

Auftraggeberin: Vorname Nachname
Mustergasse 6/12
1000 Wien

Bewertungsgutachten

**Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile
1000 Wien, Mustergasse 6 Wohnung Top 12**

**KG 01000 Katastralgemeinde, BG Musterstadt,
EZ 444, GST-NR 361
WE-Anteile B-LNR 1: 1100/25000**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
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	5
2. Befund	7
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	7
2.2. Änderung Nutzwertgutachten	8
2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	9
2.3.1. Flächenwidmung und Bebauung	12
2.3.2. Umgebungslärm / Lärminfokarte	13
2.3.3. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	14
2.4. Beschreibung des Gebäudes	15
2.4.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes	15
2.5. Beschreibung der Wohnung Top 12	16
2.5.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	17
2.5.2. Bestandsplan Top 12	18
2.5.3. Nutzflächen	18
2.5.4. Nutzungs- und Bestandsrechte	19
2.5.5. Zubehör	19
2.5.6. Betriebs- und Erhaltungskosten	19
3. Wertermittlung	20
3.1. Allgemeines	20
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1. Ermittlungsmethode	21
3.2.2. Sachwertermittlung	21
3.2.3. Ertragswertermittlung	22
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode	22
3.3. Anwendung des Vergleichswertverfahren im ggst. Bewertungsfall – nähere Erläuterungen zur Methodik u. Vorgehensweise	22
4. Bewertung	25
4.1. Verkehrswertermittlung auf Basis des Ertragswertes	25
4.2. Berechnung Ertragswert	26
4.2.1. Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren	27
4.2.2. Wertanpassung	29
5. Zusammenfassung	29
6. Beilagen	30
6.1. Fotos	30

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von Vorname Nachname, Mustergasse 4, 1000 Wien, mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile **1000 Wien, Mustergasse 6 Wohnung Top 12, KG 01000 Musterstadt, EZ 444, GST-NR 361, Anteile B-LNR 1: 1100/25000** beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für interne Zwecke.

1.3. Bewertungsstichtag

07.10.2021

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der Wohnung Top 12 und der allgemeinen Teile des Hauses in Anwesenheit der Auftraggeberin
- Auskünfte der Hausverwaltung
- Grundbuchsauszug vom 27.09.2021 insbesondere:
- TZ 5555/1988 Vertragsurkunde zur Gründung von Wohnungseigentum, (Festsetzung Jahresmietwerte)
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservices Austria (www.immoservice-austria.com)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan und Katasterplan der Stadt Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur (www.wien.gv.at/stadtplan, www.bing.com, maps.google.at)
- Abfrage Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at/vfka)
- Lärmkarte (maps.laerminfo.at)
- Recherche Statistik Austria (www.statistik.at)
- Häuser-Kataster Salzberg 1929
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baupolizei
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2021 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

Bescheide, Pläne (Bauakt)

- [REDACTED] – Benützungsbewilligung Wohnhaus
- [REDACTED] - Baubewilligung
- 1909 – Einreichpläne

- 1991 – [REDACTED] – Baubewilligung Personenaufzug
- 1991 – [REDACTED] – Benützungsbewilligung Personenaufzug
- 1994 – MA 37/9 – Mustergasse [REDACTED] – Baubewilligung Umbau, Zubau, DG-Ausbau

1.5. Beilagen

- Fotos
- Pläne
- Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis

1.6. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997*
- *ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *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*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*
- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten, Wien 2014*
- *Marschner/Stefaner (Hrsg), Steuerreform 2015/2016, Wien 2015*
- *Bauordnung Wien i.d.g.F.*

1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die Wohnung Top 1 sowie die allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen (siehe Bestandsplan Punkt 2.4.2.) im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohngebäudes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt, sondern 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 der Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass das gegenständliche Grundstück kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.3. Abfrage Altlastenkataster) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige 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 Immobilien selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

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

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaft 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. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, 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 der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag 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.

MUSTER

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund	EINLAGEZAHL 456
BEZIRKSGERICHT Josefstadt	

*** Eingeschränkter Auszug ***	
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6 ***	
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***	

Letzte TZ 2084/2021	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR	G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
361	GST-Fläche 460
	Bauf. (10) 386
	Bauf. (20) 74 Mauthnergasse 4
Legende:	
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)	
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	
***** A2 *****	
1 a 19591/1934 Erbauung eines Hauses (auf) GST 361	
3 a gelöscht	
***** B *****	
6 ANTEIL: 1080/23997	
Elisabeth Bezdard	
GEB: 1951-06-20 ADR: Flamminggasse 79, Baden 2500	
b 8398/1973 Wohnungseigentum an W 19	
d 6552/1980 IM RANG 11511/1979 Kaufvertrag 1979-12-28 Eigentumsrecht	
e 11090/1983 Namensänderung Geburtsdatum	
l 1257/1995 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG	
m 4026/1996 Adresse	
***** C *****	
39 gelöscht	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Grundbuch	27.09.2021 14:46:42

Eintragungen im B-Blatt

- TZ 8398/1973 Wohnungseigentum an W 19
- TZ 6552/1980 Kaufvertrag vom 28.12.1979 Eigentumsrecht

Eintragungen im C-Blatt

-

2.2. Änderung Nutzwertgutachten

Die aufgrund des DG-Ausbaues erforderliche Änderung des Nutzwertgutachtens ist noch nicht abgeschlossen und damit im Grundbuch nicht durchgeführt. Laut Auskunft der Hausverwaltung liegt dafür ein vorläufiges NWGA vor, eine Einigung der Wohnungseigentümergemeinschaft ist jedoch bis dato nicht erzielt worden und damit die Zustimmungserfordernisse nicht erfüllt (siehe zuletzt Protokoll über die ET-Versammlung vom 25.04.2019).

MUSTER

2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

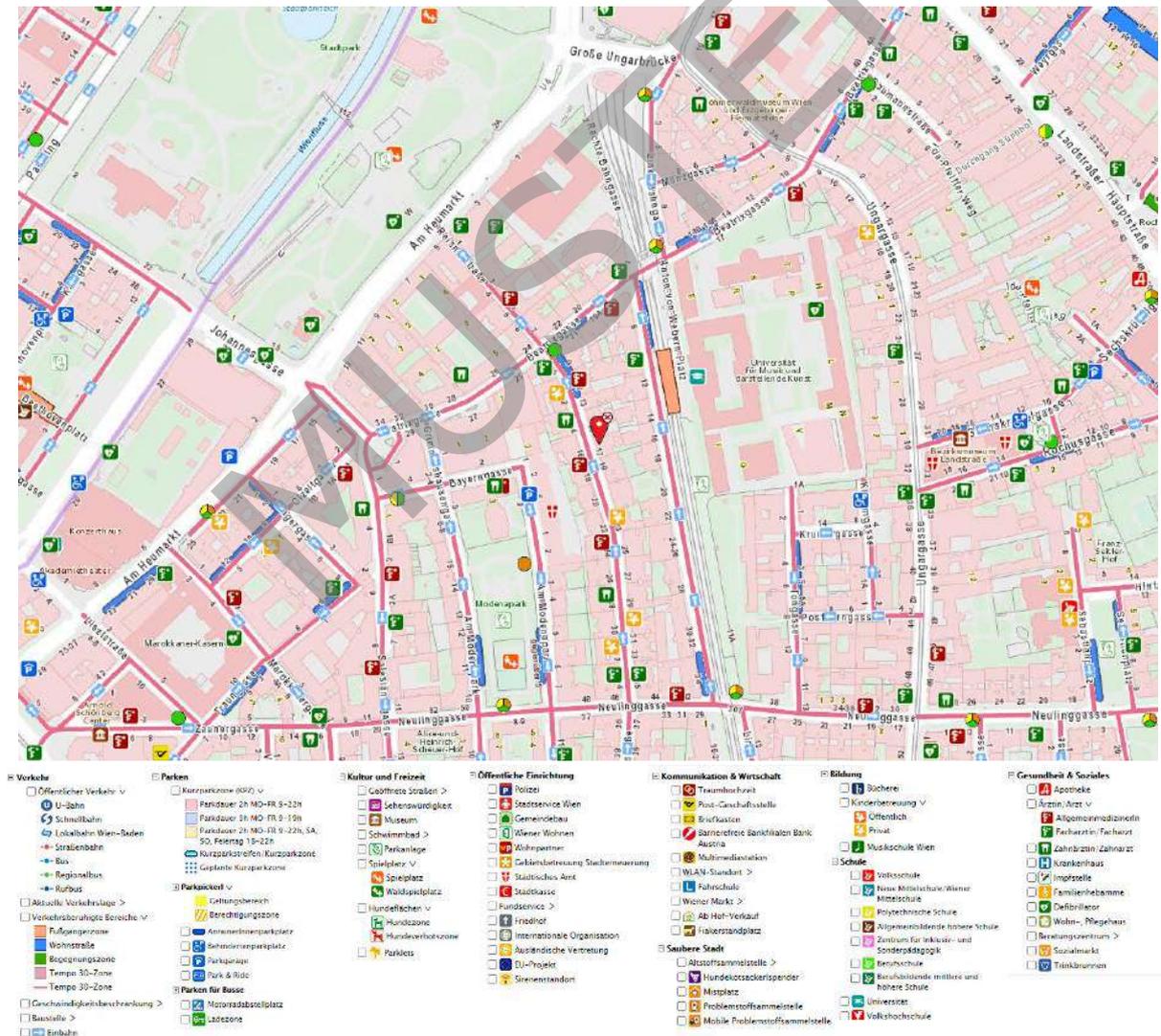
Die Liegenschaft befindet sich im 0. Bezirk und ist ein Mittelhaus in der Mustergasse. Die Mustergasse ist eine schmale Gasse zwischen [REDACTED] und [REDACTED], direkt hinter dem [REDACTED]. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnhäusern mit Geschäftslokalen im Erdgeschoss geprägt.

Der Bezirk Katastralgemeinde gehört zu den inneren Bezirken Wiens und liegt im Zentrum der Stadt. Die Einwohnerzahl beträgt 38.762 (Stand: 1. Jänner 2021), die Bevölkerungsdichte 13.984 Einwohner pro km².

Öffentliche und infrastrukturelle Einrichtungen wie Behörden, Banken, Kindergärten, Schulen sind in der Alser Straße und in der näheren Umgebung vorhanden.

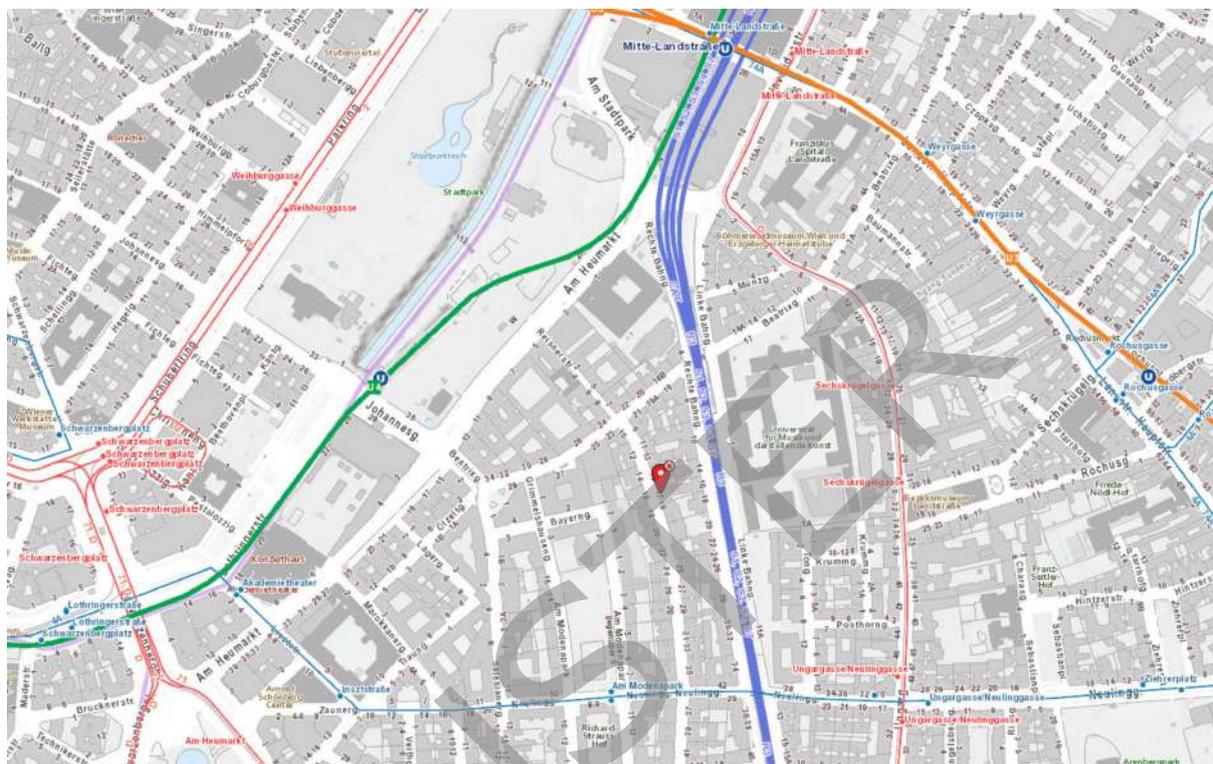
Die Mustergasse ist eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße Richtung Kinderspitalgasse, hauptsächlich mit Anrainerverkehr. Die Kfz-Stellplatzsituation war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme beengt, der Parkraum im Bezirk wird bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2h MO-FR 9-22 Uhr).

Infrastruktur Umgebung:



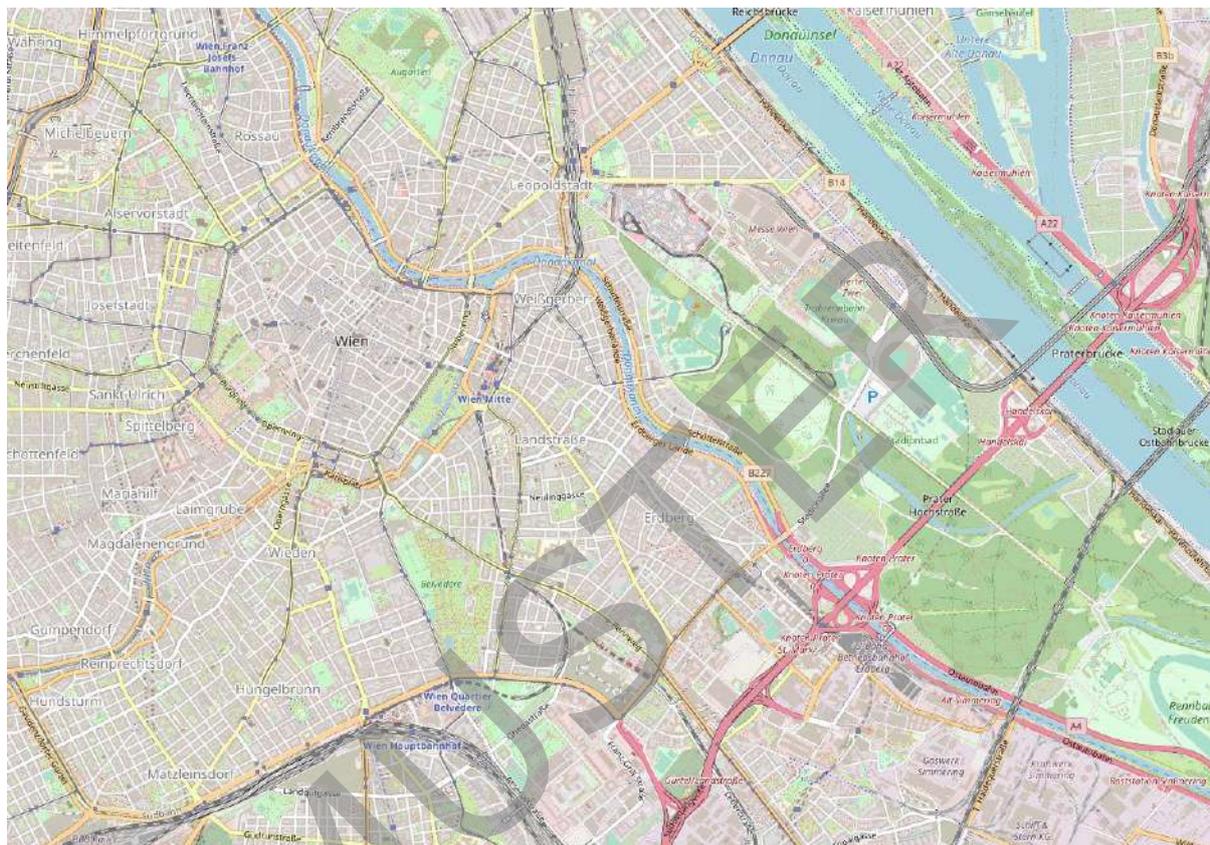
Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

Die U-Bahn-Station Stadtpark (U4, Heiligenstadt - Hütteldorf) befindet sich ca. 5 Gehminuten von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt. Auch der hintere Zugang zur Schnellbahnstation Wien Mitte (S-Bahn Stammstrecke) ist nur 5 Gehminuten entfernt. Weiters ist die Haltestelle die Buslinie 4A (Karlsplatz – Wittelsbachstraße) in der Neulinggasse verfügbar.



Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Von Norden kommend erreicht man die Liegenschaft über die B1 Am Heumarkt, Salesianergasse und Neulinggasse; von Süden über Rennweg, Metternichgasse und Jaurésgasse. Ins Stadtzentrum gelangt man über die Johannesgasse. Fahrtzeit bis zur A23 (Gürtel/Landstraße) beträgt ca. 9 Minuten (3 km), in Richtung A22 (Nordbrücke) 22 Minuten (13 km), zur A4 ca. 10 Minuten (5 km), in Richtung Zentrum, Stephansplatz ca. 6 Minuten (1,5 km)



2.3.1. Flächenwidmung und Bebauung

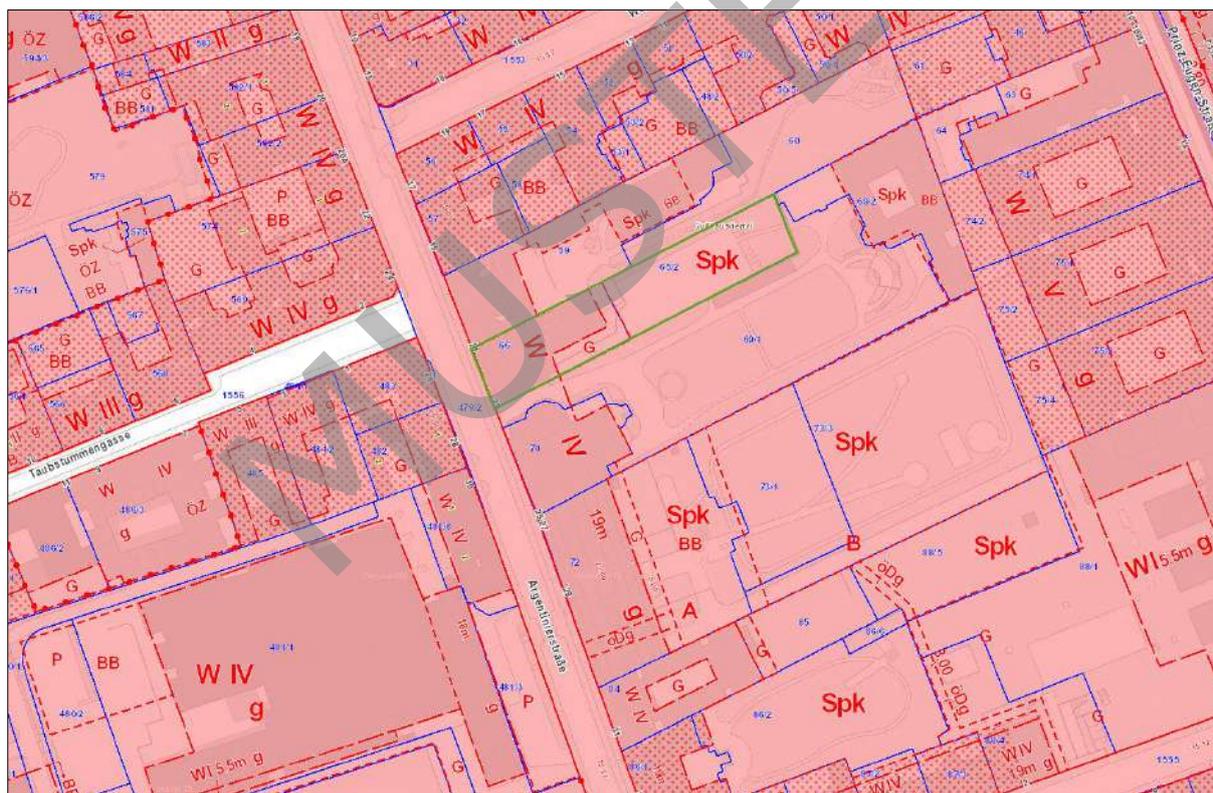
Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 000 weist **Wohngebiet** mit Bauklasse III (max. 16 m) und geschlossener Bauweise aus.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Wohnzone und unterliegt damit den Bestimmungen der § 7a der Bauordnung Wien.



