Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen

Gottschedgasse 11 A, 8042 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20
bernhofer@gutachten-sv.at

www.gutachten-sv.at

7 E 41/23p

An das
Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz

EXEKUTIONSSACHE
Elvis Cehic

Betreibende Partei:	**Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft** **Alpenstraße 70** **5020 Salzburg** **Firmenbuchnummer 319422p**
vertreten durch:	**Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH** **Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG** **5026 Salzburg** **Tel.: +43 662 622301, Fax: +43 662 623000** **(Zeichen: wü-b/CehiEl)**
Verpflichtete Partei:	**Elvis Cehic** **geb. 08.08.1980, Arbeiter** **Dr.-Billroth-Siedlung 4 /7** **8435 Wagna**
Wegen:	**EUR 131.577,87 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)**

G U T A C H T E N

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaft samt Rechte und Lasten:

EZ 912, 66139 Leitring, hiervon 542/20000-Anteile B-LNr. 87

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

1.1 Auftrag
1.2 Befundaufnahme
1.3 Bewertungsstichtag
1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2 Befund

2.1 Grundbuchstand
2.2 Einheitswert
2.3 Bewertungsgegenstand
2.4 Liegenschaft
2.5 Allgemeine Beschreibung
2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
2.7 Fotodokumentation
2.8 Immissionen
2.9 Energieausweis
2.10 Informationen der Hausverwaltung

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
3.2 Ermittlung des Vergleichswertes
3.3 Verkehrswert
3.4 Zubehör

4 Anhang

4.1 Pläne
4.2 Vorschreibung
4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichtes Leibnitz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft samt Rechte und Lasten.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am **11.04.2024** vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr. Josef Bernhofer durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außer dem bereits erwähnten teilgenommen:

Herr Rene Friedl, Gerichtsvollzieher

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **11.04.2024** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 6. Auflage, 2010)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2024
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Wohnungsgrundriss
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 21.03.2024
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 11.04.2024
- Energieausweis vom 21.02.2022, erstellt von Architekturbüro DI Ingrid Skodak
- Vorschreibung vom 18.03.2024
- Stand der Reparaturrücklage vom 31.03.2022
- Kontoauszug, Entgeltverrechnung vom 18.03.2024
- Kauf- und WE-Vertrag vom 04.12.1995
- Kaufvertrag vom 06.08.2018
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 11.05.2022
- Benützungsbewilligungsbescheid (GZ 131/0-86-Billr.-L) vom 15.12.1986

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von den erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende Untersuchung des Grundstückes und des vorhandenen Bestandes wurde nicht durchgeführt.

Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängel oder Bauschäden sowie Kontaminationen und ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt bzw. beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 912

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66139 Leitring EINLAGEZAHL 912
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 87 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****

Letzte TZ 7565/2023
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 7795/2023
Plombe 376/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
417/1	G	GST-Fläche	(*	2081)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)		568	
		Gärten(10)		1513	Dr.-Billroth-Siedlung 4
					Dr.-Billroth-Siedlung 3
417/2	G	GST-Fläche	(*	2720)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)		624	
		Gärten(10)		2096	Dr.-Billroth-Siedlung 8
					Dr.-Billroth-Siedlung 7
419/1	G	Gärten(10)	(*	243)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE				(5044)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 3382/1984 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst 419/3 für Gst 417/2
b 3807/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 425
2 a 3382/1984 5312/1991 Grunddienstbarkeit Kanalführung zur Entwässerung der Häuser Billrothweg 1-8 an EZ 373 EZ 1007 EZ 1008 EZ 1009 EZ 1010 für Gst 417/2
b 3807/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 425
3 a 2849/1988 Zuschreibung Gst 417/1 aus EZ 925
4 a 4243/1988 Zuschreibung Gst 419/1 aus EZ 897
5 a 3902/1989 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens und der Wasserleitung an Gst 417/4 für Gst 417/1
b 3902/1989 Grunddienstbarkeit des Elektrokabelkanals und des Abwasserkanals an Gst 417/3 für Gst 417/1

********** B **********

87 ANTEIL: 542/20000
Elvis Cehic
GEB: 1980-08-08 ADR: Dr. Billroth-Siedlung 4/7, Leibnitz 8430
a 3764/1991 Wohnungseigentum an W 4/7
b 6243/2018 IM RANG 5690/2018 Kaufvertrag 2018-08-06 Eigentumsrecht
c 6243/2018 Zusammenziehung der Anteile

Seite 1 von 2

```
********************************** C ***************************************
 10  a 3902/1989
         DIENSTBARKEIT des Abwasser- und Elektrokabelkanals
         an Gst 417/1 gem Pkt IV 2 a b Kaufvertrag 1988-03-28
         für Gst 417/4
 11  a 3764/1991 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
         § 9 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1990-12-04
         (gem § 19 WEG 1975)
 85    auf Anteil B-LNR 87
     a 6243/2018 Schuldschein und Pfandurkunde 2018-08-17
         PFANDRECHT                                        EUR 104.000,--
         8 % Z, 5 % VZ, NGS Höchstbetrag EUR 20.800,--
         Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
     c 6436/2018 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
     d 3551/2023 Klage (LG für ZRS Graz - 18 Cg 57/23m)
108    auf Anteil B-LNR 87
     a 2424/2023 Zahlungsbefehl 2019-03-22
         PFANDRECHT                                 vollstr EUR 1.200,00
         Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-04-18 für
         Dr. Christoph Benda, geb. 1975-07-28 (16E 2173/23h)
115    auf Anteil B-LNR 87
     a 6101/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 107.854,93
         Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-09-20 für
         Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
         (7 E 41/23p)
     b 6101/2023 Pfandrecht in LNR 85
116    auf Anteil B-LNR 87
     a 6101/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 23.722,94
         Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-09-20 für
         Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
         (7 E 41/23p)
117    auf Anteil B-LNR 87
     a 6503/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4C 2918/23y)

******************************** HINWEIS ***********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************
```

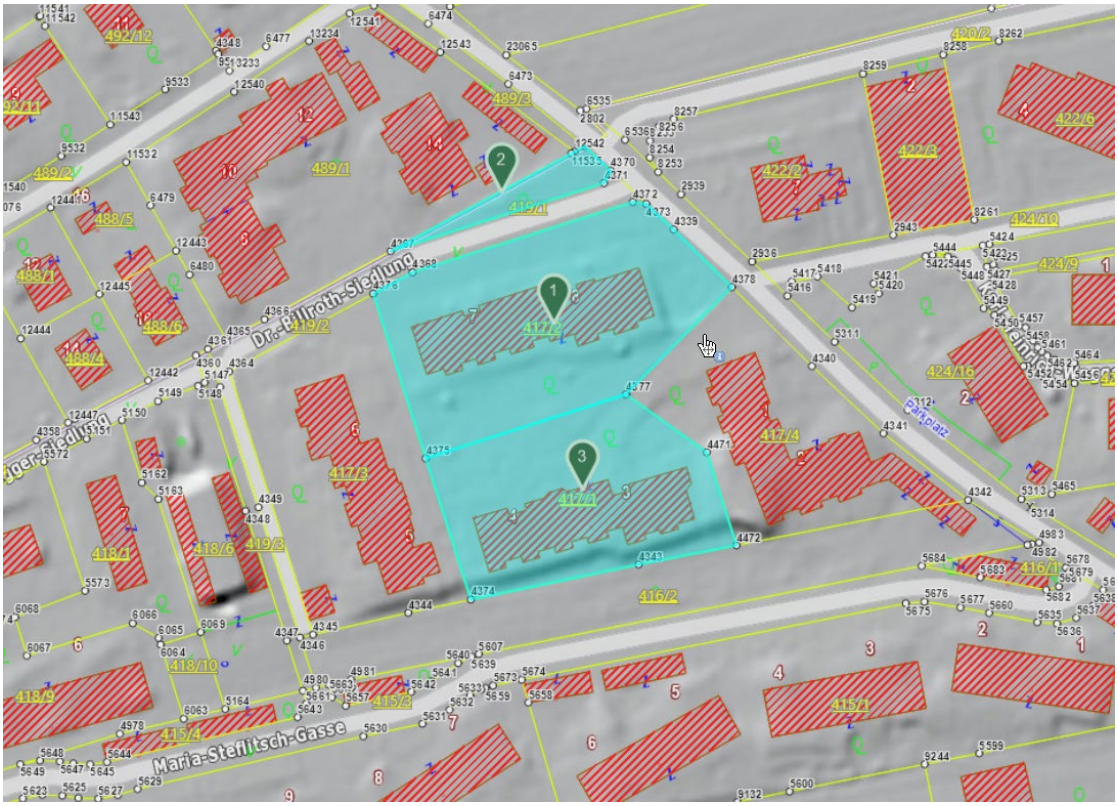
2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet das auf der Liegenschaft mit der EZ 912 der KG 66139 errichtete Wohnungseigentumsobjekt „Eigentumswohnung Top W 4/7“.

