

# DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

**SV 067/2024**

**14.01.2025**

**13 E 2034/24x  
BG Hernals**

---

## SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

---

**EZ 2209 Grundbuch 01405 Ottakring  
1160 Wien, Kreitnergasse 46**



**Betreibende Partei:**       **RAIFFEISENLANDESBANK Burgenland und  
Revisionsverband eGen  
F.W. Raiffeisenstraße 1, 7000 Eisenstadt**

**vertreten durch:**       **SAUERZOPF & PARTNER Rechtsanwälte  
Laurenzerberg 1/28, 1010 Wien**

**Verpflichtete Partei:**   **SVETA Kreitnergasse 46 Immobilien GmbH  
Taborstraße 75a/EG, 1020 Wien**

**wegen:**                   **EUR 100.000,00 s.A. (Zwangsversteigerung von  
Liegenschaften)**

**Auftragsgegenstand:**   **Liegenschaft EZ 2209 Grundbuch 01405 Ottakring  
1160 Wien, Kreitnergasse 46**

**Auftrag:**                   **Schätzung des Verkehrswertes**

**Auftragsgrundlage:**    **Beschluss des BG Hernald vom 11.10.2024, ON 5**

**Stichtag:**               **27.11.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

**Grundlagen:**

1. Grundbuchauszug vom 14.10.2024
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7408 vom 22.10.2001
4. Besichtigung der Liegenschaft vom 27.11.2024
5. Erhebungen bei der MA 37
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Erhebungen in der Urkundensammlung
8. Zinsliste Juli 2024
9. Mietverträge
10. Erhebung von Vergleichspreisen
11. Erhebungen im Kollegenkreis
12. Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze
13. *Bienert/Funk* Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup>
14. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup>
15. Fotos

**Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:**

**A - B E F U N D**

**B - B E W E R T U N G**

**C - G U T A C H T E N**

**D - B E I L A G E N**

# A - BEFUND

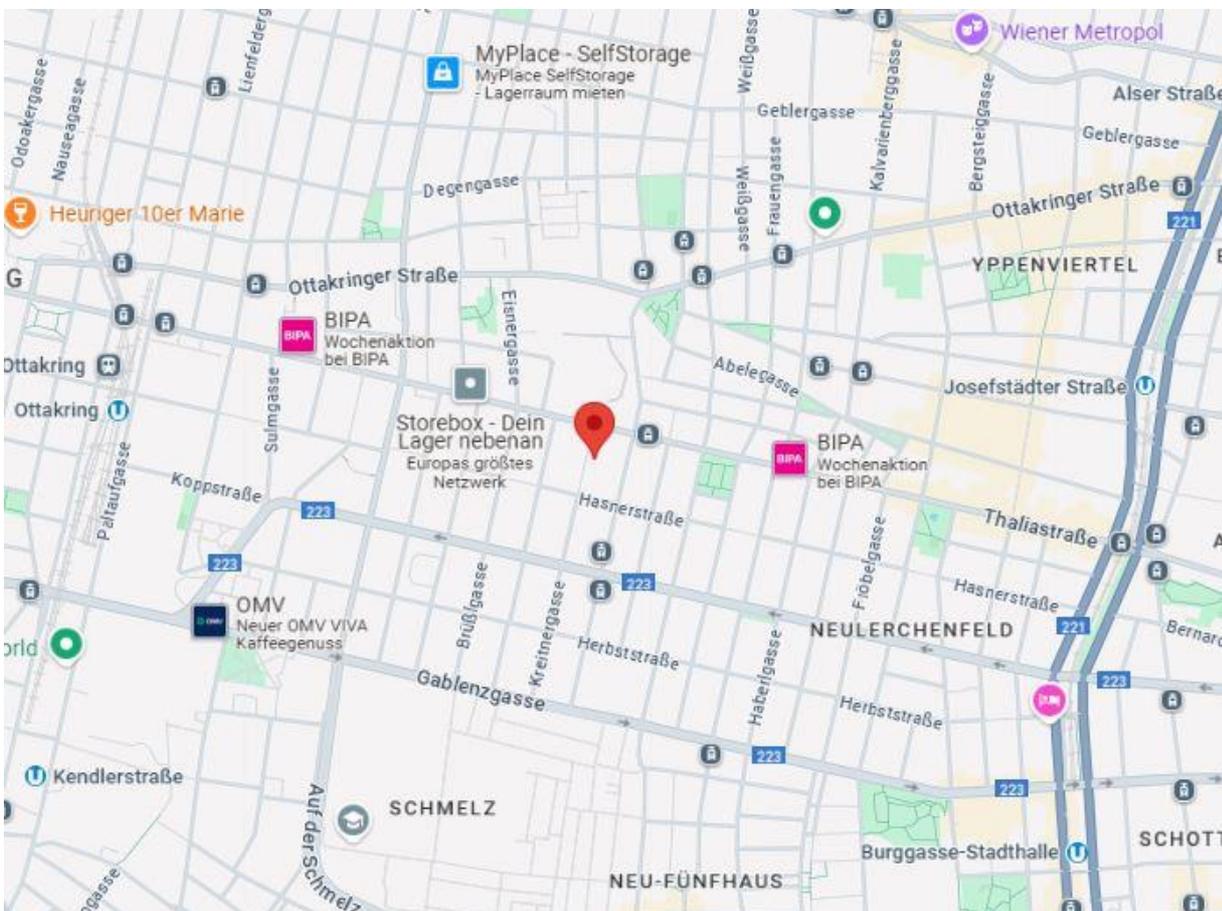
## 1. Befundaufnahme vom 27.11.2024

Bei der Befundaufnahme vom 27.11.2024 waren für die betreibende Partei Mag. Andreas Strauch sowie Fiona Hengelberner anwesend, für die verpflichtete Partei ist niemand erschienen.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft mit Ausnahme des Dachbodens wurden besichtigt und einige Fotos angefertigt.

## 2. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 2209 Grundbuch 01405 Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2441/6 mit der Liegenschaftsadresse Kreitnergasse 46 ist eine zwischen Thaliastraße und Hasnerstraße gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 385 m<sup>2</sup>.



Quelle: [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps)

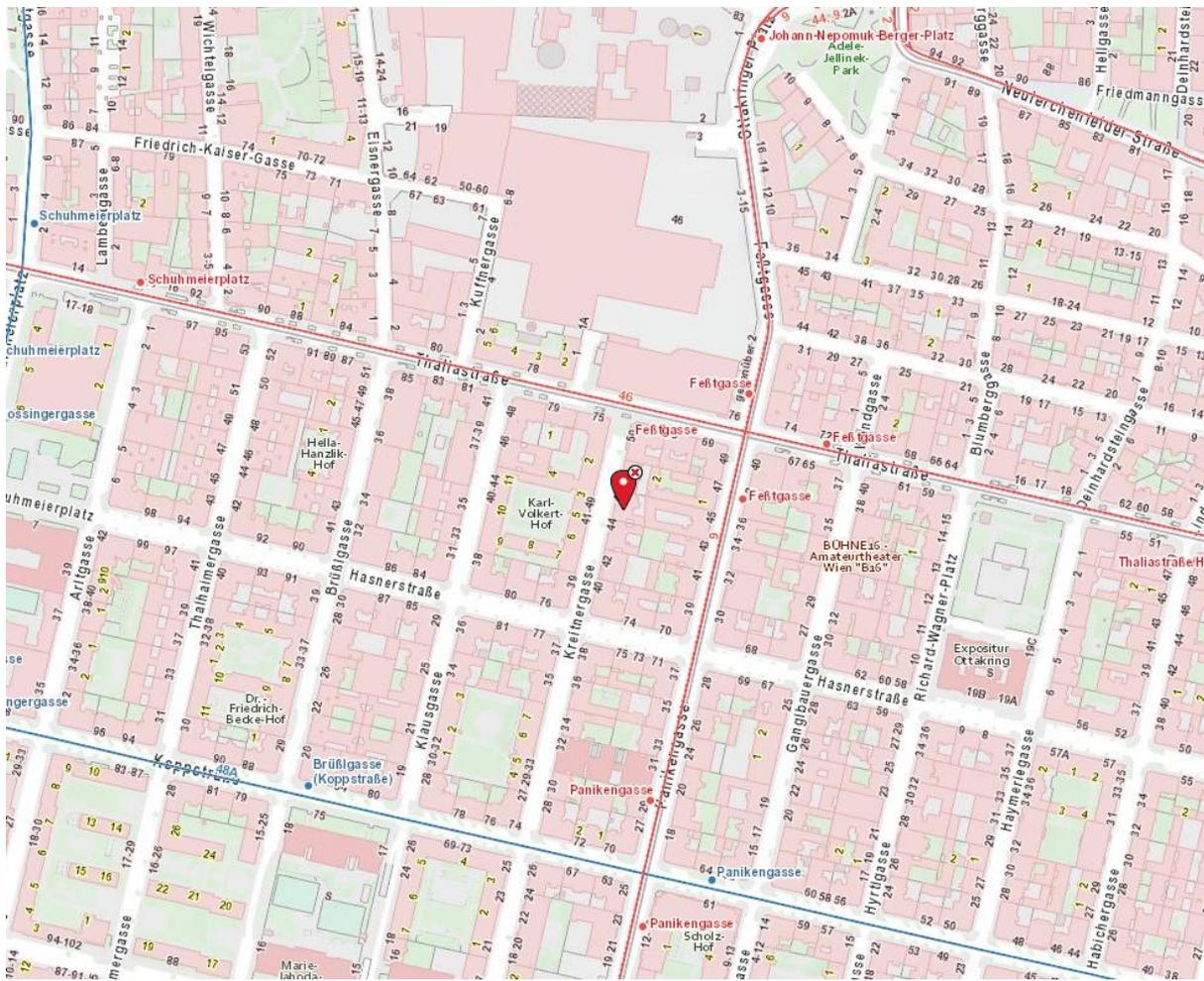
Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzustufen.

### 3. Verkehrssituation

#### a) Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinien 9 und 46 sowie Autobuslinie 48A) gut erreichbar.



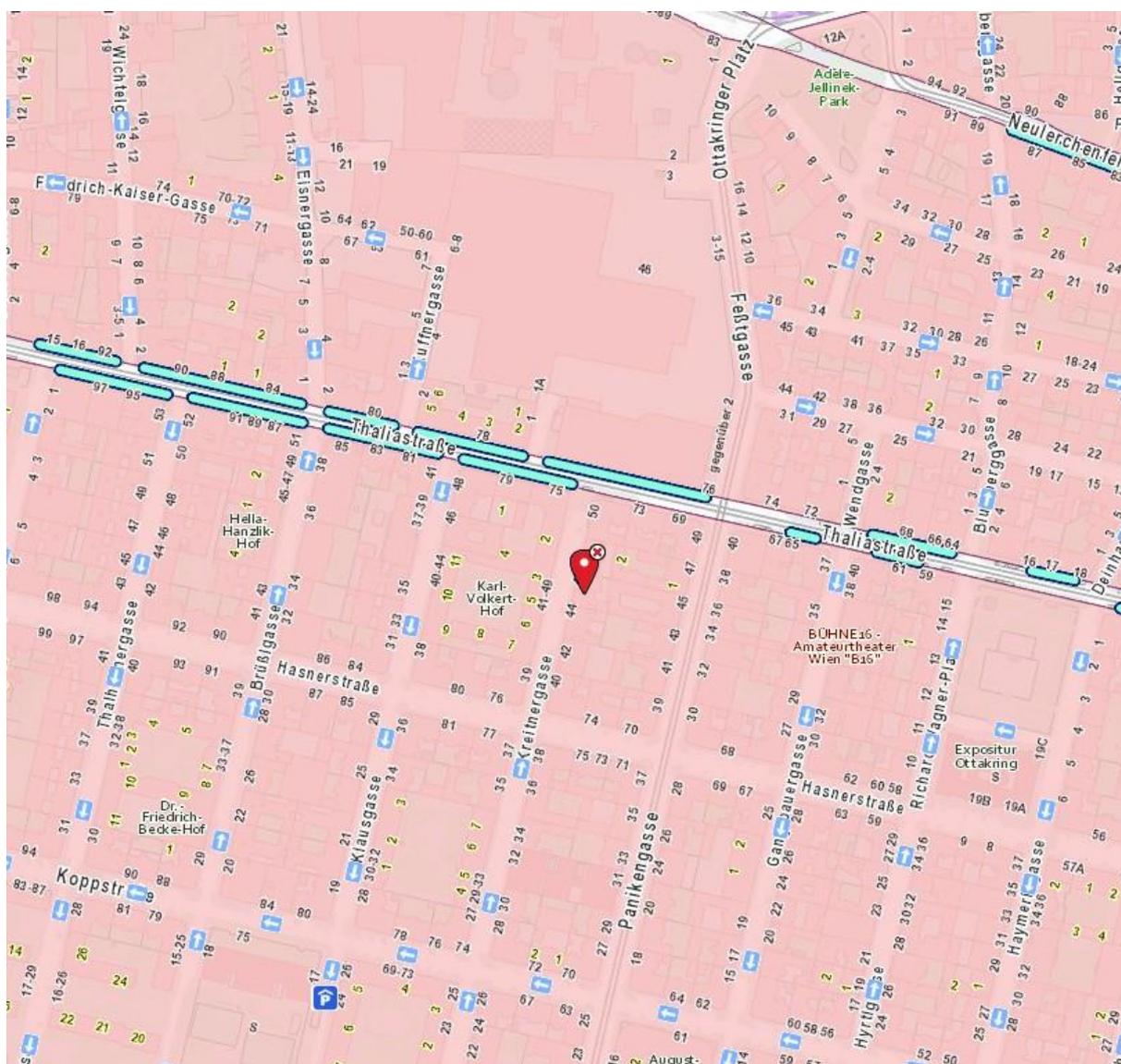
Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

## b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist aufgrund der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltende Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse gut.

