

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 25.09.2023

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 6/23p

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Korneuburg vom 12.05.2023, eingelangt am 17.05.2023, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

WEG 1190 Wien, Krottenbachstr. 54
v.d. Ralph Salzner Immobilienreuhänder GmbH
Mosergasse 14
1090 Wien

vertreten durch:

LATTENMAYER, LUKS & ENZINGER
Rechtsanwälte GmbH
Tuchlauben 13/Eingang Kleeblattg. 4
1010 Wien

verpflichtete Partei:

MAUERWERK KROTTENBACHSTRASSE 54 GMBH
Kärntner Straße 8/7
1010 Wien

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der 544/3678 Anteile an der Liegenschaft in 2104 Spillern, Wiener Straße 5, Wohnungseigentum an W1/EG/L samt Kellerabteil 13, Parz. Nr. .37, EZ 30, GB 11138 Spillern, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 15.06.2023 in der Zeit von rd 08.00 Uhr bis 08.40 Uhr im Beisein von

- Herrn Christian Fischer (Mieter; größtenteils anwesend) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Spillern

Erhebungen beim Bezirksgericht Korneuburg

Erhebungen bei der Hausverwaltung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 15.06.2023

I. BEFUND:

Zu bewertendes Objekt:

544/3.678 Anteile der Liegenschaft (Wohnungseigentum an W1/EG/L samt Kellerabteil 13)

Das gegenständliche Geschäftslokal befindet sich im Erdgeschoß des straßenseitigen Bauteiles (Haus 1).

Ob ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat existiert, wurde nicht geprüft.

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben. Es beziehen sich die Ausführungen größtenteils nur auf den gegenständlichen Bereich.

Weiters ist anzuführen, dass die Liegenschaft bzw. Bebauung etwas abweichend von einer genauen Nord-Südausrichtung angeordnet ist (es wurde die Bezeichnung jedoch vereinfachend mit nur „einer Himmelsrichtung“ erwähnt).

Geschoße:

Erdgeschoß: Raumhöhe ca. 2,83 – 3,04 m im Eingangsbereich vom Schauraum, ca. 2,88 m im Besprechungsraum

Kellergeschoßmauerwerk: Ortbeton
Mittelmauerwerk: Ortbeton
Abteilstützenwände: Metallkonstruktionen

Erdgeschoßmauerwerk: Durisolmauerwerk
Mittelmauerwerk: Durisol- und Lecamauerwerk
Zwischenwände: Ytongblockwände

Kaminmauerwerk:
Ev. Ziegel- bzw. ev. Formsteinmauerwerk

Decke über Kellergeschoß:
Massivdecke

Decke über Erdgeschoß:
Massivdecke (samt abgehängter Deckenuntersichtsverkleidung)

Dachform:

Satteldach und Flachdach (über nicht gegenständlicher Tiefgarage)

Dacheindeckung:

Plattendeckung und verm. Abdichtung (über nicht gegenständlicher Tiefgarage)

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen sowie Planeintragungen – somit teilweise abweichend von der Nutzwertfestsetzung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Deckenflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Erdgeschoß:

Schauraum:

D: Anstrich und Akustikelemente

W: Anstrich

B: Fertigbodenelemente

Der Zugang ist vom Gehsteig aus über den rückversetzten Eingangsbereich möglich.

Lager:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Der Stromzählerkasten wurde installiert. Das laut Angabe vom seinerzeitigen Serverraum stammende Klimagerät soll außer Verwendung sein (ob die Funktion gegeben ist, konnte nicht genannt werden).

Vorraum 1:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken und ein Speicher sind vorhanden.

WC 1:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Differenzstufen führen auf das höherliegende Podest, von welchem auch das Stiegenhaus erreichbar ist. Ein Stromzählerkasten wurde installiert.

WC 2:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken, ein WC, eine Lüftung und ein Speicher sind angeordnet.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Parkett

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ein Kleinspeicher ist montiert.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: PVC

Besprechungsraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Büro:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Waschraum:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken (ohne Armatur samt Zuleitung), eine Brause und eine Lüftung sind vorhanden.

