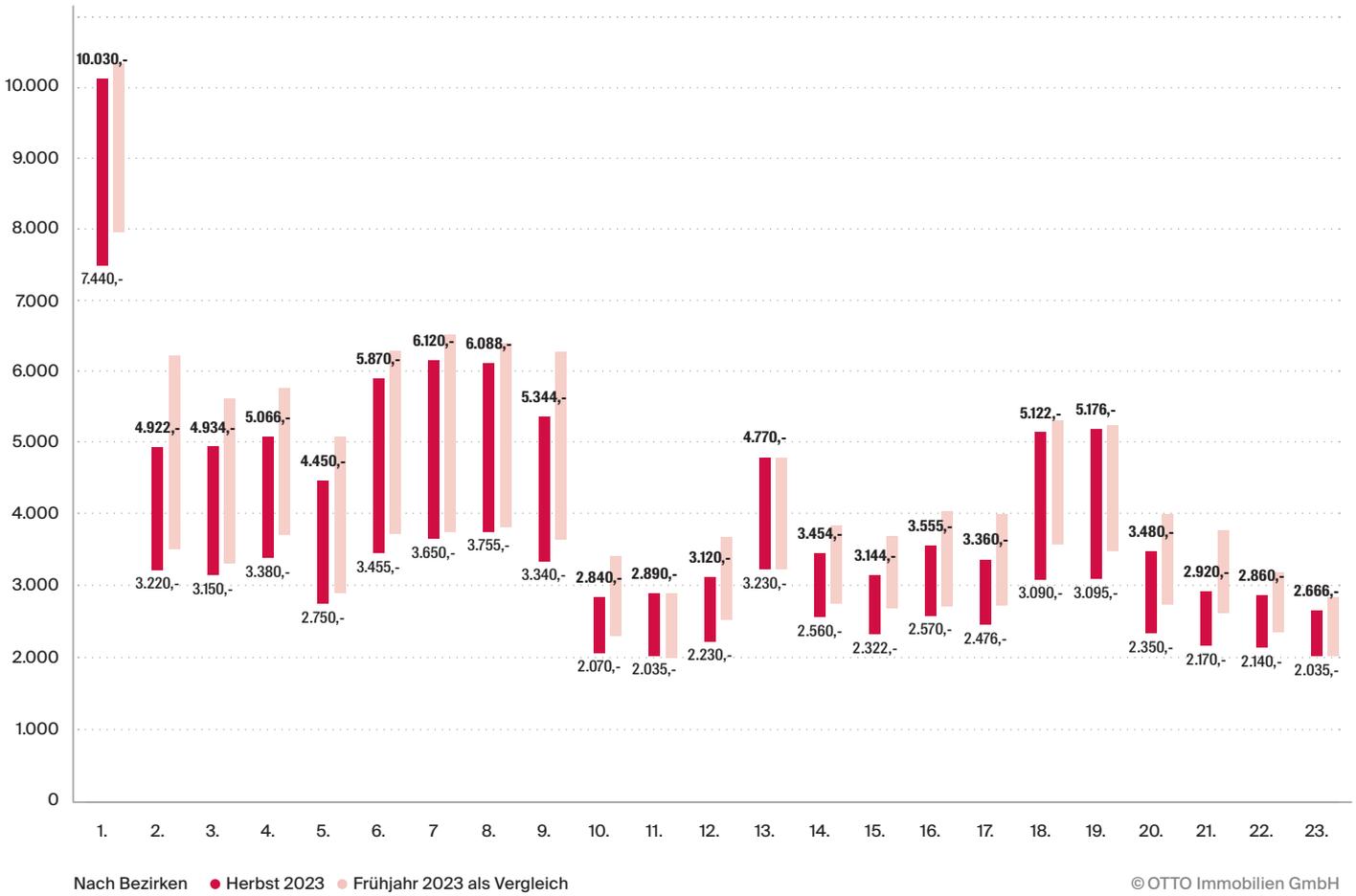
© OTTO Immobilien GmbH

→ OTTO Insight

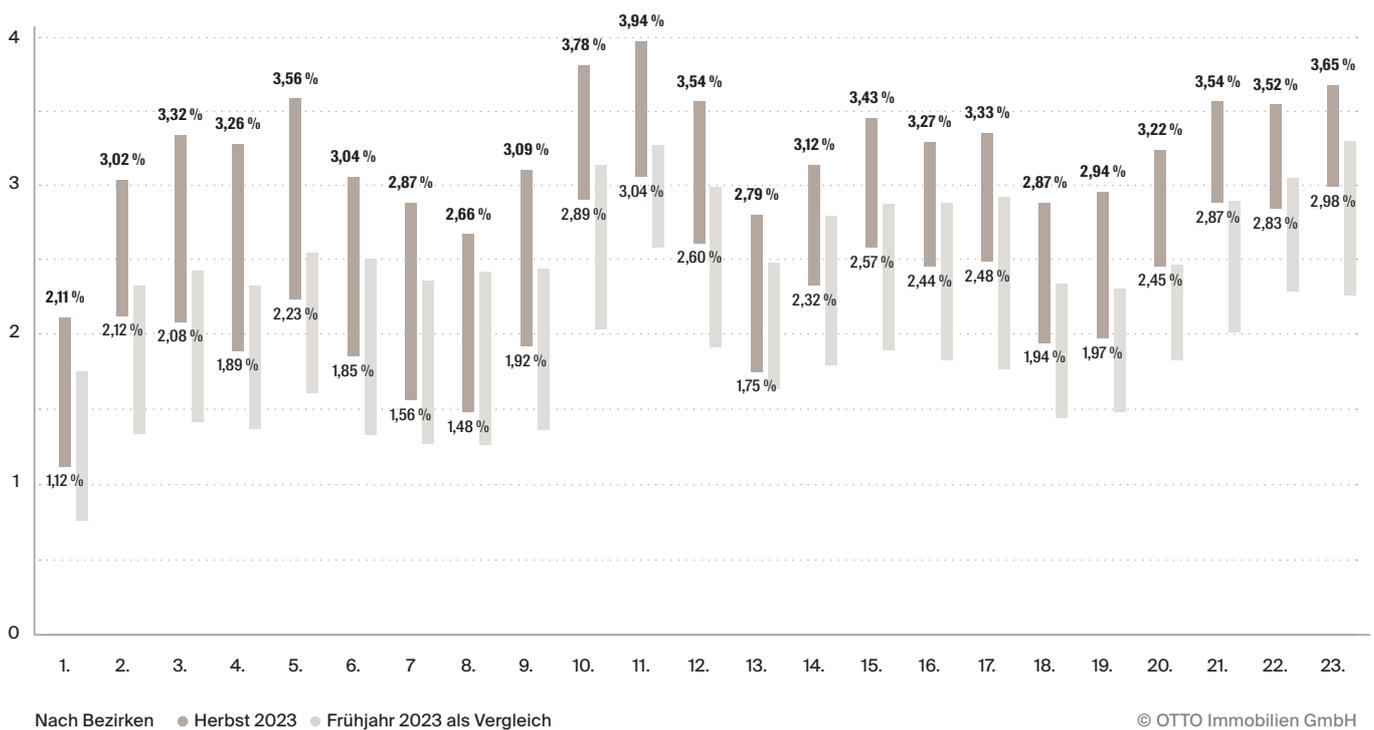
Die ausgewiesenen Renditen stellen die Bruttoanfangsrenditen dar. Darunter versteht man das Verhältnis der jährlichen Mieterträge zum Nettokaufpreis.

Die angegebenen Preise und Renditen sind Richtgrößen der jeweiligen Zeitperiode. Geschäftslagen sowie „Ausreißer“ nach oben und unten wurden hier nicht berücksichtigt. Weiters halten wir ausdrücklich fest, dass jedes Haus auf Basis seiner spezifischen Besonderheiten (z. B. Bauzustand, Mieterträge, Potenziale) einzeln zu bewerten ist.

