



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 13 E 1/23s

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 3 mit 92/1453 Anteilen verbunden mit WE an W4

der EZ 974, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Erlachgasse 99
ident Laxenburger Straße 38

Stichtag: 13. April 2023



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 5158811
IBAN: AT64320000005158811
BIC: RLNWATWW



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 13. April 2023, als 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 übermittelte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	2
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	11
2.2.4. Kaufkraft	13
2.3. Grundstück	14
2.3.1. Allgemeine Topographie	14
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde	16
2.3.3. Anschlüsse	17
2.3.4. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	32
2.6. Objektbestand W4	33
2.6.1. Raumprogramm	33
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	35
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	38
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	38
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	38
2.10. Sonstiges	42
2.11. Energieausweis	44
3. Gutachten	45
3.1. Bewertungsgrundsätze	45
3.2. Restnutzungsdauer	46
3.2.1. Technische Lebensdauer	46
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	47
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	47
3.3. Bewertung	49



3.3.1. Ertragswertverfahren	49
3.3.2. Bodenwert	50
3.3.3. Verkehrswertermittlung W4	57
4. Zusammenfassung	59
4.1. B-LNr. 3	59
5. Anmerkung	60
5.1. Umsatzsteuer	60
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	61
6. Fotodokumentation	62
7. Anlagen	68

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: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich	10
Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz	10
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung	12
Abb. 8: medizinische Versorgung	12
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	13
Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe	14
Abb. 11: Luftbild	14
Abb. 12: Straßenlärm [dB]	15
Abb. 13: Schienenlärm [dB]	15
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 15: Historischer Datumsvermerk	18
Abb. 16: Historische Ansicht und Schnitt	18
Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946	19
Abb. 18: Unterlagen hinsichtlich der Kriegsschäden im Bauakt	21
Abb. 19: Ansichten/Schnitt Kriegsschäden (1)	23
Abb. 20: Ansichten/Schnitt Kriegsschäden (2)	24
Abb. 21: Keller Kriegsschäden	24
Abb. 22: Erdgeschoß Kriegsschäden (1)	25
Abb. 23: 1. Stock Kriegsschäden (2)	25
Abb. 24: 2. Stock Kriegsschäden (1)	26
Abb. 25: 3. Stock Kriegsschäden (1)	26



Abb. 26: Dachboden Kriegsschäden (1)	27
Abb. 27: Erdgeschoß Kriegsschäden (2)	27
Abb. 28: 1. Stock Kriegsschäden (2)	28
Abb. 29: 2. Stock Kriegsschäden (2)	29
Abb. 30: 3. Stock Kriegsschäden (2)	30
Abb. 31: Dachboden Kriegsschäden (2)	31
Abb. 32: Wohnungsgrundriss Top 4	34
Abb. 33: Lage der Vergleichswerte	50
Abb. 34: Mietpreisentwicklung ab 50 m ² im 10. Bezirk	56

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 13, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 21. Februar 2023 eingelangt am 02. März 2023.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Sparkasse Baden
Hauptplatz 15
2500 Baden

vertreten durch:

Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG
Beethovengasse 4-6
2500 Wien

Verpflichtete Partei

Ljubica Karic
geb. 15.05.1969
Erlachgasse 99/4
1100 Wien

wegen: EUR 69.990,76 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 13 E 1/23s

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 92/1453 Anteilen, B-LNr. 3 verbunden mit Wohnungseigentum an W4 der EZ 974, GB 01101 Favoriten in 1100 Wien, Erlachgasse 99 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 13. April 2023, als 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 13. April 2023, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - Frau Nadine Brezovits M.A., Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Verdachtsflächenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen.

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Wohnbeitragsvorschreibung
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

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

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.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 974
BEZIRKSGERICHT Favoriten

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 514/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1647	GST-Fläche	393	
	Bauf. (10)	350	
	Bauf. (20)	43	Erlachgasse 99 Laxenburger Straße 38

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 1515/1984 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .1647

***** B *****

3 ANTEIL: 92/1453

Ljubica Karic

GEB: 1969-05-15 ADR: Erlachgasse 99/4, Wien 1100

b 1012/1953 Wohnungseigentum an W 4

i 3593/2005 Kaufvertrag 2004-05-14, Urkunde 2005-08-18 Eigentumsrecht
vorgemerkt

j 435/2006 Rechtfertigung

k 313/2017 Namensänderung

***** C *****

1 a 34597/1882

REALLAST der Niveausherstellungsverbindlichkeit
für Commune Wien

26 auf Anteil B-LNR 3

a 533/2017 Pfandurkunde 2017-01-31

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 108.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)

30 auf Anteil B-LNR 3

a 109/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 69.990,76 samt 1,209 %
Zinsen aus EUR 70.000,- von 30.7.2021 bis 20.12.2021 4,75 %
Zinsen aus EUR 70.000,- von 30.7.2021 bis 20.12.2021 1,209
% Zinsen aus EUR 69.990,76 seit 21.12.2021 und 4,75 %
Zinsen aus EUR 69.990,76 seit 21.12.2021 sowie der Kosten
des Titelverfahrens von EUR 2.851,19 samt 4% Zinsen seit
27.8.2021, weiters zur Hereinbringung der Kosten eines
früheren Exekutionsverfahrens von EUR 738,55 (Beschluss des
BG Favoriten vom 18.11.2021, AZ 19 E 3097/21a) und der



Kosten des Exekutionsantrags von EUR 1.351,52 für Sparkasse
Baden (FN 110121v) (13 E 1/23s)
b 109/2023 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
Kosten EUR 738,54 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(13 E 1/23s)

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

Grundbuch

13.04.2023 10:56:39

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



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Erlachgasse 99 ident Laxenburger Straße 38. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Erlachgasse – Laxenburger Straße – Pernerstorfergasse – Siccardsburggasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Laxenburger Straße verläuft vom Wiedner Gürtel im Norden, wird vom Quellenplatz und Arthaberplatz unterbrochen, kreuzt die Troststraße und die Grenzackerstraße, überbrückt die A 23 Südosttangente Wien, kreuzt die Oberlaaer Straße, führt am Großgrünmarkt vorbei und durchsticht die Stadtgrenze im Süden Richtung Hennersdorf bei Wien. Sie wird zur Gänze als größtenteils mehrspurige Gegenverkehrsstraße geführt. Sie existiert seit 1892 (1946 bis 1956: Tolbuchinstraße) und wurde bereits 1703 zur Verbindung zwischen Wien und Schloss Laxenburg angelegt.

Die Erlachgasse verläuft von der Kempelengasse im Südosten bis zur Fernkorngasse im Westen und wird durch den Wielandplatz, den Viktor-Adler-Platz und den Erlachplatz unterbrochen. Sie wird teils entlang, teils gegenläufig den Orientierungsnummern als Einbahn geführt; im Bereich des Familienbades Gudrunstraße und des Viktor-Adler-Platzes ist sie nicht befahrbar, im bewertungsgegenständlichen Bereich ist sie in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde sie um 1875 nach dem Barockarchitekten Johann Bernhard Fischer von Erlach.

In DEHIO die Kunstdenkmäler Österreichs wird die Laxenburger Straße wie folgt beschrieben:

Erstmalige urkundliche Erwähnung 1377, 1686 Umlegung. Als nach Südwesten gerichtete Verlängerung der inneren Favoritenstraße verbindet die Laxenburger Straße – heute eine der Hauptachsen des Bezirks – die beiden ehemaligen kaiserlichen Schlösser Favorita (Theresianum, IV. Bezirk) und Laxenburg. Die Straßengabel Laxenburger Straße/Favoritenstraße unmittelbar vor dem ehemaligen Linientor (Südtiroler Platz) war seit Mitte des 19. Jh. Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung. Von der großteils späthistorischen Verbauung sind nur nördliche der Troststraße einige Fassadenverbände erhalten.



Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs werden nur einzelne Orientierungsnummern der Erlachgasse erwähnt; die Orientierungsnummer 99 wird nicht beschrieben.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,80 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23) und „Meidling“ (12), im Norden „Margareten“ (5), „Wieden“ (4) und „Landstraße“ (3) und im Osten „Simmering“ (11). Favoriten hat ca. 167.000 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstanden auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

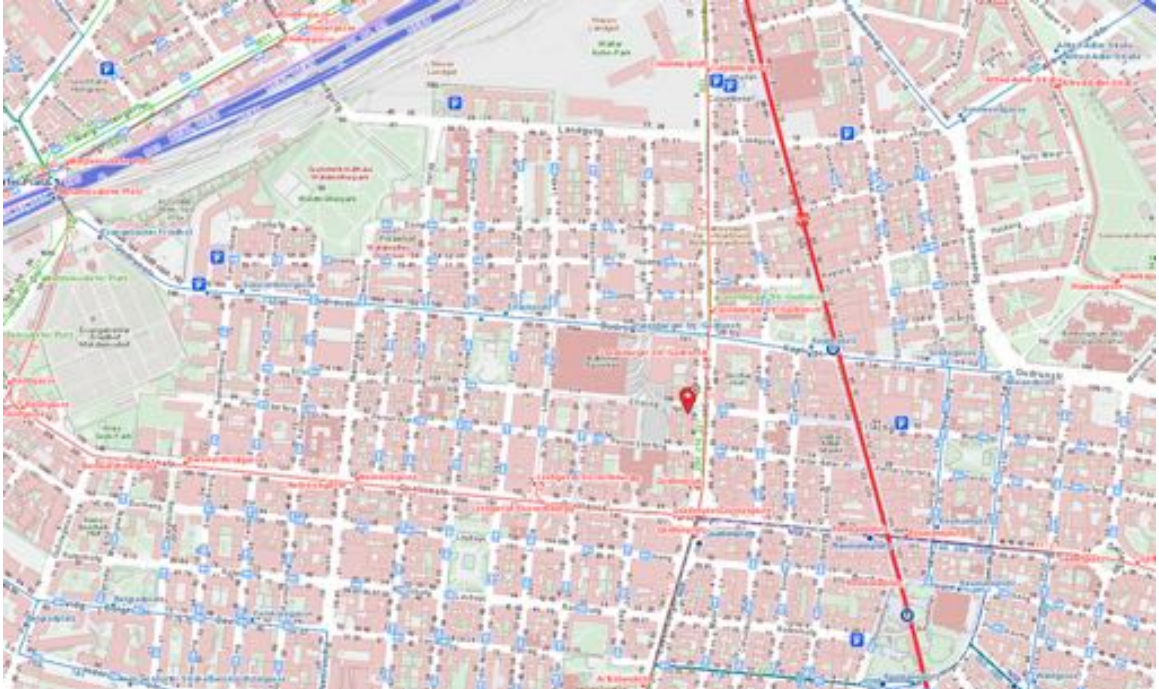
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haben die Straßenbahnlinie O und 6, 11 und die Autobuslinie 14A sowie diverse Regionalbuslinien eine Haltestelle. Die U-Bahnstation „Keplerplatz“ der Linie U1 liegt ca. 420 m entfernt.

Die Straßenbahnlinie **6** beginnt ihre Streckenführung in 7., Burggasse/Stadthalle, fährt den Straßenzug „Gürtel“ entlang, vorbei am Westbahnhof bis zum Matzleinsdorfer Platz, wechselt in den 10. Bezirk (Quellenstraße, Gudrunstraße) und anschließend in den 11. Bezirk (Geiselbergstraße, Simmeringer Hauptstraße). Endstelle ist in Kaisererbersdorf, Zinnergasse. Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enkplatz, Geiselbergstraße, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Autobuslinie **14A** fährt vom 10., Reumannplatz (Endstation der U1) stadteinwärts über die Gudrunstraße, Reinprechtsdorfer Straße (5. Bezirk), Pilgramgasse (6. Bezirk/U4) bis zur U-Bahnstation Neubaugasse (U3). Die Straßenbahnlinie **„O“** startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1).



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. 15 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

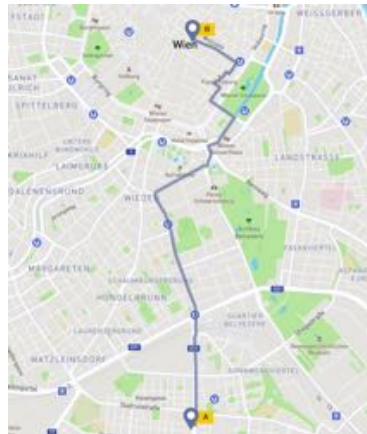
2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Laxenburger Straße und die Erlachgasse sind im bewertungsgegenständlichen Abschnitt in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist überwiegend



ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Erlachgasse 92b-92c.