Von der Bezirksparkzonenregelung ausgenommene Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

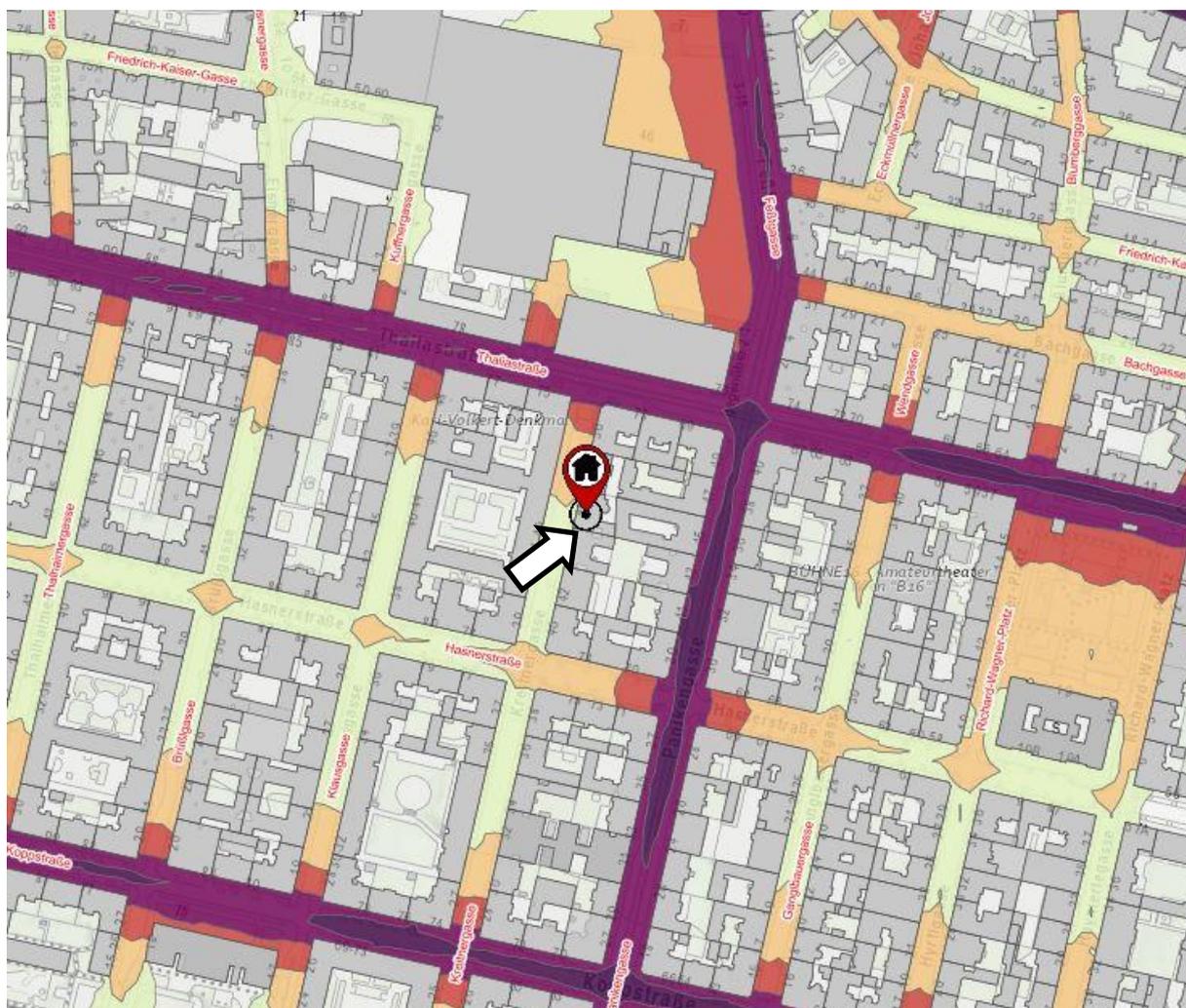
Es gibt in der Umgebung eine öffentliche Parkgarage, auf der Liegenschaft selbst gibt es keine PKW-Abstellplätze.

#### 4. Lärmsituation Straßenverkehr

##### a) Straßenverkehr

Die Kreitnergasse ist in diesem Bereich eine Sackgasse und schwach befahren.

Die Lärmbelastung durch den Individualverkehr ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



#### LEGENDE

##### 2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

■ > 75 dB

■ 60 - 65 dB

— Linienquellen Landesstraßen

• Kilometrierung

■ 70 - 75 dB

■ 55 - 60 dB

■ Gebäude

■ Ballungsraum

■ 65 - 70 dB

— Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

— Lärmschutzwände

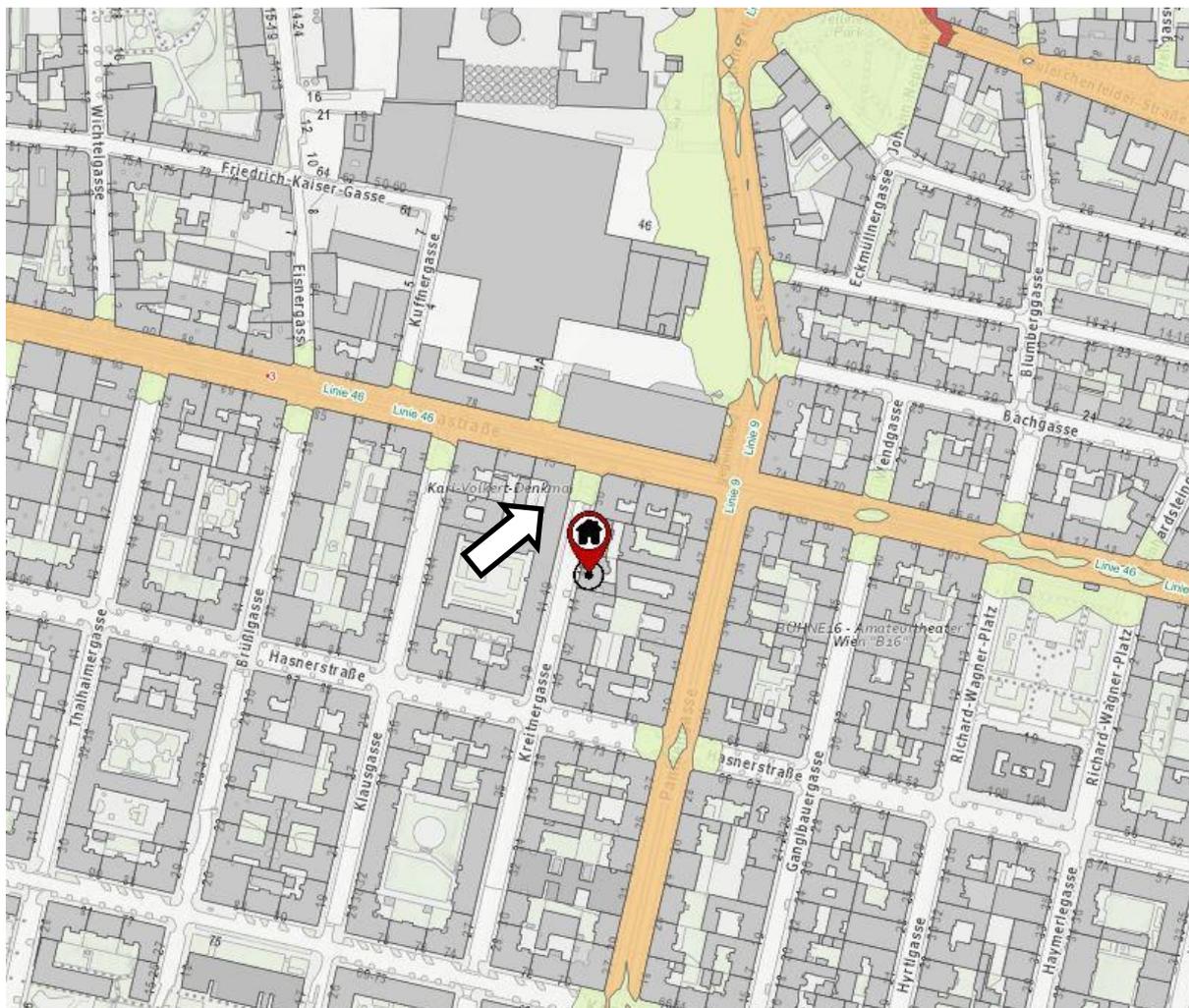
□ Ballungsraumgrenzen

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

## b) Schienenverkehr

In der Thaliastraße verkehrt die Straßenbahnlinie 46 in beiden Richtungen.

Die Lärmbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 erreicht der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



### LEGENDE

#### 2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

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



## 6. Kontaminierung

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2441/6 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: [www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten](http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten)

## 7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen trapezförmigen Grundriss und steigt Richtung Hasnerstraße an.



Quelle: <https://earth.google.com>

## **8. Beschreibung des Wohnhauses**

### **a) Errichtung und Bewilligungen**

In den Jahren 1904/1905 wurde auf der Liegenschaft ein Miethaus der Gründerzeit als Mittelparzelle errichtet.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 03.12.1904 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 12.10.1905.

Im Jahr 1963 wurde das ganz links gelegene Geschäftslokal in eine Kleinwohnung umgewidmet.

Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 14.11.1963 erteilt, die plangemäße Ausführung mit Kanzleivermerk vom 20.04.1966 bestätigt.

Im Jahr 1972 wurden die Wohnungen Top 21 und 22 unter Einbeziehung eines Gangteils sowie des Gang-WCs zusammengelegt.

Die Baubewilligung hierfür erfolgte mit Bescheid vom 29.06.1972, eine Benützungsbewilligung liegt im Bauakt nicht auf.

Im Jahr 1976 wurden die Wohnungen Top 24 und 25 zusammengelegt.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 21.10.1976 erteilt, eine Benützungsbewilligung liegt im Bauakt nicht auf.

Im Jahr 1982 wurden die im Keller befindlichen Werkstätten aufgelassen und als Parteienkeller gewidmet, die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 21.09.1982 erteilt, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

Im Jahr 1983 wurde das WC der Wohnung Top 19 nach Errichtung von Scheidewänden vergrößert und eine Badegelegenheit aufgestellt.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 03.03.1983 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk vom 10.07.1985 bestätigt.

Im Jahr 1985 wurden die Wohnungen Top 15 und 16 zusammengelegt.

Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 13.02.1985 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk vom 05.07.1985 bestätigt.

Im Jahr 1986 wurden die Wohnungen Top 22 und 23 zusammengelegt. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 12.11.1986 erteilt, die Fertigstellungsanzeige langte erst am 11.10.2010 bei der Baubehörde ein.

Im Jahr 1986 wurde ein Teil des Hausgangs sowie das Gang-WC in die Wohnung Top 27 einbezogen. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 27.02.1986 erteilt, die plangemäße Ausführung wurde mit Kanzleivermerk aus dem Jahr 1988 bestätigt.

Im Jahr 1986 wurde die Raumeinteilung in der Top 12 geändert, die Gangküche aufgelassen, weiters wurden Bad und WC eingebaut. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 27.02.1986 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk vom 14.02.2003 bestätigt.

Im Jahr 1988 wurden die Wohnungen Top 22 und 23 zusammengelegt und ein Teil der Wohnung Top 24 einbezogen. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 15.12.1988 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 19.12.1989.

Im Jahr 1990 wurden die Wohnungen Top 24/25 und Top 26 zusammengelegt und Bad und WC eingebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 25.09.1990 erteilt, die ordnungsgemäße Ausführung wurde mit Kanzleivermerk vom 14.02.2003 festgehalten.

Im Jahr 1994 wurde in die Wohnung Top 7 ein Teil des Hausganges sowie das Gang-WC einbezogen. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 24.08.1994 erteilt, eine Benützungsbewilligung liegt im Bauakt nicht auf.

Im Jahr 1997 wurden die Wohnungen Top 17 und 18 zusammengelegt, weiters wurde WC und Bad eingebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 17.02.1997 erteilt. Die Bestätigung über die ordnungsgemäße Durchführung erfolgte mit Kanzleivermerk vom 02.10.2000.

Im Jahr 2003 wurde die Wohnung Top 11 im 1. Stock mit der Wohnung Top 18 im 2. Stock durch einen Deckendurchbruch zusammengelegt. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 27.01.2003 erteilt, die Fertigstellungsanzeige langte bei der Baubehörde am 22.01.2007 ein.

**b) Allgemeines**

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss und drei Obergeschossen, verfügt über Gegensprechanlage, allerdings über keinen Lift.

Das Haus befindet sich in ordnungsgemäßem Gesamtzustand.

