

An
Bezirksgericht Donaustadt
Dr.-Adolf-Schärf-Platz 3
1229 Wien

In der Exekutionssache 20 E 11/24m wurde Herr Mag. Peter Hauswirth zur
Liegenschaftsbewertung bestellt und beauftragt.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



ZINSHAUS

1220 Wien, Schrickgasse 17

1/1 Anteil, B-LNr. 3, der Liegenschaft EZ 597, KG 01660 Kagran.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzübersicht	4
2	Allgemeines	5
2.1	Befundaufnahme	5
2.2	Bewertungstichtag	6
2.3	Grundlagen der Bewertung	6
2.3.1	Unterlagen / Abfragen	6
2.3.2	Literatur (Auszug)	6
2.4	Allgemeine Vorbemerkungen	6
3	Befund	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Infrastruktur im Bezirk	10
3.1.2	Demografische Daten des Bezirks	11
3.1.3	Verkehrsverhältnisse	12
3.1.4	Lärm	13
3.1.5	Lagebewertung	13
3.2	Grundstücksdaten	18
3.2.1	Grundbuchstand	18
3.2.2	Eigentumsverhältnisse	18
3.2.3	Belastungen	19
3.2.4	Digitale Katastralmappe und Konfiguration	20
3.2.5	Flächenwidmung und Bebauung	22
3.2.6	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster	24
3.2.7	Ver- und Entsorgung	26
3.3	Gebäudedaten	26



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.3.1	Bau- und Erhaltungszustand.....	26
3.3.2	Erhebungen Bauakt	26
3.3.3	Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft	27
3.3.4	Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft.....	28
3.4	Beschreibung der besichtigten Wohnung Top 5.....	33
3.4.1	Raumaufteilung und –Ausstattung.....	60
3.4.2	Nutzungs- und Bestandsrechte.....	61
3.4.3	Ausstattung und Zustand	62
3.4.4	Fotodokumentation der besichtigten Wohnung Top 5.....	62
4	Gutachten.....	69
4.1	Allgemeines.....	78
4.2	Ertragswertverfahren	79
4.2.1	Allgemein	79
4.2.2	Bodenwert.....	79
4.2.3	Ertragswert der baulichen Anlagen	80
4.2.4	Berechnung Ertragswert	83
4.3	Marktprüfung / Plausibilisierung.....	84
5	Verkehrswert der Liegenschaftsanteile.....	85
6	Beilagenverzeichnis.....	85



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

1 Kurzübersicht

Auftraggeber:	Bezirksgericht Donaustadt in der E Dr.-Adolf-Schärf-Platz 3 1220 Wien Bezirksgericht Donaustadt Dr.-Adolf-Schärf-Platz 3
In der Rechtssache:	20 E 11/24m
Betreibende Partei:	Kultar Singh Sachdeva Ollersdorferstraße 11, Haus 1 2261 Angern an der March vertreten durch Senad Albani M.A., Rechtsanwalt, Himmelpfortgasse 20, 1010 Wien, Tel.: 0660 423 16 71
Verpflichtete Partei:	Chaneli Handels GmbH Brunnengasse 67 2201 Gerasdorf
Zweck der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsstichtag:	Tag der Befundaufnahme, 19.06.2024 sowie Tag der Beiziehung eines Schlossers, 13.09.2024
Bewertungsmethode:	Ertragswertverfahren
Bewertungsgegenstand:	Zinshaus
Adresse:	1220 Wien, Schrickgasse 17
Anteile:	1/1 Anteil
B-LNr.:	3
Einlagezahl:	597
Katastralgemeinde:	01660 Kagan



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Bezirksgericht:	Donaustadt
Nutzfläche:	458,48 m ²
Verkehrswert:	EUR 1.100.000,--
Verkehrswert pro m²:	gerundet EUR 2.400,--
Bewertungsrelevante Rechte /	keine
Lasten:	

2 Allgemeines

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 19.06.2024 in Abwesenheit der betreibenden und verpflichteten Partei. Anwesend waren lediglich folgende Personen:

- Herr Matthias Rölz, LL.B., Mitarbeiter des gefertigten Sachverständigen
- der gefertigte Sachverständige

Da bei der Befundaufnahme vom 19.06.2024 lediglich Zugang zu Top 5 gewährt wurde, wurde das Gericht davon verständigt, dass für eine fundierte Bewertung zumindest der Großteil der Wohneinheiten besichtigt werden müsse. Daher wurde vom Gericht ein weiterer Termin zur Befundaufnahme unter Beiziehung eines Schlossers, für den 13.09.2024 angeordnet.

Die zweite Befundaufnahme erfolgte am 13.09.2024 in Anwesenheit folgender Personen:

- Gerichtsvollzieherin Margit Zimmerl-Schönbichler des Bezirksgericht Donaustadt samt zwei Gehilfen
- Schlosser der Firma Wolfgang Solomka
- Frau Marlene Schwaiger, Mitarbeiterin des gefertigten Sachverständigen
- der gefertigte Sachverständige

2.2 Bewertungsstichtag

Die Stichtage der Bewertung sind die Tage der Befundaufnahme, sohin der 19.06.2024, sowie der 13.09.2024.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Unterlagen / Abfragen

- Grundbuchauszug
- Befundaufnahme vom 19.06.2024, sowie vom 13.09.2024
- Befundaufnahme mit Schlosser vom 13.09.2024
- Zinsliste November 2014
- Erhebung bei MA 37
- Umweltbundesamt – Verdachtsflächenkataster, Onlineabfrage
- Online Ortsplan
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Onlineabfrage
- Erhebungen Urkundensammlung, Erhebung Vergleichspreise ImmonetZT
- Unterlagen und Informationen von Hausverwaltung

2.3.2 Literatur (Auszug)

- *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017)
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien*¹ (2011)
- *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich*³ (2014)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht*⁴ (2018)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

2.4 Allgemeine Vorbemerkungen

- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- Es wird der Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach den darin genannten Methoden ermittelt.
- Es fand keine Untersuchung der Bodenverhältnisse statt.
- Die Bausubstanz wurde nicht untersucht, sondern nur in Augenschein genommen. Es wurde der Zustand für die Bewertung herangezogen der mit freiem Auge erkennbar gewesen ist.
- Hinweis: Gemäß den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes kann die Veräußerung der Immobilie auch unter Inrechnungstellung der Umsatzsteuer erfolgen. Festgehalten wird, dass die Umsatzsteuer dem Schätzwert hinzuzurechnen wäre. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a Umsatzsteuergesetz ist bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremdem Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher (§ 19 Abs. 1b lit. c Umsatzsteuergesetz) nur zulässig, wenn er spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwerts (§ 144 EO) dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird.
- Dem SV waren die Allgemeinflächen nur in dem Umfang zugänglich, wie im Gutachten beschrieben.
- **Haftungsausschluss:** Das Gutachten wird im Auftrag vom Bezirksgericht Donaustadt erstellt. Eine Weitergabe und Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.
- 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 gleich bleibenden 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.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Die bei der Bewertung herangezogene Fläche wurde der Zinsliste aus dem Jahr 2014 entnommen und in Natura keiner Überprüfung unterzogen.

- Die möglichen Ansprüche auf Rückerstattung der Kautions bei Beendigung der Mietverhältnisse (Rückgabe an die Mieter) sind von einem Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft zu übernehmen.

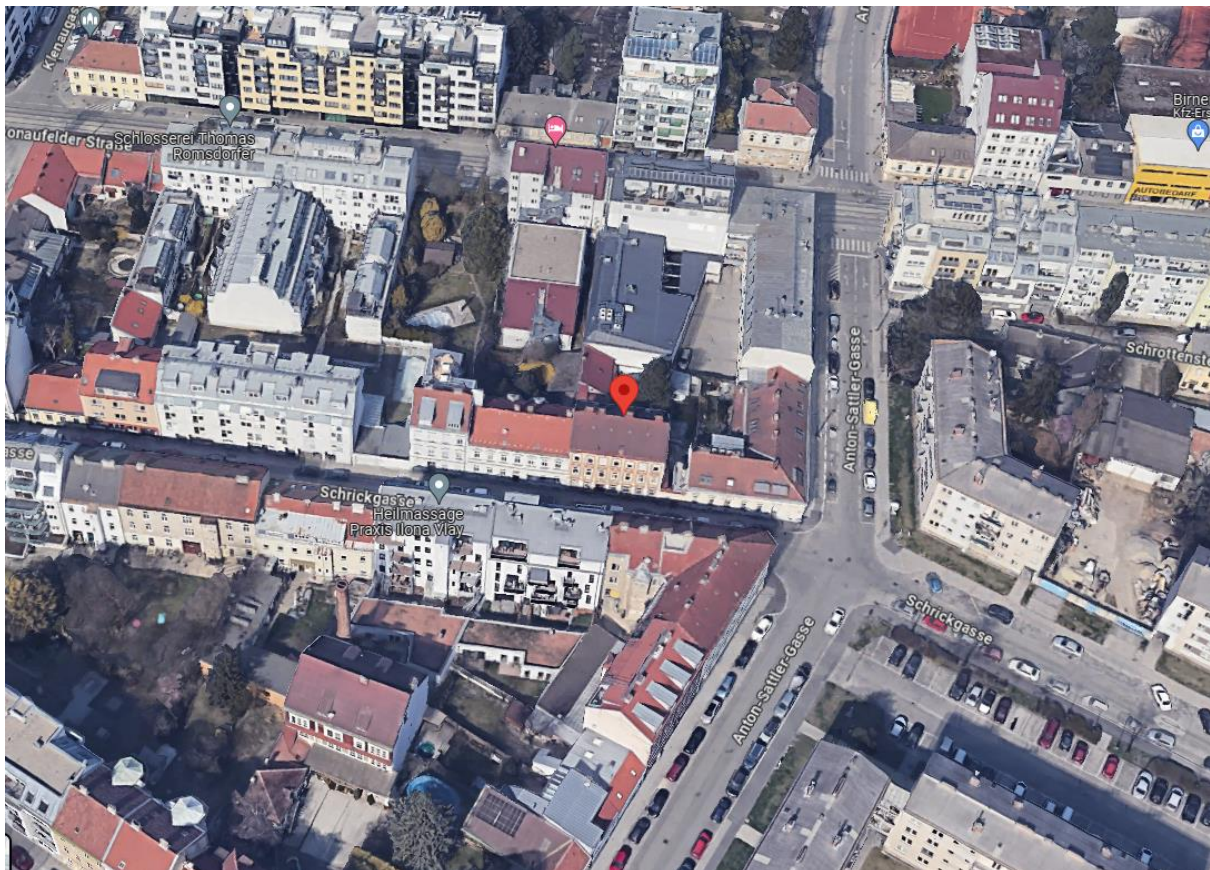
3 Befund

3.1 Lage¹

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt mit der Adresse 1220 Wien, Schrickgasse 17.²

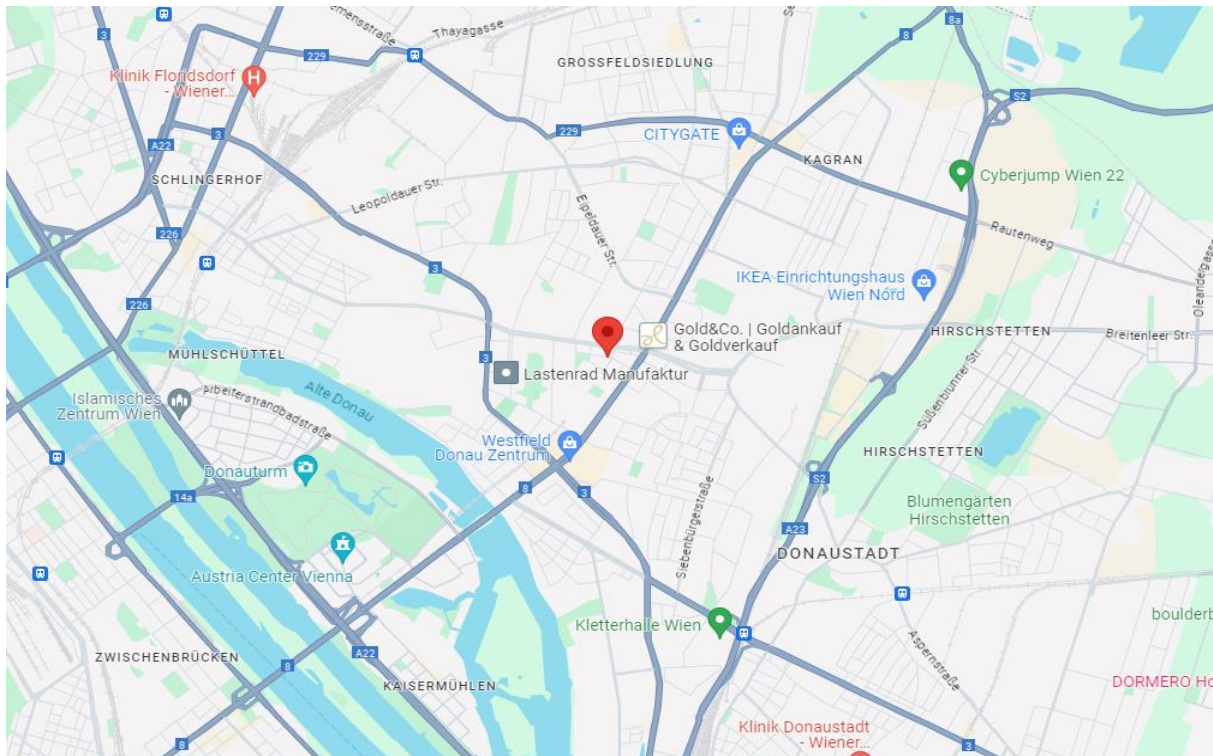


Donaustadt



¹ Quelle: www.maps.google.at (abgefragt am 25.06.2024).

² Bilder: Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 15.04.2013).



3.1.1 Infrastruktur im Bezirk

	Donaustadt	Durchschnitt Bezirk in Wien
Schulen und Kinder³		
Kindertagesheime insgesamt	320	126
Kindergärten	83	33
Volksschulen	29	12
Hauptschulen	1	1
Neue Mittelschulen	11	6
Sonderschulen	4	2
Polytechnische Schulen	1	1
AHS Unterstufe	3	3
Modellversuch Neue Mittelschule an AHS	3	0
AHS Oberstufe	6	4
Berufsbildende höhere Schulen	3	2

³ Quelle: Statistik Austria, Kindertagesheimstatistik 2016/17, erstellt am 03.08.2017, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/kindertagesheime_kinderbetreuung/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie Statistik Austria, Schulstatistik, erstellt am 14.12.2017, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/schulen_schulbesuch/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

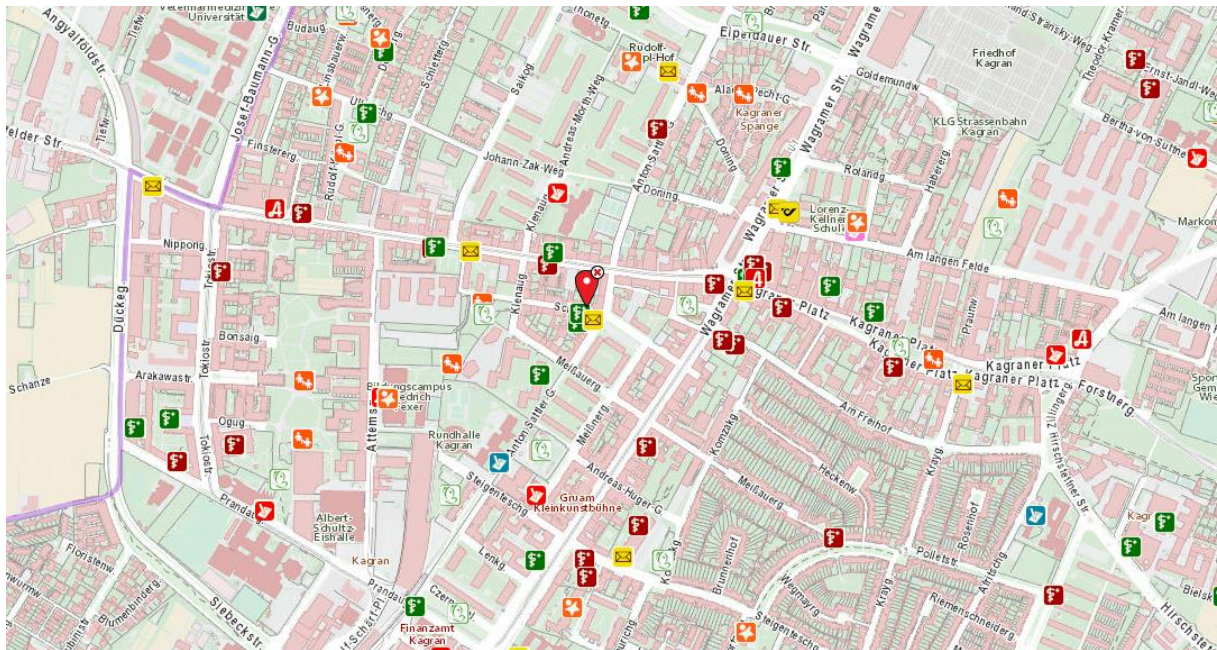
3.1.2 Demografische Daten des Bezirks

	Donaustadt	Durchschnitt Bezirk in Wien
Einwohner⁴		
Anzahl der Einwohner	187.007	82.121
Männliche Einwohner	89.789	40.033
Männliche Einwohner in %	48,01	48,67
Weibliche Einwohner	97.218	42.087
Weibliche Einwohner in %	51,99	51,33
Einwohner in der Altersgruppe 0 - 9 Jahre	20.935	8.237
Einwohner in der Altersgruppe 10 - 19 Jahre	20.449	7.654
Einwohner in der Altersgruppe 20 - 29 Jahre	24.451	12.866
Einwohner in der Altersgruppe 30 - 39 Jahre	26.961	12.873
Einwohner in der Altersgruppe 40 - 49 Jahre	27.909	11.503
Einwohner in der Altersgruppe 50 - 59 Jahre	28.352	11.314
Einwohner in der Altersgruppe 60 - 69 Jahre	17.555	7.813
Einwohner in der Altersgruppe 70 - 79 Jahre	14.831	6.658
Einwohner in der Altersgruppe 80+ Jahre	5.564	3.202
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich	150.277	57.802
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich in %	80,36	69,99
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich	36.730	24.319
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich in %	19,64	30,01
Einwohner mit Geburtsland Österreich	136.580	52.572
Einwohner mit Geburtsland Österreich in %	73,03	63,52
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich	50.427	29.549
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich in %	26,97	36,48
Gebäude⁵		
Anzahl der Gebäude gesamt	29.900	7.163
Anzahl der Wohngebäude	28.242	6.484
Anzahl der Wohngebäude in %	94,45	86,83
Anzahl der Wohnungen	81.341	42.776
Kaufkraft⁶		
Durchschnittseinkommen in EUR	24.213	22.173

⁴ Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, erstellt am 17.05.2018, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_staatsangehoerigkeit_geburtsland/index.html (abgefragt am 07.06.2018)

⁵ Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, sowie Statistik Austria, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, jeweils https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungen_und_gebaeudebestand/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

⁶Quelle: BUWOG AG/EHL Immobilien GmbH (Hrsg), Erster Wiener Wohnungsmarktbericht (2018), 18ff.



Legenden Karteninhalt:⁷

Kultur und Freizeit - Sehenswürdigkeit - Museum - Schwimmbad - Parkanlage - Spielplatz - Hundezone Sportstätte - Badestelle / Naturbadeplatz > - Donauinsel > - Grillplatz > - Hotel & Pension - Campingplatz - Kinder- & Jugendangebot > - Kinder- & Jugendorganisation - Vienna City Marathon >	Öffentliche Einrichtung - Polizei - Stadtservice Wien - Gemeindebau - Wiener Wohnen - Wohnpartner - Haus- & Außenbetreuung - Gebietsbetreuung - Städterneuerung - Städtisches Amt - Stadtkasse - Fundservice > - Friedhof - Internationale Organisation - Ausländische Vertretung - EU-Projekt - Sirenenstandort	Kommunikation & Wirtschaft - Post-Geschäftsstelle - Briefkasten - Barrierefreie Bankfilialen Bank Austria - Multimedienstation - WLAN-Standort > - Fahrschule - Wiener Markt >	Gesundheit & Soziales - Apotheke - Arztin / Arzt > - Zahnärztin / Zahnarzt - Krankenhaus - Impfstelle - Defibrillator - Wohn-, Pflegehaus - Beratungszentrum > - Sozialmarkt - Trinkbrunnen	Bildung - Bücherei - Kinderbetreuung > - Musikschule Wien Schule - Volksschule - Neue Mittelschule / Wiener Mittelschule - Polytechnische Schule - Allgemeinbildende höhere Schule - Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik - Berufsschule - Berufsbildende mittlere und höhere Schule - Universität - Volkshochschule
--	---	---	---	--

3.1.3 Verkehrsverhältnisse

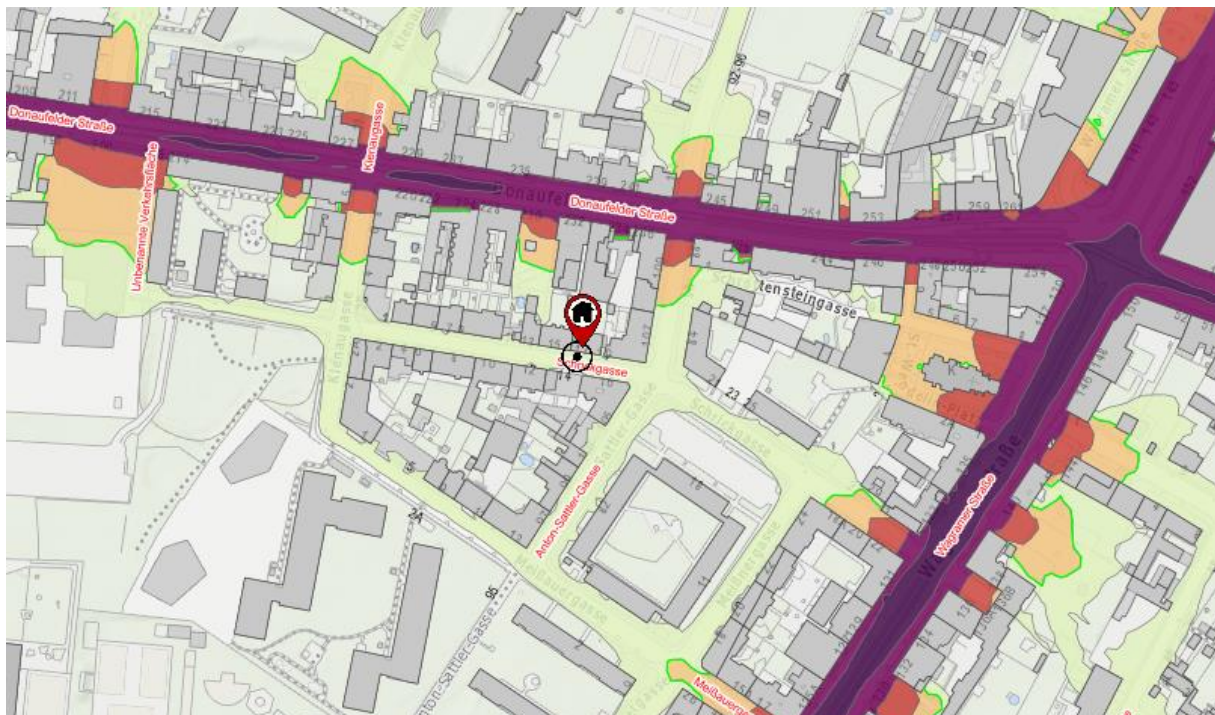
Die nächstliegende Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, der Kagraner Platz (der U-Bahnlinie U1, der Straßenbahnlinie 26 und der Buslinie 22A) ist rund 300 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Das Zentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U1) in ca. 20 Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft ist mit dem Individualverkehr erreichbar.