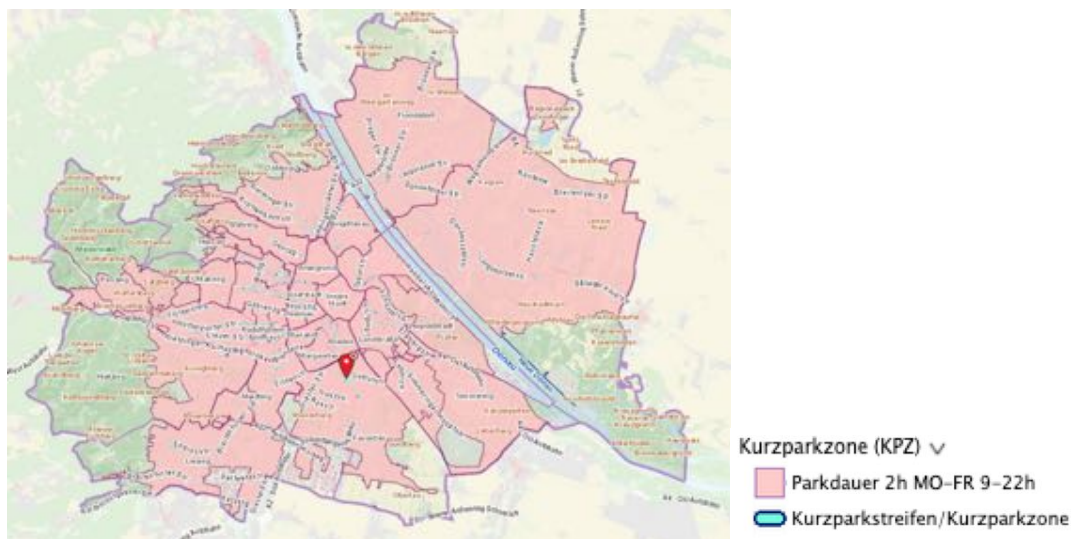
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Vor der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gibt es eine gesonderte Kurzparkzonenregelung:

Abb. 5: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich



Quelle: www.wien.gv.at

Von Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden, ist das Parken in folgenden Bereichen kostenpflichtig:

- Laxenburger Straße 28 bis 36
- Laxenburger Straße 38 bis 42
- Laxenburger Straße 49 bis 57
- Laxenburger Straße 59 bis 63

Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



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

Die Laxenburger Straße nach Süden befahren führt zur Grenzackerstraße und in Richtung Osten zur Anschlussstelle – „Altes Landgut“ A 23 Südosttangente. Alternativ kann über die Grenzackerstraße, die in die Raxstraße übergeht, in Richtung Westen die Triester Straße und in weiterer Folge die A2 Südbahn erreicht werden.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	15 Min.	4,5 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	4,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	5 Min.	1,5 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	25 Min.	4,0 km
Flughafen	k.A.	40 Min.	21,0 km

2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich auf der Erlachgasse, am Viktor-Adler-Platz, in der Quellenstraße und in der Pernerstorfer Straße. Der Viktor-Adler-Markt kann nach rund 240 m erreicht werden.
- Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
- Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Keplerplatz 10 und am Arthaberplatz 17.

Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



Quelle: WKW ServiceCenter Geschäftslokale

Abb. 8: medizinische Versorgung



Quelle: WKW ServiceCenter Geschäftslokale

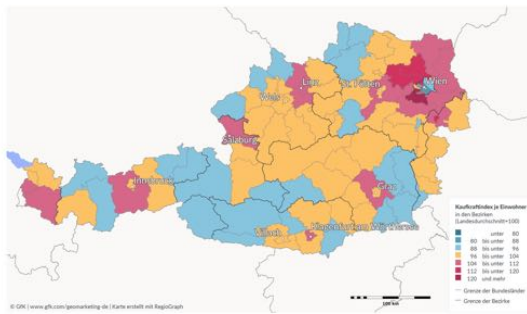
	sehr gut	gut	befriedigend	genügend	nicht genügend
Kriterium / Einstufung	1	2	3	4	5
Erreichbarkeit öffentlich		2			
Erreichbarkeit Individualverkehr		2			
Parksituation öffentlich			3		
Infrastruktur		2			
Nahversorgung		2			
Standortimage			3		

2.2.4. Kaufkraft

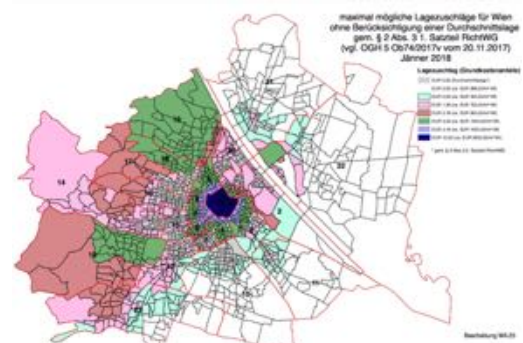
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2022

GfK
Growth
from
Knowledge



Quelle: GfK



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

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

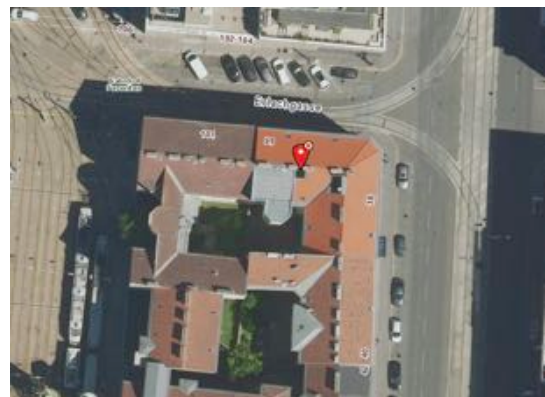
Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Erlachgasse gegen Norden und in Richtung Laxenburger Straße gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 393 m² ausgewiesen.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  SA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1647    G  SA (NUTZUNG)      393
        GST-Fläche          350
        Bauf. (10)          43  Erlachgasse 99
        Bauf. (20)          Laxenburger Straße 38

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe

Abb. 11: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 12: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 13: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist vor allem im Bereich der Laxenburger Straße eine erhöhte Lärmbelastung durch den Straßenlärm gem. Lärmkarte 2022 (>75 dB) bzw. durch den Schienenlärm gem. Lärmkarte 2022 (60-65 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise

Bereich 2

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise

Bereich 3

- Bauland – Wohngebiet Geschäftsviertel
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 4,5 m
- geschlossene Bauweise



- besondere Bestimmungen: „Die Dächer der Gebäude, die auf den mit BB3 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangen, sind als Flachdächer auszubilden und entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.“

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.

2.3.3. Anschlüsse

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

2.3.4. Kontaminationen

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

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 10., Favoriten
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Favoriten (1101)
Grundstück	1647

Information:

Das Grundstück 1647 in Favoriten (1101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. 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

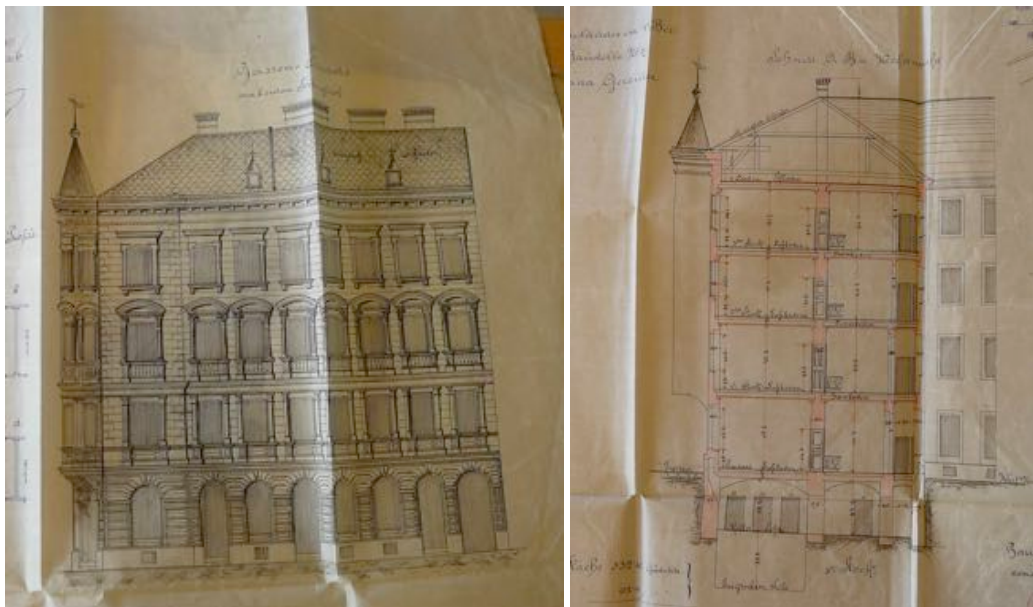
Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im 1. Obergeschoß eines viergeschoßigen Gebäudes mit nicht ausgebautem Dachgeschoß, des Bautyps „Miethaus der Gründerzeit – Straßentrakter“, das laut Bauakt um 1886 errichtet wurde.

Abb. 15: Historischer Datumsvermerk



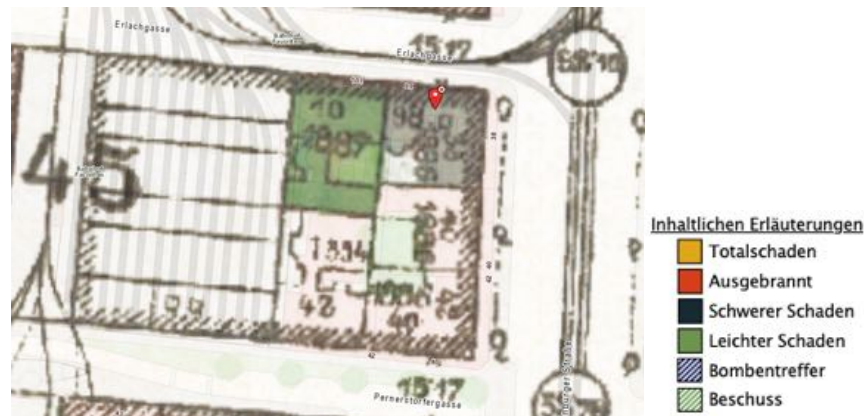
Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichpläne)

Abb. 16: Historische Ansicht und Schnitt



Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichpläne)

Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien einen schweren Kriegsschaden.

Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „hat der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds für die Wiederherstellung des Hauses 1100 Wien, Laxenburger Straße 38/Erlachgasse 99 (EZ. 974, GB. 01101 Favoriten) mit Bewilligungsbescheid vom 31. Jänner 1953, Zl. 242.839-II-14/51, ein Darlehen in Höhe von ATS 1,585.200,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 11. Mai 1954, Zl. 245.514-II-14/54, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 1,582.200,-- festgesetzt.

Das Darlehen für die der Frau Ljubica Karic gehörigen 92/1453 Anteile, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der top.Nr. 4 untrennbar verbunden ist, wurde unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971, BGBl.Nr. 336/71, am 29. Juni 1973 vorzeitig gänzlich getilgt.

Weiters bringt Ihnen der Fonds die technische Stellungnahme der Burghauptmannschaft Österreich zur Kenntnis:

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um Wiederherstellungsarbeiten im Wohnhaus in Wien 1100, Erlachgasse 99 nach einem mittleren Schaden (Reihung 3) entsprechend Schlussbaukontrolle vom 27.04.1954.



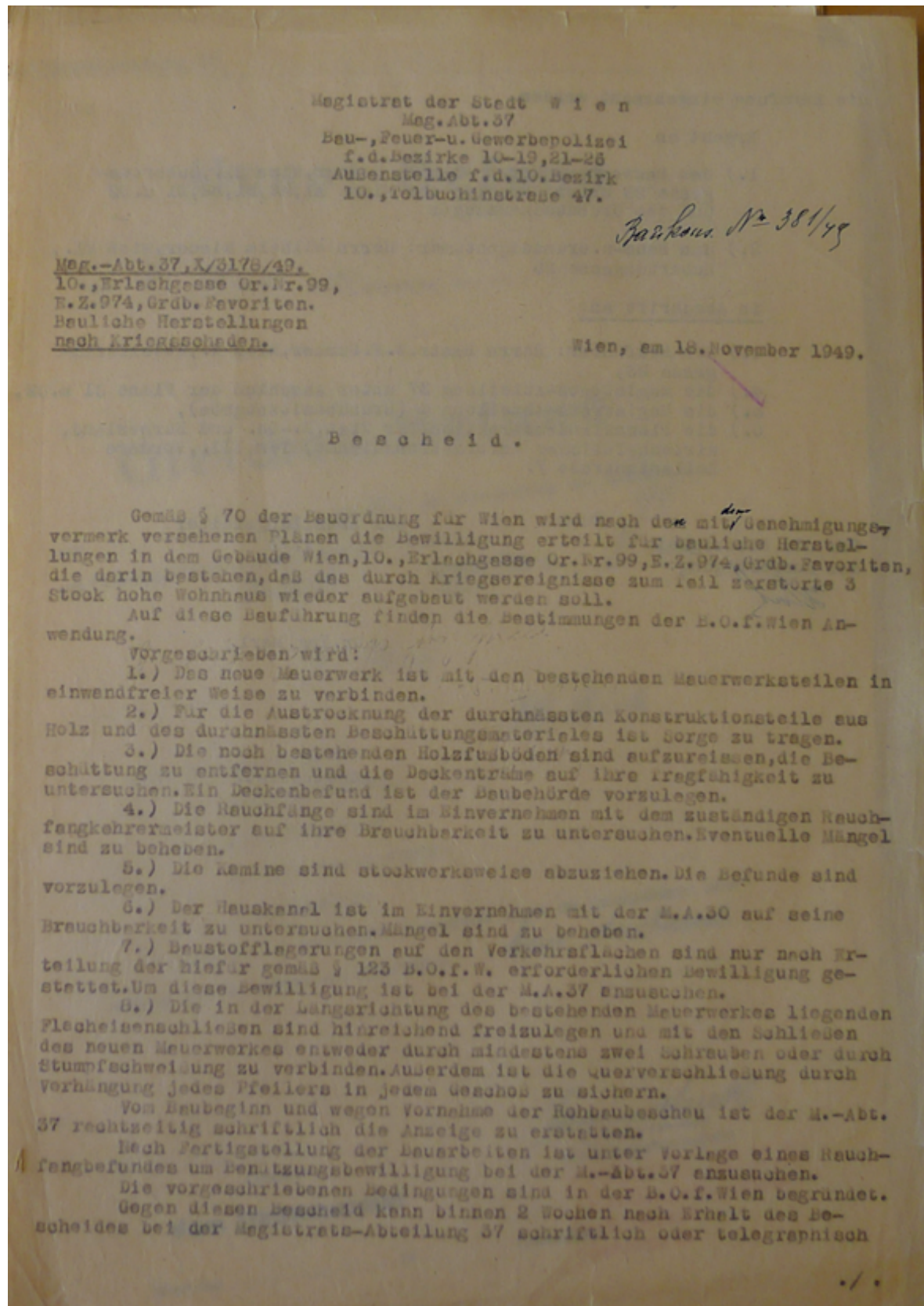
Das Darlehen (Wohnhaus-Wiederaufbaufonds) wurde gänzlich für die Wiederherstellung des gegenständlichen Objektes verwendet.

