

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der 475/2.623 WE-Anteile
zum Stichtag 12. Oktober 2020

A-2331 Vösendorf,
Ortsstraße 90a

Wohnungen Top 01-06 | Haus 1
KFZ-Abstellplätze 1-8 und 45-48



Erstellt im Auftrag von:

Mag. Dr. Michael Müller
Schloss Leopoldsdorf - Feuerwehrstraße 17,
A-2333 Leopoldsdorf bei Wien

Wien, am 28. Oktober 2020

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



A-2331 Vösendorf, Ortsstraße 90a
Wohnungen Top 01-06 | Haus 1; KFZ-Abstellplätze 1-8 u. 45-48

EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber:

Mag. Dr. Michael Müller
Schloss Leopoldsdorf - Feuerwehrstraße 17
A-2333 Leopoldsdorf bei Wien

Bewertungsgegenstand:

Wohnungen Top 01-06 | Haus 1,
KFZ-Abstellplätze 1-8 u. 45-48

475/2.623 WE-Anteile
an der Liegenschaft

A-2331 Vösendorf, Ortsstraße 90a
EZ 12, GB 16126 Vösendorf, BG Mödling

Zweck der Wertermittlung:

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für Finanzierungszwecke

Stichtag:

12. Oktober 2020 (=Datum der Befundaufnahme)

Besichtigung durch
Fr. Anita Jurisic (Eyemaxx International Holding)
Fr. Sarah Rehrl, MSc MRICS (EHL)

Bewertungsmethodik:

Ertragswertverfahren

Nutzfläche gesamt (gewichtet):

397,09 m²

Anzahl KFZ-Abstellplätze:

12 Stk



A-2331 Vösendorf, Ortsstraße 90a
Wohnungen Top 01-06 | Haus 1; KFZ-Abstellplätze 1-8 u. 45-48

Verkehrswert zum Stichtag:

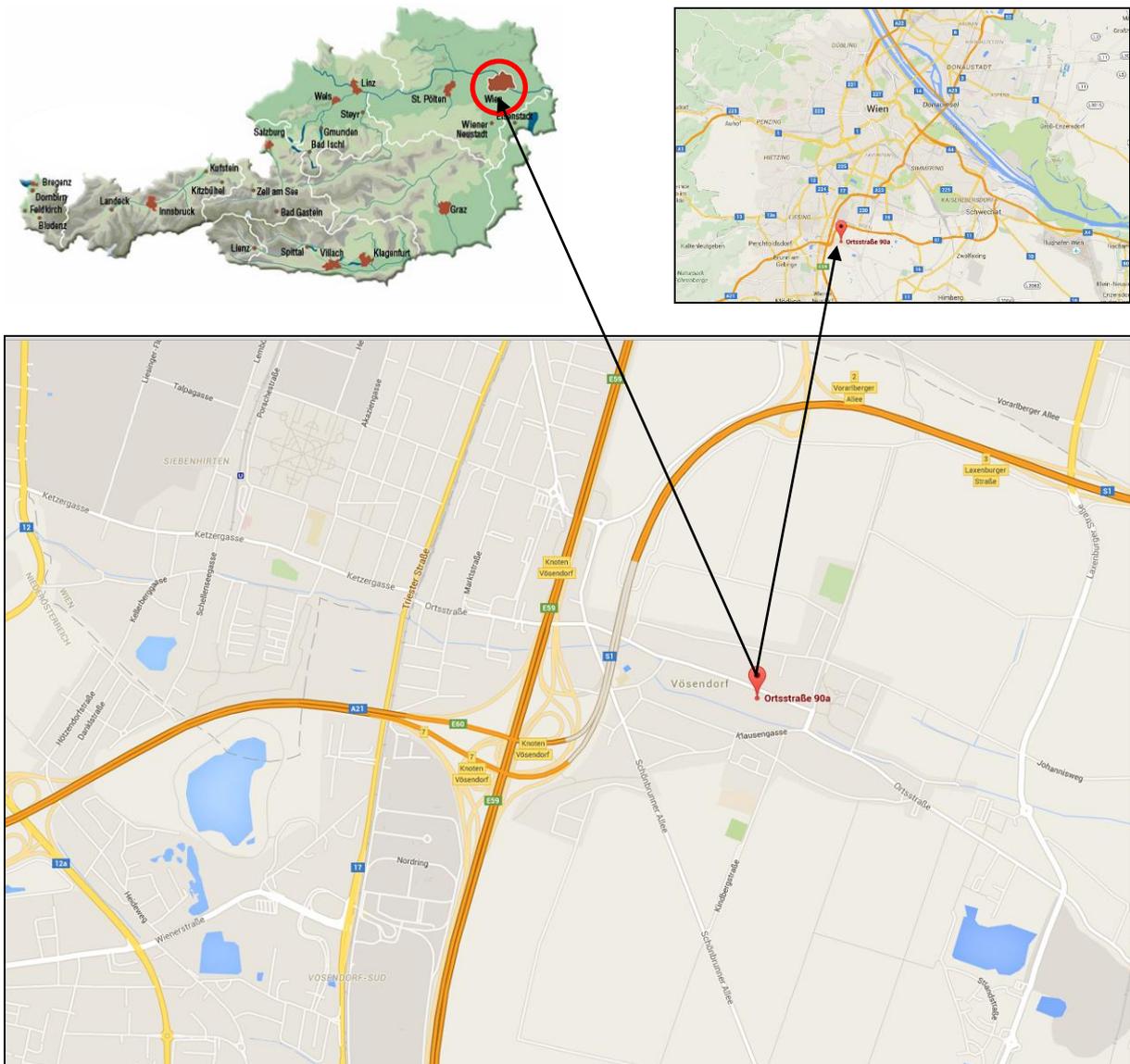
€ 1.759.000

Wir weisen darauf hin, dass in Zeiten der derzeitigen globalen Corona Pandemie unsere Ergebnisse einer „wesentlichen Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation - Global Standards („Red Book“) unterliegen. Es ist somit ein höheres Maß an Vorsicht geboten. Aufgrund des unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfehlen wir eine regelmäßige Überprüfung der Bewertungsergebnisse.

B E F U N D

STANDORT

LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>; Bearbeitung: EHL

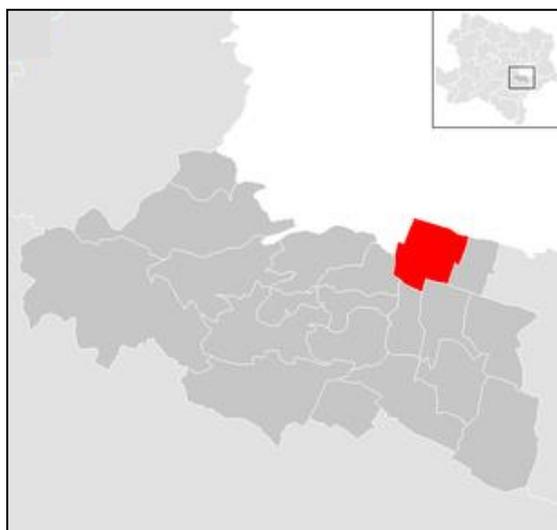
STANDORT

MAKROSTANDORT

Vösendorf ist eine Marktgemeinde mit 7.329 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2020) in Niederösterreich, im Bezirk Mödling. Sie grenzt direkt an die Bundeshauptstadt Wien (westlich an den 23. Wiener Gemeindebezirk, Liesing, nördlich an den 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten).

Vösendorf besteht aus einer Katastralgemeinde. Neben dem eigentlichen Ortsgebiet weist die Statistik Austria die Siedlungen Haidfeld und Tröber-Siedlung sowie die Shopping City Süd auf.

