



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

An das
Bezirksgericht Favoriten
Angeligasse 35
1100 Wien

Per Web ERV

Wien, 24. Juni 2025

EXEKUTIONSSACHE: 13 E 13/24g

Betreibende Partei

Volksbank Niederösterreich AG
Brunngasse 10
3100 St. Pölten

vertreten durch

Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG
Baumannstraße 9/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei

Mag. Stefan Hadrbolec
Rainergasse 34/21
1050 Wien

vertreten durch

Dr. Martin Huger
Rechtsanwalt
Favoritenstraße 4-6/13
1040 Wien

wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Sehr geehrte Frau Rat Dr. Feldbacher!

Ich erlaube mir in offener Frist zu den Einwendungen gegen die Bewertung wie folgt Stellung zu nehmen:

Die Wohnung ist aufgrund ihrer Struktur und Größe zu einer Anschaffung, bei der eine Eigennutzung in Vordergrund steht, nicht marktadäquat, typischerweise werden solche Wohnungen zur Ertragserzielung erworben. Die Größe der Wohnung ist unter 30 m² gelegen, wodurch bei einer Vermietung ein Kategorieabschlag die Höhe eines gesetzeskonformen Mietzinses im Vollenwendungsbereich des MRG nochmals reduzierend begrenzt. Derzeit ist ein Überangebot von Wohnungen am Markt gegeben, auch ein Auslaufen der Kim Verordnung wird eine Vereinfachung der Finanzierbarkeit nur bedingt ermöglichen, zumal auch die Fremdkapitalkosten nicht mehr das Niveau von 2021 nach derzeitigen Tendenzen in naher Zukunft erreichen werden.



RICS

IMMOZERT



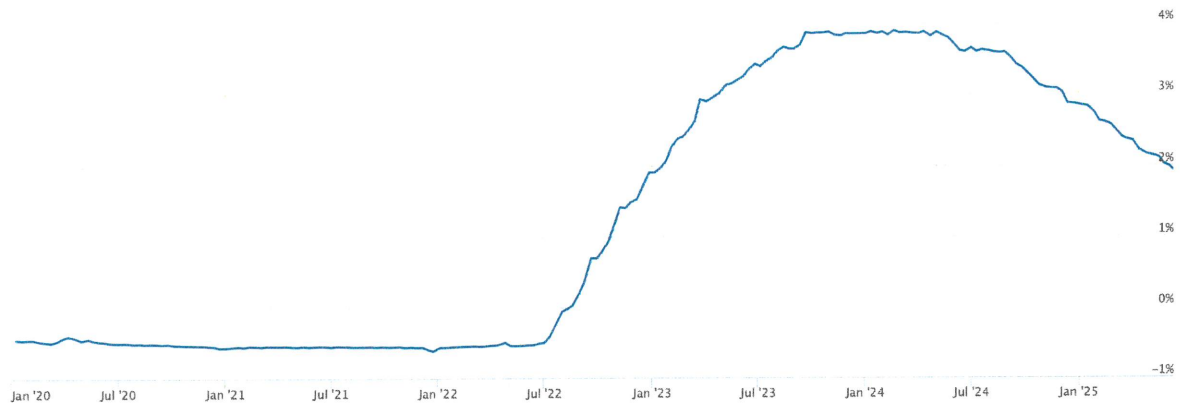


Grafik Euribor

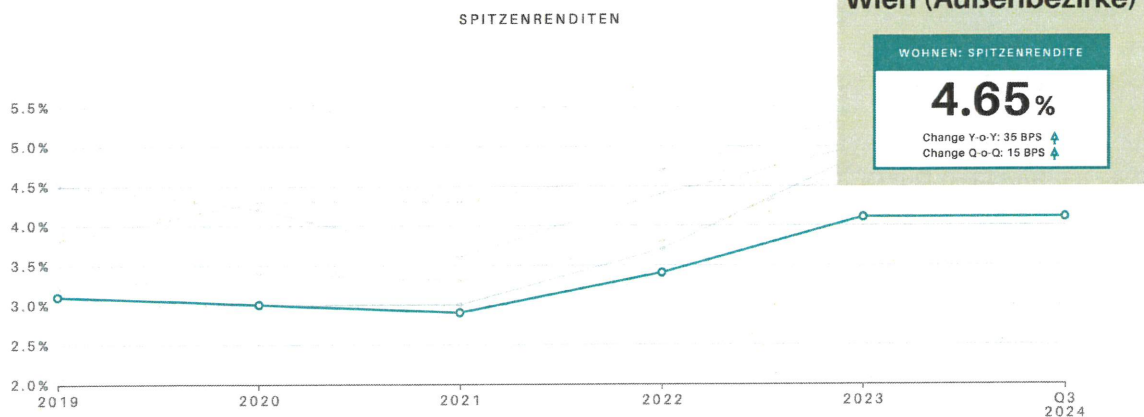
Historische Euribor Werte

Zeitraum 1M 6M 1J Alles

Von 1 Jan 2020 Bis 13 Jun 2025



Im Gutachten von Kollegen Strafella wurde das zum Stichtag 2021 gegebene Marktumfeld abgebildet, zu jenem Zeitpunkt war ein Nachfrageüberhang gegeben.



Aufgrund der gestiegenen Renditeerwartung zum Stichtag sehe ich keine Korrektur des im Gutachten ermittelten Wertes gegeben.

Mit freundlichen Grüßen