

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8
1230 Wien

GZ 9 E 6/24v
Wien, am 12.08.2024

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit Betriebsobjekt
EZ 226 KG 01803 Inzersdorf in

1230 Wien, Stuppöckgasse 2 / Anton-Baumgartner-Straße 14



Betreibende Partei: Marijo Filipovic
vertreten durch: Krüger / Bauer Rechtsanwälte GmbH
Verpflichtete Partei: Jakov Blazevic
wegen: € 85.027,26 s. A. (Versteigerung einer
gemeinschaftlichen Liegenschaft)

Einfachausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital
o/e

GA 1230 Stuppöckg. 2

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 226 der KG 01803 Inzersdorf, zur Durchführung der mit Beschluss vom 15.02.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 6/24v

Beschluss vom 15.05.2024

Fortführungsschreiben vom 16.07.2024 aufgrund der Kostenwarnung vom 21.06.2024.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01803 Inzersdorf
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 226

Letzte TZ 323/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
557/2	GST-Fläche	600	
	Bauf.(10)	573	
	Bauf.(20)	27	Stuppöckgasse 2 Anton-Baumgartner-Straße 14

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1821/1973 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung
- 2 a 420/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 557/2

***** B *****

- 5 ANTEIL: 1/2
Marijo Filipovic
GEB: 1982-03-23 ADR: Rossödeng. 4, Vösendorf 2331
b 1226/2011 Kaufvertrag 2011-03-31 Eigentumsrecht
e 2468/2013 Vorkaufsrecht
f 1948/2023 Teilungsklage (LG f ZRS Wien 5 Cg 68/23s)
g 323/2024 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (9 E 6/24v)

- 6 ANTEIL: 1/2
Jakov Blazevic
GEB: 1967-11-05 ADR: Reinprechtsdorfer Straße 16/20, Wien 1050
a 1941/2013 Kaufvertrag 2013-07-04 Eigentumsrecht
b 2468/2013 Vorkaufsrecht
c 1948/2023 Teilungsklage (LG f ZRS Wien 5 Cg 68/23s)
d 323/2024 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (9 E 6/24v)

***** C *****

***** C *****

19 a 1333/2011 Pfandurkunde 2011-03-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 845.000,--
 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

b gelöscht

20 auf Anteil B-LNR 5

a 2468/2013
 VORKAUFSRECHT gem Pkt XIII 2. Kaufvertrag 2013-07-04, Pkt
 XIII 2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2013-08-27 für
 Jakov Blazevic geb 1967-11-05

21 auf Anteil B-LNR 6

a 2468/2013
 VORKAUFSRECHT gem Pkt XIII 1. Kaufvertrag 2013-07-04, Pkt
 XIII 1. Nachtrag zum Kaufvertrag 2013-08-27 für
 Marijo Filipovic geb 1982-03-23

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

 Grundbuch

15.05.2024

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 15.05.2024
- örtliche Befundaufnahme am 06.06.2024 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Jakov Blazevic (verpflichtete Partei)
 Zugänglichmachung der Liegenschaft und des Gebäudes durch die verpflichtete Partei
 Erläuterung, dass ein Teil der Liegenschaft (insbesondere 3 Räumlichkeiten im 1. OG) durch eine Person benützt wird, welche die Räumlichkeiten als Prekarium nützt (diese Räumlichkeiten waren am 06.06.2024 nicht zugänglich)
- 2. Befundaufnahme unter Vereinbarung mit Günther Gerstl (prekaristischer Nutzer) am 02.08.2024 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Günther Gerstl (prekaristischer Nutzer)
 - RA Dr. Arno Tertschnig (Vertreter der Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen)
 Zugänglichmachung der 3 Räumlichkeiten im 1. Stock
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden

- mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Bauverfahren (keine Akten in der Überwachung)
- Anfrage über offene dingliche Lasten bei der Stadt Wien
- Übermittlung durch die verpflichtete Partei, Mail vom 10.06.2024:
 - Mietvertrag vom 26.09.2019
- Übermittlung durch die verpflichtete Partei, Mail vom 27.06.2024:
 - Auskunft hinsichtlich der prekäristischen Nutzung
- Übermittlung durch die Betreibendenvertretung (RA Dr. Roland Bauer) Mail vom 14.06.2024:
 - Valorisierung Hauptmietzins AR 23-01 vom 14.07.2023
 - Dauerrechnung AR 23-02 vom 14.07.2023
 - Auskunft hinsichtlich der prekäristischen Nutzung (Kontaktdaten für 2. Befundaufnahme)
 - Angabe der Grundsteuerhöhe
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- HORA-Pass
- Verdachtsflächenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Auskunft der Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen zu dem im C-Blatt lfd. Nr. 19a eingetragenen Pfandrecht, offene Last
- Schreiben des Dr. Arno Tertschnig zur Anfrage wie oben
- Einheitswertbescheid vom 01.01.2014, übermittelt vom Finanzamt am 21.05.2014
- Markterhebungen von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten
- örtliches Preisniveau für:
 - Grundstücke
 - Baukosten
 - Mieten
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich, auch insbesondere von Altbauten)
- Marktanalyse des Bezirks
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der 1. Befundaufnahme: 06.06.2024

1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

Die Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung aus 1973 erscheint obsolet, somit nicht bewertungsrelevant.

A2-Blatt LNR. 2a: Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich GST-NR. 557/2 (nicht bewertungsrelevant).

Zum C-Blatt:

C-lfd. Nr. 19: Der Verkehrswert wird alternativ mit Abzug des restlichen aushaftenden Betrages (lt. Auskunft der Band) in der Bewertung dargestellt.

C-LNR. 20 und 21: gegenseitige Vorkaufsrechte des jeweiligen 1/2-Eigentümers sind nicht bewertungsrelevant.

Gültigkeit des übermittelten Mietvertrages samt aktueller Vorschreibung.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge. Möglichkeit der nachträglichen baubehördlichen Bewilligung der inneren Umbauten (Zwischenwand) und Tausch der Fenster-/Türportale.

Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Mobiliar und sonstige bewegliche Fahrnisse sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 226 der KG 01803 Inzersdorf besteht aus
GST-NR. 557/2 mit einer Gesamtfläche von

600 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Stuppöckgasse 2 / Anton-Baumgartner-Straße 14 (1230 Wien)

Formation:

Annähernd rechteckig, abgewinkelte Straßenecke.

Straßenfronten:

Anton-Baumgartner-Straße (ohne Eckabschrägung)	ca. 18,0 m,
Grundstückstiefe durchschnittlich	ca. 30,0 m,
Straßenfront Stuppöckgasse	ca. 28,0 m.

Terrainverlauf:

Eben.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7219, Kundmachung 13.07.2000):

„Gemischtes Baugebiet - Betriebsgebiet“,

Bauklasse I, geschlossene Bauweise, besondere Bestimmungen:

Auf den mit „BB1“ bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Aufschließung:

Aus der städtischen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt: Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Einfahrt in die Liegenschaft für Kraftfahrzeuge aus der Stuppöckgasse.

Charakteristik:

Durchschnittliche Lage im gegenständlichen Bezirksteil.

