



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 25 E 24/24x

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

B-LNr. 221 mit 87/4381 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W5 sowie
B-LNr. 222 mit 8/4381 Anteilen

der EZ 4812, GB 01620 Brigittenau

Adresse: 1200 Wien, Brigittenauer Lände 146
ident Klosterneuburger Straße 127

Stichtag: 10. Jänner 2025



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 10. Jänner 2025, Tag der Befundaufnahme	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Hochwasserrisiko	14
2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
2.3.4. Anschlüsse	15
2.3.5. Kontaminationen	15
2.4. Gebäudebestand	17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	22
2.6. Objektbestand Wohnung W5	28
2.6.1. Raumprogramm	28
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	30
2.6.3. Nutzfläche	35
2.6.4. Bestandsverhältnis	36
2.7. Schlichtes Miteigentum an 8/4381 Anteilen	37
2.7.1. Nutzfläche	48
2.7.2. Bestandsverhältnis	48
2.8. Wohnbeitragsvorschreibung	48
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	48
2.10. Laufende Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft	49
2.11. Energieausweis	50
3. Gutachten	51
3.1. Bewertungsgrundsätze	51



3.2. Restnutzungsdauer	52
3.2.1. Technische Lebensdauer	52
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	53
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	53
3.3. Bewertung Wohnung.....	55
3.3.1. Ertragswertverfahren	55
3.3.2. Bodenwert	56
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	59
3.3.4. Verkehrswert B-LNr. 221 verbunden mit Wohnungseigentum an W5	64
3.3.5. Plausibilisierung Wohnung	64
3.4. Bewertung ideelle Miteigentumsanteile.....	67
3.4.1. Vergleichsdaten.....	67
3.4.2. Verkehrswert B-LNr. 222 – schlichtes Miteigentum.....	67
4. Zusammenfassung.....	68
4.1. B-LNr. 221	68
4.2. B-LNr. 222	69
5. Anmerkung.....	70
5.1. Umsatzsteuer	70
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	71
6. Fotodokumentation	72
7. Anlagen	81



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	8
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	9
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7:	medizinische Versorgung	11
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 10:	Luftbild	12
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13:	Hochwasser	14
Abb. 14:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 15:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	15
Abb. 16:	Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan	17
Abb. 17:	Lageplan	17
Abb. 18:	Ansichten/Schnitte	18
Abb. 19:	Ansichten/Schnitte neu (1)	20
Abb. 20:	Ansichten/Schnitte neu (2)	21
Abb. 21:	Wohnungsgrundriss W5 (1)	28
Abb. 22:	Wohnungsgrundriss W5 (2)	29
Abb. 23:	Wohnungsgrundriss W5 – offene Bauvorhaben	30
Abb. 24:	Situierung PKW-Stellplatz 42	37
Abb. 25:	Lage der Vergleichsobjekte	57

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, Gerichtsabteilung 25, 1020 Wien, Taborstraße 90-92, Herr Rat Mag. Rudolf Jocher, mit Beschluss vom 14. November 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Linienreich Generalplanung und
Projektmanagement GmbH
Neudorfer Straße 18
2361 Laxenburg

vertreten durch:

KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte
GmbH
Fleischmarkt 1/3. Stock
1010 Wien

Verpflichtete Partei

Mario Markovic
geb. 14.12.1995
Gerasdorfer Straße 112
1210 Wien

wegen: 6.000,00 EUR samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **25 E 24/24x**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 87/4381 Anteilen, B-LNr. 221 verbunden mit Wohnungseigentum an W5 sowie 8/4381 Anteilen, B-LNr. 222, der EZ 4812, KG 01620 Brigittenau in 1200 Wien, Brigittenauer Lände 146 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 10. Jänner 2025, Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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



1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 10. Jänner 2025, 08:00 Uhr, unter Anwesenheit von:
 - dem Bruder des Verpflichteten, der die Wohnung mit seiner Familie bewohnt
 - Frau Nadine Brezovits M.A., Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 20. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- WE-Vertrag

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Stichprobenartige Maße werden mit einem Leica Disto X4 durchgeführt. Dieses Gerät ist nicht geeicht und es sind Messtoleranzen gegeben.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 4812

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 221, 222 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 43/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 163/2025

Plombe 168/2025

Plombe 194/2025

Plombe 326/2025

Plombe 377/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3770/9 GST-Fläche 856
Bauf.(10) 579
Bauf.(20) 12
Gärten(10) 265 Brigittenauer Lände 146
Klosterneuburger Straße 127

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

221 ANTEIL: 87/4381

Mario Markovic

GEB: 1995-12-14 ADR: Klosterneuburger Straße 127/5, Wien 1200

a 4047/1982 Wohnungseigentum an W 5

b 5781/2021 IM RANG 4844/2021 Kaufvertrag 2021-09-16 Eigentumsrecht

222 ANTEIL: 8/4381

Mario Markovic

GEB: 1995-12-14 ADR: Klosterneuburger Straße 127/5, Wien 1200

a 5781/2021 IM RANG 4844/2021 Kaufvertrag 2021-09-16 Eigentumsrecht

***** C *****

225 auf Anteil B-LNR 221 222

a 5781/2021 Pfandurkunde 2021-09-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b gelöscht

253 auf Anteil B-LNR 221 222

a 2442/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (40 C 186/24z)

254 auf Anteil B-LNR 221 222

a 2706/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.000,--

samt 4 % Z seit 2023-06-23, Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z



seit 2024-04-03, Antragskosten EUR 519,73 für Linienreich
Generalplanung und Projektmanagement GmbH (FN 490936s) (25
E 24/24x)

255 auf Anteil B-LNR 221 222
a 3181/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 546/24i)

257 auf Anteil B-LNR 221 222
a 3934/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (31 C 158/24s)

260 auf Anteil B-LNR 221 222
a 4993/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1339/24f)

261 auf Anteil B-LNR 221 222
a 5231/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.224,-- samt 13,08 % Z von
2024-03-27 bis 2024-09-17 und samt 12,23 % Z seit
2024-09-18, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2024-05-14,
EUR 321,-- für
Linienreich Generalplanung und Projektmanagement GmbH
(FN 490936s)
25 E 57/24z

263 auf Anteil B-LNR 221 222
a 5582/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 914/24s)

267 auf Anteil B-LNR 221 222
a 6171/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 1002/24g)

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

Grundbuch

24.01.2025 09:46:18

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk „Brigittenau“ per Adresse Brigittenauer Lände 146 ident Klosterneuburger Straße 127. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Brigittenauer Lände – Klosterneuburger Straße – Adalbert-Stifter-Straße.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Brigittenauer Lände verläuft entlang des Donaukanals, beginnt im Süden im 2. Bezirk bei der Oberen Donaustraße und endet im Norden im 20. Bezirk beim Anschluss der A22 Donauufer Autobahn. Sie wird entlang der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Das linke Donaukanalufer wurde 1868 so benannt; an der Lände legten die flussabwärtsfahrenden Donauschiffe an.

Die Klosterneuburger Straße verläuft vom Gaußplatz, der am westlichen Ende des „Augarten“ liegt, bis zur Brigittenauer Lände im Norden und ist in beide Richtungen befahrbar. Sie wurde 1867 benannt unter Bezugnahme auf die Tatsache, dass die gesamte Umgebung jahrhundertlang zum Grundbesitz des Stifts Klosterneuburg gehört hatte.

Die Klosterneuburger Straße, eine der ältesten Verkehrsadern der Brigittenau, stellte seit alters her die Verkehrsverbindung nach Klosterneuburg; es blieb bis in die Gegenwart ihre Bedeutung erhalten. Deutlich lassen sich die verschiedenen Verbauungsphasen erkennen. Anfang der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts setzte die Verbauung zwischen Mathildenplatz (Gaußplatz), Klosterneuburger Straße, Treustraße und Othmargasse mit fast durchwegs dreistöckigen Wohnhäusern ein, die durch den Brigittenauer Bauverein und die Allgemeine Österreichische Baugesellschaft errichtet wurden. 1873-1876 wurde die Wohnbauzeile an der Klosterneuburger Straße und der Gerhardusgasse in zunehmendem Maße verdichtet, ebenso entlang von Wallenstein- und Jägerstraße.

Anfang der 1880er Jahre entstanden im Äußeren und Inneren Zwischenbrücken sowie in der inneren Brigittenau große Privatbetriebe (Klosterneuburger Straße, Treustraße, Rauscherstraße und andere). Ende des 19. Jahrhunderts ließ die Stoßkraft der Verbauung in den Randsektoren deutlich nach. Die Masse der Wohnhäuser an der Klosterneuburger Straße besitzen



späthistoristische Fassaden, in zunächst verbliebenen Baulücken solche des Jugendstils. In der Ersten Republik drang die Verbauung bis zur Adalbert-Stifter-Straße vor, wogegen die Bezirksteile westlich von dieser erst in den 1950er Jahren entstanden (lose Blockbauweise).

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs werden bei der Brigittenauer Lände nur einzelne Häuser, jedoch nicht das bewertungsgegenständliche, erwähnt. Die Klosterneuburger Straße wird wie folgt beschrieben:

KLOSTERNEUBURGER STRASSE. Eine der ältesten Straßenzüge des Bezirks. Streng- und späthistorische 4-5geschossige Zinshäuser 4. V. 19.-A. 20. Jh., z. T. in Zeilenverbänden: Nr. 1, 3, 5, 11-13, 15, 16, 17, 18, 19, 26-28; Nr. 40, Nr. 42, 43, 44, 48, Nr. 50, Nr. 58, 60, Nr. 61 und 63 secessionistisch; Nr. 62, 64, 65, 67, 68, 71, 73, 75, 87, 89, 91; Nr. 115-117.

Der 20. Wiener Gemeindebezirk „Brigittenau“ erstreckt sich über ungefähr 6 km² und hat rund 84.000 Einwohner. Er liegt zwischen der Donau und dem Donaukanal; südöstlich – ebenfalls auf dieser „Insel“ – befindet sich der 2., Leopoldstadt. Im Osten – am linken Donauufer – grenzt der 21., Floridsdorf an. Westlich – am gegenüberliegenden Ufer des Donaukanals – liegen die Bezirke 9., Alsergrund und 19., Döbling. Die zwei ehemaligen Gemeinden Brigittenau und Zwischenbrücken bilden den heutigen Bezirk; der Name Brigittenau leitet sich von der 1650 erbauten Brigittakapelle ab. Ein markanter Punkt im Bezirk ist heute der „Millenium Tower“ mit seinem Einkaufszentrum.

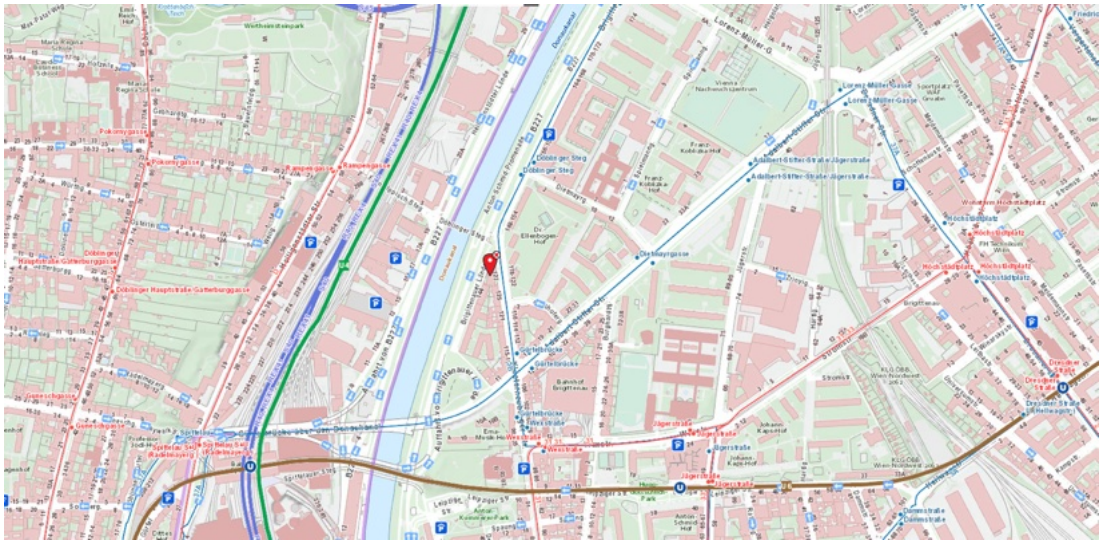
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung haben die Straßenbahnlinie 31 und die Autobuslinien 5B und 37A eine Haltestelle. Nach wenigen Gehminuten kann die U-Bahnhaltestelle „Jägerstraße“ der Linie U6 erreicht werden.

Die Autobuslinie **5B** beginnt im 2., Praterstern (U1 und U2 sowie S-Bahn) und fährt über die Taborstraße, den Walleinsteinplatz, die Jägerstraße weiter zur Klosterneuburger Straße um bis zur Endstelle 19., Heiligenstadt (U4 und S-Bahn) zu gelangen. Die Straßenbahnlinie **31** beginnt in 1., Schottenring (U2 und U4), streift den nordwestlichen Teil des 2. Bezirkes, quert den 20. Bezirk, überquert die Donau auf der Floridsdorfer Brücke und fährt die Brünner Straße entlang bis nach 21., Stammersdorf. Die Route der Autobuslinie **37A** beginnt im 19. Bezirk, Dänestraße, verläuft entlang der Grenze zwischen dem 19. und 18. Bezirk sowie entlang der Grenze zwischen dem 19. Bezirk und dem 9. Bezirk. Auf Höhe Spittelau / Adalbert-Stifter-Straße quert die Route den Donaukanal in den 20. Bezirk und endet dort bei der Engerthstraße/Traisengasse.

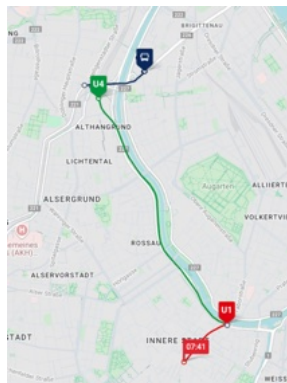


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



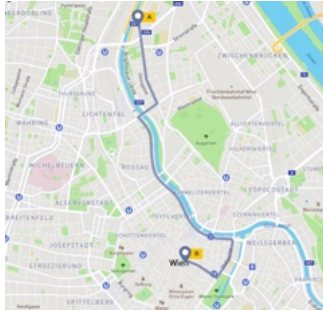
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 25 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Die Brigittenauer Lände wird als Einbahn geführt, die Klosterneuburger Straße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Parkraumsituation ist schwierig. Der 20. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Klosterneuburger Straße.

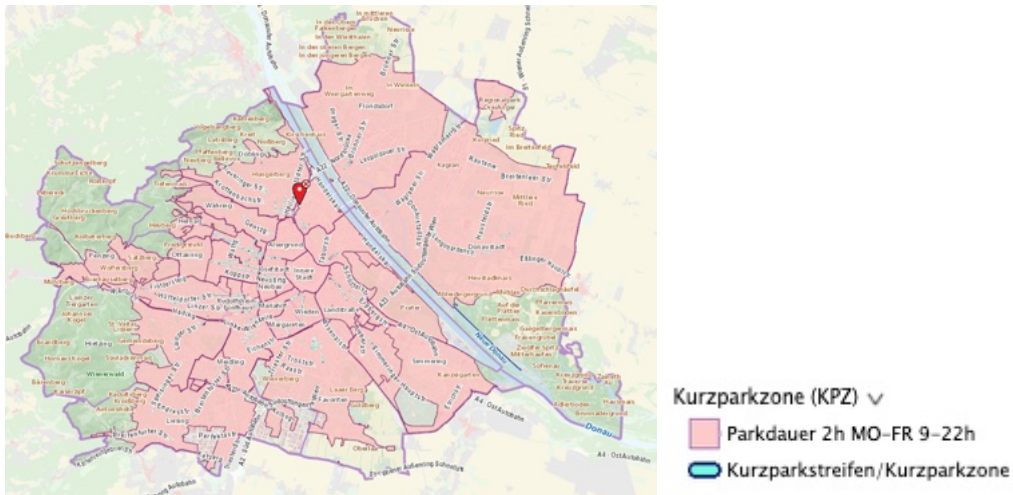
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,0 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Über die Brigittenauer Lände wird die Nordbrücke und somit die direkte Anbindung an die A 22 Donauuferautobahn erreicht. Der Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	25 Min.	5,0 km
Westbahnhof	k.A.	20 Min.	6,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	30 Min.	8,5 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	25 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	50 Min.	22,0 km

2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs sind auf der Klosterneuburger Straße und der Adalbert-Stifter-Straße vorhanden.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Anton Kummerer Park und der Hugo-Gottschlich Park.

Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Klosterneuburger Straße 118.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

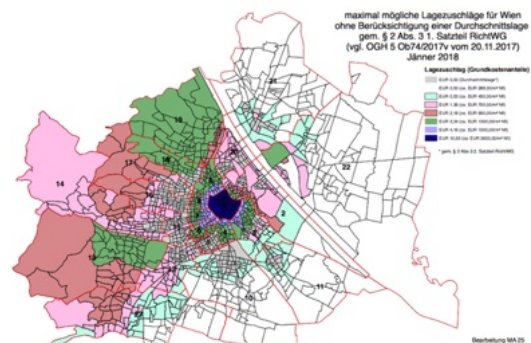
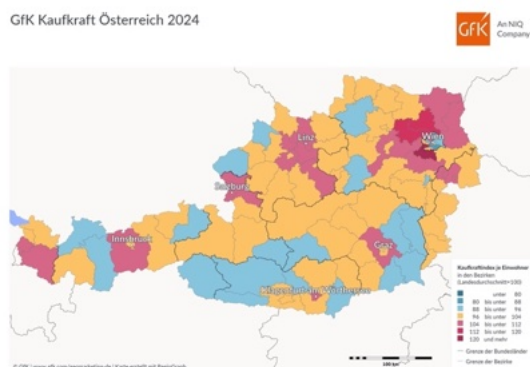
Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA

Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Brigittenauer Lände gegen Westen bzw. in Richtung Klosterneuburger Straße gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu waagrecht und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 856 m² ausgewiesen.

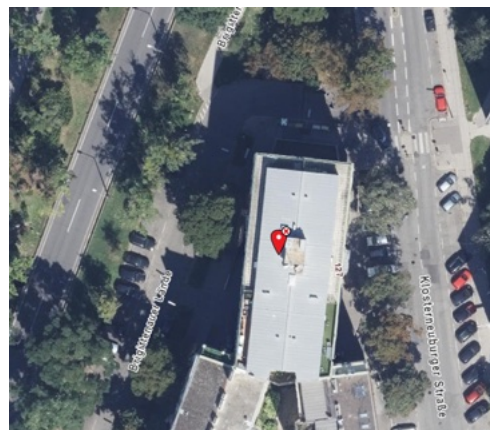
***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/9		GST-Fläche	856	
		Bauf. (10)	579	
		Bauf. (20)	12	
		Gärten(10)	265	Brigittenauer Lände 146
				Klosterneuburger Straße 127
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				
***** A2 *****				

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

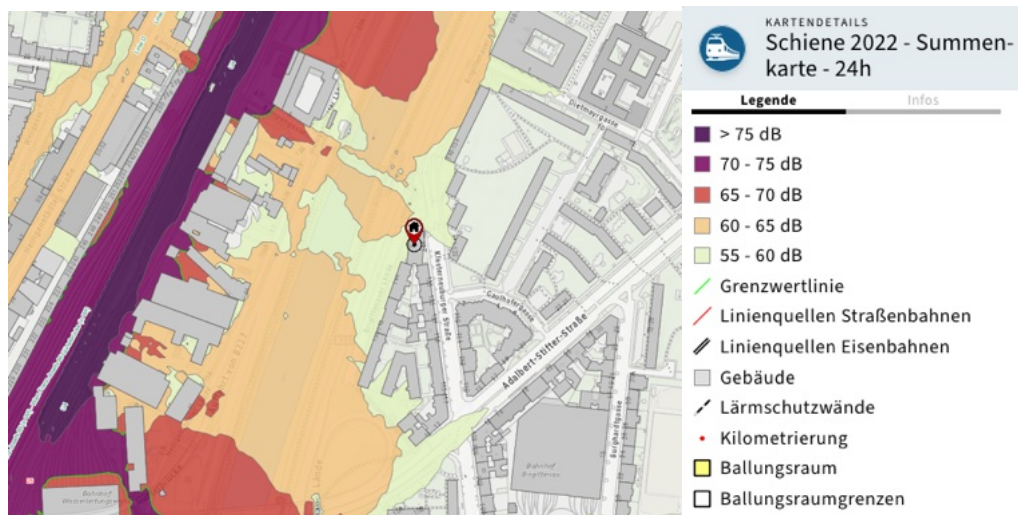


Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: BMLFUW

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



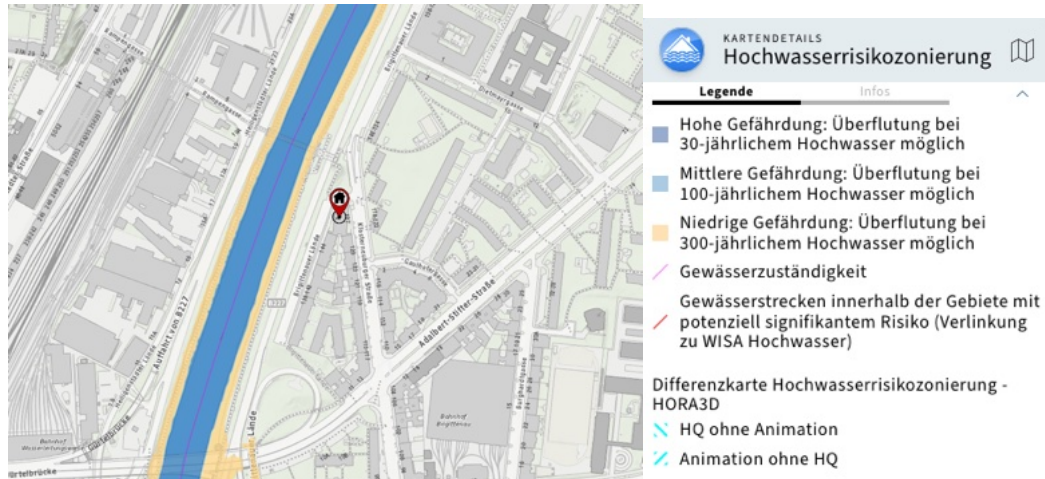
Quelle: BMLFUW

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig gemäß der Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (65-70 dB bzw. >75 dB) gegeben.



2.3.2. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasser

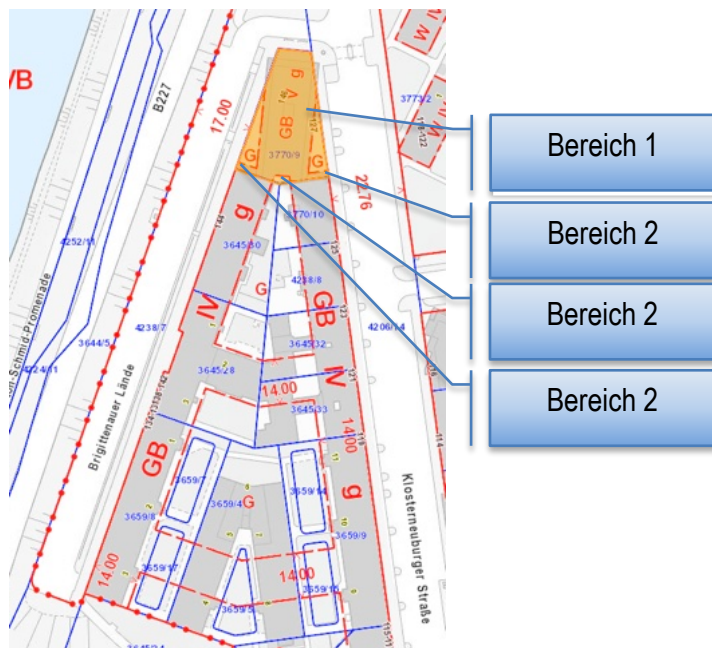


Quelle: www.hora.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich gemäß www.hora.gv.at nicht in einer Hochwasserrisikozone.

2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Bereich 1:

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse V
- geschlossene Bauweise

Bereich 2:

- gärtnerische Ausgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

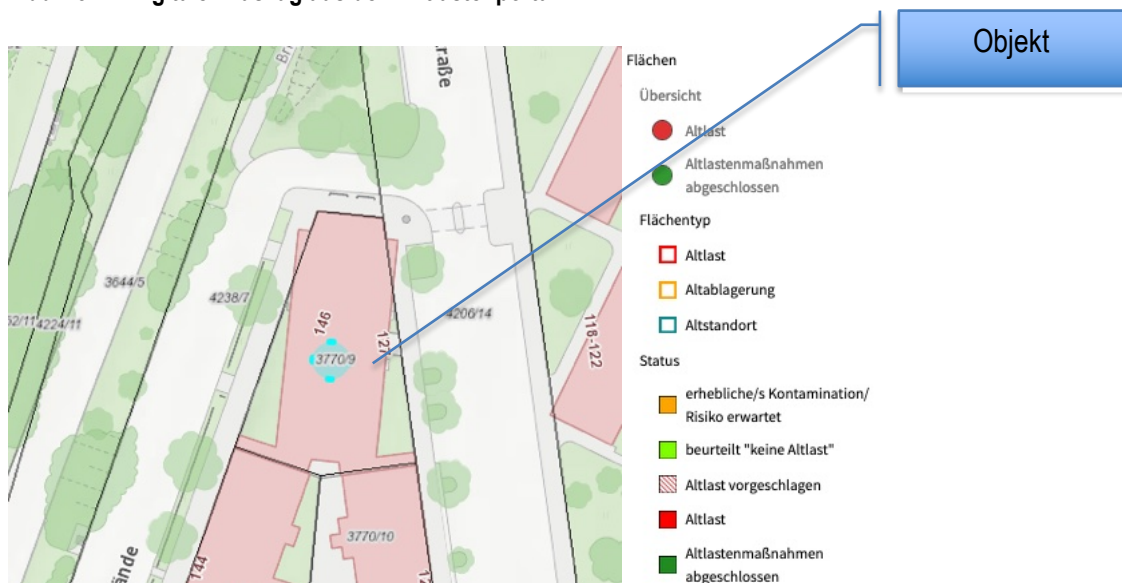
2.3.4. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.5. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at



Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

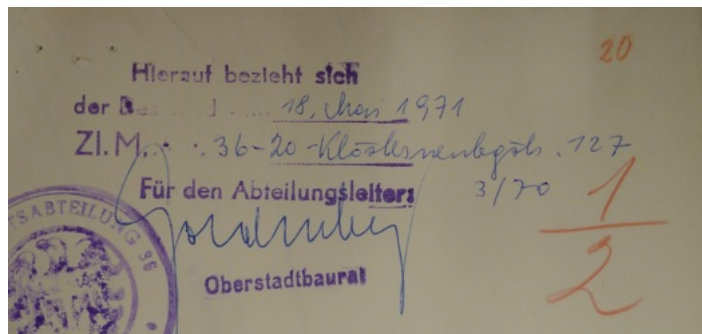


2.4. Gebäudebestand

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt W5 befindet sich im 1. Obergeschoss eines in den Jahren um 1971-1975 errichteten Gebäudes. Das Gebäude verfügt über ein Keller- und Erdgeschoss, 8 Obergeschosse und ein Terrassengeschoss.

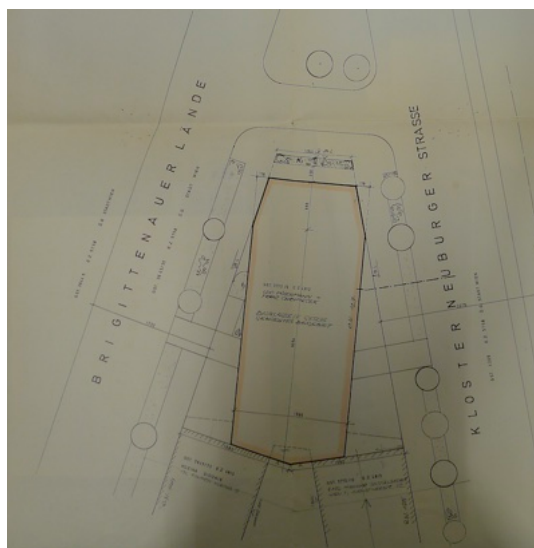
Bei der B-LNr. 222 handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem KFZ-Stellplatz, der im Kellergeschoss der Liegenschaft situiert ist.

Abb. 16: Datumsvermerk am ursprünglichen Einreichplan



Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 17: Lageplan

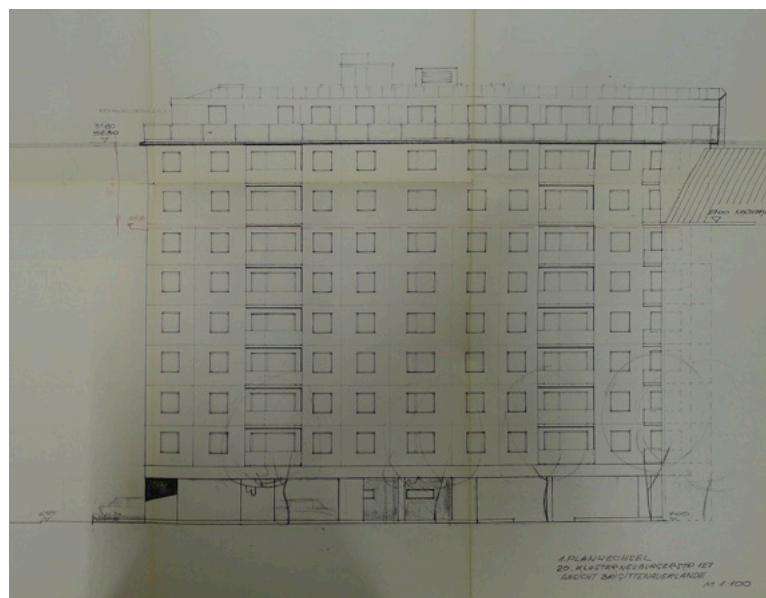
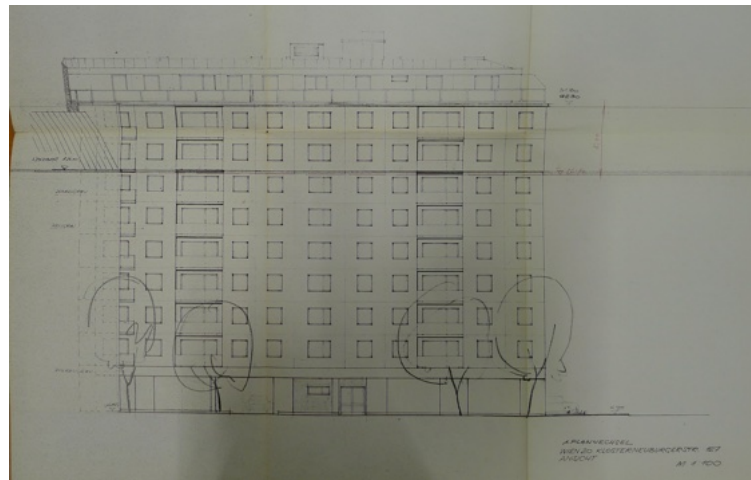


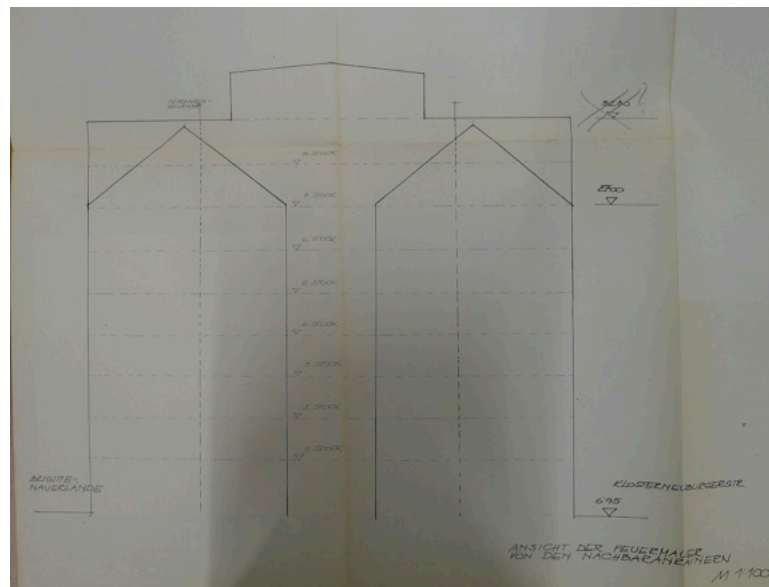
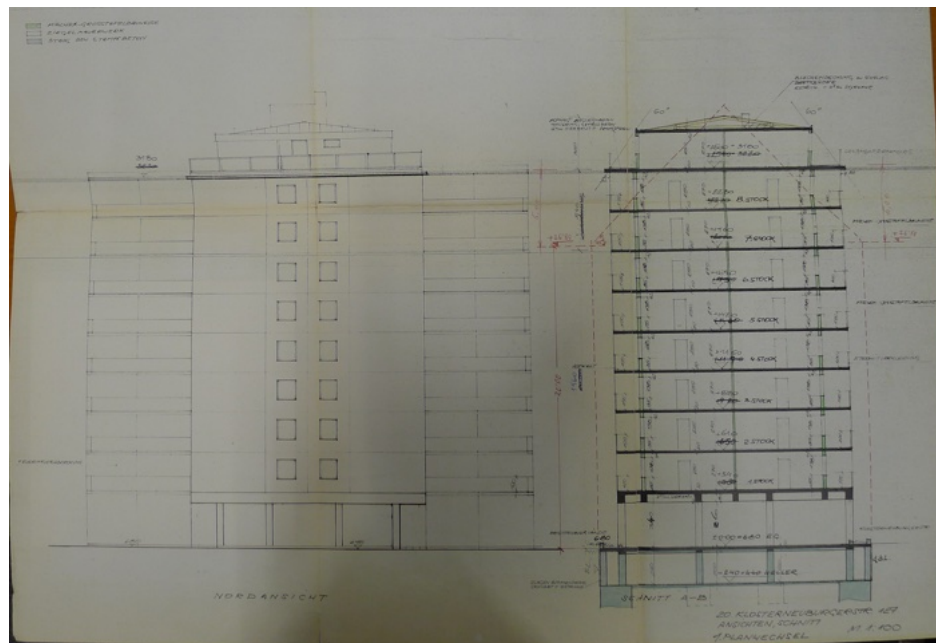
Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)



Die Liegenschaft wird von der Klosterneuburger Straße über eine doppelflügelige Metalltür mit Glaseinsatz betreten. Die Zufahrt zur Garage erfolgt ebenfalls über die Klosterneuburger Straße. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen und gepflegten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich werden augenscheinlich laufend instand gehalten.