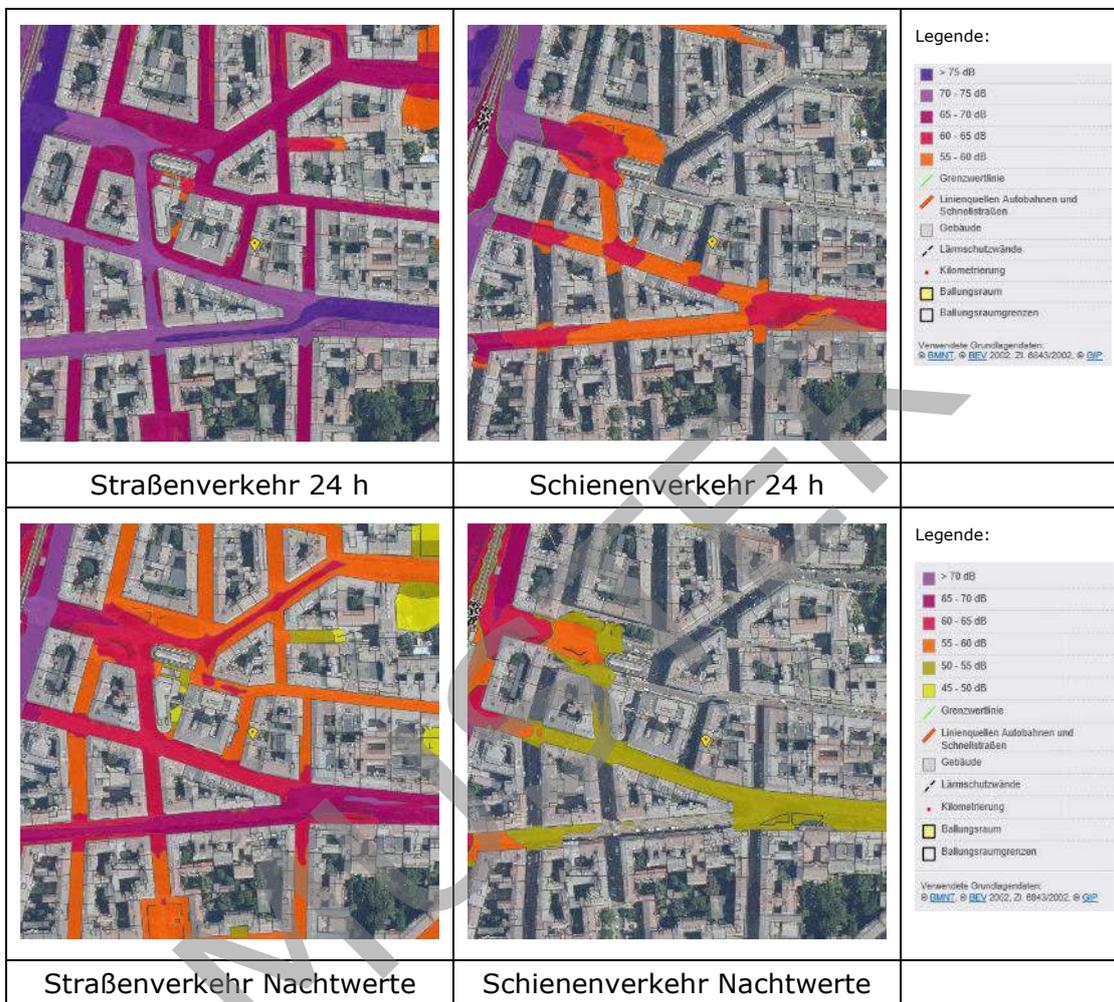
Auszug Bauordnung Wien, Zulässige Nutzungen § 6:

(6) „In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“



2.3.2. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Die Liegenschaft befindet sich an einer wenig befahrenen Straße. Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) gering überschritten. In den Karten Flugverkehr und Industrie scheint die gegenständliche Liegenschaft nicht auf.



	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienerverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB *

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

2.3.3. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet (Abfragedatum: 27.10.2021). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.

Gemeinde	Musterdorf
Katastralgemeinde KG (0000)	
Grundstück	.00/1

Information:

Das Grundstück .00/1 in Musterdorf (000) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

MUSTER

2.4. Beschreibung des Gebäudes

Das Wohnhaus (5 Hauptgeschosse, Keller + ausgebauter DG) wurde ursprünglich um 1909 baubewilligt und mit 23 Wohnungen errichtet.

Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert, es sind keine Garage oder Frestellplätze vorhanden. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass offensichtlich Teile des Gebäudes saniert wurden. Augenscheinlich wurden einige Fenster durch moderne Kunststofffenster ersetzt.

Sowohl über den DG-Ausbau als auch über die Gebäudesanierung liegen keine Unterlagen im Bauakt vor.



Der Hauseingang (mit Gegensprechanlage) befindet sich mittig der Liegenschaft, der Zugang erfolgt über eine doppelflügelige Holztür.

Mit einem Personenaufzug (Bj. 1991, Tragkraft 320 kg oder 3 Personen) gelangt man vom Parterre bis ins DG (6 Haltestellen).

Die grundbücherliche Wohnungseigentumsbegründung erfolgte 1985 auf Basis des Wohnungseigentumsvertrages TZ 8398/1985 (siehe Beilage ./6.3.). Anlässlich des DG-Ausbaues wurde ein Entwurf eines neuen Nutzwertgutachten erstellt, welches jedoch aufgrund des ausständigen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft grundbücherlich noch nicht durchgeführt wurde.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem bautechnisch und optisch ordentlichen Zustand.

Gemäß dem für das Gebäude erstellten Energieausweis vom 22.12.2010 (bereits abgelaufen) beträgt der spezifische Heizwärmebedarf 147 kWh/m² im Jahr (siehe Beilage ./6.4.).

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Luftbilder der Liegenschaft:

2.4.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes

Die Liegenschaft ist voll an das ortsübliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Strom, Gas, Kanal, Müllabfuhr, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden.

2.5. Beschreibung der Wohnung Top 12

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (3. Obergeschoss) und weist eine Nutzfläche von gesamt ca. 86 m² auf. Die Einheit setzt sich aus Vorraum, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer und Schlafzimmer zusammen. Alle Räume sind vom Vorraum aus zentral begehbar.

Die lichten Raumhöhen betragen ca. 3,15 m. Der Boden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Vorraum ist mit Parkett, in der Küche mit Laminat und Bad und WC mit Fliesen ausgelegt. Die Wände sind weiß gemalt, Bad und WC bis Türstockhöhe gefliest.



