

Mag. Karl Wiesflecker

Liechtensteinstraße 36  
1090 Wien

Allgemein beeideter und  
gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger

Tel.: 317 54 31  
Fax.: 310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

**GZ: 25 E 35/08s**

## Sachverständigengutachten

für den Liegenschaftsanteil im Wohnungseigentum  
EZ 5396, KG 01657 Leopoldstadt, BLNr. 20 Anteil 95/2209 mit der  
grundbücherlichen Grundstücksadresse:  
***1020 Wien, Eberlgasse 12/ Nordbahnstraße 16/ Top 15***

**Betreibender:** **BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft  
und Österr. Postsparkasse AG**  
Annenstraße 24  
8020 Graz

**Vertreten durch:** **Dr. Stefan HERDEY, Dr. Roland GSELLMANN**  
Färberplatz 1  
8010 Graz  
Zeichen: bawamipo 07/243

**Verpflichteter:** **Dr. Michael Ploderer**  
Marokkanerg. 21/11  
1030 Wien

***Aufbau:***

- 1. Auftrag**
- 2. Bewertungsstichtag**
- 3. Unterlagen**
- 4. Grundbuch**
- 5. Befund**
  - ◆ Lage, Verkehrsanbindung
  - ◆ Bodenbeschaffenheit
  - ◆ Flächenwidmung
  - ◆ Beschreibung des Bewertungsgegenstandes
  - ◆ Nutzung des Bewertungsgegenstandes
- 6. Gutachten**
  - ◆ Ertragswertverfahren
  - ◆ Vergleichswertverfahren
  - ◆ Anpassung an die Marktverhältnisse

## **1. Auftrag:**

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Wohnungseigentumsanteile BLNr. 20 Anteil 95/2209 mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse, 1020 Wien, Eberlgasse 12/ Nordbahnstraße 16/ Top 15, sowie Parteienkeller Nr. 15 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 18.08.2008 erteilt.

## **2. Bewertungsstichtag:**

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Die Befundaufnahme fand im Beisein des Gerichtsvollziehers und Frau Matheisz (Mieterin der Wohnung) am 22.09.2008 um 07.00 Uhr statt.

### **3. Unterlagen:**

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft und aus den Informationen und Auskünften der Parteien, beziehungsweise deren Vertreter erlangt wurden.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 22.09.2008
- Grundbuchsauszug vom 27.08.2008
- Erhebungen von Vergleichspreisen aus Kaufverträgen der selben Liegenschaft
- Erhebungen der Hausverwaltung Brichard Immobilien GmbH, Verwaltung– Vermittlung– Facility Management, Peter- Jordan- Straße 8, 1190 Wien
- Erhebungen aus dem Bauakt der betreffenden Liegenschaft
- Erhebungen aus dem Kulturgüterkataster und der Flächenwidmung der Stadt Wien
- Literatur: Immobilienpreisspiegel 2008 der Wirtschaftskammer Österreich,  
Liegenschaftsbewertung von Heimo Kranewitter,  
Immobilienbewertung Österreich (Bienert & Funk) Liegenschaftsbewertungsgesetz,  
ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802

## 4. Grundbuch:

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 5396  
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt  
besondere Abschrift \*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 2008-08-27  
Letzte TZ 3650/2008  
WOHNUNGSEIGENTUM

\*\*\*\*\*A1\*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3114/2	GST-Fläche	800	
	Baufl.(Gebäude)	633	
	Baufl.(befestigt)	167	Eberlgasse 12 Nordbahnstraße 16

\*\*\*\*\*A2\*\*\*\*\*

2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B -NAME:Ploderer\*\*\*\*\*

20 ANTEIL: 95/2209

Ploderer Michael Dr.

GEB: 1949-05-08 ADR: Grasslerg. 33 1230

e 2095/1996 Wohnungseigentum an W 15 Parteienkeller 15

m 2336/2004 IM RANG 5052/2003 Kaufvertrag 2003-10-22, Kaufvertrag

2003-11-10 Eigentumsrecht

o 2330/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

\*\*\*\*\* C ZU B NAME Ploderer\*\*\*\*\*

Ausgabe der Löschungsverpflichtungen unterdrückt

6 a 2095/1996 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 19 WEG gem Pkt VIII. Wohnungseigentumsvertrag  
1995-11-27

43 auf Anteil B-LNR 20

a 2336/2004 Pfandurkunde 2003-11-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft

b 6161/2007 Klage (55 Cg 197/07f - LG für ZRS Wien)

84 auf Anteil B-LNR 20

a 4884/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
(8 C 1261/07i - BG Liesing)

92 auf Anteil B-LNR 20

a 1777/2008 Urteil 2007-12-20

PFANDRECHT vollstr EUR 17.500,--  
Kosten und Zinsen lt. in der Urkundensammlung erliegendem  
Exekutionsantrag, Antragskosten EUR 966,60 für Zavadil  
Fritz (21 E 2293/08w)

b 1777/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
EZ 293 GB 10037 Messern (BG Horn)

94 auf Anteil B-LNR 20

a 2289/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 479/08s BG  
Liesing)

96 auf Anteil B-LNR 20

a 3363/2008 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 133.555,84  
je 3 % Z aus EUR 133.555,84 seit 2007-10-25,  
aus EUR 136.901,74 seit 2008-01-01,  
aus EUR 136.515,39 seit 2008-01-29,  
aus EUR 140.592,02 seit 2008-04-01,

Kosten EUR 2.531,41 samt 4 % Z seit 2008-05-27,

Antragskosten EUR 1.542,28 für

BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse AG

(25 E 35/08s)

\*\*\*\*\*HINWEIS\*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Die Bewertung bezieht sich auf einen lastenfreien Liegenschaftsanteil. Die im Grundbuch ausgewiesenen Geldlasten sind im Verkehrswert nicht beinhaltet.

Die im C Blatt eingetragene Vereinbarung über die Verteilung der Aufwendungen bezieht sich lediglich auf die Verteilung der Bewirtschaftungskosten in der Wohnungseigentümergeinschaft; sie hat keine wertrelevante Auswirkung auf den zu ermittelnden Verkehrswert.

## **5. Befund:**

### **Lage, Verkehrsanbindung**

**Die Liegenschaft EZ 5396, KG 01657 Leopoldstadt, 1020 Wien, Eberlgasse 12/ Nordbahnstraße 16** bestehend aus dem Grundstück Nr. 3114/2 ist eine ebene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Grundstücksfläche von gesamt 800 m<sup>2</sup>.

Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der Straßenbahnlinie N (Taborstraße), den Schnellbahnlinien S3, S15, S1 und S2 (Nordbahnstraße) und mit der Regionalbahn R15 (Nordbahnstraße) gegeben. Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist für städtische Verhältnisse durchschnittlich.

Erholungsmöglichkeiten (nahe gelegener Prater) sind in entsprechendem Umfang vorhanden.

Die Umgebung zeichnet sich als typische Wohngegend aus.

### **Bodenbeschaffenheit**

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde auch keine Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter

Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen vorliegen, beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

### **Flächenwidmung**

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Wien ist für die Liegenschaft folgende Widmung ausgewiesen:

*Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäudetiefe 12m;*

*Der hinter der hinteren Baufluchtlinie gelegene Teil ist gärtnerisch auszugestalten.*

### **Beschreibung des Bewertungsgegenstandes**

Auf der Liegenschaft wurde der Objektinformation der MA 19 (Schutzzonendatenbank) folgend in der Bauperiode 1848-1918 ein Wohnhaus W3.7.- Mieth. s. d. Gründerzeit- Eckhaus bestehend aus Keller, Erdgeschoss und 4 Obergeschossen errichtet.

Das Haus befindet sich in einem auf das Alter des Gebäudes bezogenen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert überprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleitungen, hinsichtlich Baumängel angestellt. Das Gebäude wurde mit Wohnhauswiederaufbaufond-Mitteln (WWAF) wiedererrichtet. Im Haus befindet sich ein Lift.

Der Wohnungseigentumsvertrag, datiert mit 14.12.1995. Laut Nachtrag zum Wohnungseigentumsübereinkommen vom 1.9./10.10./16.11./27.11.1995: „Durch Änderungen der Wohnungsgrößen im Dachgeschoßbereich“ wurden auf Grund der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 16, vom 07.05.2003, MA 60- Schli- ZS 2468/2003 unter Zugrundelegung des Gutachtens des Architekt Dipl. Ing. Adolf Wohanka. Beilage ./2, die Nutzwerte neu festgesetzt. Die Gesamtsumme der Nutzwerte von bisher 2231/2231 ändert sich auf 2209/2209- Anteile.

Die folgenden baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide bilden die Grundlage des Nutzwertgutachtens:

26-11-1992, MA 37/2 – Nordbahnstraße 16/61/92

28-02-2003, MA 37/2 – Nordbahnstraße 16/3525/02

#### **Ausstattung/ Raumaufteilung des Bewertungsgegenstandes:**

- Vorzimmer
- WC
- Abstellraum
- Hauptraum 1
- Hauptraum 2
- Badezimmer
- Kabinett
- Küche

Beschreibung der einzelnen Ausstattungsmerkmale:

#### **Vorzimmer**

Boden: Parkettboden

Wände: gestrichen

## **WC**

Boden: Fliesenboden

Wände: Verfliesung bis auf eine Höhe von etwa 1,80m, anschließend gestrichen

## **Abstellraum**

Boden: Parkettboden

Wände: gestrichen

## **Hauptraum 1**

Boden: Parkettboden

Wände: gestrichen

## **Hauptraum 2**

Boden: Parkettboden

Wände: gestrichen

## **Badezimmer**

Boden: Fliesenboden

Wände: Verfliesung bis auf eine Höhe von etwa 1,80m, anschließend gestrichen

## **Kabinett**

Boden: Parkettboden

Wände: gestrichen

## **Küche**

Boden: Fliesenboden

Wände: gestrichen

### **Allgemeine Ausstattungsmerkmale:**

Die Nutzfläche des Bewertungsobjektes Top Nr. 15 beträgt lt. Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle: 93,13 m<sup>2</sup> und lt. Plan der Hausverwaltung: 93,18 m<sup>2</sup>.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Entlüftungen im WC und im Badezimmer sind vorhanden. Die Türen sind einfache Holzbrettertüren. Die Fenster sind straßenseitig Holzkastfenster, hofseitig Kunststofffenster. Die Wohnung ist mit einer Elektroinstallation ausgestattet. Der im Grundbuch ausgewiesene Parteienkeller ist der Mieterin als Keller zur Verfügung gestellt. Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand.

### Informationen der Hausverwaltung:

Der Stand des Reparaturfonds zum Stichtag 22.09.2008 beträgt € 13.045,00.

Die Aufgliederung der Vorschreibung Oktober 2008:

Reparaturfond	€	65,19
Betriebskosten	€	128,06
Verw. Honorar	€	0,46
die Nettosumme beträgt	€	193,71
die Bruttosumme inkl. 10% UST und		
Inkassogebühr beträgt	€	207,37

Vorausschau 2008:

Reparaturrücklage: Saldo (Guthaben) zum 31.12.2006 Einnahmen € 3.318,09, Einnahmen zum 31.12.2007 (Hochrechnung) Einnahmen € 45.380,59, Ausgaben zum 31.12.2007 (Hochrechnung) Ausgaben € 3.200,00, voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2007 Einnahmen € 45.498,68. Derzeitige Rückstände in der Höhe von € 8.191,95 wurden in diesem Saldo nicht berücksichtigt.

Folgende Erhaltungsarbeiten bzw. Verbesserungsarbeiten sind im Jahr 2008 geplant:

Hauselektrik	€	44.000,00
--------------	---	-----------

Haus- und Hoftorinstandsetzung	€ 8.500,00
Fassadensanierung (Hof)	€ 90.000,00
Fassadensanierung (Straße)	€ 95.000,00
Unvorgesehenes	€ 2.000,00
Die geschätzten Gesamtkosten betragen	€ 239.500,00

Betriebskosten: Einnahmen zum 31.12.2007 (Hochrechnung) Einnahmen € 44.400,24, Ausgaben zum 31.12.2007 (Hochrechnung) Ausgaben € 39.800,00, voraussichtlicher Saldo (Guthaben) zum 31.12.2007 Einnahmen € 4.600,24; Das ergibt eine verringerte, monatliche Betriebskostenvorschreibung ab 01.01.2008 € 3.500,00.

Lift: Einnahmen zum 31.12.2007 (Hochrechnung) Einnahmen € 5.332,08, Ausgaben zum 31.12.2007 (Hochrechnung) Ausgaben € 4.350,00, voraussichtlicher Saldo (Guthaben) zum 31.12.2007 Einnahmen € 982,08; Das ergibt eine unveränderte, monatliche Liftbetriebskostenvorschreibung ab 01.01.2008 € 444,34.

### **Nutzung des Bewertungsgegenstandes:**

Bei der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass der Bewertungsgegenstand derzeit vermietet ist. Dem Sachverständigen wurde von der Hauptmieterin, Frau Matheisz ein schriftlich abgeschlossener Mietvertrag vorgelegt. Dieser Mietvertrag besteht seit 1990 und ist unbefristet abgeschlossen, es wurde ein wertgesicherter Nettomietzins von rd. € 2,40/m<sup>2</sup> abgeschlossen. Im Mietvertrag ist ein Weitergaberecht festgehalten, welches für Frau Matheisz auch schriftlich festgehalten ist. Laut Bekanntgabe der Mieterin bezahlt sie zum Bewertungsstichtag eine monatliche Bruttomiete von € 386,35. Die Miete wird direkt an den Verpflichteten Herrn Dr. Ploderer bezahlt. Unter Berücksichtigung des Betriebskostenanteils der Vorschreibung der Wohnbeiträge an den Wohnungseigentümer durch die Hausverwaltung und nach

Herausrechnen der im Vertrag vereinbarten 10%-igen Umsatzsteuer, ergibt sich ein Nettomietzins zum Bewertungsstichtag von € 223,51. Laut Information von Frau Matheisz war die Wohnung war zum Zeitpunkt der Anmietung in einem desolaten Zustand und wurde die Wohnung von der Mieterin selbst auf den jetzt laut Befundaufnahme festgestellten Ausstattungszustand gebracht. Die bei der Befundaufnahme anwesende Frau Matheisz teilt dem Sachverständigen mit, dass im Zuge der Vertragsübernahme, etwa im Jahre 1993, eine Investitionsablöse bezahlt worden ist.

Die Wohnung wird von der Mieterin gemeinsam mit ihrer Familie bewohnt.

## **6.Gutachten**

### **Wahl des Bewertungsverfahrens**

Für diese Bewertung ist der Umstand zu berücksichtigen, dass der Zugang der Wertbeurteilung am Immobilienmarkt für den Bewertungsgegenstand auf Grund der Vermietung, im Bereich der Verwertung liegt. Dieser Zugang wird durch das Ertragswertverfahren berücksichtigt. Das Ertragswertverfahren bedient sich aktueller Marktdaten, es wird in der Literatur (Bienert, Funk Immobilienbewertung S 142 I 143) als marktbezogenes Bewertungsverfahren bezeichnet. Tatsächlich vermietete Objekte werden am Markt überwiegend nach ertragsbezogenen Kriterien gehandelt.

Diese Bewertung wird daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt:

### **Ertragswertverfahren:**

*§ 5.(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Die Basis zur Berechnung des Reinertrages unter Berücksichtigung des bestehenden Mietvertrages ist die derzeit vereinbarte und vorgeschriebene Nettomiete von € 223,51. Dieser Mietzins ist jedenfalls unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse als nachhaltig erzielbar zu bezeichnen. Im Falle einer Neuvermietung ist jedenfalls ein höherer Nettomietetrug erzielbar. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass nach den derzeit geltenden mietrechtlichen Bestimmungen eine kurzfristige und mittelfristige Verwertung durch Neuvermietung eher aussichtslos zu bezeichnen ist, da die derzeitige Hauptmieterin mit Ihrer Familie (minderjährigen Kindern) die Wohnung bewohnt.

Die Kosten der laufenden Erhaltung berücksichtigen die derzeitige Vorschreibung der Hausverwaltung für den Reparaturfond, da diese anteiligen Vorschreibungen in die Rücklage jedenfalls notwendig sind, um die notwendigen Kosten der Sanierung (siehe Befundteil Mitteilung der Hausverwaltung) des Hauses zu decken. Der Gesamtbetrag für die laufende Erhaltung entspricht ca. 0,75 % kalkulierter Wiederherstellungskosten (€ 1.120,00/m<sup>2</sup>). Für das Mietausfallswagnis, welches sowohl das Wagnis der Ertragsminderung aufgrund von uneinbringlichen Mietrückständen als auch das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden beinhaltet, werden für die konkrete Bewertung aufgrund der derzeitigen Marktsituation 2 % angenommen. Der Zinssatz wird mit 4 % angenommen. Er entspricht den Richtlinien Sachverständigen für den Bereich Wohnimmobilien und berücksichtigt die Geldwertanpassung, die geringere Mobilität der Investition und das Geldwertrisiko im Vergleich zu anderen Geldanlageformen. Der Kapitalisierungsfaktor lautet 22,62.

### Ertragswert auf Basis des bestehenden Mietvertrages

Ertrag monatlich	€	223,51
Ertrag jährlich	€	2.682,12
- Kosten der laufenden Instandhaltung	€	782,28
- Kosten für die Leerstehung (2%)	€	53,64
Jahresreinertrag	€	1.846,22
Ertragswert (€ 1.846,22 x € 22,62)	€	41.761,49

---

**Ertragswert zum Bewertungsstichtag lautet gerundet € 41.760,00**

### Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Die Bewertung erfolgt zusätzlich nach dem Vergleichswertverfahren, da in der näheren Umgebung (räumlich- auf derselben Liegenschaft) genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, die auch zeitlich gesehen im entsprechenden Bezug zum Bewertungsstichtag verkauft worden sind.

Im Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte zu ermitteln, wobei vergleichbare Objekte solche sind, die hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Unterschiede in den Eigenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Als Vergleichsobjekte wurden folgende Eigentumswohnungen herangezogen, alle Preise sind netto.

Bezeichnung	Anteil	Beschreibung	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis	Kaufpreis/ m <sup>2</sup>	Datum
BLNR 19	76/2209	Wohnung 14	80,52	€ 110.000,00	€ 1.366,12	30.11.2007
BLNR 23	83/2209	Wohnung 19	80,27	€ 109.000,00	€ 1.357,92	22.07.2007
BLNR 29	99/2209	Wohnung 25	96,15	€ 95.000,00	€ 988,04	08.06.2007
BLNR 52	85/2209	Wohnung 12	93,56	€ 98.000,00	€ 1.047,46	04.04.2007
Summe					€ 4.759,53	
Durchschnittswert					€ 1.189,88	

Unter Berücksichtigung der Übereinstimmung der Lage und denselben objektiven wirtschaftlichen Voraussetzungen im selben Gebäude, der Beschreibung der Vergleichsobjekte auf Basis des Nutzwertgutachtens und der Informationen aus den Kaufverträgen liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert/m<sup>2</sup> bei € 1.189,88.

Daraus ergibt sich für die bewertungsgegenständliche Wohnung unter Berücksichtigung einer freien Verfügbarkeit (keine Bestandrechte) folgender Vergleichswert:

$$(\text{€ } 1.189,88 \times 93,18 \text{ m}^2) = \text{€ } 110.873,02$$

Für die vorhandenen Abnutzungen der Ausstattungen erachte ich einen Abschlag von 10% auf den errechneten Vergleichswert für gerechtfertigt.

(€ 110.873,02 – 10 %)= € 99.785,71

### **Anpassung an die Marktverhältnisse:**

Der Zugang am Immobilienmarkt für vermietete Objekte ist ein Spekulativer. Ich habe in Gesprächen mit Investoren, die sich mit solchen Objekten beschäftigen, in Erfahrung gebracht, dass bei der Beurteilung einer Investition in ein solches Objekt die Höhe der Investition an sich, die Möglichkeiten zur Auflösung solcher Mietverhältnisse gegen Zahlung einer Mietrechtsablöse bzw. das Risiko des gesetzlichen Mietrechtseintrittes gedanklich einfließen. Diese Objekte repräsentieren bei freier Verfügbarkeit (siehe Vergleichswertverfahren) einen wesentlich höheren Wert. Um diesen spekulativen Zugang wertmäßig zu fassen, gehe ich in diesem Gutachten für die Wertanpassung aufgrund der Marktlage dieses Objektes von einem Zuschlag von 25 % auf den errechneten Ertragswert aus.

**€ 41.760,00 x 1,25 = € 52.200,00**

**Verkehrswert gerundet € 52.200,00**

Wien, am 09.10.2008

Der Sachverständige

Mag. Karl Wiesflecker

Beilagen:

- Fotos
- Diverse Unterlagen der Hausverwaltung