Nutzfläche der Eigentumswohnung Top W 4/7:	**80,82m²**



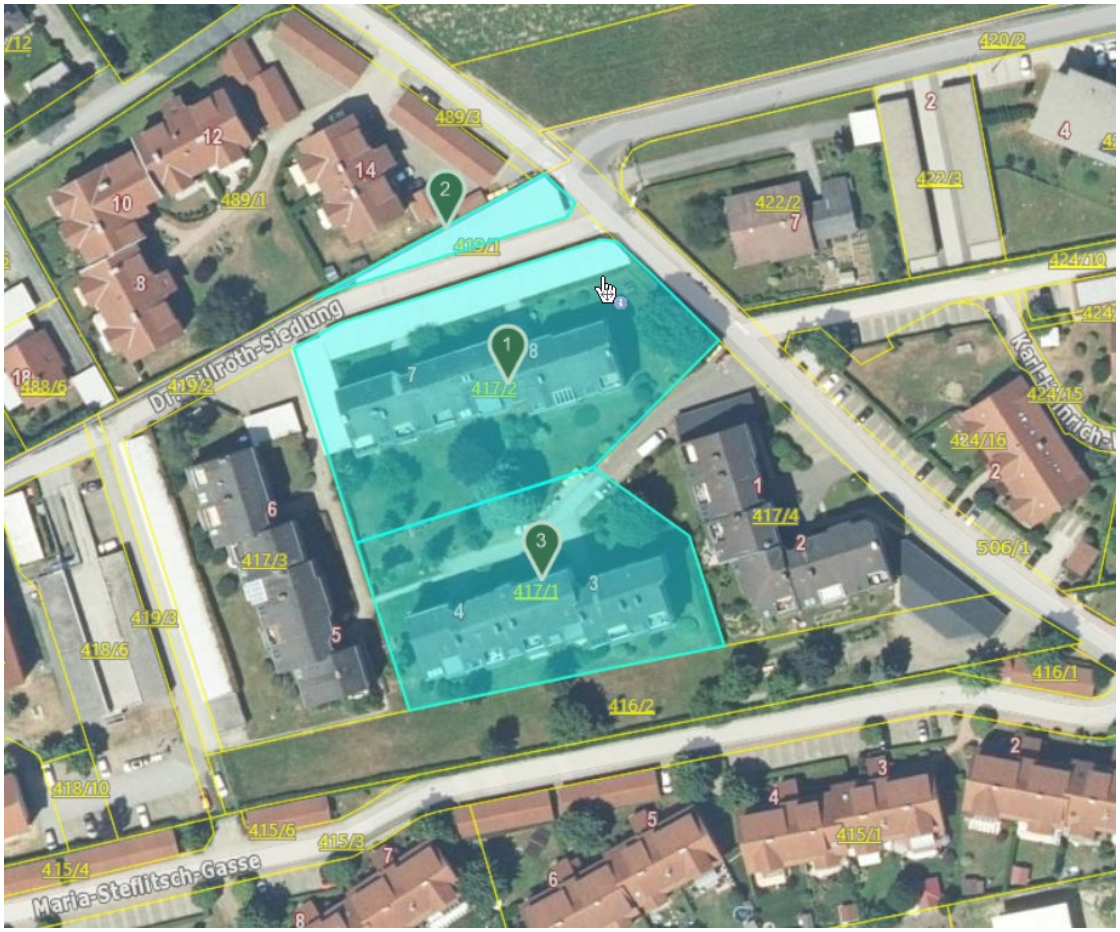
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, mit der EZ 912 der KG 66139, hat ein Gesamtausmaß von 5.044m ² (lt. Grundbuchsstand), und ist mit einem mehrgeschossigen Wohnbau bebaut.

Die Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert. Das Grundstück weist ein Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4.2 Aufschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das Grundstücke mit den Grundstücknummern 506/1, 1631 und 489/3 (Öffentliches Eigentum); die Zufahrt ist demgemäß gesichert.

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, ein Trinkwasseranschluss und das Stromnetz des örtlichen EVU.

Betreffend Bau- und Kanalisationsbeiträgen sind gemäß Angaben der Gemeinde keine Abgaben ausstehend.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,2** ausgewiesen.

Flächenwidmungsplan der Gemeinde

2.4.4 Rechte und Lasten

EZ 912

C-Blatt:

10 a 3902/1989
DIENSTBARKEIT des Abwasser- und Elektrokabelkanals
an Gst 417/1 gem Pkt IV 2 a b Kaufvertrag 1988-03-28
für Gst 417/4

11 a 3764/1991 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
§ 9 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1990-12-04
(gem § 19 WEG 1975)

Die im C-Blatt eingetragenen Lasten stellen keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß bei der Herleitung des Vergleichswertes unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

Außerbücherliche Lasten:

Es konnten keine außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.

2.5Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Bebauung

Auf der Liegenschaft, auf der sich der Bewertungsgegenstand Eigentumswohnung Top W4/7 befindet, hat die EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH als Bauherr nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eine Wohnhausanlage in zwei Bauabschnitten mit insgesamt 41 Wohnungen errichtet. Der Bewertungsgegenstand befindet sich im zweiten Bauabschnitt Haus 4 welcher im Jahr 1986 gebaut wurde und somit unter die Bestimmung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1984 (GZ 14-44-H-0484/13-1986 vom 27.01.1986) fällt.

Die Wohnhausanlage wurde in Massivbauweise mit einem Satteldach errichtet. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid (GZ A 131/0-86-Billr.-L) am 15.12.1986 erteilt. Die Außenwände wurden verputzt. Die Innenwände bestehen aus verputztem Mauerwerk.

Für die Vorsorgeheizung wurden Kamine errichtet. Es besteht keine Aufzugsanlage. Ein KFZ-Abstellplatz ist für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung vorhanden. Eine Hausbesorgerwohnung besteht nicht. Die Eigentumswohnung Top W 4/7 besteht aus Vorraum, Küche, Bad, WC, drei Zimmern, Abstellraum und einer Loggia sowie einem Schlafzimmer. Ein Kellerabteil mit Fenster sind der Wohnung zugeordnet.