⁷ Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt 02.07.2024).

3.1.4 Lärm

Es liegt aufgrund der Lärmkarten, die im Auftrag des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus erstellt wurden, keine überdurchschnittlich hohe Lärmbeeinträchtigung vor. Die Abfrage des beim Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus geführten Lärmkatasters führte zu folgendem Ergebnis: ⁸



Schwellenwerte

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

3.1.5 Lagebewertung

Die Bewertung der Lage einer Liegenschaft ist aufgrund des weiten "Lagebegriffs" und nach objektivierten Kriterien kaum möglich, da sich die Interessen des potentiellen Käufers sehr unterschiedlich darstellen können. Daher wird bei der Bewertung der

⁸ Quelle: www.laerminfo.at (abgefragt am 25.06.2024).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Wohnlage versucht, auf möglichst objektive Kriterien und Erfahrungswerte zurückzugreifen. Die Bewertung der Lage stellt trotzdem eine subjektive Wertung des gefertigten Sachverständigen dar und kann nicht als endgültig beziehungsweise allgemein gültig angesehen werden.

Wohnlage: *„als günstig anzusehen sind verkehrsarme, aber leicht erreichbare Gebiete, landwirtschaftlich reizvolle Lagen, exklusive Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick und dergleichen. Wertmindernd zu berücksichtigen sind die Nähe zu Industriegebieten (Immissionsbeeinträchtigungen), sanierungsbedürftige Baugebieten, usw.“⁹*

Aufgrund der erhobenen Daten und Informationen stellen sich die Lagekriterien für **Wohnlage in Wien** wie folgt dar:

⁹ Vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 46.

Lagekriterium für Wohnlage	Beurteilungs-				vergebene Punkte
	1	2	3	4	
Ortslage					
Beliebtheit der Lage innerhalb Wiens			X		10 von 30
Bewertung der Lage innerhalb des Bezirks		X			20 von 30
Verkehrslage					
Entfernung zur Ortsmitte				X	1 von 4
Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs			X		2 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels öffentlichen Verkehr					
Anzahl der benötigten Linien	X				4 von 4
Zeit		X			3 von 4
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels Individualverkehr					
Zeit		X			3 von 4
Infrastruktur					
Infrastrukturfaktor		X			15 von 20
Gesamtpunkte					58 von 100

Die Lage ist daher als *gute* Wohnlage zu bezeichnen.

3.1.5.1 Erläuterungen zur Lagebewertung

Modus

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt nach einem Punktesystem, wobei der Wahl der maximalen Punkte je Beurteilungskriterium nach einer Gewichtung 60% Ortslage (Makrolage) zu 40% Verkehrslage und Infrastruktur (Mikrolage) erfolgt ist, da die Ortslage in den meisten Fällen das vorrangige Kriterium beim Wohnungskauf sein wird.

Jeder Beurteilungsstufe (1 – 4) sind Punkte zugeordnet (siehe sogleich), die sodann addiert werden. Aufgrund der Summe der Punkte erfolgt die Einordnung in eine Wohnlage innerhalb Wiens.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Punktesystem

Beurteilungsstufen: die Beurteilungsstufen wurden wie folgt gewählt:

100 – 81 Punkte.....	hochwertige Wohnlage innerhalb Wiens
80 – 61 Punkte.....	sehr gute Wohnlage innerhalb Wiens
60 – 41 Punkte.....	gute Wohnlage innerhalb Wiens
40 – 0 Punkte.....	mäßige Wohnlage innerhalb Wiens

Punkteverteilung:

Beurteilungsstufe	Verteilung bei maximal		
	30 Punkten	20 Punkten	4 Punkten
1.....	30	20	4
2.....	20	15	3
3.....	10	10	2
4.....	5	5	1

Hochwertige Wohnlage beschreibt ruhige Lagen im Stadtzentrum oder in Grundstücksbereichen der Stadt mit der höchsten Nachfrage, Prestigelagen, villenartige Bebauungen mit ausreichend Grünfläche und hochwertiger Infrastruktur.¹⁰

Sehr gute Wohnlage beschreibt ruhige Wohnlage in Grundstücksbereichen des Ortes im Zentrum oder sonst begünstigter Lage mit hoher Nachfrage. Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.¹¹ Geringe Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Gute Wohnlage beschreibt Wohnlage im Ortsbereich mit Mischbebauung und mittlerer Infrastruktur; noch nachgefragt. Teilweise Immissionen durch Verkehr möglich.¹² Mittlere Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Mäßige Wohnlage beschreibt Wohnlage im Siedlungsbereich mit mäßiger Sozialstruktur oder ungenügender Infrastruktur; kaum nachgefragt. Immissionen durch Verkehr oder Gewerbebetriebe möglich¹³.

¹⁰ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 644.

¹¹ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 644.

¹² Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.

¹³ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Kriterien zur Lagebewertung innerhalb des Bezirkes:

- 1..... hochwertige Lage
- 2..... sehr gute Lage
- 4..... gute Lage
- 5..... mäßige Lage

Kriterien zur Bemessung der Entfernung zur Ortsmitte (=Stephansplatz):

- 1..... 0 – 1000m (Stadtkern-Ring)
- 2..... 1000 – 4000m (Innenbezirke)
- 4..... 4000 – 6000m (Außenbezirke)
- 5..... > 6000m (Stadttrand)

Kriterien zur Erreichbarkeit der Ortsmitte:

Anzahl der benötigten Linien:

- 1..... 0
- 2..... 1
- 3..... 2
- 4..... 3+

Wegzeit zur Ortsmitte mittels öffentlichem und Individualverkehr:

- 1..... 0-15Min
- 2..... 15-30Min
- 3..... 30-45Min
- 4..... >45Min

Infrastrukturfaktor:

- 1..... Lage in (unmittelbarer Nähe zu) Einkaufsstraße/Einkaufszentrum
- 2..... Lage in dicht bebautem Stadtgebiet (Nahversorger leicht fußläufig erreichbar)
- 3..... Lage am Stadttrand (Nahversorger noch fußläufig erreichbar)
- 4..... Lage im ländlichem Gebiet (Auto benötigt)



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2 Grundstücksdaten

3.2.1 Grundbuchstand

Ein Grundbuchsatz wurde dem Gutachten beigelegt (Beilage ./1)

Außerbüchliche Rechte und Lasten sind dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden oder im Rahmen der Befundaufnahme aufgefallen. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme der Lastenfreiheit, Geldlastenfreiheit und Bestandsfreiheit der Liegenschaft.

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft steht im Alleineigentum der CHANELI Handels GmbH (FN 422316d). Der vollständige Kaufvertrag wurde dem Gutachten beigelegt (Beilage ./4).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.3 Belastungen

3.2.3.1 A2-Blatt

Im A2-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind keine Belastungen eingetragen.

3.2.3.2 C-Blatt

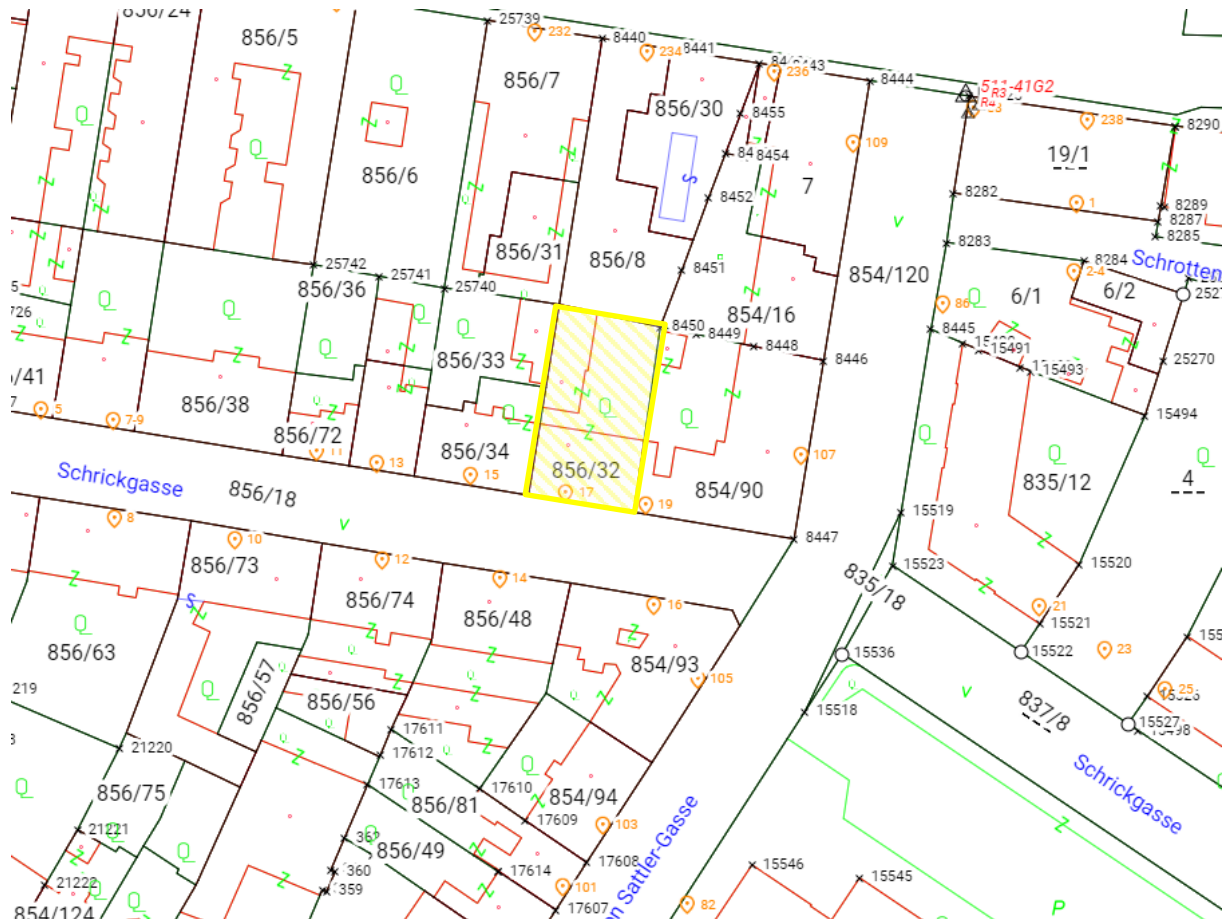
Im C-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Belastungen eingetragen:

```
***** C *****
 9 a 6392/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4477/2022)
    Pfandurkunde 2022-05-11
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.740.000,--
    für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
  b 6392/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4477/2022)
    Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 1734 KG 01606 Großjedlersdorf I C-LNR 8
    EZ 597 KG 01660 Kagran C-LNR 9
    EZ 895 KG 01709 Kapellerfeld C-LNR 11
  c 1722/2024 Hypothekarklage wg EUR 1.508.002,65
    (BG Gänserndorf - 16 C 261/24p)
10 a 1633/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 31.641,50
    Kosten EUR 2.893,44 EUR 1.275,02
    Antragskosten EUR 1.287,52 für Kultar Singh Sachdeva
    (20 E 11/24m)
```

Sämtliche Eintragungen wurden bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, wirken sich jedoch nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert der Liegenschaft aus.

3.2.4 Digitale Katastralmappe und Konfiguration

3.2.4.1 Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 02.07.2024



= Bewertungsgegenständliche Liegenschaft

Erläuterung

Die digitale Katastermappe ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der Österreichischen Landesvermessung in digitaler Form in einem exakt definierten Format. Die DKM enthält alle Informationen der analogen Katastralmappe, die Daten sind mit den Datenbanken des Katasters (Grundstücksdatenbank, Koordinatendatenbank) konsistent. Gleichartige Informationen sind in Layern (Ebenen gleicher Informationen) zusammengefasst. Der Kataster ist die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke in Österreich und liegt flächendeckend in digitaler Form vor. Er dient als begleitendes Element zum Grundbuch.¹⁴

3.2.4.2 Konfiguration und Beschreibung des Grundstücks

Inneliegend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich das Grundstück GST-NR 856/32. Das Grundstück hat gemäß Grundbuch ein unverbürgtes Flächenausmaß von 449 m². Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster erfasst.

Form und Bebauung der Liegenschaft

Die Form einer Liegenschaft hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Bebaubarkeit. Ideale Form ist daher ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von rund 1:2. Andere geometrische Formen, wie etwa Vielecke, Dreiecke und dergleichen, sowie besonders spitze Winkel oder schmal und tief geschnittene Grundstücke führen aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten häufig zu einem geringeren Wert.¹⁵

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist eine rechteckige Form auf. Es handelt sich dabei um eine Mittelparzelle, die mit einem Mehrparteienwohnhaus bebaut ist.

Niveau der Liegenschaft

Ebene Grundstücke werden üblicherweise von Marktteilnehmern bevorzugt, wobei leichte Hänge mit einer Neigung bis 10% unerheblich sein werden. Hänge mit starker

¹⁴ Quelle: www.bev.gv.at (abgefragt am 02.07.2024).

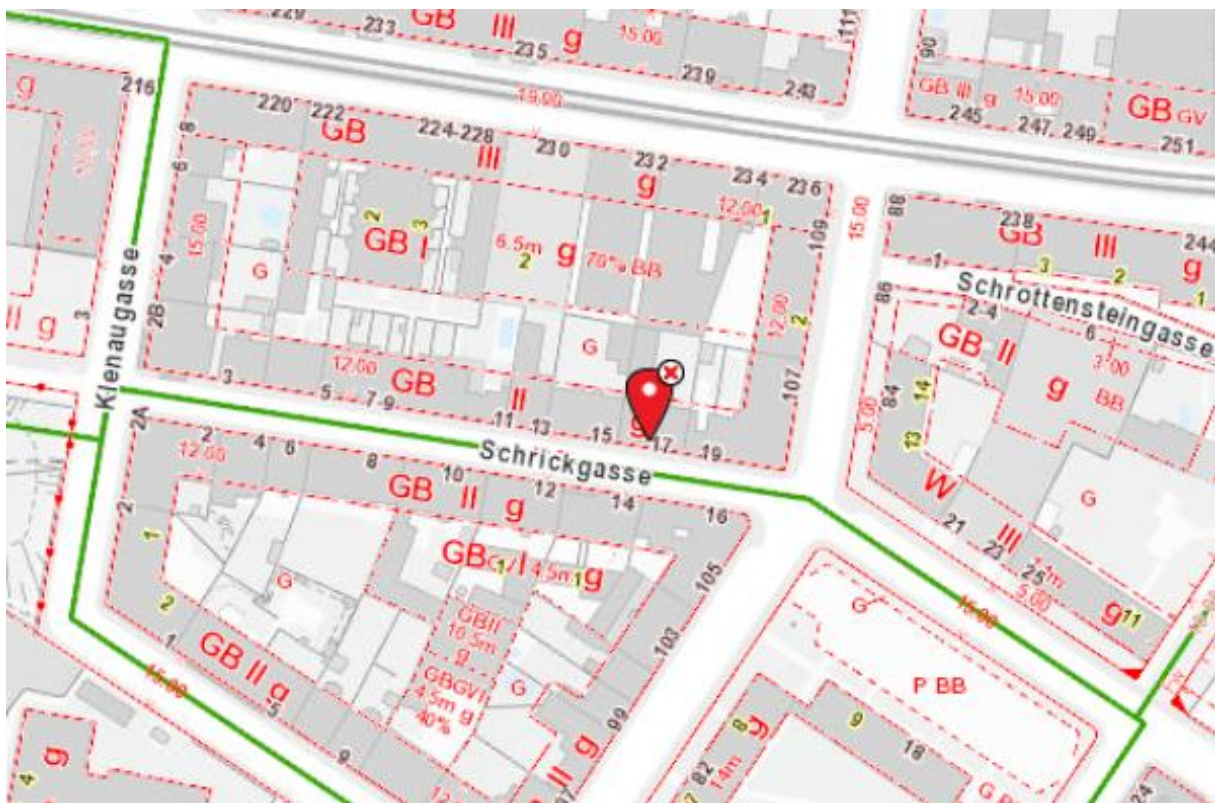
¹⁵ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 52f.

Neigung führen zu höheren Baukosten und senken daher in der Regel den Liegenschaftswert, sofern nicht vorhandene Vorteile, wie etwa eine schöne Aussicht auf einem Südhang, ausgleichend auswirken können.¹⁶

Im gegenständlichen Fall weist die Liegenschaft keine wertbeeinflussende Neigung auf.

3.2.5 Flächenwidmung und Bebauung¹⁷

3.2.5.1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



3.2.5.2 Beschreibung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

das Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft weist folgende Flächenwidmung auf:

¹⁶ Vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 53.

¹⁷ Quelle: Online-Abfrage auf www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (11.07.2024).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Grundstücksnummer	Widmung
856/32	GB II g
856/32	G

Flächenwidmung:

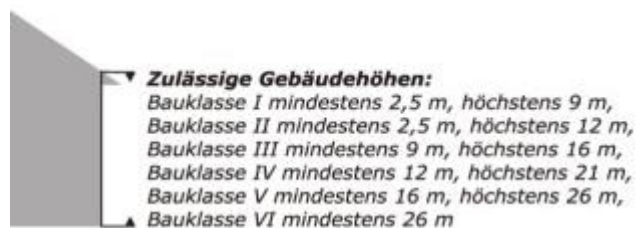
Grundstücksnummer	Flächenwidmung
856/32	GB = gemischte Baugebiete
856/32	G = gärtnerische Ausgestaltung

Erklärung zu GB = gemischte Baugebiete:

„Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des gemischten Baugebiets können als Geschäftsviertel oder als Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.“¹⁸

Erklärung zur Bauklasse:¹⁹

Gemäß § 75 BO für Wien gelten für die zulässige Gebäudehöhe für die jeweilige Bauklasse folgende Beschränkungen:



Bauklasse	Gebäudehöhe
Bauklasse II	mindestens 2,5 m, höchstens 12 m.

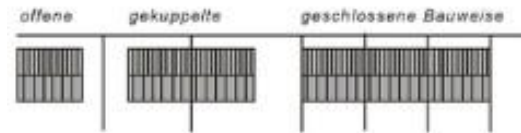
¹⁸ Quelle: [Zeichensprache: Flächenwidmung - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan \(wien.gv.at\)](http://www.wien.gv.at/bo/bauvorschriften/zeichensprache/flächenwidmung/)

¹⁹ Vgl §75 (2) BO für Wien LGBl 1930/11 idF LGBl 2014/25.

Erklärung zur Bauweise:

g = geschlossene Bauweise:

In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.



3.2.6 Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

Hinweise auf Wertminderung durch Altlasten oder sonstige Verunreinigungen oder Bodenkontaminationen sind dem gefertigten Sachverständigen keine bekannt.

Die online Abfrage²⁰ ergab, dass die Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet sind.

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 22., Donaustadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Kagran (1660)
Grundstück	856/32

Information:

Das Grundstück 856/32 in Kagran (1660) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

²⁰ Quelle: [Verdachtsflächenkataster \(umweltbundesamt.at\)](https://www.umweltbundesamt.at/verdachtsflächenkataster) (abgefragt am 11.07.2024).

Um eine tatsächliche Beeinträchtigung auszuschließen wären allerdings Bodenuntersuchungen erforderlich, die nicht vom Auftrag zu diesem Gutachten umfasst sind.

Erläuterungen:

„Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.“²¹

²¹ Quelle: Erläuterungen [Verdachtsflächenkataster \(umweltbundesamt.at\)](https://www.umweltbundesamt.at) (abgefragt am 11.07.2024).

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Wie bei der Befundaufnahme von 19.06.2024 wahrgenommen, verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über folgende Anschlüsse: Gas, Wasser, Kanal und Strom.

3.3 Gebäudedaten

3.3.1 Bau- und Erhaltungszustand Allgemeinflächen

Errichtungsjahr	1908/09
Fassade / Außenputz	raue Außenfassade
Stiegenhaus	
Wandbelag	verputzt
Bodenbelag	Fliesen
Fenster	Kunststofffenster, Doppelsolierverglasung
Schäden	diverse Abnutzungen an Türen, Fliesen und Wände
Erhaltungszustand	sanierungsbedürftig

3.3.2 Erhebungen Bauakt

Die Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37 erfolgte am 06.06.2024. Der Bauakt enthielt auszugsweise folgende Dokumente:

Datum	Beschreibung
22.12.1908	Plan zur Erbauung
18.03.1960	Bewilligung bauliche Herstellung
09.1974	Einreichplan
06.11.1974	Bauliche Änderung
17.08.1993	Bauliche Änderung



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.3.2.1 Allfällige offene Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht am 06.06.2024 waren nach Auskunft der MA 37 für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine offenen Bauvorhaben vorhanden.