Fenster:

Holzfenster samt zweifacher Isolierverglasung
Alufenster bzw. -portal mit zweifacher Isolierverglasung
(straßenseitige Fenster mit Rollläden)

Geschäftseingangstüre:

Alutüre mit zweifacher Isolierverglasung

Türen:

Vollbautüren in Stahl- bzw. Holzzargen

Stiegen vom Keller- in die Obergeschoße:

Terrazzobelegung
Eine Aufzugsanlage wurde geschaffen

Fassadenausbildung:

Putzbeschichtung und teilweise Plattenverkleidung

Außenanlagen auf der Gesamtliegenschaft:

Die Freifläche ist teilweise mit einer Asphaltierung versehen. Die sonstige allgemein nutzbare Freifläche verfügt im Wesentlichen über einen Rasenbewuchs, einzelne Bäume und Sträucher sind gepflanzt.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Anschluss an den Regenwasserkanal

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:
Ist von der Gastherme (Vaillant, VC A 180 XE), welche sich im Heizkeller befindet, über Radiatoren gewährleistet. E-Paneele wurden teilweise montiert. Speicher sind angeordnet. Es kann jedoch angemerkt werden, dass dieser Heizkeller laut den vorliegenden Unterlagen nicht mehr vom gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt umfasst ist.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

Ebenso sind die Ausstellungselemente, etc., welche ebenso ohnehin Eigentum des Mieters darstellen sollen, nicht gegenständlich.

Sonstiges:

Ein PKW Stellplatz bzw. ein Tiefgaragenstellplatz steht nicht zur Verfügung.

Das Kellerabteil 13 ist als gegenständlich zu bezeichnen. Ein Betonboden ist gegeben. Mit Alulattenkonstruktionen ist das Abteil abgegrenzt.

Betreffend der zu berücksichtigenden Räume bzw. Flächen ist grundsätzlich auf die auszugsweise beigefügten Unterlagen zu verweisen. Anzumerken ist, dass die Werte gemäß Sachbeschluss der Berechnung zugrunde gelegt werden. Eine genaue Naturmaßabnahme sämtlicher Räumlichkeiten bzw. Überprüfung erfolgte nicht. Differenzen sind zwischen dem seinerzeitigen Bestandsplan und dem Einreichplan für den Umbau gegeben.

Anzumerken ist, dass das Kellerabteil in der Aufstellung mit 5,11 m² und im Plan mit 4,50 m² erwähnt wurde. Die im Plan ersichtliche Fläche von 102,04 m² vom ehemaligen Sparkassenbereich ist möglicherweise ein Additionsfehler, da die betroffenen Räume eine Fläche von 112,04 m² ergeben (siehe auch beiliegende Auflistungen).

Der Mieter, Herr Christian Fischer, verwies darauf, dass von ihm diverse Investitionen getätigt worden sind (unter anderem die meisten Bodenbeläge, die Malerarbeiten, die meisten Deckenuntersichtsverkleidungen, Rollläden, etc.). Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass der vorgefundene IST-Zustand bei der Bewertung zugrunde gelegt worden ist und nicht berücksichtigt wurde, von wem die Bezahlung erfolgte.

Es wird fiktiv davon ausgegangen, dass für die vorgenommenen baulichen Änderungen die Zustimmung der Vermieterin sowie Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt. Diesbezügliche Erhebungen wurden nicht erbracht.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an einigen Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen / Beeinträchtigungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Beeinträchtigungen zeigen sich an der Gebäudeaußenseite sowie den Außenanlagen. In den Räumlichkeiten sind einige Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, uneinheitliche Ausführungen, Rissbildungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitsrückstände, Korrosionseinwirkungen, Schimmelansätze, etc. wahrnehmbar.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine detaillierten Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt.

Ob ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang vorliegt, wurde nicht geprüft. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigefügt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Heizung, Wasser, Kanal, etc.) können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische Überprüfungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Der Energieausweis ist auszugsweise angeschlossen. Fallweise waren aufgrund von Lagerungen, nicht gegebenem Zutritt sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht durchgeführt). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Rückstandsbeträge, im Grundbuch eingetragene Pfandrechte sowie etwaige aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden. Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sowie weitere Unterlagen wurden aufgrund des Umfangs nicht gänzlich beigelegt; trotzdem ist auf diese einzugehen.