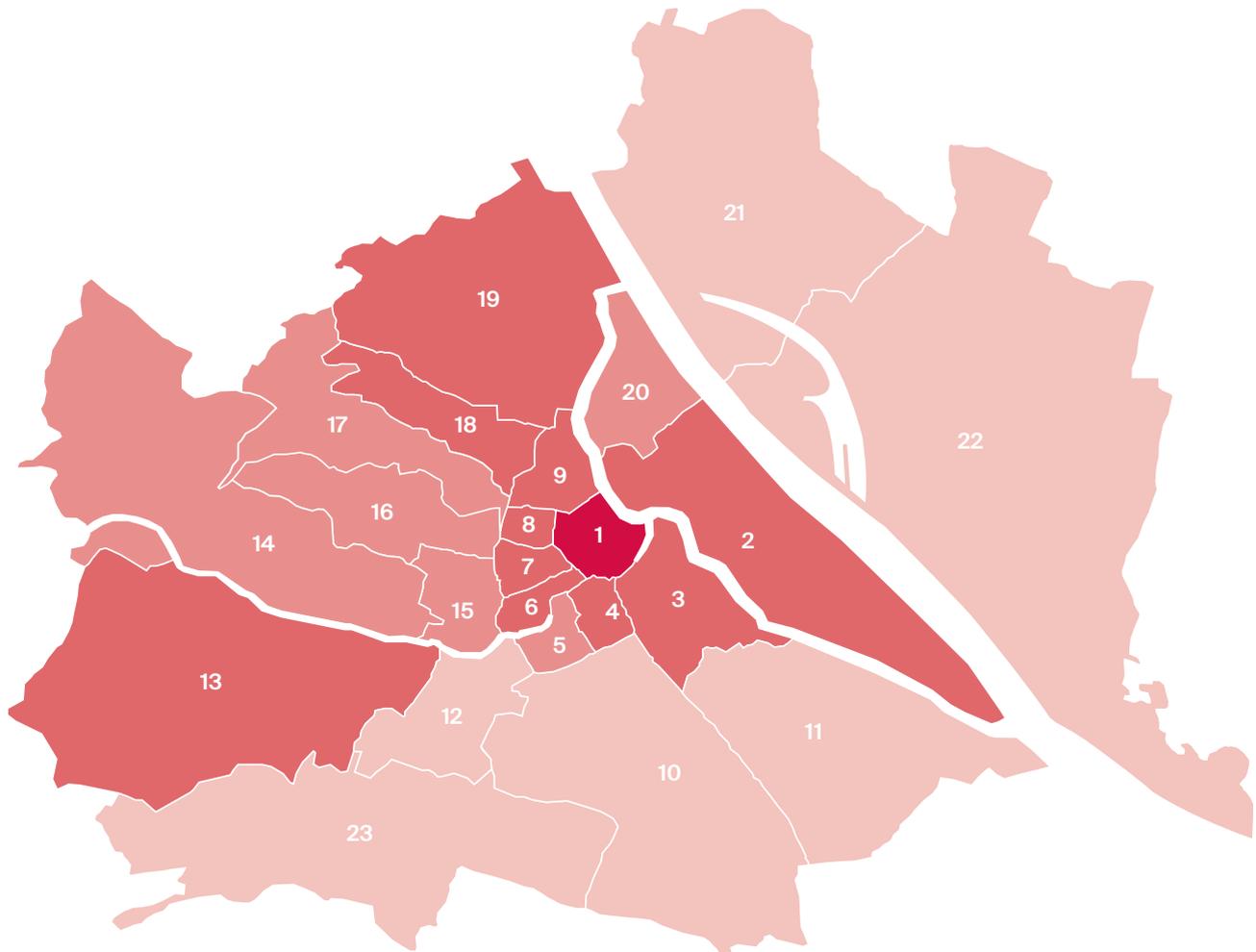
Preise pro m² in Euro



Renditen in Prozent



Durchschnittspreise nach Bezirken



● Herbst 2023 (Stichtag 16.08.2023)

© OTTO Immobilien GmbH

Durchschnittspreise in Euro pro m ²	Bezirke
■ 8.735,-	1.
■ 4.000,- bis 5.000,-	2., 3., 4., 6., 7., 8., 9., 13., 18., 19.
■ 2.700,- bis 3.600,-	5., 14., 15., 16., 17., 20.
■ 2.300,- bis 2.700,-	10., 11., 12., 21., 22., 23.

Sterblichkeit und Lebenserwartung nach Geschlecht ab 1960

Alter	Sterbefälle		Lebenserwartung (in Jahren)			
			Frauen		Männer	
	absolute Zahlen	auf 1 000 der Bevölkerung	bei der Geburt	mit 60 Jahren	bei der Geburt	mit 60 Jahren
1960	89.603	12,7	71,93	18,58	65,40	15,02
1965	94.273	13,0	72,97	18,70	66,58	14,90
1970	98.819	13,2	73,38	18,80	66,46	14,85
1975	96.041	12,7	74,70	19,55	67,66	15,57
1980	92.442	12,2	76,08	20,30	69,01	16,32
1985	89.578	11,8	77,33	20,97	70,35	16,94
1990	82.952	10,8	78,89	22,15	72,24	17,81
1995	81.171	10,2	79,98	22,86	73,30	18,50
2000	76.780	9,6	81,12	23,84	75,11	19,73
2005	75.189	9,1	82,20	24,63	76,61	20,74
2006	74.295	9,0	82,64	24,86	77,08	20,99
2007	74.625	9,0	82,83	25,05	77,29	21,17
2008	75.083	9,0	82,96	25,12	77,59	21,33
2009*)	77.381	9,3	82,84	25,07	77,39	21,21
2010	77.199	9,2	83,13	25,30	77,66	21,44
2011	76.479	9,1	83,43	25,56	78,08	21,67
2012	79.436	9,4	83,29	25,33	78,26	21,65
2013	79.526	9,4	83,56	25,52	78,45	21,79
2014	78.252	9,2	83,74	25,78	78,91	22,12
2015	83.073	9,6	83,59	25,52	78,63	21,81
2016	80.669	9,2	83,95	25,89	79,14	22,19
2017	83.270	9,5	83,89	25,74	79,27	22,27
2018	85.535	9,7	84,01	25,90	79,29	22,29
2019	83.386	9,4	84,21	26,04	79,54	22,52
2020	91.599	10,3	83,74	25,55	78,94	21,84
2021	91.962	10,3	83,76	25,55	78,80	21,84
2022	93.332	10,3	83,78	25,57	79,05	21,95
2023	89.760	9,8	84,23	25,98	79,44	22,38

Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Demographische Indikatoren. Erstellt am 05.03.2025.

*) Ab 2009 Zeitreihenbruch durch verbesserte Vollzähligkeit (im Ausland Gestorbene).