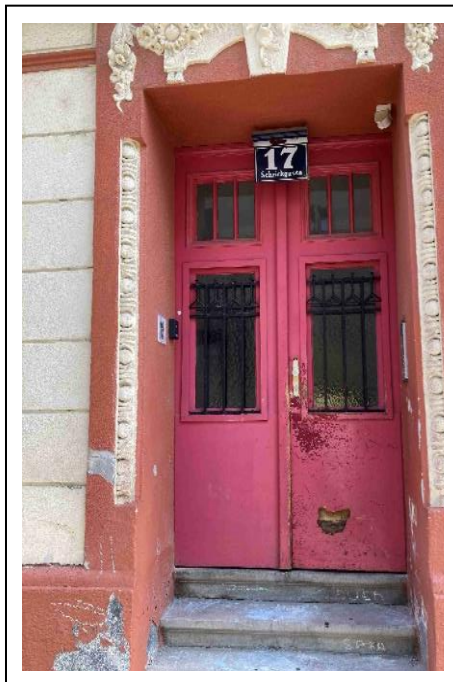
3.3.3 Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Stiegen	1
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, nicht ausgebautes DG, welches im Zuge der Befundaufnahme nicht zugänglich war.
Lift	nicht vorhanden
Garage	nicht vorhanden
Außenanlagen (Grünflächen udgl)	nicht für alle Wohneinheiten vorhanden (einzelnen Wohnungen zugeordnet)
Einfriedung	vorhanden
Barrierefreier Zugang	nicht vorhanden

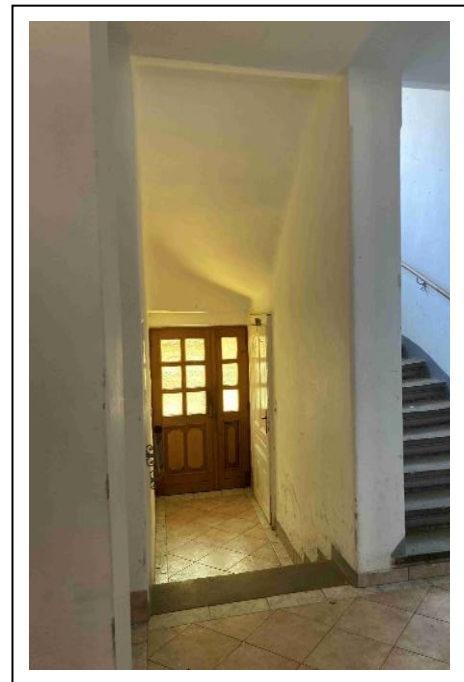
3.3.4 Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft



Hausfront



Haustüre



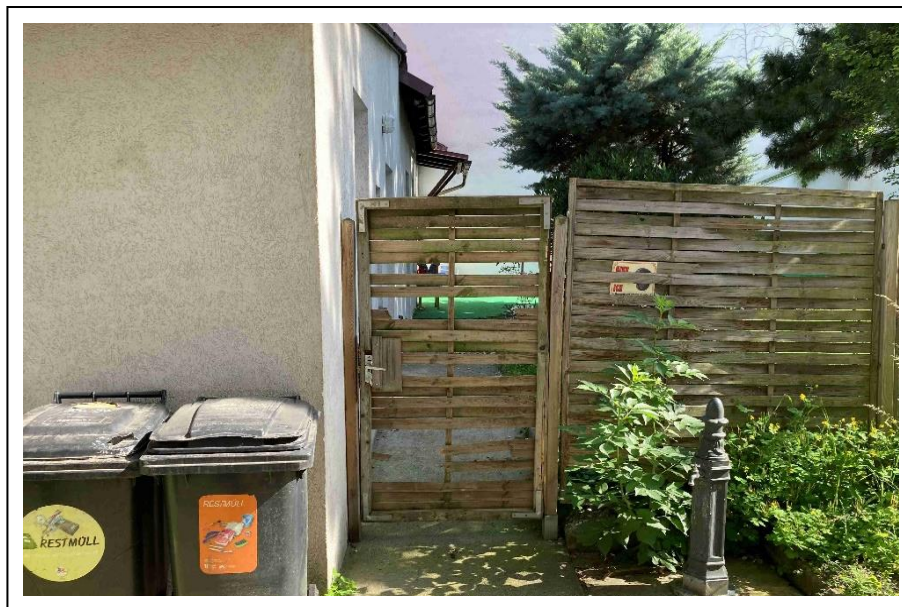
Eingangsbereich



Gartenbereich



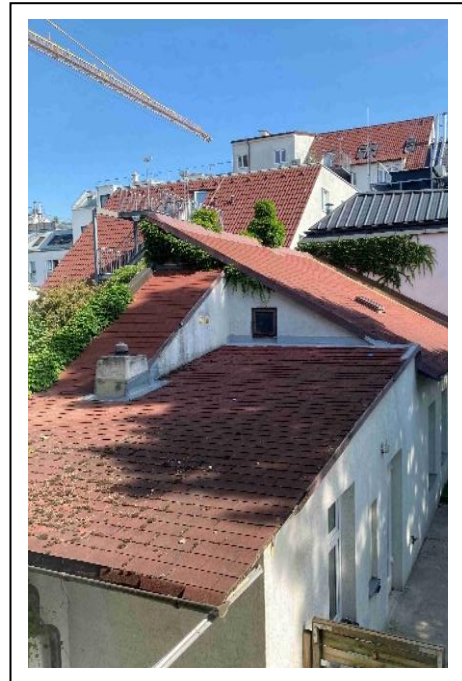
Terrasse zu Top 2



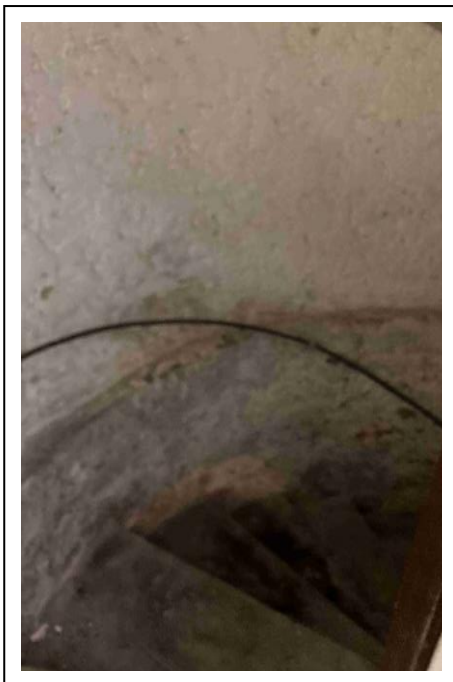
Gartenhaus



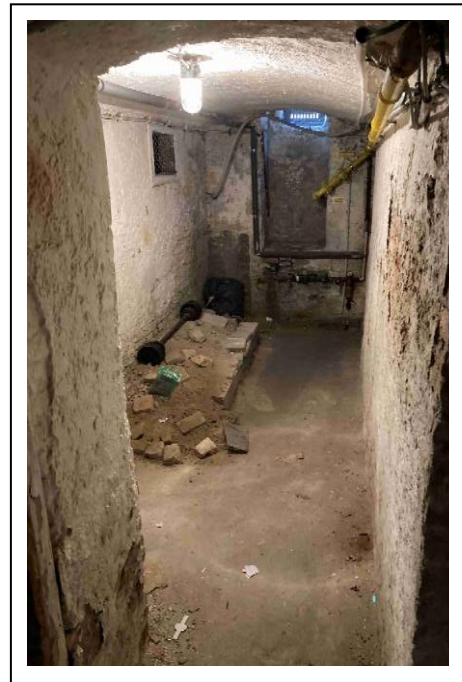
Sicht auf Gartenhaus 1. OG



Sicht auf Gartenhaus 1. OG



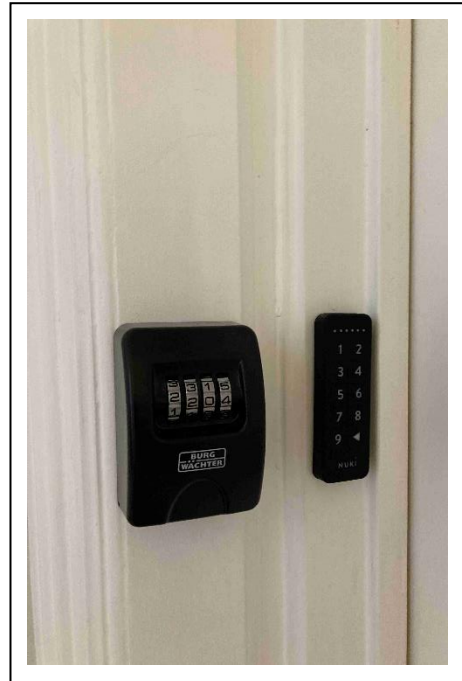
Kellerabgang



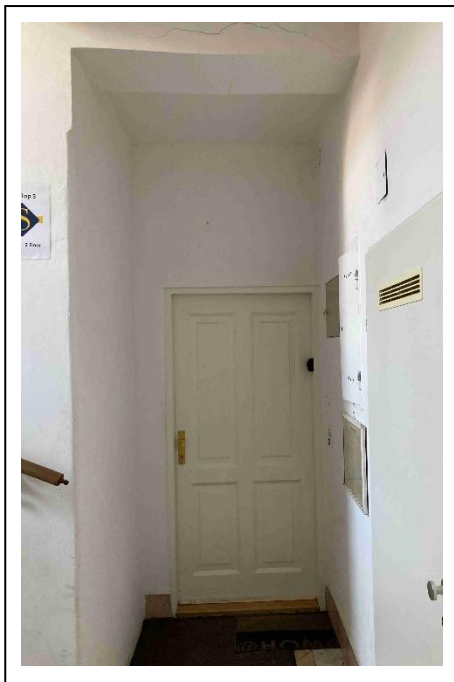
Keller



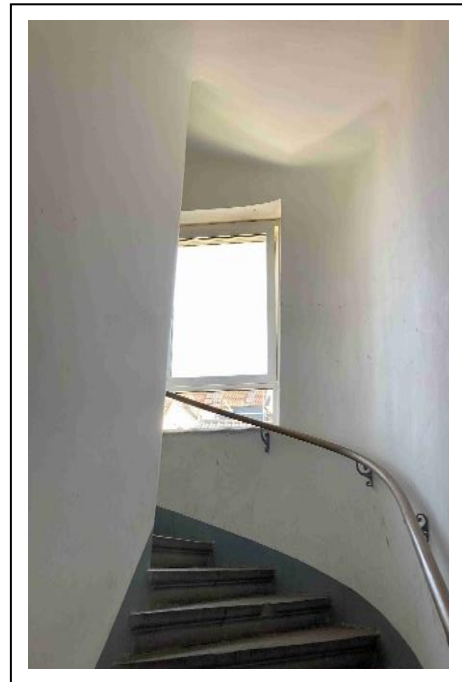
Top 1 (EG)



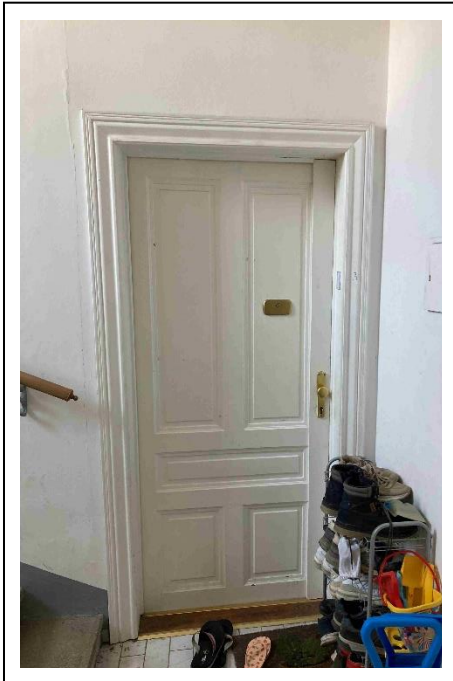
Schlüsseltresor bei Top 1



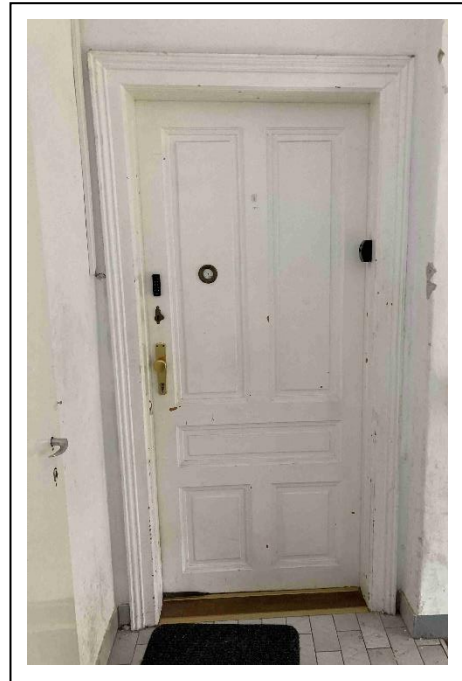
Top 2 (EG)



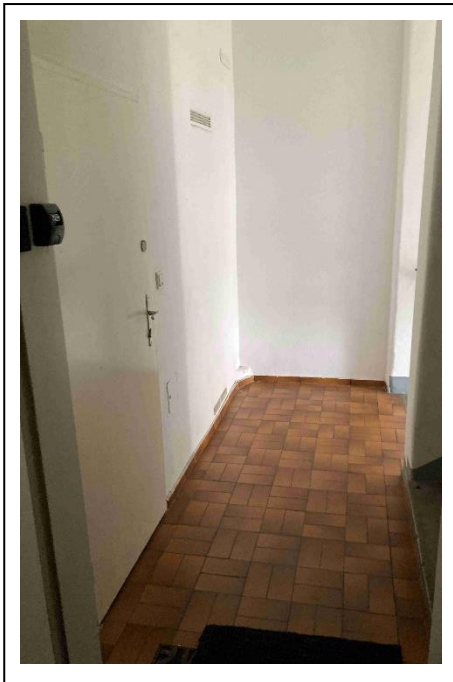
Treppenaufgang



Top 3 (1. OG)



Top 4 (1. OG)



2. OG



Top 5 (2. OG)

3.4 Allgemeines zu den Wohnungen

3.4.1 Vorbemerkungen

Dem gefertigten Sachverständigen wurden trotz mehrfacher Anfrage keine aktuellen Mietverträge, Zinslisten etc. von der Hausverwaltung bzw. vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt (siehe Beilage ./6). Hinsichtlich der meisten zu bewertenden Wohnungen ist dem Sachverständigen die Art der Nutzungsverhältnisse nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Wohnungen gegen Entgelt überlassen wurden und somit ein Mietvertrag (wenn auch nur mündlich) vorliegt, der den Bestimmungen des MRG unterliegt. Dies stehe aber nicht mit Sicherheit fest. Bei der Bewertung hat der Sachverständige daher einen aus seiner Sicht nachhaltigen (Richtwert-)Mietzins angesetzt. Dies dient jedoch lediglich zur Bewertung des Verkehrswertes der Liegenschaft und stellt keine Ermittlung des zulässigen oder möglichen Mietzinses dar. Vielmehr wurde dabei auch berücksichtigt, dass die allfälligen Nutzungsverhältnisse befristet abgeschlossen sein können und daher eine kurzfristige Freiwerdung nicht ausgeschlossen ist. Jeder Interessent sollte sich rechtlich und steuerrechtlich beraten lassen, da keine schriftliche Vereinbarung vorliegt und die Höhe des tatsächlich erhaltenen Entgeltes unbekannt ist.

3.4.2 Keller

Beim Keller handelt es sich um ein typisches Kellerabteil eines Gründerzeithauses, welcher nicht zur Einlagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen geeignet ist (siehe Fotodokumentation) und augenscheinlich auch nicht dafür verwendet wird. In einem Bereich ist tatsächlich Wassereintritt am Boden festzustellen.

Ob den einzelnen Wohnungen Kellerabteile zugeordnet sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.4.3 Bezeichnungen der Wohnungen

Weiters ist voraus zu schicken, dass die Bezeichnungen und die Anzahl der Wohnungen in natura nicht dem entsprechen, wie sie in den letztbewilligten Plänen ausgewiesen sind.

Im Einreichplan zur „*Änderungen des Innenausbaus der WHG 5 sowie 6/7*“ werden die beiden Wohnungen im ersten Obergeschoss als Top 5 sowie Top 6/7 ausgewiesen. In natura entsprechen die beiden Wohnungen im ersten Obergeschoss den Bezeichnungen Top 3 und 4, wobei laut letztbewilligtem Plan „Top 5“ der Wohnung 3 (in natura) und „Top 6/7“ der Wohnung 4 (in natura) entspricht.

Im Einreichplan aus dem Jahr 1974 „*für die Wohnungszusammenlegung der WHG 8/9/10*“, werden die Wohnungen im zweiten Obergeschoss noch als Wohnungen 8 bis 10 ausgewiesen. In natura entspricht das gesamte zweite Obergeschoss einer zusammengelegten Wohnung. Auch in der Zinsliste wird die Wohnung im zweiten Obergeschoss als Top 5 bezeichnet.

Die Bezeichnungen der Wohnungen in natura (Top 1-5 und Top 2b) decken sich somit nicht mit den Bezeichnungen in den letztbewilligten Plänen aus den Jahren 1974 und 1993 (siehe dazu Beilage ./5, Auszug Bauakt). Da auch in der Zinsliste aus dem Jahr 2014 von Top 1-5 bzw. Top 2b die Rede ist, sowie auch aus dem Grund, dass gegenständlich 6 separat begehbare Wohnungen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind, werden die Wohnungen im Folgenden als Top 1-5 sowie Top 2b bezeichnet.

3.5 Beschreibung der Wohnung Top 1 (EG)

3.5.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Die Raumaufteilung stellte sich bei der Befundaufnahme vom 13.09.2024 nicht wie im Plan zur Erbauung aus dem Jahr 1909 (siehe Beilage ./5, Auszug Bauakt) dar. Anstatt der drei Zimmer laut Plan (Küche, Kabinett und Zimmer) befindet sich in natura ein Vorraum, welcher Zugang zum Zimmer (Schlafzimmer), zur Küche samt dahinter gelegenem Kabinett, sowie zum Bad/WC bietet.

Die exakten Nutzflächen der einzelnen Räumlichkeiten wurden im Laufe der Befundaufnahme keiner näheren Prüfung unterzogen. Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen der Zinsliste aus dem Jahr 2014 werden den letztbewilligten Plänen

gegenübergestellt und die Berechnungen auf den Planstand gestützt. Eine Neuvermessung wird empfohlen.

Zur gegenständlichen Top 1, ist laut Zinsliste eine Nutzfläche von 40 m² ausgewiesen. Anhand der Berechnung des letztbewilligten Plans, ist diese Wohnung 39,9 m² groß.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raum-bezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Vorraum		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	nicht vorhanden
Wohnküche		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Bad/WC		Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Schlafzimmer		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Gesamtfläche	39,90					

3.5.2 Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Hausverwaltung – Chora Immobilienverwaltung GmbH – wurde verständigt dem gefertigten Sachverständigen die erforderlichen Unterlagen wie etwa Zinslisten udgl. zu übermitteln. Diese teilten jedoch mit, dass nur der Eigentümer selbst diese Unterlagen habe und sie diesen verständigen werden (siehe E-Mail der Hausverwaltung, Beilage ./6). Bis dato wurde auch auf weiteres Nachfragen keinerlei Unterlagen übermittelt, weshalb die Bewertung aufgrund von Schätzungen und Annahmen durch den gefertigten Sachverständigen erfolgen.

Objekt: (vermietet als)	Wohnung (möglicherweise Arbeiterquartier)
Fläche gem. Zinsliste 11/2014:	40,00 m ²
Fläche gem. letztbewilligtem Plan (Plan zur Erbauung aus dem Jahr 1909)	39,9 m ² , entspricht somit nahezu der Fläche gem. Zinsliste

Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	Ja
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht bekannt
Nutzungsdauer:	nicht bekannt
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	Kategorie A (§ 15a Abs 1 Z 1 MRG)
Kaution:	nicht bekannt
Kündigungsverzicht:	nicht bekannt
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht bekannt

3.5.3 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Gasetagenheizung (Therme), Heizkörper
Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Kunststofffenster, teilweise doppelflügelig, Doppelisolierverglasung
Bad / WC	Dusche, Handwaschbecken, WC, Waschmaschine, natürliche Belüftung
Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Einbauschränke, Mikrowelle, Kühlschrank
Kellerabteil	festgestellt, typisches feuchtes Kellerabteil eines Gründerzeithauses
Lage im Gebäude	Erdgeschoss (Parterre)
Sichtbare Mängel	nicht vorhanden
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	durchschnittlich



Rechtsanwalt

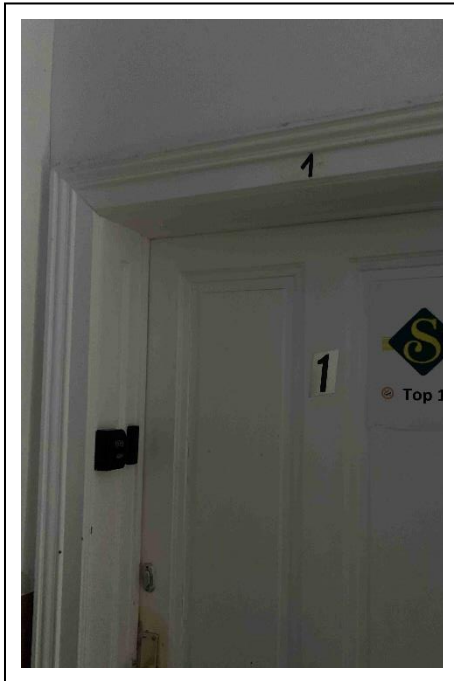
Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

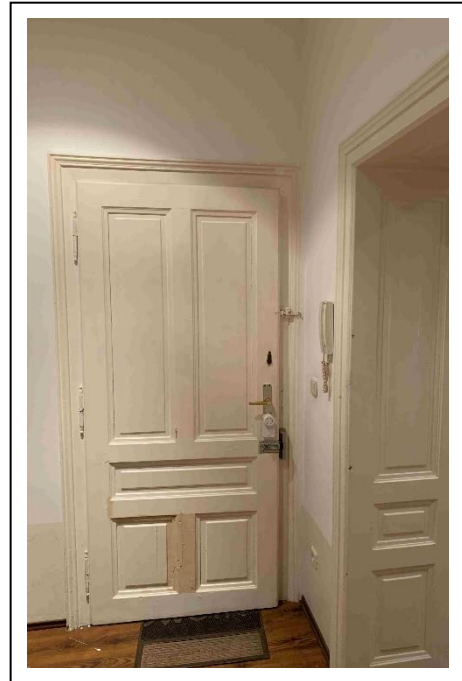
3.5.4 Richtwertmietzins

Aufgrund von den oben genannten Ausführungen, legt der gefertigte Sachverständige seiner Berechnung einen (Richtwert-)Mietzins in der Höhe von EUR 7,00 je m² zugrunde.