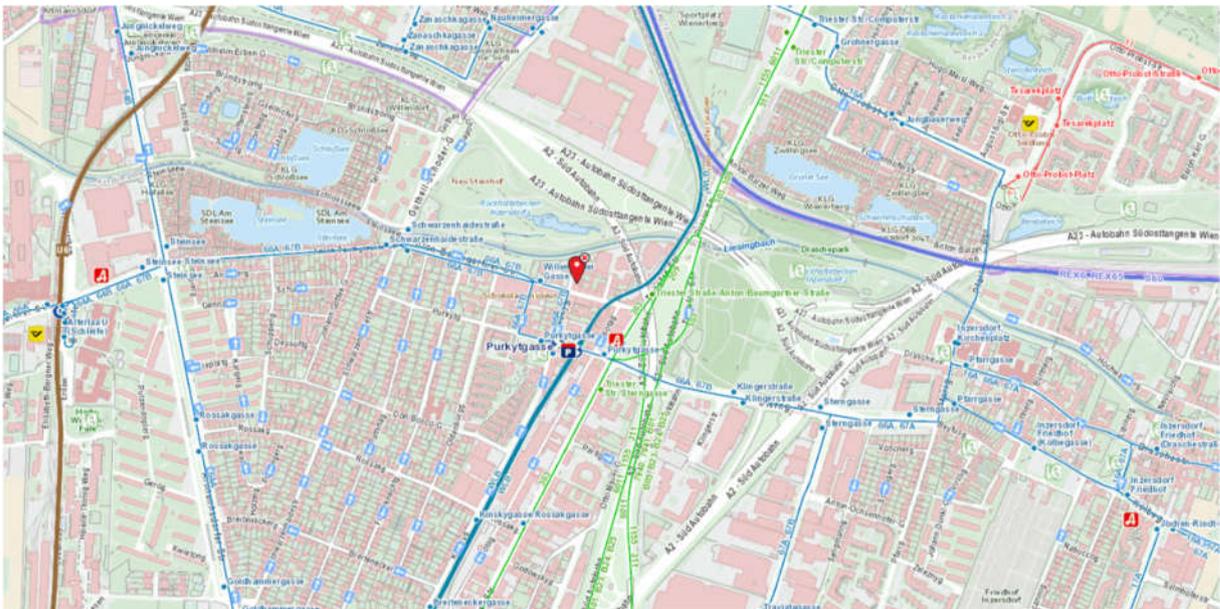
In der Umgebung Mehrfamilienhäuser, Gewerbeliegenschaften und Nähe zu Grünfläche (Liesingbach).

Rückhaltebecken Inzersdorf 1 und Neustein Hof, Parkanlage.

Lokalbahn-Station Inzersdorf in ca. 210 m Entfernung.

Bus-Stationen in gehäufiger Entfernung.

Nahversorgungsmöglichkeit in ca. 280 m Entfernung (Billa).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Bebauung eines Wohnhauses mit Kinosaal aus ca. 1911 (Elite-Kino Krall).

Anschließend Zu- und Umbauten.

Bescheid vom 07.04.1959 (Anschluss an Kanal, Auflassung der Senkgrube).

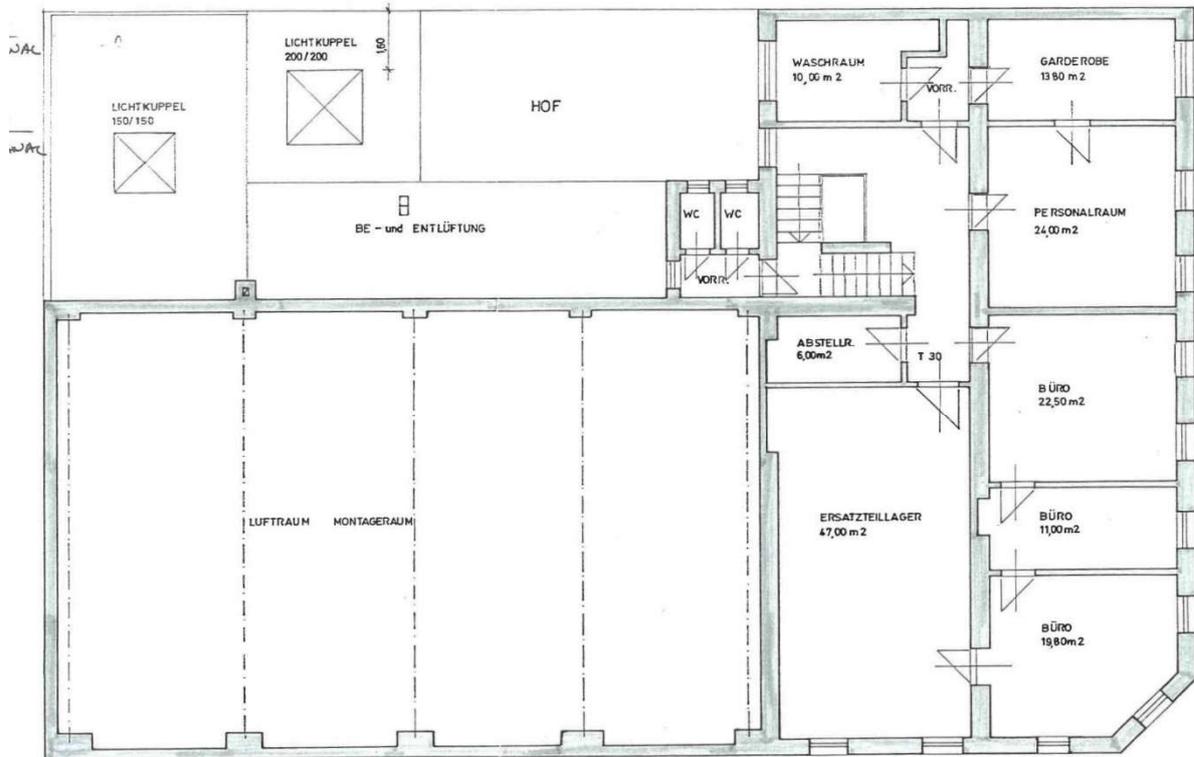
Bescheid vom 11.04.1967, Änderung von Kinosaal auf Geschäftslokal. Änderung Fensteröffnungen.

Auflassung einer Wohnung im 1. Stock für Errichtung von Sanitäreanlagen und Aufenthaltsräumen.

Benützungsbewilligung vom 22.05.1967 zu Bescheid vor.

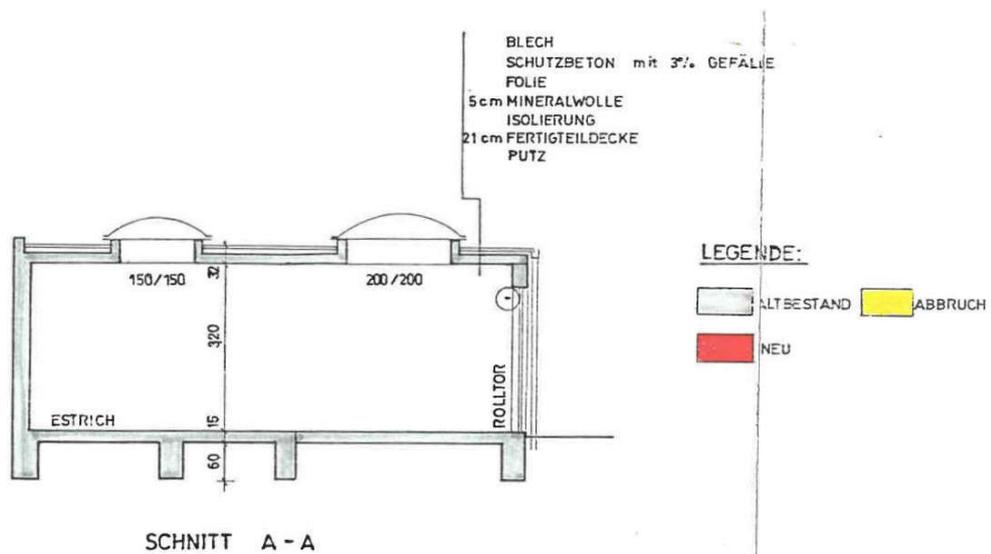
Betriebsanlagengenehmigung für Warenhandel-Filialbetriebe vom 09.11.1967.