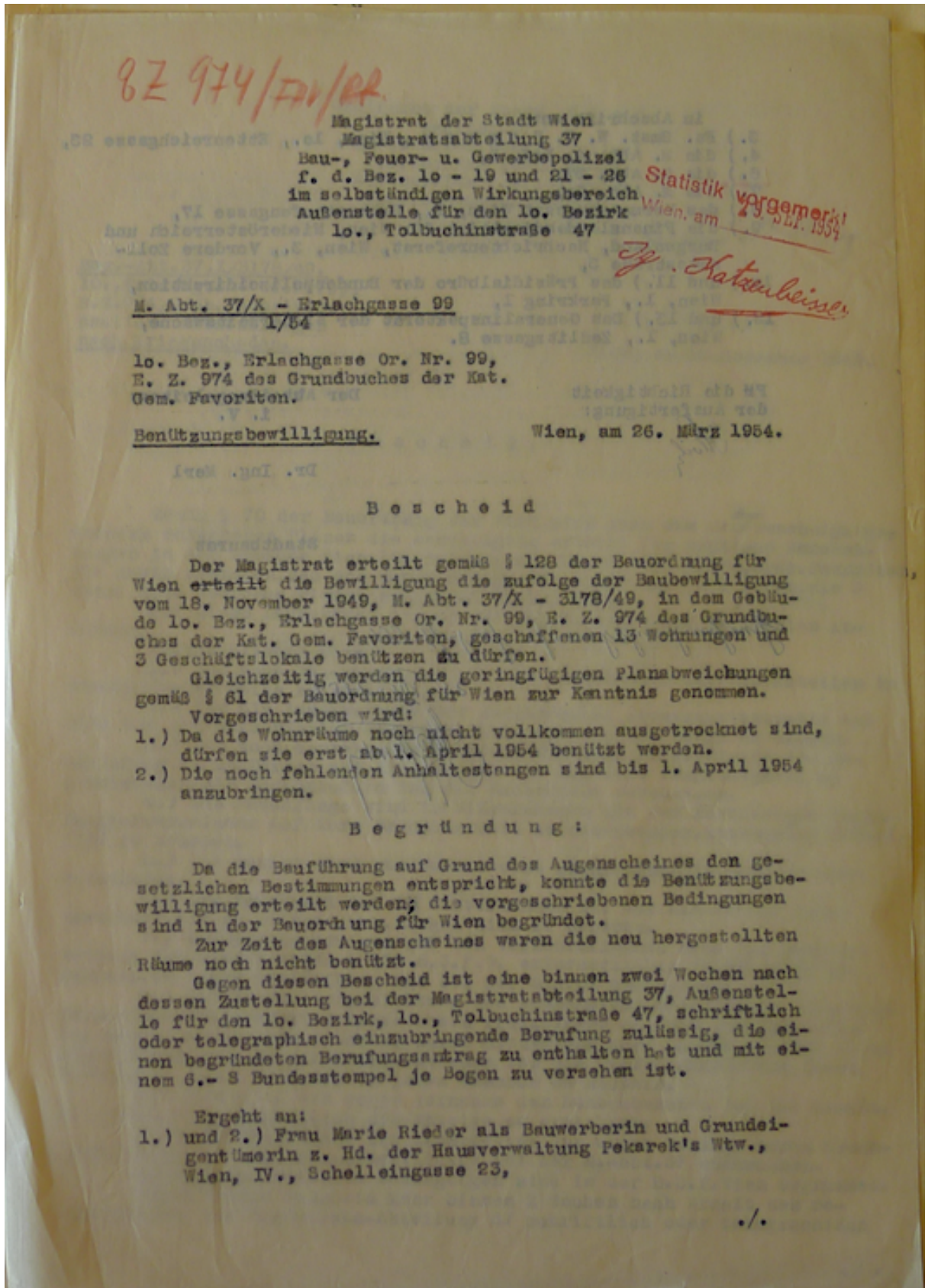
Aus den im Akt befindlichen Unterlagen (Abrechnungsplänen) ist ersichtlich, dass sich die geförderten Baumaßnahmen neben den allgemeinen Teilen des Hauses auch auf die Wohnung Top 4 im 1. Stock, durch Wiedererrichtung der Außenmauer in der Erlachgasse 99, ein Teil der Mittelmauer und Zwischenwände und der Naßgruppe, bezogen haben.

Im Zuge der Baumaßnahmen wurden der Gebäudeteil an der Erlachgasse 99 ab dem 1. Stock bis zum fast gesamten 3. Stock und das Dach wiedererrichtet.“



Abb. 18: Unterlagen hinsichtlich der Kriegsschäden im Bauakt

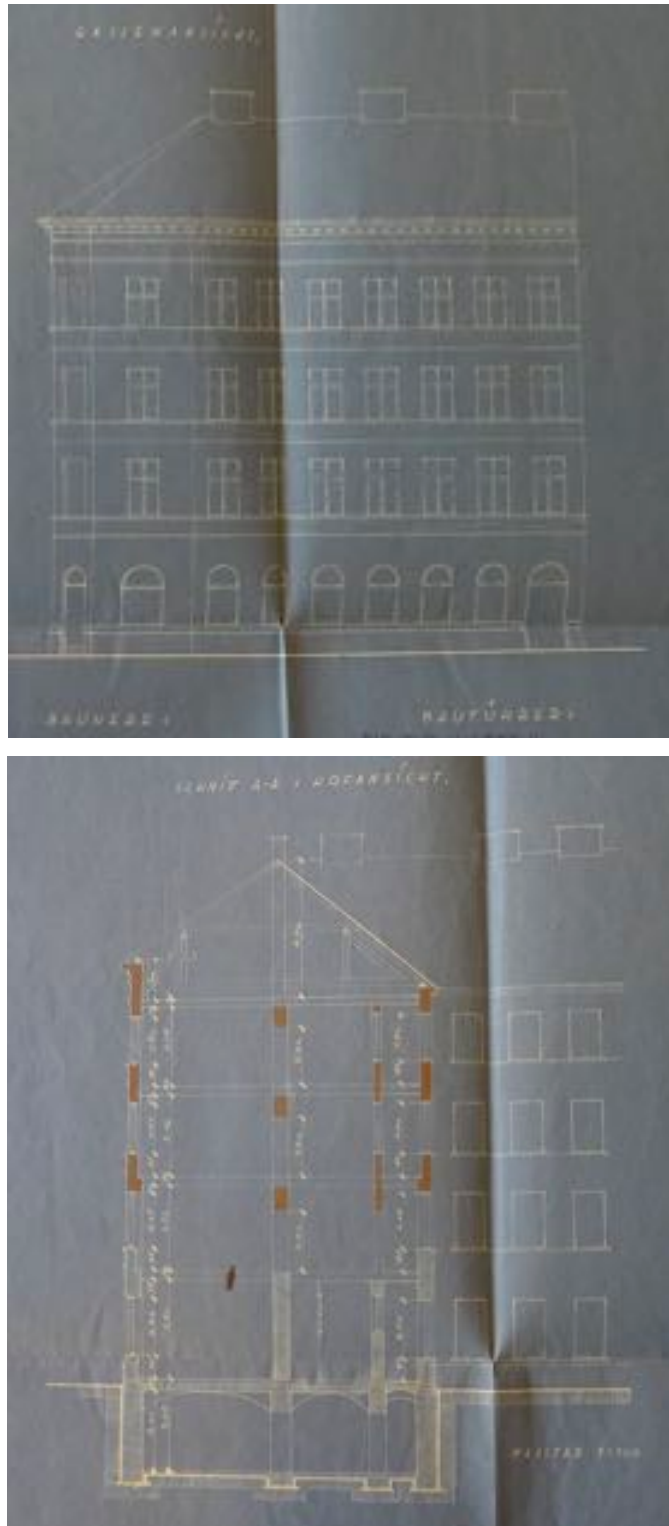






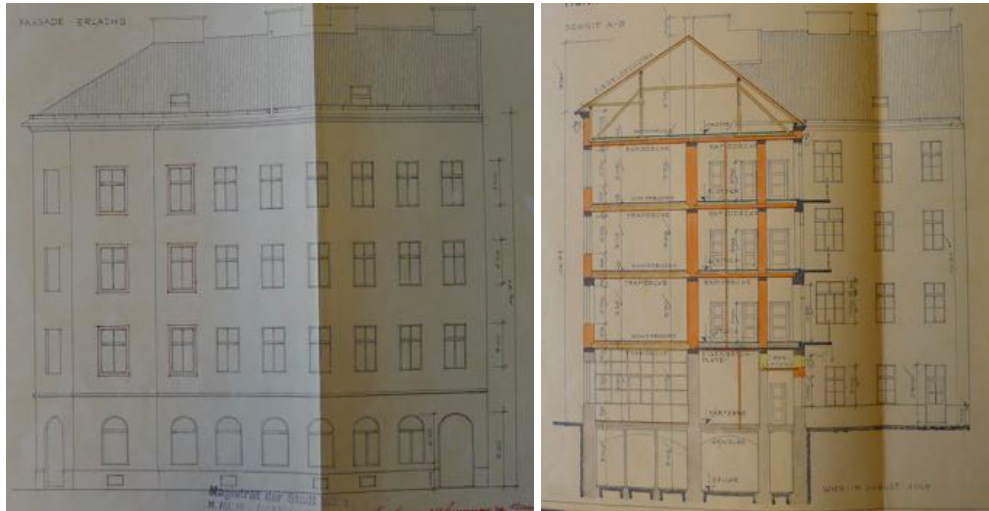
Folgende Bereiche waren von den Kriegsschäden betroffen:

Abb. 19: Ansichten/Schnitt Kriegsschäden (1)



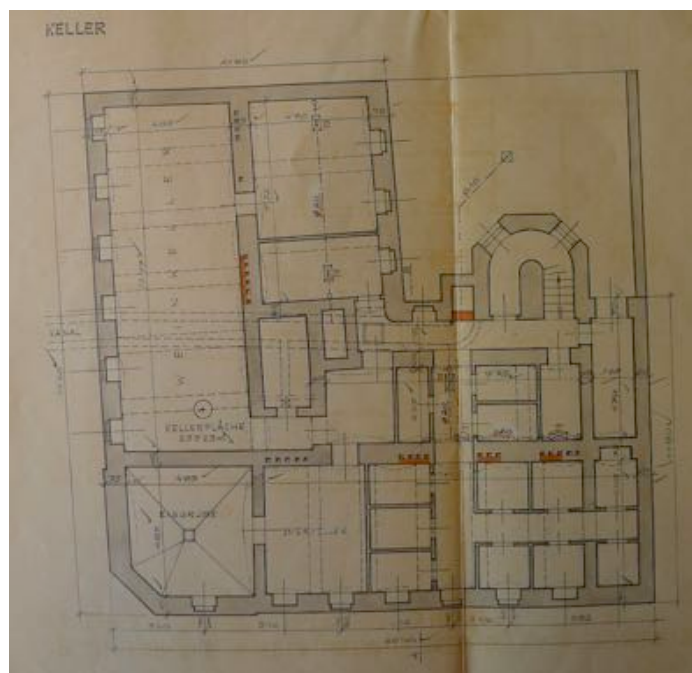
Quelle: Bauakt MA 37 (Datumsvermerk vom 30. April 1947)

Abb. 20: Ansichten/Schnitt Kriegsschäden (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk vom 18. November 1949)

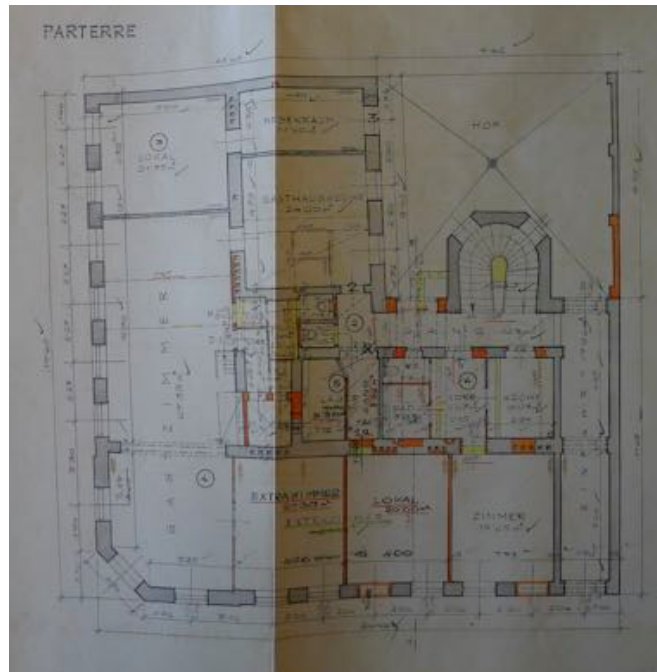
Abb. 21: Keller Kriegsschäden



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk vom 18. November 1949)



Abb. 22: Erdgeschoß Kriegsschäden (1)



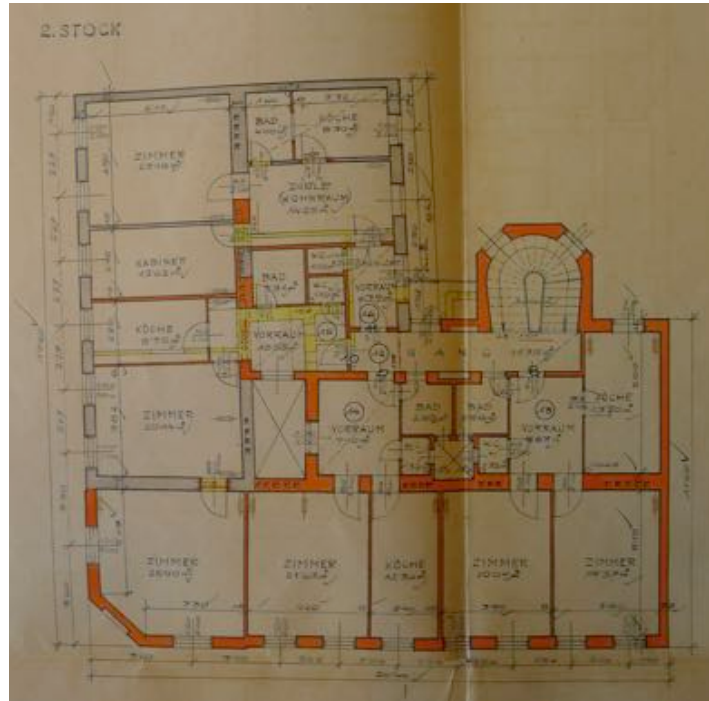
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk vom 18. November 1949)

