

# Bewertungsgutachten

## Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile

1140 Wien, , EZ , Gst.Nr ,  
WE-Anteile , Top , Wohnung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag	3
1.2. Zweck	3
1.3. Bewertungsstichtag	3
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.5. Beilagen	3
1.6. Literatur	4
1.7. Vorbemerkungen	4
<b>2. Befund</b>	<b>6</b>
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	6
2.1.1. Eintragungen im B-Blatt	7
2.1.2. Eintragungen im C-Blatt	7
Flächenwidmung und Bebauung	8
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	8
2.3. Beschreibung des Gebäudes	8
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Beschreibung der Wohnung Top 8	9
2.5.1. Bau- Ausstattungsbeschreibung	10
2.5.2. Nutzflächen	11
2.5.3. Bestandsplan	11
2.5.4. Nutzungs- und Bestandsrechte	12
2.6. Außenanlagen	12
2.7. Zubehör	12
2.8. Betriebs- und Erhaltungskosten	12
<b>3. Wertermittlung</b>	<b>13</b>
3.1. Allgemeines	13
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	14
3.2.1. Ermittlungsmethode	14
3.2.2. Sachwertermittlung	14
3.2.3. Ertragswertermittlung	15
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode	15
<b>4. Bewertung</b>	<b>16</b>
4.1. Sachwert Liegenschaftsanteile	16
4.2. Ertragswert Liegenschaftsanteile	17
4.3. Verkehrswert Liegenschaftsanteile	18
<b>5. Zusammenfassung</b>	<b>19</b>
<b>6. Beilagen</b>	<b>20</b>

# Bewertungsgutachten

## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von  
wohnhaft in \_\_\_\_\_ mit der Ermittlung des  
Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile **1140 Wien**  
**EZ** \_\_\_\_\_, **Gst.Nr.** \_\_\_\_\_, **WE-Anteile** \_\_\_\_\_, **Top (Wohnung)**  
beauftragt.

### 1.2. Zweck

Ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für die Aufteilung der Verlassenschaft nach Hrn. \_\_\_\_\_, zuletzt wohnhaft in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, verstorben \_\_\_\_\_.

### 1.3. Bewertungsstichtag

10.12.2009

### 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes und der Wohnung Top \_\_\_\_\_ in Anwesenheit von \_\_\_\_\_, wohnhaft \_\_\_\_\_ (Erbberechtigter), und \_\_\_\_\_ (Nichte des Auftraggebers, wohnhaft in der zu bewertenden Wohnung, Erbberechtigte)
- Auskünfte der Hausverwaltung
- Grundbuchsauszug vom 14.12.2009
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Katasterplan
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2008 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

### 1.5. Beilagen

- Fotos

## 1.6. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1800, 1802
- *Ross/Brachmann/Holzer*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- *Bienert-Funk*, Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, Juli 2007
- *Heimo Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk*, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- *DI F.J. Seiser*, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004

## 1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die allgemeinen Teile des Hauses und der Wohnung Top 8 vorgenommen. Die Maße wurden mit den Planmaßen verglichen und stimmen mit der baugenehmigten Ausführungsplanung vom Juli 19 im Wesentlichen überein. Ein bestehender Durchgang zwischen den beiden straßenseitigen Zimmern wurde mit Gipskartonplatten beplankt.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und des Objektes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt. Es wurden nur jene augenscheinlichen und stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile des Objektes. Die nicht sichtbaren Teile beruhen auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass das Grundstück kontaminiert oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilienanteile selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit den Liegenschaftsanteilen in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaftsanteile Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Weiters ist nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisse führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

## **2. Befund**

### **2.1. Liegenschaft/Grundbuch**

MUSTER

### 2.1.1. Eintragungen im B-Blatt

- Wohnungseigentum an Einheit W für Herrn , geb.  
aufgrund der Einantwortungsurkunde vom

### 2.1.2. Eintragungen im C-Blatt

- REALLAST der erforderlich werdenden Adaptierung samt Trottoirumlegung im  
Falle der Regulierung des Straßenniveaus Gasse für Stadt Wien
- Pfandrecht für

MUSTER

## Flächenwidmung und Bebauung

Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungsplan weist **Wohngebiet Bauklasse III, geschlossen** mit einer Bebauungstiefe von max. 12m auf.