Bauweise:	Massivbauweise (Ziegel, Beton)
Hauptstiege:	Massiv mit Handlauf
Dach:	Satteldach
Aufzugsanlage:	n.v.
Decken:	Massiv, verputzt und gemalt
Außenwände:	Massiv aus Ziegelmauerwerk bzw. Beton
Wohnungseingangstür:	Holztüre
Innenwände:	massiv, verputzt und teilw. gefliest
Böden:	Fliesen, Laminat
Innentüren:	Überwiegend Holztüren mit Holzzargen
Balkontüre:	Kunststoff
Fenster:	Kunststoff
Sonnenschutz:	teilw. Rollläden, Funktionsfähigkeit nicht geprüft
Loggia:	Kunststoffbelag, Markise
Heizung:	Elektro-Ofen
Warmwasser:	E-Boiler
Installationen:	Standard
Sanitärräume:	Gefliest, Waschbecken, WC, Badewanne
Küche:	Systemmöbel mit Geräten (Spüle, Backrohr mit Kochfeld)
Sonstiges:	Es besteht Instandhaltungs- und Reparaturbedarf

2.5.2 Außenanlagen

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich hauptsächlich um befestigte und nicht befestigte Geh- und Fahrwege bzw. Grünflächen.

2.5.3 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **11.04.2024** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Systemmöbel mit Geräten (Spüle, Backrohr mit Kochfeld)

Wohnzimmer: Klimaanalage

Loggia: Markise

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand unbewohnt aber möbliert. Bestandsverhältnisse wurden nicht bekanntgegeben.

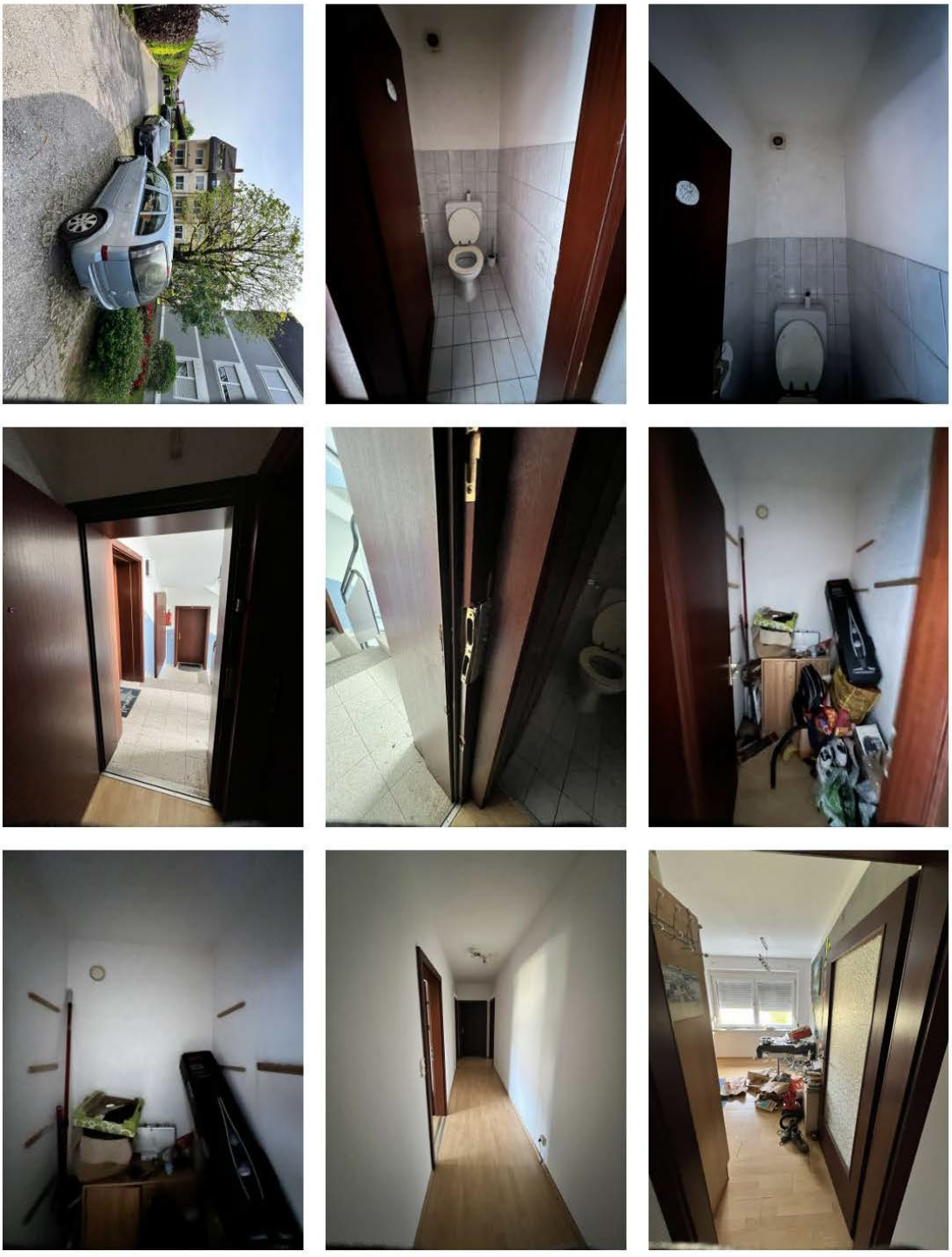
2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

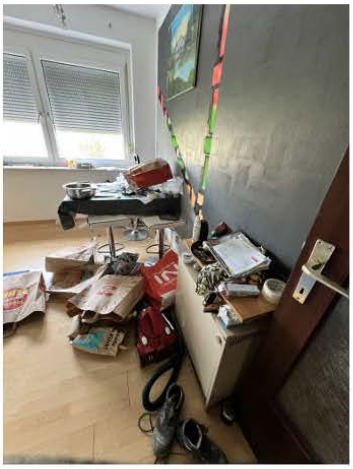
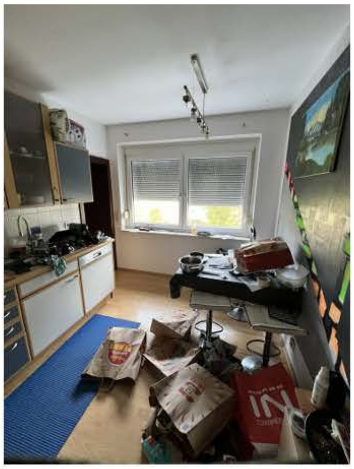
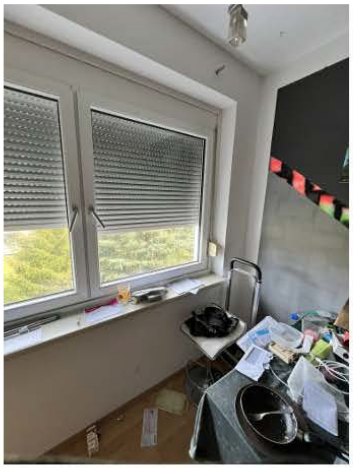
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

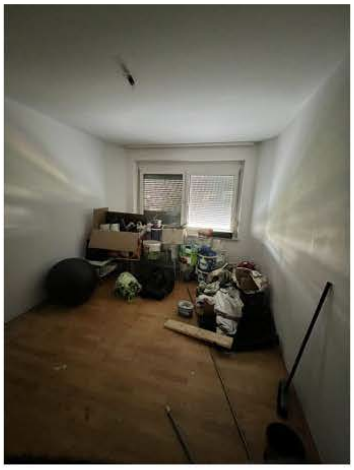
Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

