

**Exekutionssache:** BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 12.05.2011,  
GZ 74 E 00/00 y

**Betreibender:** DO:WEG der EZ 000 GB 00000 Kat.gemeinde  
Mustergasse 12  
1111 Wien

**vertreten durch:** Name  
Adresse  
1000 Wien

**1. Verpflichteter:** Name  
Adresse  
1111 Wien

**vertreten durch:** Name  
Adresse  
1000 Wien

**wegen:** € 0.000,00 samt Anhang  
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

## **Bewertungsgutachten**

**Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile  
1111 Wien, Mustergasse2,  
EZ 000, GST-NR .000  
WE-Anteile BLNr. 00: 00/10000,  
Stiege III Top x**

## 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 .....	4
1.6. Literatur .....	4
1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens .....	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
2.2. Flächenwidmung und Bebauung .....	8
2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft .....	8
2.4. Beschreibung des Gebäudes .....	9
2.5. Ver- und Entsorgung .....	9
2.6. Beschreibung der Wohnung Top x .....	9
2.6.1. Bau- Ausstattungsbeschreibung .....	10
2.6.2. Nutzflächen .....	11
2.6.3. Bestandspläne .....	11
2.6.4. Nutzungs- und Bestandsrechte .....	12
2.7. Außenanlagen .....	12
2.8. Zubehör .....	12
2.9. 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. Errechneter Verkehrswert Liegenschaftsanteile, .....	18
4.3.1. Vergleichende Kaufvorgänge .....	18
4.4. Wertanpassung .....	18
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>19</b>
<b>6. Beilagen</b> .....	<b>20</b>
6.1. Fotos .....	20
6.2. Energieausweis .....	21

## **Bewertungsgutachten**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1. Auftrag**

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile **1111 Wien, Mustergasse 2, EZ 000, GST-NR .000, WE-Anteile BLNr. 00: 00/00000, Wohnung Stiege III Top x** beauftragt.

#### **1.2. Zweck**

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Rahmen der mit **Beschluss des BG Innere Stadt vom 12.05.2011, 74 E 00/00 y** angeordneten Zwangsversteigerung.

#### **1.3. Bewertungsstichtag**

05.12.2011

#### **1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes und der Wohnung Top x in Anwesenheit des Gerichtsvollziehers, des Schlossers sowie eines Vertreters der betreibenden Partei.
- Auskünfte der Hausverwaltung Name, Adresse, Ort
- Grundbuchsauszug vom 21.07.2011
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Energieausweis vom 25.06.2009
- Abfrage IMMOmapping
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Katasterplan
- Abfrage Verdachtsflächenkataster
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Baubescheid des Magistrats der Stadt Wien vom 18.07.1961 mit Bewilligung über die Bauherstellung, Errichtung eines Kleinwohnungshauses.
- Genehmigter Bestandsplan von April 1967 über den Wohnhauswiederaufbau.
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2011 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

## **1.5. Beilagen**

- Fotos
- Energieausweis

## **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, 2. Auflage, Sep. 2009
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010
- Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005

## **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 die Wohnung Top x vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen bis auf die vorgenommenen Umbauten - Versetzung der Wand zwischen Wohnraum und Schlafzimmer und Einziehung einer Wand im Bad zur Nutzung eines Abstellraumes - (siehe Bestandsplan Punkt 2.6.3.) im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und der Wohnungseinheit 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 (siehe Pkt. 2.3. Abfrage Altlastenkataster) 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.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis des bewertungsgegenständlichen Objektes die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist um diesen Betrag der ermittelte Verkehrswert entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

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**



### **2.1.1. Eintragungen im B-Blatt**

B-LNR 00 / Name

- Wohnungseigentum an W x St III
- Beschluss 00000 Eigentumsrecht
- Teilungsklage (LGZ Wien - \_\_\_\_\_)

### **2.1.2. Eintragungen im C-Blatt**

- Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
- Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 94a)
- Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von insges. vollstr EUR 0.000,00 samt Zinsen und Kosten wie Beschluss vom 2011-05-12, Antragskosten EUR 000,00 für WEG der EZ 000 GB 00000 Simmering, Mustergasse 2 (74 E 00/00y)

MUSTER

## 2.2. Flächenwidmung und Bebauung

Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungsplan weist an der Straßenfront **gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise**, max. Gebäudehöhe 12 m und im dahinter liegenden Teil **gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, geschlossene Bauweise, Bauklasse I, Gebäudehöhe max. 4,5 m**, auf.



Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung)

## 2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in einer mittelmäßigen Geschäfts- und Wohnlage und ist aber durch die direkte Anbindung der Straßenbahnlinie xx, der Buslinie xxA und der nahe gelegenen U-Bahn-Station verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen wie Behörden, Kindergarten, Schulen, Banken etc. befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.



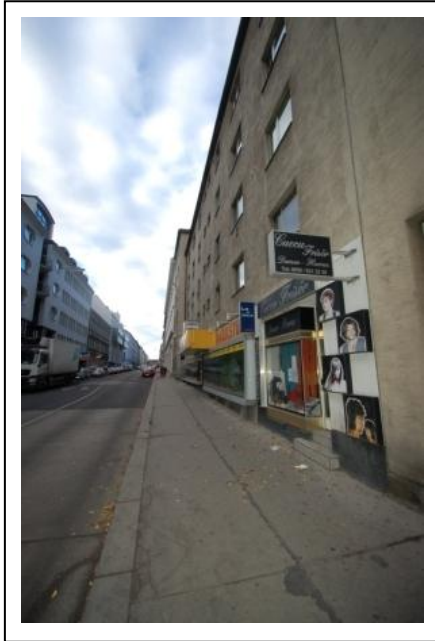
Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. (Abfragedatum: 14.12.2011)



#### 2.4. Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude (6-geschossig mit Keller und unausgebautem Dachgeschoss) wurde erstmalig am 9. Juli 1957 als sogenanntes Kleinwohnhaus baugenehmigt. Die Errichtung erfolgte erst nach Verlängerung und Neuerteilung des Baubescheides vom 18. Juli 1961. Ein Energieausweis für das Gebäude ist vorhanden.



#### 2.5. Ver- und Entsorgung

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

#### 2.6. Beschreibung der Wohnung Top x

Die gegenständliche, im 1. Stock befindliche Einheit besteht aus Vorraum, Schlafzimmer, Wohnraum, Küche, Abstellraum sowie Bad und WC. Die Böden im Vorraum sowie im Bad/WC sind mit Fliesen, der Wohnraum und das Schlafzimmer mit Parkett ausgelegt. Das Wohn- und Schlafzimmer sind straßenseitig, die Küche hofseitig ausgerichtet. Die Wohnung selbst befindet sich insgesamt in mittelmäßigem Zustand. Die Lärmbelastung kann als geringfügig bezeichnet werden.

### 2.6.1. Bau- Ausstattungsbeschreibung

#### Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv
Stiegen:	massiv
Aufzuganlage:	vorhanden
Bodenbel. Stiegenhaus:	Stein
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel
Fassade:	Feinputz
Energieausweis:	vorhanden