Abb. 23: 1. Stock Kriegsschäden (2)



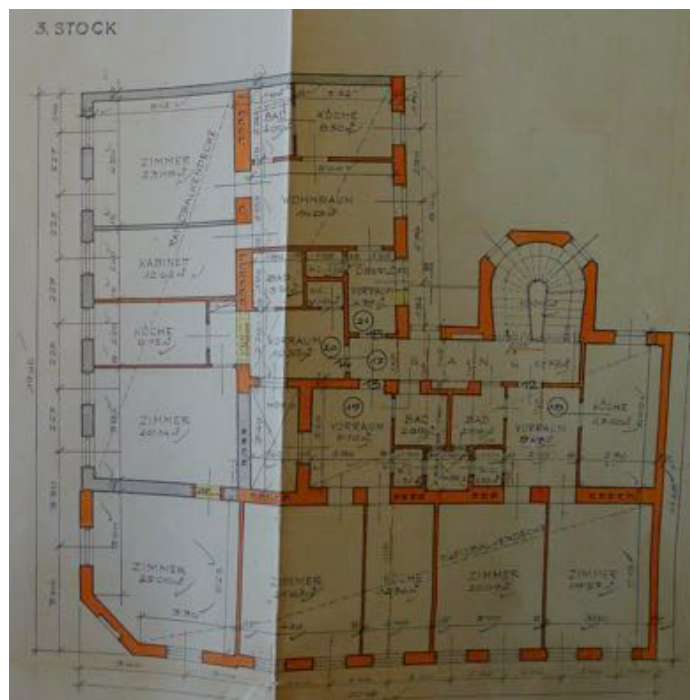
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk vom 18. November 1949)

Abb. 24: 2. Stock Kriegsschäden (1)



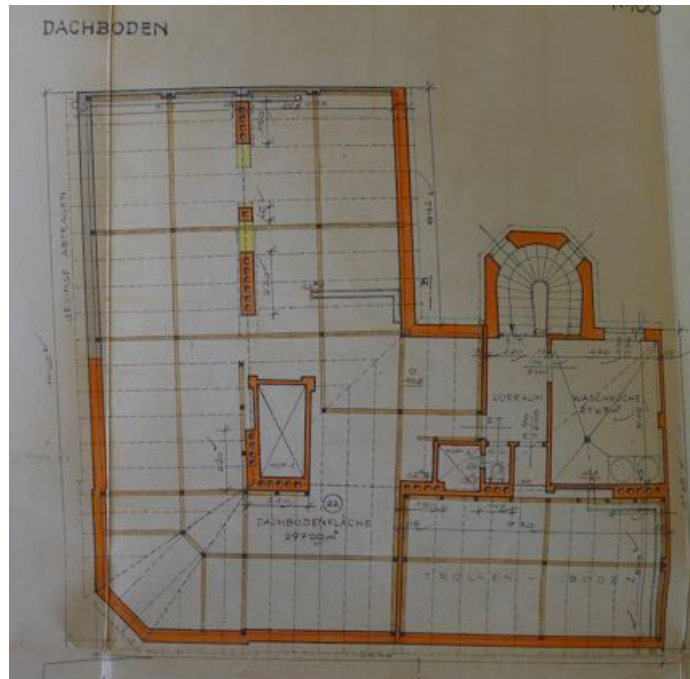
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk vom 18. November 1949)

Abb. 25: 3. Stock Kriegsschäden (1)



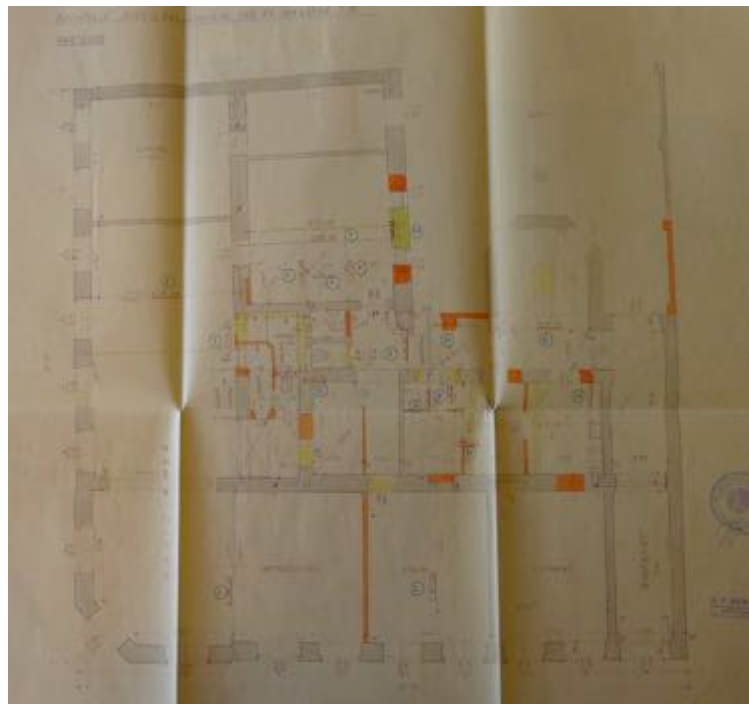
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk vom 18. November 1949)

Abb. 26: Dachboden Kriegsschäden (1)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk vom 18. November 1949)

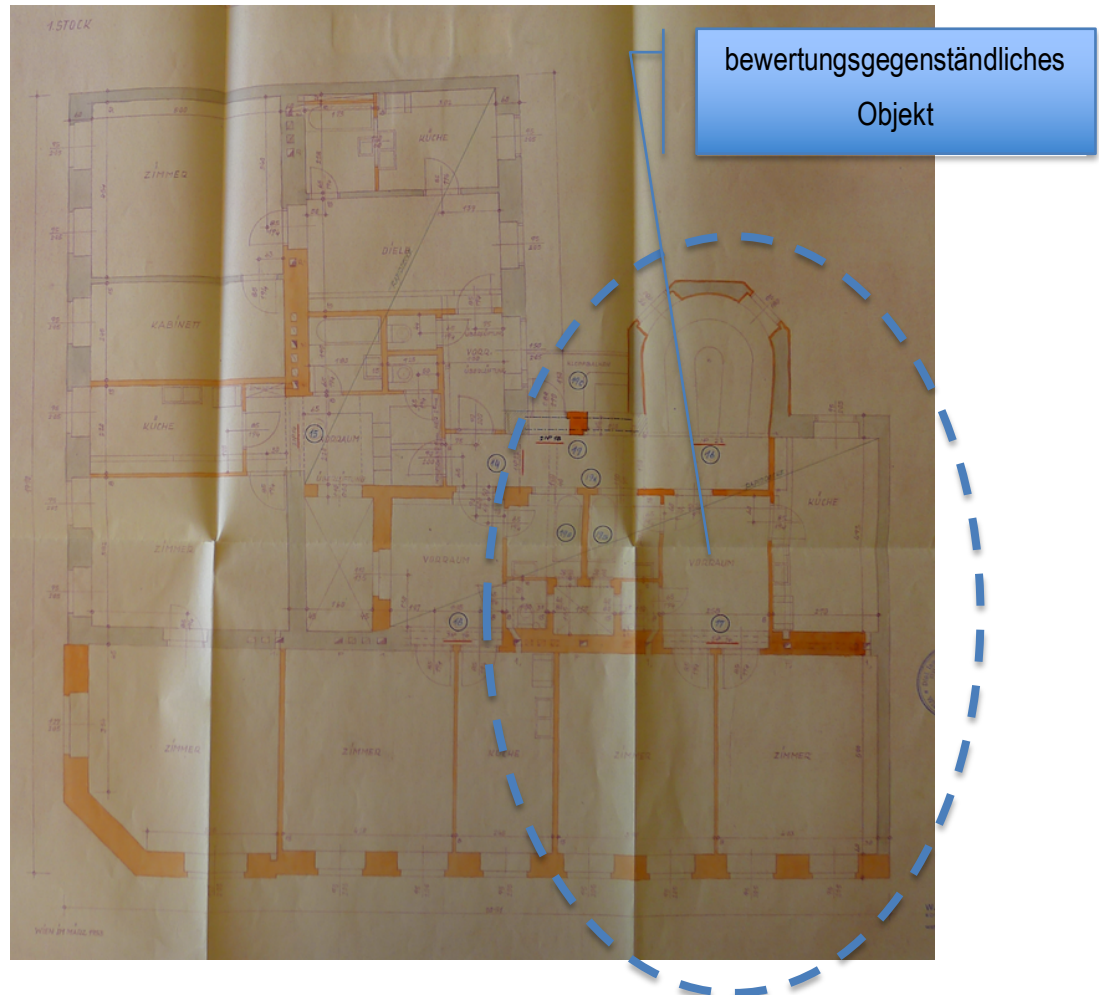
Abb. 27: Erdgeschoß Kriegsschäden (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk aus 1956)



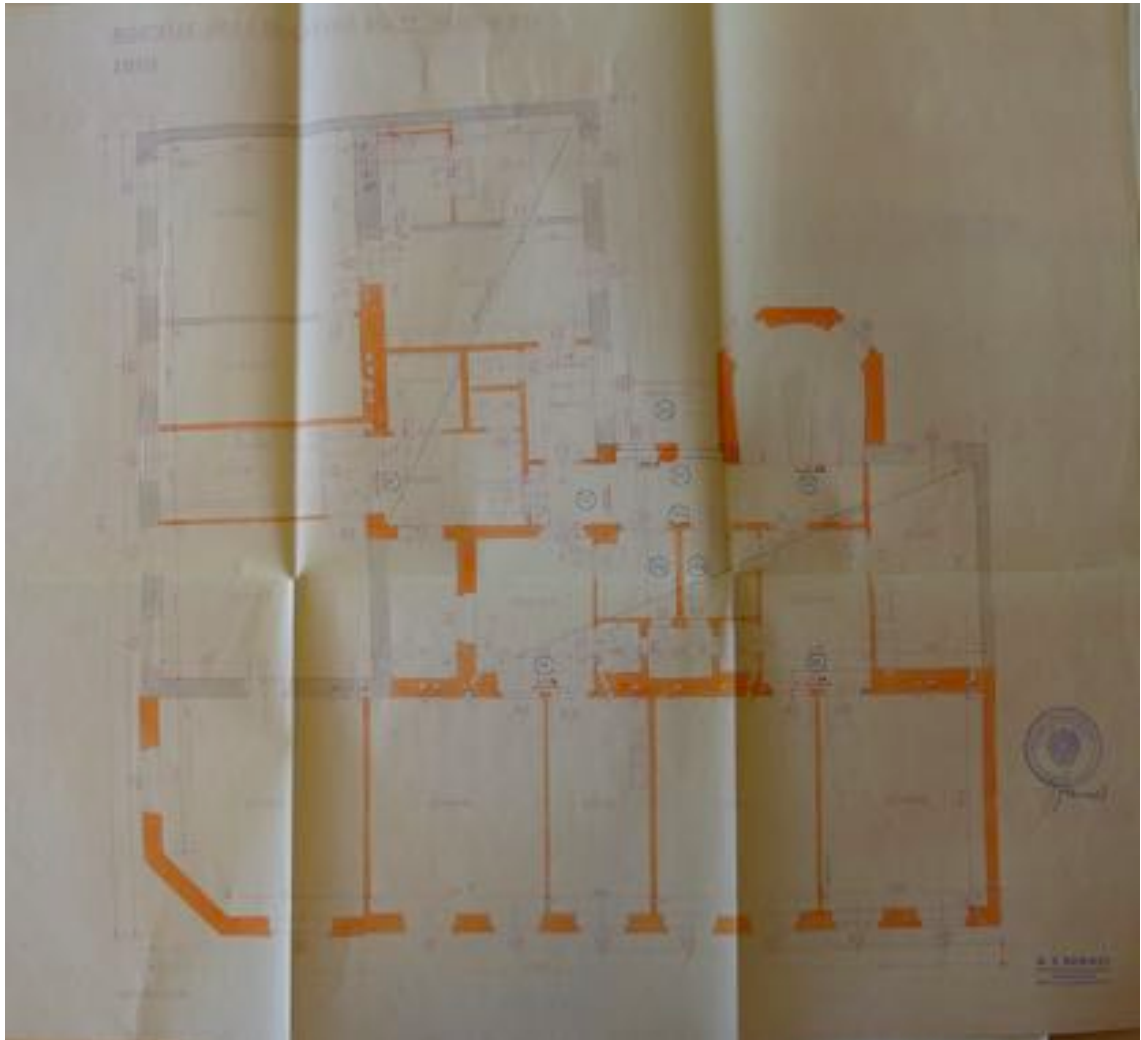
Abb. 28: 1. Stock Kriegsschäden (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk aus 1956)