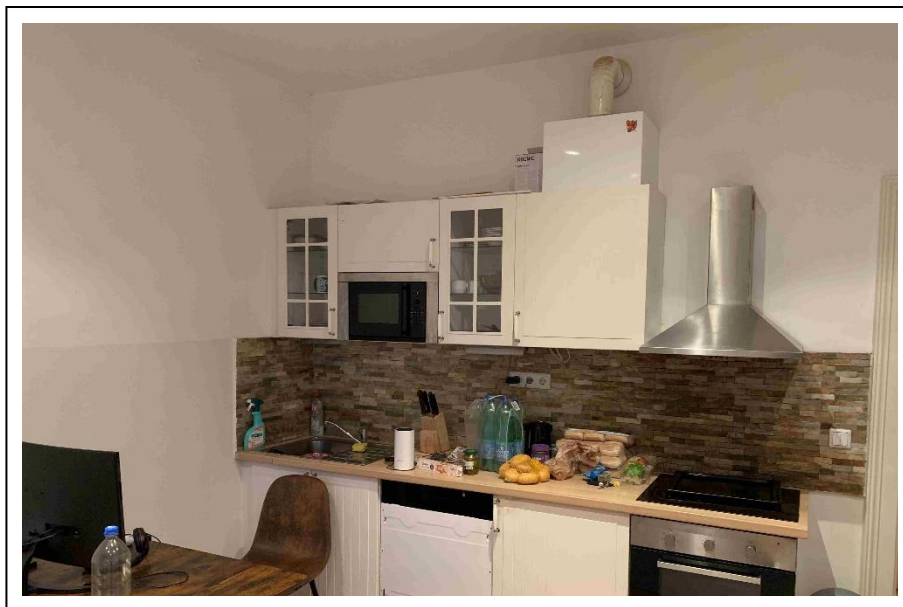
3.5.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 1



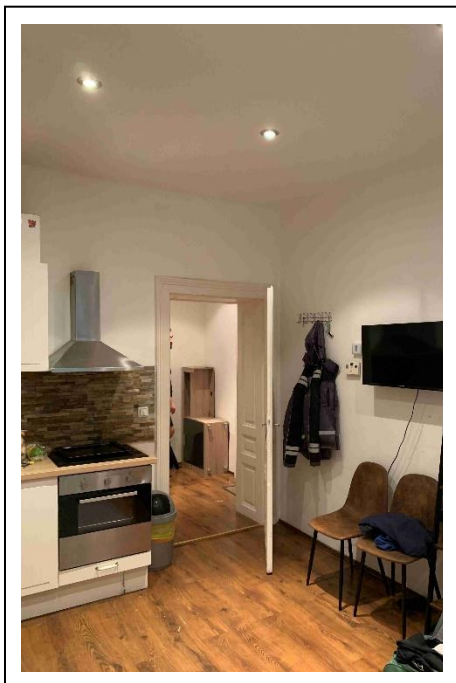
**Wohnungstüre außen
(Stiegenhaus)**



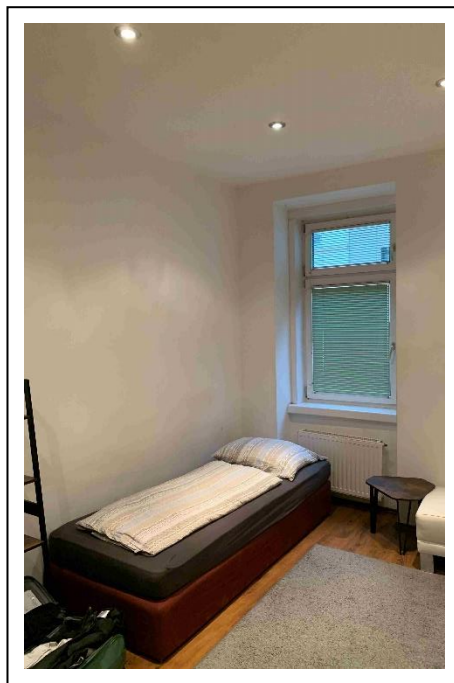
Wohnungstüre innen (Vorraum)



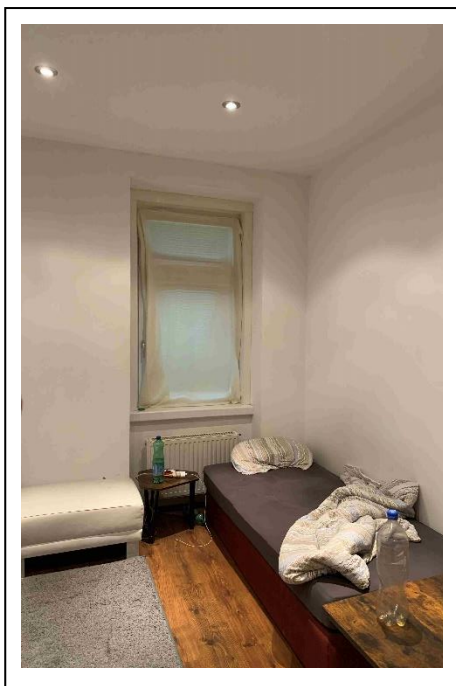
Wohnküche



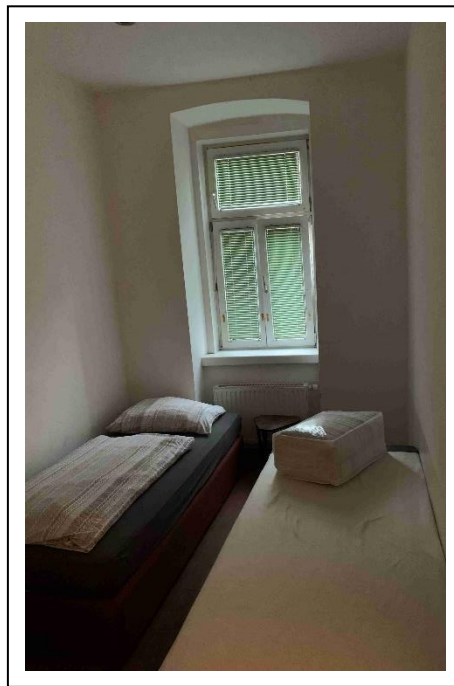
Wohnküche



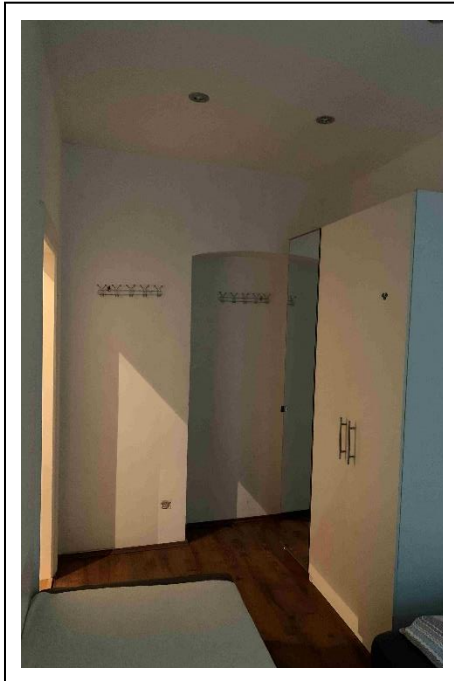
Wohnküche



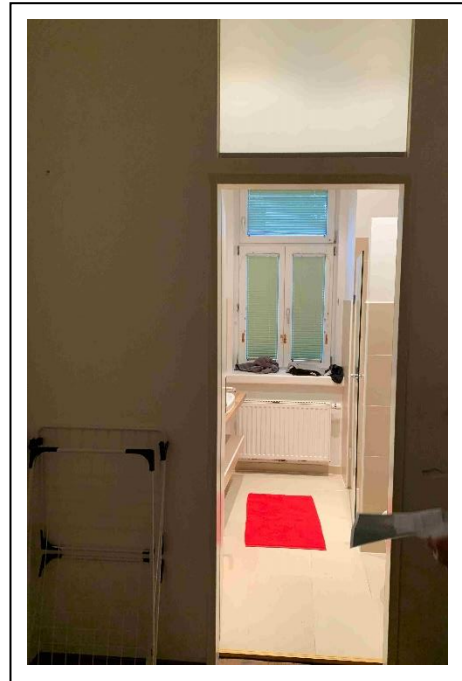
Wohnküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad / WC



Bad / WC

3.6 Beschreibung der Wohnung Top 2 (EG)

3.6.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Auch bei dieser Wohnung entspricht die tatsächliche Ausführung nicht dem Plan zur Erbauung aus dem Jahr 1909. Vielmehr wurde die Eingangstüre vorverlegt und die beiden WCs zusammengefasst in ein Bad/WC. Zusätzlich wurde vor der Küche eine Terrasse in Richtung Innenhof errichtet. Ansonsten entspricht die Raumaufteilung dem Konsens.

Die exakten Nutzflächen der einzelnen Räumlichkeiten wurden im Laufe der Befundaufnahme keiner näheren Prüfung unterzogen. Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen der Zinsliste aus dem Jahr 2014 werden den letzbewilligten Plänen gegenübergestellt und die Berechnungen darauf gestützt.

Zur gegenständlichen Top 2, ist laut Zinsliste eine Nutzfläche von 73 m² ausgewiesen. Anhand der Berechnung des letzbewilligten Plans, ist diese Wohnung 68,85 m² groß. Aufgrund dieser Abweichung wird im Folgenden die Nutzfläche des letzbewilligten Plans somit 68,85 m² ausgegangen.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raum-bezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Bad/WC		Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Vorraum		Parkett	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Küche		Parkett	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer I		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer II		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer III		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer IV		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Gesamtfläche	68,85					
---------------------	--------------	--	--	--	--	--

3.6.2 Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Hausverwaltung – Chora Immobilienverwaltung GmbH – wurde verständigt dem gefertigten Sachverständigen die erforderlichen Unterlagen wie etwa Zinslisten udgl. zu übermitteln. Diese teilten jedoch mit, dass nur der Eigentümer selbst diese Unterlagen habe und sie diesen verständigen werden (siehe E-Mail der Hausverwaltung, Beilage ./6). Bis dato wurde auch auf weiteres Nachfragen keinerlei Unterlagen übermittelt, weshalb die Bewertung aufgrund von Schätzungen und Annahmen durch den gefertigten Sachverständigen erfolgen.

Objekt: (vermietet als)	Wohnung (möglicherweise Arbeiterquartier)
Fläche gem. Zinsliste 11/2014:	73,00 m ²
Fläche gem. letztbewilligtem Plan (Plan zur Erbauung aus dem Jahr 1909)	68,85 m ² , entspricht nicht ganz der Zinsliste aus dem Jahr 2014
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	Ja
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht bekannt
Nutzungsdauer:	nicht bekannt
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	Kategorie A (gem. § 15a Abs 1 Z 1 MRG)
Kaution:	nicht bekannt
Kündigungsverzicht:	nicht bekannt
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht bekannt

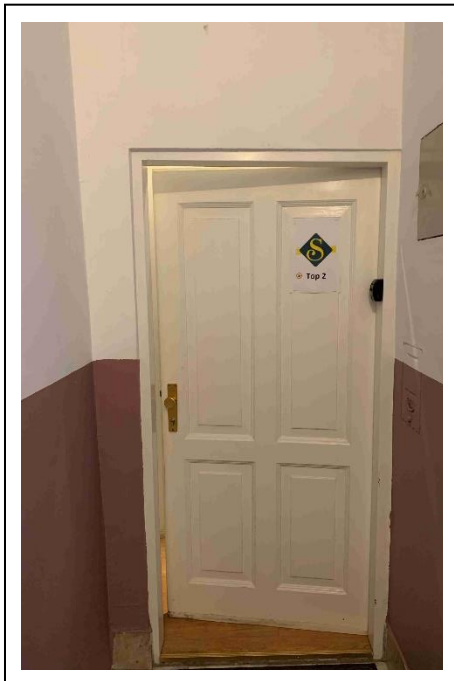
3.6.3 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Gasetagenheizung (Therme), Heizkörper
Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Kunststofffenster, teilweise doppelflügelig, Doppelisolierverglasung
Bad / WC	Dusche, Handwaschbecken, WC, natürliche Belüftung
Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Einbauschränke, Mikrowelle, Waschmaschine, Kühlschrank
Kellerabteil	festgestellt, typisches feuchtes Kellerabteil eines Gründerzeithauses
Lage im Gebäude	Erdgeschoss (Parterre)
Sichtbare Mängel	nicht vorhanden
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	durchschnittlich

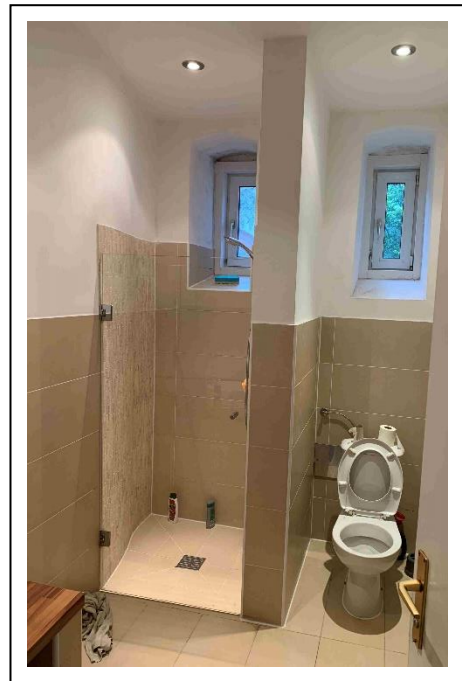
3.6.4 Richtwertmietzins

Aufgrund von den oben genannten Ausführungen, legt der gefertigte Sachverständige seiner Berechnung einen (Richtwert-)Mietzins in der Höhe von EUR 7,00 je m² zugrunde.

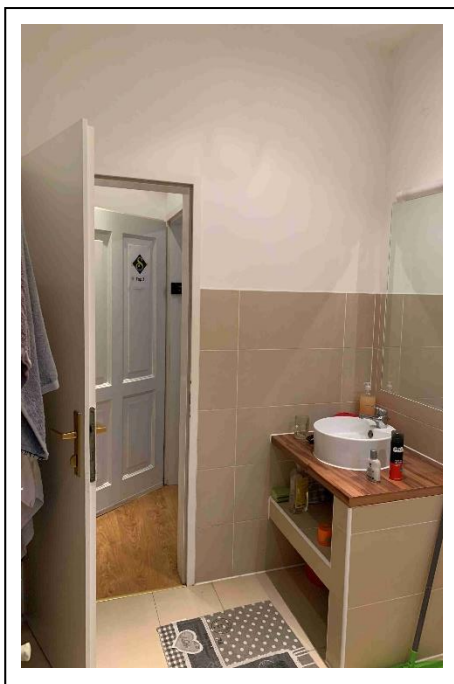
3.6.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 2



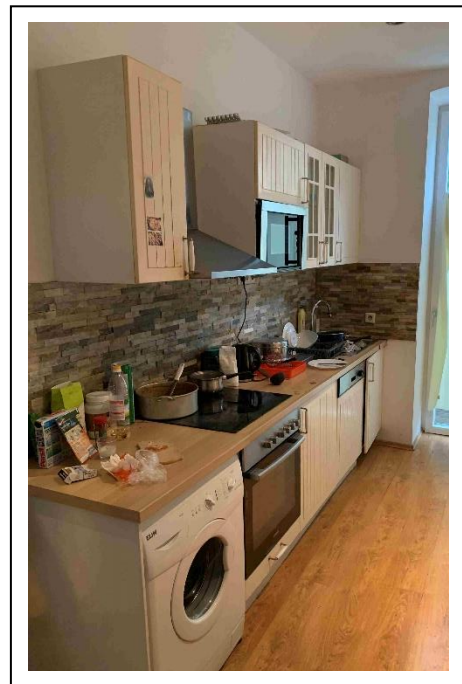
Wohnungstüre



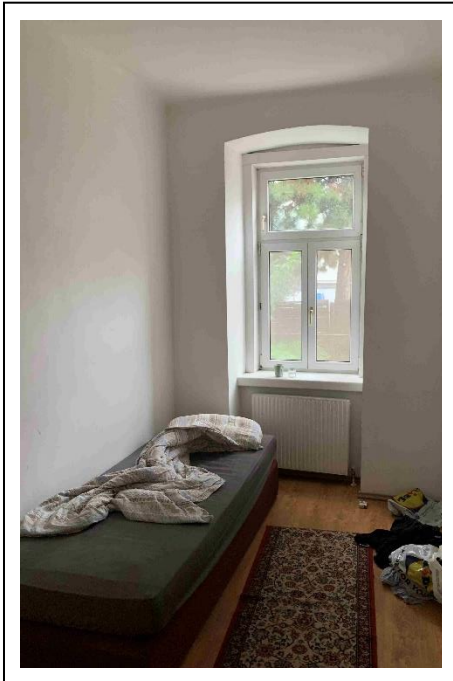
Bad/WC



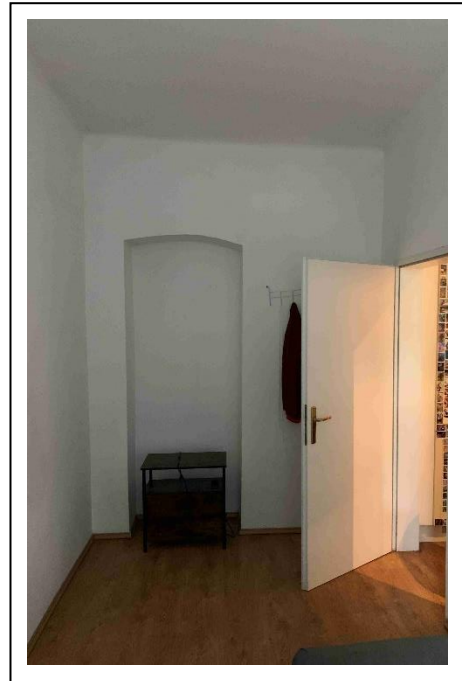
Bad/WC



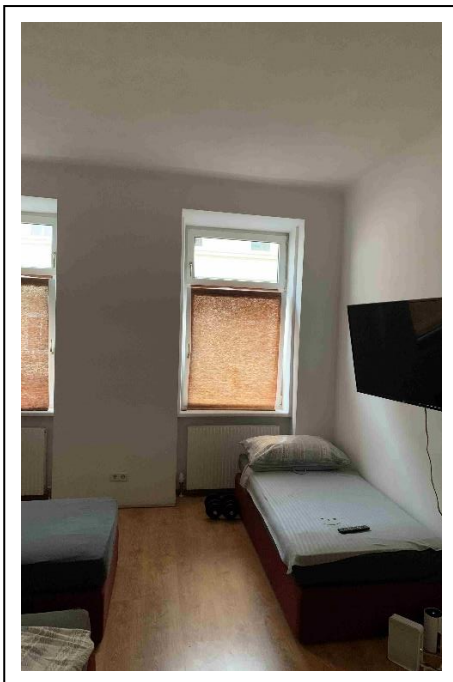
Küche



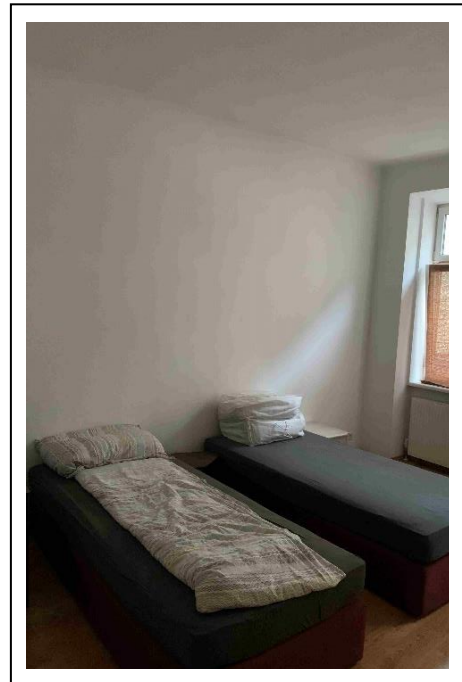
Zimmer I (neben Küche)



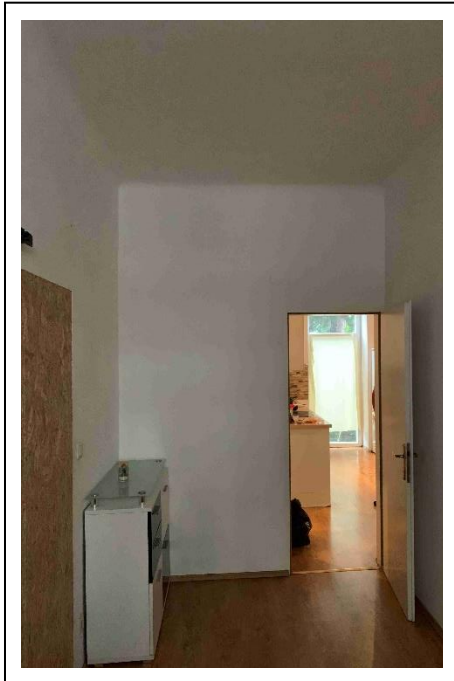
Zimmer I (neben Küche)



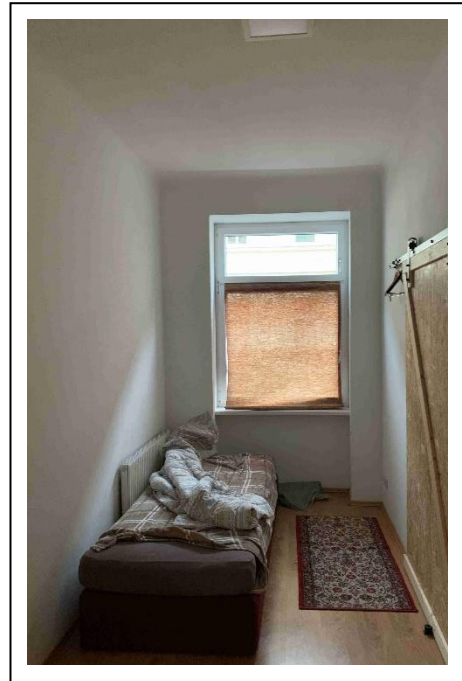
Zimmer II (großes Zimmer)



Zimmer II (großes Zimmer)



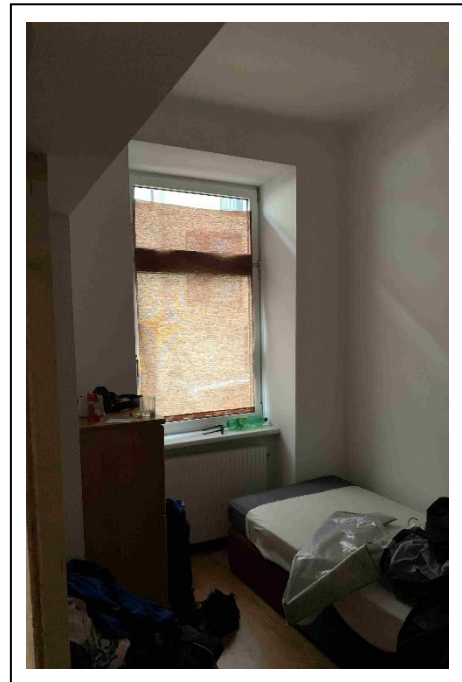
Zimmer III (Lokal)



Zimmer III (Lokal)



Zimmer IV (Kabinett)



Zimmer IV (Kabinett)

3.7 Beschreibung der Wohnung Top 3 (1. OG)

3.7.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Die Wohnung Top 3 stellt sich grundsätzlich so dar wie am Plan ersichtlich, wobei Bad und WC nicht getrennt ausgeführt wurden, sondern in einem.