### 2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in einer durchschnittlichen Wohnlage und ist durch die fußläufig erreichbare U4-Station verkehrstechnisch gut erschlossen. Öffentliche Einrichtungen wie Behörden, Banken, Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Linzerstraße.

### 2.3. Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude (4 OG+ ausgebautem DG u. Keller) wurde 1949 baugenehmigt und als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Die Benutzungsbewilligung wurde 1957 erteilt. Anfang der 80er Jahre wurde die Straßenfassade saniert und die Fenster der Wohnhausanlage erneuert.

Ein Energieausweis für das Gebäude ist nicht vorhanden.



#### **2.4. Ver- und Entsorgung**

Die Liegenschaft ist voll an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekabelanschluss sind vorhanden.

#### **2.5. Beschreibung der Wohnung Top 8**

Die gegenständliche, im 2. OG befindliche Einheit, besteht aus 2 Wohnräumen, Kabinett, Küche, WC, Bad, AR, VR und einer Loggia. Die Raumhöhen der Wohnräume liegen bei 2,60 m und im Vorraum sowie WC bei 2,30 m. Die Wohnräume sind straßenseitig ( ), die restlichen Räume zum Innenhof ausgerichtet. Die Böden von Bad und WC sind mit Fliesen, Wohnräume und Kabinett mit Eichenparkett, Küche mit PC und der VR mit Spannteppich ausgelegt. Die Einheit wird als Wohnung genutzt und befindet sich insgesamt in einem guten bis mittelmäßigen Zustand.

### 2.5.1. Bau- Ausstattungsbeschreibung

#### Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv, Eisenbetondecken
Stiegen:	massiv
Aufzug:	nicht vorhanden, Grundsatzbeschluss über Einbau zweier Lifte ist vorliegend
Bodenbel. Stiegenhaus:	Stein
Aufzugsanlage:	vorhanden
Dach:	ausgebautes DG mit Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel
Fassade:	Feinputz
Energieausweis:	nicht vorhanden

#### Top 8

Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung (1999 eingebaut)
Elektroinstallation:	erneuert (Sicherungskasten nicht ordnungsgemäß ausgeführt)
Fenster:	Kunststofffenster, doppelt isoliert
Böden:	Fliesen: WC, Bad Fischgräten Parkett (Eiche): Wohnräume, Kabinett Spannteppich: VR, Loggia: Estrich, Küche: PVC
Türen:	Metallzarge verkleidet, Türblätter voll, kunststofffurniert
Wände:	gemalt: WR, Kabinett, Küche, VR, AR raumhoch verflies: Bad, WC
Küche:	Dunstabzug (Umluft), Elektroherd, Kühlschrank, Geschirrspüler
Bad:	Waschbecken (einfach), Badewanne, Belüftung vorhanden
Garten:	ist der Einheit nicht zugeordnet
Loggia:	vorhanden
Kellerabteil:	ist der Einheit zugeordnet
Lage im Gebäude:	gut
Sichtbare Mängel:	Risse und Abnutzungserscheinungen an den Wänden, Elektroinstallationen zum Teil nicht ordnungsgemäß ausgeführt

## 2.5.2. Nutzflächen

<b>Nutzflächen</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>RH m</b>	<b>RIH m<sup>3</sup></b>
<b>Wohnung (Top )</b>			
Küche	12,60	2,60	32,76
Kabinett	13,40	2,60	34,84
AR	1,50	2,60	3,90
VR	7,20	2,30	16,56
WC	1,20	2,33	2,80
Bad	2,90	2,60	7,54
Zimmer	22,80	2,60	59,28
Zimmer	25,30	2,60	65,78
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>86,90</b>		<b>223,46</b>
Loggia	4,90		
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>91,80</b>		
<b>Rauminhalt gesamt</b>			<b>223,46</b>

## 2.5.3. Bestandsplan

#### 2.5.4. Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Wohnung wird von \_\_\_\_\_ (Nichte des Auftraggebers) bewohnt. Miet- oder sonstige Nutzungsrechte liegen nach Auskunft des Auftraggebers nicht vor.

#### 2.6. Außenanlagen

Der Einheit sind keine Außenanlagen zugeordnet.

#### 2.7. Zubehör

Der Einheiten ist ein Kellerabteil zugeordnet.

#### 2.8. Betriebs- und Erhaltungskosten

Nach der Betriebskostenabrechnung 2008 der Hausverwaltung, \_\_\_\_\_, betragen die vorgeschriebenen Jahresamtkosten für

**Top 8:** € 1.658,16, darin sind insbesondere Grundsteuer, Müllabfuhr, Hausreinigung, Versicherung etc. enthalten.

Die mit 16.12.2009 aktuelle Dotierung der Reparaturrücklage für das gesamte Wohnhaus beträgt € 116.000. Geplant ist eine Mauertrockenlegung und der Einbau zweier Lifte.

Nach Auskunft von \_\_\_\_\_ liegen die Kosten für Strom und Gas bei derzeit € 181.- pro Jahresquartal.

### 3. Wertermittlung

#### 3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potentielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächst größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem

Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

### **3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren**

#### **3.2.1. Ermittlungsmethode**

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung derartiger Objekte das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

#### **3.2.2. Sachwertermittlung**

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

### **3.2.3. Ertragswertermittlung**

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinerlöses zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

### **3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode**

Im Hinblick darauf, dass das Objekt sowohl der Deckung des privaten Wohnbedarfes dienen kann als auch im Sinne von Renditeüberlegungen Erträge aus Vermietung erzielt werden könnten, wurde für die Ermittlung des Verkehrswertes sowohl das Ertragswertverfahren als das Sachwertverfahren herangezogen (Gewichtung: SW 1 / EW 1).

## 4. Bewertung

### 4.1. Sachwert Liegenschaftsanteile

Bodenwert nach Nutzfläche	m <sup>2</sup> à €	380,00	(*)	€	-
Nutzfläche	m <sup>2</sup>				
Herstellungswert nach m <sup>2</sup> NFI	m <sup>2</sup> à €	1.350	(**)	€	-
Alterswertminderung					
Bestanddauer		30	(***)		
Fiktive Bestanddauer		30			
Restnutzungsdauer		50			
Gewöhnliche Nutzungsdauer		80			
relatives Alter		0,38			
Alterswertminderung nach Ross		25,78	%		
Restwert		74,22	%		
Technische Wertminderung			(****)		
Zustandsnote		2,50			
Wertminderung		8,09	%		
Abzug		6,00	%		
Gebäudesachwert				€	-
Wirtschaftliche Wertminderung	sonstiges	5,00	%	€	-
Gebäudewert				€	-
Aussenanlagen		-	%	€	-
<b>Bauwert</b>				€	-
<b>Bodenwert + Bauwert</b>				€	-
Belastungen (Barwert) :					
Leibrenten				€	-
Nutzungsrechte				€	-
Reallasten				€	-
Sonstiges				€	-
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>				€	-
pro m <sup>2</sup> NFI.				€	-
<b>Sachwert gesamt (gerundet)</b>				€	-

#### Anmerkungen:

- \* Maße wurden stichprobenartig kontrolliert und entsprechen im Wesentlichen den m<sup>2</sup>-Angaben des baugenehmigten Auswechslungsplans (1957). Der Grundanteil entspricht dem Ansatz in vergleichbaren städtischen Lagen
- \*\* Die Herstellungskosten entsprechen Richtpreisen für Wohnungen mit einfacher Ausführung u. Ausstattung, Raumhöhen 2,60m, Zustandsnote 2,5
- \*\*\* Das Gebäude wurde in den Kriegsjahren (1939-45) komplett zerstört und in den Jahren 1949-57 wieder aufgebaut
- \*\*\*\* hofseitige Fassade nicht thermisch saniert, keine Aufzugsanlage vorhanden, Energieausweis nicht vorhanden