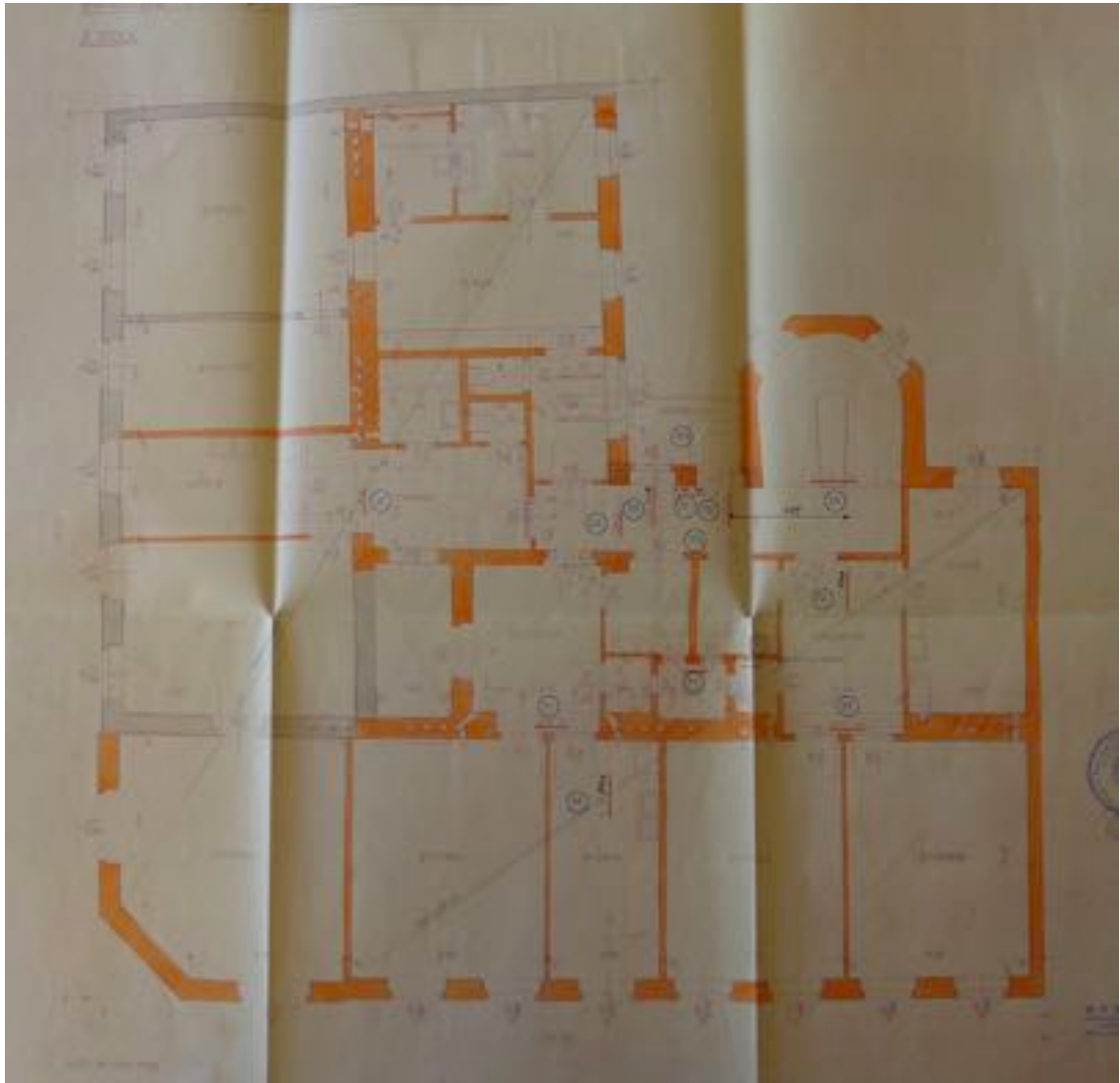


Abb. 29: 2. Stock Kriegsschäden (2)



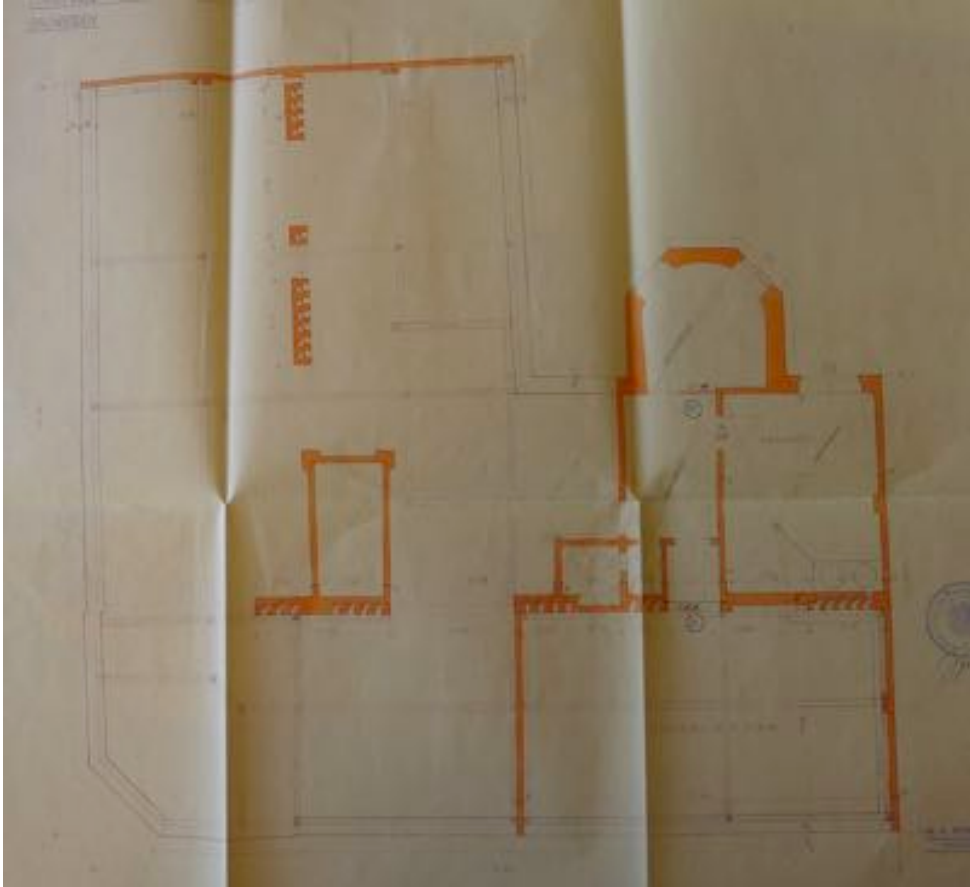
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk aus 1956)

Abb. 30: 3. Stock Kriegsschäden (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk aus 1956)

Abb. 31: Dachboden Kriegsschäden (2)



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk aus 1956)

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Erlachgasse über eine doppelflügelige Alutür mit Glaseinsatz. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 29.06.2022 verzeichnet.



Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Ecklage
Geschoße:	Kellergeschoß Erdgeschoß 1. – 3. Stock nicht ausgebautes Dachgeschoß
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatte Fassade, durchschnittlicher Zustand
Fenster:	Kunststofffenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Alutür mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Steintreppen
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Terrazzo
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	nicht vorhanden

Auf der Liegenschaft gibt es lt. Amtsbestätigung vom 13. Jänner 1953 (TZ 1012/1953) 13 selbstständige Wohnungen und 2 Geschäftslokale.

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten keine bewertungsrelevanten Baubescheide erhoben werden.



2.6. Objektbestand W4

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 4 ist im 1. Obergeschoß der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Bad, ein WC und zwei Zimmer und ist sowohl straßen- (in Richtung Erlachgasse) als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtungen bzw. ist das Badezimmer- und WC-Fenster in Richtung Lichthof orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich.

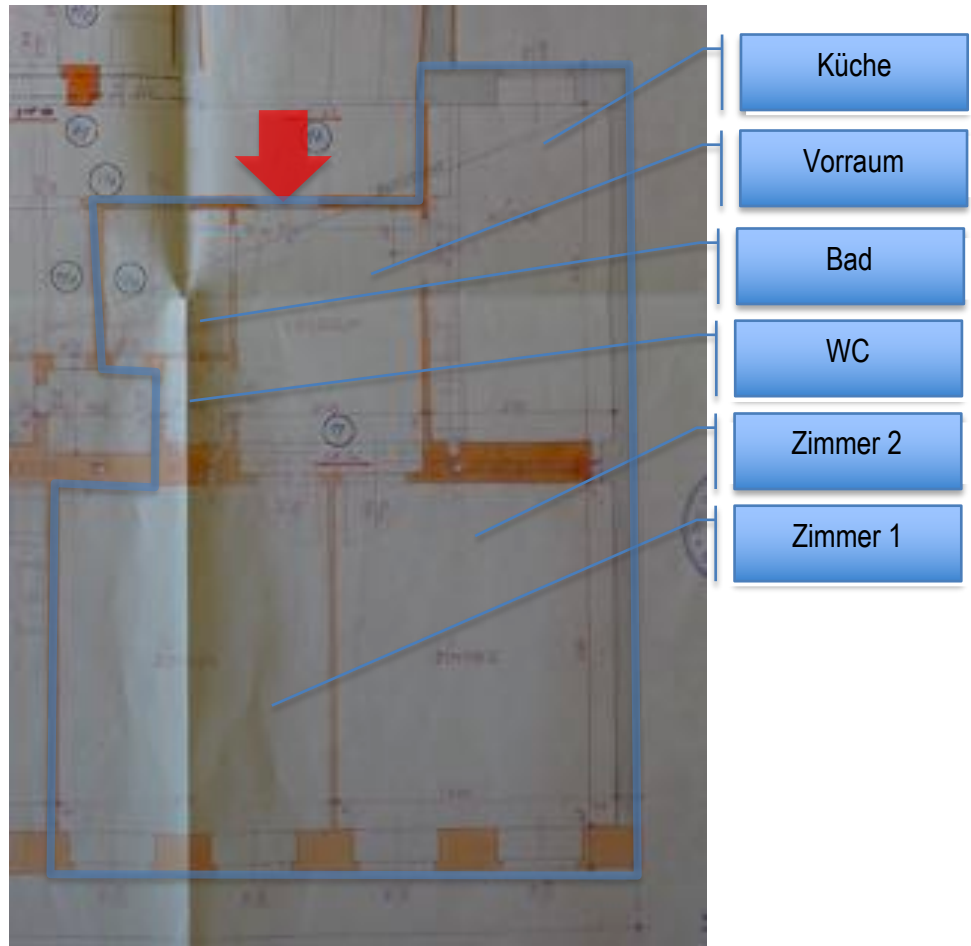
Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Vorraum und dem WC.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. 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.

2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	4.	WC
2.	Küche	5.	Zimmer 1
3.	Bad	6.	Zimmer 2

Abb. 32: Wohnungsgrundriss Top 4



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, Datumsvermerk aus 1956)

Der Istzustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einflügelige Holztür mit Sicherheitsschloss		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbbare Räume:	alle Räume zentral begehbar		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Küche		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	PVC	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Herd, Abwasch, Geschirrspüler, Durchlauferhitzer		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt, verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 kleines Holzlichthoffenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Gastherme		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Terrazzo	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 kleines hofseitiges Holzlichthoffenster		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Stand-WC		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster in Richtung Erlachgasse		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztür mit Glaseinsatz		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster in Richtung Erlachgasse		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	durchschnittlich		

2.6.2.1. Nutzfläche

Es wird die Fläche gemäß den letztgültigen Konsensplänen herangezogen. Demnach gestaltet sich die Fläche wie folgt:

Vorraum	8,67 m ²
WC	1,32 m ²
Bad	2,88 m ²
Küche	13,10 m ²
Zimmer 1	19,00 m ²
Zimmer 2	19,50 m²
gesamt	64,47 m²

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.



2.6.2.2. Bestandsverhältnis

Augenscheinlich wird die Wohnung durch den Verpflichteten und dessen Familie eigengenutzt.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Für die Wohnung werden derzeit durch die Hausverwaltung (Pretsch Immobilien Treuhand GmbH) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:

Vorschreibung ab 5/2023	UST-Satz	
	Top 4	
Porto	0,23 €	0%
Rücklage	94,94 €	0%
Betriebskosten	170,89 €	10%
Netto	266,06 €	
Ust	17,09 €	
Gesamt Brutto	283,15 €	

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung wurde in der gegenständlichen Liegenschaft keine abweichende Kostenverteilung für Aufwendungen entsprechend eines gerichtlichen Sachbeschlusses geregelt.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt gemäß der von der Hausverwaltung übermittelten Langfassung zur Abrechnung per 31.12.2022 (bei den Anlagen zu finden) € 89.652,42.

Hinsichtlich der geplanten Investitionen wurde im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung folgendes festgehalten:



III) INSTANDHALTUNG/REPARATUREN

- **Information über laufende Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen**

Wie bereits im Tageordnungspunkt I) erwähnt wurde zwecks Vorbereitung der Versammlung eine offizielle Hausbegehung am 20.12.2022 von Herrn Ing. Wolfgang Pater von der Verwaltung wahrgenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liegenschaftsbegehung um eine REINE SICHTKONTROLLE auf Mängel handelt.

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der Versammlung ein Überblick über den im Rahmen der Begehung vom Techniker erfassten Liegenschaftszustand abgegeben. **Dazu gilt festzuhalten, dass - soweit es sich um den Maßnahmenbereich der ordentlichen Verwaltung handelt - die Verwaltung insbesondere zwecks Reduzierung bestehenden Haftungspotentials ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft tätig werden muss.**

Folgende Feststellungen wurden dabei gemacht und im Rahmen der Eigentümerversammlung behandelt:

beschädigte straßenseitige Fassade durch einen Verkehrsunfall

Der Verwaltung wurde am 18.8.2022 über die durch einen Verkehrsunfall beschädigte Straßenseite (Seite Erlachgasse 99) informiert. Gemäß Anzeigebestätigung des Polizeikommissariats Favoriten ist der Unfall durch ein Fahrzeug am 3.8.2022 um 22:45 Uhr vorgefallen. Die straßenseitige Fassade im Bereich des Sockels wurde von Baumeisterfirma Gromko zum Nettobetrag in der Höhe von € 1.395,00 instandgesetzt. **Der Schaden wurde bei der KFZ-Haftpflichtversicherung des Verursachers geltend gemacht und die entstandenen Kosten werden zur Gänze von dieser übernommen.**

tischlermäßige Instandsetzung und Anstrich der Stiegenhaustüre

Seitens der Verwaltung wurde Tischlerei Danko & Sobol mit der erforderlichen tischlermäßigen Instandsetzung und dem Anstrich der Stiegenhaustüre zum Nettobetrag in der Höhe von € 2.562,00 beauftragt. **Die Arbeitsdurchführung wurde von Tischlerei Danko & Sobol für das kommende Frühjahr angekündigt.**

straßenseitige Kellerfenster

Im Rahmen der Begehung wurde bei einigen straßenseitigen Kellerfenstern Glasbruch und rostige Fensterrahmen festgestellt. **Der Auftrag für die Reparaturverglasung wurde an Glaserei Petzka erteilt. Für das Entrosten und den Anstrich der Fensterrahmen wurde ein Angebot von Firma Edtmaier zum Nettobetrag in der Höhe von € 339,50 eingeholt, welches in Auftrag gegeben wird.**

Bemalungen am Haustor

Im Rahmen der Begehung sind Graffiti-Bemalungen am Haustor aufgefallen. Von der Verwaltung wurde bei Firma Graffiti Solutions ein Angebot für die Graffiti-Entfernung zum Nettobetrag von € 225,00 eingeholt und im Rahmen der Versammlung vorgestellt. **Die anwesenden Eigentümer sind mit der Beauftragung der Entfernung durch Firma Graffiti Solutions einverstanden.**

Feuchtschäden am Mauerwerk beim Kellerabgang

Bei der Liegenschaftsbegehung wurden Feuchtigkeitsschäden am Außenmauerwerk im Bereich des Kellerabganges festgestellt, wobei aufsteigende Grundfeuchtigkeit als Ursache angenommen wird. Zwecks Feststellung der tatsächlichen Schadensursache wurde ein Angebot für das Abschlagen des Verputzes im Schadensbereich angefordert, um zunächst die Situation zu beobachten.

