

GUTACHTENSERGÄNZUNG

des Verkehrswertgutachtens vom 12.09.2025

der BLNr. 290 (238/26182 Anteile) verbunden mit

Wohnungseigentum an **W 20 St IV**

der Liegenschaft

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7

Aktenzahl:	5 E 47/23 p
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16128 Wiener Neudorf
Einlagezahl:	1515
Grundstücks Nr(n)	764/9
Stichtag	07.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Betreibende Partei	1
1.4. Verpflichtete Partei	1
1.5. Auftrag/Zweck.....	1
1.6. Grundlagen und Unterlagen	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.6.2. Literatur	2
1.7. Bewertungsstichtag:	2
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	3
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	4
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	4
1.11. Bestandsvertrag.....	5
1.12. Wohnbeitragsvorschreibung	5
2. Gutachtensergänzung	6
2.1. Bewertungsgrundsätze	6
2.2. Verkehrswertermittlung	8
2.3. Ertragswertverfahren	8
2.3.1. Bodenwert	8
2.3.2. Rohertrag	9
2.3.3. Reinertrag.....	10
2.3.4. Bewirtschaftungsaufwand	10
2.3.5. Mietausfallswagnis	10
2.3.6. Betriebskosten.....	10
2.3.7. Instandhaltungsaufwendungen	10
2.3.8. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	11
2.3.9. Diskontierungszinssatz.....	12
2.3.10. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	12
2.4. Verkehrswertermittlung W 20 St IV.....	12
3. Zusammenfassung.....	13
4. Anlagen	14

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 23.02.2026

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 47/23p

1.3. BETREIBENDE PARTEI

1010 Wien UNICREDIT BANK AUSTRIA AG
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch

Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Gabelsbergerstraße 5
9020 Klagenfurt

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Snezana Makivic
geb. 27.11.1973
Reisenbauer-Ring 7/4/20
2351 Wiener Neudorf

vertreten durch

Mag. Georg MORENT
Rechtsanwalt
Spiegelgasse 19
1010 Wien

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt Gutachtensergänzung unter Berücksichtigung des Mietvertrages über den Wert der BLNr. 290 (238/26182 Anteile) verbunden mit Wohnungseigentum an W 20, ST IV der Liegenschaft der KG 16128 Wiener Neudorf, EZ 1515 per Adresse 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

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

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 07. Juli 2025, um 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Bewohner
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde Wiener Neudorf
- Abfrage der Hausverwaltung Handschur GmbH
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel 2020 - 2025

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG:

Der Bewertungstichtag ist der 7.7.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

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

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

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmetern.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

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

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

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

1.11. BESTANDSVERTRAG

Mit dem Schreiben vom 23.02.2026 wurde vom Auftraggeber ein Mietvertrag (datiert 2005) mit folgenden wesentlichen Punkten übermittelt:

- Mietgegenstand: Wohnung im Hause 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7 Stiege 4 Tür 20 bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Kellerabteil, Nutzfläche 125m²
- Mietzwecke: Wohnzwecke und auch als Büro
- Vertragsdauer: ab 1.1.2005 auf unbestimmte Dauer
- Mietzins und den Betriebskosten: € 454,54 zzgl. 45,46 USt. (Heizung und Warmwasser sind in den Betriebskosten inkludiert)
- Indexierung: keine Vereinbarung
- Untervermietungsrecht: Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietgegenstandes ist unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses gestattet.

1.12. WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG

Wie im Gutachten vom 12.09.2025 dargelegt werden seitens der Hausverwaltung zum Stichtag die Wohnbeiträge wie folgt vorgeschrieben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	10 %	€ 177,68
Darlehen	0 %	€ 113,67
Heizkosten	20 %	€ 74,51
Rücklagen	0 %	€ 135,50
Warmwasser	10 %	€ 32,27
Gesamt netto		€ 533,63
+ 10% USt		€ 21,00
+ 20% USt		€ 14,90
Ihre monatliche Vorschreibung		€ 569,53

2. GUTACHTENSERGÄNZUNG

Auftragsgemäß ist ergänzend der Verkehrswert des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes unter der Prämisse, dass ein unbefristetes Bestandverhältnis vorliegt zu ermitteln. Der Verkehrswert 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 Wert 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.