Die exakten Nutzflächen der einzelnen Räumlichkeiten wurden im Laufe der Befundaufnahme keiner näheren Prüfung unterzogen. Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen der Zinsliste aus dem Jahr 2014 werden den letztbewilligten Plänen gegenübergestellt und die Berechnungen darauf gestützt.

Zur gegenständlichen Top 3, ist laut Zinsliste eine Nutzfläche von 41 m² ausgewiesen. Anhand der Berechnung des letztbewilligten Plans, ist diese Wohnung 51,26 m² groß. Aufgrund dieser Abweichung wird im Folgenden die Nutzfläche des letztbewilligten Plans, somit 51,26 m² ausgegangen.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raum-bezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Vorraum		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	nicht vorhanden
Bad/WC		Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Küche		Parkett	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer I		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer II		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Gesamtfläche	51,26					

3.7.2 Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Hausverwaltung – Chora Immobilienverwaltung GmbH – wurde verständigt dem gefertigten Sachverständigen die erforderlichen Unterlagen wie etwa Zinslisten udgl. zu übermitteln. Diese teilten jedoch mit, dass nur der Eigentümer selbst diese

Unterlagen habe und sie diesen verständigen werden (siehe E-Mail der Hausverwaltung, Beilage ./6). Bis dato wurde auch auf weiteres Nachfragen keinerlei Unterlagen übermittelt, weshalb die Bewertung aufgrund von Schätzungen und Annahmen durch den gefertigten Sachverständigen erfolgen.

Objekt (genutzt als)	Wohnung (möglicherweise Arbeiterquartier)
Fläche gem. Zinsliste 11/2014:	41,00 m ²
Fläche gem. letztbewilligtem Plan (Einreichplan 1993)	51,26 m ² entspricht somit nicht der Zinsliste aus 2014
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	Ja, dem SV liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht bekannt
Nutzungsdauer:	nicht bekannt
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	nicht bekannt
Kaution:	nicht bekannt
Kündigungsverzicht:	nicht bekannt
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht bekannt

3.7.3 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Gasetagenheizung (Therme), Heizkörper
Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Kunststofffenster, teilweise doppelflügelig, Doppelisolierverglasung
Bad / WC	Dusche, Handwaschbecken, WC, Waschmaschine, natürliche Belüftung



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

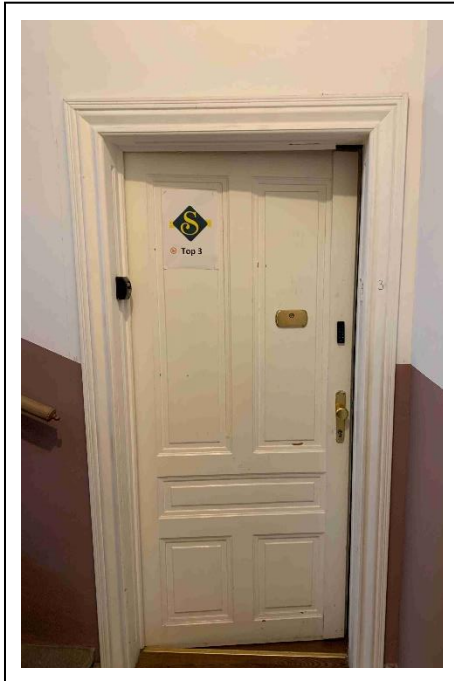
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Einbauschränke, Mikrowelle, Kühlschrank
Kellerabteil	festgestellt, typisches feuchtes Kellerabteil eines Gründerzeithauses
Lage im Gebäude	erstes OG
Sichtbare Mängel	nicht vorhanden
Zustand der Wohnung zum Bewertungstichtag	durchschnittlich

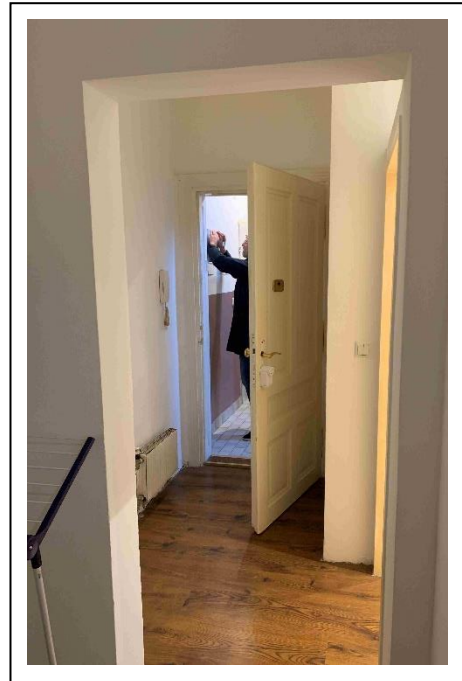
3.7.4 Richtwertmietzins

Aufgrund von den oben genannten Ausführungen, legt der gefertigte Sachverständige seiner Berechnung einen (Richtwert-)Mietzins in der Höhe von EUR 7,30 je m² zugrunde.

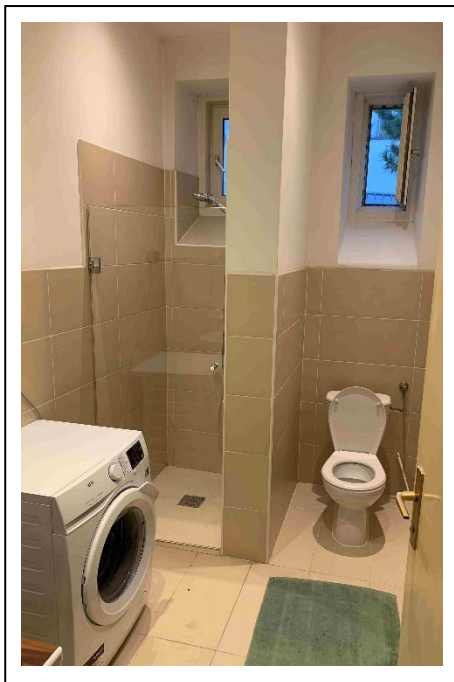
3.7.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 3



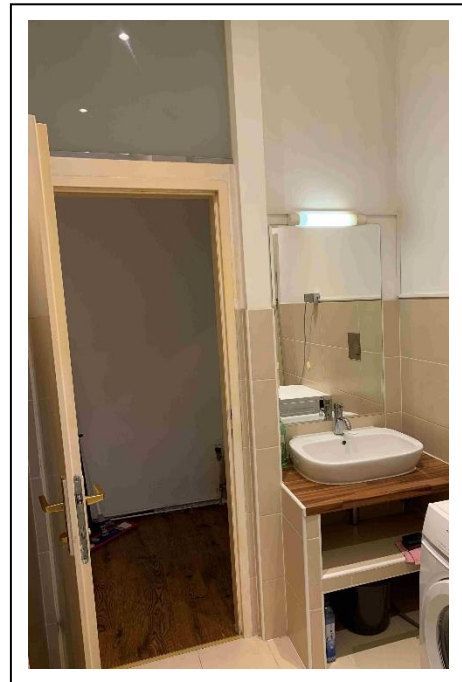
Wohnungstüre



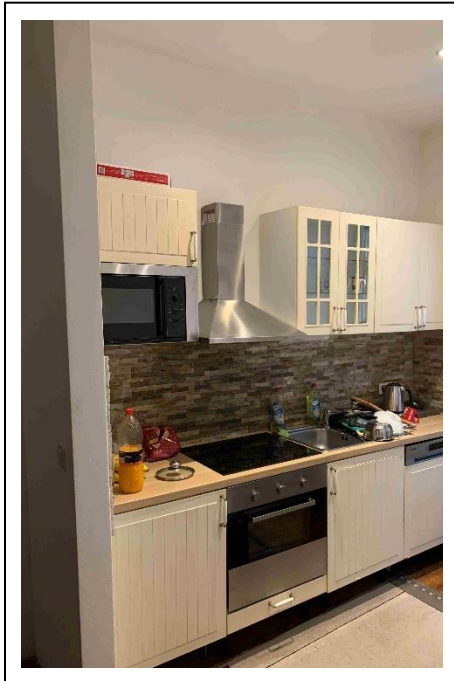
Vorraum



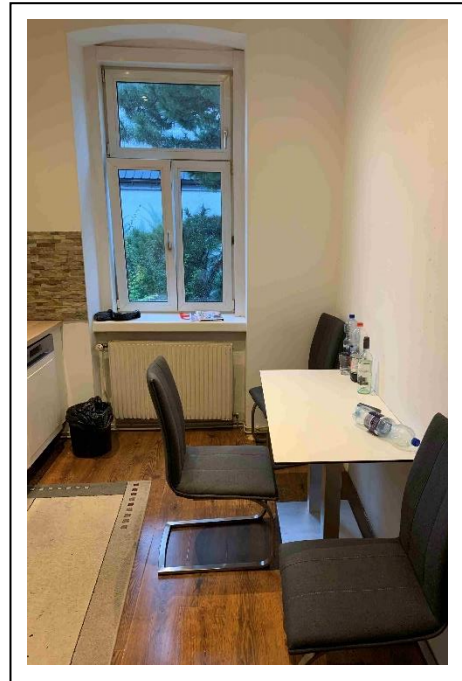
Bad/WC



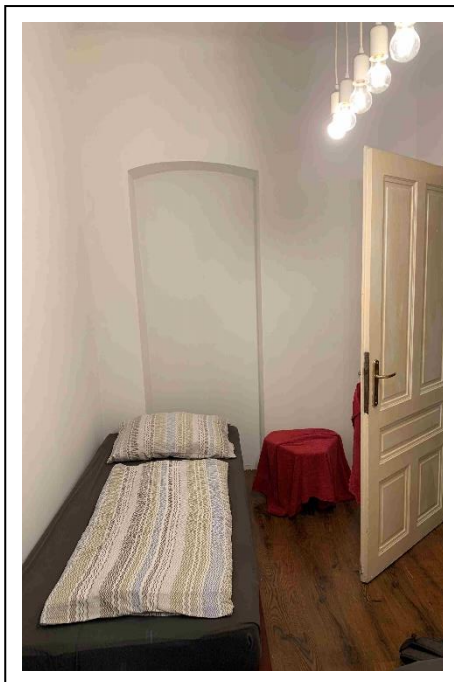
Bad/WC



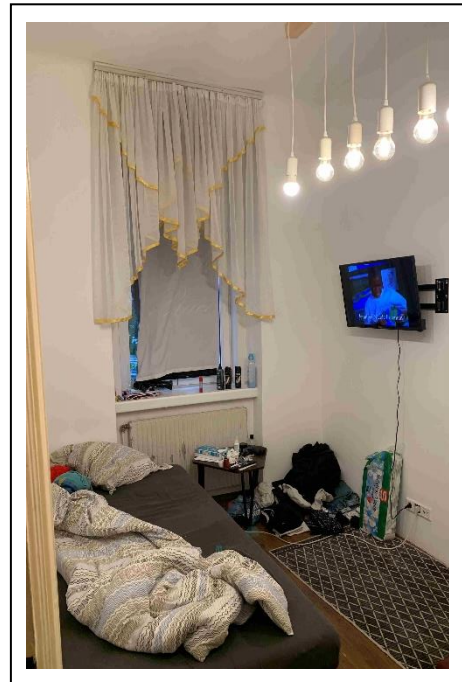
Küche



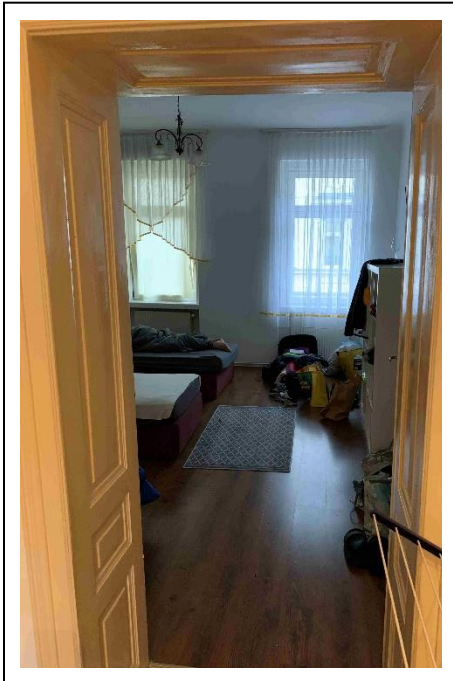
Küche



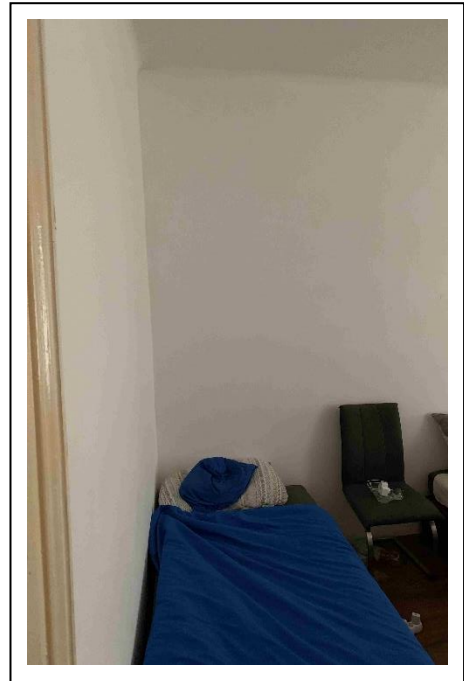
Zimmer I (Kabinett)



Zimmer I (Kabinett)



Zimmer II



Zimmer II



Therme

3.8 Beschreibung der Wohnung Top 4 (1. OG)

3.8.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Die Raumaufteilung entspricht grundsätzlich dem letztbewilligten Plan (Einreichplan 1993).

Die exakten Nutzflächen der einzelnen Räumlichkeiten wurden im Laufe der Befundaufnahme keiner näheren Prüfung unterzogen. Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen der Zinsliste aus dem Jahr 2014 werden den letztbewilligten Plänen gegenübergestellt und die Berechnungen darauf gestützt.

Zur gegenständlichen Top 4, ist laut Zinsliste eine Nutzfläche von 90 m² ausgewiesen. Anhand der Berechnung des letztbewilligten Plans, ist diese Wohnung 72,53 m² groß. Aufgrund dieser Abweichung wird im Folgenden die Nutzfläche des letztbewilligten Plans, somit 72,53 m² ausgegangen.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raum-bezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Vorraum		Fliesen	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Bad/WC		Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Küche		Parkett	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer I		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer II		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Durchgangszimmer		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer III		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Gesamtfläche	72,53					

3.8.2 Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Hausverwaltung – Chora Immobilienverwaltung GmbH – wurde verständigt dem gefertigten Sachverständigen die erforderlichen Unterlagen wie etwa Zinslisten udgl. zu übermitteln. Diese teilten jedoch mit, dass nur der Eigentümer selbst diese Unterlagen habe und sie diesen verständigen werden (siehe E-Mail der Hausverwaltung, Beilage ./6). Bis dato wurde auch auf weiteres Nachfragen keinerlei Unterlagen übermittelt, weshalb die Bewertung aufgrund von Schätzungen und Annahmen durch den gefertigten Sachverständigen erfolgen.

Objekt: (vermietet als)	Wohnung (möglicherweise Arbeiterquartier)
Fläche gem. Zinsliste 11/2014:	90,00 m ²
Fläche gem. letztbewilligtem Plan (Einreichplan 1993)	72,53 m ² entspricht somit nicht dem der Zinsliste aus 2014
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	Ja, dem SV liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht bekannt
Nutzungsdauer:	nicht bekannt
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	Kategorie A (gem. § 15a Abs 1 Z 1 MRG)
Kaution:	nicht bekannt
Kündigungsverzicht:	nicht bekannt
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht bekannt

3.8.3 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Gasetagenheizung (Therme), Heizkörper
---	---------------------------------------



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

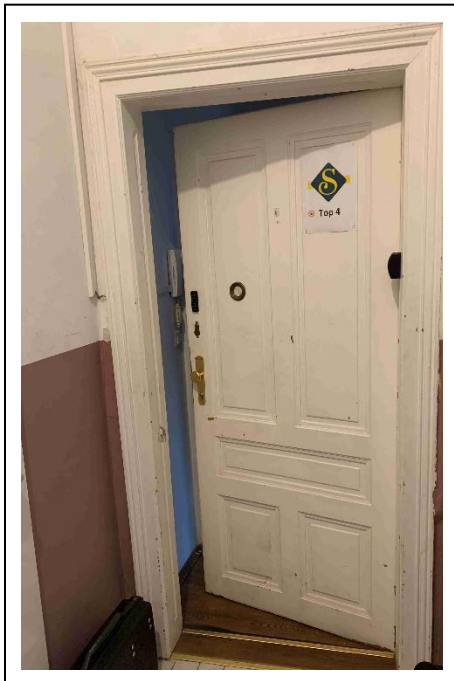
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Kunststofffenster, teilweise doppelflügelig, Doppelisolierverglasung
Bad / WC	Badewanne, Handwaschbecken, Bidet, Waschmaschine, natürliche Belüftung
Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Einbauschränke, Mikrowelle, Kühlschrank
Kellerabteil	festgestellt, typisches feuchtes Kellerabteil eines Gründerzeithauses
Lage im Gebäude	gesamtes zweites OG
Sichtbare Mängel	nicht vorhanden
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	durchschnittlich

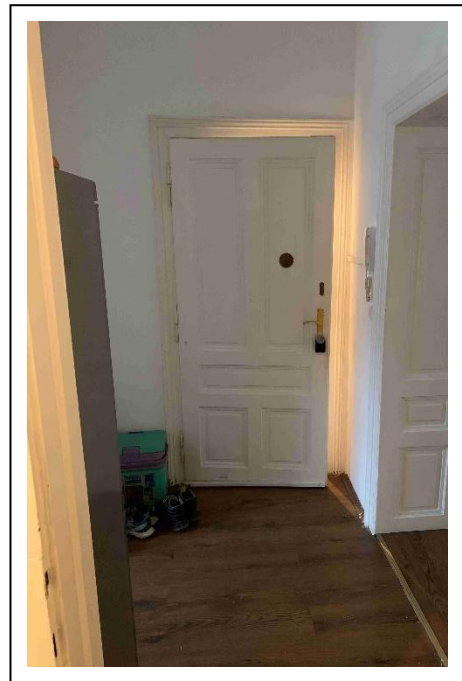
3.8.4 Richtwertmietzins

Aufgrund von den oben genannten Ausführungen, legt der gefertigte Sachverständige seiner Berechnung einen (Richtwert-)Mietzins in der Höhe von EUR 7,30 je m² zugrunde.