Vösendorf zählt zu den reichsten Gemeinden Österreichs. Der bedeutendste Wirtschaftsfaktor ist die Shopping City Süd, die zum größten Teil auf Vösendorfer Gemeindegebiet liegt. Aber auch entlang der Wiener Neustädter Straße (B 17, örtliche Bezeichnung wie in Wien „Triester Straße“) sind große Einzelhändler mit Niederlassungen präsent.



Quelle: www.wikipedia.org

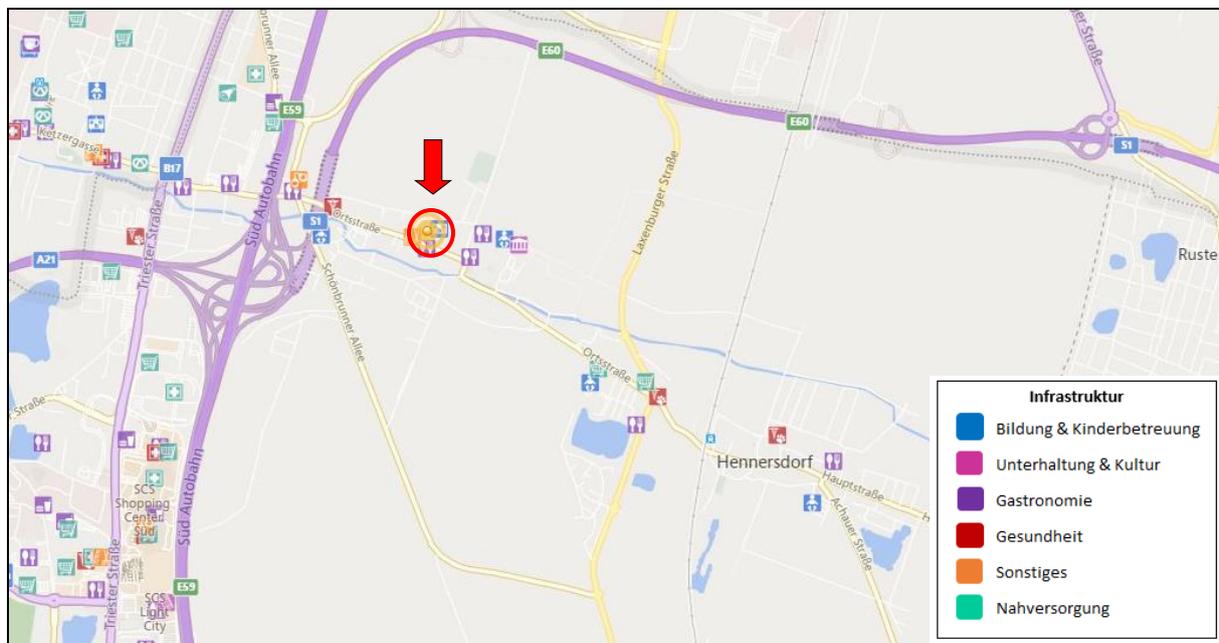
MIKROSTANDORT

Die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile befinden sich in einem Gebäude, welches an der Ortsstraße 90a situiert ist. Die Umgebung ist überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie mehrgeschoßige Wohnbauten bebaut. Es befinden sich einige Heurige und Gasthöfe im Umfeld. Vis-à-vis sind die Volksschule und der Kindergarten sowie diesen vorgelagert die Pfarrkirche gelegen.

INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs (Penny-Supermarkt) befinden sich 1,5 Kilometer entfernt an der Ecke Ortsstraße - Laxenburger Straße. Fußläufig erreichbar sind eine Bank, ein Friseur sowie eine Apotheke. Die Shopping City Süd – eines der größten Einkaufszentren Europas - ist innerhalb von rund neun Fahrminuten erreichbar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft:



Quelle: www.immounited.com; Bearbeitung: EHL

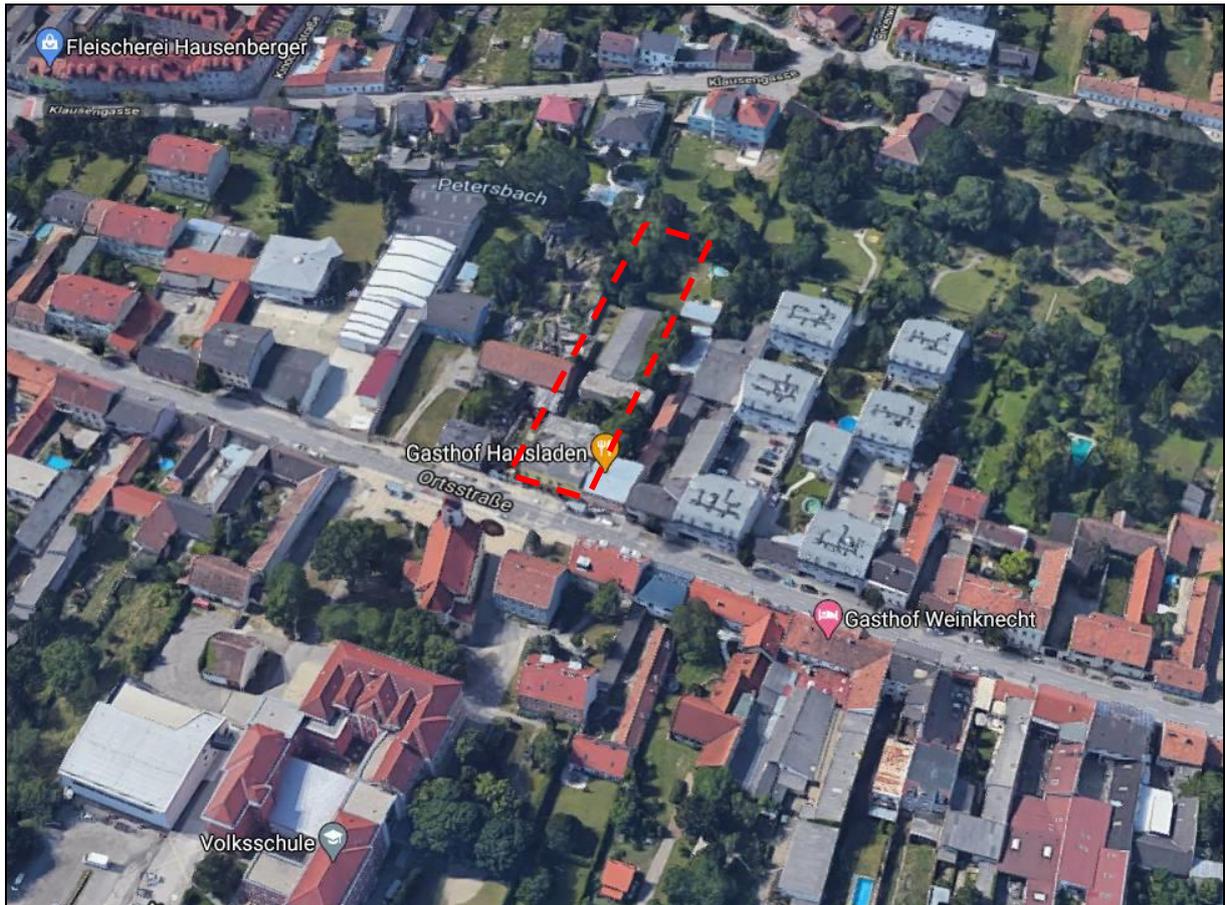
ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

Die Liegenschaft, in dem sich die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile befinden, ist rund 1,5 Kilometer von der Bundesstraße B17 (Triester Straße) entfernt. Der Autobahnknoten Vösendorf kann innerhalb von rund 7 Kilometern mit dem Auto erreicht werden. Der Knoten Vösendorf verbindet die Südautobahn A2 mit der Wiener Außenringautobahn A21. Die Anbindung an die Wiener Außenring Schnellstraße S1 ist über die Auffahrt „Vorarlberger Allee“ innerhalb von drei Minuten gegeben. Der Flughafen Wien Schwechat kann somit, abhängig von der aktuellen Verkehrslage, in rund 20 Minuten erreicht werden. Die Wiener Innenstadt ist über die Südosttangente A23, Auffahrt „Inzersdorf“, in rund 16 Kilometer erreichbar.

ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER VERKEHR

Direkt vor der gegenständlichen Liegenschaft ist die Busstation „Vösendorf Kirche“ der Buslinie 266 situiert. Die Buslinie 266 fährt unter anderem die Stationen „Wien Reumannplatz U1“, „Vösendorf-Siebenhirten U6“, „Mödling Bahnhof“ sowie „Hennersdorf Hauptplatz“, von welchem der Bahnhof Hennersdorf rund 400 m entfernt liegt, an. Die U-Bahn-Station U6 kann somit mit dem Bus innerhalb von rund 10 Minuten erreicht werden.

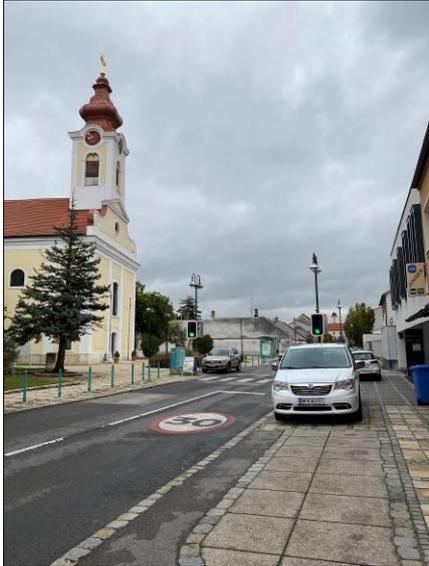
LUFTBILD



Quelle: GoogleMaps; Bearbeitung: EHL

Anmerkung: Auf dem gegenständlichen Luftbild ist der Neubau, in dem sich die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile befinden, noch nicht ersichtlich.

STANDORTUMGEBUNG



Ortsstraße Richtung Osten



Ortsstraße Richtung Westen

GRUNDBUCH

Die Liegenschaft, in der sich die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile befinden, ist eingetragen im Grundbuch der Katastralgemeinde 16126 Vösendorf, des Bezirksgerichtes Mödling und besteht grundbücherlich aus der Einlagezahl EZ 12, bestehend aus dem Grundstück Nr. 463/1, welches laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 2.157 m² aufweist. Das Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen, weshalb das angegebene Flächenausmaß als rechtlich gesichert angesehen werden kann.

Auf der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet. Bewertungsgegenständlich sind insgesamt 475/2.623 WE-Anteile, mit welchem Wohnungseigentum an folgenden Einheiten verbunden ist:

B-LNr.	WE-Anteile	WE-Anteile (gesamt)	Bezeichnung
13	53	2.623	Wohnung 1/01, Garten, Kellerabteil AR 1/01
14	56	2.623	Wohnung 1/02, Kellerabteil AR 1/02
15	55	2.623	Wohnung 1/03, Kellerabteil AR 1/03
16	60	2.623	Wohnung 1/04, Kellerabteil AR 1/04
17	77	2.623	Wohnung 1/05, Kellerabteil AR 1/05
18	78	2.623	Wohnung 1/06, Kellerabteil AR 1/06
19	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 1
20	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 2
21	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 3
22	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 4
23	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 5
24	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 6
25	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 7
26	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 8
27	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 45
28	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 46
29	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 47
30	8	2.623	KFZ-Abstellplatz 48
Gesamt	475	2.623	

Gemäß B-Blatt stehen die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile im Eigentum von Herrn Mag. Dr. Michael Müller, geboren am 04.06.1954.

Im C-Blatt scheint ein Pfandrecht betreffend die WE-Anteile in der Höhe von EUR 1.200.00,-- für die Oberbank AG (FN 79063w) auf.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Nachfolgend ist dem Gutachten ein auf den Eigentümer eingeschränkter Grundbuchauszug vom 16. Oktober 2020 angeschlossen. Die gegenständlichen Anteile sind rot markiert.



KATASTRALGEMEINDE 16126 Vösendorf **EINLAGEZAHL 12**
 BEZIRKSGERICHT Mödling

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: **Müller*** ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 4132/2020
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 6496/2020
 Plombe 6764/2020
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
463/1	G	GST-Fläche	* 2157	
		Bauf.(10)	339	
		Gärten(10)	1818	Ortsstraße 90a

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 5 f gelöscht
 ***** B *****
 13 ANTEIL: 53/2623
 Mag. Dr. Michael Müller
 GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
 Leopoldsdorf bei Wien 2333
 a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
 b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **Wohnung 1/01, Garten,
 Kellerabteil AR 1/01**
 14 ANTEIL: 56/2623
 Mag. Dr. Michael Müller
 GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
 Leopoldsdorf bei Wien 2333
 a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
 b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **Wohnung 1/02,
 Kellerabteil AR 1/02**



- 15 ANTEIL: 55/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **Wohnung 1/03,**
Kellerabteil AR 1/03
- 16 ANTEIL: 60/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum **an Wohnung 1/04,**
Kellerabteil AR 1/04
- 17 ANTEIL: 77/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum **an Wohnung 1/05,**
Kellerabteil AR 1/05
- 18 ANTEIL: 78/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **Wohnung 1/06,**
Kellerabteil AR 1/06
- 19 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 1**
- 20 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 2**
- 21 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 3**



- 22 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 4**
- 23 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-01-03,
Kaufvertrag 2018-10-23 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 5**
- 24 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-01-03,
Kaufvertrag 2018-10-23 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 6**
- 25 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 7**
- 26 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 8**
- 27 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 45**
- 28 ANTEIL: 8/2623
Mag. Dr. Michael Müller
GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333
a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht
b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 46**



29 ANTEIL: 8/2623

Mag. Dr. Michael Müller

GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333

a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht

b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 47**

30 ANTEIL: 8/2623

Mag. Dr. Michael Müller

GEB: 1954-06-04 ADR: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17,
Leopoldsdorf bei Wien 2333

a 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Kaufvertrag 2018-10-23, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2019-01-03 Eigentumsrecht

b 8848/2019 IM RANG 1890/2019 Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz 48**

***** C *****

47 auf Anteil B-LNR 13 bis 30

a 8850/2019 Pfandbestellungsurkunde 2018-09-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.200.000,--

für Oberbank AG (FN 79063w)