#### 4.2. Ertragswert Liegenschaftsanteile

				€	-
Bodenwert nach Nutzfläche	m <sup>2</sup> à €	380,00	(*)		
Ertrag/Kosten					
Jahresrohertrag					
Nutzfläche	m <sup>2</sup> à €	6,62	(**)	€	-
Kosten:					
Instandhaltung, Instandsetzung 0,8 %				€ -	991
Mietausfall 2 %				€	-
Verwaltung 1,5 %				€	-
Jahresreinertrag				€ -	991
Verzinsung Bodenwert				€	-
Reinertrag der baulichen Anlagen				€ -	991
Restnutzungsdauer in Jahren		50			
kapitalisiert mit 4 % auf 50 Jahre		21,48	(***)		
Ertragswert der baulichen Anlagen				€	
Bodenwert + kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen				€	
Berücksichtigung Zustandnote					
Abzug vom Herstellungswert		6,00	%	€	
Belastungen (Barwert) :					
Leibrenten				€	-
Nutzungsrechte				€	-
Reallasten				€	-
Sonstiges				€	-
Ertragswert der Liegenschaft				€	
pro m <sup>2</sup> NFI				€	
<b>Ertragswert gesamt (gerundet)</b>				€	

#### Anmerkungen:

- \* Ansatz entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage.
- \*\* Kat. A, Berechnung des Mietzinses nach RWG unter Berücksichtigung entsprechender Zu- und Abschläge
- \*\*\* Der Kapitalisierungszinssatz wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs als durchschnittliche Wohnlage mit mäßigem Vermietungsrisiko angenommen.

Die bei der Ermittlung des Verkehrswertes vorzunehmende Überprüfung der tatsächlichen Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt, dass der im Vergleichs- Sach- u. Ertragswertverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert entspricht und eine Anpassung daher nicht erforderlich ist. Die im Grundbuch aufscheinenden Belastungen wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

#### 4.3. Verkehrswert Liegenschaftsanteile

Sachwert gesamt		€	
Ertragswert gesamt		€	
Gewichtung (SW / EW)	1 / 1	€	-
pro m <sup>2</sup> Nutzfläche		€	-
<b>Verkehrswert gesamt (gerundet)</b>		<b>€</b>	<b>-</b>

(in Worten: )

*Hinweis: auftragsgemäß wurden die gesamten Liegenschaftsanteile bewertet, ein allfälliges Miteigentumsverhältnis aufgrund der Erbenaufteilung wurde bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.*

## 5. Zusammenfassung

- Liegenschaft: 1140 Wien, , EZ ,  
Gst.Nr. , WE-Anteile ,  
Top
  - Widmung der Liegenschaft: Wohngebiet Bauklasse III, geschlossen
  - Größe der Liegenschaft: 723 m<sup>2</sup>
  - Nutzung der Liegenschaft: Wohnhaus
  - Nutzung der Liegenschaftsanteile: Wohnung
  - Nutzfläche Top : 91,80 m<sup>2</sup>
  - Verkehrswert Liegenschaftsanteile: €
- 

Wien, 10.12.2009



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## **6. Beilagen**

- Fotos

MUSTER

# Fotobeilage

Eingangsbereich

Stiegenhaus

MUSTER

Stiegenhaus

Eingangstür Top 8

Vorraum

MUSTER

WC

AR

**Bad**

**Belüftung Bad**

**Therme (Küche)**

MUSTER

**Küche**

MUSTER

**Kabinett**



**Loggia**

**MUSTER**

**Ausblick Loggia**

**Innenhof**

**Schlafzimmer**

MUSTER

Fenster

Türe

Wohnzimmer

MUSTER

**Wohnzimmer**

**MUSTER**

**Wohnzimmer**

## Eichenparkett Wohnzimmer

Holzverkleidung (abgehängte Decke)

MUSTER

## Schäden

**Elektroinstallationen (Vorzimmerdecke)**

MUSTER

**Keller**

**Kellerabteil Top**

**U4 Station**

MUSTER