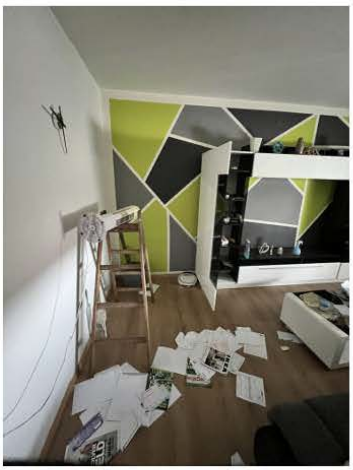
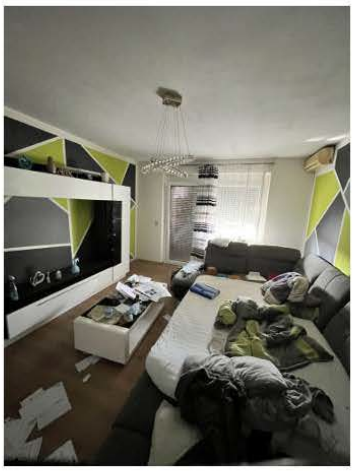
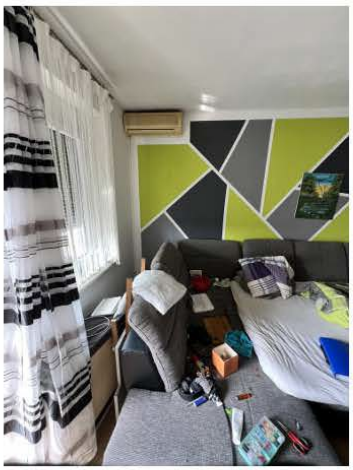
Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Privatpersonen. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend die Berücksichtigung der USt.

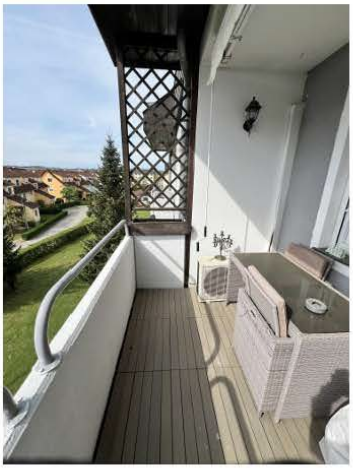
2.7 Fotodokumentation

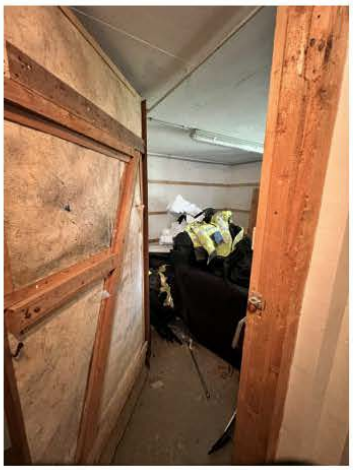


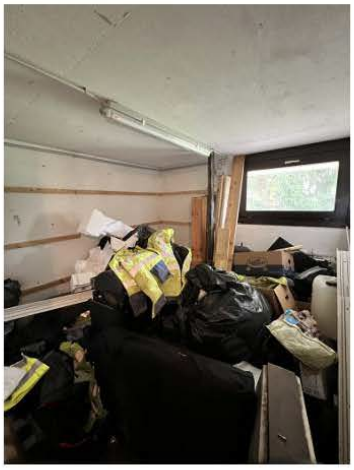
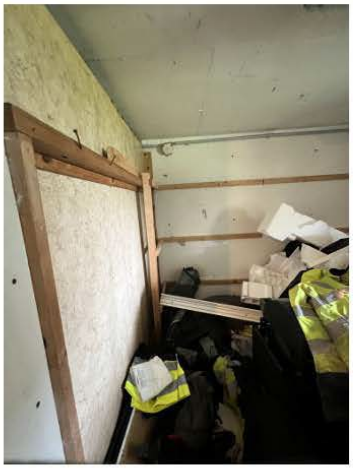








7


2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 12.04.2024 **nicht** im **Verdachtsflächenkataster** oder **Altlastenatlas** verzeichnet.

Erläuterungen
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene 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 wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn 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.

2.9 Energieausweis

Es konnte ein Energieausweis, der am 21.02.2022 von Architekturbüro DI Ingrid Skodak erstellt wurde , erhoben werden.

HWB (Ref, SK). 79,0 kWh/m2a

Energiekennzahl: C

fGGE,SK: 2,30

Klasse: D

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Andreasgasse 9, 1070 Wien. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Derzeit besteht ein Rückstand aus der monatlichen Vorschreibung in der Höhe von € 3.643,88 (Stand 18.03.2024).

Derzeit gelangen keine Darlehen zur Vorschreibung.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 31.03.2022 ein Guthaben in Höhe von rd. € 50.891,91 auf.

Es ist keine Hausbesorgerwohnung vorhanden.

Betreffend Sanierung wird mitgeteilt, dass bis auf die Balkone vorerst keine großen Sanierungen geplant sind

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten für die **Top W 4/7** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung derzeit monatlich **146,81 € (inkl. Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die **Top W 4/7** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung derzeit monatlich **80,78 €.**

2.10.3 Heizkosten

Die monatlichen Heizkosten konnten nicht erhoben werden.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften bzw. Wohnungseigentumsobjekte wie das gegenständliche werden – sofern sie bestandfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter sowie Bauzustand und Anschaffungskosten **vergleichbarer** Objekte - orientieren.

Da im gegenständlichen Bewertungsfall eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vergleichbarer Sachen vorliegen wird hier das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

3.2 Ermittlung des Vergleichswertes

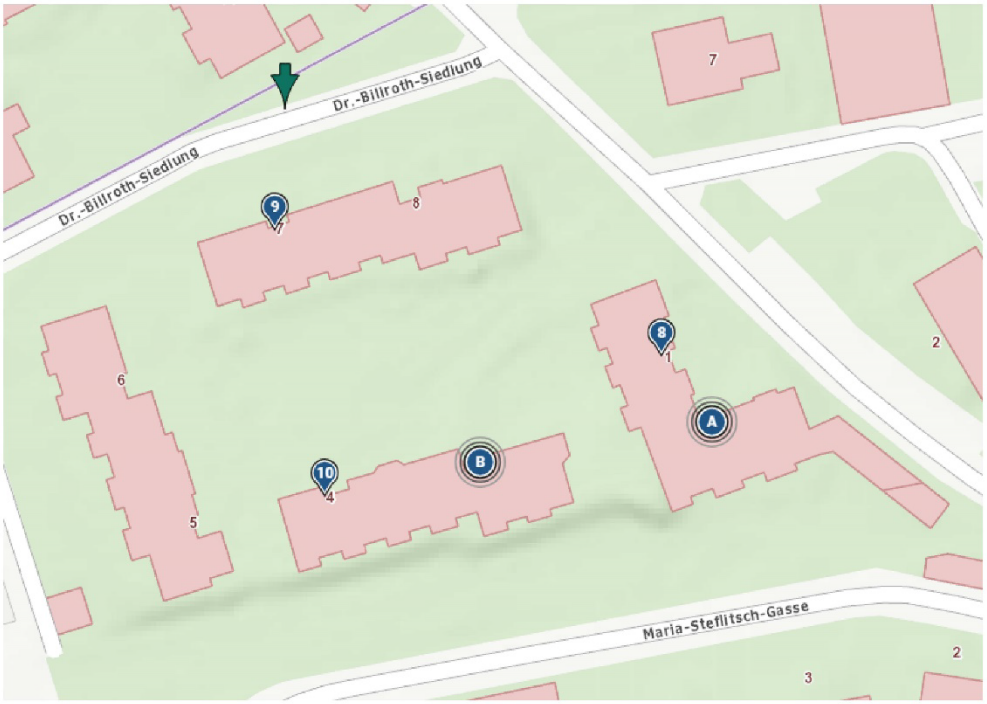
Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.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

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 (§ 4 Abs 2, LBG).