**9. Anschlüsse**

Gas, Strom, Wasser, Kanal

**10. Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**11. Nutzflächen, Hauptmietzinse und Kautionen**

Die Nutzflächen der Zinsliste Juli 2024 weichen teils erheblich von den Nutzflächen der Bestandspläne ab. Sie wurden daher nur dann der Zinsliste entnommen, wenn keine brauchbaren Bestandspläne vorliegen. Jene Wohnungen, bei denen die Planmaße herangezogen wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle 1 mit einem Stern gekennzeichnet.

Weiters wurden bei Widersprüchen sowohl die Hauptmietzinse als auch die Kautionen den jeweiligen Mietverträgen und nicht der Zinsliste entnommen. Diese Details sind ebenfalls in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

<b>Top</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nfl./m<sup>2</sup>/Zinsliste</b>	<b>Nfl./m<sup>2</sup>/Plan</b>	<b>HMZ/EUR</b>	<b>HMZ/m<sup>2</sup>/Plan</b>	<b>Kautione n</b>
Magazin	Lager	80,00	80,00	214,85	2,69	0,00
2-3	Wohnung	41,50	41,50	47,05	1,13	0,00
4	Wohnung	29,00	29,00	202,23	6,97	1 200,00
5	Wohnung	28,00	28,00	245,41	8,76	900,00
6	Wohnung*	38,00	35,97	43,19	1,20	0,00
7	Wohnung*	33,00	31,50	218,14	6,93	1 200,00
8-9	Wohnung	73,00	73,00	553,79	7,59	620,00
10	Wohnung	17,20	17,20	19,93	1,16	0,00
11	Wohnung*	28,40	28,19	31,81	1,13	0,00
12	Wohnung*	38,40	36,96	207,35	5,61	0,00
13	Wohnung	27,50	27,50	62,19	2,26	0,00
14,17-18	Wohnung	57,70	57,70	64,62	1,12	0,00
15-16	Wohnung*	58,00	57,07	65,56	1,15	0,00
19	Wohnung*	38,00	37,80	344,90	9,12	400,00
20	Wohnung	30,00	30,00	309,38	10,31	350,00
21-23,24a	Wohnung*	76,00	88,16	85,64	0,97	0,00
24-26	Wohnung*	84,50	74,79	95,26	1,27	0,00
27	Wohnung*	26,00	33,09	303,42	9,17	1 200,00
	<b>Gesamt</b>	<b>804,20</b>	<b>807,43</b>	<b>3 114,72</b>		<b>5 870,00</b>

## 12. Rechtsverhältnisse

### a) Allgemeines

Sämtliche Objekte sind vermietet, die Details sind der nachstehenden Kurzbeschreibung zu entnehmen.

### b) Kurzbeschreibung der einzelnen Bestandverhältnisse

- **Magazin** **80,00 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im Keller und ist laut Mietvertrag vom 07.03.2014 befristet bis 28.02.2113 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 214,85, dies entspricht EUR 2,69/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

- **Top 2-3 – Wohnung** **41,50 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist laut Mietvertrag vom 25.09.1995 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 47,05, dies entspricht EUR 1,13/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

- **Top 4 – Wohnung** **29,00 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist laut Mietvertrag vom 25.08.2024 befristet bis 30.09.2027 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt laut Mietvertrag EUR 202,23, dies entspricht EUR 6,97/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Kassabeleg vom 30.08.2024 wurde eine Kautions von EUR 1.200,00 erlegt.

- **Top 5 – Wohnung** **28,00 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist laut Mietvertrag vom 21.03.2022 befristet bis 30.04.2025 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt laut Zinsliste EUR 245,41, dies entspricht EUR 8,76/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde eine Kautions im Betrag von EUR 900,00 erlegt.

- **Top 6 – Wohnung** **35,97 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist laut Mietvertrag vom 15.10.1985 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 43,19, dies entspricht EUR 1,20/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

- **Top 7 – Wohnung** **31,50 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist laut Mietvertrag vom 07.08.2024 befristet bis 31.08.2027 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt laut Mietvertrag EUR 218,14, dies entspricht EUR 6,93/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde eine Kautions im Betrag von EUR 1.200,00 erlegt.

- **Top 8-9 – Wohnung** **73,00 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist laut Mietvertrag vom 13.02.2019 sowie Verlängerungsvereinbarung vom 28.02.2022 befristet bis 28.02.2025 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 553,79, dies entspricht EUR 7,59/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde eine Kautions im Betrag von EUR 620,00 erlegt.

- **Top 10 – Wohnung** **17,20 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist laut Mietvertrag vom 04.06.1986 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 19,93, dies entspricht EUR 1,16/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautions erlegt.

- **Top 11 – Wohnung** **28,19 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist laut Mietvertrag vom 14.02.2002 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 31,81, dies entspricht EUR 1,13/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dem Mieter das Recht eingeräumt, die Wohnung mit der Wohnung Top 18 baulich zu verbinden, weiters wurde ihm ein unbeschränktes Untervermietrecht sowie ein Weitergaberecht eingeräumt. Laut Mietvertrag wurde keine Kautions erlegt.

- **Top 12 – Wohnung** **36,96 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss und ist laut Mietvertrag vom 03.05.2012 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 207,35, dies entspricht EUR 5,61/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautions erlegt.

- **Top 13 – Wohnung** **27,50 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss und ist laut Mietvertrag vom 15.03.1979 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 62,19, dies entspricht EUR 2,26/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautions erlegt.

- **Top 14, 17-18 – Wohnung 57,70 m<sup>2</sup>**

Bei der Top 14 handelt es sich offenbar um einen rechts vom Stiegenaufgang gelegenen Einzelraum. Die Objekte befinden sich im 2. Obergeschoss und sind laut Mietvertrag vom 13.02.1997 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 64,62, dies entspricht EUR 1,12/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dem Mieter wurde ein unbeschränktes Untervermietrecht sowie ein Weitergaberecht eingeräumt. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

- **Top 15-16 – Wohnung 57,07 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 2. Obergeschoss und ist laut Mietvertrag vom 24.01.1985 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 65,56, dies entspricht EUR 1,15/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

- **Top 19 – Wohnung 37,80 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 2. Obergeschoss und ist laut Zinsliste befristet bis 28.02.2027 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 344,90, dies entspricht EUR 9,12/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut offenbar verlängertem Mietvertrag vom 13.02.2019 wurde eine Kautions im Betrag von EUR 400,00 erlegt.

- **Top 20 – Wohnung 30,00 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 2. Obergeschoss und ist laut Zinsliste befristet bis 28.02.2027 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 309,38, dies entspricht EUR 10,31/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut offenbar verlängertem Mietvertrag vom 13.02.2019 wurde eine Kautions im Betrag von EUR 350,00 erlegt.

- **Top 21-23, 24a – Wohnung 88,16 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss und ist laut Mietvertrag vom 20.05.1988 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 85,64, dies entspricht EUR 0,97/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

- **Top 24-26 – Wohnung 74,79 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss und ist laut Mietvertrag vom 20.05.1988 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 95,26, dies entspricht EUR 1,27/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

- **Top 27 – Wohnung**                      **33,09 m<sup>2</sup>**

Das Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss und ist laut Mietvertrag vom 11.08.2023 befristet bis 30.09.2026 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 303,42, dies entspricht EUR 9,17/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde eine Kautions im Betrag von EUR 1.200,00 erlegt.

### **13. Einheitswert**

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 16.10.2024 beträgt der Einheitswert zum 01.01.2022 EUR 24.000,00.

### **14. Lasten**

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

### **15. Aushaftende Abgaben**

Laut Information der MA 6 vom 21.10.2024 bestehen Forderungen im Gesamtbetrag von EUR 2.254,60.

# B - BEWERTUNG

## 1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

## 2. Bewertungsmethoden

### a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

### b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

#### **c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**

*§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup>, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

#### **d) Sachwertverfahren**

*§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner, LBG, Anm. 3 zu § 7*).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

#### e) **Marktanpassung**

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

### 3. **Wahl des Bewertungsverfahrens**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter Anwendung des Ertragswertverfahrens, weil es sich um ein zur Gänze vermietetes Zinshaus handelt.

### 4. **Bewertungsgrundlagen**

Über mehrfache Urgenz hat die verpflichtete Partei zwar Mietverträge sowie eine Zinsliste für Juli 2024 übermittelt, diese Zinsliste ist allerdings nicht aktuell und teilweise unrichtig.

Im Detail verweise ich auf die Ausführungen unter Punkt 11 im Befundteil.

## 5. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma, lediglich der Kapitalisierungsfaktor wird mit vier Stellen hinter dem Komma dargestellt.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

## 6. Bodenwert

Der Bodenwert von Liegenschaften, die für eine mehrgeschossige Bebauung geeignet sind, wird üblicherweise nicht nach Quadratmeter Grundfläche, sondern – unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit – nach Quadratmeter Nutzfläche ermittelt.

Unterschiedliche Abschlusszeitpunkte wurden durch Aufwertung der Quadratmeterpreise berücksichtigt, wobei zur Valorisierung, die in den Immobilienpreisspiegeln der Jahre 2018 bis 2024 veröffentlichten Werte für Erstbezugseigentumswohnungen im 16. Bezirk in normaler Wohnlage mit normalem Wohnwert bis 100 m<sup>2</sup> herangezogen wurden. Für das Jahr 2024 wurde keine Preissteigerung angenommen.

Die Vergleichswerte sind in der umseitigen Tabelle 2 dargestellt.

**Tabelle 2**

Adresse	ON	Fläche/m <sup>2</sup>	Nfl./m <sup>2</sup>	Kaufpreis	KV-Datum	KP/m <sup>2</sup> Gfl.	KP m <sup>2</sup> /Nfl.	valorisiert
Thaliastraße	56	1 096	3 539,05	5 000 000,00	10.03.2017	4 562,04	1 412,81	1 730,60
Gablenzgasse	66-68	1 058	2 711,31	3 420 000,00	04.12.2017	3 232,51	1 261,38	1 545,11
Grundsteingasse	4	1 039	1 751,41	2 200 000,00	19.12.2017	2 117,42	1 256,13	1 538,68
Bachgasse	24	266	647,16	800 000,00	18.02.2019	3 007,52	1 236,17	1 474,99
Wilhelminenstraße	58	305	789,64	1 100 000,00	28.06.2019	3 606,56	1 393,04	1 662,16
Albrechtskreithgasse	32-34	899	3 030,85	4 940 000,00	28.11.2019	5 494,99	1 629,91	1 944,79

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte sowie der Lage des Objektes erachte ich für die Wohnungen einen Grundwert von EUR 1.700,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen, das Lager wird mit 30 % bewertet.

## **7. Restnutzungsdauer**

Die gewöhnliche Lebensdauer eines österreichischen Zinshauses beträgt nach der Literatur 80 bis 100 Jahre. Das 1904/1905 errichtete Gebäude hat daher seine rechnerische Nutzungsdauer bereits überschritten. Es ist – wenngleich mit unterschiedlicher Begründung – in der Fachliteratur anerkannt, dass sich die Restnutzungsdauer durch entsprechende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen verlängert.

Im Hinblick auf den insgesamt guten Zustand schätze ich die Restnutzungsdauer auf 60 Jahre.

## **8. Wahl des Zinssatzes**

Unter Berücksichtigung der Kapitalmarktverhältnisse erachte ich einen Kapitalisierungszinssatz von 2,0 % als angemessen.

Dabei wurden einerseits das Entwicklungspotential (auch jenes durch einen – derzeit nicht wirtschaftlichen – Dachgeschossausbau) andererseits die teils überhöhten Mietzinse sowie die Diskussion um die Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen berücksichtigt.

## **9. Kapitalisierungsfaktor**

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 2,0 % beträgt der Kapitalisierungsfaktor 34,7609.

## **10. Laufende Instandhaltung**

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden mit 0,5 % der mit EUR 2.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche geschätzten Nettoherstellungskosten angenommen und betragen pro Quadratmeter Nutzfläche EUR 10,00.

## **11. Mietausfallwagnis**

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet.

Dieses wird für Wohnungen mit 2 %, für das Lager mit 5 % angenommen und ist auch bei schlecht vermieteten Objekten in Ansatz zu bringen, weil auch geringe Mietrückstände uneinbringlich sein können.

## **12. Bewertung**

### **a) Allgemeines**

Der Liegenschaftsertrag wird in zwei Komponenten aufgespalten, nämlich in den Bodenertrag und den Gebäudeertrag, weil bauliche Anlagen lediglich eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, während Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer hat.

Für den Gebäudeertrag wird daher eine auf die Nutzungsdauer begrenzte Zeitrente, für den Grundertrag aufgrund der ewigen Nutzungsdauer eine ewige Rente herangezogen.

Der Gebäudereinertrag wird unter Anwendung desselben Zinssatzes kapitalisiert, der auch für die Berechnung des Bodenwertverzinsung verwendet wird.

Zur Ermittlung des Gebäudereinertrages wird zunächst vom gesamten Reinertrag der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts abgezogen. Danach wird der Gebäudereinertrag kapitalisiert und der Bodenwert addiert. Das so gewonnene Ergebnis stellt den Ertragswert der Liegenschaft dar.