Grundrissplan Obergeschoß:



1. STOCK

Schnitte:



Der Kundenraum ist vom Ersatzteillager räumlich getrennt (im Plan nicht dargestellt).

Der große Montageraum (ehemaliges Kino) verfügt über Zugänge zu Sanitäranlagen, zum allgemeinen Stiegenhaus, zum Ersatzteillager, zum Lager und zum Hof. Aus dem Hof ist der kleine Montageraum erreichbar, aus diesem wiederum der Zugang zum Heizraum.

Einfahrt in den Montageraum aus der Stuppöckgasse.

Im 1. Stock befinden sich im Bürotrakt gegen die Anton-Baumgartner-Straße Büro-, Personal- und Sanitäräumlichkeiten sowie Lagerräume. Im Podest des Stiegenaufganges sind Sanitäranlagen angeordnet.

Anmerkung:

Die Büroräumlichkeiten, im Plan dargestellt mit 22,50 m², 11,00 m² und 19,80 m² sind ausschließlich durch einen Prekaristen benützt.

Der Waschraum sowie der allgemeine Zugang werden mitbenützt.

Über das allgemeine Stiegenhaus gelangt man in den Dachbodenraum des Bürotraktes.

Der Montageraum (Halle) hat eine abgehängte Decke gegen den Dachraum.

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 4,30 m.

Der darüber liegende Dachbereich war nicht zugänglich.

Gebäudekenndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung werden aus den Plänen die Flächen ermittelt:

Lage	l m	b m	BGF m ²	BGF m ²	h ca. m	BRI m ³	BRI m ³	Nfl ca. m ²	% d. BGF
Halle EG (hoch)	18,65	12,23	228,09	228	7,90	1.802	1.802	201,88	89%
Anbauten EG (nieder)	9,90	7,50	74,25		3,67	272			
	8,75	3,00	26,25	101	3,90	102	375	80,67	80%
Bürotrakt EG	11,35	19,85	225,30		4,00	901			
	-2,00	1,00	-2,00		4,00	-8			
	2,30	3,00	6,90	230	4,00	28	921	184,65	80%
Bürotrakt 1. Stock	wie EG			230	3,55	817	817	178,33	77%
Bürotrakt Dachboden	11,35	19,85	225,30		2,38	537			
	-2,00	1,00	-2,00	223	2,38	-5	532		
Gesamt				1.012			4.447	645,53	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttorauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

Nutzflächen:

Halle	ca. m ²	ca. m ²	Bürotrakt	ca. m ²	ca. m ²
Erdgeschoß			Erdgeschoß		
Montageraum (hoch)		201,88	Hausflur	36,14	
			Schauraum	80,00	
Anbauten	ca. m ²	ca. m ²	Kundenraum	17,50	
Erdgeschoß			Ersatzteillager	40,2	
Lager	5,20		Garderobe	3,60	
Heizraum	11,60		Vorraum	4,55	
Montageraum	52,95		WC	1,40	
Montageraum (nieder)	<u>10,92</u>		WC	<u>1,26</u>	
		80,67			184,65
			1. Stock		
			Erschließung	15,64	
			Vorr.	3,22	
			Waschraum	10,00	
			Garderobe	13,80	
			Personalraum	24,00	
			Büro	22,50	
			Büro	11,00	
			Büro	19,80	
			Ersatzteillager	47,00	
			Abstellraum	6,00	
			Vorr.	2,52	
			WC	1,50	
			WC	<u>1,35</u>	
					178,33

Konstruktion und Bauweise:

Bürotrakt gegen die Anton-Baumgartner-Straße:

Streifenfundierung,

Schüttung,

Außenwände Ziegelmauerwerk, außen verputzt, 2-färbig, glatt.

Zwischendecken vermutlich Tramdecken mit Schüttung Stukkaturung.

Oberste Geschoßdecke Dippelbaum mit Schüttung und Pflasterung (Setzungen).

Holzdachstuhl, straßenseitig Kniestock.

Walmdach, Dachdeckung Ziegel, Saumrinnen, Verblechungen.

Kaminkopf gemauert, tw. verputzt.

Straßenfassade glatt, Gesimse. Fehlende Verputzteile durch Austausch Fenster bzw. Verputzabplatzungen durch Schäden.

Attika über Eingang Anton-Baumgartner-Straße.

Hoffassade verputzt (Schäden).

Fenster im Erdgeschoß tw. getauscht, Kunststoff, tw. offenbar.

Ausgetauschte Portale, fehlende Fertigstellung (fehlt Fassadenputz).

im 1. Stock Kunststoff (ältere Ausführung), Isolierverglasung, mit Oberlichtern und Außenbeschattung.

Werkstattgebäude (Halle):

Fassade glatt verputzt, Abplatzungen.

Dach flach geneigt, Welleternit-Deckung, Hängerinne, Fallrohr.

Zufahrtstor und Fensterportale Metall.

Installationen:

Gas-Zentralheizung, Therme Brennwertgerät, Radiatoren bzw. Heizpilz in Werkstatt.

Elektro-Installationen mit Fi- und Leitungsschutzschaltern,

Sanitärinstallationen.

Innenbereich:

Erdgeschoß:

Bürotrakt:

Schau- und Kundenraum:

Fliesenfußboden, tw. Teppicheinsatz, Fliesensockel.

Wandflächen glatt, verputzt, Anstrich.

Decke Mineralfaser, abgehängt, mit Einbauspots.

Radiatoren.

Feuchtigkeitsflecken an Wänden lt. Angabe aufgrund fehlenden Verputztes an der Fassade außen.

Kunststofffensterportale, 2-flügelig, tw. fix bzw. öffenbar (ohne Anzeige bei der Baubehörde zum Tausch der Fensterportale straßenseitig).

Trennwand (im Plan nicht dargestellt) gegen Besprechungsraum.

Durchgehende großformatige Fliesen.

Wände glatt verputzt, Decke Mineralfaser, abgehängt, mit Einbauspots, Radiator.

Ein 2-flügeliges Fenster.

Zwischentüre Stahlzarge, glattes Holztürblatt.

Durchgang zur Teeküche:

Stahlzarge, fehlendes Türblatt.

Fußboden (Stufe) Fliesen, Wandflächen glatt, Anstrich (Schäden),

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern für Teilbereich EG.

Teeküche (Mieterinvestition, nicht berücksichtigt).

Durchgang zum Stiegenhaus:

Stahlzarge, glattes Türblatt.

Stiegenhaus:

Durchgang offen gegen Anton-Baumgartner-Straße,

2-flügelige Eingangstüre mit Oberlichte, Glasfüllungen.

Verputzschäden an Wandflächen.

Hofausgangstüre mit Glasfüllungen, 2-flügelig.

Wandflächen Abplatzungen, Hohlkehlen.

Decke mit Rissbildung.

Unebener Fußboden.

Sandsteinstiege geradläufig mit Zwischenpodest:
Metallgeländer, Holzhandläufe.
Aus Zwischenpodest Zugang zu Anbau (im Eckbereich).
Stahlzarge, Türblatt mit Glasfüllung gegen Sanitärbereich.