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 (§ 3 Abs 3, LBG).

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Vergleichswertes anerkannt.

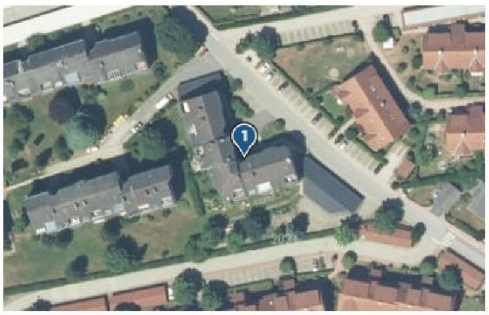
Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

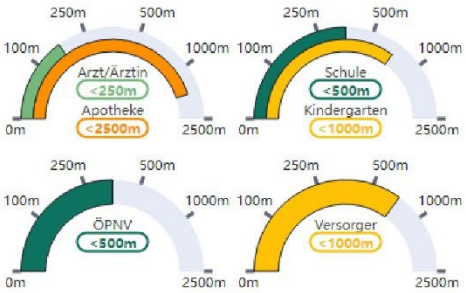


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1/A	Eigentumswohnung	466/2023	20.10.2022	81,70	2.117,50 €	2.117,50 €	*
2/B	Eigentumswohnung	1487/2022	23.02.2022	75,59	2.513,56 €	2.513,56 €	*
3/B	Eigentumswohnung	3581/2021	24.11.2020	82,00	1.341,46 €	1.341,46 €	*
4/B	Eigentumswohnung	3566/2020	30.03.2020	75,00	1.373,33 €	1.373,33 €	*
5/B	Eigentumswohnung	3184/2020	03.02.2020	51,00	1.803,92 €	1.803,92 €	*
6/B	Eigentumswohnung	5901/2019	17.05.2019	75,59	1.402,30 €	1.402,30 €	*
7/A	Eigentumswohnung	9874/2021	26.04.2021	94,82	1.792,87 €	1.792,87 €	*
8	Eigentumswohnung	8553/2019	16.07.2019	83,00	1.674,70 €	1.674,70 €	*
9	Eigentumswohnung	6801/2019	11.07.2019	69,00	1.355,07 €	1.355,07 €	*
10	Eigentumswohnung	6738/2019	27.05.2019	62,00	1.435,48 €	1.435,48 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.10.2022
Tagebuchzahl	466/2023
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	425
Adresse	Dr.-Billroth-Siedlung 2 W Top 16 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 416/2 | 66139 - 417/4
Verkäufer	Hirschmann
Käufer	Jankovic | Jankovic

weitere Informationen

Parifizierung	1993
Anteile	180/2896
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

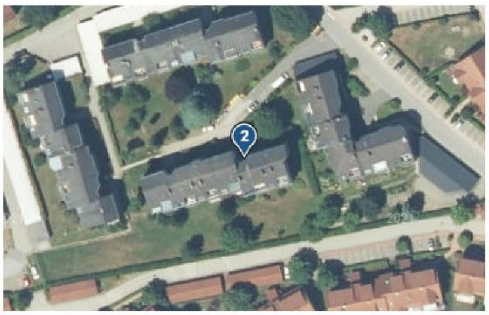
Grundstücksfläche	3.971,00 m²
Nutzfläche	81,70 m²

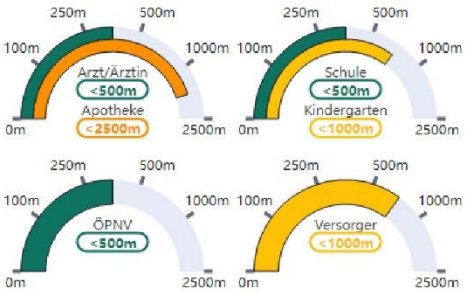
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	173.000,00 €
Nutzfläche	81,70 m²
Preis/m2	2.117,50 €
Preis korr. / m²	2.117,50 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Auslandstransaktion
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 89 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.02.2022
Tagebuchzahl	1487/2022
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	912
Adresse	Dr.-Billroth-Siedlung 3 W Stg 3/10 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/1 | 66139 - 417/2 | 66139 - 419/1
Verkäufer	Ardelean | Bargovan
Käufer	Martinovic | Sopjanac

weitere Informationen

Parifizierung	1991
Anteile	438/20000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

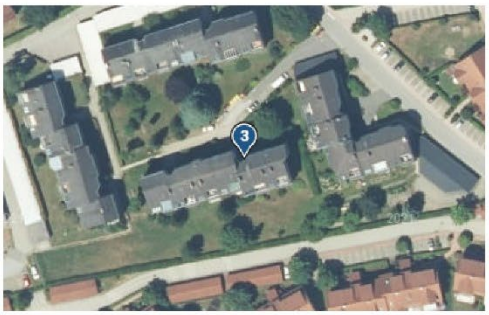
Grundstücksfläche	5.044,00 m²
Nutzfläche	75,59 m²

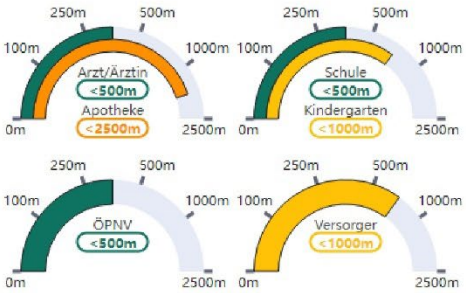
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	190.000,00 €
Nutzfläche	75,59 m²
Preis/m2	2.513,56 €
Preis korr. / m²	2.513,56 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 68 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.11.2020
Tagebuchzahl	3581/2021
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	912
Adresse	Dr.- Billroth- Siedlung 3 W Stg 3/7 2. Stock 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/1 | 66139 - 417/2 | 66139 - 419/1
Verkäufer	Thiran
Käufer	DGS Immo KG

weitere Informationen

Parifizierung	1991
Anteile	260/10000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	5.044,00 m²
Nutzfläche	82,00 m²

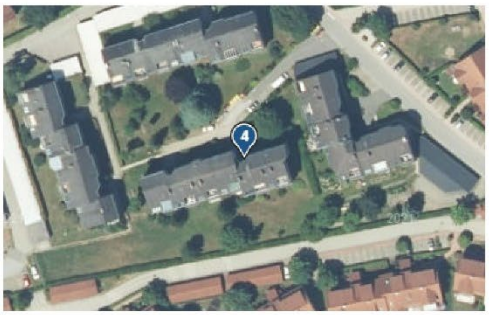
Berechnungsdaten

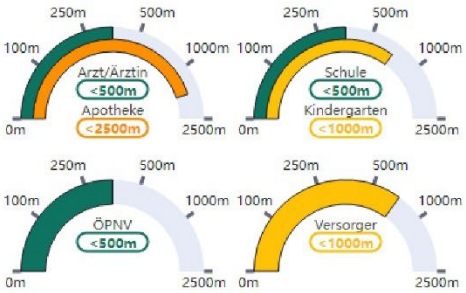
Gesamtkaufpreis	110.000,00 €
Nutzfläche	82,00 m²
Preis/m2	1.341,46 €
Preis korr. / m²	1.341,46 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 68 m