**b) Bodenwert**

Aus den obigen Ausführungen ergeben sich folgende Berechnungen:

727,43 m <sup>2</sup> x EUR 1.700,00 m <sup>2</sup>	EUR	1.236.631,00
80,00 m <sup>2</sup> x EUR 510,00 m <sup>2</sup>	EUR	<u>40.800,00</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>1.277.431,00</b>

**c) Gebäudereinertrag**

<u>Rohrertrag monatlich</u>	EUR	<u>3.114,72</u>
Rohrertrag jährlich	EUR	37.376,64
Mietausfall 2 %	- EUR	695,97
Mietausfall 5 %	- EUR	128,91
Instandhaltung	- EUR	<u>8.074,30</u>
Reinertrag jährlich	EUR	28.477,46
Abzüglich Bodenwertverzinsung	- EUR	<u>25.548,62</u>
<b>Gebäudereinertrag</b>	<b>EUR</b>	<b>2.928,84</b>

Kapitalisierter Gebäudereinertrag (EUR 2.928,84 x 34,7609)	<b>EUR</b>	<b>101.809,16</b>
--	------------	-------------------

**d) Ertragswert**

Kapitalisierter Gebäudereinertrag	EUR	101.809,16
Bodenwert	EUR	<u>1.277.431,00</u>
Ertragswert	EUR	1.379.240,16
<b>Gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>1.379.200,00</b>

**e) Marktanpassung**

Der Ertragswert entspricht dem Verkehrswert, eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

## **C - G U T A C H T E N**

Der Verkehrswert der im Befund genauer beschriebenen Liegenschaft beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten geldlastenfrei

**EUR 1.379.200,00**

**(in Worten: Euro eine Million  
dreihundertneunundsiebzigttausendzweihundert)**

Die vom Ersteher zu übernehmenden Barkautionen betragen insgesamt EUR 5.870,00.

## **E - BEILAGEN**

1. Grundbuchauszug vom 14.10.2024
2. Zinsliste Juli 2024
3. Lageplan
4. Geschossgrundrisse
5. Wohnungsgrundrisse
6. Ansichten
7. Schnitte
8. Fotodokumentation

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 2209  
 BEZIRKSGERICHT Hernals

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 4375/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2441/6	GST-Fläche	385	
	Bauf.(10)	305	
	Bauf.(20)	80	Kreitnergasse 46

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

2 a gelöscht

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

7 ANTEIL: 1/1

Sveta Kreitnergasse 46 Immobilien GmbH (FN 553126x)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 3043/2021 IM RANG 721/2021 Kaufvertrag 2021-02-01, Kaufvertrag

2021-03-19, Kaufvertragsnachtrag 2021-04-09 Eigentumsrecht

c 3495/2022 Firmenwortlautänderung

g 2773/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-17

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

5 a 3962/2022 Pfandurkunde 2022-07-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.832.000,--

für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband

eGen (FN 121834v)

6 a 4042/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,--,

samt Antragskosten EUR 1.673,72 für Raiffeisenlandesbank

Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)

(13 E 2034/24x)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 14.10.2024 16:58:42



## Mietzinsliste zum 11.07.2024

1160KRE046 - Sveta Kreitnergasse 46 Immobilien GmbH, Kreitnergasse 46 , 1160 Wien

Einheit	Mieter	Vertragsdauer	Wohnnutzfl.	Miete pro m²	BK	NK	Netto Steuerinfo	Brutto
1.001	████████████████████	01.04.2014 - 28.02.2031	80,00 m²	214,85 € 2,69 €	0,00 €	0,00 €	214,85 € 42,97 €	257,82 €
1.002	██████████	01.10.1995 - unbefristet	41,50 m²	47,05 € 1,13 €	96,28 €	0,00 €	143,33 € 14,34 €	157,67 €
1.004	██████████	01.11.2021 - 30.11.2024	29,00 m²	92,19 € 3,18 €	67,28 €	0,00 €	159,47 € 15,95 €	175,42 €
1.005	██████████	01.04.2022 - 30.04.2025	28,00 m²	245,41 € 8,76 €	64,96 €	0,00 €	310,37 € 31,04 €	341,41 €
1.006	██████████	01.11.1985 - unbefristet	38,00 m²	43,19 € 1,14 €	88,16 €	0,00 €	131,35 € 13,14 €	144,49 €
1.007	██████████	01.08.2014 - 31.07.2024	33,00 m²	310,47 € 9,41 €	76,56 €	0,00 €	387,03 € 38,71 €	425,74 €
1.008	████████████████	01.03.2019 - 28.02.2025	73,00 m²	553,79 € 7,59 €	169,36 €	0,00 €	723,15 € 72,32 €	795,47 €
1.010	██████████	15.05.1986 - unbefristet	17,20 m²	19,93 € 1,16 €	39,90 €	0,00 €	59,83 € 5,98 €	65,81 €
1.011	██████████	01.03.2022 - unbefristet	28,40 m²	31,81 € 1,12 €	65,89 €	0,00 €	97,70 € 9,77 €	107,47 €
1.012	████████████████	01.05.2012 - unbefristet	38,40 m²	207,35 € 5,40 €	89,09 €	0,00 €	296,44 € 29,65 €	326,09 €
1.013	██████████	01.04.1979 - unbefristet	27,50 m²	62,19 € 2,26 €	63,80 €	0,00 €	125,99 € 12,60 €	138,59 €
1.015	██████████	01.02.1985 - unbefristet	58,00 m²	65,56 € 1,13 €	134,56 €	0,00 €	200,12 € 20,02 €	220,14 €
1.018	██████████	01.03.1997 - unbefristet	57,70 m²	64,62 € 1,12 €	133,86 €	0,00 €	198,48 € 19,85 €	218,33 €
1.019	████████████████	01.03.2019 - 28.02.2027	38,00 m²	344,90 € 9,08 €	88,16 €	0,00 €	433,06 € 43,31 €	476,37 €
1.020	████████████████	01.03.2019 - 28.02.2027	30,00 m²	309,38 € 10,31 €	69,60 €	0,00 €	378,98 € 37,90 €	416,88 €
1.021	██████████	01.06.1988 - unbefristet	76,00 m²	85,64 € 1,13 €	176,32 €	0,00 €	261,96 € 26,19 €	288,15 €

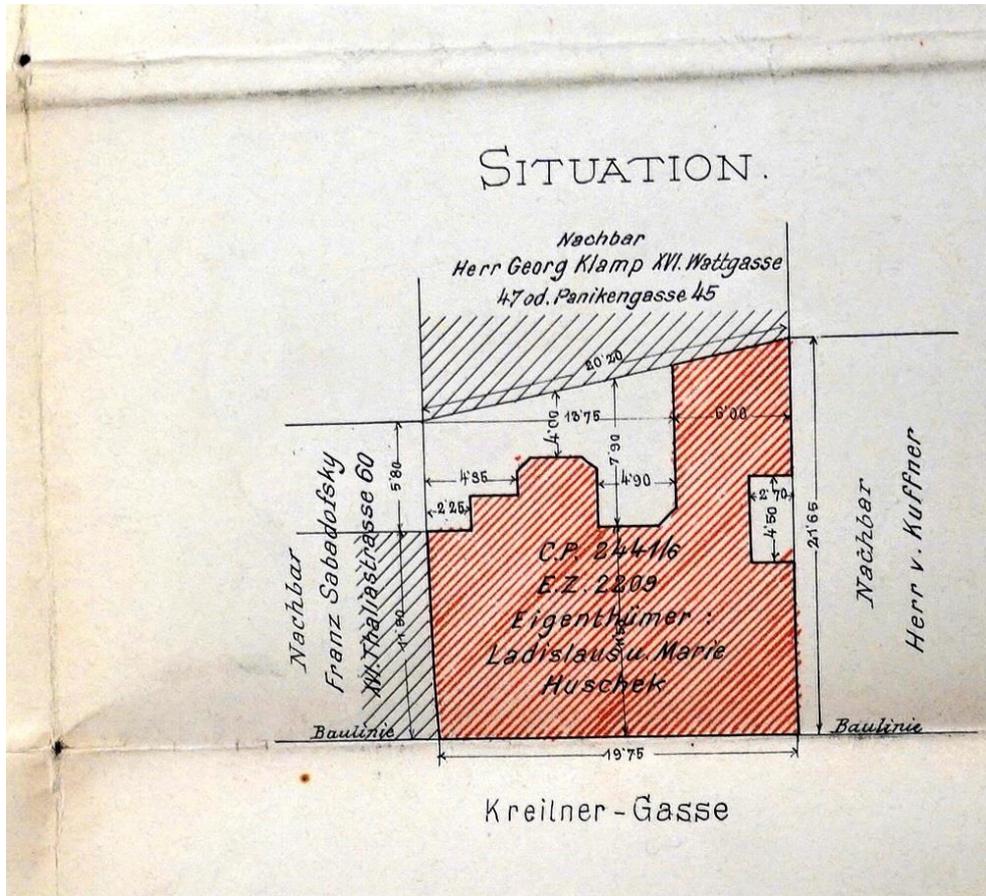
1160KRE046 - Sveta Kreitnergasse 46 Immobilien GmbH, Kreitnergasse 46 , 1160 Wien

Einheit	Mieter	Vertragsdauer	Wohnnutzfl.	Miete pro m²	BK	NK	Netto Steuerinfo	Brutto
1.025	██████████	01.06.1988 - unbefristet	84,50 m²	95,26 € 1,13 €	196,04 €	0,00 €	291,30 € 29,13 €	320,43 €
1.027	████████████████	01.09.2023 - 30.09.2026	26,00 m²	303,42 € 11,67 €	60,22 €	0,00 €	363,64 € 36,36 €	400,00 €
<b>SUMME</b>			<b>804,2 m²</b>	<b>3.097,01 €</b>	<b>1.680,04 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.777,05 €</b>	<b>499,23 €</b>