Kellersanierung

Während der Versammlung wird von Herrn Zöttl die Sanierung des allgemeinen Kellers und der darin befindlichen Kellerabteile angeregt. Seitens der Verwaltung wird informiert, dass entsprechende Sanierungsmaßnahmen in der Vergangenheit von der Eigentümergemeinschaft nicht gewünscht bzw. angesprochen wurden und daher dieses Thema bisher auch nicht behandelt wurde.



Dazu wird von Herrn Ing. Pater erläutert, dass es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um einen Altbau handelt, bei welchem der Keller als Puffer zwischen benutzten Bestandseinheiten (Wohnungen und Geschäftslokalen) und dem gewachsenen Erdboden fungiert. Um einen Altbaukeller in benutzbaren Zustand zu versetzen wäre daher mit umfangreichen und kostenaufwändigen Sanierungsmaßnahmen zu rechnen. Demnach könnte das Betonieren des gesamten Kellerbodens, Instandsetzen aller Kellerwände, Herstellen von Lüftungen, Horizontalabdichtungen zwecks Verhinderung aufsteigender Bodengrundfeuchtigkeit, etc. erforderlich sein. Konkrete Kosten für eine umfassende Kellersanierung und weiterführende Informationen können von der Verwaltung aktuell nicht genannt werden.

Seitens der Anwesenden wird die Öffnung der versperrten Kellerabteile, die Entrümpelung der darin befindlichen Lagerungen und die Anbringung neuer Türen der jeweiligen Kellerabteile zwecks Zuordnung angesprochen.

Mehr dazu findet sich unter Tagesordnungspunkt IV) VERWALTUNG in gegenständlichem Protokoll.

Bodeninstandsetzung im Abstellraum (ehemalige Hausbesorgerwohnung)

Im Rahmen der Eigentümerversammlung wird von Herrn Alois Zöttl (Vertreter von Wohnungseigentümerin Top Nr. 7, Frau Klaudia Zöttl) der Antrag für die Instandsetzung des Bodens im allgemeinen Abstellraum gestellt.

Dazu gilt festzuhalten, dass – soweit es sich um den Maßnahmenbereich der ordentlichen Verwaltung handelt - die Verwaltung insbesondere zwecks Reduzierung bestehenden Haftungspotentials ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft tätig werden muss. Es gilt festzuhalten, dass darüber hinausgehende Maßnahmen (**z.B. Erneuerung des Bodens im allgemeinen Abstellraum anstelle von einfacher und anlassbezogener Reparatur bei Stolpergefahr**) nur auf Grundlage mehrheitlicher Zustimmung der Eigentümer von der Verwaltung veranlasst werden kann.

Die Verwaltung erklärt sich für wohnungseigentümerseitige Anträge bezüglich Einleitung einer Abstimmung über gewünschte Maßnahmen empfänglich, damit in weiterer Folge eine Entscheidungsfindung innerhalb der Eigentümergemeinschaft in die Wege geleitet werden kann.

Wie bereits im Protokoll weiter oben erwähnt, kann über Themen und Maßnahmen, welche nicht auf der Tagesordnung angeführt sind, in der Eigentümerversammlung zwar gesprochen aber keine Entscheidung getroffen werden.

Nach eingehender Diskussion bezüglich Erneuerung des Bodens im allgemeinen Abstellraum einigen sich die anwesenden Eigentümer darauf den bestehenden alten Holzboden zu entfernen und den Beton bzw. Estrich anzustreichen.

Entsprechend dem Antrag von Herrn Zöttl wird vereinbart, dass von der Verwaltung die Kosten für die besprochene Maßnahme erhoben und im Anschluss den Wohnungseigentümern im Rundumschlusswege zur grundsätzlichen Entscheidung angeboten werden.

Erneuerung der Elektroinstallationen

Auf Anfrage von Frau Mag. Hammerl berichtet Herr Ing. Pater, dass die Elektrosteigleitung im Jahr 2000 erneuert wurde. Die Überprüfung und Dichtstellung der Gasinnenleitungen (Hausgasleitung und Wohnungsinnenleitungen) wurde im Jahr 2013 gemäß ÖVGW-Vorschriften durchgeführt.

Angesichts Änderungen in der Elektrotechnikverordnung seit dem Jahr 2000 sind die Stiegenhausverteiler nicht mehr am Stand der Technik befindlich und entsprechen nicht mehr den geltenden Vorschriften in Bezug auf Versorgungsleistung.



Aufgrund zu geringer Kapazität der Elektroleitungen in den jeweiligen Bestandseinheiten könnte die anlassbezogene Umrüstung auf Starkstrom (von 230 Volt auf 400 Volt) für den zeitgemäßen Bedarf an elektrischen Geräten erforderlich werden.
Im Anlassfall könnte der Tausch der im Verteiler befindlichen Vorzählersicherungen auf Lasttrennschalter erforderlich sein.

Es wird festgehalten, dass die Kosten für die Überprüfung und gegebenenfalls Sanierung der Elektroleitungen bis zu geeigneten Übergangspunkten (etwa Vorzählersicherungen oder Wohnungsanschlussdose) aus der Reparaturrücklage getragen werden würden. Für die Elektroversorgungsleitungen innerhalb der einzelnen Bestandseinheiten ab zu definierendem Übergangspunkt wäre jeder Eigentümer selbst zuständig und erhaltungspflichtig.

- **Dekarbonisierung von Immobilien - „Raus aus Öl und Gas“**

Alle Eigentümer wurden mittels Schreiben vom Juni 2022 über CO₂-neutrale Heizformen und technische Möglichkeiten des Heizungstausches informiert und es wurde die Möglichkeit zur Entscheidung für die Beauftragung eines technischen Entwicklungskonzeptes hinsichtlich Feststellung konkreter Lösungsansätze für die gemeinschaftliche CO₂-neutrale Beheizung der Bestandseinheiten mittels Fragebogen angeboten.

Der Beschlussgegenstand für die Beauftragung eines technischen Sanierungskonzeptes hat im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes mehrheitliche Zustimmung gefunden.

Die Beschlussausfertigung wurde am 18.8.2022 allen Eigentümern einzeln zur Kenntnis gebracht und in der Liegenschaft angeschlagen. Im Rahmen der Versammlung werden Details zum Stimmabgabeverhalten einzelner Eigentümer bekanntgegeben und die seit 1.7.2022 in Kraft getretenen Abstimmungsmodalitäten erklärt.

Gemäß gerichtlicher Bestätigung seitens Bezirksgericht Favoriten vom 11.11.2022 wurde eigentümerseitig kein Einspruch gegen den gefassten Beschluss erhoben.

Es ist festzuhalten, dass die unmittelbare Realisierung des Heizungstauschs damit noch nicht beschlossen wurde und daher auch noch nicht veranlasst wird, sondern vielmehr lediglich die Beurteilung der Situation hinsichtlich bestehender Möglichkeiten der Dekarbonisierung gegenständlicher Liegenschaft beschlossen wurde.

Weiters gilt festzuhalten, dass derzeit eigentlich keine Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft (und damit der Verwaltung) im Zusammenhang mit der Beheizung der einzelnen Bestandseinheiten besteht.

Entsprechend mehrheitlicher Entscheidung der Eigentümer hinsichtlich gemeinschaftlicher Lösungsfindung bezüglich möglicher Dekarbonisierungsmaßnahmen hat sich die Verwaltung mit der Angelegenheit befasst und ein Angebot bezüglich einer Machbarkeitsstudie für eine gasfreie Liegenschaft bei Firma Bluesave zum Nettobetrag in der Höhe von € 3.500,00 eingeholt und in Auftrag gegeben.

Der Auftrag umfasst die Prüfung der Sinnhaftigkeit alternativer Heizmöglichkeiten wie z.B. Fernwärme, Luft- und Erdwärmepumpe, Photovoltaik- oder Solaranlage am Dach und Pellets.

Das Ergebnis der Studie sollte Machbarkeit und Kostenabschätzung, sowie Förderwürdigkeit und mögliche Förderungserträge (Bundes- und Landesförderung) beinhalten.

Auf Grundlage der so erarbeiteten, entscheidungsrelevanten Informationen wird über weiterführende Maßnahmen im Schriftwege oder nachfolgender Eigentümerversammlungen von den Eigentümern der Liegenschaft zu entscheiden sein.

Es wird auf nachfolgende notwendige Zugänglichkeit des Lichthofes über die bewertungsgegenständliche Wohnung wie im Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung wie folgt hingewiesen:



- **Reinigung Lichthof**

Im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung wurden von Frau Karic sanitäre Übelstände im Lichthof reklamiert. Demnach befinden sich im Lichthof diverse Müllablagerungen und sogar Fäkalien an den Fenstergesimsen.

Der Lichthof ist den allgemeinen Bereichen der Liegenschaft zuzuordnen, jedoch war der Verwaltung das Problem aufgrund fehlender Zugänglichkeit bisher nicht bekannt. Demnach kann auch die beauftragte Reinigung diesbezüglich nicht zuständig gesehen werden.

Wie in der Versammlung besprochen wurde von der Verwaltung die Zugangsmöglichkeit zum Lichthof eruiert und die Reinigung zu veranlassen versucht. Seitens der Verwaltung wurde ein Angebot von Firma Attensam für die Reinigung des Lichthofes und der Fenstergesimse angefordert und in Auftrag gegeben.

Seitens Herrn Mag. Gutmann wird bekanntgegeben, dass der Zutritt zum Lichthof nur über die Wohnung Top Nr. 4 möglich ist. Für eine Erledigung vom Dach aus wäre ein Industriekletterer erforderlich und eine diesbezügliche Beauftragung wäre mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Daher wurde im Rahmen der Auftragserteilung der Kontakt zu den Wohnungseigentümern von Top Nr. 4 hergestellt. Die Verwaltung wurde von Firma Attensam darüber in Kenntnis gesetzt, dass seitens der Wohnungseigentümer von Top Nr. 4 der erforderliche Zutritt zum Lichthof über die Wohnung nicht gewünscht wurde. Aus diesem Grund konnte die gegenständliche Angelegenheit bisher noch nicht erledigt werden.

Es gilt festzuhalten, dass gemäß §16 Wohnungseigentumsgesetz ein Wohnungseigentümer das Betreten und die Benützung seines Wohnungseigentumsobjektes zu gestatten hat, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist, wobei er für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen ist.

Im Sinne der Kostenschonung wird daher die online-teilnehmende Wohnungseigentümerin von Top Nr. 4 Frau Karic nochmals befragt den Zutritt in ihre Bestandseinheit zu ermöglichen, damit die bereits beauftragten Arbeiten erledigt werden können. Um den Lichthof zu erreichen wäre ein schmaler Durchgang durch die Wohnung bis zum Wohnungsfenster erforderlich und der Arbeitsbereich in der Wohnung würde möglichst gering gehalten werden. Soweit doch Verunreinigungen durch die Arbeiten in der Wohnung verursacht werden, wären die Kosten für die Reinigung von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Zwecks abschließender Erledigung gibt Frau Karic in der Versammlung bekannt, den Zutritt in ihre Wohnung Top Nr. 4 zu ermöglichen.

Das vollständige Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 07. März 2023 ist bei den Anlagen zu finden. Die nächste Eigentümerversammlung ist für das Jahr 2025 geplant.

2.10. Sonstiges

Die Hausverwaltung erteilte hinsichtlich laufender Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. hinsichtlich offener Forderungen die bewertungsgegenständliche Wohnung betreffend folgende Informationen:

Dem beiliegenden Protokoll zur letzten Eigentümerversammlung ist zu entnehmen, dass die Eigentümer der Wohnungen von Top Nr. 4 und Top Nr. 11 ihren regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen nicht ordentlich nachkommen und eine Rechtsanwaltskanzlei damit betraut wurde aushaftende Wohnbeiträge einbringlich zu machen.

Den beiliegenden Kontoauszügen ist zu entnehmen, dass Rückstände betreffend der monatlichen Wohnbeitragsvorschreibung bestanden haben, welche mittlerweile beglichen wurden. Da die zur Anweisung gebrachten Wohnbeiträge für Mai 2023 bei uns noch nicht zur Gänze aufgebucht wurden, kann zurzeit über eine geleistete Zahlung noch keine Auskunft erteilt werden.