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.03.2020
Tagebuchzahl	3566/2020
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	912
Adresse	Dr. Billroth Siedlung 4 W St 4/10 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/1 | 66139 - 417/2 | 66139 - 419/1
Verkäufer	Krammer
Käufer	Daum | Daum

weitere Informationen

Parifizierung	1991
Anteile	226/10000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

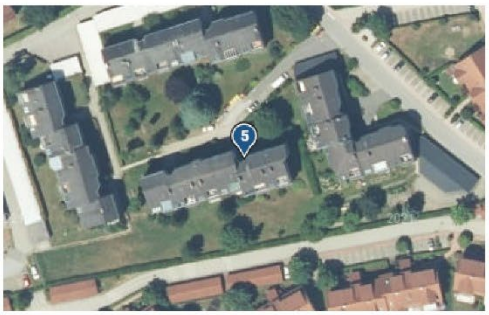
Grundstücksfläche	5.044,00 m²
Nutzfläche	75,00 m²

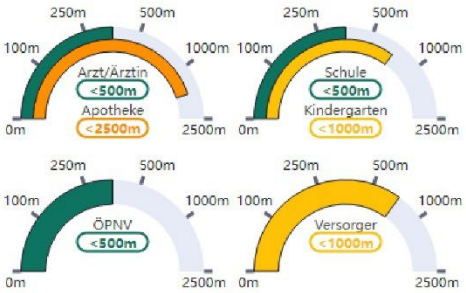
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	103.000,00 €
Nutzfläche	75,00 m²
Preis/m2	1.373,33 €
Preis korr. / m²	1.373,33 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 68 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.02.2020
Tagebuchzahl	3184/2020
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	912
Adresse	Dr. Billroth Siedlung 3 W St 3/11, 3.OG 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/1 | 66139 - 417/2 | 66139 - 419/1
Verkäufer	Hutter
Käufer	Gschier

weitere Informationen

Anteile	139/10000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

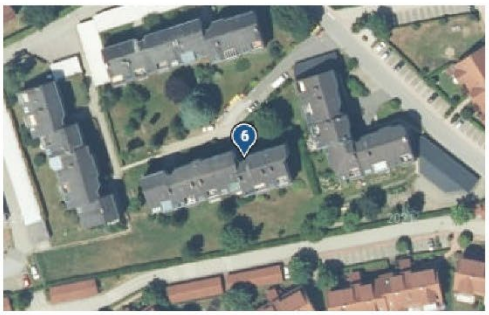
Grundstücksfläche	5.044,00 m²
Nutzfläche	51,00 m²

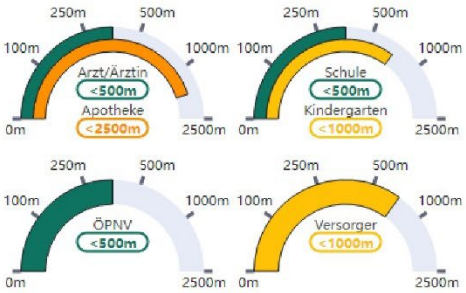
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	92.000,00 €
Nutzfläche	51,00 m²
Preis/m2	1.803,92 €
Preis korr. / m²	1.803,92 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 68 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.05.2019
Tagebuchzahl	5901/2019
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	912
Adresse	Dr.-Billroth-Siedlung 3 W3/10 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/1 | 66139 - 417/2 | 66139 - 419/1
Verkäufer	Rauch
Käufer	Bargovan | Ardelean

weitere Informationen

Parifizierung	1991
Anteile	219/10000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	5.044,00 m²
Nutzfläche	75,59 m²

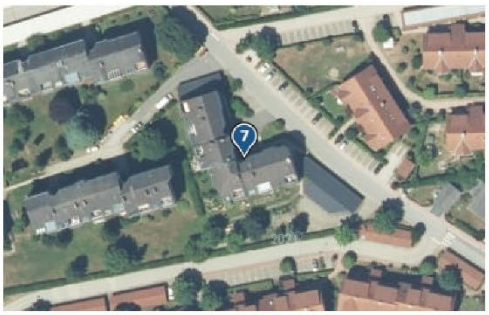
Berechnungsdaten

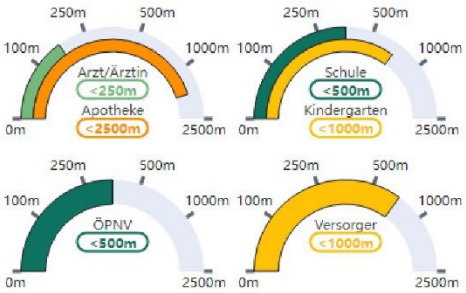
Gesamtkaufpreis	106.000,00 €
Nutzfläche	75,59 m²
Preis/m2	1.402,30 €
Preis korr. / m²	1.402,30 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Kellerabteil, Terrasse, PKW-AP

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 68 m

Nr. 7: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	26.04.2021
Tagebuchzahl	9874/2021
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	425
Adresse	Dr.-Billroth-Siedlung 2 W 13 1.OG 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/4
Verkäufer	Rzymann
Käufer	Ruth

weitere Informationen

Anteile	200/2896
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

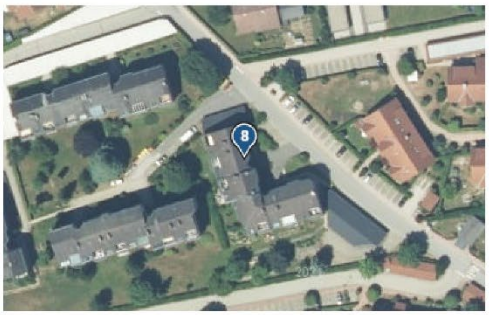
Grundstücksfläche	3.971,00 m²
Nutzfläche	94,82 m²

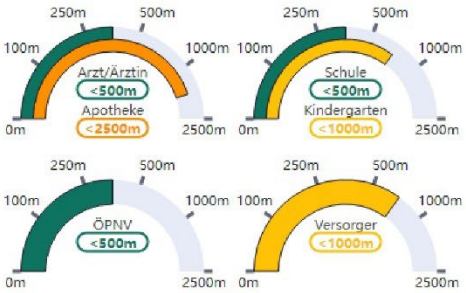
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	170.000,00 €
Nutzfläche	94,82 m²
Preis/m2	1.792,87 €
Preis korr. / m²	1.792,87 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 89 m

Nr. 8: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.07.2019
Tagebuchzahl	8553/2019
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	425
Adresse	Dr.-Nillroth-Siedlung 1 W 6 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 416/2 | 66139 - 417/4
Verkäufer	Rupp
Käufer	Grabner | Grabner

weitere Informationen

Anteile	172/2896
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.971,00 m²
Nutzfläche	83,00 m²

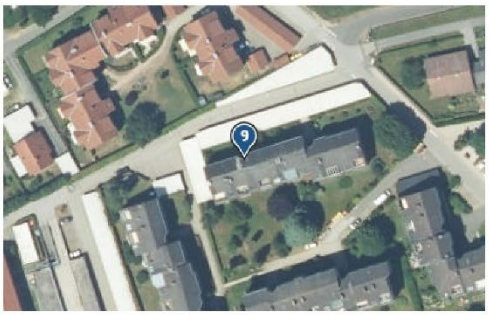
Berechnungsdaten

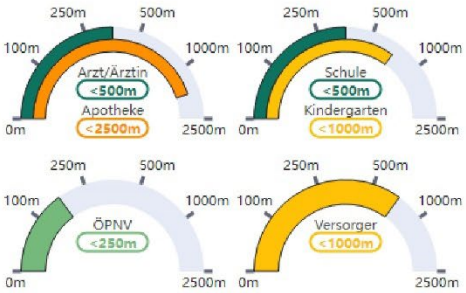
Gesamtkaufpreis	139.000,00 €
Nutzfläche	83,00 m²
Preis/m2	1.674,70 €
Preis korr. / m²	1.674,70 €

Aus dem KV: Kellerabteil, PKW-AP

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 76 m

Nr. 9: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.07.2019
Tagebuchzahl	6801/2019
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	913
Adresse	Dr.-Billroth-Siedlung 7 W Top 5 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/3
Verkäufer	Seiner
Käufer	Fanea

weitere Informationen

Anteile	75/1530
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.410,00 m²
Nutzfläche	69,00 m²

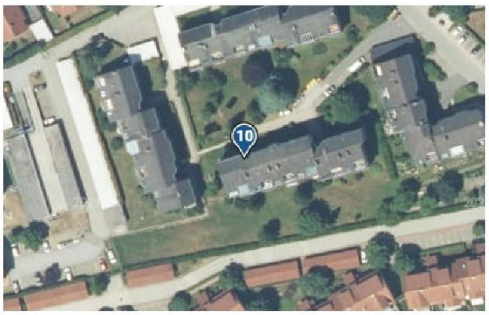
Berechnungsdaten

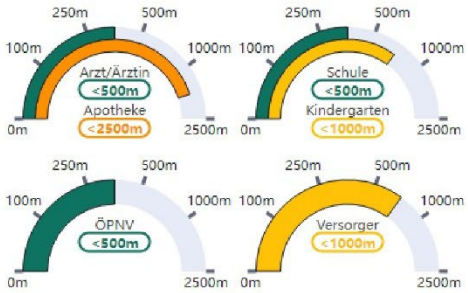
Gesamtkaufpreis	93.500,00 €
Nutzfläche	69,00 m²
Preis/m2	1.355,07 €
Preis korr. / m²	1.355,07 €

Aus dem KV: Kellerabteil, PKW-AP, Loggia in NutzFl eingerechnet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 20 m

Nr. 10: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.05.2019
Tagebuchzahl	6738/2019
Grundbuch	66139 Leitring
EZ	912
Adresse	Dr.-Billroth-Siedlung 4 W 4 8435 Leitring
KG-Grundstück	66139 - 417/1 | 66139 - 417/2 | 66139 - 419/1
Verkäufer	Poje
Käufer	Egger

weitere Informationen

Anteile	213/10000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	5.044,00 m²
Nutzfläche	62,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	89.000,00 €
Nutzfläche	62,00 m²
Preis/m2	1.435,48 €
Preis korr. / m²	1.435,48 €

Aus dem KV: Kellerabteil, PKW-AP, Balkon
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 65 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden (s. Übersicht der Vergleichsliegenschaften).

Eigentumswohnung:
Für die Bewertung konnten **12** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **10** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 1.341,46** bis **€ 2.513,56 pro m²** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Preisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 der Ö-Norm („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11), LBG).

Der harmonisierte **Vergleichswert** für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Top W 4/7 wird eingeschätzt je m² Wohnnutzfläche (gerundet) mit:

1.800,00 €

Nutzfläche der Eigentumswohnung Top W 4/7:	**80,82m²**

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top W 4/7** mit einer gesamten Nutzfläche von **80,82m²** umgelegte **Wert** beträgt somit: **145.476,00 €**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (z.B. Nähe von Einfamilienhäusern zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe [Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen] oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

Für dringend zu erledigende Reparaturarbeiten werden Kosten in der Höhe von 1.000,00 € (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Verkehrswert abgezogen.

Für die zu erledigenden Räumungs- und Entsorgungskosten werden Kosten in der Höhe von 2.500,00 € (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Verkehrswert abgezogen.

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Vergleichswertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes „Eigentumswohnung W 4/7“:	**145.476,00 €**
Sonstige wertbeeinflussende Umstände – Reparatur/Räumung:	**- 3.500,00 €**
Summe:	**141.976,00 €**

3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der gegenständlichen um eine:

„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist“.

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet. Verkehrswert somit:

Verkehrswert somit:	**141.976,00 €**

Verkehrswert (gerundet)	**142.000,-- €**
(in Worten: Euro einhundertzweiundvierzigtausend)	

3.4 Zubehör

Wie unter Punkt 2.5 beschrieben, konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

Küche:	Systemmöbel mit Geräten (Spüle, Backrohr mit Kochfeld)
Wohnzimmer:	Klimaanalage
Loggia:	Markise

Zeitwert Zubehör: 700,00 €

Zeitwert des Zubehörs:	**700,00 €**
(in Worten: Euro siebenhundert)	