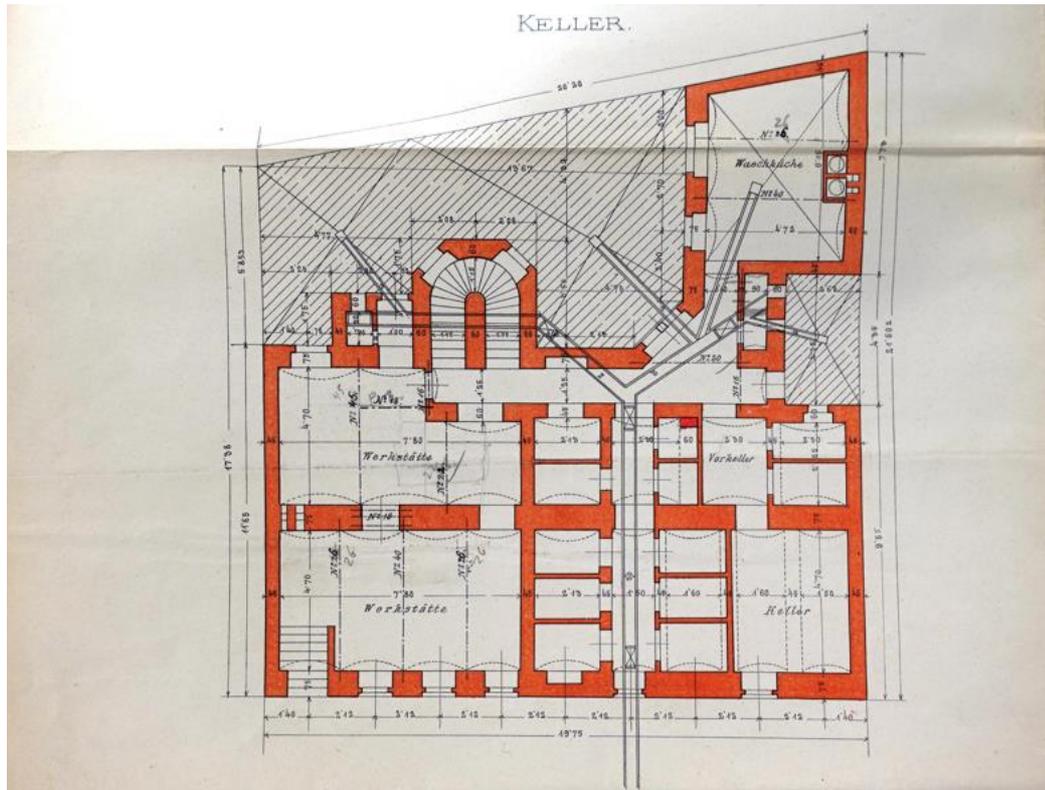
## Übersicht Besteuerung

Steuersatz	Nettosumme	Steuer
10 %	4.562,20 €	456,26 €
20 %	214,85 €	42,97 €

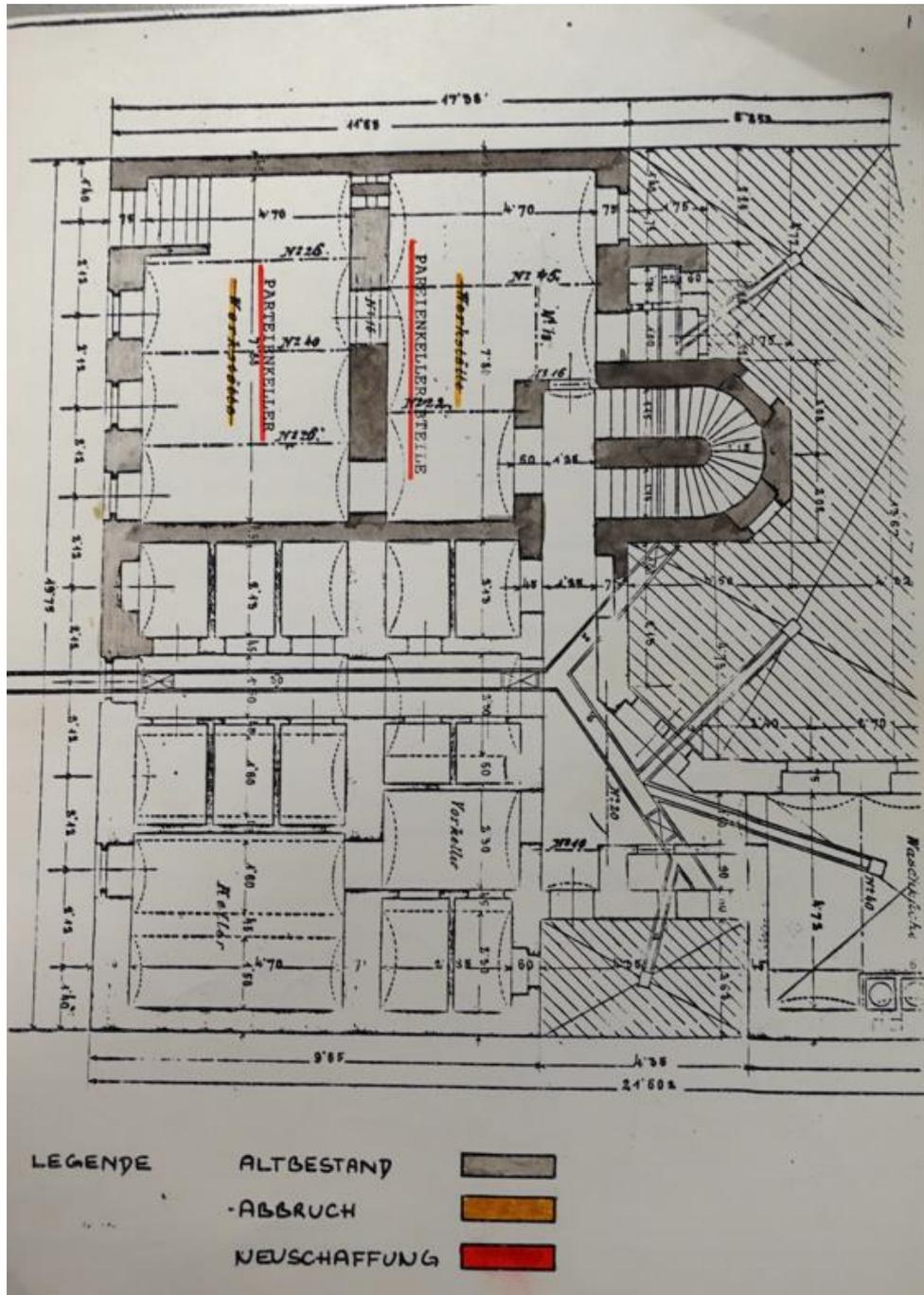
# Lageplan



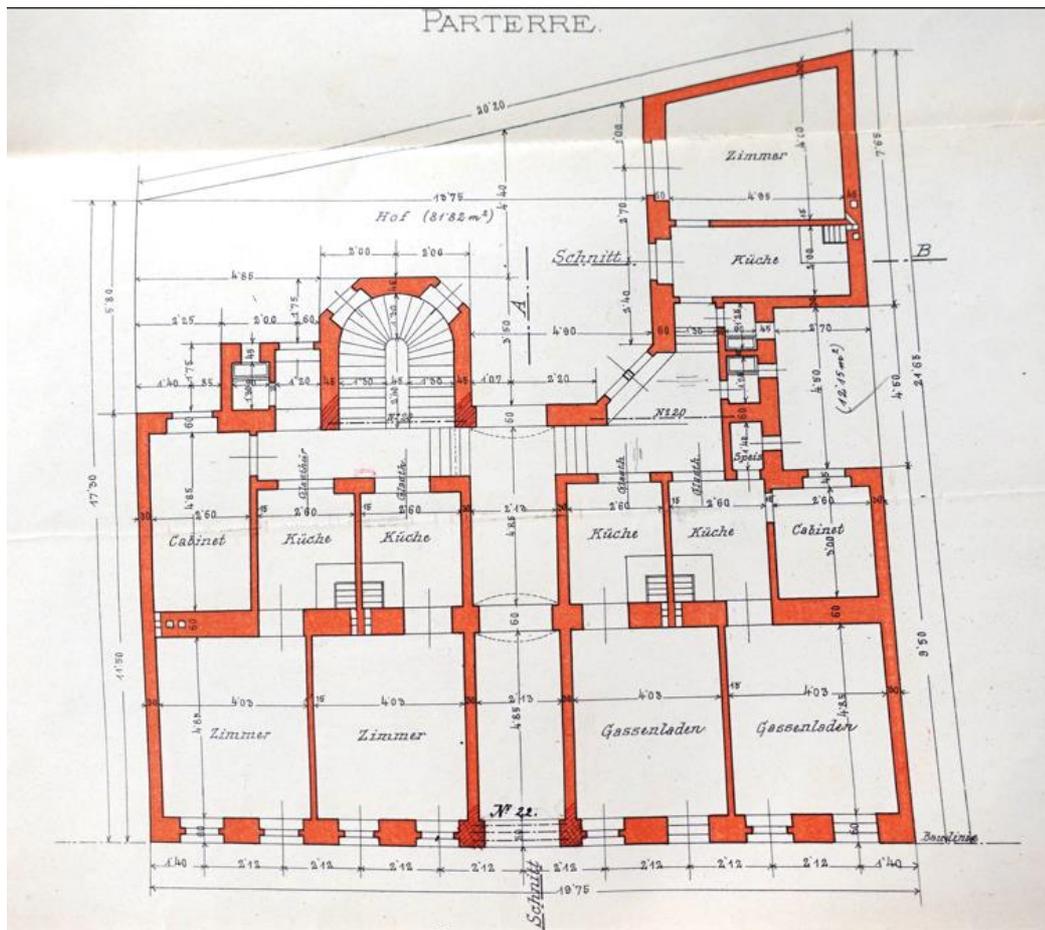
# Keller



Kellerabteile neu