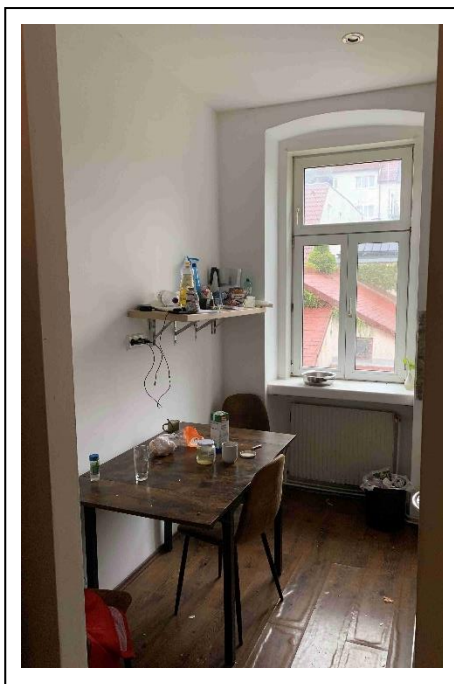
3.8.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 4



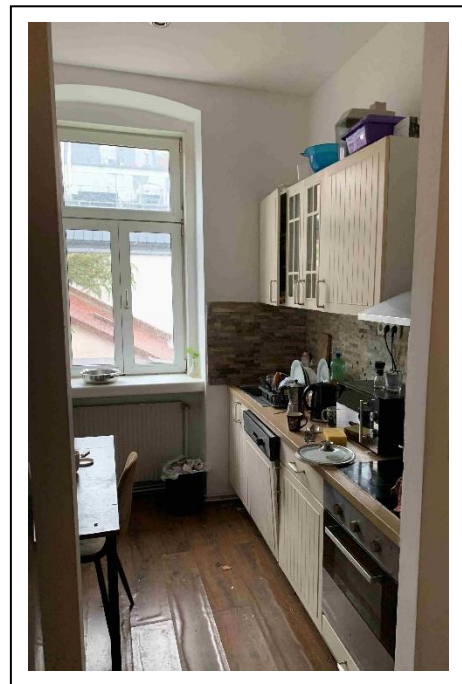
Wohnungstüre



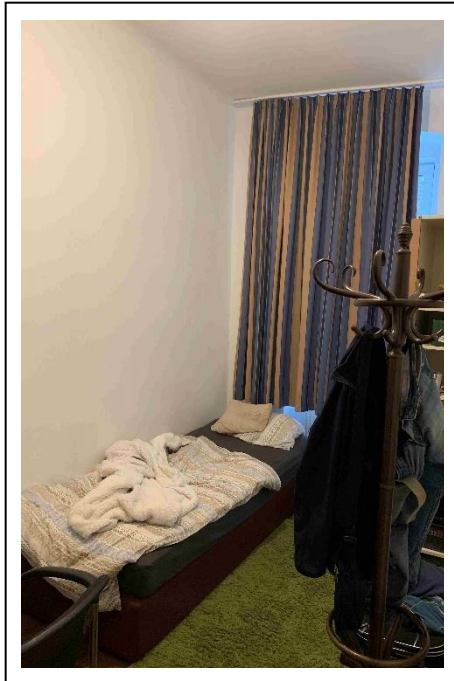
Vorraum



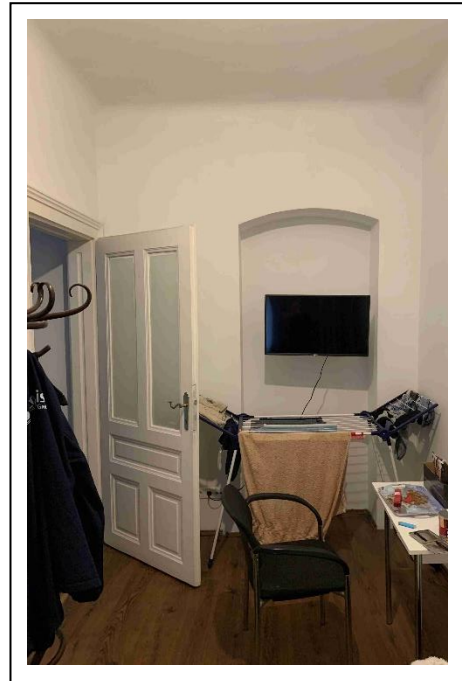
Küche



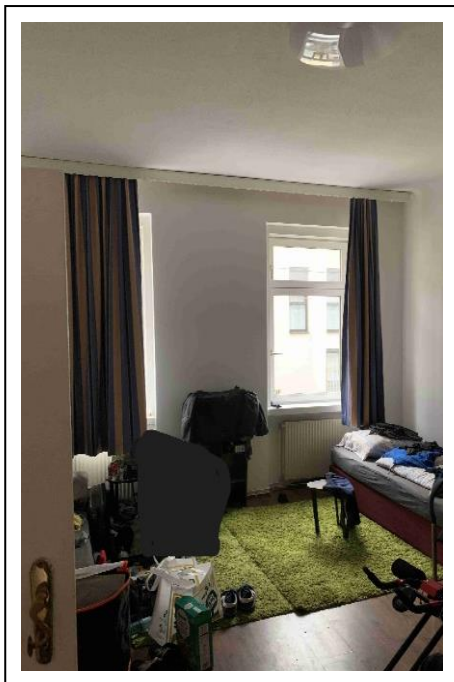
Küche



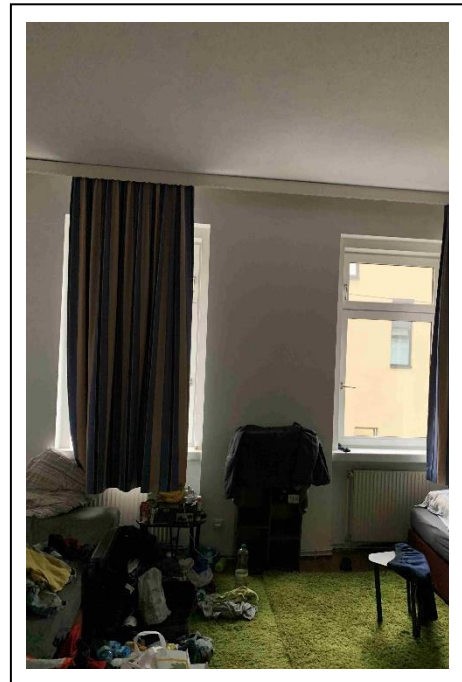
Zimmer I (Kabinett)



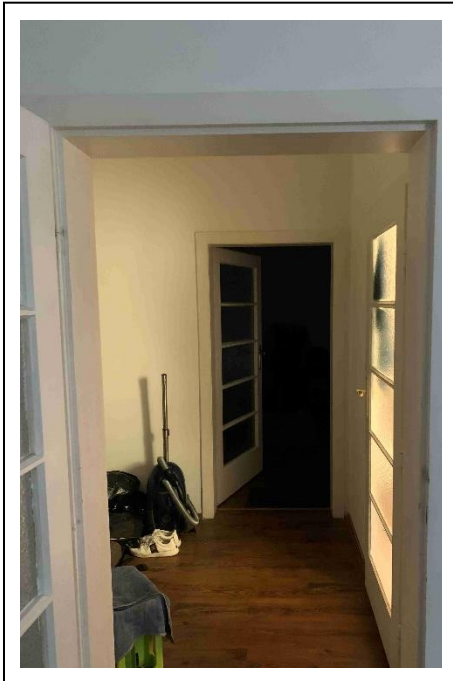
Zimmer I (Kabinett)



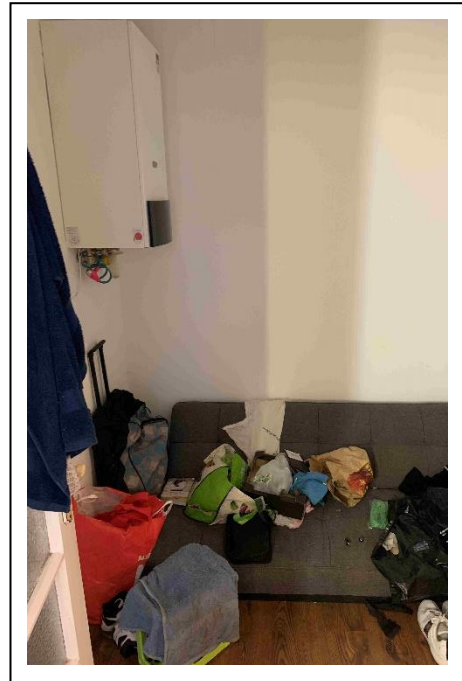
Zimmer II



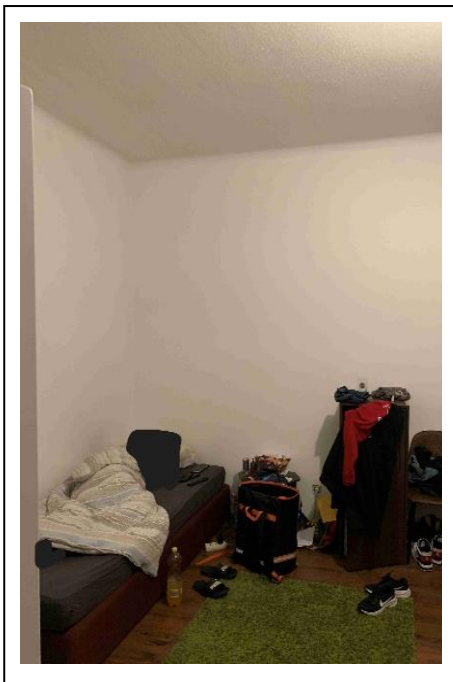
Zimmer II



Durchgangszimmer



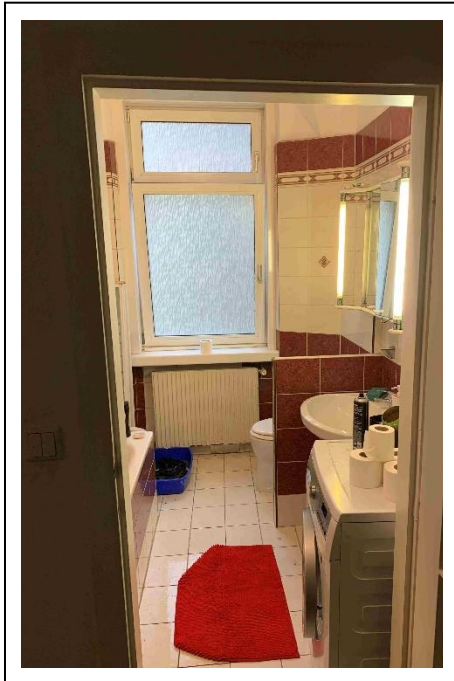
Durchgangszimmer mit Therme



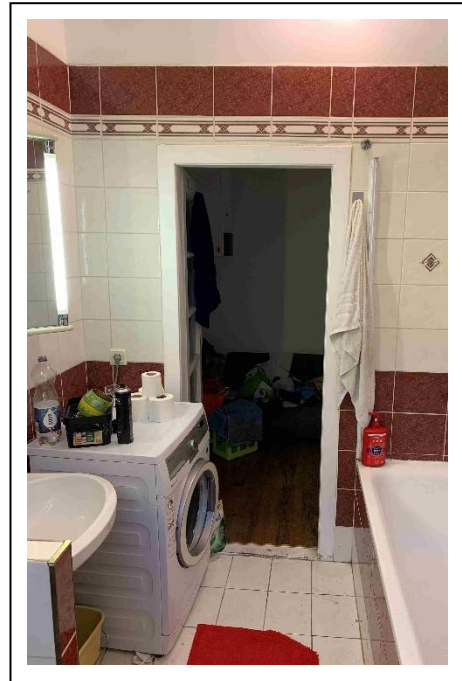
Zimmer III



Zimmer III



Bad/WC



Bad/WC

3.9 Beschreibung der Wohnung Top 5, (2 OG)

3.9.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Die Raumaufteilung entspricht dem Grunde nach dem letztbewilligten Plan (Einreichplan aus dem Jahr 1974).

Die exakten Nutzflächen der einzelnen Räumlichkeiten wurden im Laufe der Befundaufnahme keiner näheren Prüfung unterzogen. Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen der Zinsliste aus dem Jahr 2014 werden den letztbewilligten Plänen gegenübergestellt und die Berechnungen darauf gestützt.

Zur gegenständlichen Top 5, ist laut Zinsliste eine Nutzfläche von 131 m² ausgewiesen. Anhand der Berechnung des letztbewilligten Plans, ist diese Wohnung 125,84 m² groß. Aufgrund dieser Abweichung wird im Folgenden die Nutzfläche des letztbewilligten Plans, somit 125,84 m² ausgegangen.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raum-bezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Vorraum		Fliesen	Dispersion	Dispersion	vorhanden	nicht vorhanden
Wohn- und Schlafraum		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Bad/WC		Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Küche		Parkett	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Wohn-/Schlafzimmer I		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Wohn-/Schlafzimmer II		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Schlafzimmer I		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Gang		Parkett	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Abstellraum		Fliesen	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden

Gesamtfläche	125,84					
---------------------	---------------	--	--	--	--	--

3.9.2 Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Hausverwaltung – Chora Immobilienverwaltung GmbH – wurde verständigt dem gefertigten Sachverständigen die erforderlichen Unterlagen wie etwa Zinslisten udgl. zu übermitteln. Diese teilten jedoch mit, dass nur der Eigentümer selbst diese Unterlagen habe und sie diesen verständigen werden (siehe E-Mail der Hausverwaltung, Beilage ./6). Bis dato wurde auch auf weiteres Nachfragen keinerlei Unterlagen übermittelt, weshalb die Bewertung aufgrund von Schätzungen und Annahmen durch den gefertigten Sachverständigen erfolgen.

Objekt	Wohnung (möglicherweise Arbeiterquartier)
Fläche gem. Zinsliste 11/2014:	131,00 m ²
Fläche gem. letztbewilligtem Plan (Einreichplan 1974)	125,84 m ² entspricht somit nahezu der Zinsliste aus 2014
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	Ja, dem SV liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht bekannt
Nutzungsdauer:	nicht bekannt
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	Kategorie A (gem. § 15a Abs 1 Z 1 MRG)
Kaution:	nicht bekannt
Kündigungsverzicht:	nicht bekannt
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht bekannt

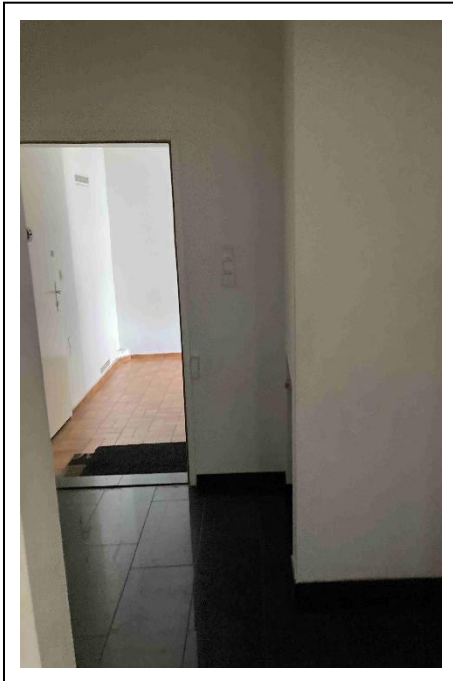
3.9.3 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Gasetagenheizung (Therme), Heizkörper
Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Kunststofffenster, teilweise doppelflügelig, Doppelisolierverglasung
Bad / WC	Dusche, Handwaschbecken, Handtuchwärmer, natürliche Belüftung
Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Küchenschränke, Kühlschrank
Kellerabteil	festgestellt, typisches feuchtes Kellerabteil eines Gründerzeithauses
Lage im Gebäude	gesamtes zweites OG
Sichtbare Mängel	nicht vorhanden
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	durchschnittlich

3.9.4 Richtwertmietzins

Aufgrund von den oben genannten Ausführungen, legt der gefertigte Sachverständige seiner Berechnung einen (Richtwert-)Mietzins in der Höhe von EUR 7,30 je m² zugrunde.

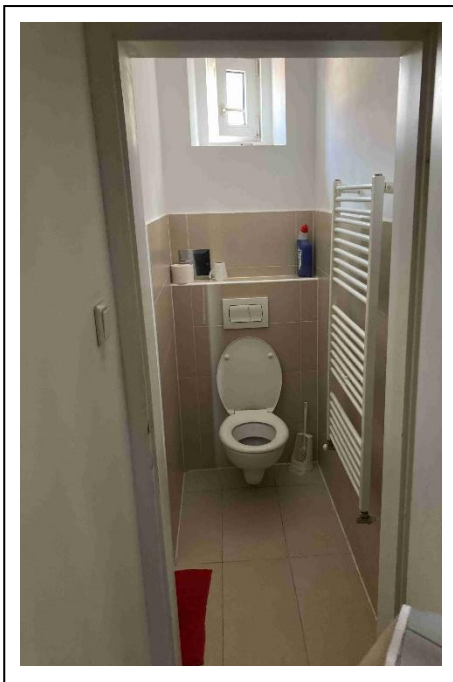
3.9.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 5