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

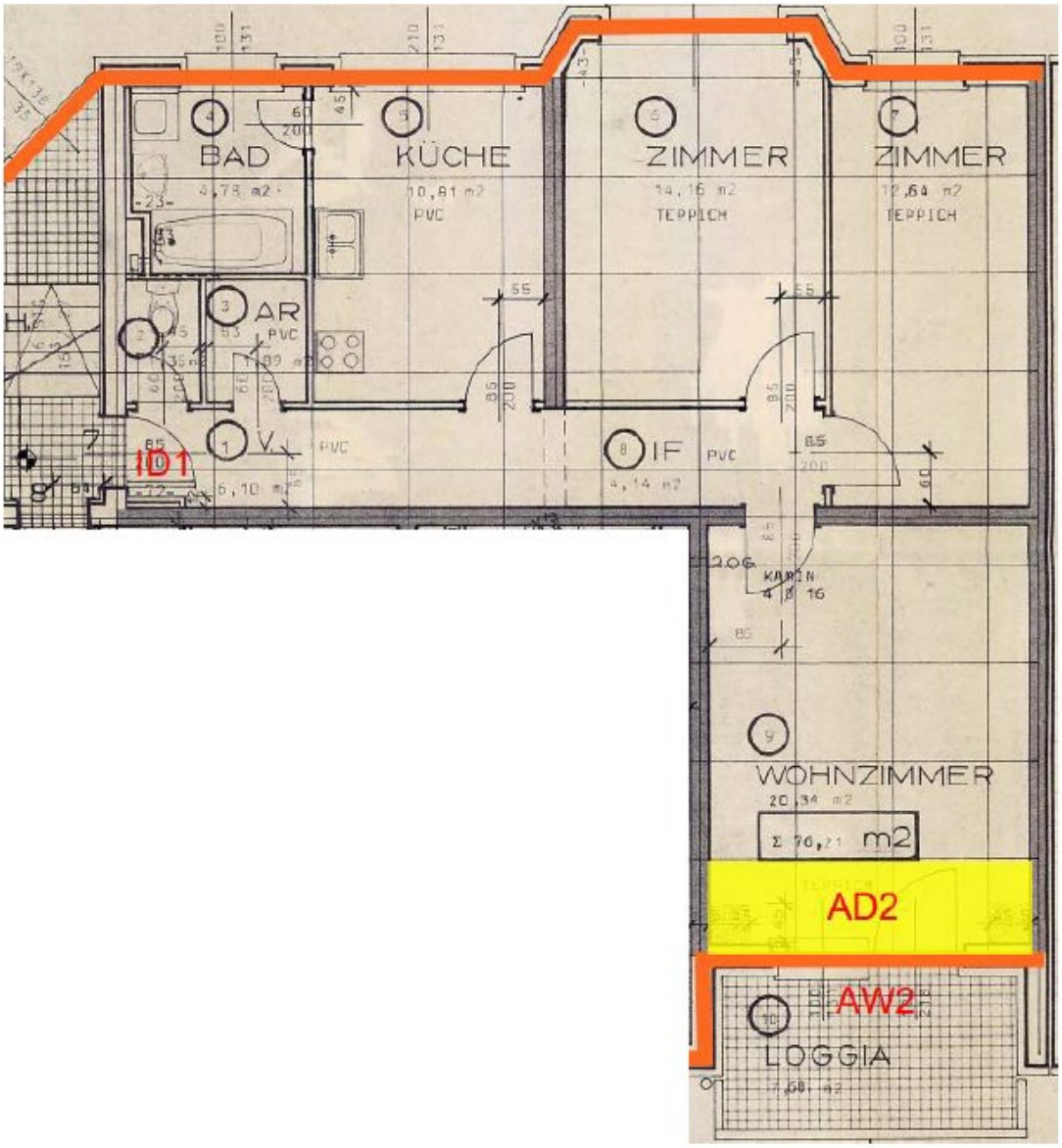
Graz, am 15.04.2024

……

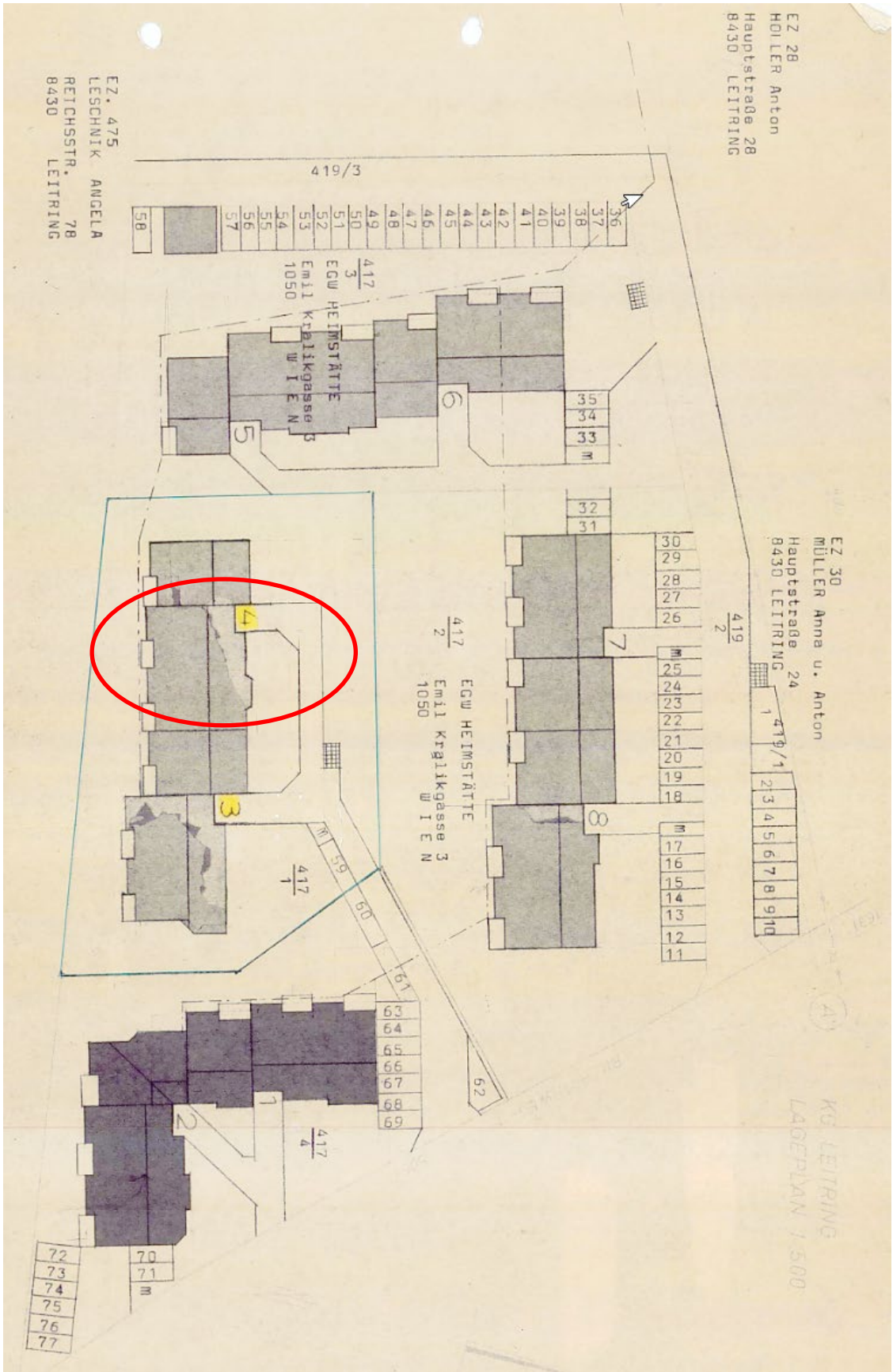
Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
(Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

4 Anhang

4.1 Pläne



Lageplan


EZ 28
HÖLLER Anton
Hauptstraße 28
8430 LEITRING
EZ. 475
LESCHNIK ANGELA
REICHSSTR. 78
8430 LEITRING
419/3
417/3
EGW HEIMSTÄTTE
Emil Kralikgasse 3
1050 WIEN
EZ 30
MÜLLER Anna u. Anton
Hauptstraße 24
8430 LEITRING
419/2
419/1
417/2
EGW HEIMSTÄTTE
Emil Kralikgasse 3
1050 WIEN
417/1
417/4
KG LEITRING
LAGEPLAN 1:500

4.2 Vorschreibung

egw

Eigentümergemeinschaft
DR.BILLROTHSIEDLUNG 3+4
UID ATU57380239
Verwalter: EGW
Andreasgasse 9
1070 Wien
HG Wien, FN 84481m

22890 019 02

HERRN
CEHIC ELVIS
DR. BILLROTH-SIEDLUNG 4/7
8435 LEITRING

Wien, 18.03.2024

VERR.NR.: 22890 019 02
ENTGELT AB 1.1.2024

OBJEKT 8435 LEITRING, DR.BILLROTHSIEDLUNG 3+4

gilt als Dauerrechnung i.S.d. UStG

ENTGELT AB 1.1.2024

	Basis USt 10%	Basis USt 20%	Betrag
Rücklage			80,78
Verwaltung	30,21		30,21
Betriebskosten	116,60		116,60
USt-Basis/Nettobetrag	**146,81**		**227,59**
Umsatzsteuer	14,68		14,68
Gesamt			**242,27**

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG
IBAN: AT77 1200 0501 3830 6089
BIC: BKAUATWW

www.egw.at Tel: 01/545 15 67-0 Fax: 01/545 15 67-40 office@egw.at

4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)

- 8 -

3 Zimmer
1 Abstellraum
1 Loggia
1 Keller

a) im Ausmaße von 78,46 m² plus 4,61 m² Nutzfläche
b) 263/10.000 Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975
c) Gesamtnutzwert 434 gem. § 5 WEG

C) 2. Obergeschoß

Wohnung Nr. 7 bestehend aus: 1 Vorraum
1 Küche
1 Bad
1 WC
3 Zimmer
1 Abstellraum
1 Loggia
1 Keller

a) im Ausmaße von 76,21 m² plus 4,61 m² Nutzfläche
b) 271/10.000 Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975
c) Gesamtnutzwert 447 gem. § 5 WEG

Wohnung Nr. 8 bestehend aus: 1 Vorraum
1 Küche
1 Bad
1 WC
2 Zimmer
1 Abstellraum
1 Loggia
1 Keller

a) im Ausmaße von 59,11 m² plus 4,61 m² Nutzfläche
b) 204/10.000 Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975