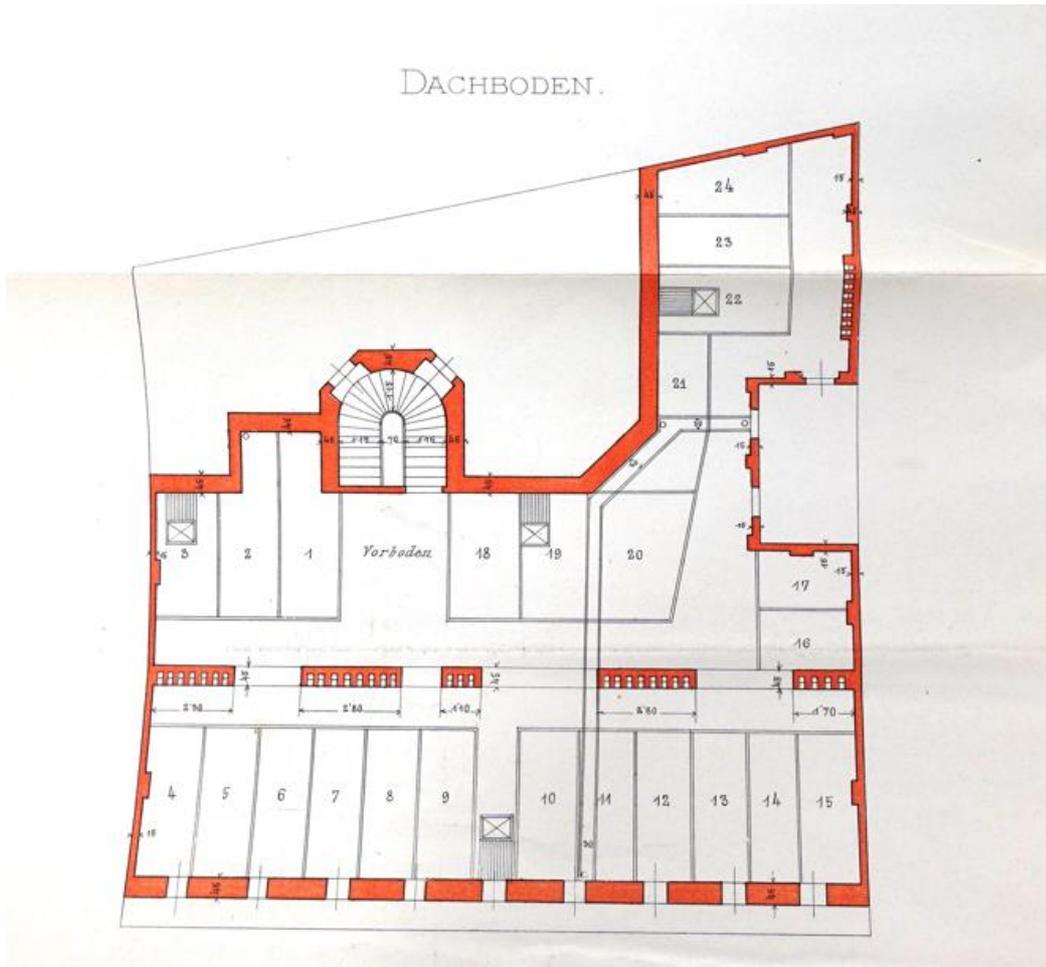
# Erdgeschoss





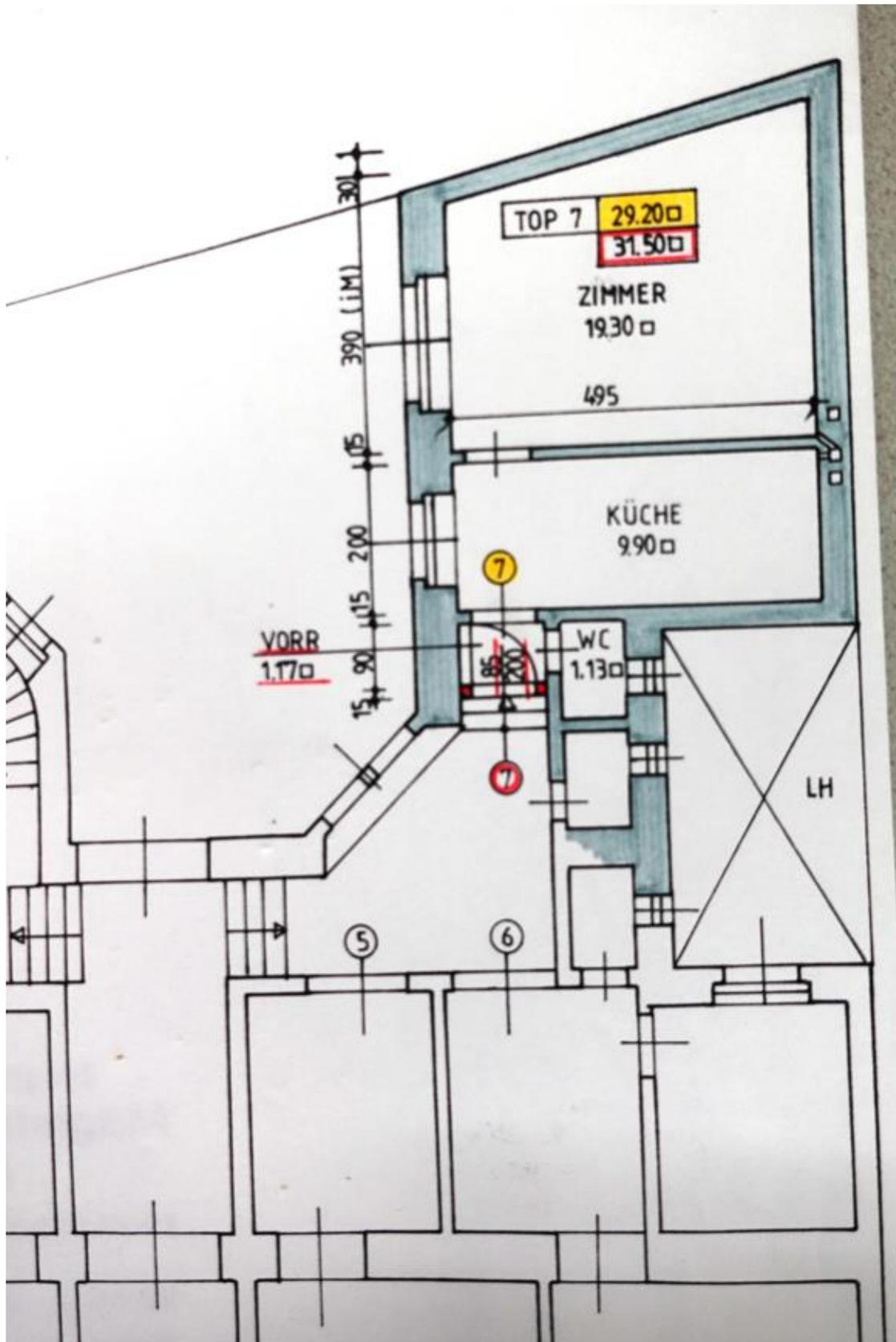


# Dachboden



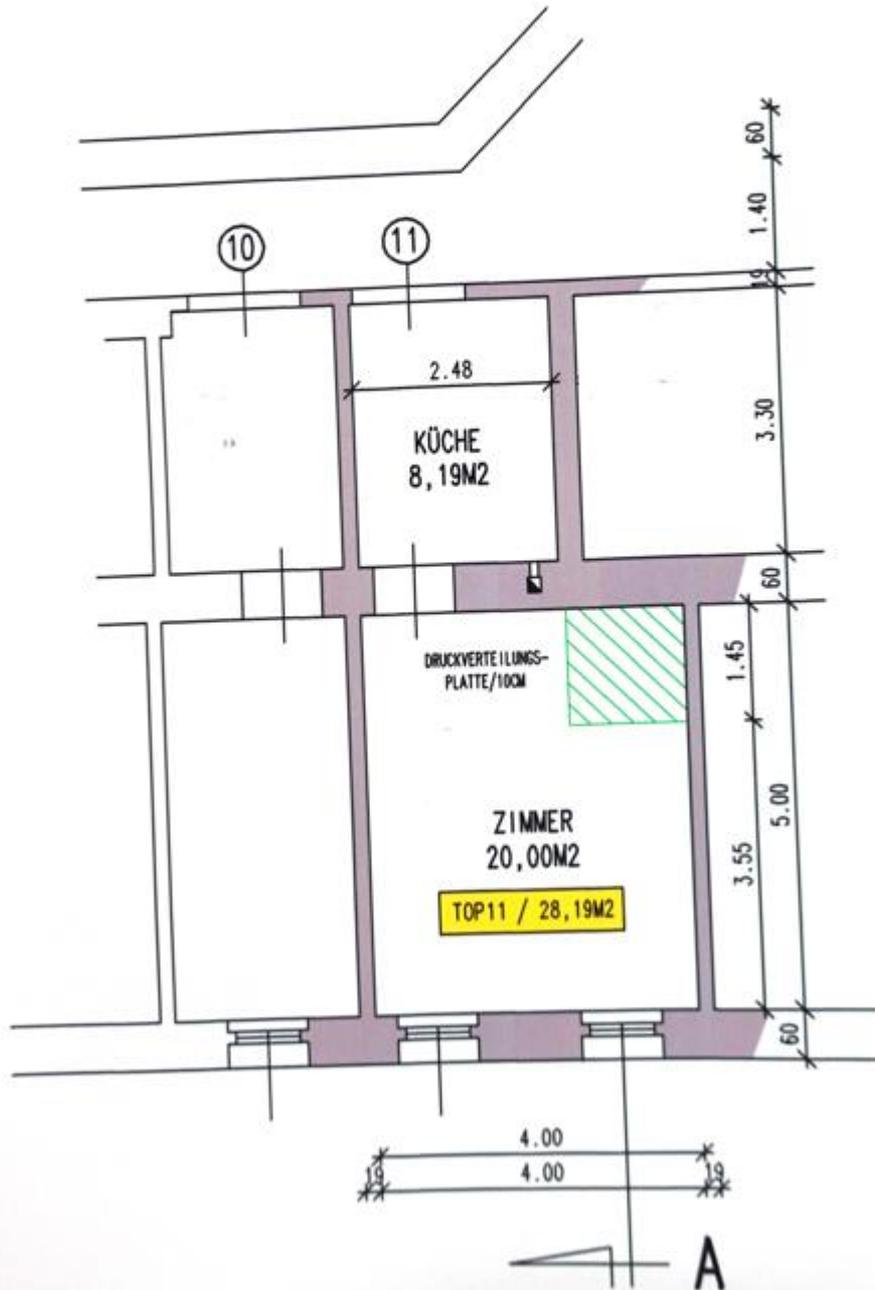


Top 7

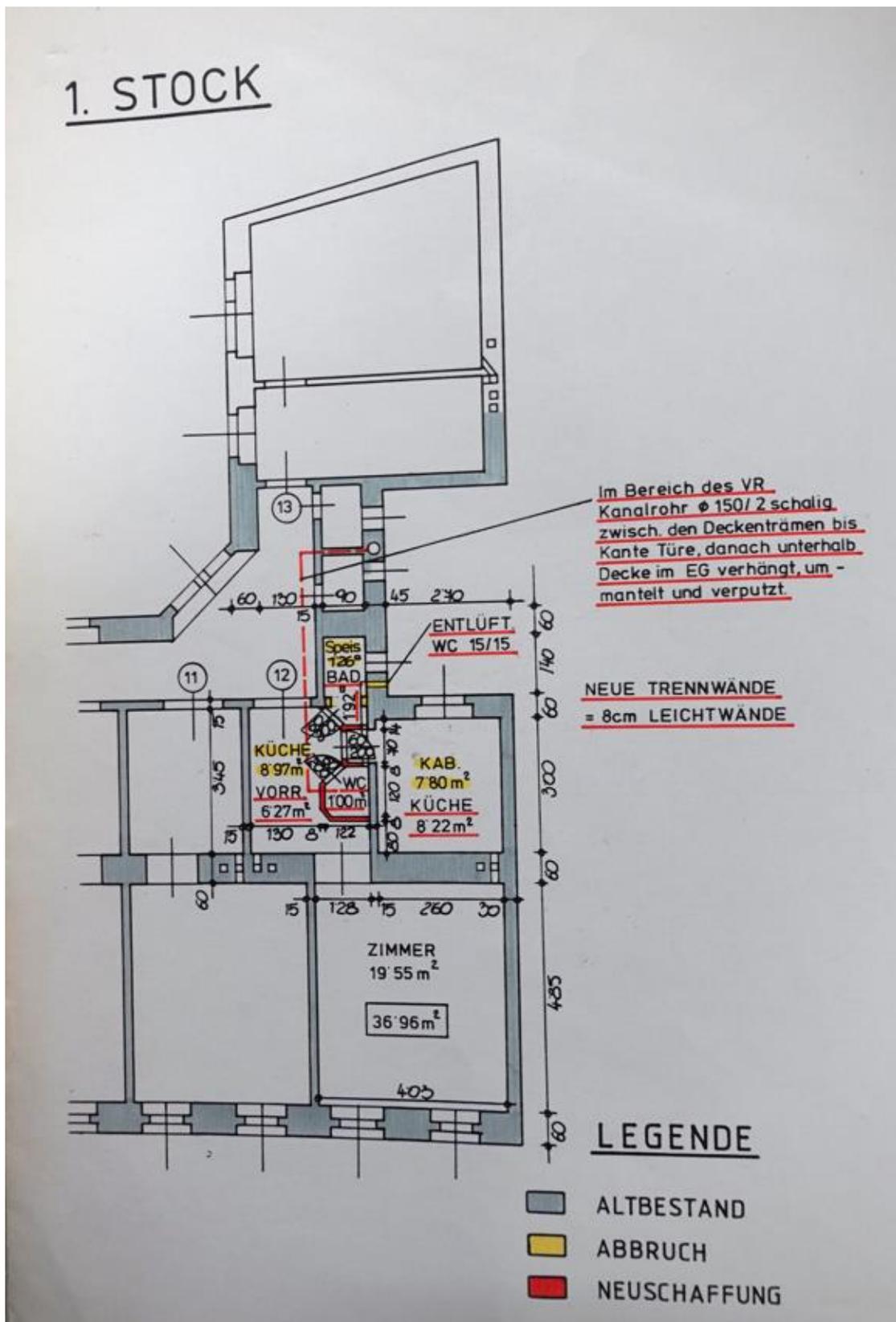


Top 11

1. STOCK



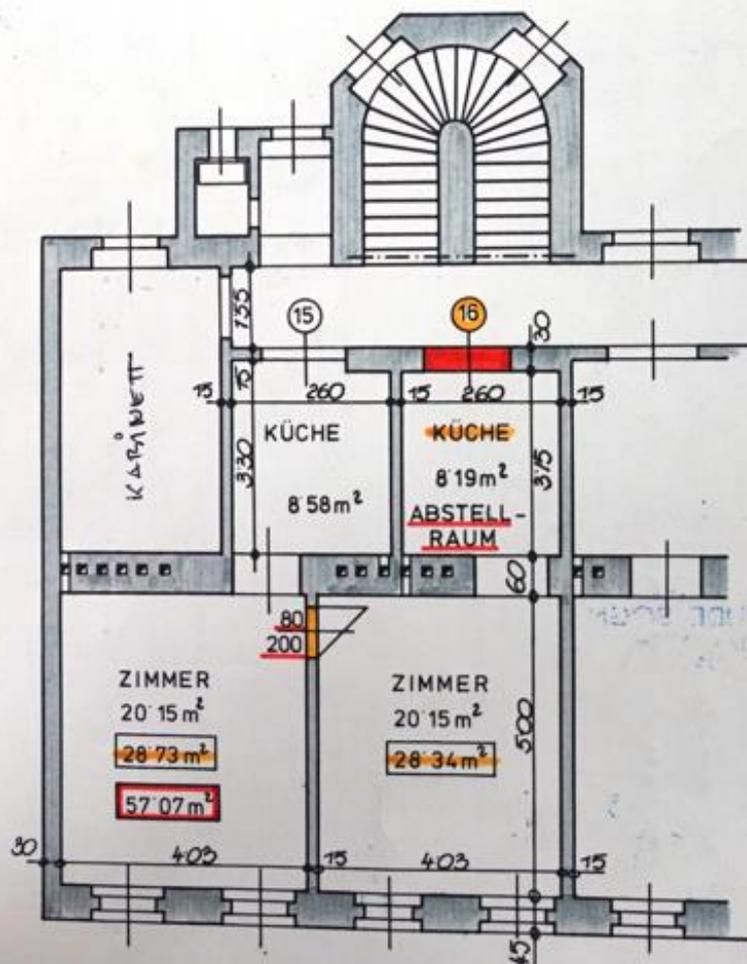