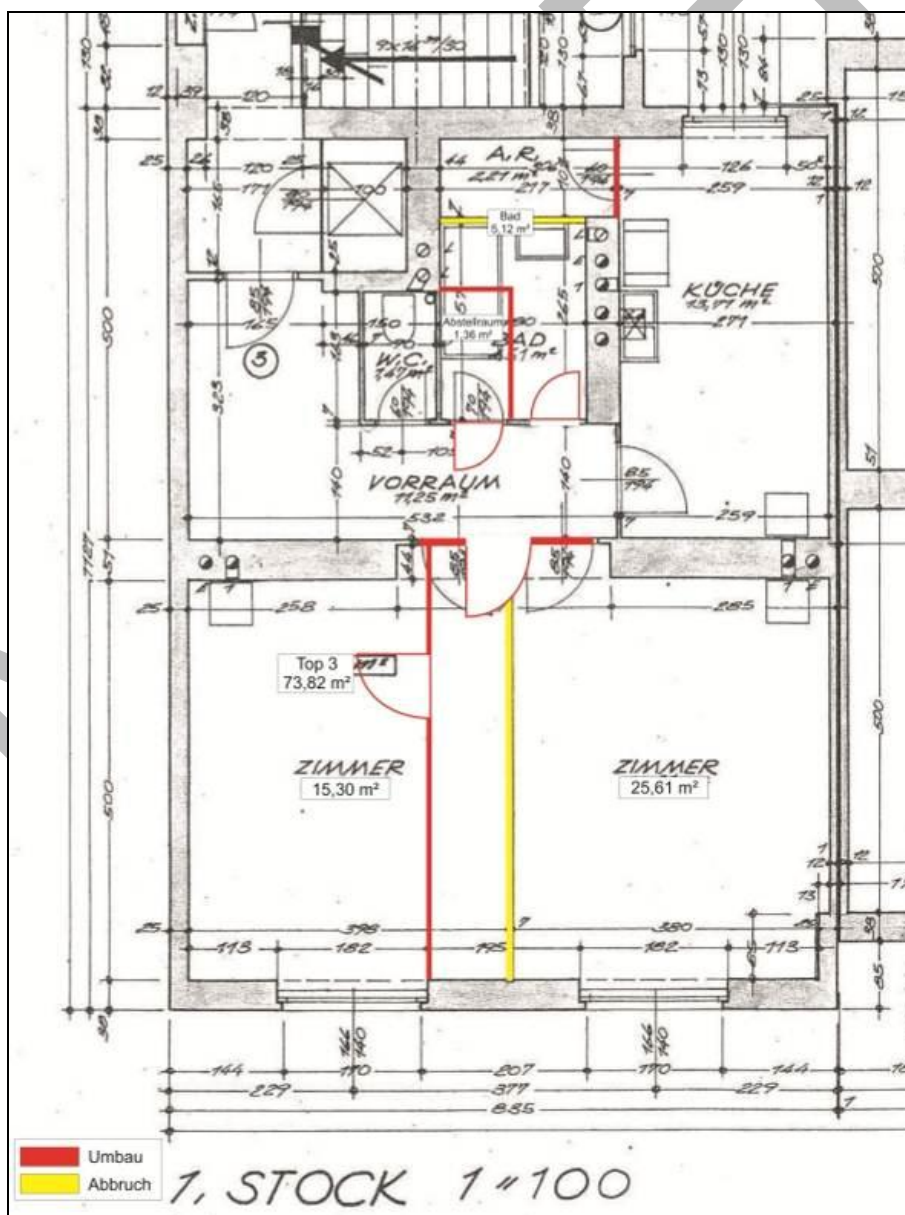
#### Wohnung Top x

Heizung/Warmwasser:	Gasetagenheizung
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Fenster:	Alu, Doppelverglasung, Dreh-Kipp-Mechanik, Jalousien
Böden:	Vorraum, Küche, Bad, WC, Abstellraum: Fliesen Wohnraum, Schlafzimmer: Parkett
Türen:	Innentüren: Metallzargen, teilweise mit Holz verkleidet, Türblätter holzfurniert, Eingangstüre: mit Sicherheitsschloss ausgestattet
Wände:	Vorraum, Schlafzimmer, Wohnraum: gemalt tlw. tape- ziert Bad: gefliest bis Türstockhöhe Küchenzeile: gefliest im Arbeitsbereich, gemalt
Decke:	abgehängte Holzdecke: Vorraum, Küche, Bad, WC, Ab- stellraum
Küche:	Gasherd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Nirosta Spüle, Waschmaschine
Bad:	Waschbecken einfach, Duschwanne, Lüftung
WC:	einzel, Lüftung
Terrasse:	nicht vorhanden
Kellerabteil:	vorhanden
Stellplatz:	nicht vorhanden
Lage im Gebäude:	durchschnittlich
Sichtbare Mängel:	keine

## 2.6.2. Nutzflächen

Nutzflächen	Fläche m <sup>2</sup>	RH m	RIH m <sup>3</sup>
<b>Wohnung</b>			
Vorraum	11,25	2,41	27,11
Wohnraum	25,61	2,57	65,82
Schlafzimmer	15,30	2,57	39,32
Küche	13,71	2,41	33,04
Abstellraum	1,36	2,41	3,28
Bad	5,12	2,41	12,34
WC	1,47	2,41	3,54
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>73,82</b>		<b>184,45</b>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>73,82</b>		
<b>Rauminhalt gesamt</b>			<b>184,45</b>

## 2.6.3. Bestandspläne



#### **2.6.4. Nutzungs- und Bestandsrechte**

Die gegenständliche Einheit wird derzeit augenscheinlich nicht genutzt, Miet- oder sonstige Nutzungsrechte sind nicht bekannt.

#### **2.7. Außenanlagen**

Der Einheit sind keine Außenanlagen zugeordnet.

#### **2.8. Zubehör**

Der Einheit ist ein Kellerabteil zugeordnet.

#### **2.9. Betriebs- und Erhaltungskosten**

Nach Auskunft der Hausverwaltung Name, Adresse, Ort, betragen die vorgeschriebenen monatlichen Gesamtkosten ab 01.01.2012 für Wohnung Top x € ...,.. (brutto), welche sich aus den Beträgen der eigentlichen Betriebskosten (€ ..,..), Betriebskosten für Aufzug (€ ..,..) und der Reparaturrücklage (€ ..,..) zusammensetzen.

Die mit 20.12.2011 aktuelle Dotierung der Reparaturrücklage für das gesamte Wohnhaus beträgt € 00.000,00. Die Überprüfung der noch nicht instand gesetzten Kamine sowie der Dachflächen ist vorgesehen; Sanierung erfolgt nach Notwendigkeit. Darüber hinaus wird für eine Sanierung der Fassaden sowie des Hofbereichs angestart.

### **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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 privaten Wohnzwecken als auch kommerziell in Form der Vermietung genutzt werden kann, wurde für die Ermittlung des Verkehrswertes sowohl die Ertragswertberechnung als die Sachwertberechnung im Verhältnis von 1:1 herangezogen.

## 4. Bewertung

### 4.1. Sachwert Liegenschaftsanteile,

<b>1111 Wien, Mustergasse 1</b>					
Bodenwert nach Nutzfläche	74 m <sup>2</sup> à €	- (*)		€	-
Nutzfläche	74 m <sup>2</sup>				
Herstellungswert nach m <sup>2</sup> NFI	74 m <sup>2</sup> à €	- (**)	€	-	
Alterswertminderung					
Bestanddauer		35 (***)			
Fiktive Bestanddauer		35			
Restnutzungsdauer		45			
Gewöhnliche Nutzungsdauer		80			
relatives Alter		0,44			
Alterswertminderung nach Ross		31,45 %			
Restwert		68,55 %			
Technische Wertminderung					
Zustandsnote		1,50			
Wertminderung		0,32 %			
Abzug		0,22 %			
Gebäudesachwert			€	-	
Wirtschaftliche Wertminderung	veraltete Bauw. (****)	2,00 %	€	-	
Gebäudewert			€	-	
Aussenanlagen		- %	€	-	
<b>Bauwert</b>				€	-
<b>Bodenwert + Bauwert</b>				€	-
<b>Belastungen (Barwert):</b>					
Leibrenten			€	-	-
Nutzungsrechte			€	-	-
Reallasten			€	-	-
Sonstiges			€	-	-
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>				€	-
pro m <sup>2</sup> NFI.				€	-
<b>Sachwert gesamt (gerundet)</b>				€	-

#### Anmerkungen:

- \* Ansatz entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage
- \*\* Die Herstellungskosten entsprechen Richtpreisen für Wohnungen mit durchschnittlicher Ausführung u. Ausstattung, Raumhöhen 2,57 m, Zustandsnote 3
- \*\*\* Das Gebäude wurde um 1961 als Wohngebäude errichtet
- \*\*\*\* veraltete Bauweise, Grundrissgestaltung



## 4.2. Ertragswert Liegenschaftsanteile,

<b>1111 Wien, Mustergasse 1</b>			
Bodenwert nach Nutzfläche	74 m <sup>2</sup> à €	- (*)	€ -
<b>Ertrag/Kosten</b>			
Jahresrohertrag			
Nutzfläche	74 m <sup>2</sup> à €	- (**)	€ -
<b>Kosten:</b>			
Instandhaltung, Instandsetzung 0 %			€ -
Mietausfall 0 %			€ -
Verwaltung 0 %			€ -
Jahresreinertrag			€ -
Verzinsung Bodenwert			€ -
Reinertrag der baulichen Anlagen			€ -
Restnutzungsdauer in Jahren	45		
kapitalisiert mit 0 % auf 45 Jahre		- (***)	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			<b>€ -</b>
<b>Bodenwert + kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen</b>			<b>€ -</b>
<b>Berücksichtigung Zustandnote</b>			
Abzug vom Herstellungswert		0,22 %	€ -
<b>Belastungen (Barwert):</b>			
Leibrenten		€ -	-
Nutzungsrechte		€ -	-
Reallasten		€ -	-
Sonstiges		€ -	-
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>			<b>€ -</b>
pro m <sup>2</sup> NFI			€ -
<b>Ertragswert gesamt (gerundet)</b>			<b>€ -</b>

### Anmerkungen:

- \* Ansatz entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage.
- \*\* frei vereinbarter Mietzins gem. § 1, Abs. 4;
- \*\*\* Der Kapitalisierungszinssatz wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs als durchschnittliche Wohnlage mit mittlerem Vermietungsrisiko angenommen.