Anbau aus Zwischenpodest:

Vorraum:

Fliesenfußboden (Niveaudifferenz aus Stiegenhaus), Wandverfliesung in Teilbereichen.

Metallzargen, glatte Türblätter

Waschbecken, Kaltwasseranschluss.

WCs mit Stand-WC und Kunststoffspülkasten,

hoch liegendes Fenster, Kunststoff, Beleuchtung (Rissbildung im Wandbereich).

1. Stock:

Gangflächen:

Kunststoffboden, Wand- und Deckenflächen verputzt, Anstrich (Rissbildung).

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter.

Ein einflügeliges Fenster mit Oberlichte, Dreh/Kipp-Beschlag.

Aufgang gegen Dachboden.

Waschbecken mit Wandauslass, Einhebel-Armatur.

Elektro-Verteiler für oberes Stockwerk mit Fi- und Leitungsschutzschaltern (alt).

Personalraum:

Kunststoffboden (schadhaft), Wand- und Deckenflächen verputzt, Anstrich (Rissbildung).

2 einflügelige Fenster mit Oberlichte.

Radiator.

Anmerkung:

Offene Wandstellen wurden im Zuge einer statischen Bemessung im Wandbereich nicht verputzt.

Garderobe:

Kunststoffboden, im Flächenteil Wandtäfelung bzw. verputzt, Anstrich, Decke verputzt, Anstrich.

Ein 2-flügeliges Fenster mit Oberlichte, Außenbeschattung, Riemenbetätigung, Holzfensterbrett.

Durchgang in Mittelmauer gegen Duschaum (versperrt).

Lt. Angabe der verpflichteten Partei wird der Waschaum und der Vorraum durch den Prekaristen genützt.

Vorraum:

Fliesenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Rissbildung.

Waschraum:

Fliesenfußboden, Fliesensockel als Dusche mit Bodenablauf, Kunststoff-Schiebewände, Handbrausen.

Durchlauferhitzer (Gas) für Warmwasser Duschen und Waschbecken.

Metallhandwaschbecken, Industrieausführung, Wandauslass, Verfließung in Teilbereichen.

Abstellraum:

Industrieboden beschichtet, Wand- und Deckenflächen verputzt, Anstrich, alt.

Schäden im Wand- und Deckenbereich aufgrund von Feuchtigkeit aus dem Dachbereich.

Zwischentüre Metall.

Ersatzteillager:

Metalltüre, beschichteter Boden, Wand- und Deckenflächen Anstrich (Wasserschäden).

2 einflügelige Fenster mit Oberlichte, Außenbeschattung.

Anmerkung:

Die Verbindung zum Büro mit 19,80 m² besteht in Natur nicht.

Dachboden:

Metalltüre, Sandsteintreppe geradläufig.

Pflasterung uneben (lockere Steine).

Ziegeluntersicht, Scheinlöcher, Dachflächenfenster.

Kaminköpfe gemauert, verputzt.

Lagerung für Reifen und Material.

Erdgeschoß:

Metalltüre gegen Werkstattbereich (unter der Stiege),

schmaler Durchgang zu Montageraum: Fliesenfußboden, Wandverfließung, Decke glatt, Anstrich (niedrige Raumhöhe).

Sanitäranlagen:

Fliesenfußboden, Wandverfließung ca. 2,0 m, Stand-WC, Kunststoff-Spülkasten, Radiator, hoch liegendes Kunststofffenster.

2. WC: Ausführung wie vor.

Ersatzteillager (niedere Raumhöhe):

Offen gegen Montageraum,

als Lager genützt, abgehängte Mineralfaserdecken, Aufbau-Leuchten.

Öllagerraum:

Metalltüre, 2 Kunststofffenster gegen Hof, Wandbeschichtungen.

Montageraum:

Sektionaltor mit eingebauter Zugangstüre.

Massivbau mit Flachdachbereich, nicht zugänglich, lt. Angabe der verpflichteten Partei: bituminöse Abdichtung, Kiesdeckung (undicht).

Lichtkuppel undicht.

Fußboden mit Beschichtung (abgenützt), Lüftung (lt. Angabe in Funktion).

Heizraum (tiefer liegendes Niveau):

Abgangsstufen Beton.

Betonboden, Wände gemauert, großteils abgefallener Verputz.

Gas-Therme mit Kaminanschluss und Steuerung.

Großer Montageraum (Werkstätte):

Industrieboden, Wandflächen in Teilbereichen verflies, darüber glatt, Anstrich (Schäden), Decke abgehängt.

Stromkasten für Halle und Werkstattteil mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Frei geführte Elektro-Leitungen und Heizungsleitungen.

Metallportal, Metalltüre, Glasfüllungen gegen Kundenraum.

Metallausgangstüre, Glasfüllung gegen Hof:

Befundaufnahme am 02.08.2024 der 3 Räumlichkeiten, welche durch den Prekaristen benützt werden:

Büro (22,50 m²):

Kunststoffboden (alt), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich (alt), Kunststofffenster, Dreh/Kipp-Beschlag, Oberlichte, Zwischentüren Stahlzargen, glattes Türblatt.

Büro 11,00 m²):

Kunststoffboden, Wand- und Deckenflächen wie vor, ein einflügeliges Fenster, Radiator.

Eckraum (Büro mit 19,80 m²):

Teppichbelag (alt), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Hohlkehlen. 3 Fenster wie vor beschrieben, Außenbeschattung, Riemenbetätigung.

Bau- und Erhaltungszustand des Objektes:

Unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, tw. ohne baubehördliche Bescheide (Austausch Fenster und Eingangsportal im Erdgeschoß Anton-Baumgartner-Straße, nicht fachgerecht ausgeführt bzw. unfertig bzw. Zwischenwand in Schauraum).

Verputzschäden an Fassade, tw. Wasserschäden aus Dachbereich.

Feuchtigkeitsschäden aus fußbodennahen Bereichen.

Die Installationen werden als weitgehend funktionsfähig angegeben.

Abnützungen der Oberflächen durch bisherigen Gebrauch.

Welleternitdach über Werkstatt wird als dicht angegeben.

Viel lagernde Fahrnisse durch den Prekaristen im Stiegenhaus, im Durchgang sowie in diversen Räumlichkeiten des 1. Stockes.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:

Hoffläche befestigt, uneben, Kanalschächte und Entwässerung.

2.3. Bestandsrechte

Steuer-Nr.	10-13573425
Selbstberechnete Gebühr	€ 2.162
Datum	17.10.2018
Unterschrift	

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

Herrn Marijo Filipovic, geboren 23.03.1982
2331 Vösendorf, Rossödengasse 4

und

Herrn Jakov Blazevic, geboren 05.11.1967
2331 Vösendorf, Haidfeldstraße 76

als Vermieter einerseits

und

AST - Auto Service Technik GmbH
1230 Wien, Anton Baumgartner Straße 14
FN 359837y

als Mieterin andererseits

wie folgt:

I.

Die Vermieter Herr Marijo Filipovic, geboren 23.03.1982 und Herr Jakov Blazevic, geboren 05.11.1967 sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 226 Grundbuch 01803 Inzersdorf Bezirksgericht Liesing bestehend aus dem GST Nr. 557/2 Baufl.(Gebäude) Anton-Baumgartner-Straße 14 Stuppöckgasse 2.

2

II.

Mietgegenstand und Mietzweck

1. Mietgegenstand ist die auf der Liegenschaft gemäß Pkt. I. befindliche Kfz-Werkstätte samt Büro, Schauraum, WC-Anlage und Lager. Die Gesamtnutzfläche beträgt 642 m².