2.1. 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.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz sind auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen. Anzuwenden sind nach LBG jedenfalls Wertermittlungsmethoden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu ist anzumerken, dass das LBG an sich nur zwingend bei gerichtlichen Verfahren und in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften anzuwenden ist und für alle übrigen Bewertungsanlässe daher nur Rahmenbedingungen im weitesten Sinne vorgeben kann.

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 und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Allen Verfahren gemein ist, dass das Ergebnis kein mit mathematischer Genauigkeit errechneter Wert sein kann, sondern dass dieser vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Marktes kritisch zu prüfen und gegebenenfalls nach oben oder unten anzupassen ist. So normiert § 7 LBG, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist, d.h., es ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies setzt eine kontinuierliche Marktbeobachtung voraus.

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 der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität der Liegenschaft und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen lediglich bedingt möglich. In die Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung primär das *Ertragswertverfahren* 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 spiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers wider.

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung unter der Prämisse, dass ein unbefristetes Bestandsverhältnis vorliegt. Dahingehend gelangt im Zuge der Bewertung grundsätzlich das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

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

2.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Auf Grund des nicht bestandsfreien Zustandes der Wohnung, gelangt im Zuge der Bewertung grundsätzlich das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

2.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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.

Es ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft zu erzielen sind (Rohertrag). Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr.

Der Ertragswert wird in weiterer Folge durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinster Bodenwertes wie folgt ermittelt:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf werden dabei entsprechend berücksichtigt.

2.3.1. BODENWERT

Der Bodenwert leitet sich aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet ermittelt sich der Bodenwert 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.

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

Nr.	Lage	Adresse	Jahr	Kaufpreis	Bodenfläche	Nutzfläche	GKA/m ²
1	Wiener Neudorf	Schillerstraße	2020	€ 1.870.000,00	1.508,00 m ²	2.200,00 m ²	€ 850,00
2	Mödling	Gabriel Straße	2021	€ 1.535.000,00	1.809,00 m ²	1.958,00 m ²	€ 783,96
3	Mödling	Karlgasse	2024	€ 1.800.000,00	1.211,00 m ²	1.450,00 m ²	€ 1.241,38
4	Mödling	Weisses Kreuz Gas	2023	€ 897.490,00	504,00 m ²	700,00 m ²	€ 1.282,13

Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten kann für die gegenständliche Liegenschaft zum Stichtag auf den Quadratmeter Nutzfläche ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 1.000,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden. Dieser Wertansatz wird über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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

2.3.2. ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge.

Entsprechend dem vorgelegten Mietvertrag ist ein Pauschalmietzins inkl. BK, Heizung und Warmwasser in der Höhe von € 454,54 zzgl. Ust vereinbart.

Unter Berücksichtigung der Betriebskosten lt. Vorschreibung stellt sich der Nettomietzins wie folgt dar:

erzielbare Nettomiete	%	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag inkl BK Top 20		127,73		€ 454,54	€ 5.454,48
Betriebskosten lt. Vorschreibung				-€ 177,68	-€ 2.132,16
Heizkosten lt. Vorschreibung				-€ 74,51	-€ 894,12
Warmwasser lt. Vorschreibung				-€ 32,27	-€ 387,24
Summe Nettomiete		127,7	€ 1,33	€ 170,08	€ 2.040,96

2.3.3. REINERTRAG

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

$$\text{Reinertrag} \times \text{Vervielfältiger}$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$\text{Reinertrag} = \text{Rohertrag} - \underline{\text{Bewirtschaftungsaufwand}}$$

2.3.4. BEWIRTSCHAFTUNGSAUFWAND

Unter dem Bewirtschaftungsaufwand wird die Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen verstanden, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft verbunden sind (dazu zählen u.a. Betriebs- und Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Mietausfallswagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben).

2.3.5. MIETAUSFALLSWAGNIS

Das Mietausfallswagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten.

2.3.6. BETRIEBSKOSTEN

Ein Großteil der Betriebskosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Aufwendungen fallen Kosten an, die gegebenenfalls vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind.

2.3.7. 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.