### 4.3. Errechneter Verkehrswert Liegenschaftsanteile,

1111 Wien, Mustergasse 1		
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: .....)

(Die im Grundbuch aufscheinenden Belastungen sowie etwaige Förderungen wurden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Ebenso wurde im Hinblick auf das vorhandene Miteigentum im Anbetracht der anhängigen Teilungsklage kein Abschlag vorgenommen.)

#### 4.3.1. Vergleichende Kaufvorgänge

Als möglicher Vergleich konnten im Grundbuch folgende Kaufvorgänge in vergleichbarer Lage, ähnlicher Ausstattung und Objektgröße herangezogen werden:

- 1111 Wien, Adresse  
Kaufvertragsdatum: 09.05.2011  
Nutzfläche: 00,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: € 00.000,00  
Kaufpreis/m<sup>2</sup>: € 0.000,00
- 1111 Wien, Adresse  
Kaufvertragsdatum: 13.04.2011  
Nutzfläche: 00,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: € 000.000,00  
Kaufpreis/m<sup>2</sup>: € 0.000,00

#### 4.4. Wertanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle des Bewertungsergebnisses im Hinblick auf die vorhandenen Marktverhältnisse vorzunehmen. Demnach entspricht der aus Sach-, und Ertragswert errechnete Verkehrswert dem Marktwert, weshalb eine Anpassung nicht zu erfolgen hat.

## 5. Zusammenfassung

- Liegenschaft: 1111 Wien, Mustergasse 2, EZ 000, GST-NR .000, WE-Anteile BLNr 00: 00/00000, Stiege III, Top x
  - Widmung der Liegenschaft: gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, max. Gebäudehöhe 12 m; dahinter liegender Teil gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, geschlossene Bauweise, Bauklasse I, Gebäudehöhe max. 4,5 m
  - Größe der Liegenschaft: 1.393 m<sup>2</sup>
  - Nutzung der Liegenschaft: Wohnhaus
  - Nutzung der Liegenschaftsanteile: Wohnung
  - Nutzfläche Top x: 73,82 m<sup>2</sup>
  - Verkehrswert: **€ 000.000.- (€ 0.000.-/m<sup>2</sup> NFI.)**
- 

Wien, 10.01.2012



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos

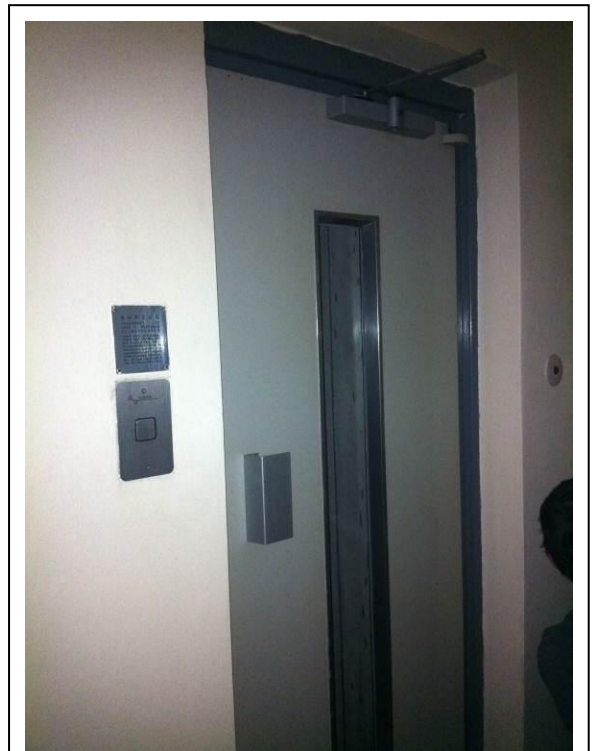
#### Eingangsbereich / Eingangstür



Stiegenhaus



Lift



## **6.2. Energieausweis**

MUSTER