Abb. 18: Ansichten/Schnitte

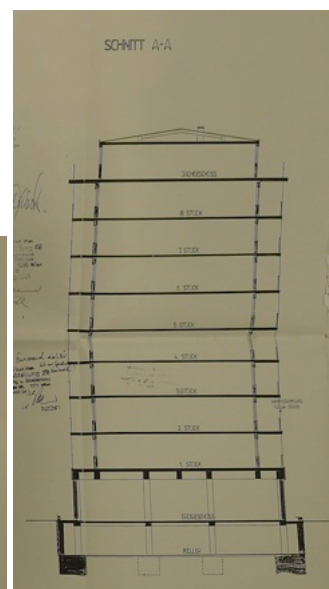
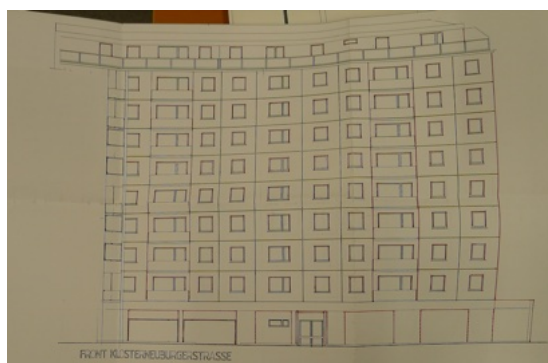
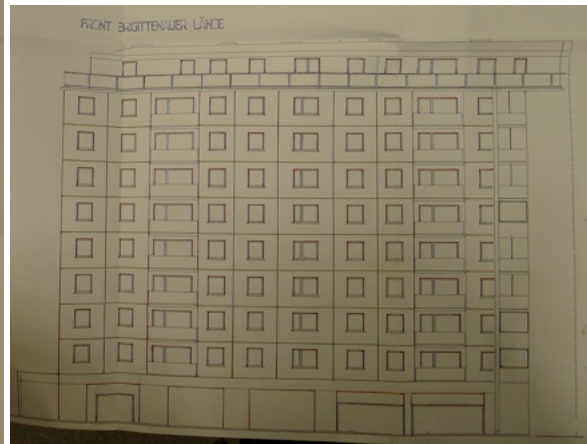
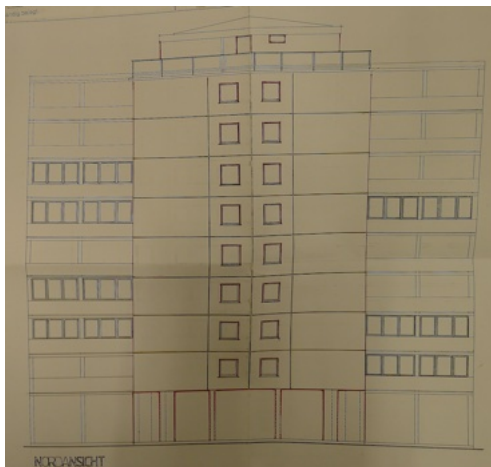




Quelle: Bauakt MA 37 (1. Planwechsel, genehmigt am 13. Dezember 1971)

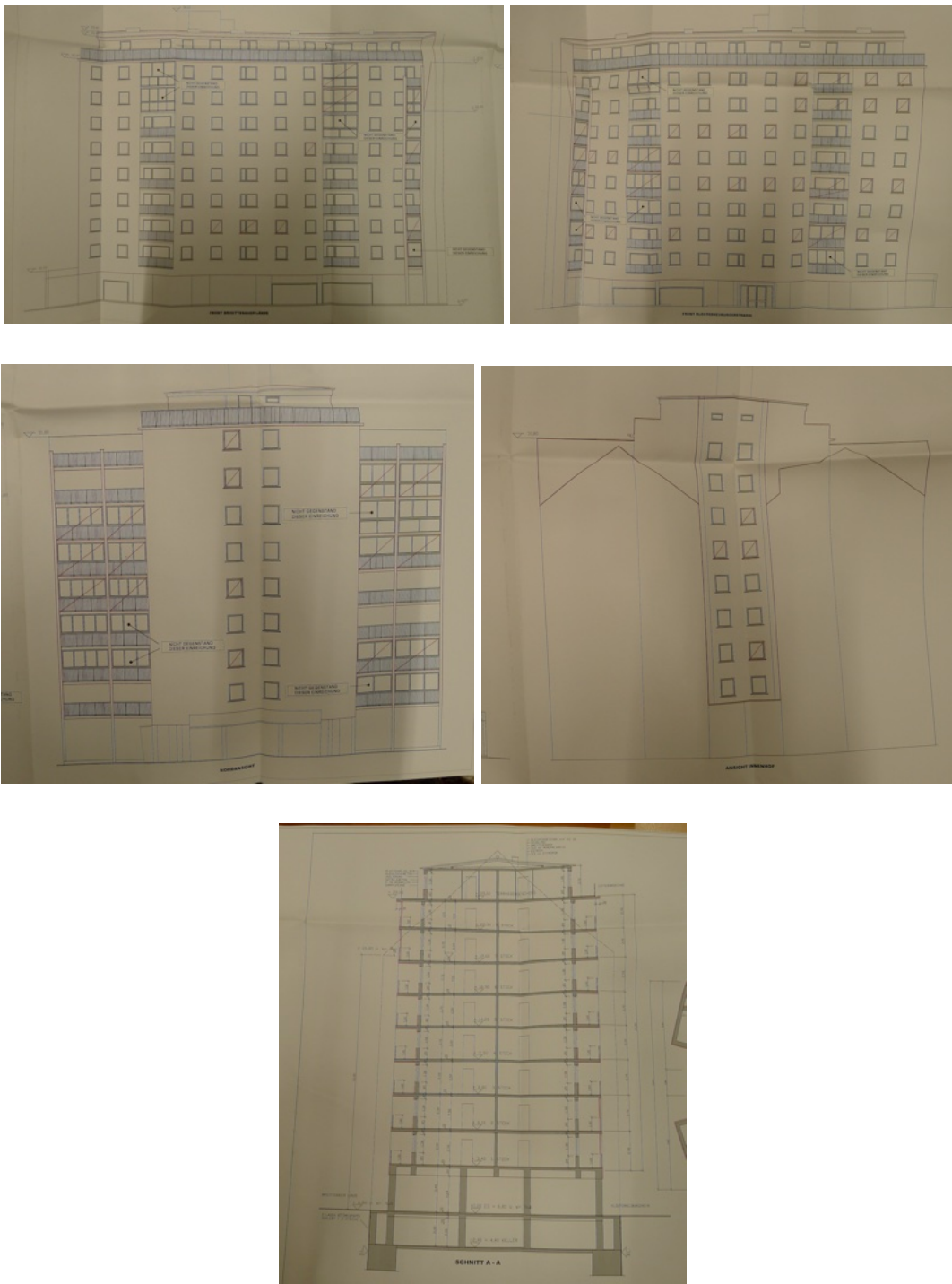


Abb. 19: Ansichten/Schnitte neu (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 16. Oktober 2007)

Abb. 20: Ansichten/Schnitte neu (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan Thewosan-Sanierung, genehmigt am 13. Oktober 2003)

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.



Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich, gepflegt
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. – 8. Obergeschoss Terrassengeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Metalltür mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	einläufige Treppe
Stiegenhaus:	Terrazzo
Geländer:	Metallgeländer mit Metallhandlauf
Bodenbeläge:	Terrazzo
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	vorhanden, fährt in das Kellergeschoss

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit ein offenes Bauvorhaben, das die bewertungsgegenständliche Wohnung betrifft:

- Bearbeitungsbogen § 62, vom 02. Februar 2006



St. P. 17 (Termin 11.01.2006)

Einlegen Reg.,
Kopie mit Z-Plänen z. Konsens

EZ 4812/4
KG BRÄUNIGAU

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37/23- VBsternen Bayr. St. 127/01397-1/06

Baueinreichung:

Eingereicht am: -2. FEB. 2006 ☐ gleichz. Baubeginn angez.

☒ Bauanzeige vollständig belegt
☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag Frist:
Nachreichung erfolgt

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

☒ Bauanzeige vollständig belegt 02.02.2006

Frühest möglicher Baubeginn: 02.02.2006 ☐ Schutzzone

AV: 03.02.2006

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 71

☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.

☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
☐ Baueinstellung erforderlich
☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☐ Ausstehende Abgaben und Gebühren werden mittels eBezahlen vorgeschrieben (siehe beil. Berechnungsblatt)

Der/Die Sachbearbeiter/in: Für den Abteilungsleiter:



BEARBEITUNGSBOGEN § 62					
<u>Baubeginn:</u> Baubeginn angezeigt für Überprüfung erfolgte am: Baubeginn tatsächlich erfolgt: ☐ ja ☐ nein Mitteilung erfolgte am: Baueinstellung erfolgt (wegen Unvollständigkeit, Zurückweisung bzw. Untersagung)					
<u>Fertigstellungsmeldung:</u> Fertigstellungsmeldung eingelangt ☐ Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt Verbesserungsauftrag Frist: Nachreichung erfolgt ☐ Fertigstellungsmeldung vollständig belegt					
<u>Baustatistik:</u> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 20px; text-align: center;">☐</td><td>Baustatistik erstellt</td></tr><tr><td style="text-align: center;">☐</td><td>für Baustatistik nicht relevant</td></tr></table>		☐	Baustatistik erstellt	☐	für Baustatistik nicht relevant
☐	Baustatistik erstellt				
☐	für Baustatistik nicht relevant				
<u>Bauanzeige abgeschlossen</u> Der/Die Sachbearbeiter/in: Datum: Für den Abteilungsleiter: Datum:					



MAGISTRAT DER STADT WIEN

- 5. OKT. 2010

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Bezirksstelle für den 2. und 20. Bezirk

Dresdner Straße 82, 1. Stock

A - 1200 Wien

Telefax: (+43 1) 4000-99-02500 Telefon: (+43 1) 4000-02500

e-mail: 2.20@ma37.wien.gv.at

www.bauen.wien.at

MA 37/20 – Klosterneuburger Straße 127/04397-2-1/2006

Wien, 1. Oktober 2010

20. Bezirk, Klosterneuburger Straße ONr. 127

EZ 4812 der Kat.-Gemeinde Brigittenau

NICHTERFÜLLTE VERPFLICHTUNG - MAHNUNG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Es wurde am 1. Oktober 2010 festgestellt, dass zur Bauanzeige vom 2. Februar 2006, Zl.: MA 37/20 – Klosterneuburger Straße 127/04397-1/06 (1. Stock, Top 5), noch keine **Fertigstellungsmeldung** (Verwaltungsabgabe EUR 22,-) abgegeben wurde:

Die Baubehörde macht Sie darauf aufmerksam, dass sie verpflichtet ist, gegen Sie ein Verwaltungsstrafverfahren einzuleiten, wenn Sie diese Verpflichtung nicht **innerhalb von 2 Wochen** nach Zustellung dieser Mahnung erfüllen.

Ergeht an:

- 1.) Herrn Zeljko Markovic, Klosterneuburger Straße 127/5, 1200 Wien, als Bauwerber, unter Anschluss des Formulars „Fertigstellungsmeldung“ und Kopie des Plankopfes

In Abschrift an:

- 2.) MA 37/20 - zur Überwachung
- 3.) zum Akt

Die Sachbearbeiterin:

Molnar Karin

Tel. 4000/20522 DW

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Bruckner

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

www.bauen.wien.at

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr, Pläneinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150



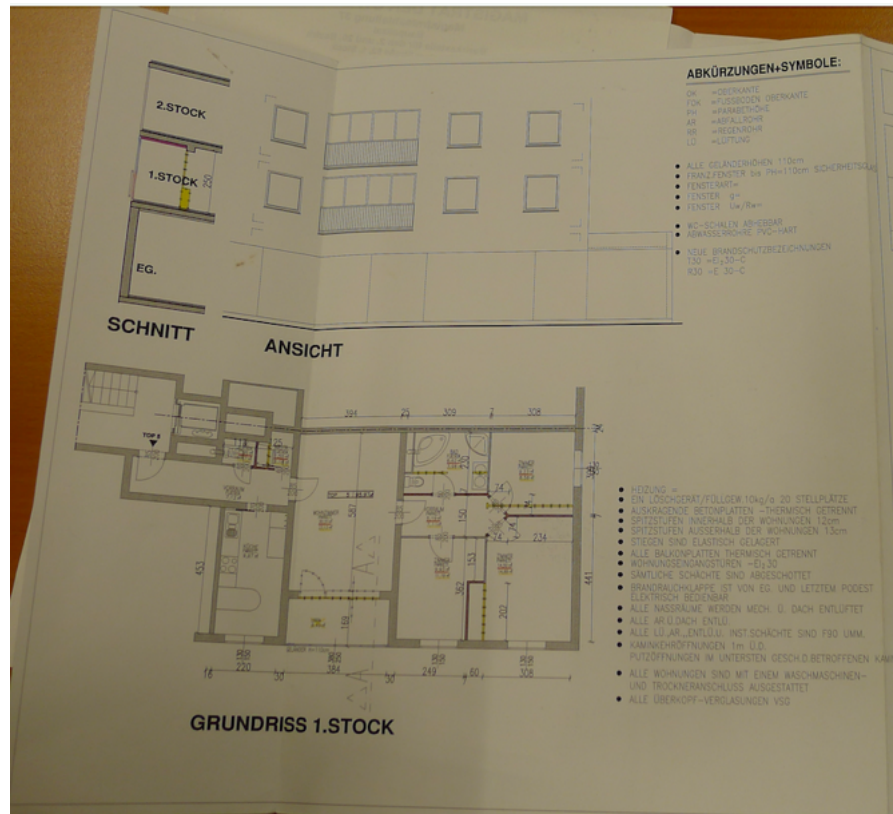
mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

PLANART: EINREICHPLAN		PLANNR: 001
FÜR DEN EINBAU EINER LOGGIAVERGLASUNG U. UMBAUARBEITEN		
PROJEKT: KLOSTERNEUBURGERSTR.127/5 A-1200 WIEN		
INHALT: GRUNDRISS ANSICHT, SCHNITT		VERGEBÜHR gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührengesetz 1957
GST. NR.: xxx	E.Z.: xxx	KAT. GEM.: BRIGITTENAU
CODE NR.:	MAßSTAB: 1:100	

MARKOVIC ZELJKO KLOSTERNEUBURGERSTR.127/5 A-1200 WIEN 	MARKOVIC ZELJKO KLOSTERNEUBURGERSTR.127/5 A-1200 WIEN 	DATUM: 01.02.05
BAUWERBER :	GRUNDEIGENTÜMER :	A B C
		PARIE
PLANVERFASSER : +	BAUFÜHRER :	- BESTAND - ABBRUCH - BETON - STAHLBETON - GIPS - WDF - HOLZ

Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei		Magistratsabteilung 19
Dieses Bauvorhaben ist gem. § 70 BO bewilligt.		Zahl: 8.10/1135/06
MA 37/25-Klosterneuburger Str.		Beilagen:
Wien, 3.2.06		EING.: - 8. FEB. 2006
FÜR den Abteilungsleiter: 127/04397-1/06		AUSGANG 17. FEB. 2006
BEHÖRDE:		
Dipl.-Ing. Fredl Oberbauleiter		



Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Baubewilligung für den Neubau eines Kleinwohnungshauses, vom 18. Mai 1971
- Bescheid – Bauabänderungen vor der Bauausführung, vom 13. Dezember 1971
- Bescheid – Bauabänderungen vor der Bauausführung, vom 15. Juni 1972
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 17.967; Baubewilligung, vom 16. August 1973
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Baubewilligung, vom 13. Dezember 1973
- Bescheid – Personenaufzug Nr. 17.967; Benützungsbewilligung, vom 20. Dezember 1974
- Bescheid – Benützungsbewilligung, vom 24. Jänner 1975
- Bescheid – Ölfeuerungsanlage; Kenntnisnahme der Abtragung, vom 14. Juni 1991
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Errichtung einer Vollwärmeschutzfassade; Baubewilligung, vom 10. Mai 1995
- Fertigstellungsanzeige, vom 16. Oktober 2007

2.6. Objektbestand Wohnung W5

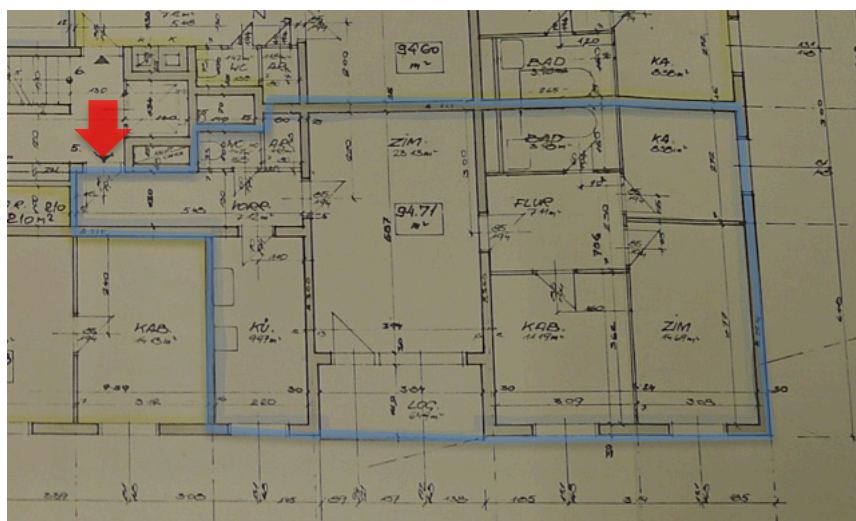
Das Objekt ist im 1. Obergeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, einen Abstellraum, eine Küche, vier Zimmer, einen Gang und ein Badezimmer mit WC. Sie ist zur Gänze straßenseitig in Richtung Klosterneuburger Straße ausgerichtet. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung (Fernwärme) und Radiatoren in allen Räumen außer dem Abstellraum.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden. Hinsichtlich eines Kellerabteils liegen keine Informationen vor.

2.6.1. Raumprogramm

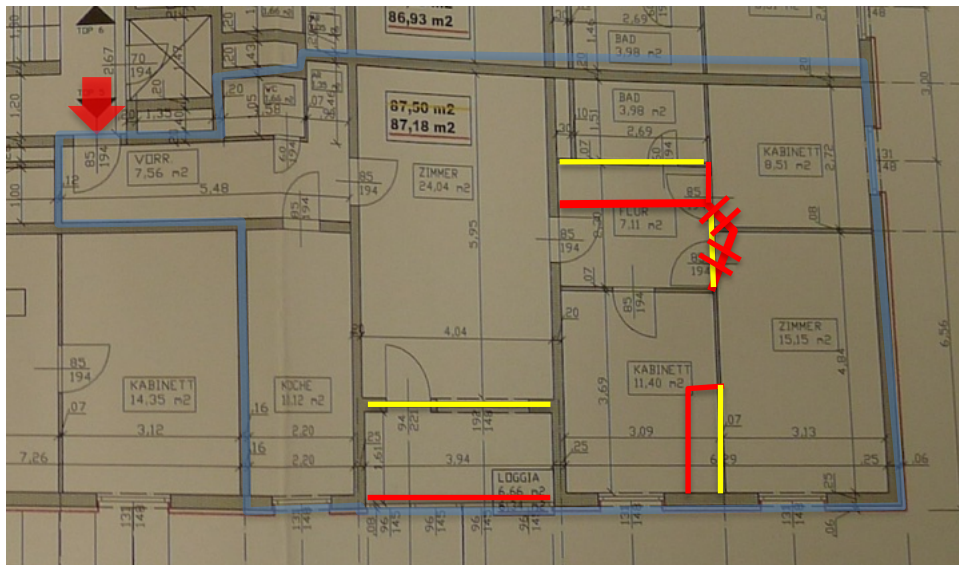
1.	Vorraum	6.	Gang
2.	WC	7.	Zimmer 2
3.	Abstellraum	8.	Zimmer 3
4.	Küche	9.	Zimmer 4
5.	Zimmer 1	10.	Bad mit WC

Abb. 21: Wohnungsgrundriss W5 (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 24. Jänner 1975)

Abb. 22: Wohnungsgrundriss W5 (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan Thewosan-Sanierung, genehmigt am 13. Oktober 2003)

Der Istzustand stimmt weder mit dem Konsensplan aus 1975 noch mit jenem aus 2003 überein. In natura wurde die Loggia verschlossen und in den Wohnungsverband integriert und die innere Raumeinteilung im Bereich der Zimmer verändert.

Es gibt jedoch bei der Baubehörde derzeit ein offenes Bauvorhaben, das die bewertungsgegenständliche Wohnung betrifft. Dieser Grundriss der offenen Bauvorhaben entspricht in etwa dem Ist-Zustand, außer bei der Loggia, diese ist auch im Plan der offenen Bauvorhaben nicht geschlossen.



Abb. 23: Wohnungsgrundriss W5 – offene Bauvorhaben



Quelle: MA 37 offene Bauvorhaben (Einreichplan, genehmigt am 03. Februar 2006)

Der Istzustand stimmt mit dem Plan der bei der Baubehörde offenen Bauvorhaben überwiegend überein, außer dass die Loggia als nicht verbaut eingezeichnet ist.

2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einfügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	WC, Abstellraum, Küche, Zimmer 1		
Zustand:	gut		



Raum:	Küche		
Türe:	Holzschiebetür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, Spots		
Fenster:	1 straßenseitiges Kunststoffisolierglasfenster in Richtung Klosterneuburger Straße		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Einbauküche mit Herd, Abwasch, Dunstabzug		
Zustand:	gut		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Hänge-WC, Lüftung		
Zustand:	gut		



Raum:	Abstellraum		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden – aufgrund von Fahrnisablagerungen nur eingeschränkt zugänglich		
Ausstattung:	Waschmaschinenanschluss		
Zustand:	gut		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	offener Durchgang vom/zum Vorraum, einflügelige Holztür vom/zum Gang		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, Spots		
Fenster:	1 straßenseitiges französisches Kunststoffisolierglasfenster in Richtung Klosterneuburger Straße		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Vorraum, Gang		
Zustand:	gut		



Raum:	Gang		
Türe:	einflügelige Holztür vom/zum Zimmer 1-4 bzw. Bad mit WC		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, Spots		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Zimmer 1-4, Bad mit WC		
Zustand:	gut		

Raum:	Bad mit WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt, Spots – teilweise Putzschäden vorhanden		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Sprossenradiator		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Fäkalienhexler, Lüftung		
Zustand:	durchschnittlich – teilweise Gebrauchsspuren ersichtlich		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Kunststoffisolierglasfenster in Richtung Klosterneuburger Straße		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	gut		

Raum:	Zimmer 3		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Kunststoffisolierglasfenster mit Vergitterung in Richtung Klosterneuburger Straße		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	gut – im Rahmen der Befundaufnahme wurde stichprobenartig die Raumhöhe vermessen – diese beträgt 2,463 m		



Raum:	Zimmer 4		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Kunststoffisoliertglasfenster in Richtung Klosterneuburger Straße		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	gut		

2.6.3. Nutzfläche

Gemäß der Nutzwertberechnung vom 18. Mai 1979 weist die Wohnung eine Fläche von 94,71 m² (inkl. Loggia) auf. Die Loggia wurde in natura in den Wohnungsverband integriert und baulich geschlossen.

Geschoß / T.Nr.	Bestandgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel-Gesamt- Nutzwert
I/1	Whg.	53,42	Hauswart	
I/2	Whg.	84,97	0,90	76,47
	(Logg.)	10,45	0,45	4,70
	(Logg.)	5,84	0,45	2,63
		101,26	(0,83)	84 84
I/3	Whg.	83,85	0,95	79,66
	(Logg.)	10,24	0,48	4,92
	(Logg.)	5,87	0,48	2,82
		99,96	(0,87)	87 87
I/4	Whg.	52,83	0,95	50
I/5	Whg.	88,22	0,95	83,81
	(Logg.)	6,49	0,48	3,12
		94,71	0,92	87 87

Quelle: Nutzwertberechnung vom 18. Mai 1979



In weiterer Folge wird von dieser Fläche ausgegangen. Die Flächensumme des Bestandsplans aus 1975 ergibt ebenfalls ein Ausmaß von 94,71 m². Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächensumme der einzelnen Räume gemäß dem Einreichplan der offenen Bauvorhaben von dieser Fläche abweicht (95,97 m²). In weiterer Folge wird von der Fläche gem. Nutzwertgutachten (94,71 m² ausgegangen).

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.4. Bestandsverhältnis

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist an den Bruder des Verpflichteten vermietet. Der Mietvertrag wurde durch den Vater des Verpflichteten am 11.05.2025 per Mail übermittelt. Laut dessen telefonischer Auskunft ist der Stellplatz nicht mitvermietet, sondern wird vom Verpflichteten selbst genutzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Mietvertrag im Jahr 2020 zwischen dem Verpflichteten und dem Mieter abgeschlossen wurde, der Verpflichtete jedoch erst im September 2021 die Wohnung erworben hat.

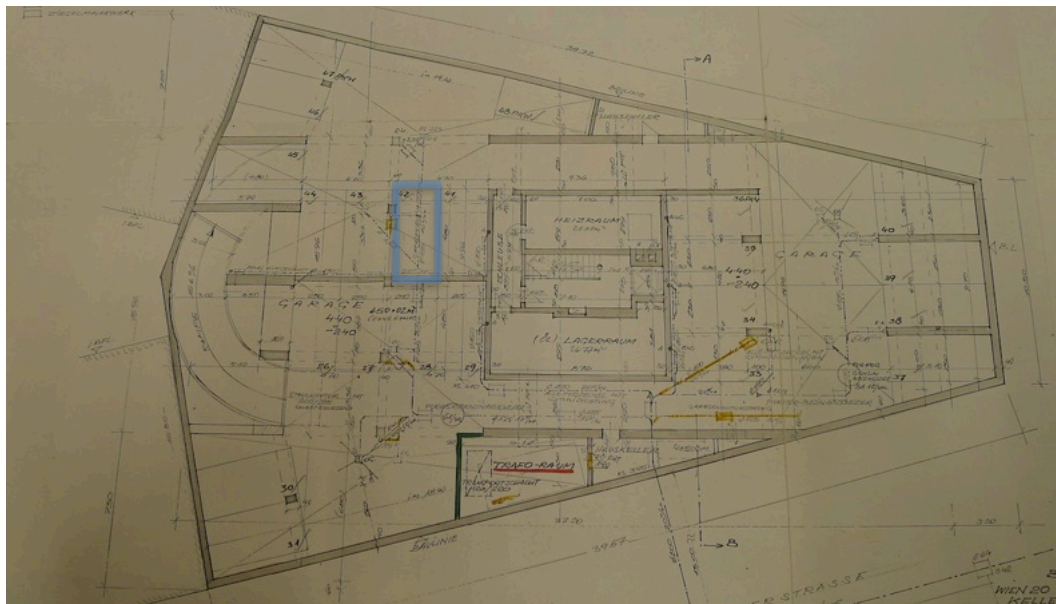
Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 5, bestehend aus 4 Zimmer, Küche, Badezimmer, Toilette, Wohnfläche ca. 100 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. September 2020
Vereinb. Hauptmietzins	Bruttomietzins EUR 600,00 setzt sich zusammen aus: Hauptmietzins EUR 315,00 Betriebskosten (inkl. UST) EUR 285,00
Indexierung	nicht vereinbart
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 3.000,--
Sonstiges	Untervermietung ist mit Zustimmung des Vermieters grundsätzlich erlaubt

2.7. Schlichtes Miteigentum an 8/4381 Anteilen

Laut Aussage des anwesenden Bruders des Verpflichteten handelt es sich bei diesen Miteigentumsanteilen um den Stellplatz 42 in der Garage des Kellergeschosses. Es handelt sich dabei um einen befestigten Stellplatz. Die Garagenzufahrt besteht von der Klosterneuburger Straße.

Abb. 24: Situierung PKW-Stellplatz 42



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 24. Jänner 1975)

Im Kaufvertrag der Voreigentümer ist im Grundbuchsauszug folgende Urkunde bzw. folgender Hinweis zu den 8/4381 Anteilen erwähnt:

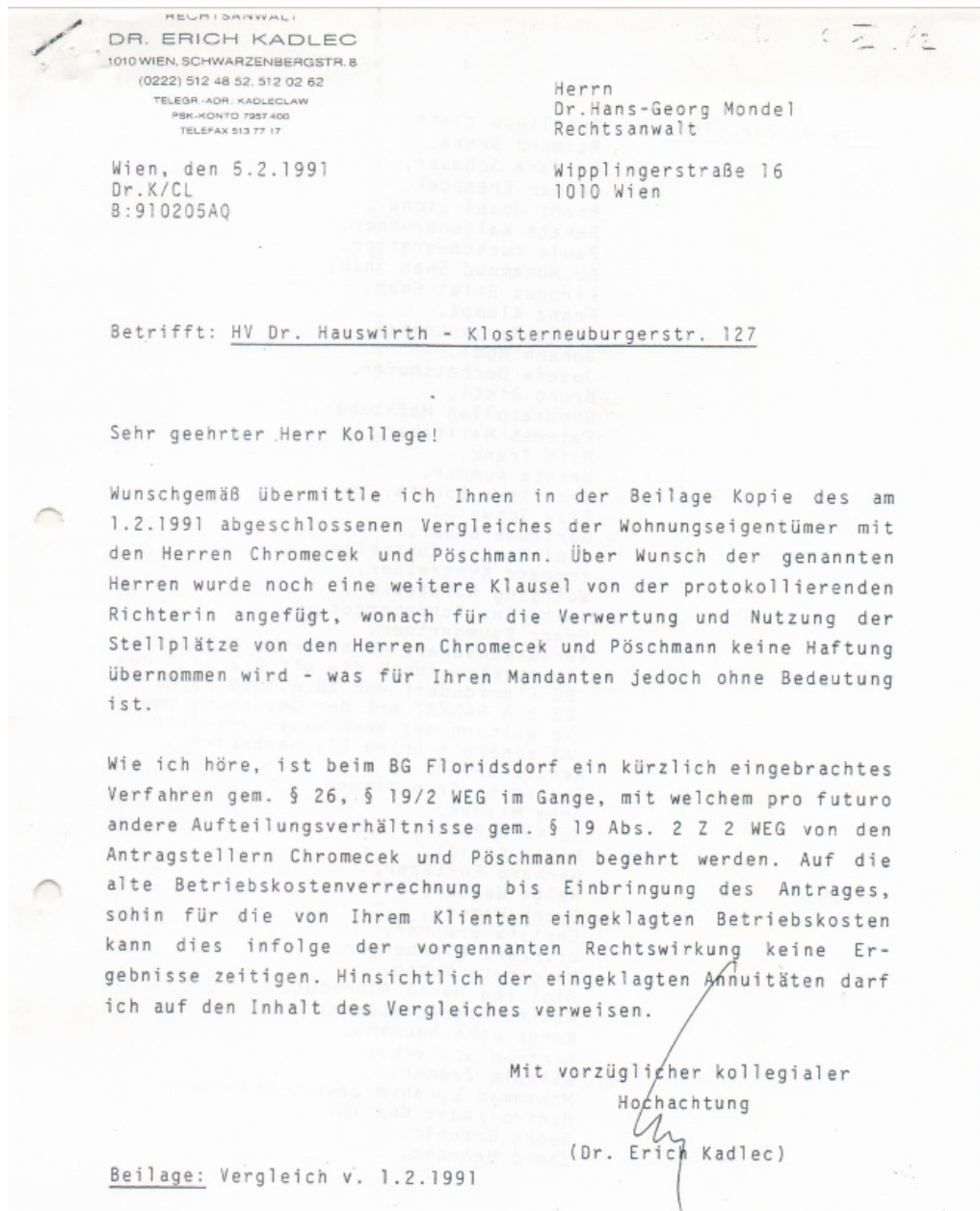
```
***** B - NAME: Kremecek *****
35 ANTEIL: 87/4381
Kremecek Werner
GEB: 1945-03-18 ADR: Klosterneuburger Str. 127 1100
a 5374/1972 Veräußerungsverbot
b 2003/1973 IM RANG 2033/1972 Kaufvertrag 1973-02-21 Eigentumsrecht
c 5964/1974 Veräußerungsverbot
d 5965/1974 Veräußerungsverbot
e 10172/1976 Veräußerungsverbot
f 4047/1982 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
g 4047/1982 Wohnungseigentum an W 5
71 ANTEIL: 8/4381
Kremecek Werner
GEB: 1945-03-18 ADR: Klosterneuburgerstr. 127 1200
a 1167/1992 gerichtl Vergleich 1991-02-01 Eigentumsrecht
***** C ZU B - NAM Kremecek *****
```



Die Größe der Eigentumswohnung beträgt circa 94,7 m².
Die 8/4381 Anteile stellen Miteigentum an den Garagen dar.

Quelle: Kaufvertrag Urkunde TZ 4342/2004

Seitens der Hausverwaltung wurde die Vergleichsurkunde vom 01. Februar 1991 übermittelt:





Klagende Parteien:

Anneliese Klein,
Raimund Srnka,
Barbara Schauer,
Werner Kremecek,
Franz Josef Lichal,
Renate Kaltenbrunner,
Paula Kutschenreiter,
Dr. Muhammad Shah Shah,
Firdous Rifat Shah,
Franz Klempt,
Heide-Marie Loisel,
Johann Hödl,
Josefa Dechatshofer,
Bruno Ristl,
Ghodratollah Mafitabar,
Fateme Mafitabar,
Ruth Trenk,
Krista Kummer,
Franziska Buchta,
Ilse Schweibl,
Gertrude Bauer,
Dipl. Vw. Leo Kühtreiber,
Irmgard Kühtreiber,
Wolfgang Hofstetter,
Katharina Schönberger,
Franz Baumgartner,
Verlassenschaft nach Martha Schneck
(vertreten durch die mit Beschluß des
BG Floridsdorf vom 20.6.1989 zu GZ
GZ 3 A 543/87 mit der Besorgung und
Verwaltung des Nachlasses betraute
Alleinerbin Erina Elschenbroich),
Renate Grund,
Christine Bermadinger,
Anna Mladek,
Gerhard Pörtl,
Paula Kreißl,
Gerhard Fürthner,
Helga Wagner,
Denny Wagner,
Christa Brunner,
Dr. Franz Dirnberger,
Margarete Kubin,
Dipl. Ing. Maria Albrecht,
Monika Altenriederer,
Margarethe Neumann,
Gertrud Schlerka,
Wilhelm Zauner,
Mohammad Ebrahim Jawari-Ghassemi,
Monirolsadat Khatibi,
Georg Bathelt,
Zahid Mahmood,



- 2 -

Charlotte Schwabach,
Jolanda Prikler,
Dr. Mahmoud Omid,
Gertrud Jilemicky,
Dr. Liselotte Simunek,
Radinka Dorner

sämtliche: Wohnungseigentümer
1200 Wien, Klosterneuburgerstr. 127

sämtliche vertreten
durch: Dr. Erich Kadlec, Rechtsanwalt
1010 Wien, Schwarzenbergstraße 8

Vollmachten erteilt

Beklagte Parteien:

1. Franz Chromecek,
1070 Wien, Neubaugasse 38
2. Udo Pöschmann,
1130 Wien, Wenzgasse 12

beide vertreten durch: Dr. Robert Amhof, Rechtsanwalt
1060 Wien, Linke Wienzeile 4

Vollmacht erteilt

wegen: Liegenschaftsanteilen
(Streitwert S 844,670,16)

Die Parteien schließen nachstehenden



- 3 -

V E R G L E I C H

1. Herr Franz Chromecek, geboren 13.11.1939, ist zu B-LNr.32 mit 375/8762-tel Anteilen und Herr Udo Pöschmann, geboren 13.3.1927, zu B-LNr.31 mit ebenfalls 375/8762-tel Anteilen grundbücherlich einverleibter Miteigentümer der Liegenschaft EZ 4812, KG Brigittenau, Grundbuch des BG Floridsdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 3770/9 Baufläche, mit der Grundstücksadresse Brigittenauer Lände 146 / Klosterneuburgerstraße 127. Gemäß Nutzwertfestsetzungsbeschluß des BG Innere Stadt Wien, 45 Nc 1/78 vom 18.5.1979, samt Ergänzungsbeschluß vom 23.10.1981, entsprechen diesen Liegenschaftsanteilen im Keller 1 Garage mit 22 Stellplätzen und 1 gedeckter Stellplatz, im Erdgeschoß 1 Garage mit 8 Stellplätzen und 2 Stellplätzen im Freien, 1 Garage mit 5 Stellplätzen und 2 Stellplätzen im Freien und 1 Garage mit 4 Stellplätzen und 1 gedeckten Stellplatz und 1 Stellplatz im Freien, sohin zusammen 46 PKW-Stellplätze, die sich in ausschließlicher Nutzung der vorgenannten Miteigentümer befinden, ohne daß Wohnungseigentum daran begründet ist. Es bestehen an den Stellplätzen ausschließlich nachstehende, mit 30.4.1991 ablaufenden Mietverträge mit:

1. Dipl.Ing.Paul Prikler,
2. Margarete Kubin,
3. Helga Wagner,
4. Fa. Kunz KG,
5. DDr.Katharina Schönberger,
6. Fa. Bathelt & Co,
7. Gertraud Theyer,



- 4. -

8. Josef Bender,
9. Ilse Schweibl und
10. Kristina Kummer.

Außer den genannten Mietverträgen bestehen keine wie immer gearteten bürgerlichen oder außerbürgerlichen Beschränkungen oder Belastungen der vorgenannten Liegenschaftsanteile und vorgenannten Stellplätze.

2. Zur Entfertigung der den Wohnungseigentümern der ad 1) genannten Liegenschaft gegen die Herren Franz Chromecek und Udo Pöschmann zustehenden Ausgleichsansprüche betreffend die auf die vorgenannten Miteigentumsanteile bzw. diese PKW-Stellplätze entfallenden Bau- und Kreditfinanzierungskosten übertragen die Herren Franz Chromecek, geb. 13.11.1939, und Udo Pöschmann, geb. 13.3.1927, hiemit, ohne hierfür eine Zahlung zu erhalten, ihre ad 1) näher beschriebenen je 375/8762-tel Anteile der ad 1) näher beschriebenen Liegenschaft EZ 4812 KG Brigittenau samt dem ausschließlichen Nutzungsrecht an den oben dargestellten 46 PKW-Stellplätzen in jenem Zustande, wie sie sich derzeit befinden, den nachstehenden Miteigentümern im nachstehend angeführten Verhältnis und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob ihren je 375/8762-tel Anteilen der ad 1) näher bezeichneten Liegenschaft EZ 4812 KG Brigittenau das Eigentumsrecht für die nachstehend genannten Personen zu den angeführten Anteilen einverleibt werde:



- 5 -

geb.:	von		zusammen
	B-LNr.31 / Anteile in 8762 / 17524	B-LNr.32 / Anteile in 8762 / 17524	Anteile in 4381 / 8762
Anneliese Klein	11. 8.1942	8	8
Raimund Srnka	27.11.1949	8	8
Barbara Schauer	31. 3.1911	5	5
Werner Kremecek	18. 3.1945	8	8
Franz Josef Lichal	8. 2.1928	7	7
Renate Kaltenbrunner	27. 4.1948	4	4
Paula Kutschenreiter	10. 2.1940	8	8
Dr. Muhammad Shah Shah	1. 1.1945	9	9
Mordous Rifat Shah	1. 9.1964	9	9
Franz Klempt	7. 3.1941	5	5
Marie-Marie Loisel	21. 6.1942	8	8
Johann Hödl	19. 5.1942	17	17
Josefa Dechatshofer	10. 3. 1916	4	4
Bruno Ristl	17.12.1958	8	8
Godratollah Mafitabar	6. 4.1937	9	9
Fatemeh Mafitabar	15.12.1946	9	9
Ruth Trenk	4.10.1937	5	5
Krista Kummer	10.12.1940	8	8
Franziska Buchta	26. 1.1932	7	7
Ilse Schweibl	21. 2.1942	5	5
Gertrude Bauer	26.12.1929	8	8
Dipl.Vw.Leo Kühtreiber	21. 7.1932	4	4
Irmgard Kühtreiber	24. 9.1934	4	4
Wolfgang Hofstetter	29.10.1956	5	5
Katharina Schönberger	22. 1.1949	8	8
Franz Baumgartner	16.12.1929	8	8
Wit nach Martha Schneck			
(geb. 19.9.1920, verst. 12.1987) vertr.durch die B des BG Floridsdorf vom 20.6.1989 mit Besorgung und Verwaltung des Nachlasses betraute Alleinerbin Erina Elschenbroich, geb.10.9.1940)			
* Renate Grund	7. 7.1941	5	5
Christine Bermadinger	3. 6.1950	8	8
Anna Mladek	30. 5.1920	9	9
Gerhard Pörtl	16. 6.1947	5	5
Paula Kreibl	26. 7.1944	9	9
Gerhard Fürthner	7. 6.1954	8	8
Helga Wagner	30. 3.1948	5	5
Denny Wagner	28. 1.1945	4	4
Christa Brunner	30. 3.1943	4	4
Dr.Franz Dirnberger	23. 9.1938	5	5
Margarete Kubin	10. 3.1935	20	20
		8	8

seit 1982 Renate

Verheiratung auf Seite 1985



- 6 -

geb.:		von		zusamm
		8-LNr.31 / 8-LNr.32	Anteile in	
		8762 / 17524	8762 / 17524	Anteile
				4381 / 8
Dipl.Ing.Maria Albrecht	20. 7.1921	5	5	
Monika Altenriederer	11. 6.1951	9	9	5
Margarethe Neumann	8.11.1930	9	9	9
Gertrud Schlerka	29. 8.1917	5	5	9
Wilhelm Zauner	18. 5.1929	9	9	5
Mohammed Ebrahim Jawari-Ghassemi				9
Minirolsadat Khatibi	25. 1.1934	8	8	
Georg Bathelt	28. 5.1933	5	5	8
Zahid Mahmood	16. 7.1939	8	8	5
Charlotte Schwabach	15. 6.1958	9	9	8
Jolanda Prikler	12.12.1939	5	5	9
Dr.Mahmoud Omid	19. 8.1931	9	9	5
Gertrud Jilemicky	6. 3.1936	8	8	9
Dr.Liselotte Simunek	14. 6.1940	7	7	8
Radinka Dorner	17.10.1935	8	8	7
	28. 6.1954	11	11	8
		357	36	357
				36

gesamt: $2 \times 357 / 8762 = 714 / 8762$
 $+ 2 \times 36 / 74524 = 36 / 8762$
gesamt : $750 / 8762$ -tel Anteile

3. Festgestellt wird, daß auf den ad 1) genannten Liegenschaftsanteilen die nachstehenden Lasten grundbücherlich einverleibt sind:

C-LNr.1a : Pfandrecht für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Betrag von S 5,155.400,-- zuzüglich höchstens $11 \frac{1}{2} \%$ Zinsen, höchstens $13 \frac{1}{2} \%$ Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 1,031.100,--



- 7 -

C-LNr.2a : Pfandrecht für das Land Wien im Betrag von S 11,380.100,-- zuzüglich 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinsseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 1,138.010,--.

C-LNr.5a : Pfandrecht für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Betrag von S 5,136.900,-- zuzüglich höchstens 14 % Zinsen, höchstens 17 % Verzugs- und Zinsseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 1,027.400,--.

C-LNr.6a : Pfandrecht für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Betrag von S 1,136.200,-- zuzüglich höchstens 14 % Zinsen, höchstens 17 % Verzugs- und Zinsseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 227.300,--.

Die ad 2) genannten Übernehmer der ad 1) genannten Liegenschaftsanteile übernehmen hiemit ab Verrechnungstichtag die mit vorstehend genannten Pfandrechten sichergestellten Darlehensverbindlichkeiten gemäß § 1405 ABGB zur alleinigen Verzinsung und Tilgung und erklären, die Herren Franz Chromecek und Udo Pöschmann gegen j e d e Inanspruchnahme aus diesem Titel für Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft schad- und klaglos zu halten.



- 8 -

4. Die Übergabe bzw. Übernahme der gegenständlichen Liegenschaftsanteile, der Übergang von Nutz und Last und Gefahr und Zufall wird zum 31.12.1990 vereinbart.

5. Festgestellt wird, daß mit dem gegenständlichen Vergleich die Ansprüche der Wohnungseigentümer bzw. ihrer Rechtsvorgänger gegen Herrn Georg Neubauer in keiner Weise berührt werden, sondern sich vielmehr diese Personen sämtliche Ansprüche gegen Georg Neubauer ausdrücklich vorbehalten.

Was die Ansprüche des Hausverwalters Dr. E. Karl Hauswirth aus den Verfahren 13 Cg 379/83 (je S 107.799,02) sowie zu 23 Cg 349/86 (wegen S 396.288,26) beim LG für ZRS Wien betrifft, so werden die Wohnungseigentümer den Hausverwalter Dr. E. Karl Hauswirth veranlassen, seine Klagsansprüche bezüglich der Annuität, nicht jedoch rücksichtlich der Betriebskosten, in den vorgenannten Gerichtsverfahren ohne Kostenfolgen zurückzuziehen und werden sie die Herren Franz Chromecek und Udo Pöschmann gegen jede Inanspruchnahme aus diesem Titel schad- und klaglos halten. Ein Gleiches gilt auch hinsichtlich noch nicht eingeklagter Annuitäten aus der Vergangenheit.

6. Die Herren Franz Chromecek und Udo Pöschmann verpflichten sich zur ungeteilten Hand, Herrn Dr. Franz Dirnberger S 8.092,-- samt 10 % Zinsen p.a. für die letzten drei Jahre zu bezahlen und die Kosten des Verfahrens 19 Cg 9/87 des LG für ZRS Wien im Betrage von S 57.836,50 (inklusive S 8.868,75 USt und S 4.624,-- Barauslagen), sowie Kosten der Berufungsverhandlung von S 4.243,14 (darin S 707,19 USt) den Herren Wilhelm Zauner und Johann Hödl, deren Klagskosten von je



- 9 -

S 6.727,60 (darin USt S 754,60 und Pauschalgebühr S 2.200,--) zu ersetzen, all dies zu Handen Dr.Erich Kadlec binnen 14 Tagen bei Exekution, und das Urteil ON 36 durch Rückziehung der Berufung in Rechtskraft erwachsen zu lassen. Herr Dr.Franz Dirnberger wird bei Erfüllung dieses Vergleiches vom genannten Urteil keinen Gebrauch machen.

7. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Liegenschaft EZ 4812 KG Brigittenau gemäß Einheitswertbescheid vom 9.11.1988 einen Einheitswert von S 9,868.000,-- ausweist, sodaß den je 375/8762-tel Anteilen ein Einheitswert von je S 422.335,08 entspricht.

Franz Chromecek und Udo Pöschmann tragen je die halbe Vergleichsgebühr. Alle anderen Kosten und Abgaben, insbesondere die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Partei selbst.

Wien, den

Quelle: Vergleichsurkunde (durch die Hausverwaltung übermittelt)

Im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung ist hinsichtlich der Stellplätze folgendes festgehalten:

11.) Diverses (Empfehlung Parifizierung Garage)

Parifizierung der Garage und Gesamtberichtung der Liegenschaft. Derzeit stimmen weder die Pläne mit dem Istzustand überein noch sind die vielen Umbauten berücksichtigt. Bei jedem Verkauf oder auch Schenkung gibt es eine große Haftungsproblematik. Die Vermietung / Nutzung der Garage ist seit Jahrzehnten nicht geregelt. Wir appellieren an die WE, die Garagenplätze nicht eigennutzen (selbst oder Familienmitglieder), diese an uns zurückzustellen. (Top 33 ?) Die Vermietung an 3. Personen (Mieter) ist unzulässig.

Seitens der Hausverwaltung wurde folgende Information erteilt:

„Es gibt hier keine schriftliche Regelung. Bei Verkauf muss der gemietete Stellplatz aber zurückgestellt werden.“



2.7.1. Nutzfläche

Es handelt sich beim Stellplatz nur um einen schlichten Miteigentumsanteil. Eine schriftliche Zuordnung der Stellplätze bzw. Flächenangaben wurden nicht übermittelt.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.7.2. Bestandsverhältnis

Laut Aussage des Bruders des Verpflichteten wird der Stellplatz von diesem genutzt. In der Wohnbeitragsvorschreibung wird für die Nutzung der Garagen ein Betrag von € 39,97 von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

2.8. Wohnbeitragsvorschreibung

Den derzeitigen Eigentümern werden lt. Auskunft der Hausverwaltung (EDR Immobilienverwaltung) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 1/2025		
	Top 5	
Nutzung Garagen	€ 39,97	20%
Betriebskosten	€ 271,06	10%
Reparaturfonds	€ 47,71	0%
Akonto Garagen	-€ 23,26	0%
Netto	€ 335,48	
UST	€ 35,10	
Gesamt	€ 370,58	

Eine abweichende Aufteilung der Aufwendungen ist der Hausverwaltung nicht bekannt.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Seitens der Hausverwaltung wurde hinsichtlich der Sanierungen und der Rücklage folgender Stand mitgeteilt:

„Stand Reparaturfonds aktuell rund € 102k; aktuell muss die Sanierung der Garagendecke und Böden geplant werden.“

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 16. November 2023 statt – das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Versammlung ist für Herbst 2025 geplant.



2.10. Laufende Klagen innerhalb der WE-Gemeinschaft

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung läuft derzeit ein Verfahren gegen die Top 50.



2.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	KLOSTERNEUBURGERSTR. 127		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2006
Straße	Klosterneuburger Straße 127	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	01620
Grundstücksnr.	3770/9	Seehöhe	164 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B	B			
C		C	C	C
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes bzw. des schlichten Miteigentumsanteils zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung



angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da die Wohnung derzeit vermietet ist. Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden. Da Ertragsliegenschaften meist zur Kapitalanlage dienen stellt das Ertragswertverfahren eine adäquate Wertermittlungsmethode dar.

Für die schlichten Miteigentumsanteile gelangt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

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

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen



- eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.



Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

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

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren aus.



Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter...Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1995 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 40 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung Wohnung

Als Bewertungsverfahren für die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da die Wohnung derzeit vermietet ist.

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:



$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

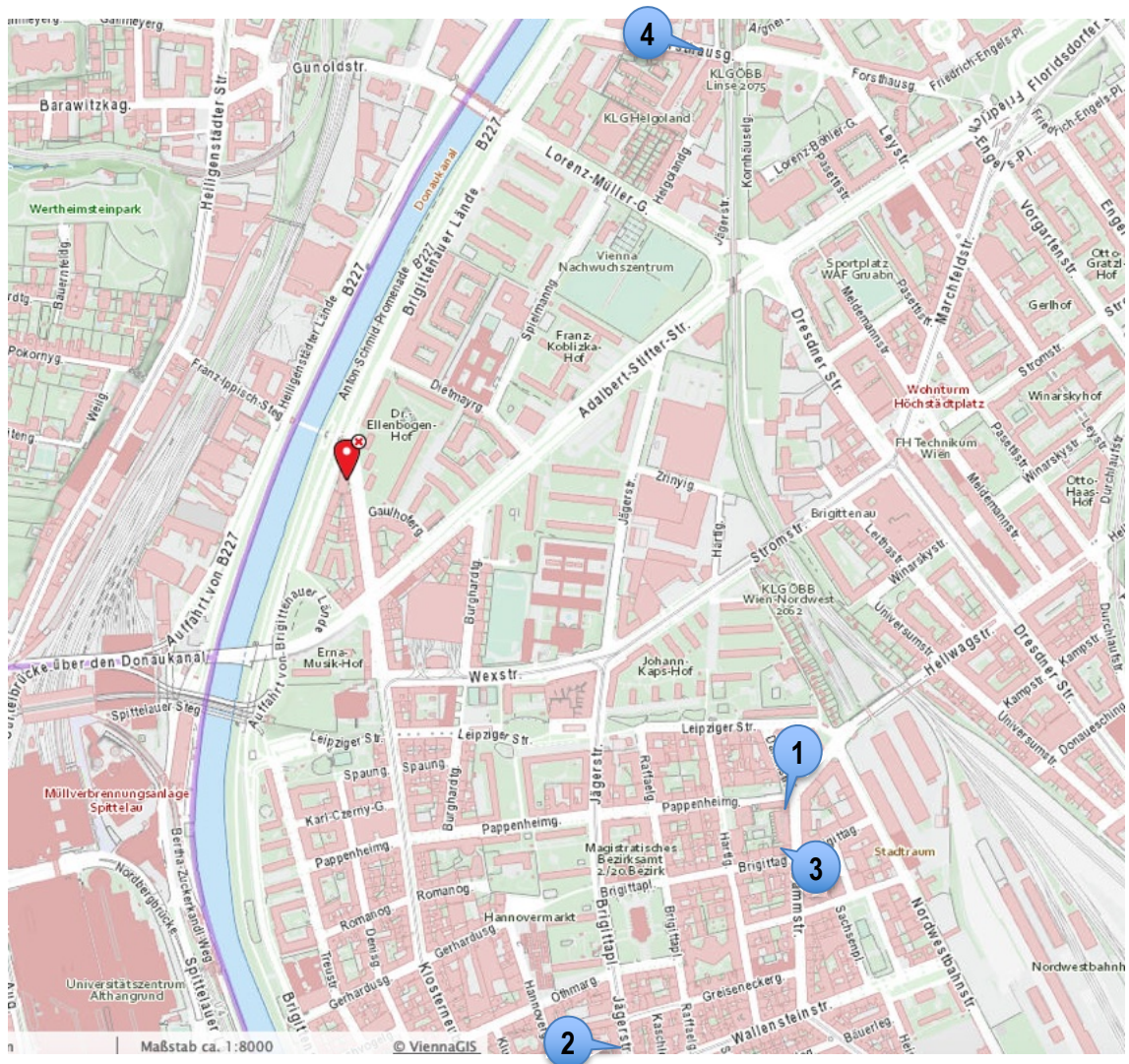
3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

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

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1200	Pappenheimgasse/ Dammstraße	64/33	2.072,04 m²	2.000.000,00 €	965,23 €	16.07.18
2	1200	Jägerstraße	38	1.519,20 m²	2.200.000,00 €	1.448,13 €	30.05.18
3	1200	Dammstraße/ Brigittagasse	25/15	2.326,03 m²	4.700.000,00 €	2.020,61 €	23.03.20
4	1200	Forsthausgasse	11	6.417,99 m²	10.000.000,00 €	1.558,12 €	28.09.18



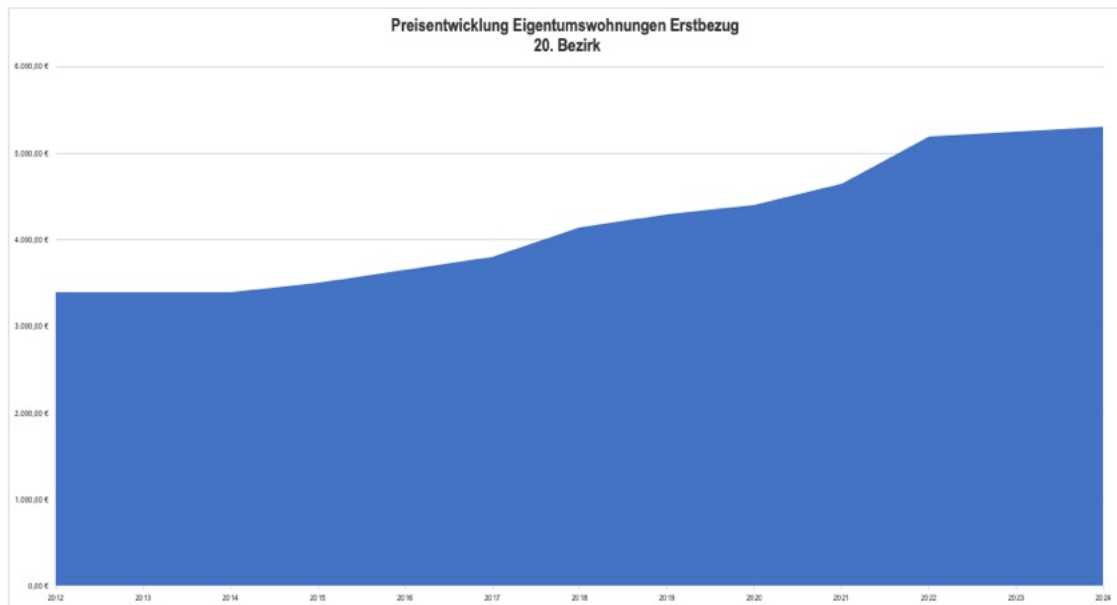
Abb. 25: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Preisentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 20. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 20. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind, seit 2022 jedoch nahezu stagnieren.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. Zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2017	39,47%	19,74%
2018	27,71%	13,86%
2019	23,26%	11,63%
2020	20,45%	10,23%
2021	13,98%	6,99%
2022	1,92%	0,96%
2023	0,95%	0,48%
2024	0,00%	0,00%

Dementsprechend wird eine zeitliche Anpassung sowie aufgrund der teilweise attraktiveren Lage eine Lageanpassung bei den erhobenen Werten vorgenommen.



Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	Lageanp.	angep. Vergl.wert/m² Nfl.
1	Pappenheimgasse/ Dammstraße	64/33	2.072,04 m²	2.000.000,00 €	965,23 €	16.07.18	13,86%	-10,0%	1.002,45 €
2	Jägerstraße	38	1.519,20 m²	2.200.000,00 €	1.448,13 €	30.05.18	13,86%	-10,0%	1.503,96 €
3	Dammstraße/ Brigittagasse	25/15	2.326,03 m²	4.700.000,00 €	2.020,61 €	23.03.20	10,23%	-10,0%	2.025,20 €
4	Forsthausgasse	11	6.417,99 m²	10.000.000,00 €	1.558,12 €	28.09.18	13,86%	-5,0%	1.696,10 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	965,23 €	1.002,45 €
Maximum	2.020,61 €	2.025,20 €
Median	1.503,13 €	1.600,03 €
Mittelwert	1.498,02 €	1.556,93 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.560,-/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{ietausfall} + B_{ewirtschaftung} + I_{ns tan dhaltung})$$



RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten, fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$



V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

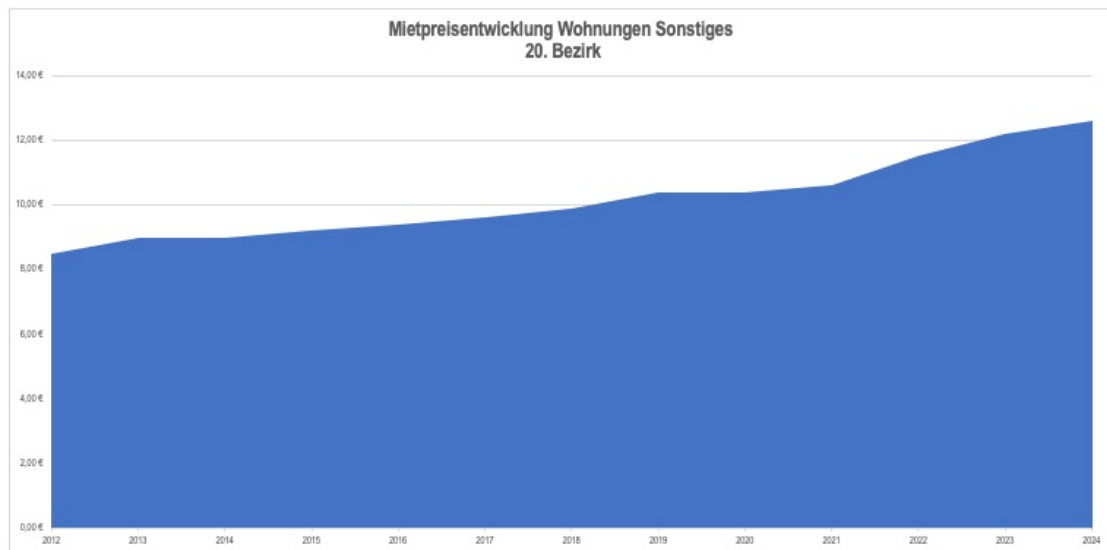
Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für gebrauchte Eigentumswohnungen im 20. Bezirk folgende Werte:



Je geringer das Risiko desto mehr Wertsteigerungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

3.3.3.4. Mietzins gemäß mietvertraglicher Vereinbarungen

Gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung setzt sich der Bruttomietzins von € 600,00 aus einem Hauptmietzins von € 315,00 und den Betriebskosten (inkl. UST) von € 285,00 zusammen.

Eine Wertsicherungsvereinbarung wurde nicht getroffen, weshalb vom Mietzins gem. Mietvertrag aus 2020 ausgegangen wird.

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebskosten und abzüglich der Umsatzsteuer folgender Nettomietzins/Monat:

Miete lt MV	600,00 €
UST	-54,55 €
Miete Netto	545,45 €
abzüglich BK (exkl. UST)	-271,06 €
Hauptmietzins	274,39 €



3.3.3.5. Kapitalisierungszinssatz Wohnung

Ausgehend von einer Vermietung zu Wohnzwecken wird bei der Mietsituation somit von einem erhöhten Risiko ausgegangen, da keine Indexierung des Mietzinses im Mietvertrag vereinbart wurde und dieses mit einem Zuschlag von 2,00 % angesetzt. Die Objektqualität ist als gut bis durchschnittlich zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,50 % gewürdigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der unbefristeten Vermietung ohne Indexierung derzeit nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten bis durchschnittlichen Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

gute bis durchschnittliche Lage Wohnliegenschaft	2,50%
Risiko Mietsituation - fehlende Indexierung	2,00%
Objektqualität durchschnittlich bis gut	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	4,50%

Der Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des erzielbaren durchschnittlichen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 40 Jahren bemessen.



3.3.4. Verkehrswert B-LNr. 221 verbunden mit Wohnungseigentum an W5

Somit ergibt sich folgende Verkehrswert für die bewertungsgegenständliche Wohnung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		94,71	€ 1.560	€ 147.748
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 147.748

Baujahr	1971
fiktives Baujahr	1995
Stichtag	2025
GND	70

Restnutzungsdauer/ Jahre	40	
Kapitalisierungszinssatz	4,50 %	
Rentenbarwertfaktor V	0,17193	
diskontierter Bodenwert		€ 25.402

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	94,71	€ 2,90	€ 274,39	€ 3.293
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 99
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 66
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,20	-€ 1.364
Jahresreinertrag				€ 1.764

Restnutzungsdauer/ Jahre	40	
Kapitalisierungszinssatz	4,50 %	
Rentenbarwertfaktor V	18,40158	
kapitalisierte Reinerträge		€ 32.465
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil		€ 25.402
Ertragswert des Objektes		€ 57.867
Kaution		-€ 3.000
Verkehrswert des Objektes		€ 54.867

Verkehrswert des Objektes	rd.	€ 55.000
----------------------------------	------------	-----------------

3.3.5. Plausibilisierung Wohnung

Es wurden folgende Transaktionen von Wohnungen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erhoben:



Vegl.wert	Top	Geschoss	m ² inkl. Loggia	KP	KP/m ²	KV- Datum	TZ	Info	Freifläche	Ausrichtung
1	6	1	90,46	310.000,00 €	3.426,93 €	25.02.22	1493/2022	inkl. ideelle 7/4381 Anteile (nicht eingetragenes Recht, einen PKW-Stellplatz zu benutzen, Verkäufer hat die Anteile mit Übergabsvertrag vom 24.06.1997 in sein Eigentum erworben, 4 Zimmer Wohnung mit 85 m2 und einer Loggia mit 5 m2, kein Kellerabteil zugeordnet, bürgerliche und außerbürgerliche Lastenfreiheit, Heizkörperventile im Wohnzimmer und der Küche defekt - HK können deshalb nicht mehr aufgedreht werden, elektrische Anlage entspricht eventuell nicht mehr dem Stand der Technik, Balkon in stark verschmutztem Zustand	Loggia vorhanden	Brigittenauer Lände und Klosterneuburger Straße
2	6	1	90,46	390.000,00 €	4.311,30 €	05.08.22	6540/2022	inkl. ideelle 7/4381 Anteile (nicht eingetragenes Recht, einen PKW-Stellplatz zu benutzen - Hinweis, dass hinsichtlich der Nutzung des PKW-Stellplatzes die zwischen den WE abgeschlossene Vereinbarung vom 10.07.1991 maßgeblich ist), kein Kellerabteil vorhanden, bestandsfrei, Kaufgegenstand wurde dem Stand der Technik entsprechend saniert und Echtholzparkett wurde verlegt, neuwertiger Zustand, mit Ausnahme der Küchen- und Sanitäreinrichtungen bezugsfertig	Loggia vorhanden	Brigittenauer Lände und Klosterneuburger Straße
3	43	8	54,95	163.000,00 €	2.966,33 €	15.03.23	1636/2023	inkl. ideelle 5/4381 Anteilen (KP 2.000 EUR), Wohnung guter, für Wohnzwecke geeigneter Zustand - jedoch derzeit renovierungsbedürftig, frei von Rechten Dritter - bei Besichtigung konnten weder Bestands- noch sonstige Nutzungsrechte festgestellt werden	keine Freifläche vorhanden	Brigittenauer Lände



Vegl.wert	Top	Geschoss	m ² inkl. Loggia	KP	KP/m ²	KV- Datum	TZ	Info	Freifläche	Ausrichtung
4	7	2	53,35	172.000,00 €	3.223,99 €	18.12.24	43/2025	inkl. ideelle 4/4381 Anteilen (KP 5.000 EUR), bestandsfrei	keine Freifläche vorhanden	Brigittenauer Lände
5	41	7	95,17	370.000,00 €	3.887,78 €	15.07.21	3893/2021	inkl. ideelle Anteile, Kaufgegenstand wird besenrein übergeben, teilweise möbliert, Nutzungsvereinbarung vom 18.09.1991, Kaufgegenstand wurde vom Verkäufer für private Zwecke genutzt	Loggia vorhanden	Klosterneuburger Straße



Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Abweichung zwischen den Transaktionen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und des ermittelten Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Wohnung aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarungen ergibt.