16.Mai.2023 17:17								Kontoauszug				Seite: 1		
Elisa Piacente								5/ 24 WEG ERLACHGASSE 99 (EUR) GJ: 2022				Auswahl: 6017		
Konto	Bezeichnung								S o l l	H a b e n	MWC	Skto/MWSt	FWC	FW-Betrag
	Buch.Dat	GKTO	BA	BelegNr	Kst	Bel.Dat	Text							
2/5240042	Karic Ljubica Erlachgasse 99, 1100 Wien													
2/5240042	01.01.2022		AR	79890122		01.01.2022	Zinsliste 2022/1	283,15						
2/5240042	01.01.2022	9800	EBAR	0		01.01.2022				4,00				
2/5240042	31.01.2022	3200	B	2		07.01.2022	VS 01/22			283,15				
2/5240042	25.01.2022	4600	UB	0		25.01.2022				4,00				
2/5240042	01.02.2022		AR	79890222		01.02.2022	Zinsliste 2022/2	283,15						
2/5240042	01.03.2022		AR	79890322		01.03.2022	Zinsliste 2022/3	283,15						
2/5240042	31.03.2022	3200	B	14		08.03.2022	VS 03/22			283,15				
2/5240042	31.03.2022	3200	B	14		08.03.2022	VS 02/22			287,15				
2/5240042	31.03.2022	4600	B	14		08.03.2022	Mahnspesen	4,00						
2/5240042	01.04.2022		AR	79890422		01.04.2022	Zinsliste 2022/4	283,15						
2/5240042	01.05.2022		AR	79890522		01.05.2022	Zinsliste 2022/5	283,15						
2/5240042	30.04.2022	3200	B	28		27.04.2022	VS 04/22			283,15				
2/5240042	31.05.2022	3200	B	34		18.05.2022	VS 05/22			283,15				
2/5240042	01.06.2022		AR	79890622		01.06.2022	Zinsliste 2022/6	283,15						
2/5240042	30.06.2022	3200	B	45		21.06.2022	VS 06/22			283,15				
2/5240042	01.07.2022		AR	79890722		01.07.2022	Zinsliste 2022/7	283,15						
2/5240042	31.07.2022	3200	B	52		19.07.2022	VS 07/22			283,15				
2/5240042	01.08.2022		AR	79890822		01.08.2022	Zinsliste 2022/8	283,15						
2/5240042	01.09.2022		AR	79890922		01.09.2022	Zinsliste 2022/9	283,15						
2/5240042	01.10.2022		AR	79891022		01.10.2022	Zinsliste 2022/10	108,20						
2/5240042	30.09.2022	3200	B	66		29.09.2022	Mahnung			283,15				
2/5240042	30.09.2022	3200	B	66		29.09.2022	VS 09/22			283,15				
2/5240042	01.11.2022		AR	79891122		01.11.2022	Zinsliste 2022/11	283,15						
2/5240042	31.10.2022	3200	B	77		27.10.2022	VS 10/22			283,15				
2/5240042	01.12.2022		AR	79891222		01.12.2022	Zinsliste 2022/12	283,15						
S u m m e								3.230,85	2.839,50		Ust/Inland		0,00	
S a l d o								391,35			Ust/Ausland		0,00	
Pretsch														
(c)Igel														

16.Mai.2023 17:17

Elisa Piacente

Kontoauszug

5/ 24 WEG ERLACHGASSE 99 (EUR) GJ: 2023

Seite: 1

Auswahl: 6017

Konto	Bezeichnung	Buch.Dat	GKTO	BA	BelegNr	Kst	Bel.Dat	Text	S o l l	H a b e n	MWC	Skto/MWSt	FWC	FW-Betrag
2/5240042	Karie Ljubica							Erlachgasse 99, 1100 Wien						
2/5240042	01.01.2023	9800		EBAR	0		01.01.2023		391,35					
2/5240042	01.01.2023			AR	79890123		01.01.2023	Zinsliste 2023/1	283,15					
2/5240042	01.02.2023			AR	79890223		01.02.2023	Zinsliste 2023/2	283,15					
2/5240042	01.03.2023			AR	79890323		01.03.2023	Zinsliste 2023/3	283,15					
2/5240042	31.03.2023	3200		B	24		21.03.2023	Zlg.v.RA		957,65				
2/5240042	01.04.2023			AR	79890423		01.04.2023	Zinsliste 2023/4	180,89					
2/5240042	30.04.2023	3200		B	33		25.04.2023	Mahnung		283,15				
2/5240042	30.04.2023	3200		B	33		25.04.2023	VS 04/23		180,89				
S u m m e									1.421,69	1.421,69		Ust/Inland		0,00
S a l d o									0,00	0,00		Ust/Ausland		0,00

Pretsch

(c)Igel



2.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

oib
Österreichischer
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Erlachgasse 99		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1886
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Erlachgasse 99	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01101
Grundstücksnr.	1647	Seehöhe	207

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB SK	PEB SK	CO ₂ SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D	D	C	D	D
E				
F				
G				

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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).



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes 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.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt von seiner Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet ist, gelangt das Ertragswertverfahren 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 1965 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 42 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

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 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 bebauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m ²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20

Abb. 33: Lage der Vergleichswerte





3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2023) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

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 für Eigentumswohnungen 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	44,74%	22,37%
2018	32,53%	16,27%
2019	22,22%	11,11%
2020	17,02%	8,51%
2021	11,11%	5,56%
2022	0,00%	0,00%



Nr.	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	8,51%	1.684,08 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	8,51%	1.597,55 €
3	Buchengasse	58	2.421,00 m ²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	16,27%	1.534,35 €
4	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	5,56%	2.082,17 €
5	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	8,51%	2.001,75 €
6	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	8,51%	1.252,94 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. Vergl.wert/m ²
Minimum	1.154,67 €	1.252,94 €
Maximum	1.972,58 €	2.082,17 €
Median	1.512,12 €	1.640,81 €
Mittelwert	1.632,26 €	1.692,14 €

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 € 1.700,--/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.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.2.3. Kapitalisierte Erträge

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



$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.2.4. 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.

3.3.2.5. Nicht umlagefähigen 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 überwältzt 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.



3.3.2.6. 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.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2023 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 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 - 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	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industrielliegenschaft	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 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 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

10044; ERLACHGASSE 99
10045; ERLACHPLATZ 1

10045; LAXENBURGER STRASSE 37
10044; LAXENBURGER STRASSE 38

Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Gemäß § 2 Abs. 3 des RichtWG ist die Lage somit als höchstens durchschnittlich einzustufen.

An dieser Stelle wird auf die Bestimmungen des WWG in Verbindung mit dem RBG 1971 verwiesen.

Abb. 34: Mietpreisentwicklung ab 50 m² im 10. Bezirk



Quelle: Immobilienpreisspiegel

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung wird von einer Sanierung ausgegangen und ein nachhaltiger Mietzins von € 10,00/m² Nfl. in Ansatz gebracht.

Kapitalisierungszinssatz

Ausgehend von einer Vermietung zu Wohnzwecken wird bei der Mietsituation somit von einem geringen Risiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 0,50 % angesetzt. Die Objektqualität ist nach durchgeführter Sanierung als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,25 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist nach durchgeführter Sanierung bei Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften durchschnittlichen Lage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:



durchschnittliche Lage Wohnliegenschaft		2,00%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	saniert	-0,25%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		1,75%

Der für die Bestandseinheit angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 42 Jahren bemessen.

3.3.3. Verkehrswertermittlung W4

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil		64,47	€ 1.700
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0
Bodenwertanteil			€ 109.599

Baujahr	1886
fiktives Baujahr	1965
Stichtag	2023
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	42
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Rentenbarwertfaktor V	2,07227
diskontierter Bodenwert	€ 52.888

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	64,47	€ 10,00	€ 644,70	€ 7.736
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 232
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 155
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 1.160
Jahresreinertrag				€ 6.189

Restnutzungsdauer/ Jahre	42
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Rentenbarwertfaktor V	29,56780
kapitalisierte Reinerträge	€ 182.999



zzgl. diskontierter Bodenwertanteil			€ 52.888
Ertragswert des Objektes			€ 235.887
Sanierungskosten*	64,47 m ²	€ 1.000 /m ²	-€ 64.470
			€ 171.417

Verkehrswert des Objektes	€ 171.417
----------------------------------	------------------

Verkehrswert des Objektes	rd.	€ 171.400
----------------------------------	------------	------------------

*) Unter der Voraussetzung, dass die Statik und Unterbodenkonstruktion unbedenklich sind

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 2.659
---	----------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 3

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 92/1453 Anteilen, B-LNr. 3 verbunden mit
Wohnungseigentum an W4 der EZ 974, GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Erlachgasse 99,

beträgt zum Stichtag, den 13. April 2023 gerundet

€ 171.400,-

(in Worten: Euro einhunderteinundsiebzigttausendvierhundert)

Wien, 01. Juni 2023



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:

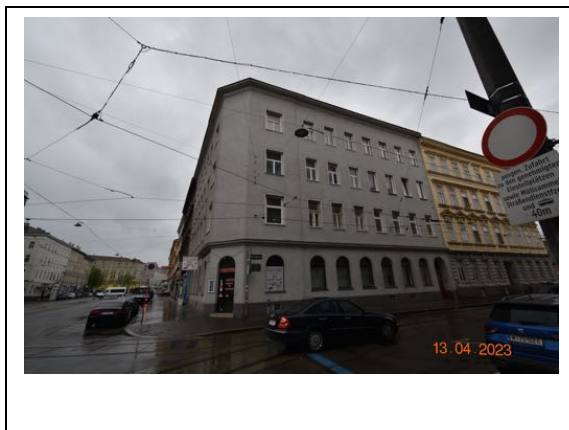


Foto 2:

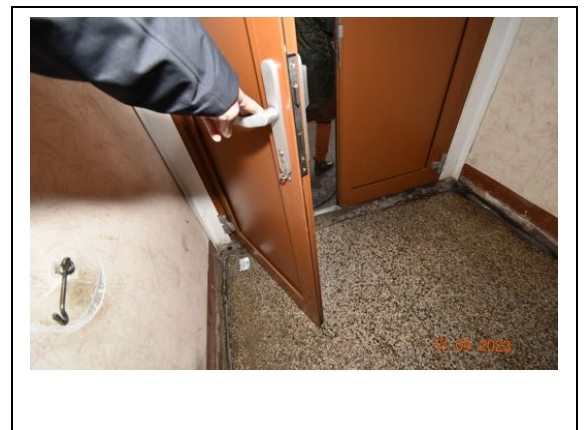


Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:

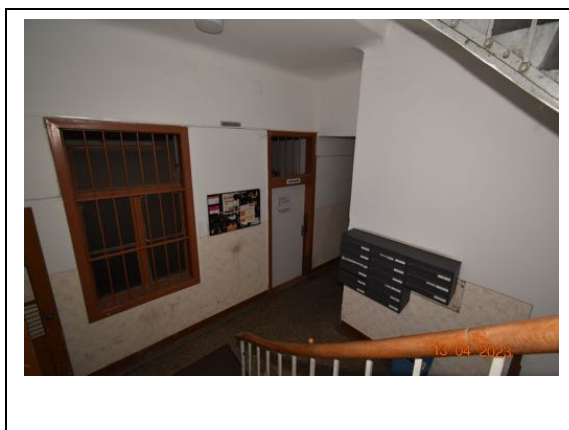


Foto 6:

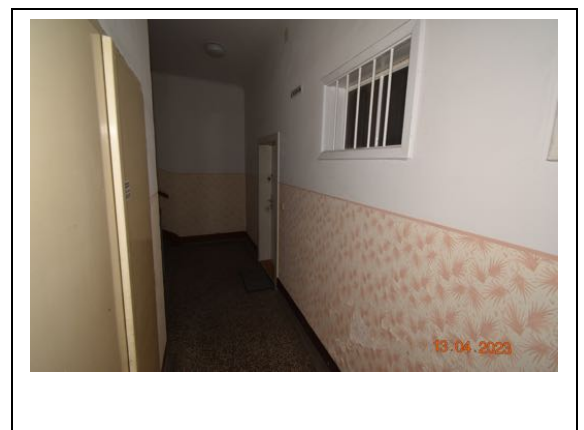




Foto 7:

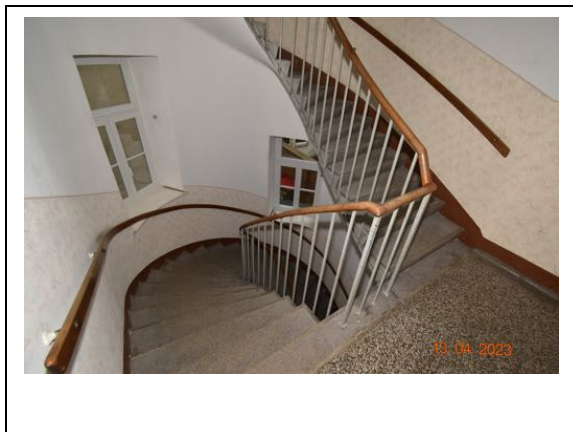


Foto 8:

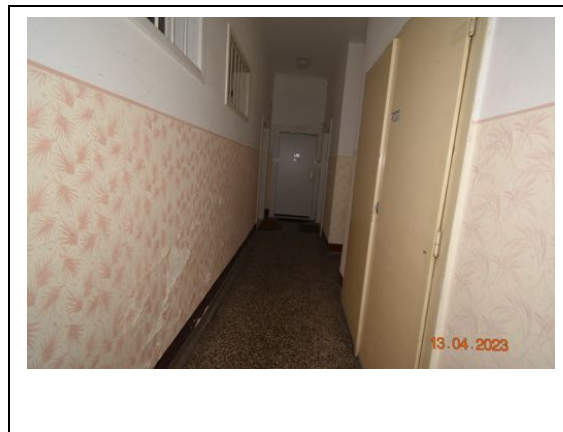


Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:

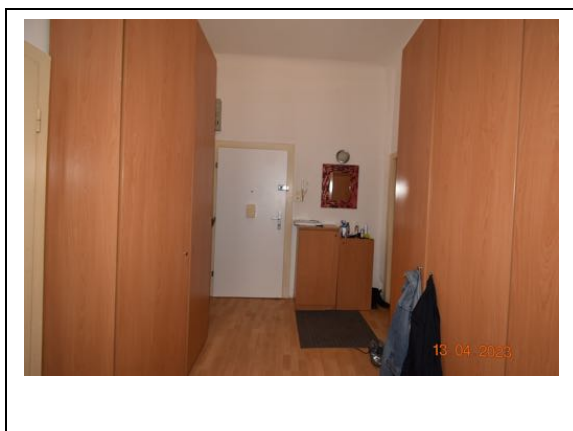


Foto 12:



Foto 13:

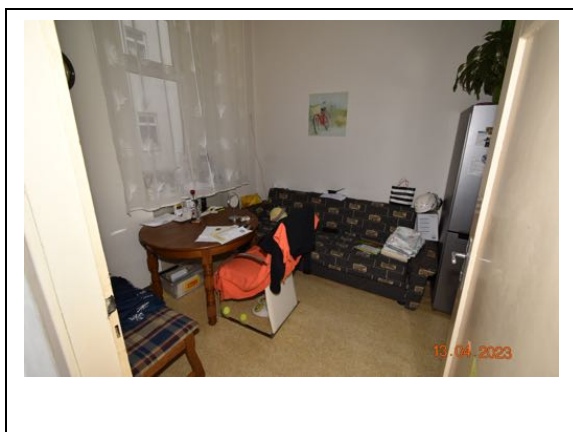


Foto 14:

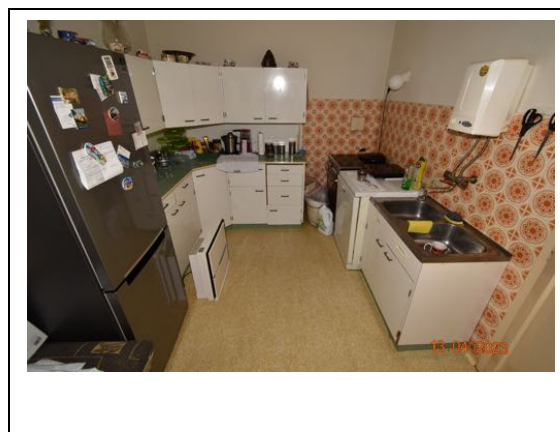


Foto 15:



Foto 16:

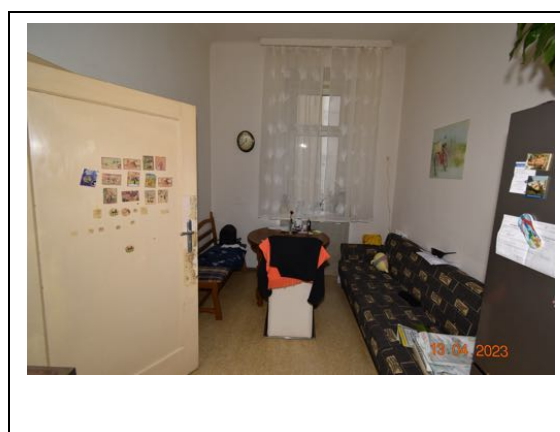


Foto 17:



Foto 18:

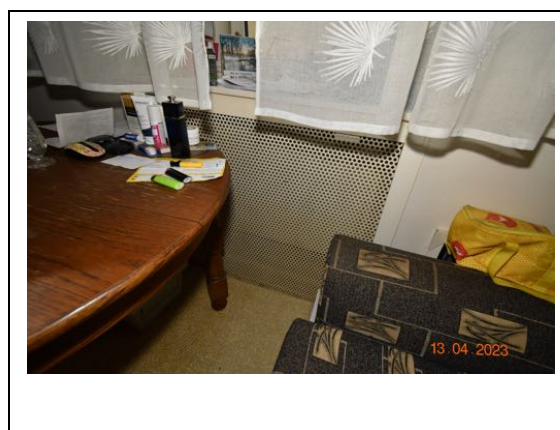




Foto 19:

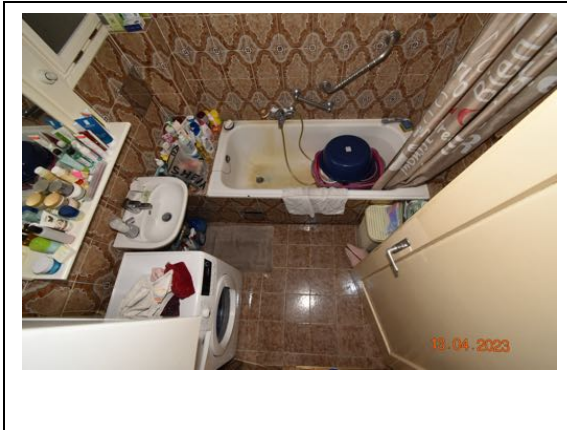


Foto 20:

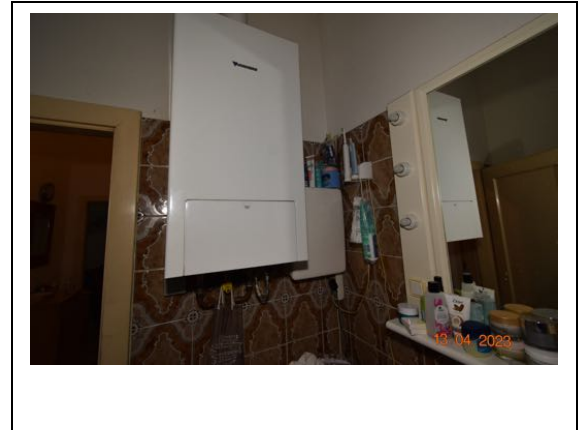


Foto 21:

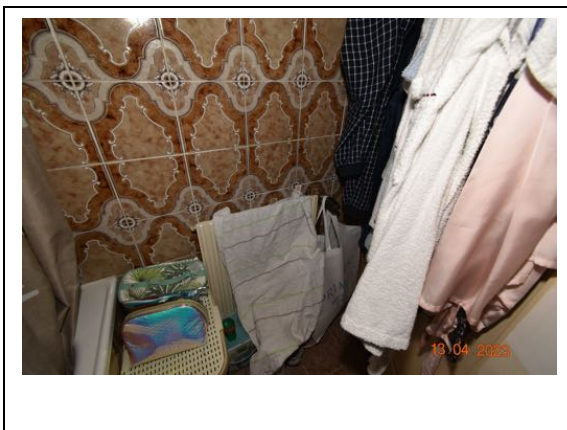


Foto 22:

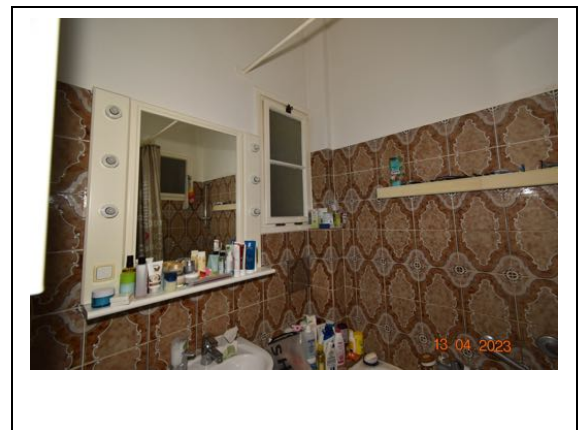


Foto 23:

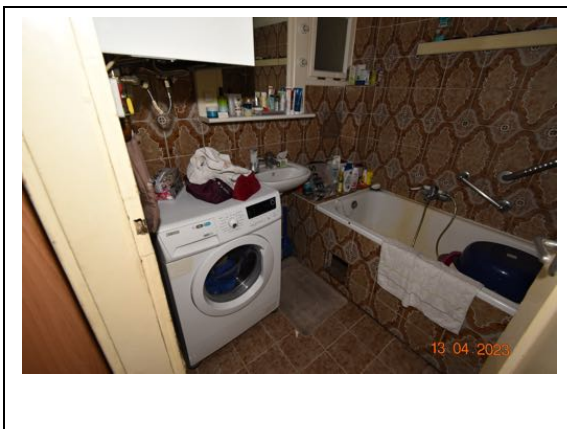


Foto 24:

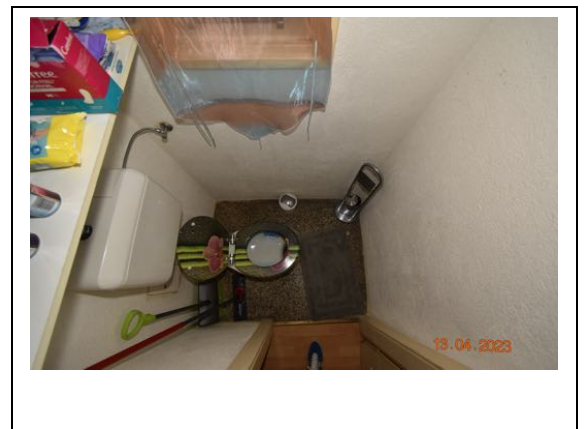




Foto 25:



Foto 26:

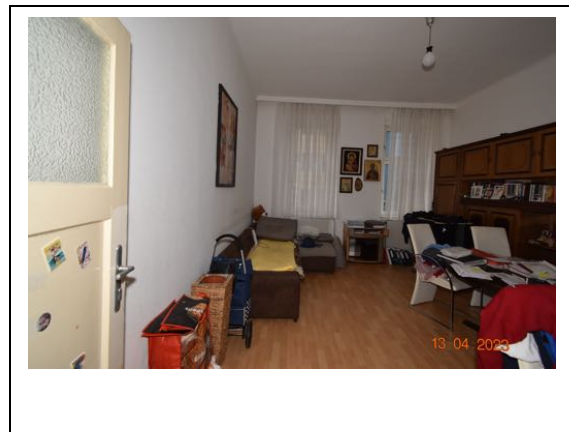


Foto 27:

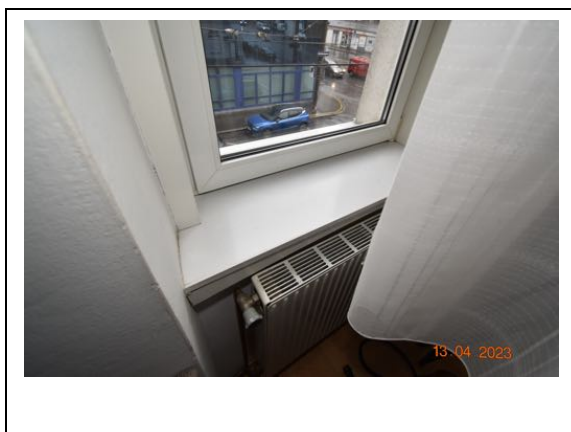


Foto 28:

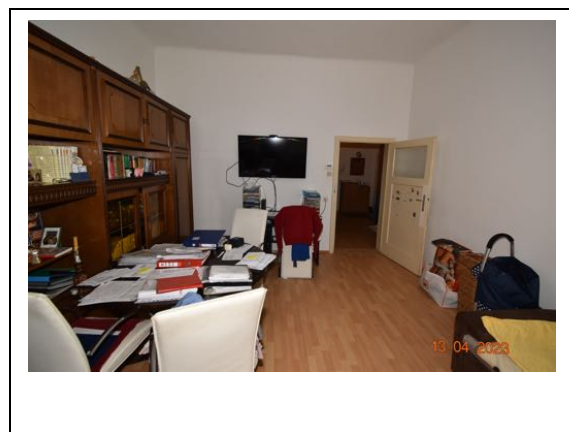


Foto 29:



Foto 30:

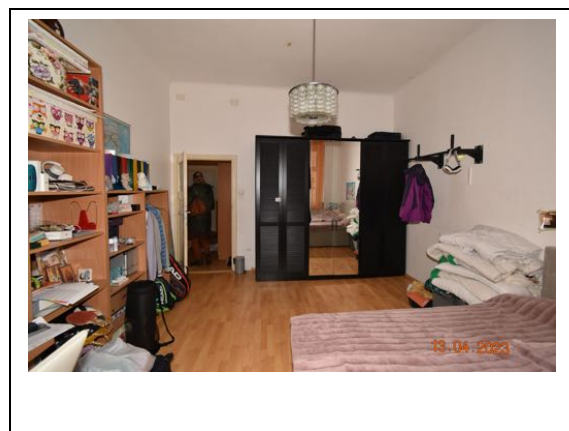




Foto 31:

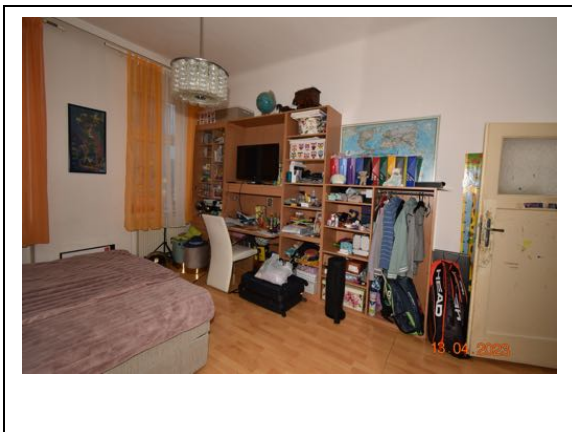
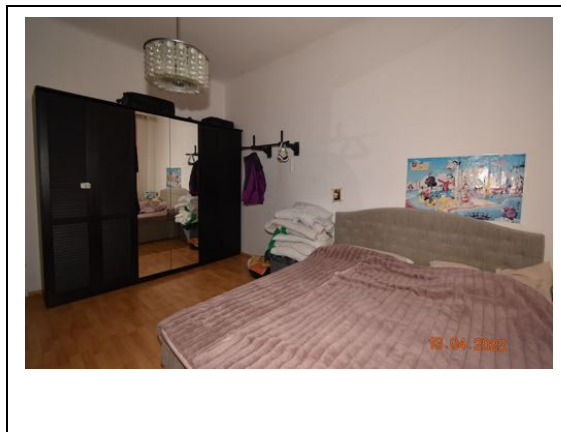


Foto 32:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Urkunde Wohnungseigentum (TZ 1012/1953 – Quelle: WStLA)	23 Seiten
Anlage./III	Langfassung Abrechnung 2022	9 Seiten
Anlage./IV	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07. März 2023	18 Seiten