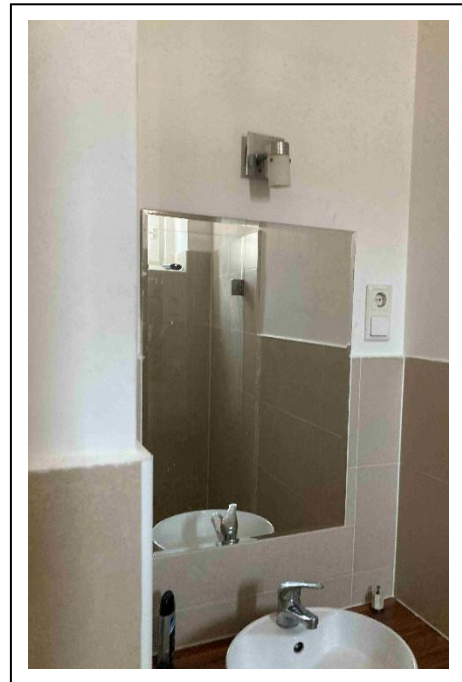
Eingangsbereich



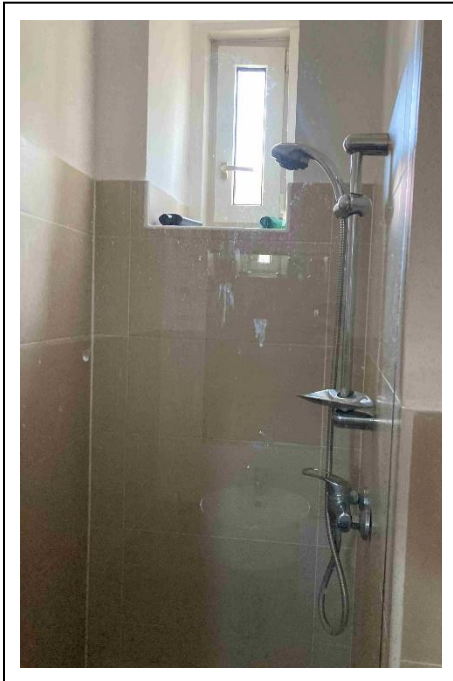
Nische mit Bett



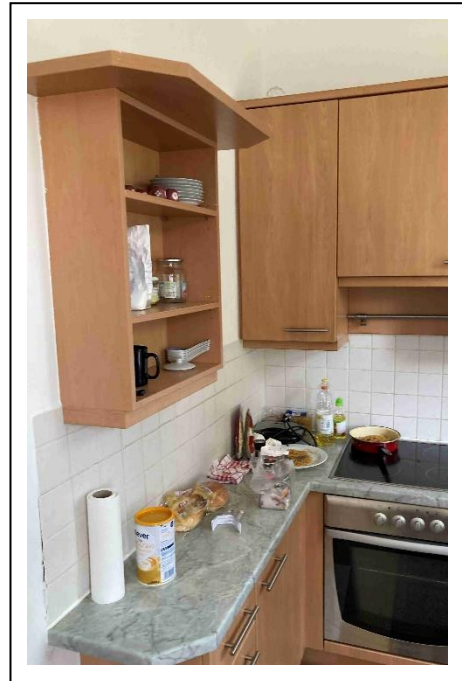
Bad / WC



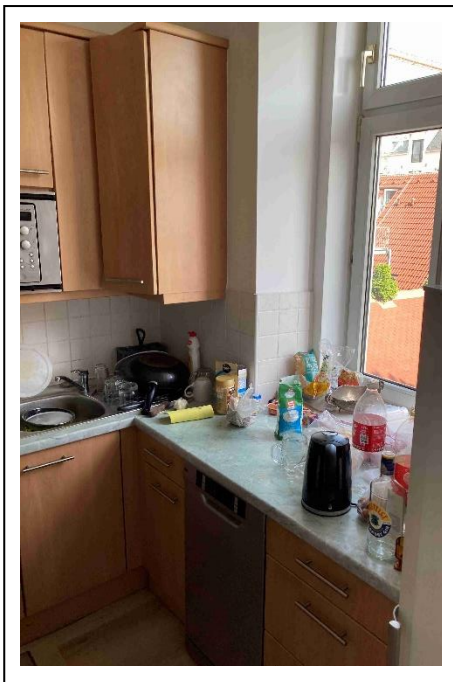
Bad / WC



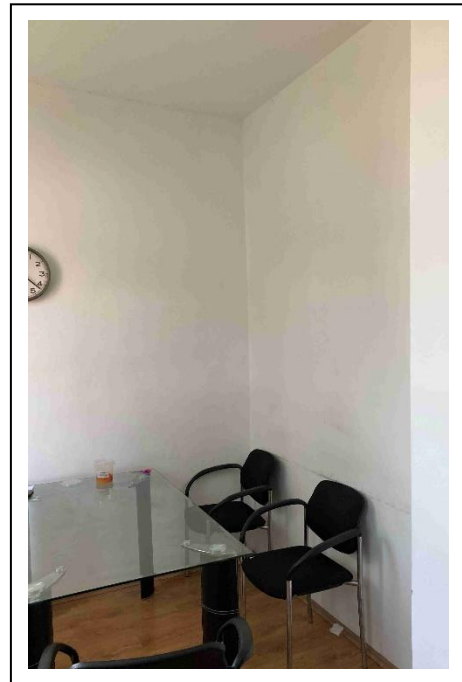
Bad / WC



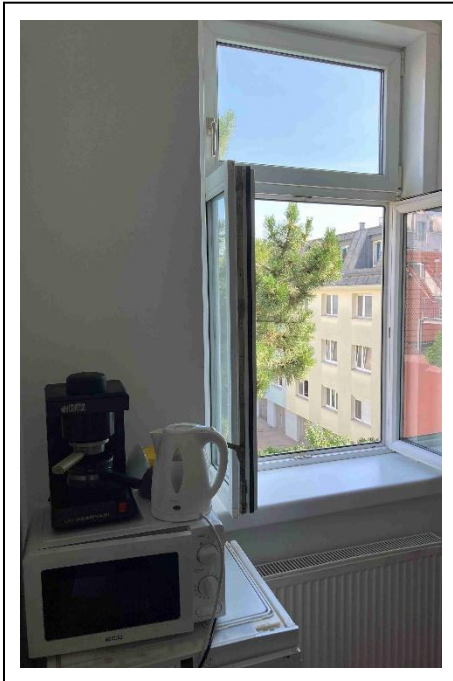
Küche



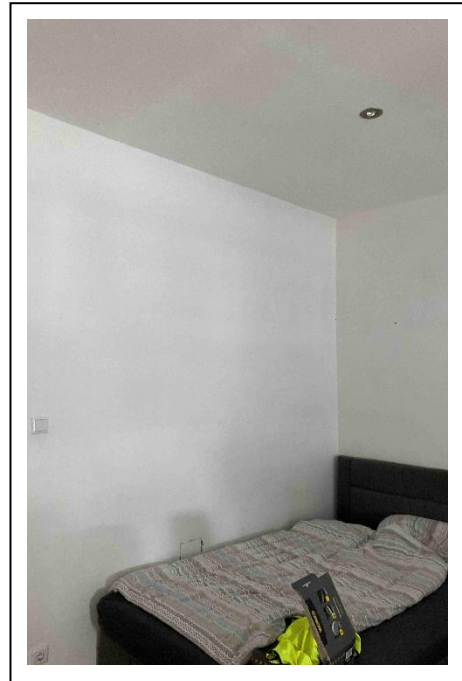
Küche



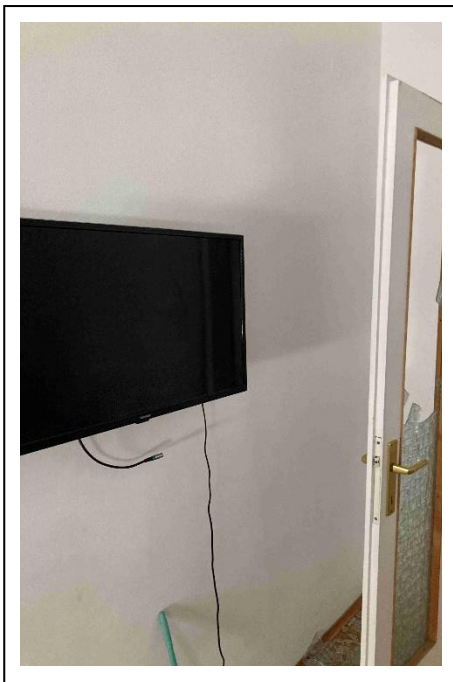
Esstisch Küche



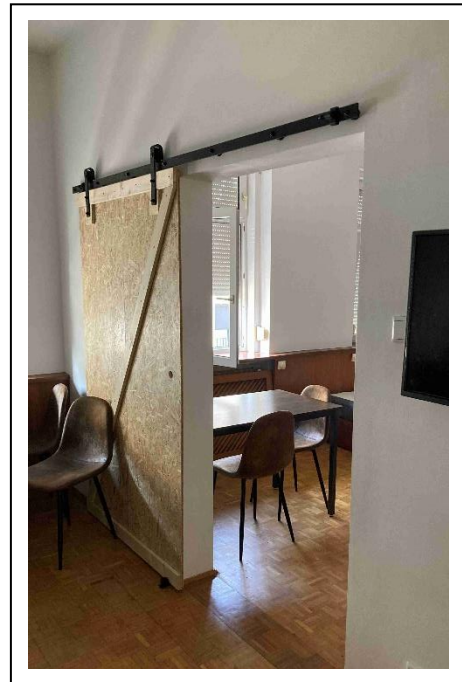
Küche



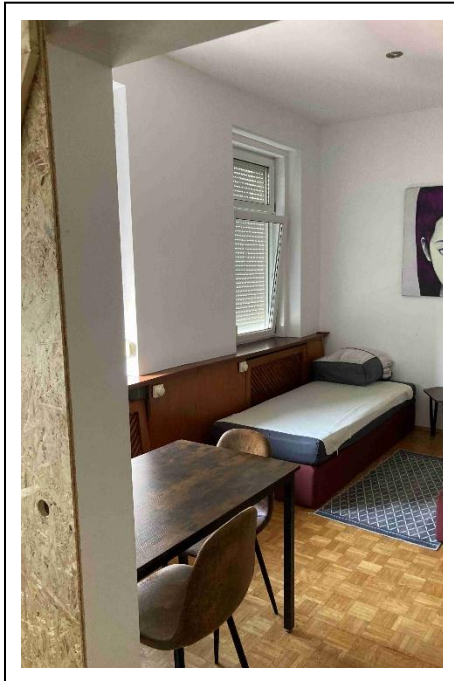
Wohnzimmer



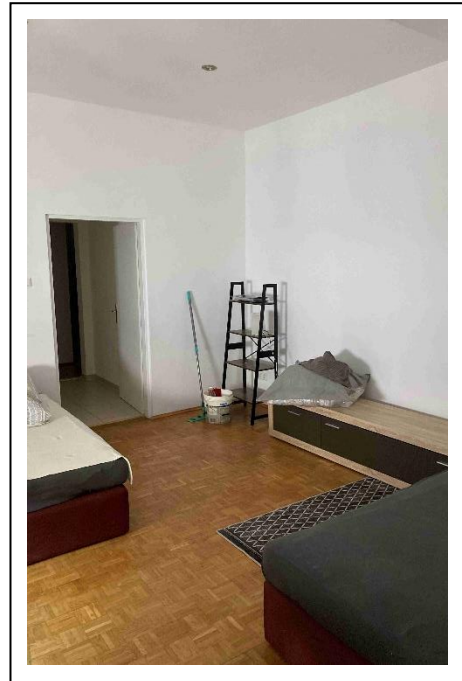
Wohnzimmer



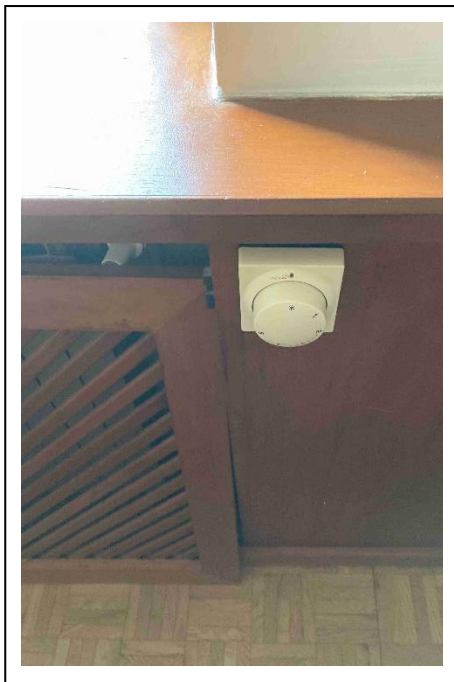
Wohnzimmer



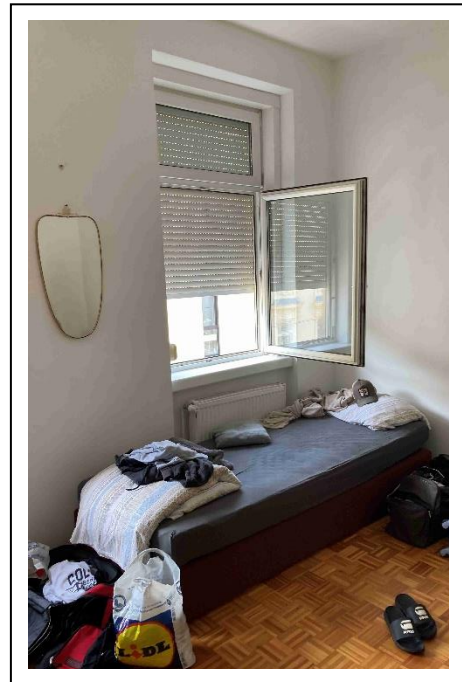
Wohnzimmer II



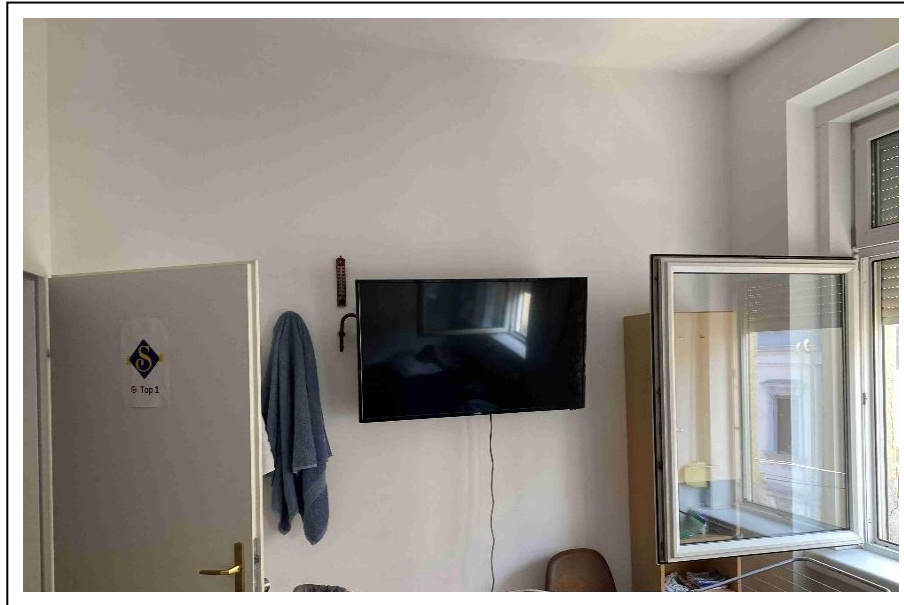
Wohnzimmer II



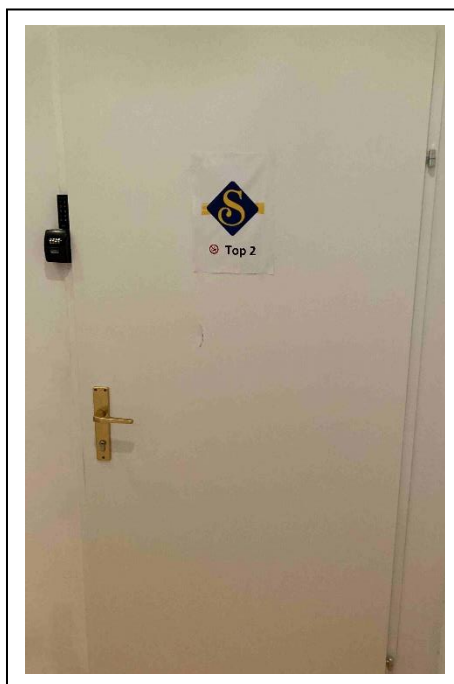
Heizkörper hinter Verblendung



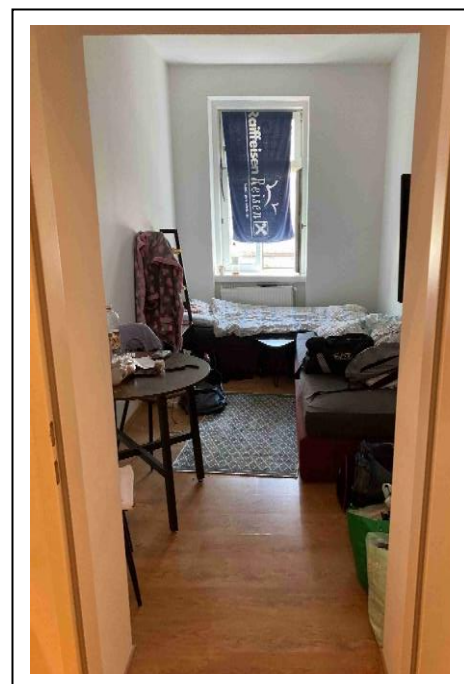
Schlafzimmer I



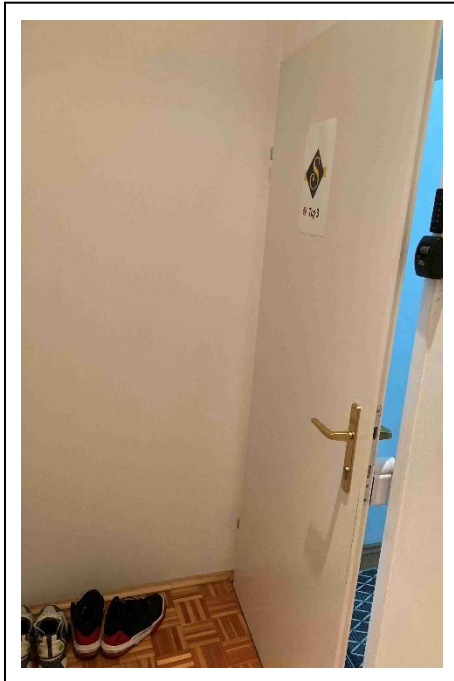
Schlafzimmer I



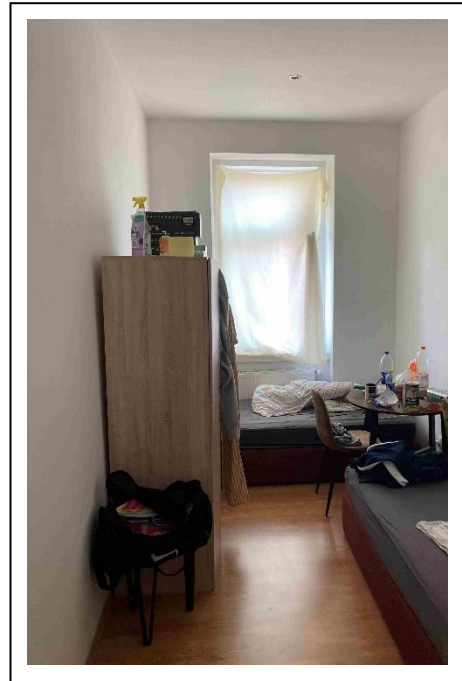
Schlafzimmer II



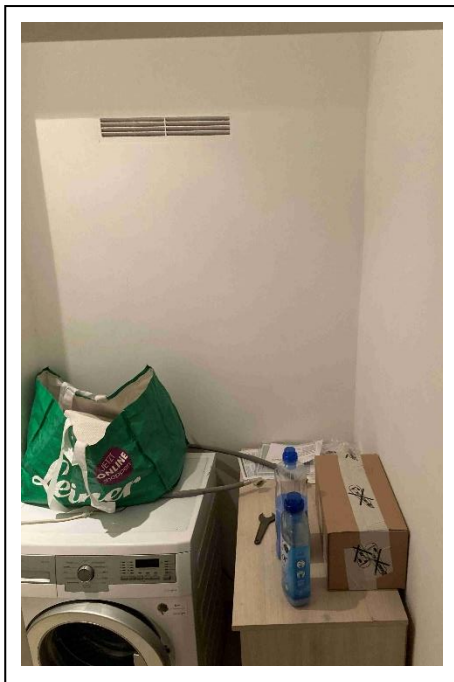
Schlafzimmer II



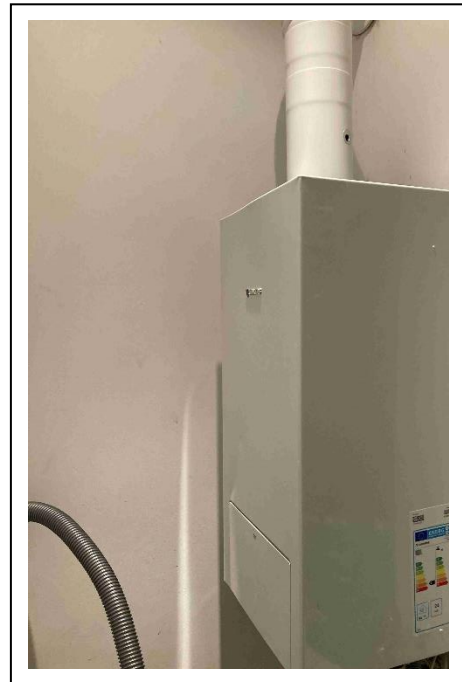
Schlafzimmer III



Schlafzimmer III



Abstellraum



Therme Abstellraum

3.10 Beschreibung der Wohnung Top 2b (Gartenhaus - EG)

3.10.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Das Objekt Top 2b (Gartenhaus) war bereits zum Zeitpunkt der Einreichung des Vordertraktes vorhanden, einen detaillierten Plan dazu liegt im Bauakt nicht auf. Der Sachverständige legt daher seiner Berechnung die in der Zinsliste angeführte Nutzfläche mit 100 m² zugrunde.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raum-bezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Vorraum		Fliesen	Dispersion	Dispersion	vorhanden	nicht vorhanden
Wohn- und Schlafraum		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Bad/WC		Fliesen	Fliesen/Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Küche		Parkett	Fliesen/Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Schlafzimmer I		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Schlafzimmer II		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Schlafzimmer III		Parkett	Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Gesamtfläche	100,00					

3.10.2 Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Hausverwaltung – Chora Immobilienverwaltung GmbH – wurde verständigt dem gefertigten Sachverständigen die erforderlichen Unterlagen wie etwa Zinslisten udgl. zu übermitteln. Diese teilten jedoch mit, dass nur der Eigentümer selbst diese Unterlagen habe und sie diesen verständigen werden (siehe E-Mail der Hausverwaltung, Beilage ./6). Bis dato wurde auch auf weiteres Nachfragen keinerlei Unterlagen übermittelt, weshalb die Bewertung aufgrund von Schätzungen und Annahmen durch den gefertigten Sachverständigen erfolgen.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Objekt: (vermietet als)	Wohnung
Fläche gem. Zinsliste 11/2014:	100,00 m ²
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	Ja, dem SV liegt kein schriftlicher Mietvertrag vor
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht bekannt
Nutzungsdauer:	Unbefristet
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	Kategorie A (gem. § 15a Abs 1 Z 1MRG)
Kautiön:	Keine (laut Angabe des anwesenden Mieters)
Kündigungsverzicht:	nicht bekannt
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht bekannt

3.10.3 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Gasetagenheizung (Therme), Heizkörper
Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Kunststofffenster, teilweise doppelflügelig, Doppelisolierverglasung
Bad	Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschine, natürliche Belüftung
WC	WC, Handwaschbecken
Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Einbauschränke, Mikrowelle, Kühlschrank
Lage im Gebäude	Gartenhaus
Sichtbare Mängel	Diverse Wasserschäden



Rechtsanwalt

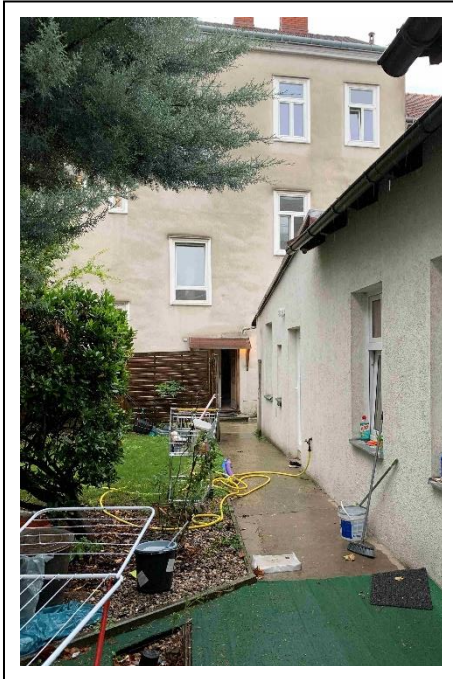
Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

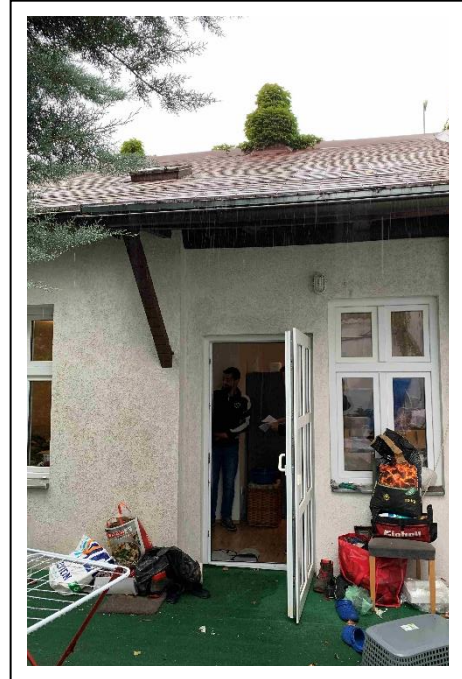
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	unterdurchschnittlich
---	-----------------------

Aufgrund von den oben genannten Ausführungen, legt der gefertigte Sachverständige unter Berücksichtigung der Gartennutzung seiner Berechnung einen (Richtwert-)Mietzins in der Höhe von EUR 9,00 je m² zugrunde.