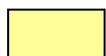
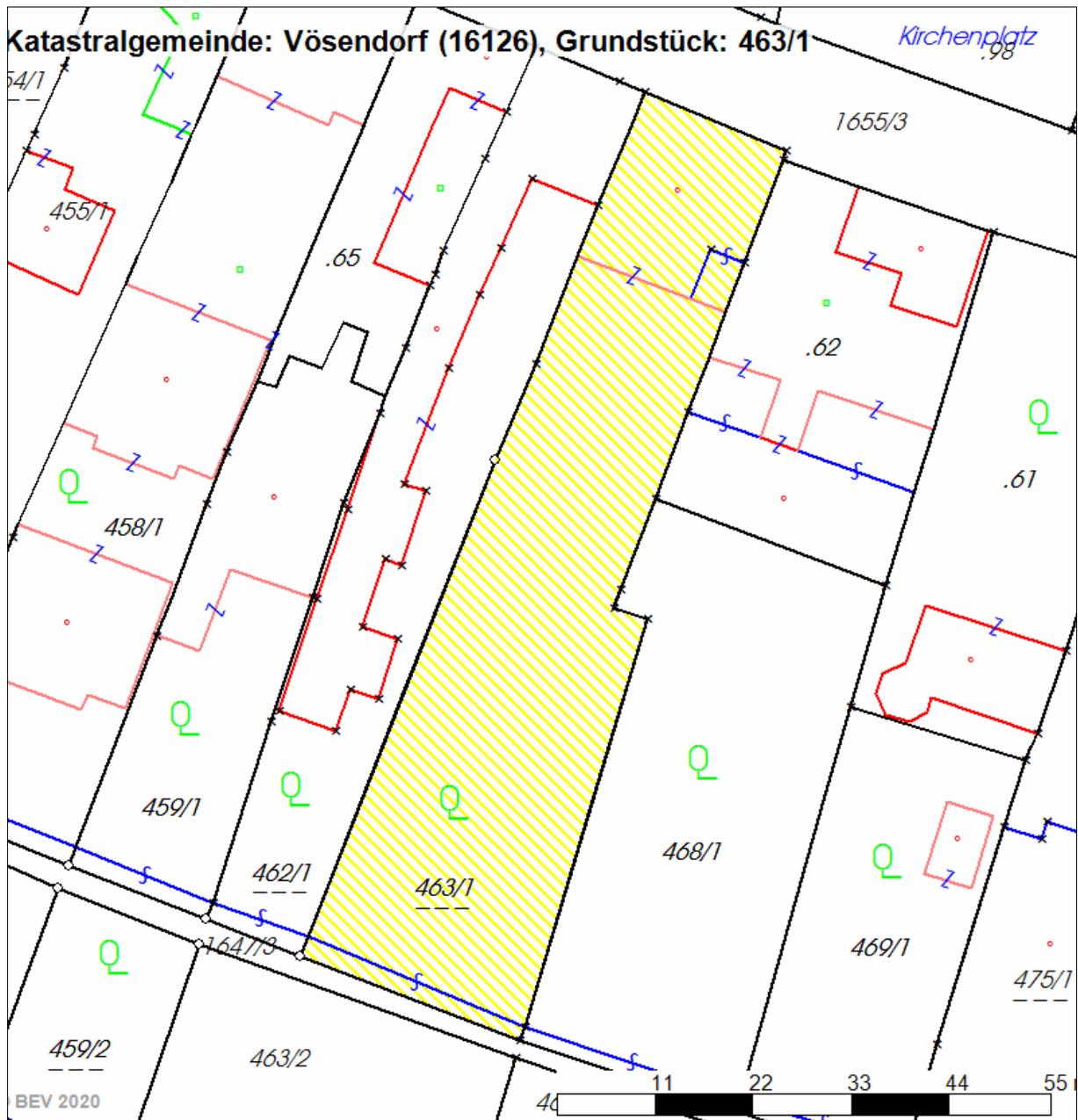
b 8850/2019 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 16.10.2020 10:20:01

DIGITALE KATASTERMAPPE

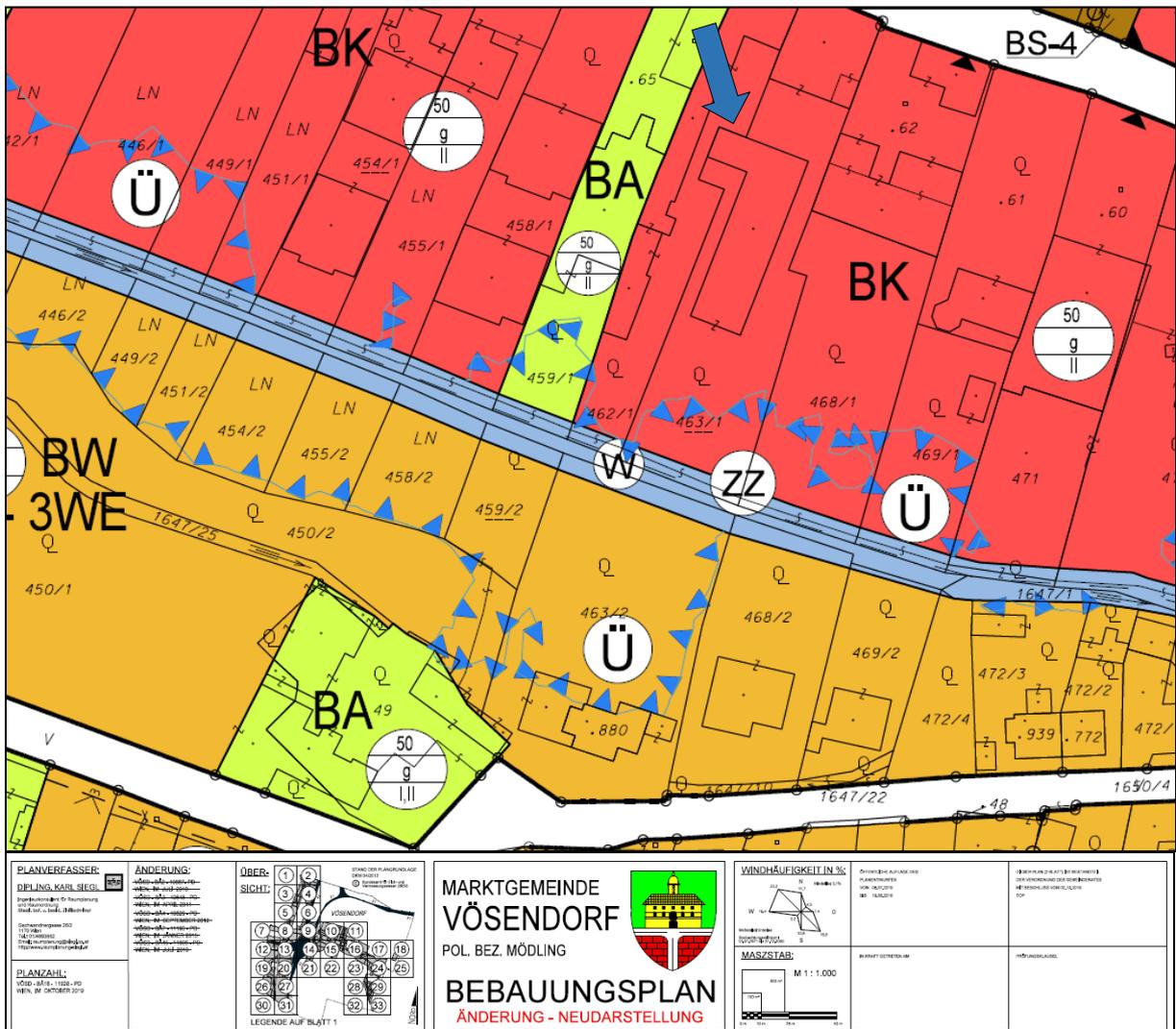


Gst.-Nr.: 463/1, EZ 12, KG 16126 Vösendorf

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebungen bei der Marktgemeinde Vösendorf weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

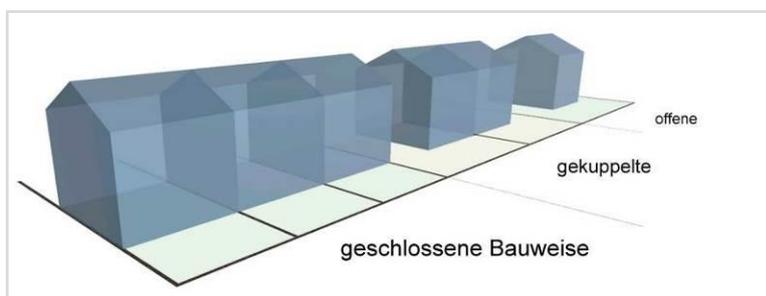
BK	Bauland Kerngebiet
50 %	max. Bebaubarkeit 50 %
g	geschlossene Bauweise
II	Bauklasse II (5 m bis 8 m)



Quelle: <http://www.voesendorf.gv.at/Buergerservice/Bebauungsplan>; Bearbeitung: EHL

BAUWEISEN

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:



BAUKLASSEN

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

- Bauklasse I bis 5 m
- Bauklasse II über 5 m bis 8 m
- Bauklasse III über 8 m bis 11 m
- Bauklasse IV über 11 m bis 14 m
- Bauklasse V über 14 m bis 17 m
- Bauklasse VI über 17 m bis 20 m
- Bauklasse VII über 20 m bis 23 m
- Bauklasse VIII über 23 m bis 25 m
- Bauklasse IX (Hochhaus) über 25 m

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Liegenschaft baubehördlich genehmigt ist, rechtmäßig genutzt werden kann und im Einklang mit den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt wurde.

Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATIONEN

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechende negative Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas ist dem Gutachten in der Folge angeschlossen.

Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Das Grundstück 463/1 in Vösendorf (16126) ist
Information: derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder
Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

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

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

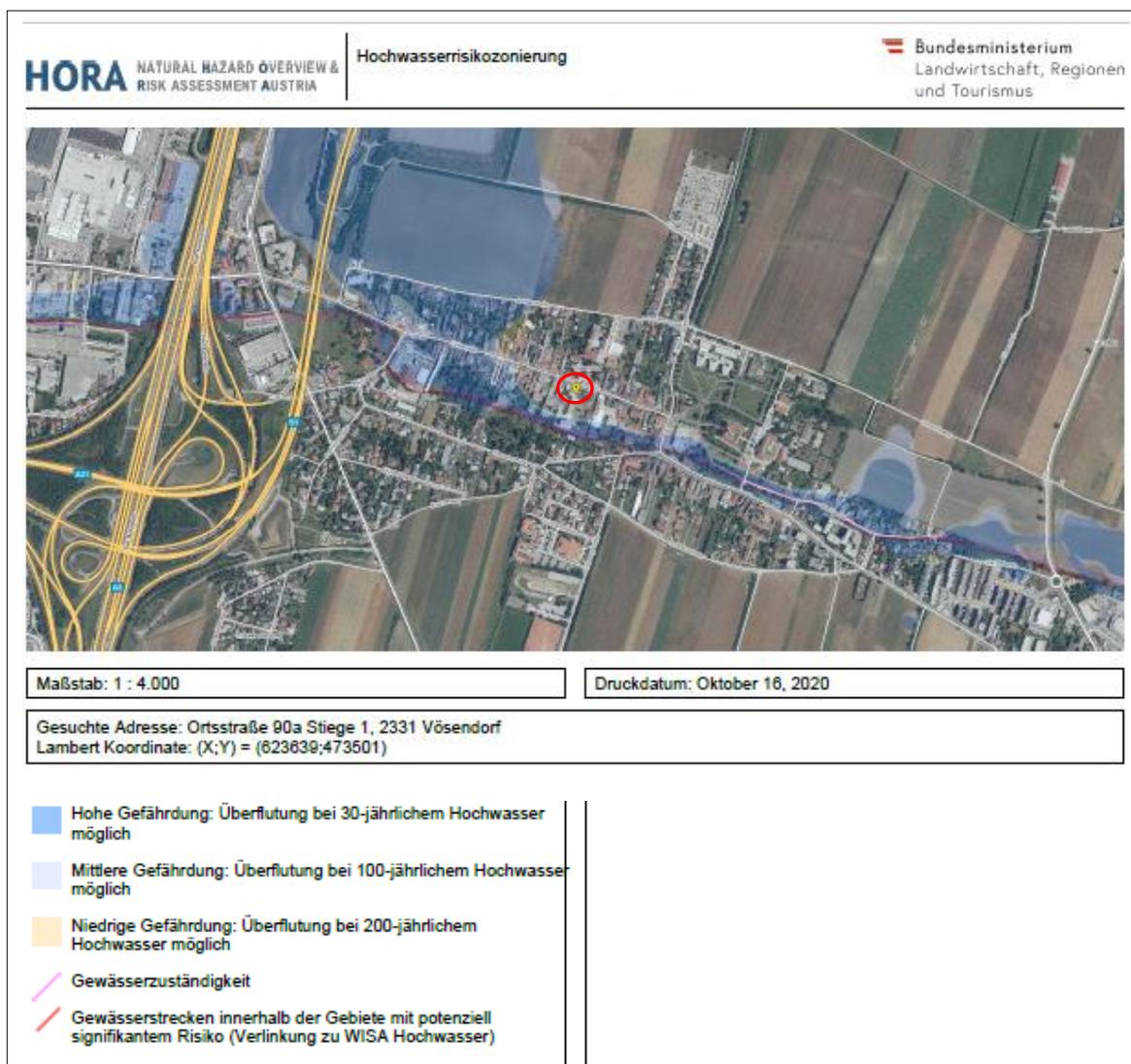
Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt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

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

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

HOCHWASSER

Die Liegenschaft grenzt laut eHORA-Abfrage an ein Hochwasserrisikogebiet, allerdings scheint für die gegenständliche Liegenschaft selbst keine Gefährdung auf.



Quelle: <https://www.hora.gv.at>; Bearbeitung EHL

OBJEKTBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Die Liegenschaft, in der sich die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile befinden, wurde im Jahre 2019 fertiggestellt und gliedert sich in insgesamt drei Stiegen. Die Wohnhausanlage weist insgesamt 24 Wohneinheiten und 48 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage auf. Die Stiegen sind jeweils in ein Keller-, ein Erd-, Ober- sowie Dachgeschoß gegliedert.

Die Stiege 1 befindet sich direkt an der Ortsstraße, die Stiege 2 und 3 sind nacheinander Richtung Süden angeordnet.

Sämtliche Wohneinheiten verfügen über Eigengärten, Balkone oder Loggien. Jeder Wohneinheit ist darüber hinaus ein Einlagerungsraum im Kellergeschoß zugeordnet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Ortsstraße aus. Jede Stiege weist einen Aufzug (BJ 2019, Marke: Nibra, 630 kg/8 Personen), welcher alle Geschoße anfährt, auf.



GEGENSTÄNDLICHE WE-ANTEILE

Bei den gegenständlichen Wohnungseigentumsanteilen handelt es sich um insgesamt sechs Wohnungen und 12 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage. Die Tiefgarage befindet sich im Kellergeschoß und ist einerseits über das allgemeine Stiegenhaus sowie andererseits über den Aufzug erreichbar. Sämtliche Wohnungen Top 01-06 sind in der Stiege 1 untergebracht. Die Wohnung Top 01 befindet sich im Erdgeschoß, und weist eine Wohnnutzfläche von rund 46 m² sowie einen nach Süden hin ausgerichteten, rund 17 m² großen Garten auf. Die Wohnungen Top 02-04 sind im 1. Obergeschoß untergebracht und weisen Wohnnutzflächen zwischen rund 50 m² und 55 m² auf. Die Wohnungen Top 02 und 04 verfügen darüber hinaus über eine rund 8 m² große Loggia, die Wohnung Top 03 ist mit einem rund 15 m² großen Balkon ausgestattet. Die beiden Dachgeschoßwohnungen Top 05 und 06 weisen jeweils eine Wohnnutzfläche von rund 80 m² sowie 8 m² große Terrasse auf. Sämtliche Wohnungen sind mit einer Küche (Herd, Ceranplatte, Abzugshaube sowie Kühlschrank und Geschirrspüler) ausgestattet.

Die Wohnungen weisen - in Abhängigkeit der Wohnungsgröße - ein bis zwei Schlafzimmer, einen Vorraum, ein WC, einen Abstellraum, eine Wohnküche sowie ein Badezimmer auf.

Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkett belegt und in den Sanitärräumen bzw. im Abstellraum mit Fliesen ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster, die zum Teil mit elektrischen Außenrollos versehen sind.



Die gegenständlichen Wohnungen werden mittels einer Fußbodenheizung (Gas) beheizt.

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas, Kanal, Strom und Telefon sind vorhanden.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes kann aufgrund des äußeren Augenscheins anlässlich der Besichtigung sowie der erst kürzlich erfolgten Fertigstellung im Jahr 2019 insgesamt als sehr gut bzw. neuwertig bezeichnet werden.

Im Rahmen der Besichtigung konnte lediglich die leerstehende Wohnung Top 05 begangen werden. Alle anderen Einheiten sind zum Bewertungsstichtag vermietet. Die Wohnung Top 05 weist einen sehr guten Bau- und Erhaltungszustand auf. Wir gehen davon aus, dass sämtliche Wohnungen – unter Berücksichtigung der Fertigstellung im Jahr 2019 - denselben Zustand aufweisen.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Wir halten ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme jedoch nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein bautechnisches Gutachten nicht Inhalt dieser Verkehrswertermittlung ist.

BETRIEBSKOSTEN

Gemäß übermittelter Topographie vom September 2020 belaufen sich die durchschnittlichen Betriebskosten auf netto € 1,97 /m² Wohnnutzfläche und liegen somit in der üblichen Bandbreite.

NUTZFLÄCHE

Gemäß der Nutzflächenaufstellung vom 12.09.2019, erstellt vom Architekt Dipl.Ing. Rudolf Kiener beträgt die gewichtete Nutzfläche der gegenständlichen Wohneinheiten insgesamt 397,09 m², wobei die Loggien von uns mit 100 %, die Balkone und Terrassen mit 25 % sowie der Garten mit 5 % gewichtet wurden. Demnach weisen die jeweiligen Einheiten folgende Nutzflächen auf:

Top	Geschoß	Nutzfläche	Loggia	Garten	Terrasse/ Balkon	Nutzfläche gewichtet
Wohnung Top 1	EG	45,94 m ²		26,62 m ²	16,70 m ²	51,45 m ²
Wohnung Top 2	1. OG	54,13 m ²	8,21 m ²			62,34 m ²
Wohnung Top 3	1. OG	50,27 m ²			14,57 m ²	53,91 m ²
Wohnung Top 4	1. OG	55,23 m ²	8,44 m ²			63,67 m ²
Wohnung Top 5	DG	80,14 m ²			8,21 m ²	82,19 m ²
Wohnung Top 6	DG	81,42 m ²			8,44 m ²	83,53 m ²
Summe		367,13 m²			47,92 m²	397,09 m²

Bewertungsgegenständlich sind darüber hinaus insgesamt 12 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage.

Das Flächenausmaß wurde auf Plausibilität überprüft. Eine Gewähr für die Exakte Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Eigene Ausmessungen vor Ort wurden nicht vorgenommen und waren auch nicht beauftragt.



TOPOGRAPHIE

In der Folge ist dem Gutachten der von Seiten des Auftraggebers übermittelte Topographiebericht angeschlossen. Aus der Aufstellung ist ersichtlich, dass per September 2020 Die Wohneinheit Top 05 sowie insgesamt sieben KFZ-Abstellplätze leer stehen. Die übrigen Wohnungen sind befristet vermietet.

Objektübersicht																
Liegenschaft: Wien - 2331 Vösendorf - Ortsstrasse 90a (Nutzung: Wohnung)																
Periode: 09/2020		Eigentümer: Dr. Michael Müller				Hausverwaltung:						Hausverwalter:				
Vorperiode:		Beteiligung: 100%														
Top	Mieter/Nutzer	Branche	Kat.	Nutz.	Ebene	Fläche gesamt	Fläche belegt	Fläche leer	Nutzwert	Typ	Miete/m ² netto Soll	Miete/m ² netto Ist	Miete/Monat netto Soll	Miete/Monat netto Ist	BK/Monat	BK/m ²
1			A	Wohnung	EG	46 m ²	46 m ²	0 m ²	0		€ 10,74	€ 10,74	€ 492,61	€ 492,61	€ 96,33	€ 2,10
2			A	Wohnung	1	54 m ²	54 m ²	0 m ²	0		€ 9,68	€ 9,68	€ 523,67	€ 523,67	€ 104,73	€ 1,94
3			A	Wohnung	1	50 m ²	50 m ²	0 m ²	0		€ 11,44	€ 11,44	€ 577,55	€ 577,55	€ 103,96	€ 2,06
4			A	Wohnung	1	56 m ²	56 m ²	0 m ²	0		€ 9,43	€ 9,43	€ 523,67	€ 523,67	€ 104,73	€ 1,89
5	Leerstehung		A	Wohnung	DG	80 m ²	0 m ²	80 m ²	0		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6			A	Wohnung	DG	82 m ²	82 m ²	0 m ²	0		€ 9,46	€ 9,46	€ 773,55	€ 773,55	€ 154,71	€ 1,89
1			PKW	Garage		12 m ²	12 m ²	0 m ²	0				€ 50,00	€ 50,00		
2	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	0 m ²	12 m ²	0				€ 50,00	€ 0,00		
3			PKW	Garage		12 m ²	12 m ²	0 m ²	0				€ 50,00	€ 50,00		
4	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	0 m ²	12 m ²	0				€ 50,00	€ 0,00		
5			PKW	Garage		12 m ²	12 m ²	0 m ²	0				€ 50,00	€ 50,00		
6	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	0 m ²	12 m ²	0				€ 50,00	€ 0,00		
7	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	0 m ²	12 m ²	0				€ 50,00	€ 0,00		
8	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	0 m ²	12 m ²	0				€ 50,00	€ 0,00		
45			PKW	Garage		12 m ²	12 m ²	0 m ²	0				€ 50,00	€ 50,00		
46	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	0 m ²	12 m ²	0				€ 50,00	€ 0,00		
47	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	0 m ²	12 m ²	0				€ 50,00	€ 0,00		
48	Leerstehung		PKW	Garage		12 m ²	12 m ²	0 m ²	0				€ 50,00	€ 50,00		
Gesamtergebnis						512 m ²	348 m ²	164 m ²	0				€ 3.491,05	€ 3.141,05	€ 564,46	

Flächenaufstellung				
Nutzung	Anzahl	Fläche (m ²)		
		Gesamt	Belegt	Frei
Wohnung	6	368 m ²	288 m ²	80 m ²
Geschäft	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Büro	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Produktion	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Lager	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Sonstiges	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Logistik	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Summe	6	368 m²	288 m²	80 m²

Stellplatzaufstellung				
Art	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	
			belegt	frei
PKW	0	0 m ²	0	0
Garage	12	144 m ²	5	7
Stapelparkplatz	0	0 m ²	0	0
Summe:	12	144 m²	5	7

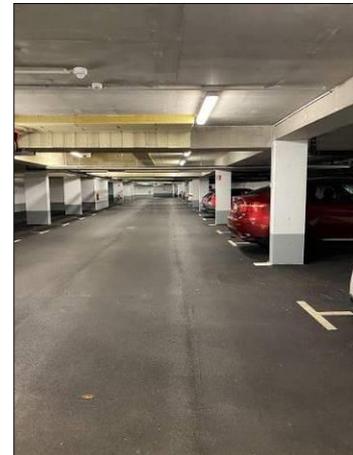
Mietenaufstellung					
Miete/m ² netto	Miete/Monat netto		BK pro Monat	BK/m ²	
	Soll	Ist			
€ 7,86	€ 10,05	€ 2.891,05	€ 2.891,05	€ 564,46	€ 1,53
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 7,86	€ 10,05	€ 2.891,05	€ 2.891,05	€ 564,46	€ 1,53

Mietenaufstellung					
Miete/Platz netto	Miete/Monat netto		BK/Monat	BK/SP	
	Soll	Ist			
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 50,00	€ 50,00	€ 600,00	€ 250,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 50,00	€ 50,00	€ 600,00	€ 250,00	€ 0,00	€ 0,00

Quelle: Auftraggeber; Bearbeitung: EHL

FOTODOKUMENTATION

HAUS 1 – ALLGEMEINE TEILE



WOHNUNG TOP 05



WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung der gegenständlichen 475/2.623 WE-Anteile der Liegenschaft wie folgt:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 12. Oktober 2020
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im gegenständlichen Fall ziehen wir das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes heran. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Liegenschaften in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen bzw. erzielbaren Ertrag einer Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht.

