



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2. GUTACHTENSERGÄNZUNG

Aktenzahl: 25 E 24/24x (25 E 31/25b)

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



IMMOZERT





1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, Gerichtsabteilung 25, 1020 Wien, Taborstraße 90-92, Herr Rat
Mag. Rudolf Jocher, mit Beschluss vom 07. Oktober 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen
Hauptstraße 39
2225 Zistersdorf

vertreten durch:

Mag. Helmut Marschitz, Dr. Harald G. Beber
& Mag. Marco Studeny Rechtsanwälte
(GesbR)
Oserstraße 19-21
2130 Mistelbach

Verpflichtete Partei

Mario Markovic
geb. 14.12.1995
Gerasdorfer Straße 112
1210 Wien

wegen: 332.386,35 EUR samt Anhang (Zwangsverst. Liegen.)

1.2. Auftrag

Der Sachverständige das Schätzungsgutachten durch Berechnung des Wertes der Liegenschaften
unter Annahme der Bestandsfreiheit ergänzen.



2. Ergänzung

Hinsichtlich der Lage-, Grundstücks- und Objektbeschreibung wird auf die Ausführungen des Gutachtens vom 20. Mai 2025 verwiesen. Die Berechnungsmethodik sowie wie Boden- und Restnutzungsdauerermittlung und die Wertermittlung der B-LNr. 8 mit 8/4381 Anteilen (schlichtes Miteigentum) bleiben ebenfalls unverändert.

Seitens der betreibenden Partei im beigetretenen Exekutionsverfahren 25 E 31/25b wurde mit dem Schreiben vom 06. August 2025 eine ergänzende Schätzung der gegenständlichen Wohnung Top 5 unter Berücksichtigung des Wegfalles des Mietvertrages (es wurde eine gemeinsame eidesstattliche Erklärung vom 06.08.2025 des Verpflichteten und dessen Bruder, der im übermittelten Mietvertrag als Mieter ausgewiesen ist, vorgelegt, dass das Bestandsverhältnis bereits einvernehmlich aufgelöst ist) beantragt.

Es wird somit von einer Bestandsfreiheit ausgegangen.

Aufgrund der Lage und der nicht vorhandenen Freifläche wird ein Hauptmietzins in der Höhe von € 11,50/m² pro Monat unter der Prämisse einer Sanierung angesetzt.

2.1. Kapitalisierungszinssatz

Die Wohnung Top 5 ist nunmehr als bestandsfrei anzusehen. Bei Vermietung zu Wohnzwecken ist das Mietsituationsrisiko als durchschnittlich einzustufen. 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 bei einer Vermietung zu einem nachhaltigen Mietzins 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 - durchschnittlich	0,00%
Objektqualität durchschnittlich bis gut	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,50%
Entwicklungspotenzial	0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	2,50%

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.

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

Somit ergibt sich folgender 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	2,50 %	
Rentenbarwertfaktor V	0,37243	
diskontierter Bodenwert		€ 55.026

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	94,71	€ 11,50	€ 1.089,17	€ 13.070
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 392
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 261
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,20	-€ 1.364
Jahresreinertrag				€ 11.053

Restnutzungsdauer/ Jahre		40	
Kapitalisierungszinssatz		2,50 %	
Rentenbarwertfaktor V		25,10278	
kapitalisierte Reinerträge			€ 277.452
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil			€ 55.026
Ertragswert des Objektes			€ 332.478
Sanierungskosten	94,71 m ²	€ 250,00 /m ²	-€ 23.678
Verkehrswert des Objektes			€ 308.801

Verkehrswert des Objektes	rd.	€ 309.000
----------------------------------	------------	------------------



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

€ 3260

Wien, 09. Oktober 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

Anlage:
Eidesstättige Erklärung

GEMEINSAME EIDESSTÄTTIGE ERKLÄRUNG

I.

Im Rahmen der Besichtigung des Mietobjektes Wohnung W5, 1200 Wien, Brigittenauer Lände 146 wurde an den Sachverständigen Mag. Markus Reithofer, MSc die Information herangetragen, dass das Mietobjekt vom Bruder der verpflichteten Partei Herrn Aleksander Markovic, geb. 01.03.1990 gemietet werden würde.

II.

Erklärt wird hiermit an Eides statt, dass zum heutigen Tage kein Bestandverhältnis hinsichtlich des Objektes B-LNr. 221 mit 87/4381 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W5 der EZ 4812, GB 01620 Brigittenau, Liegenschaftsanschrift: 1200 Wien, Brigittenauer Lände 146, besteht. Ein allenfalls in der Vergangenheit vorhandenes Bestandverhältnis wurde bereits einvernehmlich aufgelöst.

Wien am 06.08.2025


Aleksander Markovic, geb. 01.03.1990,


Mario Markovic, geb. 14.12.1995