## Top 12



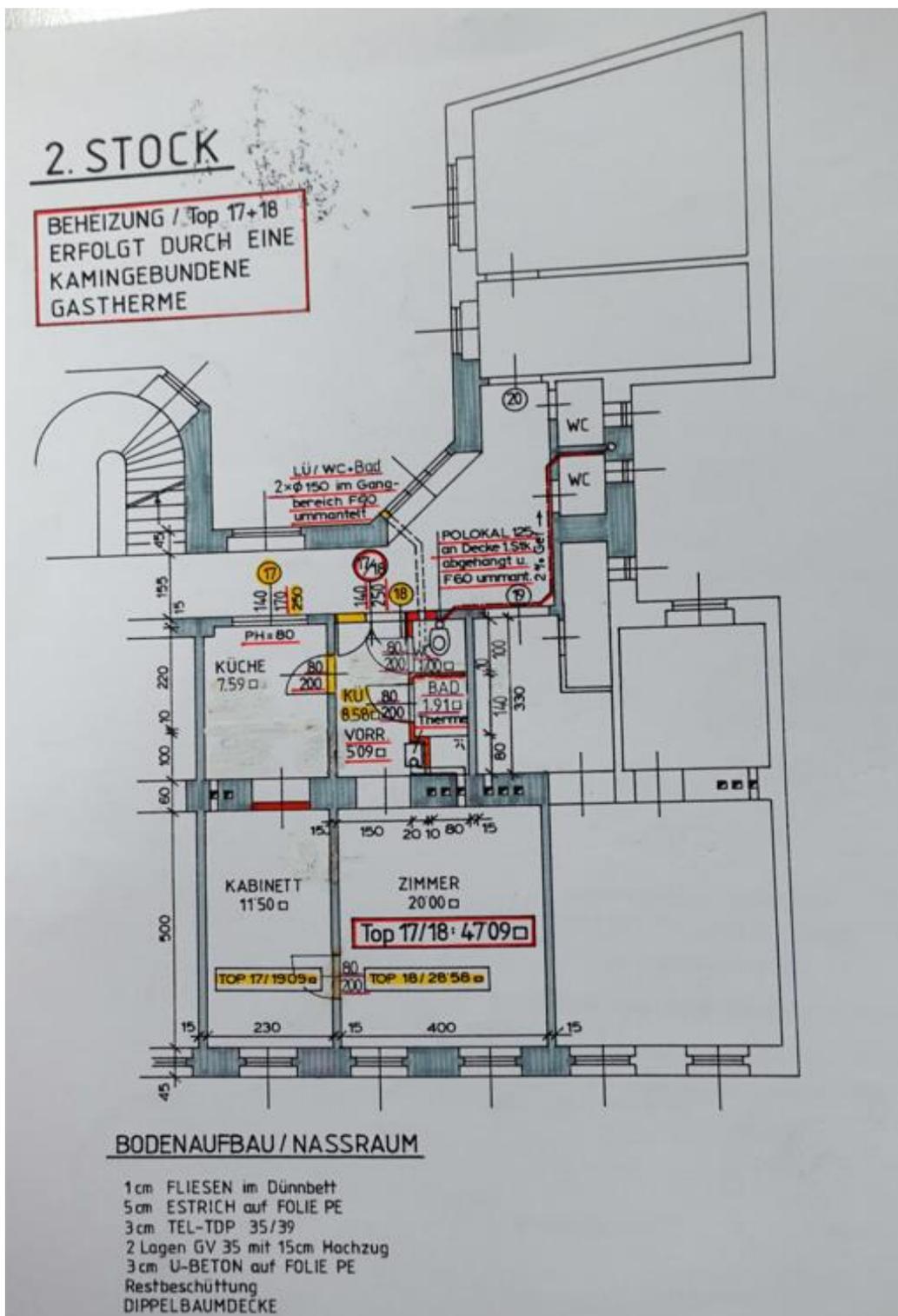
## Top 15-16

2. STOCKLEGENDE

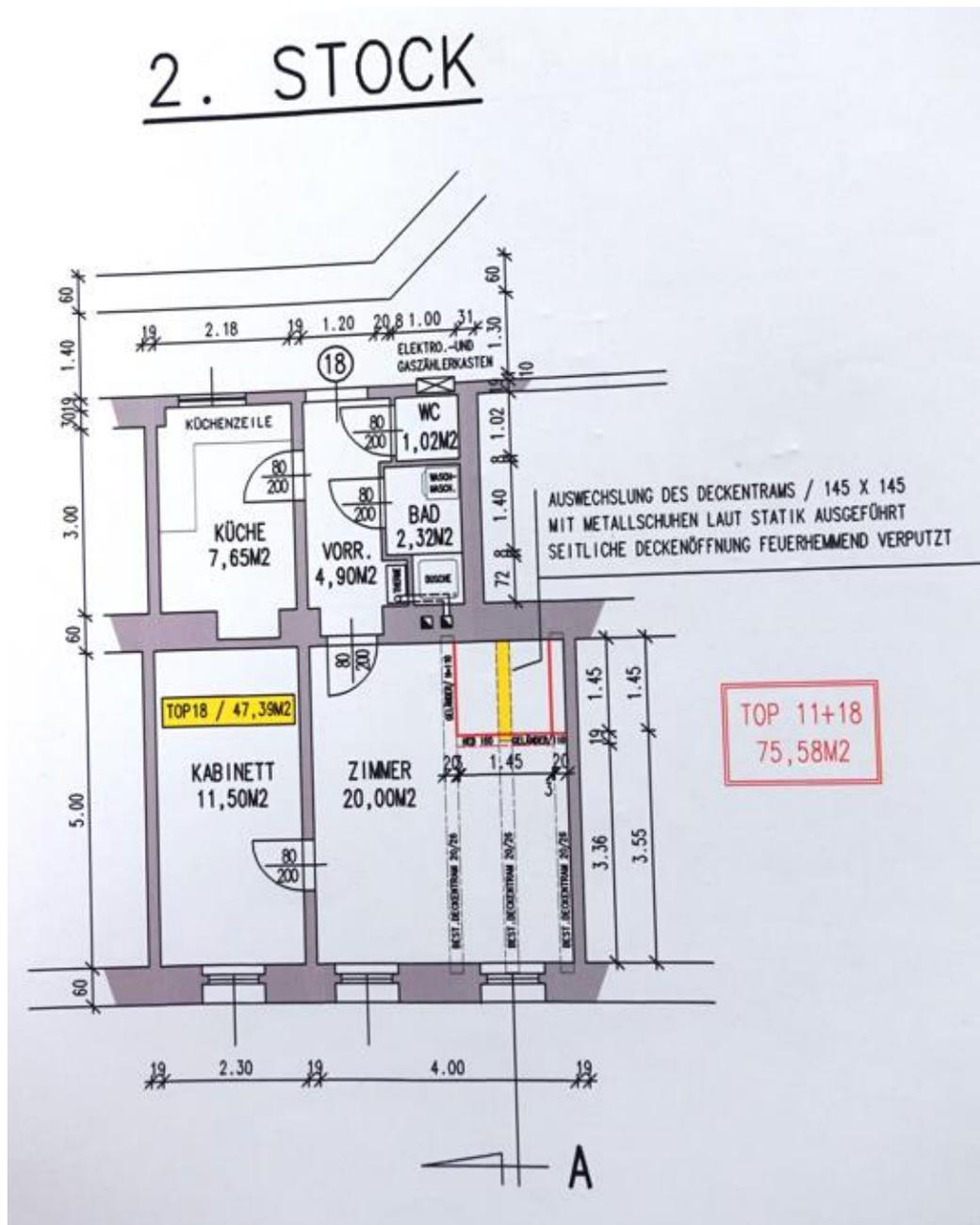
- NEUSCHAFFUNG
- ABRUCH
- ALTBESTAND



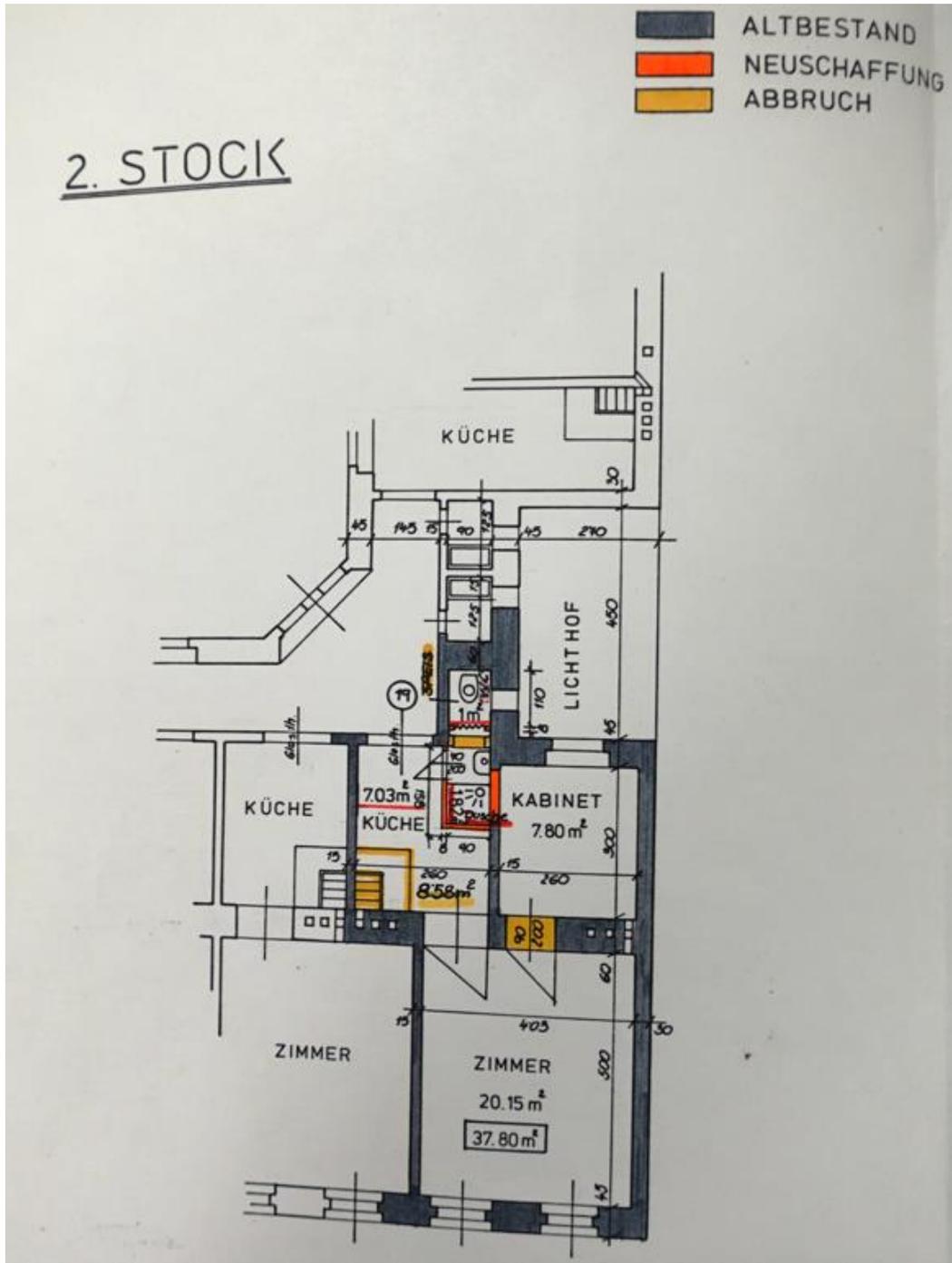
## Top 17-18



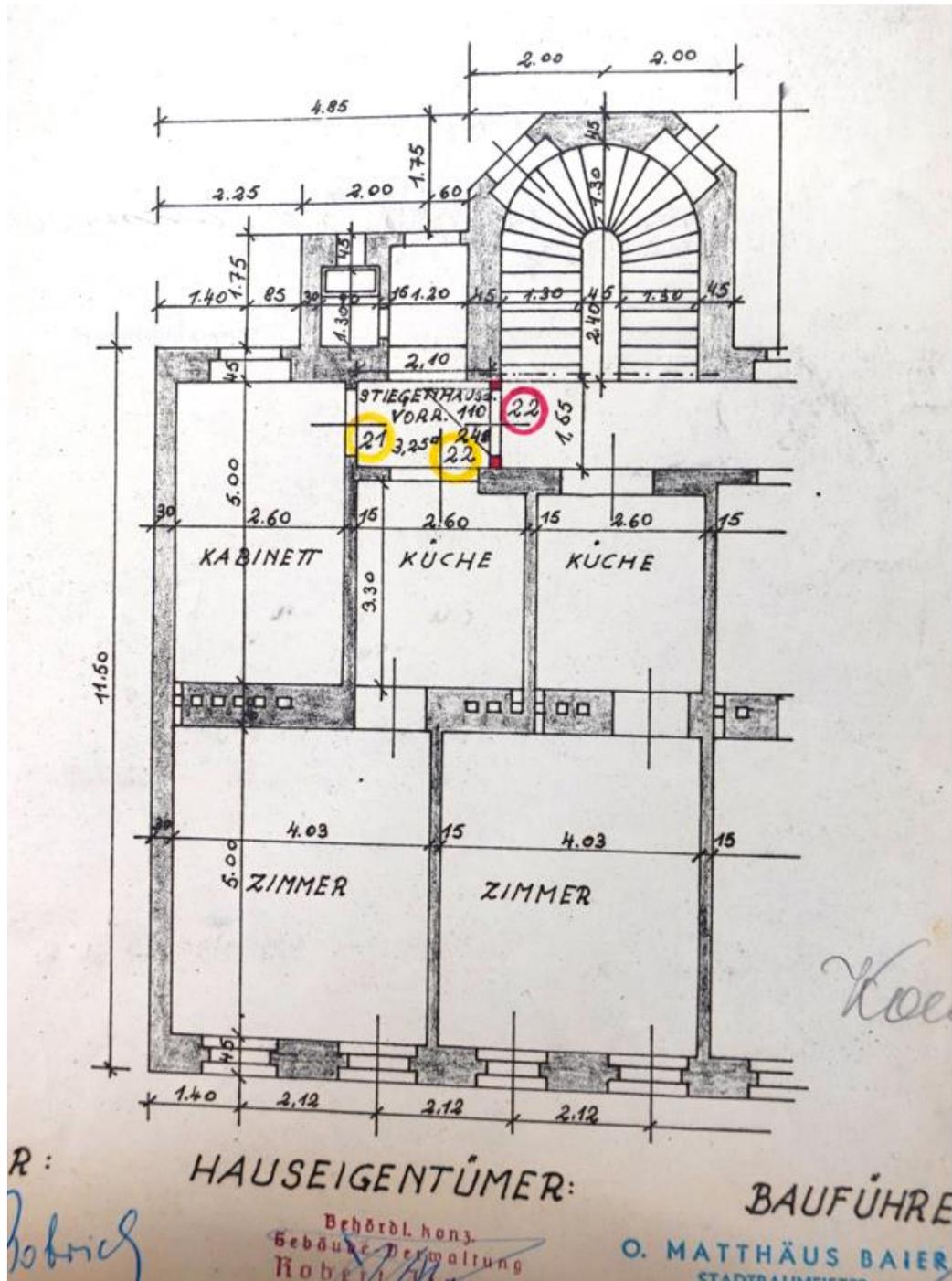