Das Ertragswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

§ 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 Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis 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.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermierterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie einem Abschlag für Leerstellungsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist hierbei wie folgt:

Rohertrag der Liegenschaft (Mietträge und dergl.)
- Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Mietausfallswagnis, etc.)
= Reinertrag der Liegenschaft
x Vervielfältiger
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+/- sonstige Zu- und Abschläge
= Verkehrswert des Geschäftslokales

Aufgrund der langen Restnutzungsdauer wird im gegenständlichen Fall im Ertragswertverfahren von einer Trennung von Grund und Gebäude abgesehen.



Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

BEWERTUNGSANSÄTZE

ROHERTRAG

Der Rohertrag der Liegenschaft ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen, welche über die Restnutzungsdauer als konstant angenommen werden. Sollten sich die Marktverhältnisse ändern, so wäre eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

Im gegenständlichen Fall belaufen sich die derzeitigen Mieteinnahmen der Wohnungen auf einen durchschnittlichen Betrag von monatlich netto € 9,18/m² gewichtete Nutzfläche bzw. auf netto € 10,07/m² reine Wohnnutzfläche.

Top	Geschoß	Nutzfläche	Loggia	Garten	Terrasse/ Balkon	Nutzfläche gewichtet	Miete/m ²	Miete p.m.
Wohnung Top 1	EG	45,94 m ²		26,62 m ²	16,70 m ²	51,45 m ²	€ 9,58/m ²	€ 492,61
Wohnung Top 2	1. OG	54,13 m ²	8,21 m ²			62,34 m ²	€ 8,40/m ²	€ 523,67
Wohnung Top 3	1. OG	50,27 m ²			14,57 m ²	53,91 m ²	€ 10,71/m ²	€ 577,55
Wohnung Top 4	1. OG	55,23 m ²	8,44 m ²			63,67 m ²	€ 8,22/m ²	€ 523,67
Wohnung Top 6	DG	81,42 m ²			8,44 m ²	83,53 m ²	€ 9,26/m ²	€ 773,55
Summe		286,99 m²			39,71 m²	314,90 m²	€ 9,18/m²	€ 2.891,05

Die PKW-Stellplätze sind derzeit um durchschnittlich netto € 50,00/Stk. vermietet.

Für die leerstehende Wohneinheit Top 05 berücksichtigen wir eine fiktive Miete von monatlich netto € 10,00/m² gewichtete Nutzfläche. Für die leerstehenden KFZ-Abstellplätze setzen wir eine fiktive Miete von netto € 50,00 pro Stück pro Monat an.

Diese Mieterträge sind aufgrund der Lage des Objektes, der Ausstattung, der aktuellen Marktsituation sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen nachhaltig erzielbar.

Die Einnahmen verstehen sich exklusive Bewirtschaftungskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer.



BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Immobilie entstehen und nicht auf die Mieter überwält werden können. Dazu zählen die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen und für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung wird für Instandhaltungskosten ein Betrag von € 10,00/m² für die Wohnflächen sowie € 60,00/Stellplatz jährlich angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Mietrückstände entsteht, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab. Im gegenständlichen Fall berücksichtigen wir ein Mietausfallwagnis von 4,00 % für die Wohnflächen sowie die Stellplätze.

Zu den nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten zählen jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Vermieter, respektive Eigentümer der Liegenschaft zu tragen sind. Für **nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten** werden 1,00 % der jährlichen Mieteinnahmen berücksichtigt.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und
- andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile setzen wir somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, unserer Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte, sowie vorliegender Vergleichstransaktionen einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,00 % an.

Zur Plausibilisierung dieses Zinssatzes verweisen wir auf die aktuellen Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	5,0 – 9,0 %	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

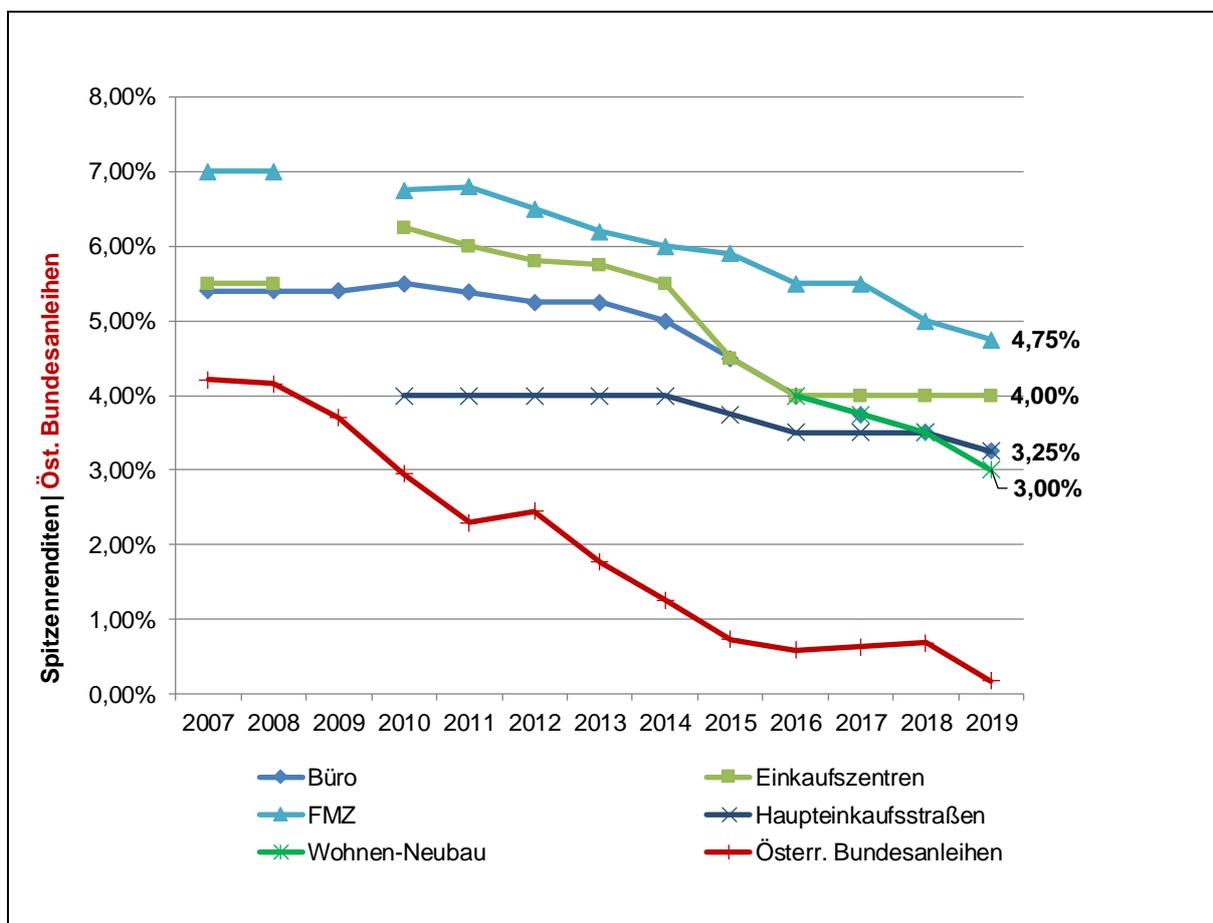
Quelle: Sachverständige, Heft 2/2020

Der Liegenschaftszinssatz stellt eine wesentliche Kenngröße im Ertragswertverfahren dar. Die aus dem Bewertungsergebnis resultierende Brutto-Anfangsrendite ist jedoch die zumeist am Markt verfügbare Kennzahl.