Mitvermietet ist weiters ein Stellplatz zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Umfang von ca. 900 m² (2 x je 450 m²).

2. Die Vermieter vermieten und übergeben und die Mieterin mietet und übernimmt den Mietgegenstand gemäß Pkt. II.1.

Die Mieterin hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und diesen für ihre Zwecke als geeignet befunden. Die Vermieter leisten keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Eignung des Mietgegenstandes. Die Vermieter sind einverstanden, dass die Mieterin entsprechende Schilder am Gebäude anbringt.

Das Bestandsobjekt darf ausschließlich zum Betrieb einer Kfz-Werkstätte und für Büroziecke verwendet werden.

III.

Mietdauer

Der bereits seit **01.04.2011** in mündlicher Form bestehende Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

IV.

1. Die Vertragsparteien – die Vermieter jedoch nur aus Gründen des § 30 MRG – haben das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsletzten aufzukündigen.
2. Die Vermieter haben das Recht - ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist - den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung auslösen, wenn einer der nachfolgenden Umstände vorliegt. Insbesondere, wenn
 - a) die Mieterin den finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung und Einhaltung einer 8-tägigen Nachfrist vor deren Ablauf nicht nachkommt,
 - b) die Mieterin vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder den Verwendungszweck eigenmächtig verändert und den vertragswidrigen Zustand trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen, mindestens 10-tägigen Nachfrist zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes nicht beseitigt,

- c) die Mieterin in erheblicher Weise gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verstößt,
- d) über das Vermögen der Mieterin das Ausgleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Vermögens abgewiesen wird oder
- e) einer der im § 1118 ABGB vorgesehenen Gründe für eine vorzeitige Auflösung oder einer der im § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgründe gegeben sind.

V. Mietentgelt

Das Mietentgelt besteht aus:

- dem laufenden Hauptmietzins
- dem Anteil an Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe (dzt. 10% bzw. 20 %).

VI. Hauptmietzins – Betriebskosten – Umsatzsteuer

1. Der monatliche Hauptmietzins für das Mietobjekt gemäß Pkt. II.1. beträgt € 4.630,-- netto zuzüglich Umsatzsteuer.

Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des vom Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2010) wertbeständig erhalten wird, wobei Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 2 % unberücksichtigt bleiben. **Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl.**

Den Vermietern steht das Recht zu, die Wertsicherungsdifferenz für die Dauer von bis zu drei Jahren rückwirkend einzuheben (§ 1486 ABGB).

Für den Fall, dass ein Verbraucherpreisindex nicht mehr verlaublich wird, tritt an seine Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen der Index, der diesem nachfolgt oder am Ehesten entspricht.

2. a) Neben dem Hauptmietzins hat die Mieterin die anteiligen, auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten (entsprechend m²-Nutzfläche) und öffentlichen Abgaben – derzeit insgesamt ca. € 450,-- inkl. USt.- zu leisten.

Unter den Betriebskosten, zuzüglich zu den in § 21 ff MRG genannten Betriebskosten werden auch die Nachfolgenden verstanden, zu deren Ersatz die Mieterin ebenfalls verpflichtet ist:

Die Kosten für Reinigung, Schneeräumung und Streupflicht, insoweit, als diese Kosten nicht ohnehin direkt von der Mieterin bezahlt werden,

die Kosten für Grundsteuer sowie die Feuer-, Sturmschaden- und Leitungswasserversicherung.

Werden die Betriebskosten durch gesetzliche Vorschriften erhöht, so verpflichtet sich die Mieterin, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu bezahlen.

- b) Die Kosten für Müllentsorgung, Strom, Heizung und Wasser werden entsprechend dem Anfall bzw. dem Verbrauch berechnet und verpflichtet sich der Mieter, die entsprechenden Beträge zu bezahlen.
3. Die Parteien vereinbaren für den Fall des Zahlungsverzuges der Mieterin Verzugszinsen von 9 % pro Monat.

VII.

1. Die Mieterin bestätigt, den Mietgegenstand in brauchbarem und ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben.
2. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln, in einverständlicher Abänderung der Bestimmung des § 1096 ff ABGB diesbezüglich sämtliche notwendig werdende Reparatur-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt auf eigene Kosten in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten.

Die Mieterin ist insbesondere verpflichtet, die Heizungs-, Lüftungs- und Entlüftungsanlagen, ferner sämtliche Elektro- und Wasserinstallationen sowie die im Mietobjekt verlaufenden Versorgungsleitungen und die darin vorhandenen Geräte stets in betriebsfähigen Zustand zu erhalten und im Falle von Störungen umgehend sach- und fachgerecht auf eigene Kosten instand setzen zu lassen bzw. zu erneuern.

Nach Beendigung der Mietzeit verpflichtet sich die Mieterin, das Mietobjekt in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen. Diese Rückstellungsverpflichtung umfasst auch die Herstellung des ursprünglichen Zustands, wenn dies von den Vermietern begehrt wird.

5

3. Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes dürfen durch die Mieterin nur nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Bewilligung der Vermieter erfolgen.
4. Die Vermieter haben nach Vertragsende das Wahlrecht, auf die unentgeltliche Zurücklassung der von der Mieterin getätigten Investitionen, Einbauten, etc. oder auf die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes durch die Mieter auf dessen Kosten zu bestehen. Werbetafeln oder Leuchtschriften an den Fassaden hat die Mieterin jedenfalls bei Beendigung ihres Mietverhältnisses auf ihre Kosten zu entfernen und den vorherigen Zustand wieder herzustellen.
5. Festgehalten wird, dass eine Betriebsanlagengenehmigung besteht und verpflichtet sich die Mieterin, auf eigene Kosten alle zur Aufrechterhaltung dieser Betriebsanlagengenehmigung erforderlichen Schritte zu setzen.

Soweit behördliche Auflagen, die den Betrieb der Mieterin betreffen, sind diese von der Mieterin auf eigene Kosten zu erfüllen.

VIII.

1. Die Parteien halten einvernehmlich fest, dass das Mietobjekt nicht kontaminiert ist. Eine allfällige, nach Auflösung des Mietverhältnisses vorhandene Kontamination des Erdreichs ist von der Mieterin auf deren Kosten zu entsorgen und sind die Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

IX.

Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasser-, Strom- oder Gaszufuhr oder aus Mängeln der Kanalisierungsleitungen keinerlei Rechtsansprüche gegen die Vermieter abzuleiten, soweit Letztere daran nicht ein Verschulden zur Last fällt.

X.

Die Mieterin ist nur mit Einverständnis der Vermieter berechtigt, die gemieteten Räumlichkeiten teilweise oder zur Gänze in Unterbestand zu vergeben oder an Dritte zu überlassen.

Das Mietobjekt darf von der Mieterin nur für vertraglich vereinbarte Zwecke verwendet werden.

XI.

Sämtliche mit der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren trägt die Mieterin.

6

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Jahresmietzins einschließlich Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Umsatzsteuer € 72.072,-- beträgt.

XII.

Die Mieterin verpflichtet sich, eine Kautions in Höhe von vier Bruttomonatsmieten (€ 24.024,--) an die Vermieter zu erlegen.

Die Mieterin verpflichtet sich weiters, eine zu Recht in Anspruch genommene Kautions binnen 14 Tage zu ersetzen.

XIII.

Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt.

Eine unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsparteien durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn der weggefallenen Bestimmung entspricht.