## Top 18



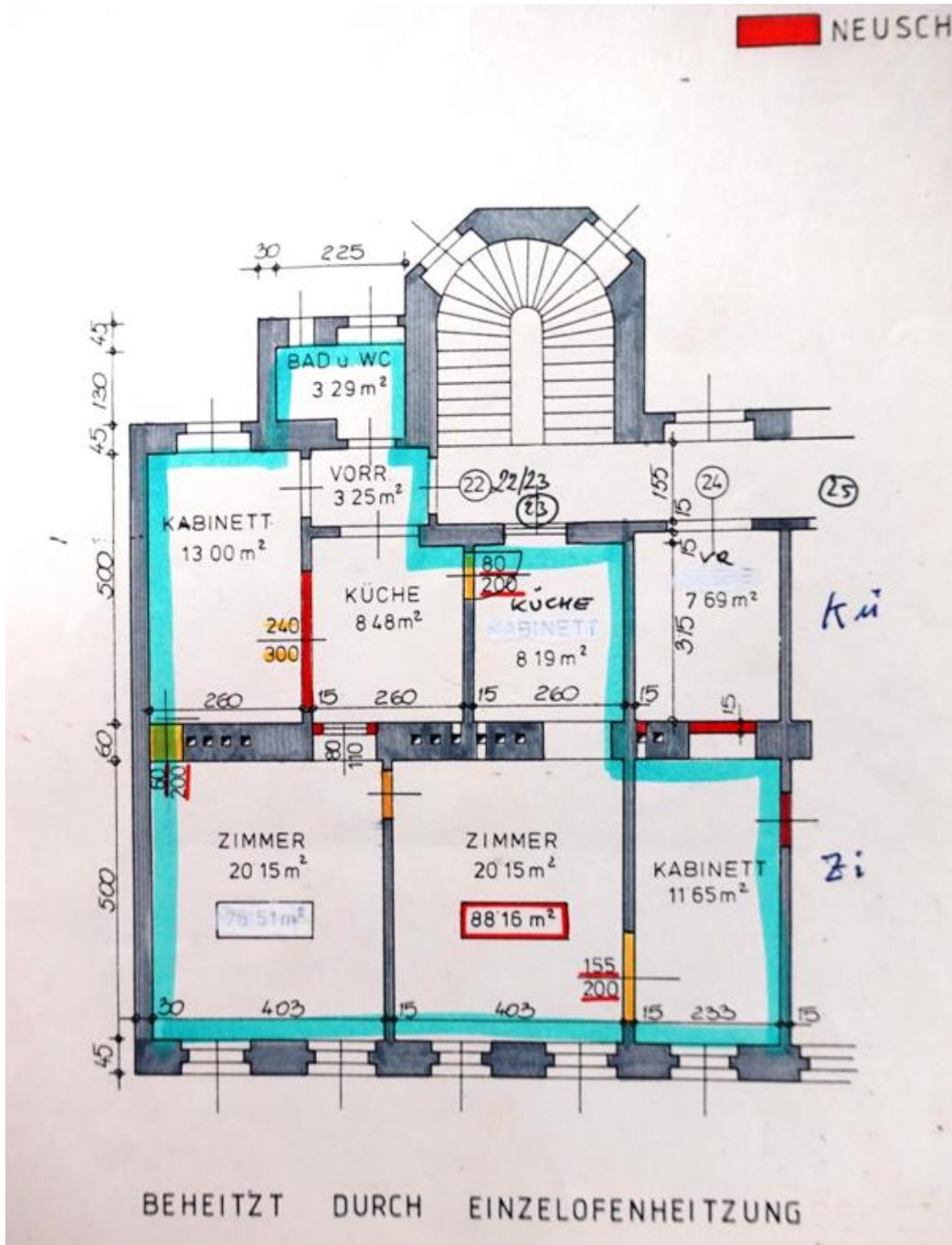
Top 19



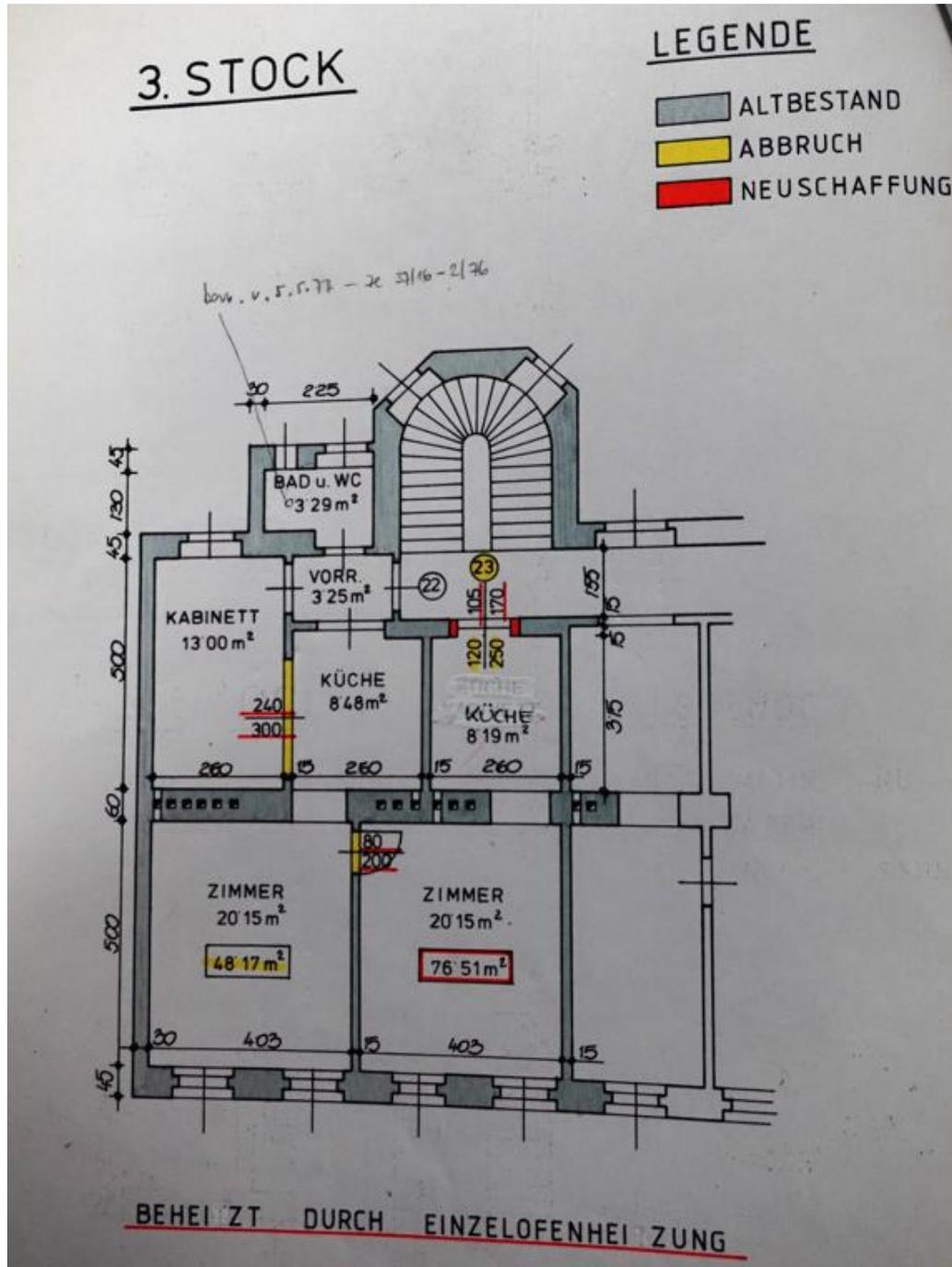
Top 21-22



Top 22-23, 24a

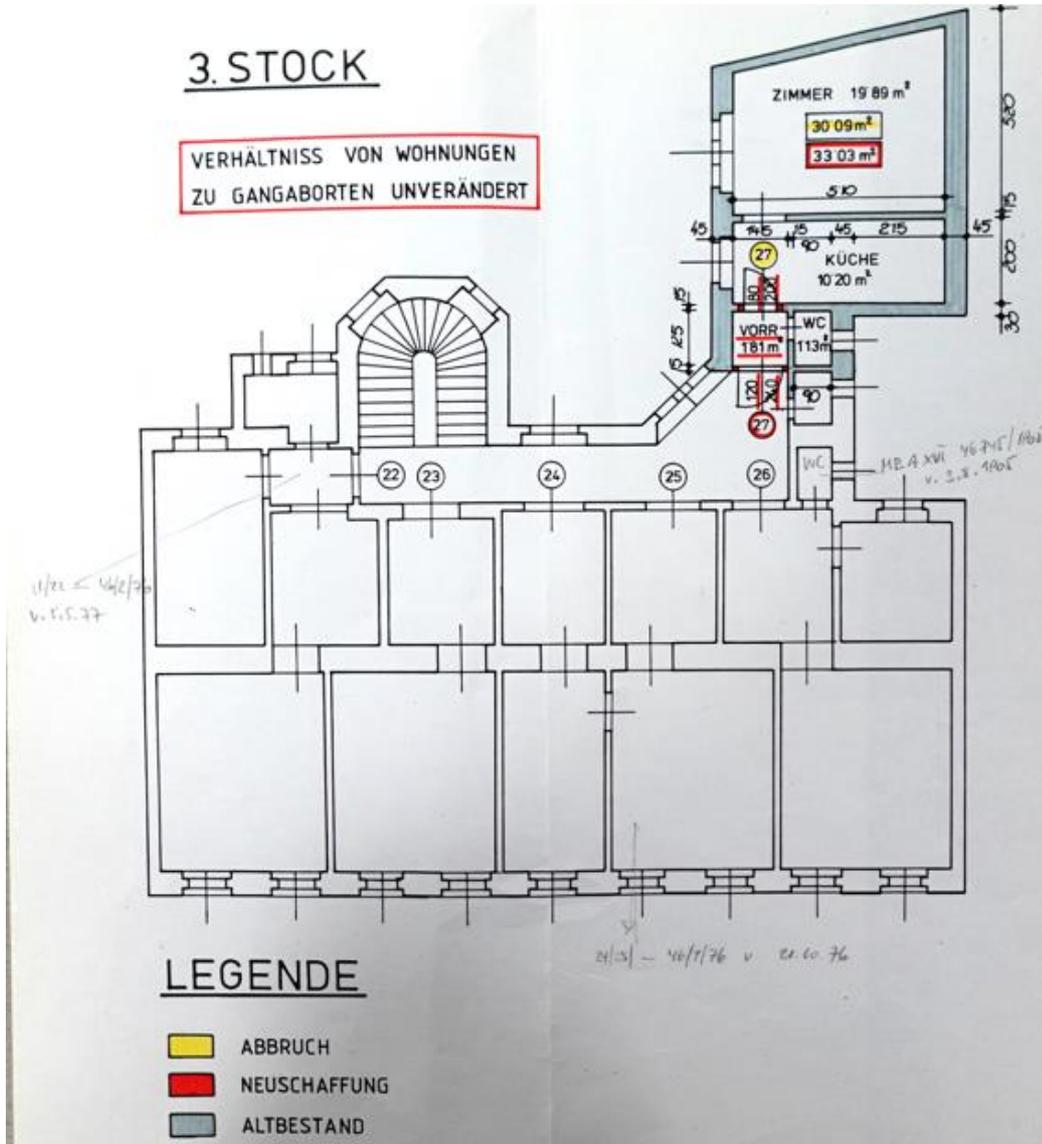


Top 22-23

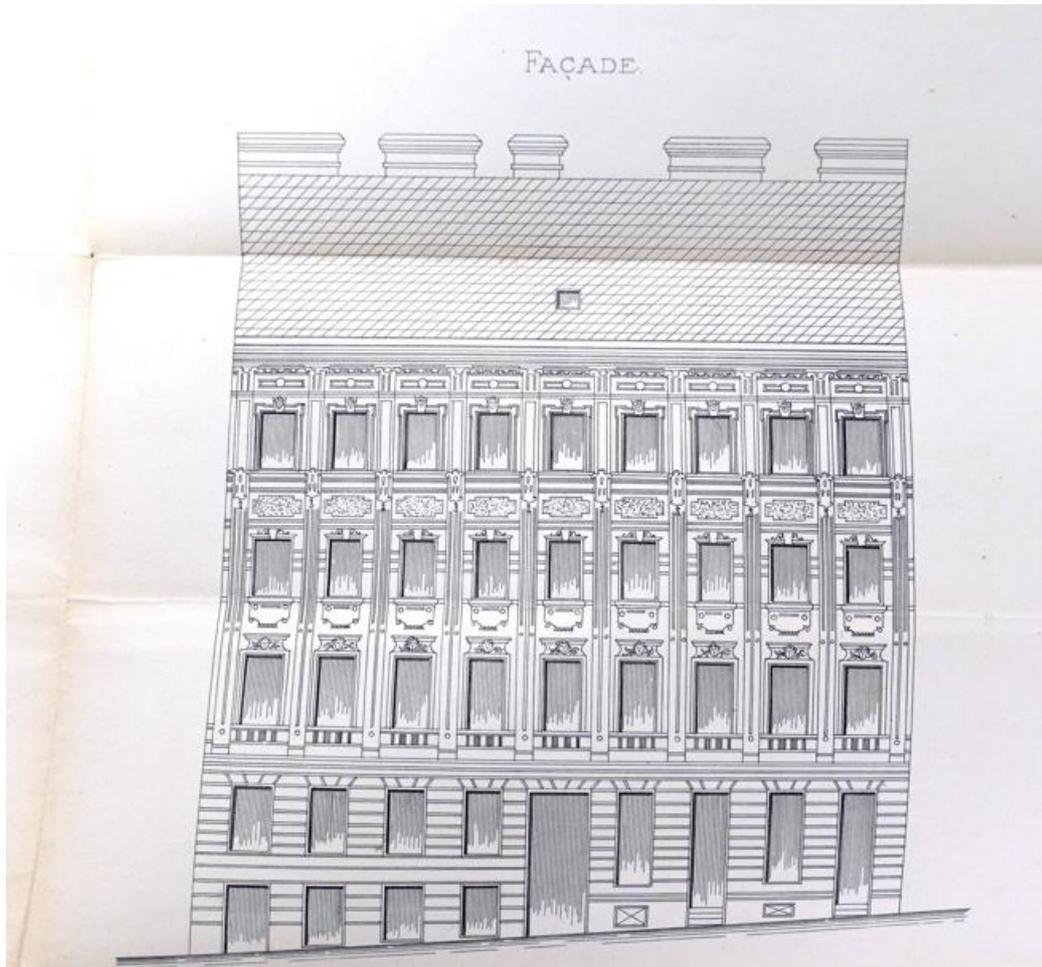




Top 27



Strassenansicht



# Schnitt