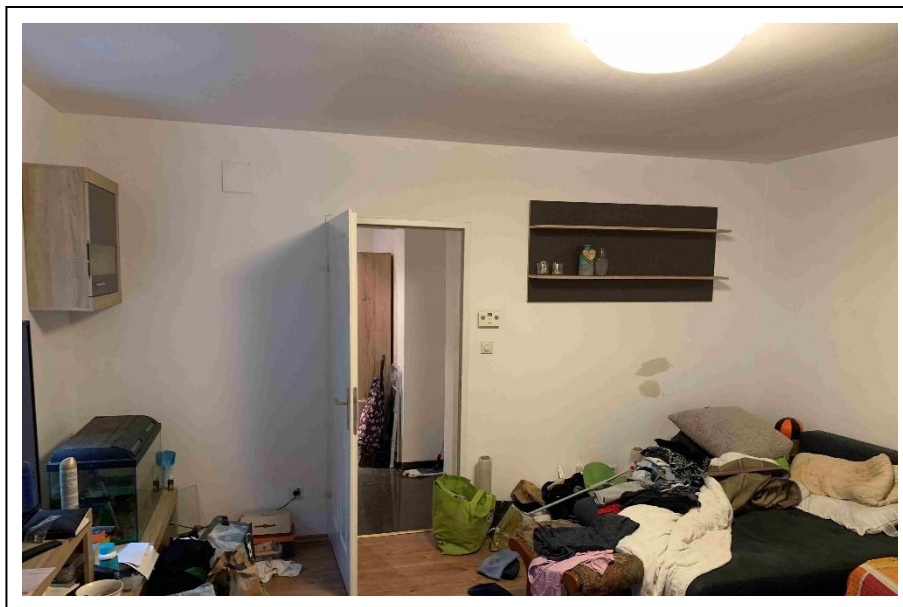
3.10.4 Fotodokumentation der Wohnung Top 2b (Gartenhaus)



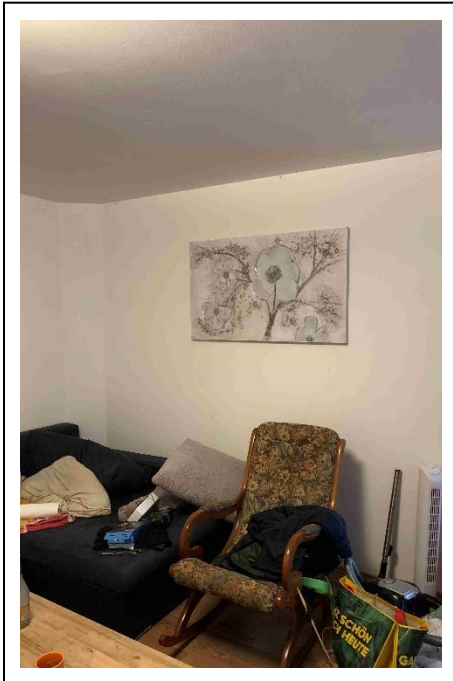
Top 2b (Gartenhaus)



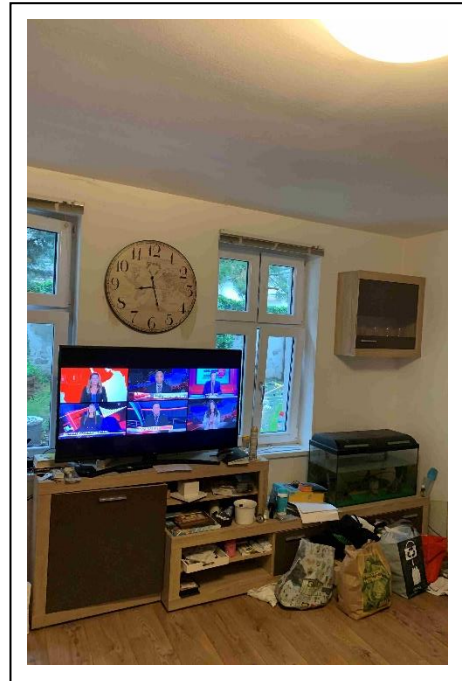
Haustüre



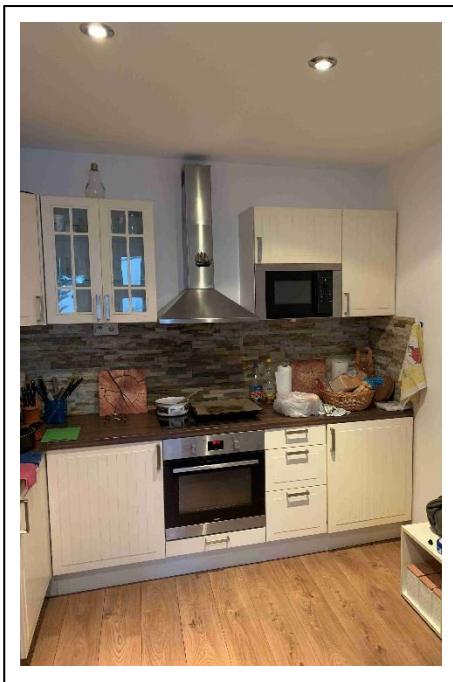
Wohnzimmer



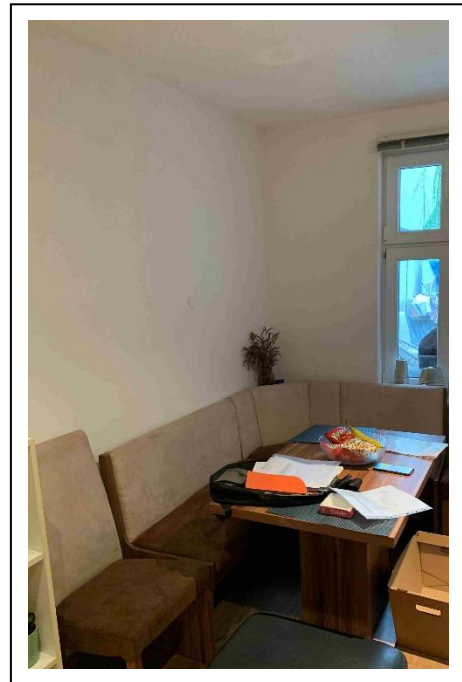
Wohnzimmer



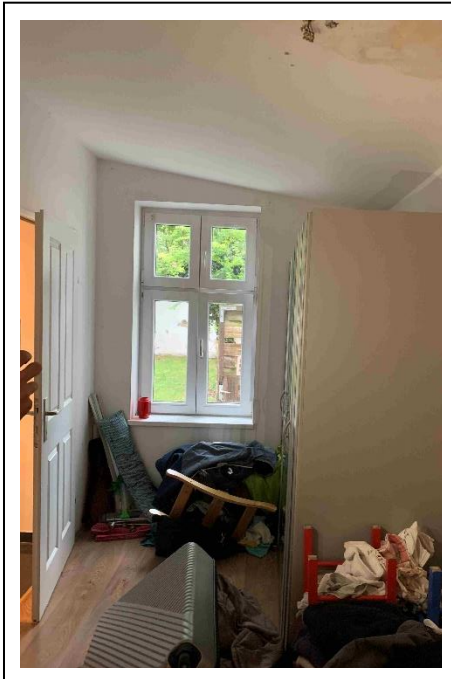
Wohnzimmer



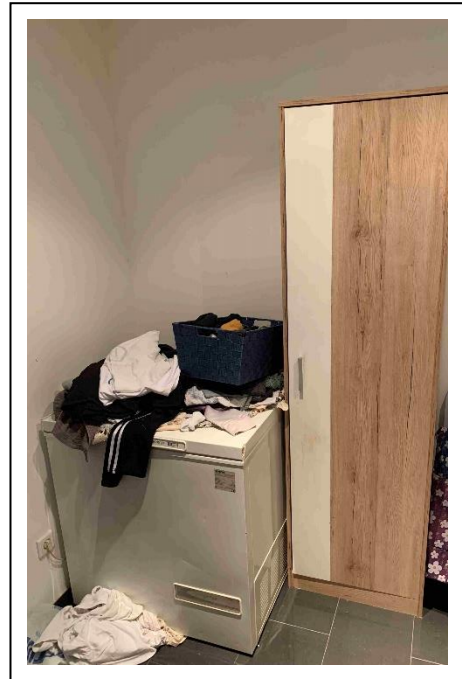
Küche



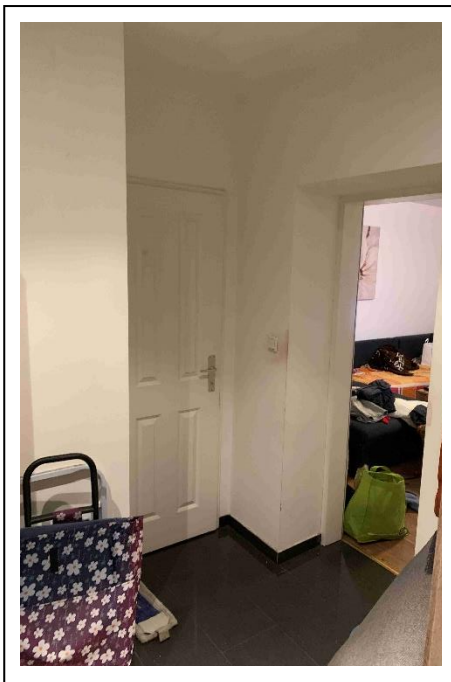
Esstisch Küche



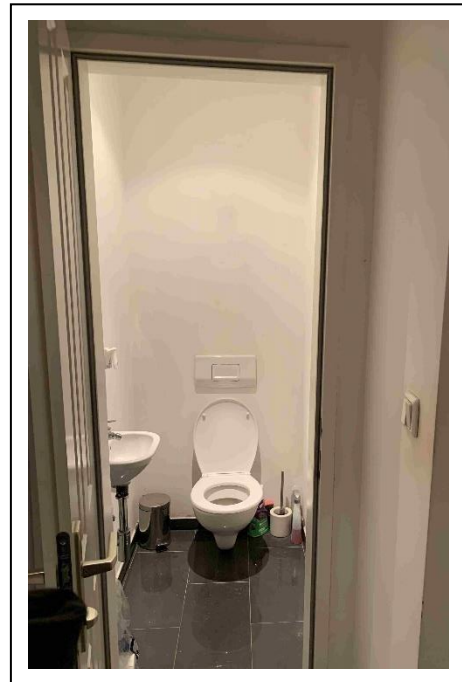
Schlafzimmer



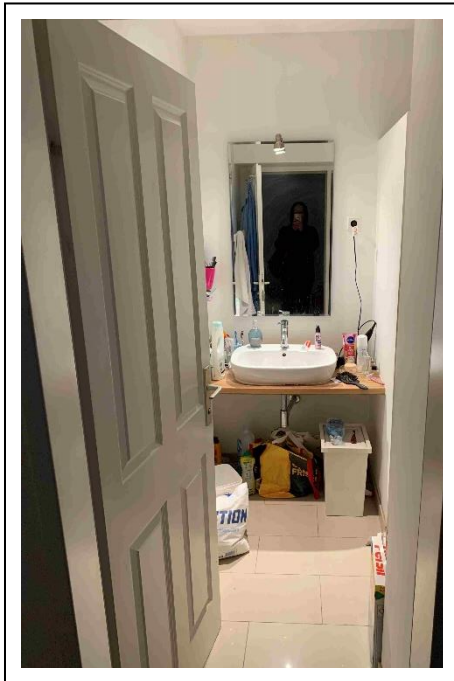
Durchgangszimmer



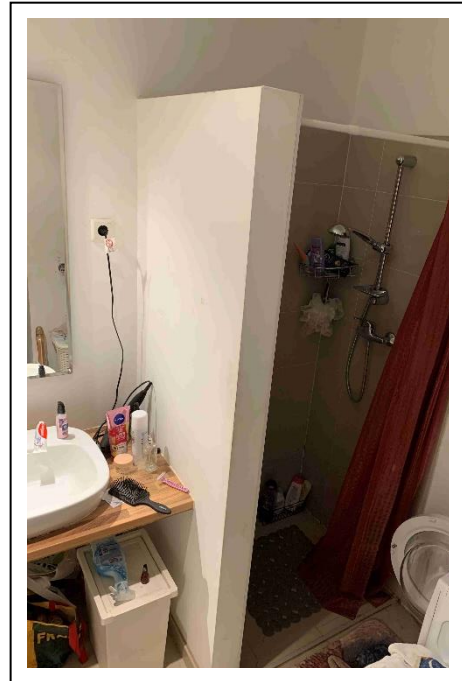
Durchgangszimmer



WC



Top 2b (Gartenhaus)



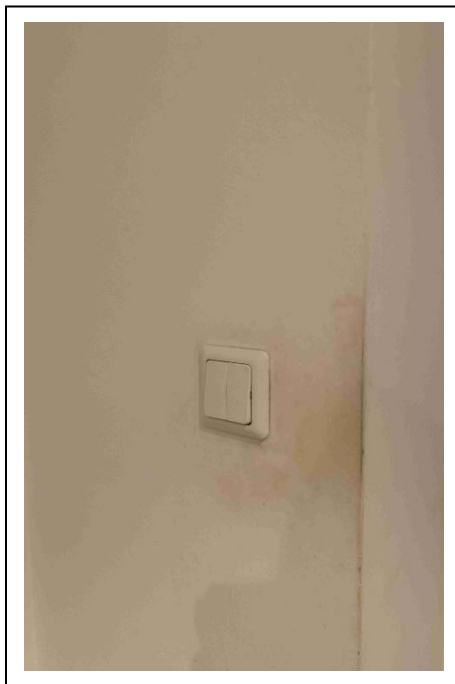
Haustüre



Diverse Wasserschäden



Diverse Wasserschäden



Diverse Wasserschäden

3.11 Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft (im Sinn des Mietrechtsgesetzes) wurde wie geschildert der Zinsliste aus dem Jahr 2014 (Beilage ./4 Kaufvertrag samt Zinsliste auf S 9), sowie den letztbewilligten Plänen (Beilage ./5 Auszug Bauakt) entnommen und auftragsgemäß keiner Überprüfung unterzogen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Flächenabweichung einen Einfluss auf das Ergebnis des Verkehrswertes haben kann.

Nutzflächen	in m ²
Top 1	39,90
Top 2	68,85
Top 3	51,26
Top 4	72,53
Top 5	125,84
Top 2b	100,00
gesamt	458,38

Unter Berücksichtigung aller bewertungsgegenständlichen Wohnungen, ergibt sich eine **Nutzfläche des Zinshauses von insgesamt 458,38 m²**.

4 Gutachten

4.1 Allgemeines

Der gefertigte Gutachter hat den Auftrag erhalten, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt dabei nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). Gemäß § 2 LBG ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Die Wahl des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens obliegt dabei dem Gutachter.

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind²².

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können beziehungsweise könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt²³.

Das Sachwertverfahren kann bei allen Arten von bebauten Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Bei gegenständlichem Objekt ermittelt der gefertigte Sachverständige den Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens, da das Objekt vordergründig zum Zwecke der Vermietung verwendet wird.

²² Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 18.

²³ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 19.

4.2 Ertragswertverfahren

4.2.1 Allgemein

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Nach dem klassischen Ertragswertverfahren setzt sich der Liegenschaftswert zusammen aus

- Bodenwert
- (Ertrags-)Wert der baulichen Anlagen
- Wert der Außenanlagen, der meist bereits im Wert der baulichen Anlagen enthalten ist.

4.2.2 Bodenwert

4.2.2.1 Allgemein

Der **Grundkostenanteil** wird auf Basis des ermittelten Bodenwertes berechnet. Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt wie folgt:

Bodenwertermittlung							
Adresse	Jahr	Nutzfläche	KP/m ²	Korr Stichtag	Korr Lage	Korr	GKA
1220 Wien Schrickgasse	2018	908,00	1 431,72	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	1 431,72
1220 Wien, Wagramer Str	2018	3 165,00	972,51	+5,00%	+20,00%	+25,00%	1 215,64
1220 Wien, Wagramer Str	2018	4 700,00	914,89	+5,00%	+20,00%	+25,00%	1 143,62
1220 Wien Donaufelder	2021	4 030,00	1 612,90	-10,00%	+/- 0,00%	-10,00%	1 451,61
Mittelwert							1 310,65
Bodenwert gerundet							1 300,00

Der Grundkostenanteil pro Quadratmeter beträgt gerundet EUR 1.300,--.

Der ermittelte Bodenwert beträgt ausgehend von einer Nettonutzfläche von 458,48 m² gerundet EUR 600.000,--.

4.2.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

4.2.3.1 Jahresrohertrag

Als **Ertrag (Rohhertrag)** ist der nachhaltig erzielbare Betrag heranzuziehen, der sich anhand der ortsüblichen Mieten ableiten lässt. Da im gegenständlichen Fall keine Mietverträge vorliegend sind, hat der gefertigte Sachverständige einen Mietzins angenommen, der auf Basis des Richtwertsystems ermittelt wurde.

Die fiktiven Mietzinsen sind keine Ermittlung des höchst zulässigen Mietzinses, sondern eine Markteinschätzung für die Ertragswertberechnung. Tatsächlich erzielbare Mieten können abweichen.

Der **Jahresrohertrag** ergibt sich aus dem jährlich anhand des fiktiven Entgelts für die Nutzung der Objekte sohin im gegenständlichen Fall aus den erzielten Mietzinseinnahmen beziehungsweise den fiktiv angesetzten Mieten. Als Bewirtschaftungskosten werden im gegenständlichen Fall insbesondere Verwaltungskosten und die Abschreibung der baulichen Anlagen und die Instandhaltung angesehen.

4.2.3.2 Instandhaltungskosten

„Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist nicht brauchbar.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art des Gebäudes, dessen Alter, dessen technischen Zustandes,

*dessen Erhaltungszustandes sowie dessen Konstruktionsart sind sehr unterschiedliche Sätze anzuwenden.*²⁴

Für ältere Wohnhäuser wird ein Prozentsatz in Höhe von 0,5% - 1,5% empfohlen. Im konkreten werden 0,5% herangezogen, weil sich die einzelnen Wohnungen und das Gebäude grundsätzlich in einem eher schlechten Instandhaltungszustand befinden.

Für das bewertungsgegenständliche Gebäude werden die Herstellungskosten für normale Ausstattung für Wien mit **3.000,-²⁵ EUR/m²** herangezogen, der den Ist-Zustand und Ist-Ausstattung berücksichtigt.

4.2.3.3 Kapitalisierungszinssatz

Der **Kapitalisierungszinssatz**, der für die Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen von Bedeutung ist, drückt die Rendite aus, die sich ein Anleger beziehungsweise Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Der herangezogene Kapitalisierungszinssatz bewegt sich im Rahmen der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, sodass eine detaillierte Begründung entfallen kann. Die Empfehlung des Kapitalisierungszinssatzes für gute Wohnlage beträgt 2,5% - 4,5%. Der Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage und Vermietung im gegenständlichen Fall mit 3,0% angesetzt.

4.2.3.4 Vervielfältiger

Die Errichtung des Gebäudes geht auf das Jahr 1909 zurück. Die letzte durchgreifende Sanierung erfolgte um das Jahr 1993. Unter Berücksichtigung der Instandsetzung und unter Berücksichtigung des Zustandes bei der Befundaufnahme, sowie einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren²⁶, wird die **fiktive Restnutzungsdauer** des Gebäudes mit **50 Jahren** angesetzt.

²⁴ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 93.

²⁵ Vgl. VIII. Richtpreise für Wohngebäude – Bewertungstabellen samt Erläuterungen 2016 in *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 305ff.

²⁶ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 76f.

Der **Vervielfältiger** errechnet sich wie folgt:

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

V = Vervielfältiger

$q = 1 + p/100$

p = Kapitalisierungszinssatz in %

n = Restnutzungsdauer in Jahren

4.2.3.5 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehungen zwischen zwei Mietverträgen entstehen. Das Mietausfallwagnis bei Mietwohnobjekten kann zwischen 3% und 5% angesetzt werden. Aufgrund des angenommenen Mietertrages ist das Mietausfallwagnis als eher gering einzustufen, weil mit keinen langen Leerständen zwischen den Vermietungen zu rechnen ist. Am freien Markt wäre ein höherer Mietzins als der Richtwertmietzins zu erzielen.²⁷

Die Berechnung erfolgt nach folgendem Schema:

Jahresrohertrag	
-	Bewirtschaftungskosten
-	Mietausfallwagnis
=	Liegenschaftsreinertrag
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwertanteil
=	Ertragswert

Ist der Ertragswert der baulichen Anlagen ein negativer Wert, so entspricht der Betrag des Bodenwertanteils auch dem Ertragswert.

²⁷ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 94.

4.2.4 Berechnung Ertragswert

Aus den oben angeführten Angaben ergibt sich folgende Berechnung:

	Einheit	Ansatz	Betrag in EUR	Summe in EUR
Nutzfläche	m ²	458,38		
Mietzins	EUR		3 483,55	
Jahresrohertrag				41 802,59
Bewirtschaftungskosten				
Berechnung Instandhaltungskosten				
Herstellungskosten	EUR pro m ²		3 000,00	
Neuherstellungskosten	EUR		1 375 140,00	
jährl. Instandhaltungskosten in % der Herstellungskosten	%	0,5	-6 875,70	
Berechnung Mietausfallwagnis				
Mietausfallwagnis in % des Jahresrohertrages	%	3	-1 254,08	
Beiträge zur Rücklage	EUR		0,00	
Jahresreinertrag				33 672,81
Bodenwertverzinsung				
Grundkostenanteil	EUR pro m ²		1 300,00	
Bodenwertanteil			595 894,00	
Kapitalisierungszinssatz	%	3	-17 876,82	
Reinertrag der baulichen Anlagen				15 795,99
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				
Berechnung Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz (p)	%	3		
Restnutzungsdauer (n)	Jahre	50		
$i = p / 100$		0,03		
$q = 1 + i$		1,03		
Vervielfältiger	EUR		25,73	
Ertragswert der baulichen Anlagen	EUR			406 427,09
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand udgl)	EUR			
Bodenwert	EUR			595 894,00
Ertragswert	EUR			1 002 321,09
	EUR			1 002 000,00

Der Ertragswert beträgt gerundet 1.002.000,--.

4.3 Marktprüfung / Plausibilisierung²⁸

Die obige Berechnung trägt dem Umstand Rechnung, dass dem gefertigten Sachverständigen so gut wie keine Informationen über Rechtsgrundlage der Nutzung vorliegen. Daher wurden auch alle Objekte als unbefristet vermietet bewertet. Liegen lediglich auf einige Jahre befristete Mietverhältnisse vor kann dies einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Dessen ungeachtet konnte aufgrund der bis 2023 bestehenden Dynamik am Wiener Zinshausmarkt durchgehend beobachtet werden, dass Investoren regelmäßig bereit waren, einen über dem Ertragswert gelegenen Kaufpreis zu zahlen. Im vergangenen Jahr kam es allerdings aufgrund von hohen Zinsen und Inflation zu einem Rückgang. Aktuell hat sich der Zinshausmarkt jedoch beruhigt und aufgrund der guten Wohnlage ist ein Entwicklungspotenzial unter Berücksichtigung eines Ausbaupotentials von 10% des Ertragswertes zu erkennen, welches wie folgt berücksichtigt wird:

Entwicklungspotenzial		Summe in EUR
Ertragswert gerundet	EUR	1 002 000,00
Entwicklungspotenzial	EUR	100 200,00
Verkehrswert		1 102 200,00

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials beträgt insgesamt gerundet EUR 1.100.000,--.

Sind einzelne Objekte lediglich befristet vermietet, kann ein nicht unbeachtlich über den zuvor genannten Verkehrswert gelegener Verkehrswert angenommen werden.

²⁸ **Anmerkung:** Im Immobilienpreisspiegel 2018 wird bei der Einordnung der Lage innerhalb eines Bezirkes eine andere Terminologie verwendet als unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Gutachtens. Die Beurteilungsstufen des gefertigten Sachverständigen entsprechen der Einordnung gem. Immobilienpreisspiegel 2018 folgendermaßen:

Gutachten		Immobilienpreisspiegel 2018
hochwertig	=	sehr gut
sehr gut	=	gut
gut	=	normal
mäßig	=	mäßig



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

5 Verkehrswert der Liegenschaftsanteile

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft EZ 597, KG 01660 Kagran, mit der Adresse Schrickgasse 17, 1220 Wien, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme, unter Berücksichtigung der vom Sachverständigen getroffenen Annahmen und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 1.100.000,--

Festgehalten wird, dass seitens der MA 34 keine Rückstände bestehen. Jedoch besteht eine laufende Ratenvereinbarung der Wasser-/Abwassergebühr über EUR 834,77 monatlich (siehe Beilage ./8).

Das Finanzamt gab keine Rückstände bekannt (Beilage ./9 und ./10).

6 Beilagenverzeichnis

1. Grundbuchauszug
2. Auftrag des Bezirksgericht Donaustadt
3. 2. Schätztermin des Bezirksgericht Donaustadt
4. Kaufvertrag samt Zinsliste von 11.2014 auf Seite 9-10
5. Auszug Bauamt
6. E-Mail von der Hausverwaltung
7. Pfandurkunde TZ 6392/2022
8. E-Mail der MA 34 über Rückstände
9. Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes 1983
10. Bescheid Zurechnungsfortschreibung 2015