Alle Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Rechtsnachfolger und Vertragsteile über.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Wien, am 26.09.2019

Marijo Filipovic, geboren 23.03.1982

Jakov Blazevic, geboren 05/11.1967

AST - Auto Service Technik GmbH
FN 359837y

In der Bewertung wird die Indexierung lt. Auslegung des Mietvertrages ermittelt. Dieser liegt ca. 6% über dem HMZ lt. der übermittelten Vorschreibung ab 01.08.2023. Eine rechtliche Prüfung kann durch die SV nicht erfolgen.

Somit wird die Vorschreibung als Grundlage für die Bewertung angenommen.

Weiters besteht ein unentgeltliches Prekarium für 3 Räumlichkeiten im 1. Stock (mündliche vereinbarte Bittleihe, keinerlei Miet- und Betriebskostenzahlungen, bis auf jederzeit möglichen Widerruf lt. Angabe des Betreibendenvertreter).

Für die Tatsache einer unentgeltlichen prekaristischen Nutzung wird ein Wagnisabschlag (für die Räumung und Delogierung) in Abzug gebracht.

2.4. Zubehörobjekte

Es konnten keine Zubehörobjekte, welche einen Zeitwert aufweisen festgestellt werden.

2.5. Grundbuch

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung aus 1973 erscheint obsolet, somit nicht bewertungsrelevant.

A2-Blatt LNR. 2a: Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich GST-NR. 557/2 (nicht bewertungsrelevant).

C-lfd. Nr. 19: Der Verkehrswert wird alternativ mit Abzug des restlichen aushaftenden Betrages (lt. Auskunft der Bank) in der Bewertung dargestellt.

C-LNR. 20 und 21: gegenseitige Vorkaufsrechte des jeweiligen 1/2-Eigentümers sind nicht bewertungsrelevant.

Die SV stellt am 12.06.2024 an die Pfandgläubiger Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen die Anfrage zur Angabe der ausstehenden Forderung des Darlehens (grundbücherliches Pfandrecht C-lfd. Nr. 19a) zum Stichtag 06.06.2024.

Mit Mail vom 21.06.2024 übermittelt der Vertreter des Pfandgläubigers Dr. Arno Tertschnig ein Mail, dass zum Stichtag 06.06.2024 namens seiner Mandantin eine Last von € 359.333,33 aufscheint.

Die Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen übermittelt ein Mail am 24.06.2024, dass noch offene Forderungen per 06.06.2024 (Stichtag) ein Betrag in Höhe von € 362.056,89 aushaften.

Auf diese geringe Unstimmigkeit wird hingewiesen, es wird der Betrag des Mails der Bank in der Bewertung angesetzt.

2.6. Baubehörde

Lt. mündlicher Auskunft sind keine offenen Verfahren vorhanden. Der Tausch der straßenseitigen Fenster im Erdgeschoß sind baubehördlich nicht erfasst.

Diese Tatsache wird als Wagnis in der Bewertung berücksichtigt.

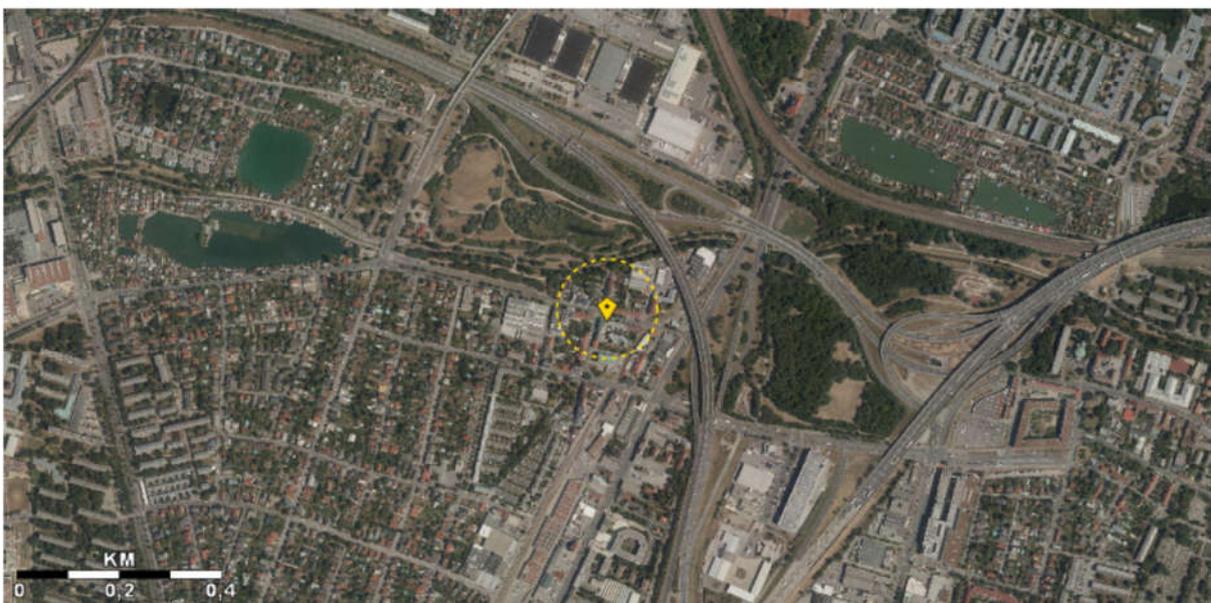
2.7. Baumbestand

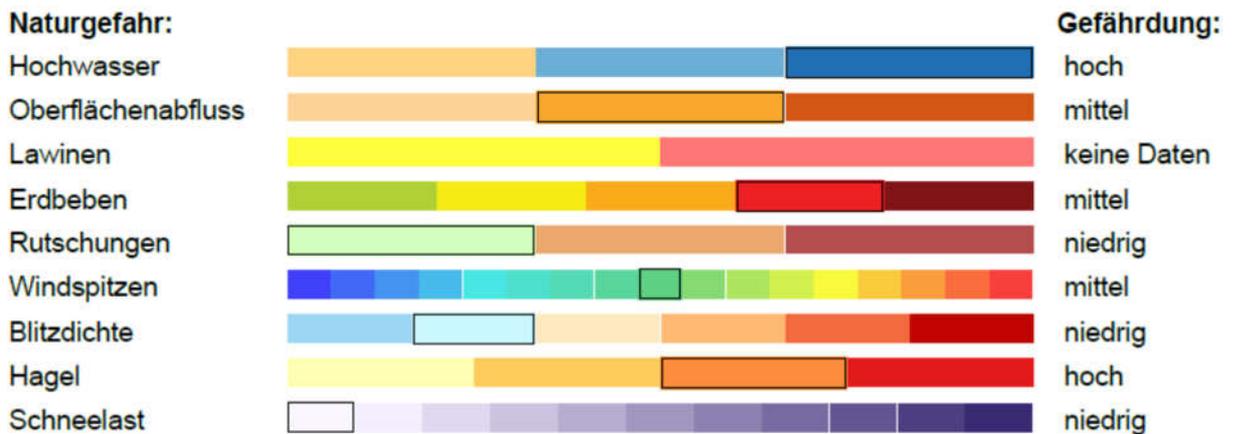
Augenscheinlich befinden sich auf der Liegenschaft keine Bäume, welche unter den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen könnten.

2.8. HORA-Pass

Adresse: Stuppöckgasse 2, 1230 Wien
Seehöhe: 191 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,15143° N | 16,33445° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.