Unter Berücksichtigung von üblichen Aufwendungen (Instandhaltung, Mietausfallswagnis, Betriebskosten) ergibt sich ausgehend von dem ausgewiesenen Rohertrag für das gegenständliche Objekt kein positiver Reinertrag.

Da es sich entsprechend der vorliegenden Unterlagen um ein weitgehend ertragsloses Objekt handelt, ermittelt sich der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes aus dem bestandsfreien Wert diskontiert über die Dauer des Bestandsrechtes. Auf Grund des unbefristeten Mietverhältnisses ist davon auszugehen, dass das Bestandsrecht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes besteht. Der gegenständliche Verkehrswert ermittelt sich somit aus dem diskontierten Freigrundwert.

2.3.8. WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

- Wohn- und Geschäftsgebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Miet- und Eigentumswohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt werden.

Für das gegenständliche Bestandsobjekt kann ausgehend vom Baujahr des Gebäudes um 1980 sowie dem augenscheinlichen Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren von einer Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren ausgegangen werden.

2.3.9. DISKONTIERUNGSZINSSATZ

Auf Grund von spekulativen Gesichtspunkten wird für die Diskontierung von einem Zinssatz in der Höhe von 1% ausgegangen. Die Spekulation besteht ua. darin, dass bei einem Weiterverkauf an den Bestandsnehmer, dieser bereit sein kann mehr für die Wohnung zu bezahlen als der übliche Marktteilnehmer, da dieser in weiterer Folge über eine bestandsfreie Wohnung verfügt und diese zu marktüblichen Konditionen veräußern kann.

2.3.10. SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Es liegen keine sonstigen wertbeeinflussende Umstände vor.

2.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG W 20 ST IV

Ausgehend vom Freigrundwert lässt sich für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt unter Berücksichtigung des unbefristeten Bestandrechts der Verkehrswert wie folgt ermitteln:

	%	m ²	€/m ²	
Freigrundwert		127,73	€ 1.000,00	€ 127.730,00
Diskontierungszinssatz	1,00%			
Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Diskontierungsfaktor	0,74			
Freigrundwert diskontiert				€ 94.765,81
Verkehrswert Top 20			gerundet	€ 95.000,00

Der Verkehrswert der BLNr. 290 verbunden mit WE an Wohnung W 20 ST IV beträgt somit rd. € 95.000,-.

3. ZUSAMMENFASSUNG

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 290 (238/26182 Anteile)

verbunden mit **Wohnungseigentum an W 20 St IV**

der Liegenschaft, inliegend im Grundbuch 16128 Wiener Neudorf, EZ 1515, GST-Nr. 764/9,

per Adresse

2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7

beträgt zum Stichtag, den 07. Juli 2025

gerundet

€ 95.000,-

(in Worten: Euro fünfundneunzigtausend)

11. März 2026

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

4. ANLAGEN

Anlage ./I Mietvertrag datiert mit 2005

2 Seiten

MIETVERTRAG

für Wohnungen

zwischen dem Vermieter, **Herrn Thomas Pachta, geb. am 06.11.1969**

und dem Mieter, **Herrn Jovo Gagic, geb. am 31.01.1952**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 2351 Wiener Neudorf, Reisenbauer-Ring 7 Stiege 4 Tür 20 bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Kellerabteil.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Küche.

Die Nutzfläche der Wohnung beträgt ca. 125 m².

2. Der Mietgegenstand darf für Wohnzwecke und auch als Büro genutzt werden.
3. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt (3 Stk.).

§ 2 (Vertragsdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2005 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte monatliche Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus

dem Hauptmietzins und den Betriebskosten	Euro	454,54
der Umsatzsteuer	Euro	45,46

Die Kosten für die Heizung und das Warmwasser sind in den Betriebskosten inkludiert.

Mehrer Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitung, Beheizungs- und sanitären Anlagen zu warten und sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes entstehen.

3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragte Person aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an dem Mietgegenstand, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Ort und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.
6. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in artgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig.

§ 5 (Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietgegenstandes ist unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses gestattet.

§ 5 (Weitere Vereinbarungen)

Der Mieter verpflichtet sich, eine Haushaltsversicherung für das Bestandsobjekt abzuschließen.

§ 5 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung des Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wiener Neudorf, am 01.01.2005

Pachta T.

VERMIETER

MIETER