Für den gegenständlichen Liegenschaftsanteil wurde ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag zur Verfügung gestellt, welcher im Anhang beigelegt ist. Die erwähnte Planskizze samt roter Umrandung konnte nicht vorgelegt werden. Es wird fiktiv davon ausgegangen, dass eine Auflösbarkeit nicht möglich ist und das Mietverhältnis weiterhin Bestand hat (ohne rechtlicher Prüfung). Angemerkt werden muss, dass die monatliche Vorschreibung relativ hoch ist (siehe Beilage); der Mietzins jedoch gering.

Als eher eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Wohnungseigentumsanteile erfolgt aufgrund des vorliegenden unbefristeten Mietverhältnisses grundsätzlich nach dem Ertragswertverfahren.

Monatlicher Mietertrag unter
Berücksichtigung der Indexierung
(€ 626,-- x 158,0 laut VPI 6/2023 / 117,9 laut VPI 8/2013)

rd € 839,--, ergibt jährlich rd € 10.070,--

Abzüglich Verwaltungskosten
rd 3 % vom Jahresrohertrag

rd 3 % von € 10.070,-- - rd € 300,--

Abzüglich kleinere Instandhaltungsarbeiten
rd 1 % vom Neubauwert der Erdgeschoßfläche laut Sachbeschluss

$112,04 \text{ m}^2 + 44,66 \text{ m}^2 = \text{rd } 157 \text{ m}^2$

157 m² EG-Nutzfläche a € 1.550,--
i.M. exkl. USt. = rd € 243.400,--

rd 1 % von € 243.400,-- - rd € 2.400,--

Jährlicher Nettoertrag € 7.370,--

Abzüglich Verzinsung des anteiligen Bodenwertes mit rd 3,0 %

$1.033 \text{ m}^2 \times \text{€ } 450,--/\text{m}^2 \times 544/3.678 \text{ Anteile} = \text{rd € } 68.800,--$

3,0 % von rd € 68.800,-- - rd € 2.070,--

Jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage € 5.300,--

Kapitalisiert mit rd 5,0 % i.M. (in Anbetracht der vorliegenden Nutzung sowie Lage von der Immobilie, etc.) auf eine noch wirtschaftliche mittlere Restnutzungsdauer von rd 45 Jahren

(vorausgesetzt werden eine laufende Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung, etc.)

€ 5.300,-- x 17,77 rd € 94.200,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden – angenommener Pauschalbetrag – ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)

- rd € 8.000,--

Zuzüglich anteiliger Bodenwert

Pauschale rd € 68.800,--

Ertragswert € 155.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 5 % von € 155.000,--

- rd € 8.000,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 147.000,--

Gemäß Rücksprache mit dem Bezirksgericht Korneuburg sind die aushaftenden Beträge (hinsichtlich der Vorschriften von der Hausverwaltung laut beiliegendem Kontendruck) nicht in Abzug zu bringen.

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die am 22.08.2023 durchgeführte Datenbankabfrage des Verdachtsflächenkatasters vom Umweltbundesamt brachte nach Eingabe der Daten das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist.

Der ermittelte Verkehrswert stellt jenen Nettobetrag (also ohne 20 % USt.) dar, welchen der Verkäufer in Rechnung stellen würde, wenn er die Optionsmöglichkeit nützt, den Liegenschaftsumsatz als steuerpflichtig zu behandeln. Der Wert gilt also ausschließlich bei Verkauf an einen Unternehmer und Optierung (nur dann ist eine eventuelle Vorsteuerberichtigung nicht durchzuführen). Es handelt sich um ein Gebrauchtojekt.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 25.09.2023

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu):

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszüge samt Orthofotoüberlagerungen und Höheneintragungen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan samt Verordnung

Plandarstellungen („auszugsweise“, nicht „eingenordet“, ohne Abänderungen)

Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen (tw. „auszugsweise“: Energieausweis, Protokoll, Hausbesorger-Dienstvertrag, e-mail Sendung, Schreiben, Vorausschau, Vorschreibung, Kontendruck)

Mietvertrag

Vorschreibung

Flächenaufstellung

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag („auszugsweise“)

Gutachten

Sachbeschluss („auszugsweise“)

Angaben hinsichtlich Förderungen

Einheitswertbescheid

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)