Quelle: <https://www.hora.gv.at>

Legende:

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

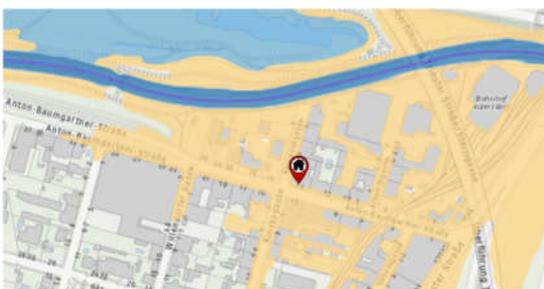
-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Quelle: <https://www.hora.gv.at>

Anmerkung:

Die hohe Gefährdung des Hochwassers ist auf den Auswerteradius von 100 m angegeben. Bei Abfrage bezogen auf den 40 m Auslegeradius ist die Hochwassergefahr mit „niedrig“ eingestuft (Überflutung bei 300-jährigem Hochwasser möglich).

Ausschnitt Hochwasserrisikozone:



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.9. Lärminfokarte

Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

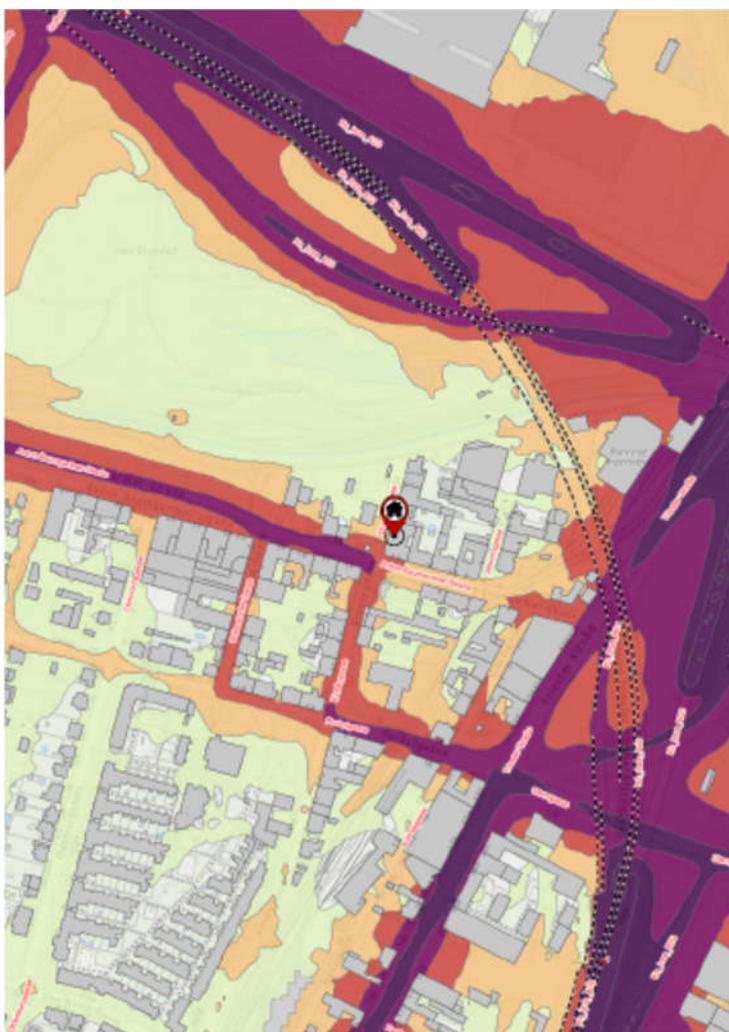
2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m
Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer** sowie
Autobahnen und Schnellstraßen. Für den
Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume
werden die Lärmzonen unterschiedlicher
Straßenkategorien nur überblendet. In den
Überblendungsbereichen kann es zur
**Unterschätzung des tatsächlichen
Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ↗ Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- ↗ Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- ↗ Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.10. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2.11. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.12. Einheitswertbescheid

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
Marxergasse 4
1030 Wien
EW-AZ 08/031-2-0129/9, Bewertung

25. September 2014
DVR 0009105
Tel.: (01) 71125-0

Retouren an: Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (BW/02)
Marxergasse 4, 1030 Wien

An 10/02
Filipovic Marijo und Miteigentümer
z.H. Filipovic Marijo
Rossödengasse 4
2331 Vösendorf

ab 1. Jänner 2014

Betr.: Grundbesitz (gemischt genutztes Grundstück)
1230 Anton-Baumgartner-Str 14
Gemeinde Wien
Grundbuch/Katastralgemeinde 01803 Inzersdorf
Einlagezahl 226 Grundstücksnummer 557/2 - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2014 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (21.002,45)	erhöhten EW (28.342,41)	erh.bes.EW	Anteil
Filipovic Marijo		10.501,22	14.171,20		1/2 ¹⁾
Blazevic Jakob		10.501,22	14.171,20		1/2 ¹⁾

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 08/031-2-0129/9, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2014 vom 25.9.2014) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
 Marxergasse 4
 1030 Wien
EW-AZ 08/031-2-0129/9, Bewertung

25. September 2014
 DVR 0009105
 Tel.: (01) 71125-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 28.342,41 Euro (das sind unverändert 390.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 21.002,45 Euro (das sind unverändert 289.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 51,23 Euro. (Das sind unverändert 705 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 08/031-2-0129/9 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 01803 - Inzersdorf

Gst.-Nr.....Ausmaß	Gst.-Nr.....Ausmaß	Gst.-Nr.....Ausmaß
557/2..... 600m ²		

Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1955

Erläuterungen

Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung gilt die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 3 Bundesabgabenordnung).

Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.

2.13. Verdachtsflächenkataster

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters ergibt eine negative Auskunft:

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23., Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Inzersdorf (1803)
Grundstück	557/2

Information:

Das Grundstück 557/2 in Inzersdorf (1803) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.14. Offene Gebühren und Abgaben

Gemäß Mitteilung der Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien bestanden zum Zeitpunkt der Anfrage (23.05.2024) keine offenen Forderungen (weder Wasser- und Abwassergebühren noch Grundbesitzabgabe, Grundsteuer, noch Abgaben nach dem Wiener Abfallwirtschaftsgesetz).

Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.

Da sich die obige Information des Magistrates auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbszeitpunkt die Höhe der offenen dinglichen Lasten ändern.

2.15. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.16. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (zur Ermittlung des primär anzuwendenden Ertragswertes, Plausibilisierung)

Ertragswertverfahren

Sachwertverfahren:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus:

- gebundenem Bodenwert und
- Bauwert Zeitwert.

Der gebundene Bodenwert leitet sich ab aus vergleichbaren bekannten Verkaufspreisen von Bestandsflächen, welche jedoch um die Baukosten und Baunebenkosten reduziert werden und somit nur mehr den Bodenwertanteil enthalten (unabhängig vom Wert des Grundstückes).

Dieser Wert wird auf die Qualifikation der gegenständlichen Bereiche (Lage) modifiziert und nach verschiedenen Flächentypen aufgegliedert. Daraus entsteht der „gebundene Bodenwert“.

Der Bauwert basiert auf dem vergleichbaren Herstellaufwand bezogen auf die Nutzflächen (lt. Planstand) auf heutiger Preisbasis, vermindert um:

- technische Wertminderung (Alter und Erhaltungszustand aufgesplittet in Substanz- Installations- und Ausstattungsanteil)
- Wertminderung infolge rückgestauter Reparaturaufwand (Schäden am Dach und Fassade) werden mit einem pauschal geschätzten Aufwand in Abzug gebracht.