3.4. Bewertung ideelle Miteigentumsanteile

Bei den bewertungsgegenständlichen ideellen Miteigentumsanteilen handelt es sich um einen befestigten Stellplatz in der Garage.

3.4.1. Vergleichsdaten

Folgende Transaktionen von ebenfalls schlichten Miteigentumsanteilen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, konnten erhoben werden:

Vegl.wert	Adresse	Anteile	Info	KP	KP/Anteil	KV-Datum	TZ
1	Brigittenauer Lände 146	5	ideelle 10/8762 Anteile (KP 2.000 EUR)	2.000,00 €	400,00 €	15.03.23	1636/2023
2	Brigittenauer Lände 146	4	ideelle 4/4381 Anteile	5.000,00 €	1.250,00 €	18.12.24	43/2025

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/Anteil
Minimum	400,00 €
Maximum	1.250,00 €
Median	825,00 €
Mittelwert	825,00 €

Somit kann für die ideellen Miteigentumsanteile von einem Verkehrswert von rund € 825,--/Anteil ausgegangen werden.

3.4.2. Verkehrswert B-LNr. 222 – schlichtes Miteigentum

Ausgehend von einem Mittelwert von gerundet € 825,--/Anteil lässt sich für die ideellen Miteigentumsanteile zum Stichtag folgender Wert ermitteln:

	Anteile	€/Anteil	
ideelle Miteigentumsanteile	8	825,00 €	6.600,00 €
Verkehrswert			6.600,00 €
Verkehrswert gerundet			6.600,00 €



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 221

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 87/4381 Anteilen, B-LNr. 221 verbunden mit Wohnungseigentum an W5 der EZ 4812, GB 01620 Brigittenau, per Adresse

1200 Wien, Brigittenauer Lände 146 ident Klosterneuburger Straße 127

beträgt zum Stichtag, den 10. Jänner 2025 gerundet

€ 55.000,--

(in Worten: Euro fünfundfünfzigtausend)



4.2. B-LNr. 222

Der

VERKEHRSWERT

des Miteigentumsanteils mit 8/4381 Anteilen, B-LNr. 222 der EZ 4812, GB 01620 Brigittenau, per
Adresse

1200 Wien, Brigittenauer Lände 146 ident Klosterneuburger Straße 127

beträgt zum Stichtag, den 10. Jänner 2025 gerundet

€ 6.600,--

(in Worten: Euro sechstausendsechshundert)

Wien, 20. Mai 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:

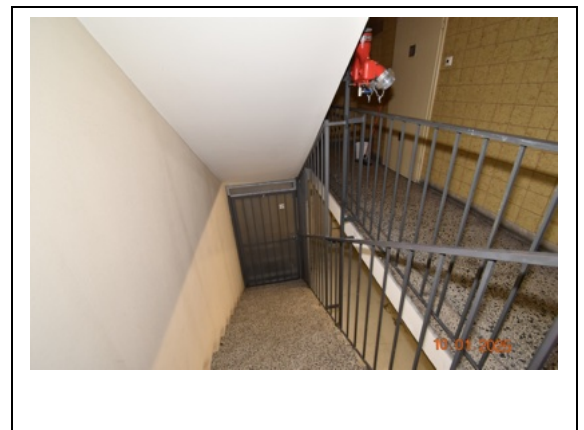


Foto 5:

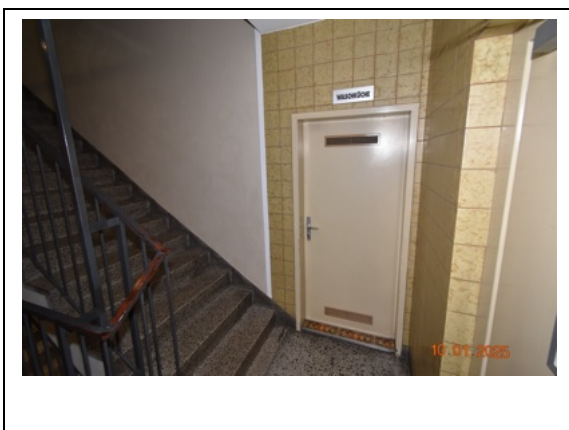


Foto 6:

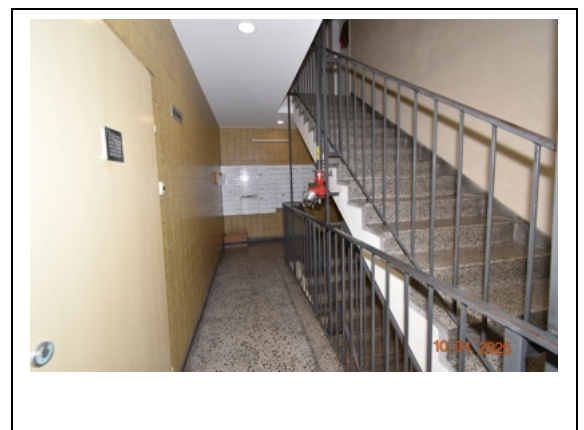




Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:

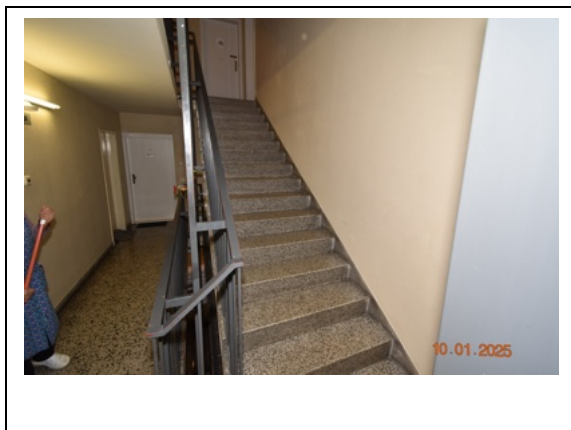


Foto 10:

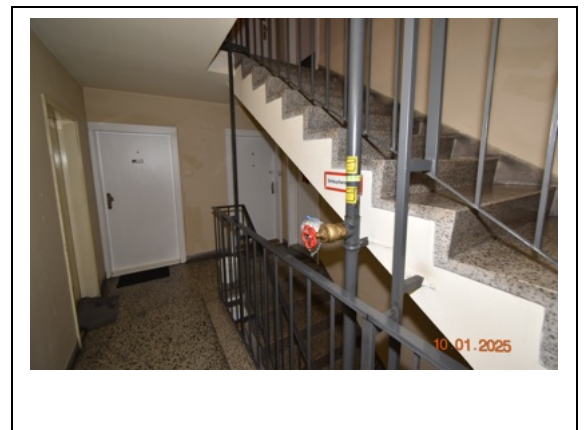


Foto 11:

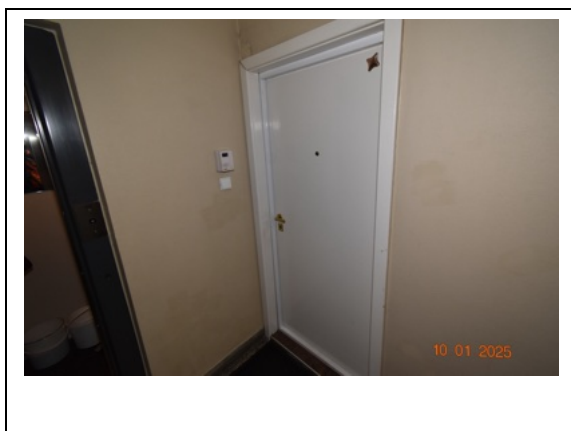


Foto 12:

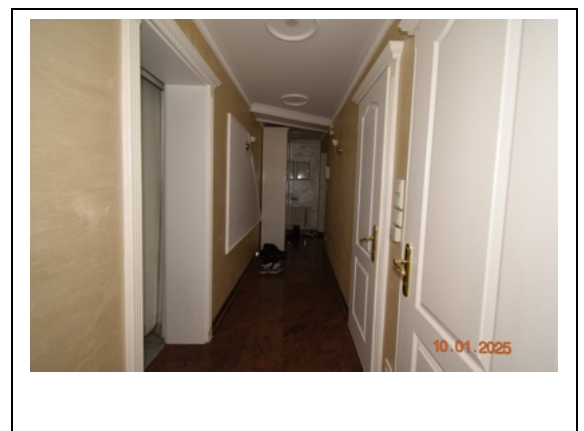




Foto 13:

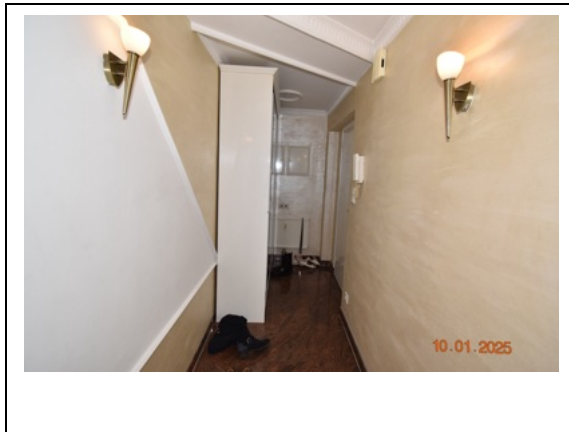


Foto 14:

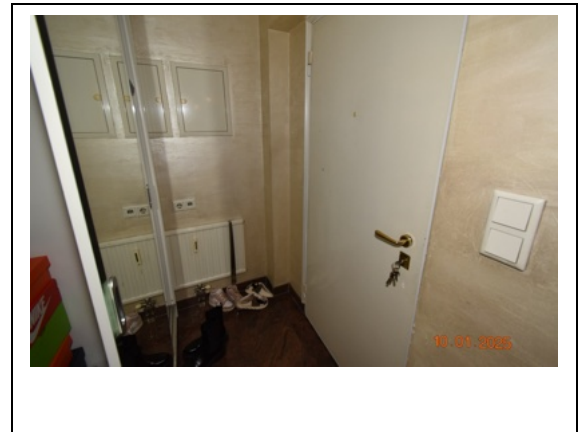


Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:



Foto 18:

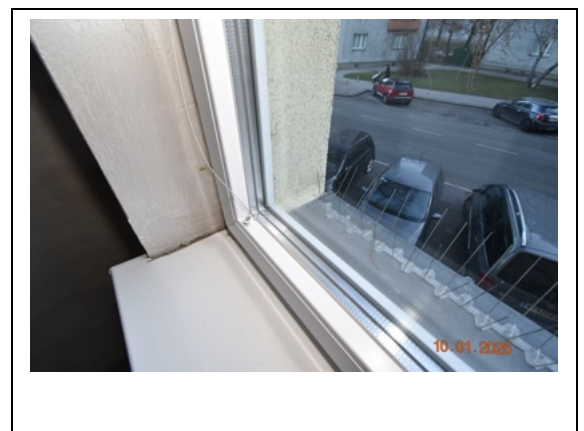




Foto 19:

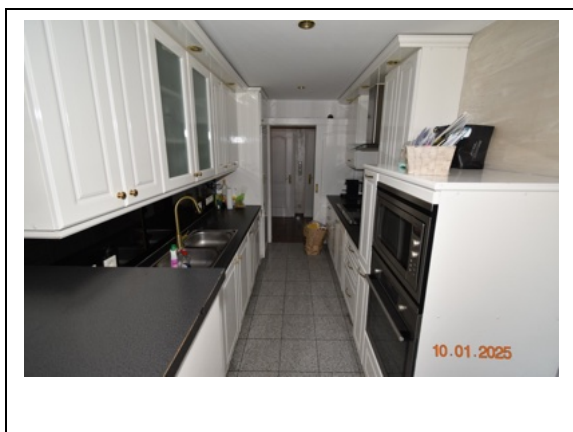


Foto 20:

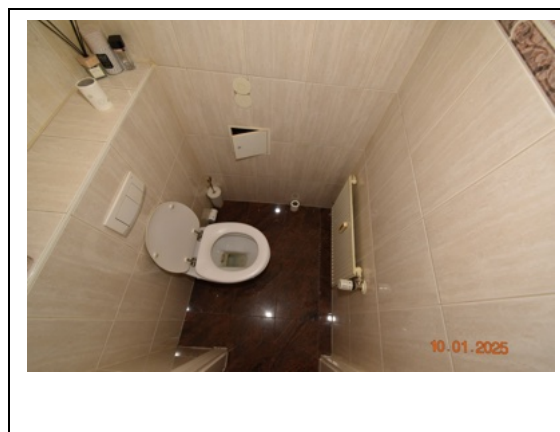


Foto 21:



Foto 22:

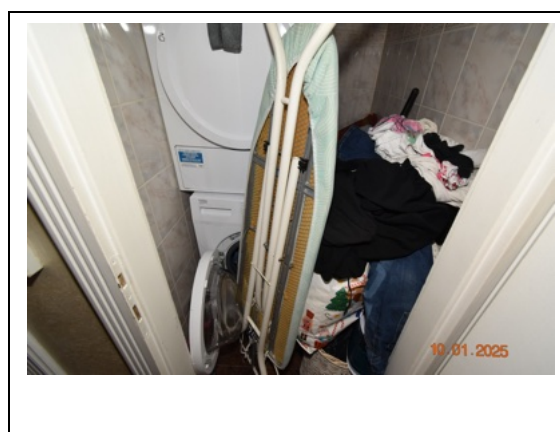


Foto 23:



Foto 24:

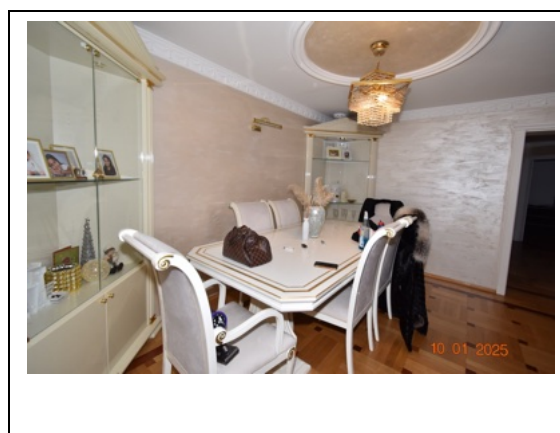




Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:

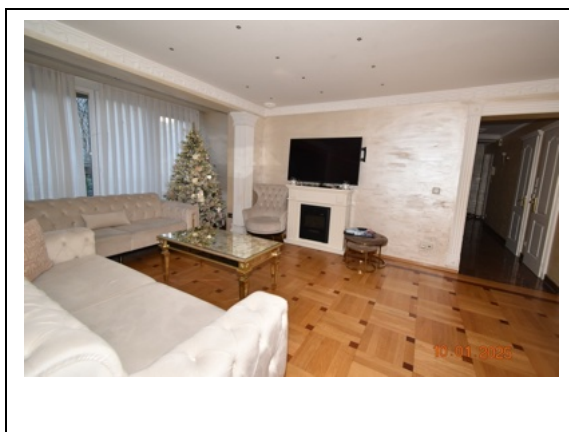


Foto 28:

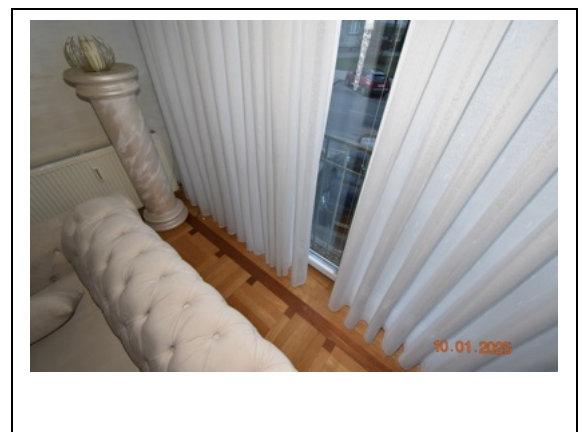


Foto 29:

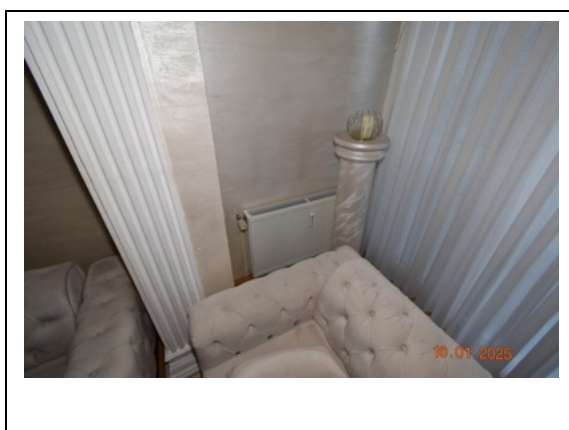


Foto 30:

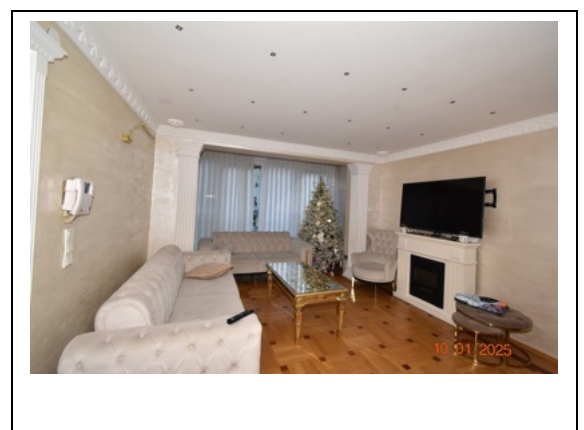




Foto 31:

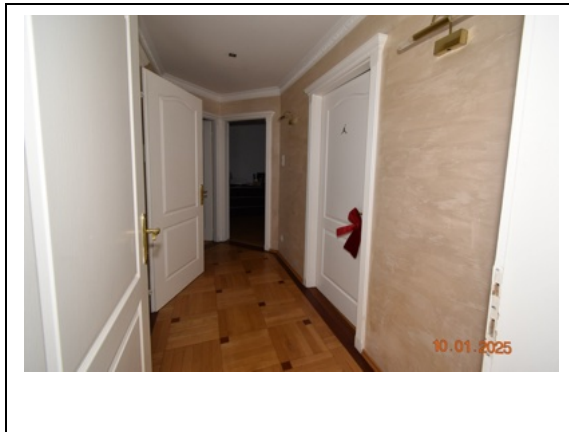


Foto 32:

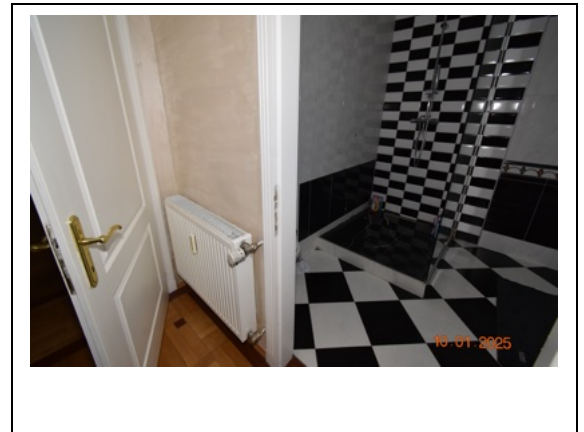


Foto 33:

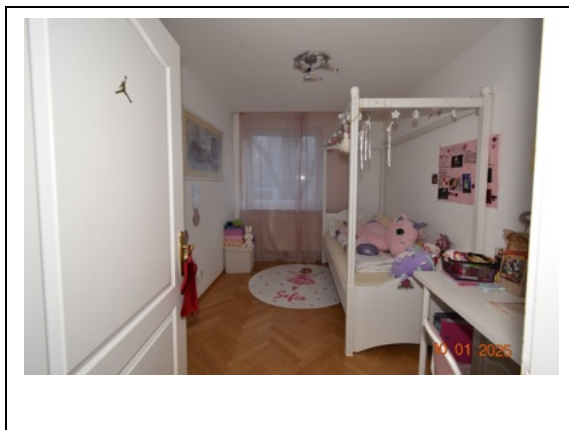


Foto 34:

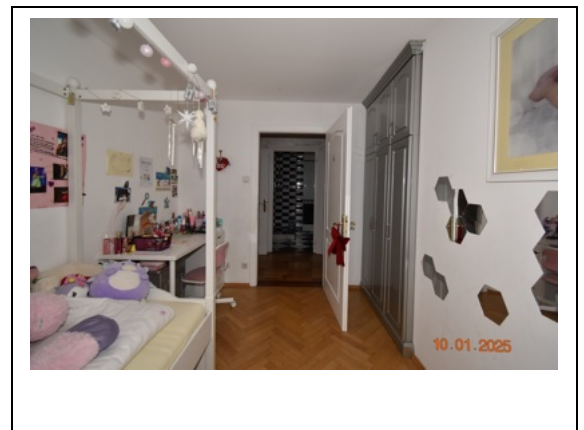


Foto 35:

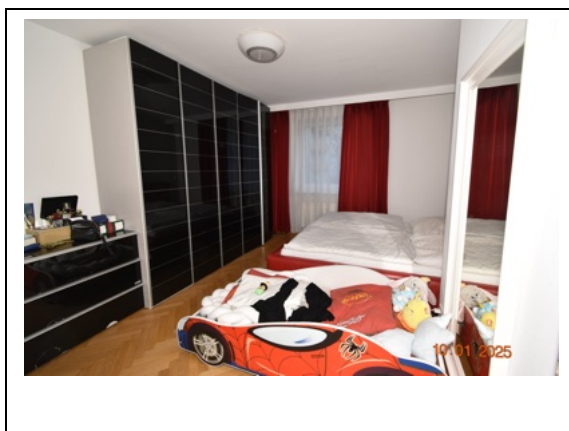


Foto 36:

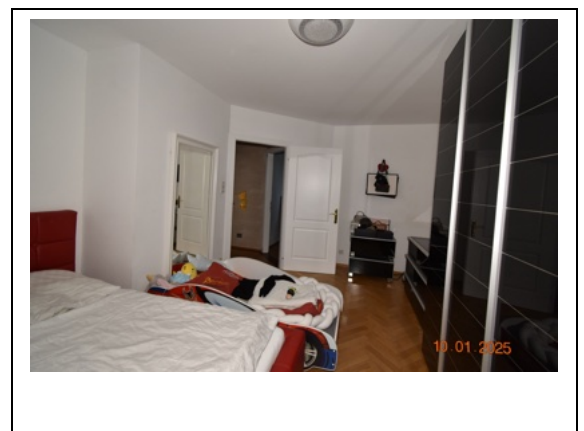




Foto 37:

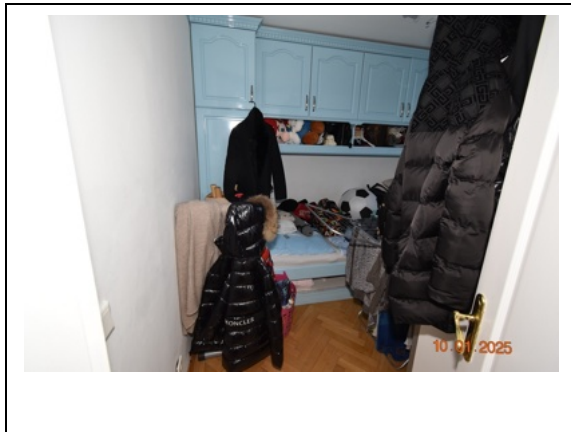


Foto 38:

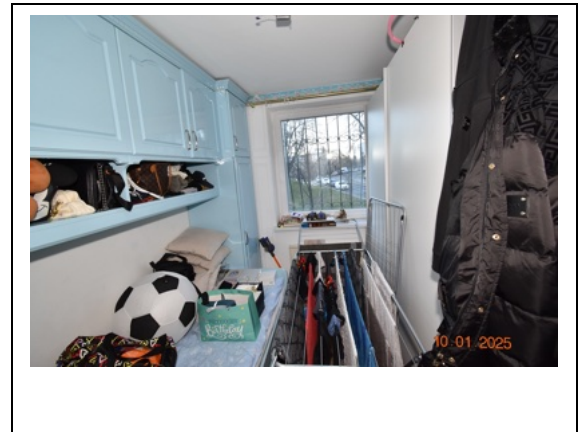


Foto 39:

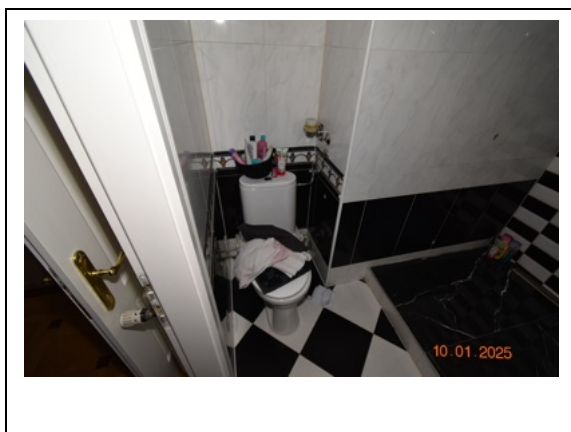


Foto 40:

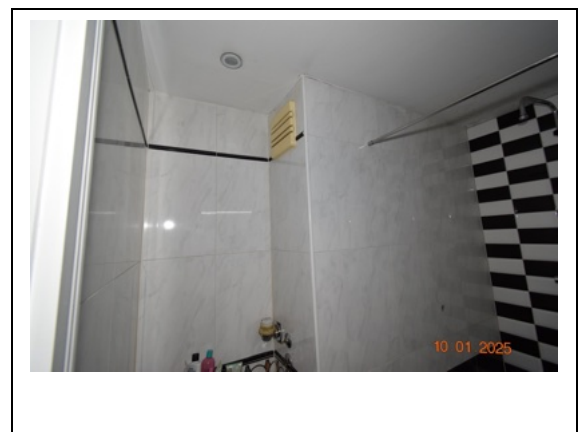


Foto 41:

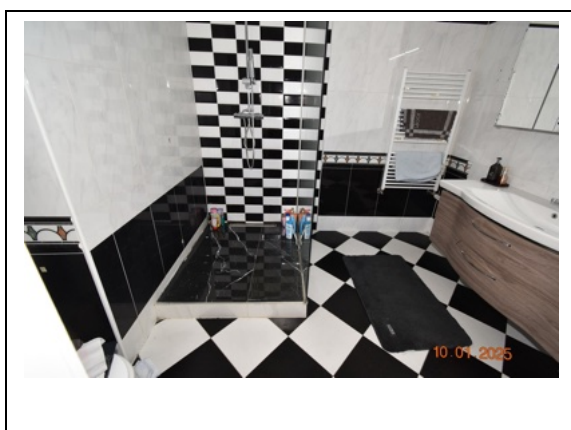


Foto 42:

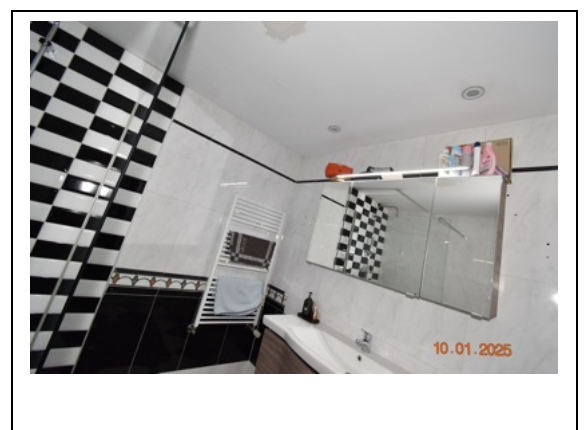




Foto 43:

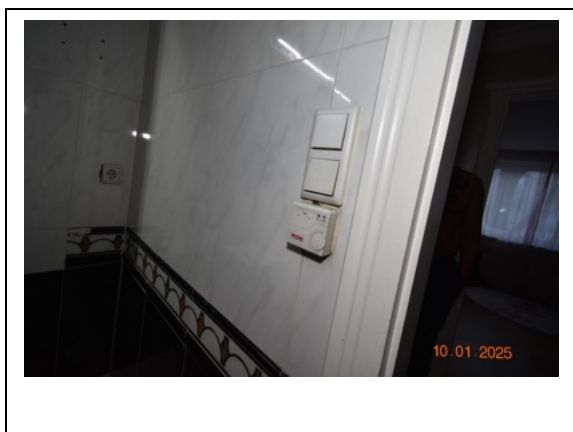


Foto 44:

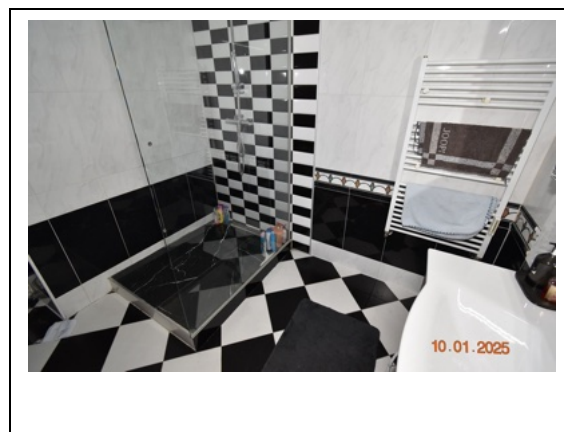


Foto 45:



Foto 46:

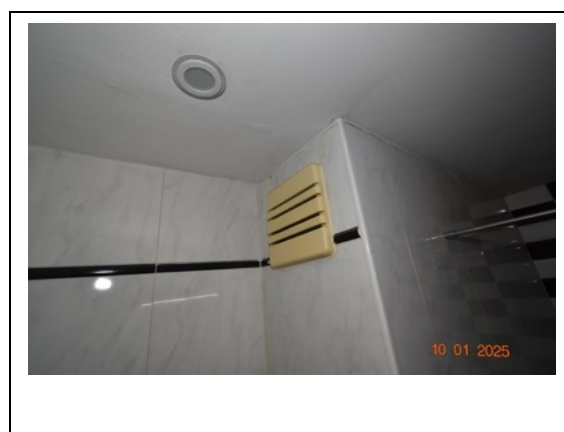


Foto 47:

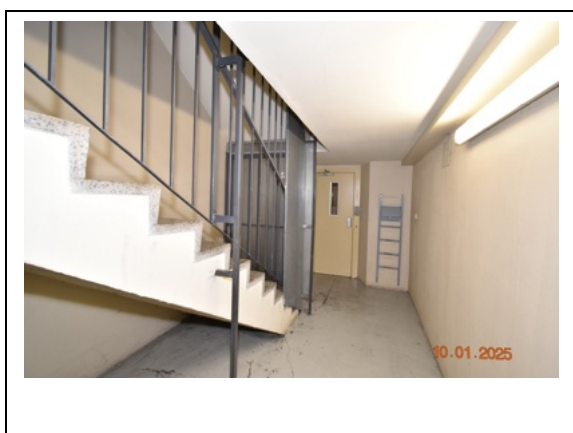


Foto 48:





Foto 49:



Foto 50:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Bescheide	10 Seiten
Anlage./III	Wohnungseigentumsvertrag TZ 4047/1982 (durch die HV übermittelt)	40 Seiten
Anlage./IV	Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 16.11.2023	4 Seiten
Anlage./V	Mietvertrag	3 Seiten