Die Fenster wurden vor längerer Zeit durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Das Bad und WC verfügen über ein Fenster in den Innenhof, es ist keine mechanische Entlüftung vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung erfolgen mittels einer im Badezimmer befindlichen Gastherme.

Die Küche ist mit einem Fenster zum Gang, WC und Bad in den Innenhof (Osten), das Wohnzimmer und Schlafzimmer straßenseitig auf die Mustergasse (Westen) ausgerichtet, die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr kann als gering bezeichnet werden. Die Wohnung selbst befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

MUSTER

2.5.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Tramdecken
Stiegen:	massiv
Bodenbeläge Stiegenhaus:	Terrazzo
Dach:	ausgebautes Dach
Dacheindeckung:	Blech
Fassade:	Feinputz
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage
Aufzuganlage:	vorhanden
Energieausweis:	vorhanden

Top 12:

Warmwasser/Heizung:	Gastherme
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Fenster:	Kunststofffenster, Doppelisoliertes Glas mit Dreh-Kipp-Beschlägen
Türen:	Eingang: Doppelflügel Holztür mit Glaseinsatz, Holzarge Innentüren: Holzargen und Holztüren, tlw. Glaseinsatz
Raumhöhe:	3,15 m
Vorraum:	Wände: gemalt Boden: Fischgrätparkett Zustand: durchschnittlich
Küche:	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, E-Herd, Kühl/Gefrierkombi; Waschbecken Nirosta Boden: Fliesen Wände: gemalt mit Fliesenspiegel Zustand: durchschnittlich
Wohnzimmer:	Wände: gemalt Böden: Fischgrätparkett Zustand: durchschnittlich, leichte Risse in der Kaminmauer
Schlafzimmer:	Wände: gemalt Böden: Fischgrätparkett Zustand: durchschnittlich
Bad:	Dusche, Waschbecken, Sprossenheizkörper, Gastherme Belüftung: Fenster Wände: gefliest (Türstockhöhe) Boden: Fliesen Zustand: gut

WC: Belüftung: Fenster
Wände: gefliest (Türstockhöhe)
Boden: Fliesen
Zustand: gut

Kellerabteil: nicht zugeordnet

Lage im Gebäude: durchschnittlich

Sichtbare Mängel: nicht sichtbar

2.5.2. Bestandsplan Top 12



2.5.3. Nutzflächen

Gemäß Plänen von 1909 beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen Objektes ca. **86 m²** und wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Nutzflächen	Fläche m²	RH m	RIH m³
Top 12			
Vorzimmer	8,50	3,15	26,78
Küche	8,52	3,15	26,84
Bad	6,00	3,15	18,90
WC	1,26	3,15	3,97
Wohnzimmer	27,00	3,15	85,05
Schlafzimmer	27,00	3,15	85,05
Wohnnutzfläche ca. gesamt	86,00		246,58

Anmerkung: die ausgewiesene Nutzfläche entspricht den Planmassen, welche bei der Befundaufnahme stichprobenartig überprüft wurden; die in der Flächenaufstellung des WEG-Vertrages angeführte Nutzfläche von 86 m² weicht davon um ca. 2 m² ab. Die nachstehenden Berechnungen gehen von den überprüften Planmassen aus.

2.5.4. Nutzungs- und Bestandsrechte

Das Objekt wird von der Auftraggeberin bewohnt. Weitere Miet- oder Nutzungsrechte sind nicht bekannt.

2.5.5. Zubehör

Der Wohnung Top 12 ist zurzeit kein Kellerabteil zugeordnet, es stehen jedoch genügend Kellerabteile zur Verfügung.

2.5.6. Betriebs- und Erhaltungskosten

Nach Auskunft der Auftraggeberin betragen die vorgeschriebenen anteiligen monatlichen Gesamtkosten:

Die Bruttobetriebskosten (ohne RR, Warmwasser, Heizung) betragen € 1,00/m² und liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Der Stand der Reparaturrücklage für das gesamte Wohnhaus beträgt zum 31.12.2020 ca. € 00.000,-.

Es sind derzeit keine größeren Erhaltungs- od. Reparaturarbeiten am Haus geplant.

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 nächstgrößeren 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 erzielbaren Reinerlös, 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

Da es sich bei der gegenständlichen Wohneinheit um eine Immobilie handelt, die neben privaten Wohnzwecken überwiegend auch einer kommerziellen Nutzung in Form von Vermietung genutzt werden kann, wäre der Berechnung prinzipiell das Ertragswertverfahren zugrunde zu legen. Wie die weitere Bewertung zeigt, führt die Anwendung des Ertragswertverfahrens zu keinem marktgemessenen Ergebnis. Anhand von Vergleichsobjekten (Kauftransaktionen vergleichbarer Wohnungen in unmittelbarer Umgebung) ist ersichtlich, dass die Zahlungsbereitschaft der Marktteilnehmer (deutlich) über dem ermittelten Ertragswert der Objekte liegt. Um das zum Stichtag vorherrschende Marktgeschehen entsprechend berücksichtigen zu können, wird im ggst. Fall für die Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.3. Anwendung des Vergleichswertverfahren im ggst. Bewertungsfall – nähere Erläuterungen zur Methodik u. Vorgehensweise

Generelles

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind gemäß Ö-NORM B 1802-1 nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist so weit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Um eine ausreichende Übereinstimmung herbeizuführen, sind Anpassungen insbesondere nachfolgender Parameter vorzunehmen:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung
- Erhaltungszustand
- Bebaubarkeit

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisniveaus der WKO, wobei die Berechnung (tageweise) interpoliert wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des dem Immobilien-Preisniveau zugrunde liegenden Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung

Am Markt kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR. nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note	Anpassung
Sehr Gut	1,0	10,00 %
Sehr Gut - Gut	1,5	7,50 %
Gut	2,0	5,00 %
Gut - Durchschnittlich	2,5	2,50 %
Durchschnittlich	3,0	0,00 %
Durchschnittlich - Schlecht	3,5	- 2,50 %
Schlecht	4,0	- 5,00 %
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5	- 7,50 %
Sehr Schlecht	5,0	- 10,00 %

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt. Die Höhe der maximal möglichen Anpassungen wird aufgrund des Marktgeschehens eingeschätzt.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende, marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

4. Bewertung

4.1. Verkehrswertermittlung auf Basis des Ertragswertes

Geprüft wird vorweg die Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis des Ertragswertes. Für die Berechnung wird der (gesetzlich) erlaubte Mietzins herangezogen. Dieser ist aufgrund des Alters des Gebäudes (Neuerrichtung aufgrund Baubewilligung 1909) von den Vorgaben des Richtwertgesetzes abzuleiten und ergibt für eine unbefristet vermietete Wohnung laut Abfrage anhand des Wiener Mietenrechners folgende gesetzlich erlaubte Mietzinshöhe:

Eckdaten der Anfrage	
Anschrift	9., Mauthnergasse 4
Stichtag	07.10.2021
Kategorie der Wohnung	A

Berechnung des Richtwertzinses gemäß §16 Abs. 2 MRG		Betrag / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A		5,81
Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung		
% Begründung		
9,09	Lift	0,53
1,00	Telekabelanschluss	0,06
1,00	Gegensprechanlage	0,06
1,00	Telefonanschluss	0,06
1,50	2.Obergeschoß	0,09
5,00	zum Teil Ruhelage	0,29
2,50	zum Teil Fernblick	0,15
1,00	hochwertiger Parkettboden	0,06
	Zwischenstand Richtwert	7,11
	maximal möglicher Lagezuschlag bei einem Grundkostenanteil von EUR 0,00 / m ² ohne Berücksichtigung einer Durchschnittslage gemäß OGH- Entscheidung 5 OB 74/17v, die im Einzelfall zu beurteilen ist	0,00

Unter Annahme eines Mietzinses in Höhe von € 7,11/m² und Monat errechnet sich nachstehender Ertragswert:

4.2. Berechnung Ertragswert

Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaftsanteile:		1000 Wien, Mustergasse 6 Top 12
Bewertungsstichtag:	07.10.2021	Nutzung: Wohnung
Neubauwert, angenommene Baukosten/m² in EUR ⁽¹⁾		2.800,00
1. Ermittlung des Sachwertes		€
a) Ermittlung des Grundwertes		
Gesamtfläche des Grundstückes in m ² lt. GB-Auszug		555
x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m ²		2.384,92
= Grundwert ohne Berichtigung		1.323.628,13
- Abschlag		0,00
aufgrund einer Grundbindung durch Bebauung und Bestandsrechte		0,00
= ergibt Grundwert mit Berichtigung		1.323.628,13
Grundwert/Anteil ⁽²⁾	25.000	52,95
Grundanteil Bewertungsobjekt	1.100	58.239,64
b) Ermittlung des Bauwertes		
Gesamtnutzfläche des Objektes in m ²		86,00
x angenommener Neubauwert /m ²		2.800,00
= Neubauwert/m² der baulichen Anlagen		240.800,00
- Abschlag ⁽³⁾ 25,78%		62.081,25
wegen altersbedingter Abnutzung		
= Bauwert der baulichen Anlagen		178.718,75
a) + b) Sachwert		
	Grundwert	58.239,64
	+ Bauwert	178.718,75
	= Sachwert	236.958,39
Sachwert gerundet ⁽³⁾		0,00
pro m²		0,00
2. Ermittlung des Ertragswertes		€
Monatsrohertrag fiktiv ⁽⁴⁾		777,00
x 12 Monate		12
= Jahresrohertrag		9.324,00
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten		
> Instandhaltungsaufwand	0,50% vom Neubauwert	1.204,00
> Mietausfallwagnis	1,50%	110,06
berechnet vom Jahresrohertrag inkl. umlagefähige BK		7.337,52
= Jahresreinertrag der Liegenschaft		8.009,94
- Bodenwertverzinsung 2,50%		1.455,99
= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		6.553,95
x Vervielfältiger		28,36
Liegenschaftszinssatz ⁽⁵⁾	2,50%	$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \times q \dots i + 1$ n... Anzahl Jahre RND
Restnutzungsdauer ⁽⁶⁾	50	
= Ertragswert der baulichen Anlagen		185.885,07
+ Bodenwert		58.239,64
Ertragswert gerundet		0,00
pro m²		0,00

Anmerkungen:

- 1 Die Herstellungskosten entsprechen Richtpreisen für Wohnungen mit gehobener Ausführung
- 2 Bodenwert wurde mit Residualwertverfahren ermittelt und entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage.
- 3 Alterswertminderung nach Ross; die Berechnung des Sachwertes dient ausschließlich der Plausibilisierung
- 4 Mietzins hergeleitet siehe Punkt 4.1.
- 5 Der Kapitalisierungs-(Immobilien-)Zinssatz wurde nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Wohnungen in sehr gute Lage i.H.v. 2,5% gewählt; dies auch unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation
- 6 Gebäude wurde 1909 errichtet; fiktive Bestandsdauer ca. 30 Jahre, RND 50 Jahre

Nachdem der vom Ertragswert abgeleitete Verkehrswert nicht den aktuellen Marktverhältnissen entspricht, wird der Verkehrswert über nachstehende Vergleichswerte aus dem Marktgeschehen errechnet:

4.2.1. Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren

Herangezogene Vergleichsobjekte

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden folgende Vergleichsobjekte (Eigentumswohnungen im Erstbezug) herangezogen:

Basisdaten I - Liegenschaftsidentifikation und Flächen							
LNr.	PLZ	Adresse	ONr	Top	GB	Stockwerk	Faktoren NFI (über Niv.)
1	1000	Mustergasse	5	17	01000	3	51,6 m ²
2	1000	Mustergasse	30	3	01000	1	61,3 m ²
3	1000	Mustergasse	48	22	01000	4	81,0 m ²
4	1000	Mustergasse	47	27	01000	4	69,8 m ²
5	1000	Mustergasse	12	4	01000	3	65,0 m ²
6	1000	Mustergasse	4	3	01000	1	77,8 m ²
7	1000	Mustergasse	7	14	01000	2	60,9 m ²

Basisdaten II - Transaktionsdetails und Ausreißerprüfung					
LNr.	Stichtag	Zubehör	KP (gesamt)	VGW (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	19.03.20		100.000 €	1.939 €/m ²	nein
2	12.03.21		100.000 €	1.631 €/m ²	nein
3	02.04.19		100.000 €	1.235 €/m ²	nein
4	08.05.18		100.000 €	1.432 €/m ²	nein
5	15.03.18		100.000 €	1.642 €/m ²	nein
6	02.07.20		100.000 €	1.286 €/m ²	nein
7	29.07.20		100.000 €	1.642 €/m ²	nein

Statist. Auswert. vor Anpassung - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		1.544 €/m ²
Standardabweichung (σ)		235 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		470 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	2.007 €/m ²
	-30%	1.081 €/m ²

Vorgenommene Anpassungen

Die herangezogenen Vergleichsobjekte - wie auch die bewertungsgegenständliche Wohnung - sind in gebrauchtem Zustand mit guter Ausstattung. Die Anpassungen ergeben sich wie folgt:

Anpassungen hinsichtlich wertrelevanter Parameter						
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Lage im Geb.	Ausstatt.	Erhaltungszust.
1	4,00%	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2	1,50%	0,00%	3,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	7,00%	3,00%	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	12,00%	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	4,00%	3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Vergleichswert

Für die ggst. Wohnung ergibt sich der Vergleichswert nach Anpassungen wie folgt:

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	PLZ	Adresse	ONr.	gew. Fläche	VGW (vor Anpassung)	Anpassung gesamt	angepasster VGW	Ausreißer Prüfung II
1	1000	Mustergasse	5	51,6 m ²	1.939 €/m ²	8,00%	2.094 €/m ²	nein
2	1000	Mustergasse	30	61,3 m ²	1.631 €/m ²	4,50%	1.705 €/m ²	nein
3	1000	Mustergasse	48	81,0 m ²	1.235 €/m ²	14,00%	1.407 €/m ²	nein
4	1000	Mustergasse	47	69,8 m ²	1.432 €/m ²	16,00%	1.661 €/m ²	nein
5	1000	Mustergasse	12	65,0 m ²	1.642 €/m ²	12,00%	1.839 €/m ²	nein
6	1000	Mustergasse	4	77,8 m ²	1.286 €/m ²	7,00%	1.376 €/m ²	nein
7	1000	Mustergasse	7	60,9 m ²	1.642 €/m ²	4,00%	1.707 €/m ²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassung - Ausreißerprüfung II		
Mittelwert	1.684 €/m ²	
Standardabweichung (σ)	228 €/m ²	
Standardabweichung (σ) x 2	457 €/m ²	
Konfidenzintervall (max. 30 %)	27%	2.141 €/m ²
	-27%	1.125 €/m ²
Mittelwert nach Ausreißerprüfung		1.684 €/m²

Objekt	Geschoß	gew. Fläche	VGW €/m ²	€ gesamt
Top 12	EG	86,00 m ²	1.684	144.842
Gerundet				145.000

Für die Wohnung **Top 12** ergibt sich bei einer Fläche von **69,12 m²** folgender, aus den Vergleichen **ableiteter Verkehrswert**:

3. Ermittlung des Verkehrswertes			€
Sachwert	0 fach		0,00
+ Ertragswert	0 fach		0,00
+ Vergleichswert	1 fach		0,00
= Zwischenergebnis			0,00
davon 1/1			0,00
= Verkehrswert			0,00
- Abschlag GB-Bereinigung ⁽⁷⁾	0,00%		0,00
+/- Markt Anpassung ⁽⁸⁾	0,00%		0,00
= Verkehrswert			0,00
VERKEHRSWERT gerundet			0
			pro m² Nfl
			0

4.2.2. Wertanpassung

Die bei der Ermittlung des Verkehrswertes vorzunehmende Überprüfung der tatsächlichen Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt, dass der im Vergleichsverfahren ermittelte Wert den Marktverhältnissen entspricht und eine weitere Anpassung daher nicht erforderlich ist.

5. Zusammenfassung

- Liegenschaft: 1000 Wien, Mustergasse 6,
GB 01000 Katastralgemeinde, EZ 546, GST-NR 361;
WE-Anteile B-LNR 1: 1100/25000, Wohnung Top 12
- Größe der Liegenschaft: 460 m²
- Nutzung der Liegenschaft: Wohnhaus
- Nutzung Liegenschaftsanteile: Wohnung
- Nutzfläche: 69,12 m²
- **VERKEHRSWERT Top 12 (ger.): € 000.000,--** (€ 0.000.-/m² Nfl.)

Wien, am 13. Dezember 2021

Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

Gebäudeansicht



Eingangstür



Sprechanlage



Eingangsbereich