Ergebnis Bauwert Zeitwert.

Hinzurechnung eines nützlichen zusätzlichen Zeitwertes (in Prozent des Gebäude-Zeitwertes) für allgemeine zusätzliche Bauteile, Ausstattungen und Außenanlagen.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Der Wagnisabschlag für baurechtliche Unsicherheiten (fehlende baubehördliche Bescheide) und in Bezug auf mögliche Räumungs- und Delogier-

rungskosten (prekaristischen Nutzer) wird als Prozentsatz in Abzug gebracht.

Daraus wird der (wirtschaftlich) angepasste Sachwert dargestellt.

Ertragswertverfahren:

Der angegebene Ertrag lt. Vorschreibung ab 01.03.2023 wird auf Marktüblichkeit und Nachhaltigkeit geprüft und in die Bewertung aufgenommen. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (allfälliges auf die Ertragshöhe abgestimmtes Wagnis in Verbindung mit dem vorgefundenen Zustand, sonstige Eigentümeraufwendungen und abgezinster Bodenwert) wird der Nettoertrag der Baulichkeiten kapitalisiert.

Der Liegenschaftszins ist abgestimmt auf die Eigenschaften der Ertragsart (Werkstätte mit Lagerflächen und Büro). Es gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Beachtung der Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), sowie die durchschnittliche Rendite von Bundesanleihen abzüglich Inflationsanteil (die Mieten sind wertgesichert). Der „Realzins“ ist um das Wagnis der Kapitalinvestition in dieser Immobiliengruppe erhöht.

Die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität (und unter Berücksichtigung des Baualters) eingeschätzt.

Der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, entspricht einer nachschüssigen Rente

Der Ertragswert ist somit die jeweils diskontierte Summe aller erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes.

Der Abzug für rechtliche Unsicherheiten (fehlende baubehördliche Bescheide und in Bezug auf prekaristischen Nutzer) erfolgt wie im Sachwertverfahren.

Die Summierung ergibt den gesamten (erweiterten) Ertragswert der Liegenschaft.

Der Schätzwert (ohne Zubehör und ohne Berücksichtigung des restlichen aushaftenden Darlehens) entspricht dem errechneten Ertragswert.

Eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig, da alle Einflussfaktoren im Wagnis bzw. Liegenschaftszins abgebildet sind.

Der Wert der Liegenschaft wird mit Abzug des restlichen aushaftenden Darlehens alternativ dargestellt.

Zubehör:

Es konnten keine Zubehörobjekte, welche einen Zeitwert aufweisen festgestellt werden.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die gesamte Nutzfläche

ca.	363	m ² Bürotrakt EG und 1. Stock	
	a	1.000 €	362.980 €
ca.	202	m ² Montagehalle (hoch)	
	a	500 €	100.940 €
ca.	81	m ² Anbauten (nieder)	
		400 €	<u>32.268 €</u>

Somit gebundener Bodenwert 496.188 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus den Nutzflächen bzw. Bruttogrundflächen

ca.	184,65	m ² Nfl. Bürotrakt EG	
	a	2.400 €	443.160 €
ca.	178,33	m ² Nfl. Bürotrakt 1. Stock	
	a	2.400 €	427.992 €
ca.	223,30	m ² BGF Bürotrakt Dachboden	
	a	600 €	133.979 €
ca.	228,09	m ² BGF Halle	
	a	1.700 €	387.752 €
ca.	100,50	m ² BGF Anbauten (hofseitig)	
	a	1.500 €	<u>150.750 €</u>
		Herstellkosten aus BGF	<u>1.543.633 €</u>

Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf den Bruttorauminhalt

ca.	2.270	m ³ BRI Bürotrakt	
	a	443 € ()	
ca.	2.177	m ³ BRI Halle (hoch) und Anbauten	
	a	247 € ()	
		-85,0% techn. Wertminderung	
v	65%	Anteil Substanz	-852.857 €
		-65,0% techn. Wertminderung	
v	15%	Anteil Installationen	-150.504 €
		-70,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v	20%	Ant. Ausgestaltung/Einbauten	-216.109 €
entspr	-79,0%	Ø Wertminderung	
	v	100% Bauwerk gesamt	-1.219.470 €
		Abzug für rückgestauten Reparaturaufwand	
		Pauschale unverbindl. Grobschätzung	<u>-50.000 €</u>
		Gebäude-Zeitwert	<u>274.163 €</u>

Gebäude-Zeitwert	274.163 €	
zusätzlich nützlicher Zeitwert für Freiflächenbefestigung Hof 3,0% v. Gebäude-Zeitwert	<u>8.225 €</u>	
Bauwert -Zeitwert		<u>282.388 €</u>

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	496.188 €	
Bauwert	<u>282.388 €</u>	
	778.576 €	
-5,0% Wagnis für Räumungs- und Delogierungskosten sowie baurechtl. Unsicherheiten	<u>-39.528 €</u>	
Sachwert		<u>739.047 €</u>

3.2 Ertragswert

HMZ lt. Mietvertrag	4.630 € p.m.	
Mietbeginn 01.04.2011 auf unbestimmte Zeit		
VPI 2015, Sept 2019	107,0	
VPI 2015, April 2024	134	
Mietzins indexiert	5.798 € p.m.	
HMZ lt. Vorschreibung ab 01.08.2023	5.477 € p.m.	
Rückrechnung zur Plausibilisierung		
ca. 645,53 m ² gesamte Nutzfläche		
a 8,48 € ()		
		12 x
jährlicher Rohertrag:	<u>65.718 € p.a.</u>	
abzgl. Bewirtschaftungskosten:		
-5,0% für Wagnis und sonstige		
Eigentümeraufwändungen	-3.286 €	
-0,60% der Herstellkosten für		
die lfd. jährl. Instandhaltung	-9.262 €	
abzügl. Bodenwertverzinsung	<u>-24.809 €</u>	
möglicher jährlicher Reinertrag des Gebäudes	28.361 € p.a.	
Kapitalisierung:		
5,00% Liegenschaftszins		
15 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer		
Vervielfältiger	<u>10,38 x</u>	
	294.381 €	

	294.381 €
Hinzurechnung Bodenwert	<u>496.188 €</u>
	790.569 €
-5% Wagnis für Räumungs- und Delogierungskosten sowie baurechtl. Unsicherheiten	<u>-39.528 €</u>

Ertragswert **751.041 €**

- 3.3** **Schätzwert** ohne Zubehör
ohne Berücksichtigung des restlichen
aushaftenden Darlehens

der gerundete Ertragswert	751.000 €
---------------------------	------------------

- 3.4** **Schätzwert** ohne Zubehör
mit Berücksichtigung des restlichen
aushaftenden Darlehens

Schätzwert ohne Darlehen, siehe 3.2	751.041 €
Abzug aushaftendes Darlehens	<u>-362.057 €</u>
	388.984 €

der gerundete Wert	389.000 €
--------------------	------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit Betriebsobjekt (KFZ-Werkstatt) der EZ 226 KG 01803 Inzersdorf in 1230 Wien, Stuppöckgasse 2 / Anton-Baumgartner-Straße 14, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in vermietetem Zustand (mit einem Prekarium) zum 06.06.2024 geschätzt:

Ohne Berücksichtigung des aushaftenden Darlehens

rd. € 751.000,--

Mit Berücksichtigung (Übernahme) des aushaftenden Darlehens

rd. € 389.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Pläne samt Bescheiden
- / Dauerrechnung (AR23-02) vom 14.07.2023
- / Fotos der Befundaufnahmen