Wir stellen daher nachstehend als weitere Referenz die langjährige Entwicklung der Spitzenrenditen ab dem Jahr 2007 auf Basis unserer EHL Marktberichte in den Assetklassen Büro, Handel (Haupteinkaufsstraßen, Einkaufszentren, Fachmarktzentren) und Wohnen-Neubau ab 2007 sowie der Emissionsrenditen österreichischer Bundesanleihen (Quelle: OeNB) dar.

Brutto-Spitzenrenditen für...	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Büro	5,40%	5,40%	5,40%	5,50%	5,38%	5,25%	5,25%	5,00%	4,50%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%
Einkaufszentren	5,50%	5,50%		6,25%	6,00%	5,80%	5,75%	5,50%	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
FMZ	7,00%	7,00%		6,75%	6,80%	6,50%	6,20%	6,00%	5,90%	5,50%	5,50%	5,00%	4,75%
Haupteinkaufsstraßen				4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	3,50%	3,50%	3,50%	3,25%
Wohnen-Neubau										4,00%	3,75%	3,50%	3,00%
Österr. Bundesanleihen	4,21%	4,16%	3,70%	2,95%	2,30%	2,45%	1,77%	1,26%	0,73%	0,59%	0,63%	0,69%	0,18%

Quelle: Marktberichte EHL, OeNB



Quelle: Marktberichte EHL, OeNB

RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Im gegenständlichen Fall gehen wir von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus. Ausgehend von der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 2019 ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 79 Jahren.

VERVIELFÄLTIGER

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert.



A-2331 Vösendorf, Ortsstraße 90a
Wohnungen Top 01-06 | Haus 1; KFZ-Abstellplätze 1-8 u. 45-48

SONSTIGE ZU-/ABSCHLÄGE

Zu- oder Abschläge aufgrund sonstiger wertbeeinflussender Umstände oder zur Anpassung an den Verkehrswert werden im gegenständlichen Fall nicht vorgenommen. Die ermittelten Ertragswerte entsprechen somit dem Verkehrswert.



A-2331 Vösendorf, Ortsstraße 90a
Wohnungen Top 01-06 | Haus 1; KFZ-Abstellplätze 1-8 u. 45-48

ERTRAGSWERTVERFAHREN

EINNAHMEN derzeit	Nutzfläche gewichtet/Stk.	Miete p.m.	Miete p.m./m ² /Stk.	Miete p.a.
Wohnen Haus 1	314,90 m ²	€ 2.891,05	€ 9,18/m ²	€ 34.693
KFZ-Abstellplätze	5 Stk	€ 250,00	€ 50,00/Stk	€ 3.000
Summe	314,90 m ²	€ 3.141,05		€ 37.693

EINNAHMEN fiktiv	Nutzfläche gewichtet/Stk.	(fiktive) Miete p.m.	(fiktive) Miete p.m./m ² /Stk.	(fiktive) Miete p.a.
Wohnen Top 5 Haus 1	82,19 m ²	€ 821,93	€ 10,00/m ²	€ 9.863
KFZ-Abstellplätze	7 Stk	€ 350,00	€ 50,00/Stk	€ 4.200
Summe	82,19 m ²	€ 1.171,93		€ 14.063

JAHRESROHERTRAG DER LIEGENSCHAFT	397,09 m ²		€ 51.756
Instandhaltungskosten	€ 10,00 je m ² Fläche		-€ 3.971
Instandhaltungskosten	€ 60,00 je Stellplatz		-€ 720
nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten	1,00% der Mieteinnahmen		-€ 518
Mietausfallswagnis	4,00% der Mieteinnahmen		-€ 2.070
JAHRESREINERTRAG DER LIEGENSCHAFT			€ 44.477

Restnutzungsdauer	79 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,00%
Vervielfältiger	39,5394

Jahresreinertrag x Vervielfältiger (Ertragswert der baulichen Anlagen)	€ 1.758.594
--	-------------

ERTRAGSWERT gerundet € 1.759.000

Rendite vom Rohertrag	2,9%
Ertragswert/m ²	€ 4.430/m ²

GUTACHTEN

Der Verkehrswert der
475/2.623 WE-Anteile
verbunden mit Wohnungseigentum
an den Wohnungen Top 01-06 | Haus 1 und
den KFZ-Abstellplätzen 1-8 u. 45-48

der Liegenschaft

A-2331 Vösendorf, Ortsstraße 90a

inneliegend in EZ 12, Katastralgemeinde 16126 Vösendorf, Bezirksgericht Mödling

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der vom Auftraggeber
übermittelten Unterlagen und Informationen sowie der Lage am Realitätenmarkt
zum Stichtag wie folgt festgelegt:

€ 1.759.000

(in Worten: Euro Einemillionsiebenhundertneunundfünfzigtausend)



.....
Mag. Astrid Grantner, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien



.....
Wolfgang Wagner MRICS
GESCHÄFTSFÜHRER
Allg. beeideter und gerichtlich zert.
Sachverständiger für Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass in Zeiten der derzeitigen globalen Corona Pandemie unsere Ergebnisse einer „wesentlichen Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation - Global Standards („Red Book“) unterliegen. Es ist somit ein höheres Maß an Vorsicht geboten. Aufgrund des unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfehlen wir eine regelmäßige Überprüfung der Bewertungsergebnisse.

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

- Dieses Gutachten gründet auf die vom Auftraggeber bzw. den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behalten wir uns die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Bodengutachten wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich des Verdachtsflächenkatasters wurde vorgenommen.
- Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.
- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichtes der Liegenschaft war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich wurde eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die uns gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzungen der einzelnen Bauwerke hat nicht stattgefunden. Es wird daher vorausgesetzt, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden.
- Eventuell vorhandenes Inventar und Einrichtungsgegenstände, sowie spezielle Ausstattungsmerkmale wurden nicht berücksichtigt.
- Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Versorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802-1: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behalten wir uns vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes konnte noch nicht vorgelegt werden. Es wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Alle im Bewertungsverfahren angegebenen monetären Größen verstehen sich ohne Umsatzsteuer. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich der internen Verwendung durch den Auftraggeber und ist nicht zur Weitergabe an Dritte vorgesehen. Die gänzliche oder teilweise Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH.
- Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund, haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Sämtliche Tätigkeiten und Ergebnisse betreffend die immobilienwirtschaftlichen Beratungs-, und Bewertungsdienstleistungen und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten gilt das sachlich und örtlich zuständige Gericht in Wien als vereinbart.
- Die gefertigten Sachverständigen erklären ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachter gem. Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10, objektiv und unparteiisch erstellt haben.
- Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die wir vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten haben und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten, werden vertraulich behandelt

Es gelten die AGB der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Austrian Standards Institute: ÖNORMEN**
B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (3. akt. u. erw. Auflage, 2014)
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Prodinge/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)

FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO): Immobilien Preisspiegel

Faudon/Malai/Trenner: Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Zeitschrift „Sachverständige“

Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)

Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)

Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

Stabentheiner: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung