

Verkehrswertgutachten für gerichtliche Zwangsversteigerungsverfahren von Immobilien im Realitätscheck

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Markus Reithofer MSc

Mag. Arndt Blaschka

00914565

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. ARNDT BLASCHKA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "VERKEHRSWERTGUTACHTEN FÜR GERICHTLICHE ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN VON IMMOBILIEN IM REALITÄTSCHECK", 86 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 22.06.2020

Unterschrift

Kurzfassung

Liegenschaften und Liegenschaftsanteile stellen oft erhebliche Vermögenswerte dar. Mit dieser Eigenschaft eignen sie sich vortrefflich als Sicherheiten für Gläubiger beziehungsweise als Objekte, aus welchen der Gläubiger Befriedigung erlangen kann. In dieser Arbeit soll das gesetzlich geregelte Zwangsversteigerungsverfahren für Immobilien und insbesondere die dafür erstellten Verkehrswertgutachten der Realität gegenübergestellt werden. Dafür wurde eine erhebliche Menge an Zwangsversteigerungsgutachten aufgebracht, gefiltert und eine abgegrenzte Teilmenge davon im Detail analysiert. Der erste Teil der Arbeit beschäftigt sich mit dem üblichen Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens mit hauptsächlichem Fokus auf die zeitliche Abfolge. Der zweite Teil zeigt verschiedenste Beobachtungen auf, die im Zuge der Analyse der Zwangsversteigerungsgutachten gemacht wurden und stellt diese den gesetzlichen Vorgaben oder Stimmen in der Lehre gegenüber. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Analyse der Abweichungen zwischen den in Zwangsversteigerungsgutachten ermittelten Verkehrswerten und den in Zwangsversteigerungen erzielten Meistboten. In weitere Folge wird versucht, für die Höhe der Abweichung Erklärungen zu finden. Dabei spielt auch der im ersten Teil der Arbeit erörterte übliche Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens eine erhebliche Rolle, da ein nicht unerheblicher Teil der Abweichung zwischen dem ermittelten Verkehrswert und dem erzielten Meistbot auf die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens zurückgeführt werden kann. In Anbetracht der aktuellen Coronakrise erfolgt am Ende der Arbeit ein Versuch, auf Basis der analysierten Daten und durch Parallelenziehen mit der Zins- und Arbeitslosenzahlenentwicklung, eine Prognose für die Auswirkungen dieser Krise auf die Zahl der Zwangsversteigerungen abzugeben.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1.	Motivation	1
1.2.	Forschungsfragen und Zielsetzung.....	1
1.3.	Aufbau und Struktur	3
2.	Methodik und Herausforderungen	6
3.	Das Zwangsversteigerungsverfahren für Immobilien.....	9
3.1.	Einleitung	9
3.2.	Zwangsversteigerung.....	11
3.2.1.	Zeitliche Abfolge	11
3.2.2.	Bewilligung der Zwangsversteigerung	13
3.2.3.	Schätzung des Verkehrswerts	15
3.2.4.	Versteigerungstermin	16
3.2.5.	Zwangsversteigerung und Zuschlagserteilung.....	17
3.2.6.	Meistbot und dessen Verteilung.....	17
3.2.7.	Bereinigung des Grundbuchs	18
4.	Auswertung der Daten.....	20
4.1.	Wohnnutzflächen im Vergleich.....	21
4.2.	Wahl der Bewertungsverfahren	25
4.3.	Zeit zwischen Bewertung und Zwangsversteigerung.....	29
4.4.	Zeit zwischen Versteigerungstermin und Eintragung des Eigentumsrechts	31
4.5.	Zwischenergebnis zum zeitlichen Rahmen	33
4.6.	Anzahl der Bewertungen vs. Anzahl der Versteigerungen	34
4.6.1.	Anzahl der nicht versteigerten Objekte.....	34
4.6.2.	Zuschlag angemerkt oder Grundbucheintragung beantragt	35
4.6.3.	Noch nichts im Grundbuch ersichtlich.....	35

4.6.4.	Ergebnis.....	36
4.7.	Verkehrswert vs. Meistbot	37
4.7.1.	Über- und unterbewertet	38
4.7.2.	Durchschnittliche Abweichung der Bewertung vom Meistbot.....	39
4.7.3.	Erklärungsversuche für diese Abweichung.....	40
4.7.3.1.	Bewertungsanlass und Art der Verwertung	40
4.7.3.2.	Wertzuwachs aufgrund Zeitablaufes	42
4.7.3.3.	Wertsteigerung durch Sanierung des Objekts.....	47
4.7.3.4.	Kaufnebenkosten	48
4.7.3.5.	Tolerierte Abweichung von Verkehrswerten.....	49
4.7.3.6.	Abweichungen bei "regulären" Transaktionen	52
4.7.3.7.	Bleibt nur noch eines	54
5.	Auswirkungen der Coronakrise	56
5.1.	EURIBOR und Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten	56
5.2.	Arbeitslosenzahlen und Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten	57
5.2.1.	Prognose für die erste Welle	58
5.2.2.	Prognose für den Fall einer zweiten Welle	61
5.3.	Immobiliensachverständige als Profiteure der Krise?.....	62
6.	Schlussfolgerungen	64
6.1.	Antworten auf die Kernfragen.....	65
6.2.	Was bedeutet das für den Gläubiger?.....	66
6.3.	Auswirkungen der Coronakrise.....	67
	Quellenverzeichnis	69
	Abkürzungsverzeichnis	72
	Abbildungsverzeichnis	73
	Diagrammverzeichnis	74
	Anhang 1 – Muster für ein Versteigerungsedikt	76

1. Einleitung

In diesem Kapitel wird einleitend die Motivation, die Zielsetzung und die behandelten Forschungsfragen sowie der Aufbau und die Struktur jeweils hinsichtlich dieser Masterthese dargelegt.

1.1. Motivation

Wenn man sich mit gerichtlichen Zwangsversteigerungen in Österreich näher beschäftigt, fällt auf, dass die in den für die Zwangsversteigerungen erstellten Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswerte von den tatsächlich erzielten Meistboten oft signifikant abweichen. Bei näherer Beobachtung konnte zudem ausgemacht werden, dass die Meistbote tendenziell über den ermittelten Verkehrswerten liegen. Das war auch der Beweggrund für diese Arbeit: Die Idee war zu ergründen, ob sich diese Beobachtungen auch bei einer größeren Datenmenge bestätigen und worauf das eventuell zurückgeführt werden kann.

Wenn man eine Vielzahl von Verkehrswertgutachten durchforstet und katalogisiert, bietet es sich natürlich auch gleich an, verschiedene weitere Daten aus diesen Gutachten miteinander zu vergleichen und für die Praxis eventuell relevante Beobachtung aufzuzeigen bzw zu versuchen diese zu interpretieren.

1.2. Forschungsfragen und Zielsetzung

Es soll daher erforscht werden, ob die vorgenannten Einzelbeobachtungen unter Heranziehung einer größeren Datenmenge widerlegt oder bestätigt werden können. Zudem soll auch ergründet werden, wie groß die durchschnittliche Differenz zwischen ermitteltem Verkehrswert und späterem Meistbot ist und in welchem Verhältnis diese "überhöhten" Meistbote zu allfälligen Meistboten stehen, die unter dem ermittelten Verkehrswert liegen. Für das jeweilige Ergebnis wird dann versucht, Erklärungen zu finden.

Folgende Erklärungsansätze werden in Folge untersucht:

Könnte eventuell der Bewertungszweck einen Einfluss auf das Ergebnis haben?

Wie wirkt sich die Zeit, die zwischen Bewertungsstichtag und Zwangsversteigerung liegt, auf das Ergebnis aus?

Hat der Umstand, dass die Objekte in einem gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren und nicht in einem Freihandverkauf veräußert werden, einen Einfluss auf das Ergebnis?

Zudem soll das Ergebnis den Lehrmeinungen in der Bewertungslehre betreffend die maximalmögliche Abweichung eines ermittelten Verkehrswerts von der Realität gegenübergestellt werden.

Die Kernfragen, die sich daher stellen, lauten:

- Weichen die in Verkehrswertgutachten für Zwangsversteigerungen ermittelten Verkehrswerte von den dann in weiterer Folge erzielten Meistboten ab und wenn ja, in welchem Ausmaß?
- Sind allfällige Abweichungen zwischen dem ermittelten Verkehrswert und dem erzielten Meistbot zufällig, oder liegen sie tendenziell über oder unter dem Verkehrswert?
- Worauf können allfällige Abweichungen zwischen dem ermittelten Verkehrswert und dem erzielten Meistbot zurückgeführt werden?

Neben der Beantwortung dieser Fragen, soll auf Basis der in den analysierten Gutachten enthaltenen Daten auch noch folgendes hinterfragt werden:

- Die durchschnittliche Größe von Wohnungen, die von Zwangsversteigerungen betroffen sind und wie sich diese "Risikogruppe" zu den Gesamtzahlen der Wiener Wohnlandschaft verhält
- Welche Bewertungsverfahren werden in welchem Ausmaß verwendet und wie verhält sich das Ergebnis daraus zur Bewertungslehre
- Die durchschnittliche Zeit zwischen Bewertungsstichtag und Zwangsversteigerung und wie sich diese zu den gesetzlichen Mindestfristen verhält

- Die durchschnittliche Zeit zwischen der Zwangsversteigerung und der Eintragung des Meistbietenden in das Grundbuch und wie sich diese zu den gesetzlichen Mindestfristen verhält
- In wie vielen Zwangsversteigerungsverfahren es tatsächlich zur Versteigerung kommt

In Anbetracht der aktuellen Coronakrise wird mit einem ganz schlichten Gedankenspiel zudem versucht, den Anstieg der Anzahl der Zwangsversteigerungsverfahren aufgrund der Auswirkungen dieser Krise zu prognostizieren. Es sei aber explizit darauf hingewiesen, dass es sich dabei bloß um ein Gedankenspiel handelt, bei dem über Parallelenziehen zur Zinslandschaft und den Arbeitslosenzahlen eine Prognose in den Raum gestellt wird. Dem Autor ist bewusst, dass für eine wirklich fundierte diesbezügliche Prognose weit mehr Daten und Faktoren einbezogen werden müssten. Der dann notwendige Umfang würde jedoch wohl einer eigenen Masterarbeit entsprechen bzw würde sich dieses Thema, etwas ausgebaut, wahrscheinlich auch vortrefflich als Doktorarbeit eignen.

1.3. Aufbau und Struktur

Diese Masterthese kann mit ihren einzelnen Kapiteln in zwei große Blöcke geteilt werden.

Der erste Block stellt den theoretischen Basisteil dieser Arbeit dar und umfasst die Einleitung, das Kapitel "Methodik und Herausforderungen" und das Kapitel "Das Zwangsversteigerungsverfahren für Immobilien". In diesen Kapiteln soll die theoretische Grundlage für die spätere empirische Aufarbeitung der relevanten Forschungsfragen zusammengefasst dargelegt werden.

Die Einleitung enthält die Motivation für diese Arbeit, die Fragen, die mit dieser Arbeit beantwortet werden sollen, welche Ziele sie versucht zu erreichen sowie eine Beschreibung der Struktur dieser Arbeit.

Das Kapitel über die Methodik und Herausforderungen soll darlegen, wie bei der Erarbeitung dieser Masterthese vorgegangen wurde und welchen Herausforderungen sich der Autor dabei stellen musste.

Im Kapitel "Das Zwangsversteigerungsverfahren für Immobilien" wird erörtert, wie ein Zwangsversteigerungsverfahren für Immobilien üblicherweise abläuft. Und zwar nicht die Versteigerung an sich, sondern das gesamte Prozedere nach der Exekutionsordnung¹. Von der Bewilligung der Exekution über die Zwangsversteigerung bis zur Grundbucheintragung des neuen Eigentümers. Dabei werden auch die rechtlichen Grundlagen erörtert, wobei aber der Schwerpunkt auf dem üblichen Ablauf des Verfahrens liegt. Rechtliche Detailthemen wie beispielsweise Fragen, wie mit bestimmten Belastungen umzugehen ist oder, welche Rechtsmittel wogegen bestehen, sind für diese Arbeit nicht von Relevanz und werden daher auch nicht dargelegt. Das Ziel dieses Kapitels liegt in erster Linie darin, den rechtlich vorgegebenen Ablauf darzustellen, damit dieser im zweiten Block der Arbeit den ausgewerteten Daten gegenübergestellt werden kann.

Der zweite Block dieser Arbeit besteht aus den Kapiteln "Auswertung der Daten" und "Versuch mit sehr vereinfachten Ansätzen die Auswirkungen der Coronakrise auf die Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten für Immobilien in Wien zu prognostizieren". Dieser Block umfasst den empirischen Teil dieser Arbeit sowie auch einzelne theoretische Aspekte. Während der Aufarbeitung der Forschungsfragen hat sich nämlich herausgestellt, dass viele verschiedene theoretische Kleinthemen in die Forschung hineinspielen und es dem leichteren Verständnis dienlich ist, diese theoretischen Kleinthemen direkt im Zuge des jeweils dadurch beeinflussten empirischen Teilbereichs abzuhandeln.

Im ersten Kapitel des zweiten Blocks werden daher in Unterkapitel unterteilt jeweils die Beobachtungen aus der Analyse der Daten dargelegt sowie diskutiert und interpretiert bzw der jeweils einschlägigen Theorie gegenübergestellt.

Im zweiten Kapitel des zweiten Blocks wird versucht, auf Basis der aus der Datenanalyse erlangten Erkenntnisse, eine Prognose für die Veränderung der Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten (das entspricht im Normalfall auch der Anzahl der bewilligten Zwangsversteigerungsverfahren) vor dem Hintergrund der Coronapandemie zu treffen.

¹ BGBl. I Nr. 16/2020.

Das Kapitel "Schlussfolgerungen" bildet den Abschluss der gesamten Arbeit und fasst die Ergebnisse bzw Beobachtungen der Arbeit zusammen und beantwortet die Forschungsfragen.

2. Methodik und Herausforderungen

Für die Erarbeitung der theoretischen Ausführungen in dieser Arbeit wurde die einschlägige Literatur herangezogen (siehe dazu näher das Quellenverzeichnis) sowie Gespräche mit Richtern bzw. Richteramtsanwärtern geführt. Des Weiteren fließt die Erfahrung des Autors, die er im Zuge seiner juristischen Ausbildung ua auch bei Gericht gesammelt hat, in die theoretischen Ausführungen mit ein.

Für den empirischen Teil dieser Arbeit wurden einerseits Verkehrswertgutachten aus der Ediktsdatei und andererseits die Daten, die im Grundbuch zur Verfügung stehen, herangezogen. Der letzte Tag, an dem noch Daten in die Analyse miteinbezogen wurden, war der 30.04.2020. Sollten sich danach Änderungen im Grundbuch oder der Ediktsdatei zugetragen haben, sind diese in dieser Arbeit nicht mehr berücksichtigt.

Mittels § 219 Abs 4 ZPO²-Ansuchen wurde beim Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz um Übermittlung sämtlicher Verkehrswertgutachten der letzten fünf Jahre angesucht. Das erfolgte bereits gegen Mitte des Jahres 2018. Im Frühjahr 2019 wurden die Gutachten nach anfänglichen Schwierigkeiten aufgrund beschädigter Datenträger dem Autor zur Verfügung gestellt. Diese Daten bestanden aus über 8.200 Datensätzen, die zusammen über 2.700 Gutachten entsprechen. Oftmals waren die zur Verfügung gestellten Gutachten in mehrere pdf-Dokumente geteilt.

Die Daten waren unsortiert und nur mit Ziffern betitelt. Aus den Ziffern ließ sich nicht schließen, nach welchem System die Betitelung erfolgt ist. Es mussten daher alle Datensätze zuerst gesichtet und sortiert werden, um die für diese Arbeit relevanten Daten herausfiltern zu können.

Parallel dazu wurde im Jahr 2018 damit angefangen, sämtliche Gutachten, die auf der Edikt-Homepage der Justiz³ unter der Rubrik "Gerichtliche Versteigerungen" veröffentlicht werden, zu erfassen.

² BGBl. I Nr. 109/2018.

³ Bundesministerium für Justiz (2018): <https://edikte.justiz.gv.at/edikte> – abgerufen am 05.05.2020.

Im Herbst 2019 kam es zu einem Datenverlust, bei dem jene Gutachten verloren gingen, die von Ende August bis Anfang Dezember 2019 in der Ediktsdatei veröffentlicht wurden. Diese Daten ließen sich nicht rekonstruieren und leider lässt sich auch nicht sagen, wie viele Gutachten dadurch nicht für die Auswertung zur Verfügung stehen.

Letztendlich wurden die Daten, die für die Auswertung herangezogen wurden, auf die Gutachten der letzten drei Jahre und auf als Wohnung gewidmete Objekte in der Stadt Wien eingeschränkt. Diese Einschränkung soll nicht nur den Arbeitsaufwand auf einen sachgemäßen Umfang verringern, sondern sich auch positiv auf die Ergebnisse der Auswertung auswirken: Innerhalb dieser eingeschränkten Gruppe, die ähnliche Objekte betrifft, sollten die Ergebnisse noch besser vergleichbar sein. Zudem gibt es für die Stadt Wien eine Vielzahl von Statistiken, mit welchen allfällige Ergebnisse aus der Analyse potentiell verglichen werden können; auch das sprach für diese Einschränkung.

Ursprünglich war angedacht, die benötigten Grundbuchdaten (zum Beispiel, ob die Immobilie letztendlich versteigert wurde und wenn ja, um welchen Preis) mit Hilfe der Datenbank von IMMOUnited⁴ zu erheben. Die diesbezügliche Auskunft war, dass diese Daten vorhanden sind und es wurde auch ein kostenloser Zugang von IMMOUnited zur Verfügung gestellt. In weiterer Folge hat sich aber gezeigt, dass Daten betreffend Zwangsversteigerungen in dieser Datenbank nicht vorhanden sind.

Im Zuge der Auswertung wurden daher manuell (kostenpflichtige) Grundbuchabfragen über die Software "Advokat"⁵ durchgeführt.

In manchen (wenigen) Fällen waren zu den Grundbucheintragungen keine Dokumente in der Urkundensammlung des Grundbuchs hinterlegt. In diesen Fällen konnte die Höhe des Meistbots nicht eruiert werden.

⁴ ImmoUnited (2020): <https://www.immounited.com/produkte/immomapping/> – abgerufen am 05.05.2020.

⁵ ADVOKAT Unternehmensberatung GREITER & GREITER GmbH (2020): <https://www.advokat.at/> – abgerufen am 26.05.2020.

Sämtliche Daten aus den einbezogenen Zwangsversteigerungsgutachten und den Grundbuchauszügen sowie den Dokumenten aus dem Urkundenarchiv der Grundbuchgerichte wurden in Microsoft-Excel erfasst und analysiert.

3. Das Zwangsversteigerungsverfahren für Immobilien

In diesem Kapitel wird zunächst einleitend auf allgemeine Aspekte von Zwangsversteigerungen von Immobilien eingegangen. Darauf aufbauend werden in einem zweiten Schritt die einschlägigen Bestimmungen detaillierter beleuchtet und die für diese Arbeit relevanten gesetzlichen Fristen erörtert.

3.1. Einleitung

Die Zwangsversteigerung von Immobilien wird in der Exekutionsordnung (EO) in den §§ 133 ff geregelt.

Die EO kodifiziert grundsätzlich die verfahrensrechtliche Abwicklung von Exekutionen. Die Zwangsversteigerung von Immobilien nimmt nur einen Teilbereich der EO ein. Die Führung von Exekution ermöglicht es dem Gläubiger, seine Rechte gegenüber dem Schuldner durchzusetzen, wenn dieser seinen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommt. Mit Hilfe der EO soll der Gläubiger mit staatlicher Zwangsgewalt zu seinem Recht kommen, ohne verbotene Selbsthilfe auszuüben.

Das Exekutionsverfahren umfasst mindestens zwei getrennte Verfahrensabschnitte, nämlich das Bewilligungsverfahren und das Vollzugsverfahren.

Bevor ein Gläubiger Exekution führen kann, benötigt er einen Exekutionstitel. Dieser ergibt sich in der Regel aus einem vorgelagerten Erkenntnisverfahren, außerhalb der Exekutionsordnung. Der Exekutionstitel stellt eine Urkunde über einen Rechtsakt dar, mit dem ein materieller Anspruch in verbindlicher Weise festgelegt wird.⁶ Mit diesem Titel (zum Beispiel ein rechtskräftiges und vollstreckbares Urteil) kann der Gläubiger die Exekution beantragen.

Über den Exekutionsantrag entscheidet in der Regel das örtlich zuständige Bezirksgericht durch einen Richter oder einen Rechtspfleger (vgl §§ 18 und 19 EO sowie §§ 16 und 17 Rechtspflegergesetz⁷). Im Bereich der Liegenschaftsexekution ist der Rechtspfleger nur für Anträge auf zwangsweise Pfandrechtsbegründung zuständig;

⁶ Jakusch in *Angst/Oberhammer* (Hrsg), EO³ § 1 EO (Stand 1.7.2015, rdb.at) Rz 1.

⁷ BGBl. I Nr. 38/2019.

Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsanträge fallen in die Zuständigkeit des Richters.⁸

Das Gericht gründet seine Entscheidung rein auf die vorgelegten Urkunden, denn die Exekutionsbewilligung ist das Ergebnis eines reinen Urkundenverfahrens.⁹

Inhaltlich bedeutet die Exekutionsbewilligung die Anordnung staatlicher Zwangsgewalt, um den mit einem Exekutionstitel belegten Anspruch zu verwirklichen. Diese Exekutionsbewilligung ist wiederum Grundlage für den nachfolgenden Vollzug der Exekution.¹⁰

Der Vollzug der Exekution erfolgt grundsätzlich von Amts wegen und muss nicht beantragt werden.¹¹ Das Gericht vollzieht die Exekution grundsätzlich entweder unmittelbar oder es beauftragt Vollstreckungsorgane (Gerichtsvollzieher) mit dem Vollzug.¹²

Die für diese Arbeit relevanten Arten von Exekutionen sind die Exekutionen wegen Geldforderungen (§§ 87 ff EO). Das Gesetz unterteilt diese Kategorie von Exekutionen in Exekutionen auf das unbewegliche Vermögen und Exekutionen auf das bewegliche Vermögen. Die hier einschlägigen Exekutionen auf das unbewegliche Vermögen werden vom Gesetz in vier weitere Subkategorien unterteilt:

- Zwangsweise Pfandrechtsbegründung (§§ 87 ff EO)
- Zwangsverwaltung (§§ 97 ff EO)
- Zwangsversteigerung (§§ 133 ff EO)
- Besondere Bestimmungen für Exekutionen auf Gegenstände des Bergwerkeigentums (§§ 240 ff EO)

Die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung sollen nun noch etwas näher beleuchtet werden.

⁸ *Mini*, Exekutionsverfahren⁴ (2017) Rz 104.

⁹ *Jakusch in Angst/Oberhammer*, EO³ § 3 EO Rz 15.

¹⁰ *Jakusch in Angst/Oberhammer*, EO³ § 3 EO Rz 30.

¹¹ *Mini*, Exekutionsverfahren⁴ Rz 152.

¹² *Mini*, Exekutionsverfahren⁴ Rz 191.

3.2. Zwangsversteigerung

Gemäß § 133 EO kann auf Antrag eines Gläubigers einer vollstreckbaren Geldforderung die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft, eines Superädifikats und eines Baurechts bewilligt werden. Für diese Arbeit ist in diesem Zusammenhang auch § 238 Abs 1 EO von besonderer Relevanz. Aus dieser Gesetzesstelle ergibt sich, dass auch (bloß) Liegenschaftsanteile Gegenstand einer Zwangsversteigerung gemäß den §§ 133 ff EO sein können. Die im Zuge dieser Arbeit analysierten Gutachten betrafen zum ganz überwiegenden Teil Liegenschaftsanteile, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an Wohnungen begründet war. Im folgenden wird zur Vereinfachung immer nur von der zu schätzenden oder betroffenen Liegenschaft gesprochen.

Bei Exekution auf ein im Inland gelegenes und in einem öffentlichen Buch eingetragenes unbewegliches Vermögen oder auf daran bürgerlich eingetragene Rechte ist gemäß § 18 Z 1 EO das Bezirksgericht, bei dem sich die Einlage des unbeweglichen Vermögens befindet, örtlich zuständig.

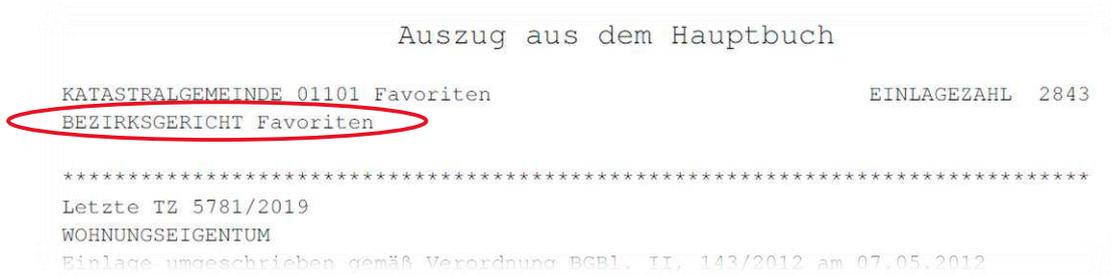


Abbildung 1: Grundbuchauszug zur Darstellung des zuständigen Bezirksgerichts (Grundbuchauszug KG 01101, EZ 2843, 2020)

Für die Exekutionsführung ist maßgeblich, wer als Eigentümer im Grundbuch einverleibt ist. Steht der Verpflichtete (noch) nicht als Eigentümer im Grundbuch, kann gegen diesen nur nach §§ 331 ff EO (Exekution auf andere Vermögensrechte) Exekution geführt werden.

3.2.1. Zeitliche Abfolge

Das Zwangsversteigerungsverfahren wurde immer wieder mit diversen Novellen gestrafft und beschleunigt. Dennoch nimmt ein solches Verfahren immer noch einiges an Zeit in Anspruch (vgl hierzu auch Punkt 4.3 und Punkt 4.4). Die übliche Abfolge

der einzelnen Schritte eines Zwangsversteigerungsverfahrens kann wie folgt grob skizziert werden:

- Antrag des betreibenden Gläubigers auf Bewilligung der Zwangsversteigerung auf Basis eines rechtskräftigen Titels
- Bewilligung der Zwangsversteigerung durch das zuständige Gericht
- Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Grundbuch
- Auftrag an den betreibenden Gläubiger zum Erlag eines Kostenvorschusses (unter anderem für die Schätzung des Verkehrswerts der betroffenen Liegenschaft)
- Schätzung des Verkehrswerts der betroffenen Liegenschaft durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen
 - Bestellung des Sachverständigen
 - Schätztermin
 - Beschaffung aller für die Schätzung benötigten Informationen
 - Erstellung des Gutachtens
- Bekanntgabe des Schätzwerts
- Anberaumung des Versteigerungstermins und Veröffentlichung im Edikt
- Zwangsversteigerung und Erteilung des Zuschlags an den Meistbieter
- Anmerkung des Zuschlags
- Berichtigung des Meistbots
- Meistbotsverteilungstagsatzung
- Meistbotsverteilung
- Bereinigung des Grundbuchs

Im folgenden werden einzelne dieser Punkte noch näher ausgeführt.

3.2.2. Bewilligung der Zwangsversteigerung

Mit der Exekutionsbewilligung durch den Richter (wie eingangs schon erörtert, ist das Zwangsversteigerungsverfahren nicht Rechtspfleger- sondern Richtersache) wird auch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Grundbuch (Lastenblatt) angemerkt (vgl § 137 Abs 1 EO).

```
100      auf Anteil B-LNR 18
      a 7062/2019 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 4.185,50 samt 4 % Z aus EUR
          655,27 seit 2016-06-02, 4 % Z aus EUR 198,83 seit
          2018-02-02, 4 % Z aus EUR 198,83 seit 2018-03-02, 4 % Z aus
          EUR 198,83 seit 2018-04-02, 4 % Z aus EUR 198,83 seit
          2018-05-02, 4 % Z aus EUR 198,83 seit 2018-06-02, 4 % Z aus
          EUR 198,83 seit 2018-07-02, 4 % Z aus EUR 157,75 seit
          2018-08-02, 4 % Z aus EUR 198,83 seit 2018-09-02, 4 % Z aus
          EUR 191,13 seit 2018-10-02, 4 % Z aus EUR 191,13 seit
          2018-12-02, 4 % Z aus EUR 194,95 seit 2019-03-02, 4 % Z aus
          EUR 194,95 seit 2019-04-02, 4 % Z aus EUR 194,95 seit
          2019-05-02, 4 % Z aus EUR 194,95 seit 2019-06-02, 4 % Z aus
          EUR 194,95 seit 2019-07-02, 4 % Z aus EUR 233,76 seit
          2019-08-02, 4 % Z aus EUR 194,95 seit 2019-09-02, 4 % Z aus
          EUR 194,95 seit 2019-10-02, Titelkosten EUR 776,96 samt 4 %
          Z seit 2019-10-15, Antragskosten EUR 447,72
          für Eigentümergeinschaft Straßschwandtnerstraße 1
          (24 E 45/19t)
```

Abbildung 2: Grundbuchauszug zur Darstellung der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens (Grundbuchauszug KG 01210, EZ 1206, 06.04.2020)

Wenn der betreibende Gläubiger an der Liegenschaft rechtskräftig ein Pfandrecht begründet hat und die Identität der Forderung mit diesem Pfandrecht nachweist, wird die Exekution im Rang dieses Pfandrechts bewilligt (vgl § 135 EO).

Der Rang dieser Anmerkung ist von wesentlicher Bedeutung. Gemäß § 138 EO bewirkt die Anmerkung nämlich, dass die bewilligte Zwangsversteigerung gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden kann und dass der Gläubiger, zu dessen Gunsten die Anmerkung erfolgt, in Bezug auf die Befriedigung seiner vollstreckbaren Forderung samt Nebengebühren aus dem Versteigerungserlös allen Personen vorgeht, welche erst später bürgerliche Rechte an der Liegenschaft erwerben oder die Zwangsversteigerung dieser Liegenschaft erwirken. Weiters sind ab dem Zeitpunkt der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens Rechtshandlungen des Verpflichteten, die die in Exekution gezogene Liegenschaft

sowie deren Zubehör betreffen und die nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern und dem Ersteher gegenüber unwirksam.

In diesem Zusammenhang ist das "Vorzugspfandrecht", welches mit der Wohnrechtsnovelle 1999¹³ eingeführt wurde und in § 27 Wohnungseigentumsgesetz 2002¹⁴ geregelt ist, zu erwähnen. Im Zuge der Analyse der Gutachten ist aufgefallen, dass sehr viele Zwangsversteigerungsgutachten auf Anträge der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund nicht bezahlter Betriebskosten zurückgeführt werden können. Die Hausverwaltungen nutzen hier (in Vertretung der Eigentümergeinschaft) wohl zurecht das sehr starke Instrument "Vorzugspfandrecht", welches eine fast kostenrisikolose Betreibung der Betriebskostenforderung ermöglicht. Der Schuldner kann die Zwangsversteigerung seiner Immobilien verhindern, indem er den Betriebskostenrückstand samt den Betreibungskosten bezahlt oder es kommt zur Zwangsversteigerung und die Forderungen der Eigentümergeinschaft werden vorrangig, auch vor anderen bereits grundbücherlich sichergestellten Gläubigern, befriedigt. Sollten die Forderungen der Eigentümergeinschaft in der Masse nicht Deckung finden, sind diese vom Meistbietenden (ohne Anrechnung auf das Meistbot) zu übernehmen.¹⁵

Gemeinsam mit der Zustellung der Bewilligung der Exekution ist der betreibende Gläubiger gemäß § 136 Abs 2 EO auch mit dem Erlag eines Kostenvorschusses binnen einer mindestens vierwöchigen Frist zu beauftragen. Dieser Kostenvorschuss soll insbesondere die Kosten für das Gutachten über den Verkehrswert der zu versteigernden Immobilie abdecken.¹⁶

Aus dieser Regelung ergibt sich der erste konkrete Hinweis darauf, wie sich die Dauer eines Zwangsversteigerungsverfahrens zusammensetzt. Zu der seit der Beantragung der Bewilligung der Exekution verstrichenen Dauer, kommen ca. vier weitere Wochen hinzu, die dem Gläubiger üblicherweise für den Erlag des Kostenvorschusses gewährt

¹³ BGBl. I Nr. 147/1999.

¹⁴ BGBl. I Nr. 58/2018.

¹⁵ Vgl für Näheres auch § 27 WEG 2002 iVm § 216 Abs 1 Z 3 EO.

¹⁶ *Mini*, Exekutionsverfahren⁴ Rz 544.

werden. Der Gläubiger, der im Normalfall ein Interesse an einer raschen Abwicklung hat, muss diese Zeit aber natürlich nicht voll ausnutzen.

3.2.3. *Schätzung des Verkehrswerts*

Nach Einzahlung des Kostenvorschusses ist gemäß § 140 Abs 1 und Abs 3 EO die Schätzung des Verkehrswerts der Liegenschaft und des Liegenschaftszubehörs zu beauftragen. Diese Schätzung soll laut Gesetz nicht vor Ablauf von drei Wochen seit der Bewilligung der Exekution durchgeführt werden.

Diese Regelung enthält einen weiteren "Baustein" für die Dauer eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Denn selbst wenn der Gläubiger innerhalb von ein paar Tagen nach der Bewilligung der Zwangsversteigerung den Kostenvorschuss leistet, darf die Immobilie dennoch erst frühestens drei Wochen nach der Bewilligung geschätzt werden.

§ 141 Abs 1 EO statuiert, dass die Schätzung des Verkehrswerts der betroffenen Liegenschaft nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz¹⁷ vorzunehmen ist (siehe dazu näher auch noch Punkt 4.2 und Punkt 4.7.3.1) und der für die Bewertung maßgebliche Stichtag der Tag der Befundaufnahme ist. Für diese Schätzung ist gemäß § 8 Abs 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das jeweilige Bewertungsfachgebiet beizuziehen.

Seit der Novelle der Exekutionsordnung im Jahr 2008 obliegt die Beschaffung der für die Bewertung benötigten Unterlagen dem Sachverständigen und nicht mehr dem Gericht.¹⁸ Diese Änderung hat die Unterlagenbeschaffung sicherlich beschleunigt. Dennoch wird nach wie vor ein nicht unwesentlicher Teil der Zeit, die zwischen der Auftragserteilung und der Ausstellung des Gutachtens liegt, für diese Unterlagenbeschaffung und die Beschaffung sonstiger für die Bewertung wesentlicher Informationen (wie zum Beispiel von der Hausverwaltung über geplante Investitionen) aufgewendet.

¹⁷ BGBl. Nr. 150/1992.

¹⁸ *Mini*, Exekutionsverfahren⁴ Rz 556.

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Schätzung erfolgt gemäß § 141 Abs 3 EO bei einem Schätztermin zu dem auch der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger und alle Personen, die dingliche Rechte und Lasten an der betroffenen Liegenschaft begründet haben, zu laden sind.

Nach Vorliegen des Gutachtens wird der ermittelte Schätzwert dem Verpflichteten, dem betreibenden Gläubiger und allen Personen, die dingliche Rechte und Lasten an der betroffenen Liegenschaft begründet haben, bekanntgegeben. Im Zuge dessen werden diese Personen aufgefordert, binnen einer vom Richter festzulegenden Frist allfällige Einwendungen gegen die Schätzung geltend zu machen. Die Frist beträgt in der Regel 14 Tage.¹⁹

3.2.4. *Versteigerungstermin*

Nach dem Ablauf der Einwendungsfrist gegen den Schätzwert bestimmt das Gericht gemäß § 169 Abs 1 EO den Versteigerungstermin. Von diesem Termin sind bestimmte Personen direkt zu informieren (insbesondere der Verpflichtete und der betreibende Gläubiger). Außerdem ist der Termin im Zuge des Versteigerungsedikts gemäß § 170 EO in der Ediktsdatei öffentlich bekannt zu machen. Die Ediktsdatei ist unter <https://edikte.justiz.gv.at/> für jedermann einsehbar. Ein Muster eines Versteigerungsedikts ist dieser Arbeit als Anhang 1 angeschlossen.

Dabei sind insbesondere folgende Fristen zu beachten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Dauer von Zwangsversteigerungsverfahren haben: Der Termin ist nach Ermessen des Gerichtes auf ein bis zwei Monate hinaus anzuberaumen, es muss zwischen dem Termin und der Bekanntgabe des Termins im Edikt daher mindestens ein Monat liegen und zwischen der Bewilligung der Zwangsversteigerung und dem Versteigerungstermin muss ein Zeitraum von mindestens drei Monaten liegen – vgl § 169 Abs 2 EO.

¹⁹ *Mini*, Exekutionsverfahren⁴ Rz 579.

3.2.5. Zwangsversteigerung und Zuschlagserteilung

Wird bei der Zwangsversteigerung kein Widerspruch gegen die Erteilung des Zuschlags erhoben, wird dem Meistbietenden gleich beim Termin mündlich der Zuschlag erteilt – vgl § 183 Abs 1 EO. Mit der Zuschlagserteilung wird der Meistbietende sofort, allerdings auflösend bedingt, Eigentümer.²⁰ Als auflösende Bedingung kommen dabei vier Sachverhalte in Frage:

- Die Annahme eines Überbots,
- ein erfolgreicher Rekurs gegen den Zuschlagsbeschluss,
- die Wiederversteigerung oder
- die Nichtgenehmigung des Erwerbs durch die Grundverkehrsbehörde.²¹

Der Eigentumsübergang wird im Grundbuch ersichtlich gemacht. Gemäß § 183 Abs 3 EO ist innerhalb von acht Tagen nach dem Versteigerungstermin die Erteilung des Zuschlags im Grundbuch anzumerken und in der Ediktsdatei samt Höhe des Meistbots zu veröffentlichen.

```
21 ANTEIL: 89/6814
  Özgül Bas
  GEB: 1977-10-03 ADR: Maroltingerg. 24/IV/1 1140
  c 1260/2002 6637/2011 Wohnungseigentum an W 1, Stg 4, Balkon
  f 2709/2006 Kaufvertrag 2004-04-28, Urkunde 2006-05-17 Eigentumsrecht
  g 6637/2011 Berichtigung der Anteile
  h 1312/2020 Erteilung des Zuschlages an Quan Zheng, geb 2000-10-08,
    Johnstraße 25-27/Stg 3/Top 3, 1150 Wien (24 E 33/19b)
```

Abbildung 3: Grundbuchauszug zur Darstellung der Anmerkung des Zuschlags (Grundbuchauszug KG 01202, EZ 343, 06.04.2020)

3.2.6. Meistbot und dessen Verteilung

Das Meistbot ist sodann gemäß § 152 Abs 1 EO binnen zwei Monaten ab Rechtskraft der Zuschlagserteilung bei Gericht zu berichtigen. Diese Frist stellt einen weiteren wesentlichen Faktor der Dauer eines Zwangsversteigerungsverfahrens dar, denn

²⁰ *Angst* in *Angst/Oberhammer*, EO³ § 183 EO Rz 3.

²¹ *Mini*, Exekutionsverfahren⁴ Rz 659.

solange das Meistbot nicht berichtigt ist, kann auch die Verteilung des Meistbots nicht stattfinden.

Spätestens nach der vollständigen Berichtigung des Meistbots hat das Gericht zur Verteilung des Meistbots eine Tagsatzung anzusetzen – vgl § 209 Abs 1 EO. Zu dieser Tagsatzung sind wieder bestimmte Personen (insbesondere der Verpflichtete und der betreibende Gläubiger) zu laden und sie ist zudem in der Ediktsdatei zu veröffentlichen. Zwischen der Aufnahme in die Ediktsdatei und der Tagsatzung müssen mindestens vier Wochen liegen – vgl § 209 Abs 4 EO – womit sich ein weiteres Monat der Dauer eines Zwangsversteigerungsverfahrens erklären lässt.

In der Meistbotsverteilungstagsatzung wird die Verteilung des Meistbots festgelegt und vom Gericht ein Beschluss darüber gefasst.

Nachdem der Meistbotsverteilungsbeschluss nach 14 Tagen in Rechtskraft erwachsen ist, wird das Meistbot entsprechend dem Beschluss verteilt.

3.2.7. *Bereinigung des Grundbuchs*

Üblicherweise wird als letzter Schritt durch den Meistbieter die Bereinigung des Grundbuchs beantragt. Dabei wird sein Eigentumsrecht eingetragen und insbesondere die Anmerkung der Zwangsversteigerung und der Erteilung des Zuschlags gelöscht. Gemäß § 237 Abs 1 EO könnte der Meistbieter diese Bereinigung auch schon vor der Meistbotsverteilung beantragen, wenn er die Erfüllung der Versteigerungsbedingungen schon vorher nachweisen kann.

Die Entscheidung über den Antrag auf Bereinigung des Grundbuchs obliegt nicht dem Grundbuchgericht, sondern dem Exekutionsgericht. Bewilligt das Exekutionsgericht eine Eintragung, die ein bei einem anderen Gericht geführtes Grundbuch betreffen, bedarf es eines Zwischenschritts, der ebenfalls etwas Zeit kostet. Das Grundbuchgericht hat den Vollzug des Eintragungsbeschlusses des Exekutionsgerichts erst anzuordnen, damit es in weiterer Folge zur Eintragung kommen kann.²²

²² Angst in Angst/Oberhammer, EO³ § 237 EO Rz 9.

Im Grundbuch wird für das Eigentumsrecht in der Regel keine neue B-Laufnummer vergeben, sondern die bisherige, zu welcher auch der Voreigentümer im Grundbuch eingetragen war, wird auch für den Meistbieter verwendet. Bei der Anmerkung des Eigentumsrechts wird auf die Aktenzahl des Zwangsversteigerungsverfahrens verwiesen.

2 ANTEIL: 83/1545
Helmut Peham
GEB: 1956-11-03 ADR: Enekelstraße 11/57, Wien 1160
b 155/1961 4255/2015 Wohnungseigentum an W 3
i 4255/2015 Berichtigung der Anteile
k 1567/2020 Eigentumsrecht (13 E 17/18m)

Abbildung 4: Grundbuchauszug zur Darstellung der Anmerkung des Eigentumsrechts (Grundbuchauszug KG 01101, EZ 308, 17.04.2020)

4. Auswertung der Daten

238 Datensätze (Objekte) fanden Eingang in die Auswertung. Diese 238 Datensätze gehen auf 147 Verkehrswertgutachten zurück. Das sind sämtliche Verkehrswertgutachten, die für die Jahre 2017 – 2019 für Wohnungen in Wien erlangt werden konnten. Die eingangs in Punkt 2 erläuterte Einschränkung auf als "Wohnung" gewidmete Objekte ist nicht ganz konsequent durchgezogen worden, da in jenen Fällen, bei denen in einem Gutachten nicht nur Wohnungen, sondern auch Wohnungseigentumsobjekte wie beispielsweise KFZ-Stellplätze oder Geschäftslokale bewertet wurden, diese ebenfalls in der Auswertung berücksichtigt wurden. Das wurde deshalb so gehandhabt, da eine Trennung oft nicht möglich war, weil diese Objekte gemeinsam mit der Wohnung versteigert wurden und die Meistbote aber nicht getrennt ausgewiesen wurden. Die genaue Verteilung der Objektwidmung stellt sich wie folgt dar:

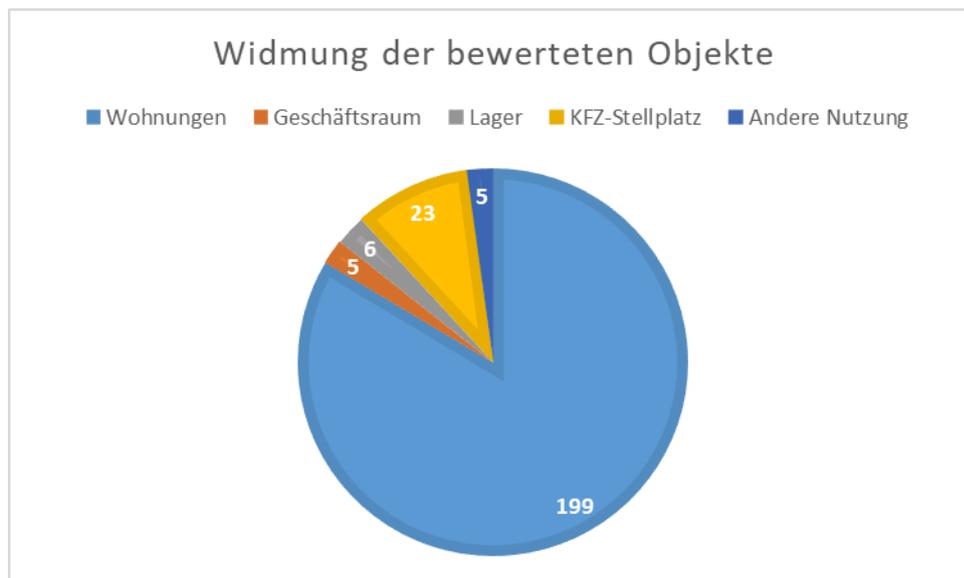


Diagramm 1: Widmung der bewerteten Objekte (eigene Darstellung, 2020)

Objekte mit "Anderer Nutzung" waren beispielsweise Hobbyräume oder Werkstätten.

Die Bewertungsstichtage dieser 147 Gutachten teilen sich wie folgt auf die Jahre 2017 – 2019 auf:

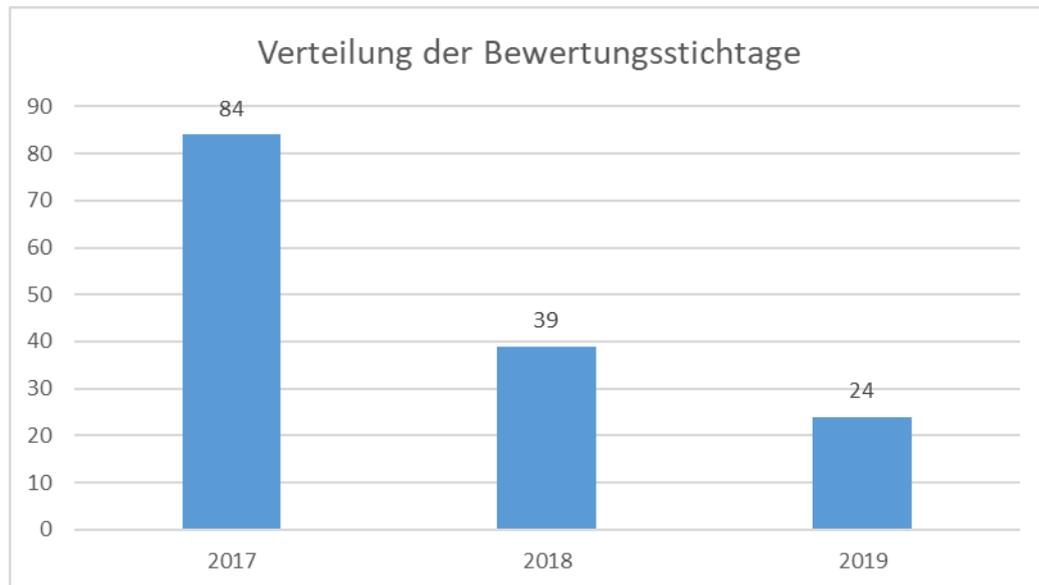


Diagramm 2: Verteilung der Bewertungsstichtage (eigene Darstellung, 2020)

Die Anzahl der Gutachten verringert sich über die Jahre auffallend. Diese Zahlen müssen vor dem Hintergrund, dass ein paar Gutachten mit Bewertungsstichtag im Jahr 2018 (wenige) und 2019 (etwas mehr) wohl noch im Laufe des Jahres 2020 in der Ediktsdatei veröffentlicht werden (zur durchschnittlichen Dauer zwischen Bewertungsstichtag und Versteigerungstermin siehe auch unten Punkt 4.3) und aufgrund des erwähnten Datenverlustes im Herbst 2019 mit etwas Vorsicht beäugt werden. An der Grundtendenz, dass sich die Anzahl der Gutachten in den letzten Jahren laufend verringern, sollte das aber nichts ändern.

4.1. Wohnnutzflächen im Vergleich

Im Zuge der Analyse der Gutachten wurden auch die Wohnnutzflächen der bewerteten Objekte erfasst.

In der Immobilienbewertung ist es üblich, Freiflächen wie beispielsweise Balkone, Terrassen oder Gärten mit einem prozentuellen Abschlag in die Nutzfläche hineinzurechnen.²³ Damit es zu keiner Verfälschung der Nutzflächen kommt, wurden

²³ Vgl auch *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017) 69.

die Nutzflächen so weit möglich einheitlich in Übereinstimmung mit § 2 Abs 7 WEG bzw. § 17 Abs 2 und 3 MRG²⁴ in der Analyse berücksichtigt.

§ 17 Abs 2 MRG lautet wie folgt: *"Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters oder sonstigen Nutzers im Inneren der Wohnung oder des sonstigen Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses unberücksichtigt."*

Freiflächen wie beispielsweise Balkone, Terrassen oder Gärten wurden daher nicht bei den Wohnnutzflächen berücksichtigt. Loggien wurden hingegen zu 100% in die Wohnnutzfläche eingerechnet.

In der folgenden Grafik ist die Verteilung der Wohnnutzflächen unterteilt in die Kategorien 0 – 45m², 45 – 60m², 60 – 90m², 90 – 130m², und 130m² + ersichtlich.

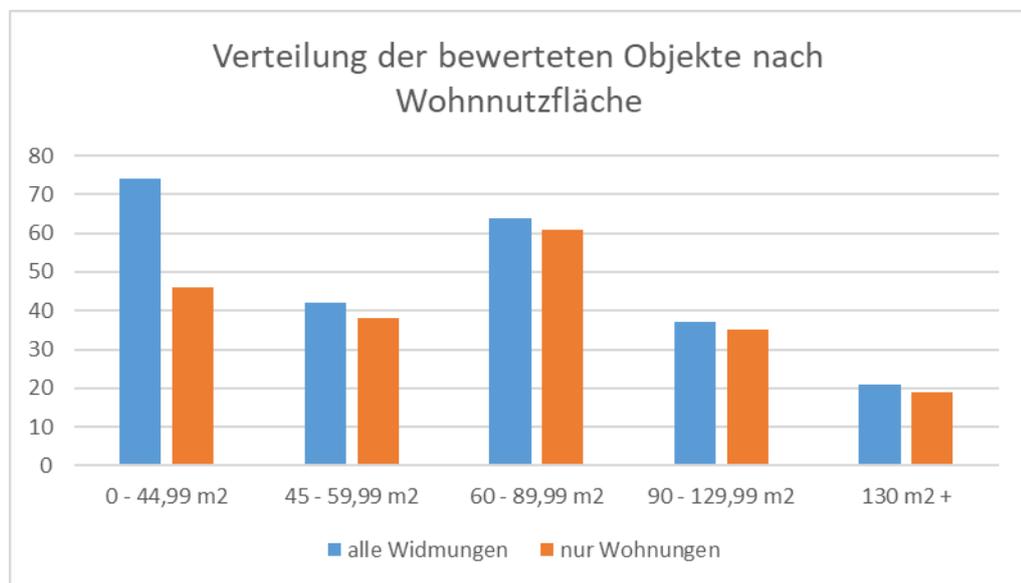


Diagramm 3: Verteilung der bewerteten Objekte nach Wohnnutzfläche (eigene Darstellung, 2020)

²⁴ BGBl. I Nr. 36/2000.

Der blaue Balken betrifft jeweils sämtliche Widmungen, der orange Balken nur die Objekte, die als Wohnung gewidmet sind.

Da die nicht als Wohnung gewidmeten Objekte nur in sehr geringem Ausmaß in der Auswertung enthalten sind, kann auf dieser Basis wohl nichts zu dem Verhältnis dieser Objekte zu den als Wohnung gewidmeten Objekten gesagt werden. Der vergleichsweise hohe Anteil an nicht als Wohnung gewidmeten Objekten in der Kategorie 0 – 45m² kann darauf zurückgeführt werden, dass der Großteil der "Nicht-Wohnungen" KFZ-Stellplätze sind (siehe Diagramm 1), die im Normalfall nicht mehr als 45m² Nutzfläche aufweisen.

Die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller bewerteten Objekte beträgt rund **73,09m²**; die durchschnittliche Wohnnutzfläche nur der als Wohnungen gewidmeten Objekte rund **76,85m²**.

Die Statistik Austria hat zuletzt im Jahr 2013 eine Statistik veröffentlicht, aus der die Verteilung der Nutzflächen von Wohnungen in Wien im Jahr 2011 hervorgeht.²⁵ Die darin veröffentlichten Zahlen stellen sich wie folgt dar:

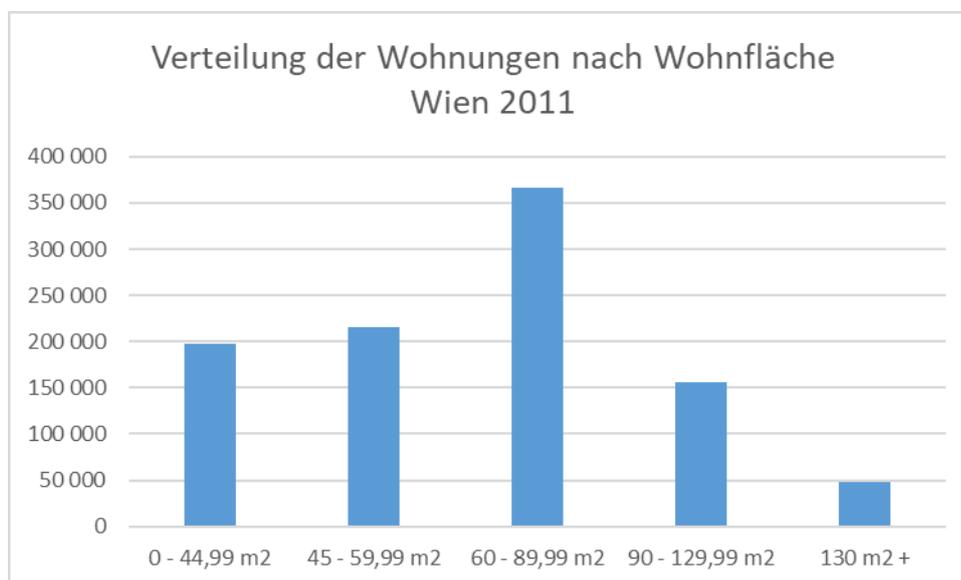


Diagramm 4: Verteilung der Wohnungen nach Wohnfläche Wien 2011 (eigene Darstellung auf Basis der Daten der STATISTIK AUSTRIA siehe FN 25, 2020)

²⁵ STATISTIK AUSTRIA (04.12.2013):
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/074222.html – abgerufen am 08.05.2020.

Leider konnte nicht eruiert werden, wie genau die Berechnung dieser Nutzflächen erfolgte und was in diese Flächen einbezogen wurde und was nicht.

Die durchschnittliche Nutzfläche von Wohnungen in Wien betrug 2011 laut Statistik Austria **70,4m²**.²⁶

Die durchschnittliche von einer Zwangsversteigerung betroffene Wohnung in Wien ist daher größer als der Durchschnitt der Wohnungen in Wien. Dieses Ergebnis ist doch etwas überraschend, da man meinen möchte, dass die "Risikogruppe" für Zwangsversteigerungen eher kleinere Wohnungen besitzt.

Die Zahlen der Statistik Austria betreffen das Jahr 2011. Auf Basis aktueller Zahlen würde das Ergebnis aller Wahrscheinlichkeit nach sogar noch krasser ausfallen, denn schließlich werden die durchschnittlichen Wohneinheiten von Jahr zu Jahr bekanntlich kleiner.²⁷

Selbst wenn man davon ausginge, dass die Statistik Austria in ihrer Statistik Außenflächen in die Nutzflächen einkalkuliert hat, würde das diese Differenz nicht erklären. Im Gegenteil, das würde die Differenz nur geringer ausfallen lassen, denn dadurch würden bei der Berechnung der durchschnittlichen Nutzfläche der Statistik Austria mehr Flächen berücksichtigt werden als bei den durchschnittlichen Nutzflächen der Zwangsversteigerungsgutachten.

In weitere Folge wurde erforscht, Wohnungen welcher Größenkategorie am ehesten geneigt sind, Exekutionsobjekt zu sein. Dafür wurde die Wohnflächenverteilung von Wien aus 2011 mit der Verteilung der Wohnnutzflächen der bewerteten Wohnungen verglichen. Wenn man die Verteilung auf die einzelnen Größenkategorien zu einander ins Verhältnis setzt, zeigt sich, dass die Randbereiche, also 0 – 45m² und 130m² +, besonders "zwangsversteigerungsgefährdet" sind, denn dort übersteigen die bewerteten Wohnungen die Gesamtanzahl der Wohnungen in Wien im Verhältnis sehr

²⁶ STATISTIK AUSTRIA (04.12.2013):
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/074222.html – abgerufen am 08.05.2020.

²⁷ Siehe dazu auch *EHL Immobilien GmbH*, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2020, 9.

deutlich. Die Größenkategorien 45 – 60m² und 60 – 90m² sind offenbar erheblich weniger gefährdet, von einer Zwangsversteigerung betroffen zu sein:

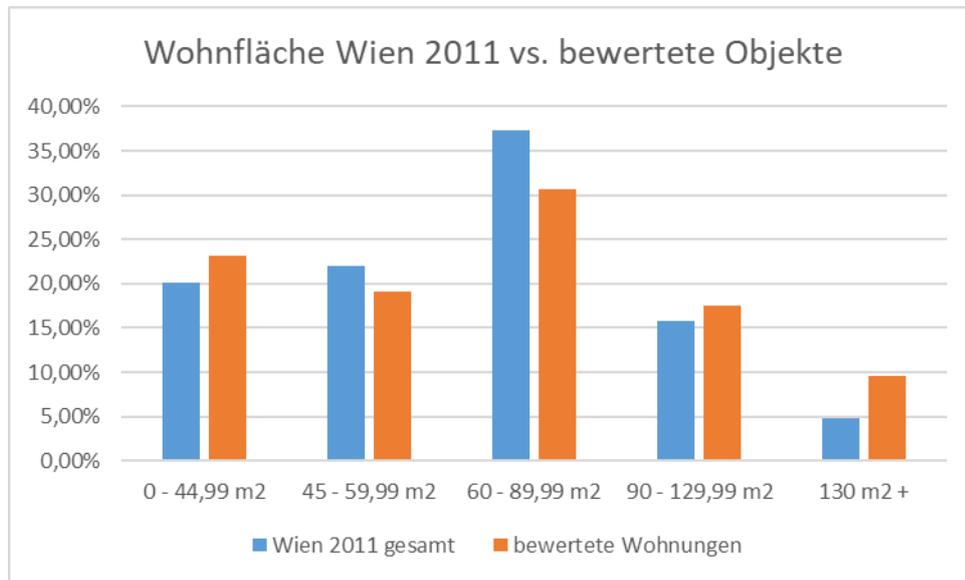


Diagramm 5: Wohnfläche Wien 2011 vs. bewertete Objekte (eigene Darstellung, 2020)

Die aktuelle Entwicklung zu kleineren Wohnungen würde wohl auch diesen Unterschied noch stärker ausprägen. Im Bereich 0 – 45m² würde der Unterschied mit ganz aktuellen Zahlen wohl geringer werden.

4.2. Wahl der Bewertungsverfahren

Wie auch in Punkt 3.2.3 schon erwähnt, hat die Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien im Exekutionsverfahren nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) zu erfolgen.²⁸

In § 7 Abs 1 LBG ist folgendes geregelt: *"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."*

²⁸ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) 3; Bienert in Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 153; vgl auch § 1 Abs 1 LBG und § 141 Abs 1 EO iVm § 142 EO.

In der Regel wird im Exekutionsverfahren vom Gericht kein Wertermittlungsverfahren vorgeschrieben und die Auswahl obliegt daher dem Sachverständigen.

Das LBG sieht in § 3 Abs 1 weiters vor, dass für die Bewertung die Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen; *"als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht"*.

Aus der Formulierung des § 3 Abs 1 LBG schließt *Bienert*, dass die drei explizit genannten Bewertungsverfahren eine Art Vorrangstellung einnehmen und erst wenn der Sachverständige zu dem Entschluss kommt, dass diese für den konkreten Fall ungeeignet sind, kann auf andere dem Stand der Wissenschaft entsprechende Verfahren umgestiegen werden.²⁹

Im Zuge der Analyse wurden die Bewertungsverfahren, die für die Ermittlung der Verkehrswerte angewandt wurden, dokumentiert.

Manche Bewerter ermittelten bei manchen Objekten sowohl den Ertragswert als auch den Sachwert und bildeten dann den Mittelwert aus den Ergebnissen. In ganz wenigen Fällen wurden auch das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren so kombiniert. Wenn die Bewertungsverfahren derart kombiniert wurden, wurden für ein Objekt beide Bewertungsverfahren in der Statistik erfasst. Wenn ein weiteres Verfahren nur zur Überprüfung des Ergebnisses des ersten Wertermittlungsverfahrens durchgespielt wurde, wurde dieses zweite Verfahren nicht in die Statistik aufgenommen.

So wurden in Summe 294 Bewertungsverfahren erfasst, die sich auf 238 bewertete Objekte aufteilen. Bei 56 Objekten wurde somit die vorstehend erwähnte "Mittelwertmethode" angewandt.

Lediglich bei sieben der 238 bewerteten Objekte kam nicht das Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren, sondern das Residualwertverfahren zur Anwendung, und zwar immer dann, wenn sich das Objekt im Umbau- oder Ausbaurzustand befand.

²⁹ *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ 154.

Wenn keine solche Sondersituation (Umbau oder Ausbau) vorliegt, würde man im Falle von Wohnungen in Wien meinen, dass die Wahl der Sachverständigen in erster Linie auf das Vergleichswertverfahren, in zweiter Linie auf das Ertragswertverfahren und zuletzt auf das Sachwertverfahren und die sonstigem dem Stand der Wissenschaft entsprechenden Verfahren fallen würde.

Denn Wien hat einen sehr liquiden Wohnungsmarkt mit einem hohen Transaktionsaufkommen. In der Regel sollten daher genügend Vergleichswerte zur Verfügung stehen und mit den heutigen technischen Möglichkeiten ist es auch ein Leichtes, an diese Vergleichswerte heranzukommen. Da sich beim Vergleichswertverfahren der Verkehrswert direkt aus dem Markt ableitet und es daher als konkreteste Art der Wertbestimmung gilt, wäre diesem Verfahren grundsätzlich gegenüber den anderen Verfahren der Vorzug zu geben.³⁰ Auch *Kranewitter* nennt das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnungen in größeren Städten und Ballungsräumen das zu bevorzugende Bewertungsverfahren.³¹

Wenn nicht genügend geeignete Vergleichswerte zur Verfügung stehen, wäre als nächste Option die Anwendung des Ertragswertverfahrens naheliegend. Gerade bei Wohnungen in Wien, die sich in der Regel auch als Renditeobjekte eignen. Einige der analysierten Objekte waren auch vermietet, als sie bewertet wurden, insbesondere in diesen Fällen würden man meinen, dass das Ertragswertverfahren das bevorzugte Bewertungsverfahren sein sollte.³²

Erst wenn das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren für die Bewertung nicht in Fragen kommen, sollte das Sachwertverfahren angewandt werden. Denn rein der Logik des Immobilienmarktes folgend, wird das Ergebnis eines Sachwertverfahrens tendenziell unter dem Wert liegen, den der Markt bereit ist zu zahlen. Denn das Ergebnis des Sachwertverfahrens sollte die Summe der für die Herstellung anfallenden Kosten darstellen. Das ist aber nicht der Preis, den der Markt bereit ist zu zahlen. Wäre das der Fall, würden Immobilienentwickler nichts verdienen.

³⁰ Vgl auch *Funk/Hattinger/Hubner/Stocker* in *Bienert/Funk* (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 174 f;

³¹ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ 163.

³² Vgl auch *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ 167 und *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ 328.

Das Sachwertverfahren läuft daher oft auf das Erfordernis einer Marktanpassung hinaus, deren Höhe sich dann oft erst recht wieder aus einer Art Vergleich mit anderen Objekten ergibt.³³

Bei den Objekten, die nicht wie eingangs erwähnt mittels Residualwertverfahren bewertet wurden, zeigt sich überraschend ein vollkommen anderes Bild.

Mit folgender Häufigkeit wurden Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren angewandt:

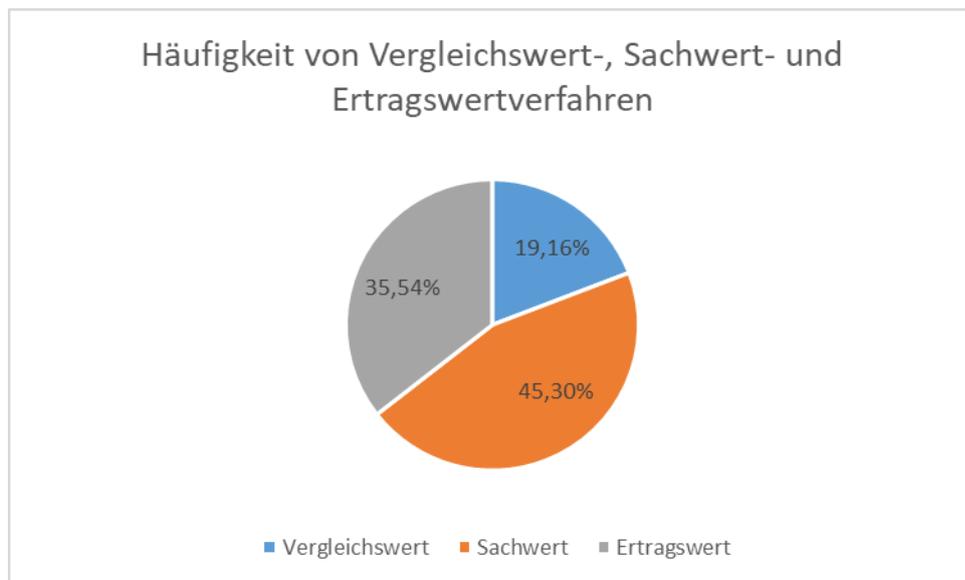


Diagramm 6: Häufigkeit von Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren (eigene Darstellung, 2020)

Es ergibt sich eigentlich genau das Gegenteil zu dem, was im Vorstehenden erläutert wurde. Am häufigsten wird das Sachwertverfahren und am seltensten das Vergleichswertverfahren angewandt.

Worauf die klare Tendenz zum Sachwertverfahren zurückgeführt werden kann, die eigentlich der Bewertungslehre widerspricht, lässt sich aus den erfassten Daten nicht schließen.

³³ Vgl dazu auch *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ 154.

4.3. Zeit zwischen Bewertung und Zwangsversteigerung

Für 155 der 238 Datensätze konnte der Tag der Zwangsversteigerung eruiert werden. Bei den Datensätzen, die direkt der Edikt-Homepage der Justiz³⁴ entnommen werden konnten, war das Datum der Zwangsversteigerung immer angeführt. Bei jenen Datensätzen, die vom Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz zur Verfügung gestellt wurden, konnten diese Daten nur dem Grundbuch entnommen werden (Datum der Erteilung des Zuschlags). Hinsichtlich der Daten vom Bundesministerium bedeutet das, dass das Datum der Zwangsversteigerung nur dann in die Analyse einfließen konnte, wenn es tatsächlich zur Zwangsversteigerung kam (und die entsprechenden Unterlagen dann auch tatsächlich in der Urkundensammlung verfügbar waren – siehe auch Punkt 4.6.4). Überraschenderweise ist dies seltener der Fall, als man eventuell glauben möchte – siehe dazu Punkt 4.5.

In der folgenden Grafik ist die Verteilung der Zeiten zwischen den Bewertungsstichtagen und den Versteigerungsterminen dargestellt:

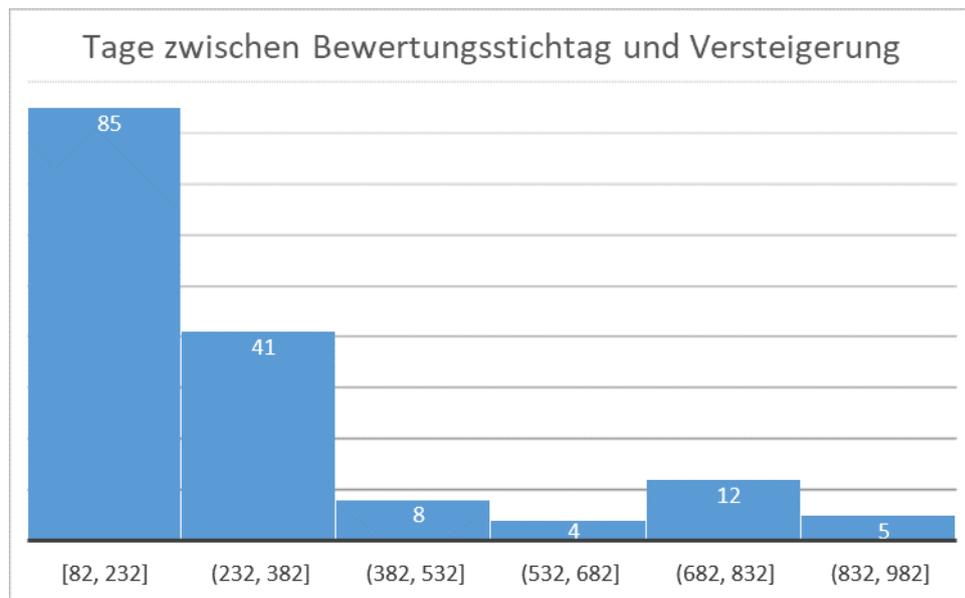


Diagramm 7: Tage zwischen Bewertungsstichtag und Versteigerung (eigene Darstellung, 2020)

Daraus ergibt sich, dass die Zeit, die zwischen den Bewertungsstichtagen und den Versteigerungsterminen liegt, exponentiell abnimmt. Die erhöhte Anzahl von Werten in der Kategorie 682-832 Tage und der Kategorie 832-982 Tage kann überwiegend auf

³⁴ Bundesministerium für Justiz (2018): <https://edikte.justiz.gv.at/edikte> – abgerufen am 05.05.2020.

zwei einzelne Gutachten in diesen Kategorien zurückgeführt werden, mit welchem gleich mehrere Objekte bewertet wurden, die dann auch am selben Tag versteigert werden sollten. Da die Anzahl der Werte in dieser Kategorie so gering sind, können auch bloß zwei Ausreißer zu einem solchen Ausschlagen des Diagramms führen.

Die durchschnittliche Dauer zwischen Bewertungsstichtag und dem Versteigerungstermin auf Basis des unbereinigten Mittelwerts liegt bei **289,7 Tagen**.

Bei diesem Mittelwert sind die Ausreißer noch enthalten. Um diese zu eliminieren wurden das erste Quartil (Q1), daher der kleinste Wert der Datenreihe, für den gilt, dass: mindestens 25% der Daten kleiner-gleich diesem Wert und höchstens 75% der Daten größer als dieser Wert sind, und das dritte Quartil (Q3), daher der kleinste Wert der Datenreihe, für den gilt, dass: mindestens 75% der Daten kleiner-gleich diesem Wert und höchstens 25% der Daten größer als dieser Wert sind, ermittelt. Q1 beträgt 148 und Q3 beträgt 319. Die Differenz dieser beiden Werte ergibt den Interquartilsabstand (IQA), welcher in der Statistik oft multipliziert mit 1,5 zur Absteckung der Unter- und Obergrenze der noch in den Mittelwert einfließenden Werte herangezogen wird.³⁵

$$Q3 - Q1 = 319 - 148 = 171 * 1,5 = 256,5 = 1,5IQA$$

Der 1,5IQA stellt den Toleranzbereich unter dem ersten Quartil und über dem dritten Quartil dar, innerhalb dem Werte liegen dürfen, um bei der Mittelwertberechnung (noch) berücksichtigt zu werden.

$$Q3 + 1,5IQA = 319 + 256,5 = 575,5 = \text{Obergrenze}$$

$$Q1 - 1,5IQA = 148 - 256,5 = -108,5 = \text{Untergrenze}$$

Wobei im konkreten Fall der negative Bereich freilich nicht in Frage kommt, da eine Zwangsversteigerung der Immobilie vor der Erstellung des Verkehrswertgutachtens nicht denkbar ist und daher 0 als Untergrenze anzusehen ist.

Berücksichtigt man in der Mittelwertberechnung nur die in diesen Grenzen liegenden Werte, ergibt sich daraus ein (gestutzter) Mittelwert von **211,95 Tagen**.

³⁵ *Eckle-Kohler/Kohler*, Eine Einführung in die Statistik und ihre Anwendungen³ (2018) 45.

Hier wird deutlich, wie weit die Realität von den Vorstellungen des Gesetzgebers abweicht. Wie in Punkt 3.2.4 erläutert, müssen laut Gesetzgeber zwischen der Bewilligung der Exekution und dem Versteigerungstermin mindestens drei Monate liegen. Diese Mindestfrist scheint aber (zumindest im Durchschnitt) wenig Relevanz zu haben, denn in der Realität liegen allein schon zwischen dem Bewertungsstichtag (der frühestens drei Wochen nach der Bewilligung der Exekution datieren darf – siehe Punkt 3.2.3) und dem Versteigerungstermin mehr als sieben Monate.

4.4. Zeit zwischen Versteigerungstermin und Eintragung des Eigentumsrechts

Da in einem Auszug aus dem Hauptbuch des Grundbuchs und in der Urkundensammlung nicht ersichtlich ist, wann genau eine Eintragung erfolgt ist, wurde nicht erhoben, wie viel Zeit exakt zwischen dem Versteigerungstermin und der Eintragung im Grundbuch vergeht. Dafür hätte pro Datensatz eine weitere kostenpflichtige Grundbuchabfrage nur für diese Daten erfolgen müssen. Es wurde daher nur der Zeitpunkt der Beantragung der Eintragung erfasst. Und auch dieser jedoch nur näherungsweise über die Zeitstempel des Zuschlags- und des Meistbotsverteilungsbeschlusses sowie die Tagebuchzahl der Eigentumseinverleibung (die vom Grundbuchgericht in Reihenfolge des Einlangens von Grundbuchgesuchen vergeben wird). Dennoch lässt sich dadurch ein gewisses Gefühl dafür bekommen, wie viel Zeit durchschnittlich zwischen dem Tag der Zwangsversteigerung und der Beantragung der Verbücherung des Eigentumsrechts vergeht. Die Erfahrung zeigt, dass je nach Grundbuchgericht für die bloße Verbücherung des Eigentumsrechts in Wien noch einmal zwei Wochen bis drei Monate nach der Beantragung vergehen können, bis die Eintragung dann erfolgt ist.

Wie in Punkt 4.3 näher ausgeführt, konnte bei 155 Datensätzen der Versteigerungstermin eruiert werden. Bei 50 davon war auch der Tag der Beantragung der Verbücherung des Eigentumsrechts (näherungsweise) feststellbar. Diese Zahl ist insbesondere deshalb so gering, weil es beim überwiegenden Anteil der bewilligten und angesetzten Zwangsversteigerungen letztendlich nicht zur Versteigerung kommt – siehe dazu für Näheres Punkt 4.5.

In der folgenden Grafik ist die Verteilung der Zeiten zwischen den Versteigerungsterminen und den Beantragungen auf Einverleibung der Eigentumsrechte dargestellt:

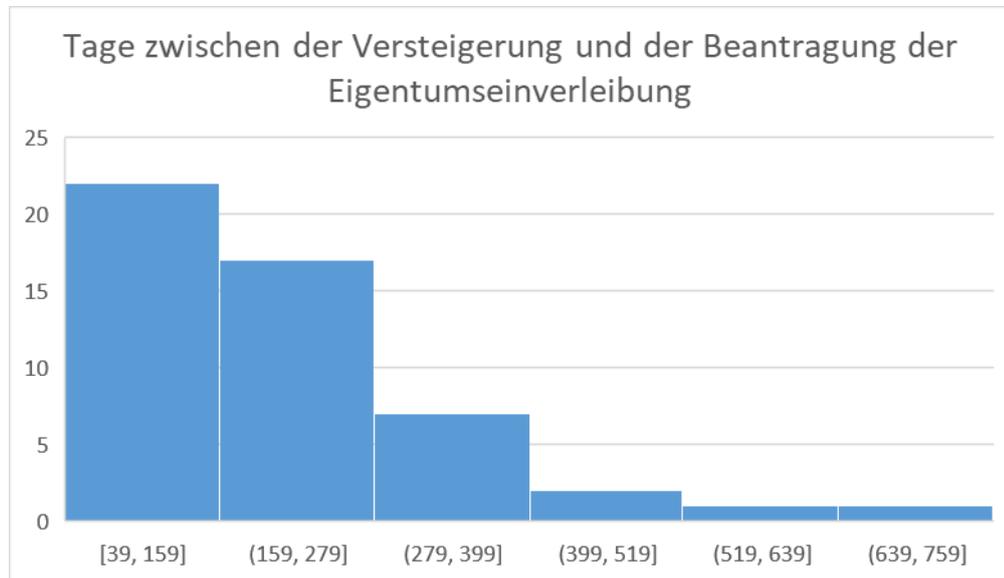


Diagramm 8: Tage zwischen der Versteigerung und der Beantragung der Eigentumseinverleibung (eigene Darstellung, 2020)

Der Großteil der analysierten Zeiträume liegt zwischen 39 und 159 Tagen.

Im ungestutzten Durchschnitt liegen zwischen dem Tag der Zwangsversteigerung und der Beantragung der Einverleibung des Eigentumsrechts für den Meistbietenden **211,64 Tage**.

Auf die selbe Art und Weise, wie in Punkt 4.3 beschrieben, wurden die Ausreißer aus dem Datenmaterial herausgefiltert.

Das erste Quartil (Q1) beträgt in diesem Fall 141,25 Tage und das dritte Quartil (Q3) beträgt 269 Tage. Die Differenz dieser beiden Werte (Interquartilsabstand oder IQA) wird wieder mit 1,5 zur Absteckung der Unter- und Obergrenze der noch in den Mittelwert einfließenden Werte multipliziert.

$$Q3 - Q1 = 269 - 141,25 = 127,75 * 1,5 = 191,63 = 1,5IQA$$

Der 1,5IQA stellt wieder den Toleranzbereich unter dem ersten Quartil und über dem dritten Quartil dar, innerhalb dem Werte liegen dürfen, um bei der Mittelwertberechnung (noch) berücksichtigt zu werden.

$$Q3 + 1,5IQA = 269 + 191,63 = 460,63 = \text{Obergrenze}$$

$$Q1 - 1,5IQA = 141,25 - 191,63 = -50,38 = \text{Untergrenze}$$

Der negative Bereich kommt hier ebenfalls nicht in Frage, da eine Beantragung der Einverleibung des Eigentums des Meistbietenden vor der Zwangsversteigerung der Immobilie kein sinnvolles Szenario ist und daher 0 als Untergrenze anzusehen ist.

Berücksichtigt man in der Mittelwertberechnung nur die in diesen Grenzen liegenden Werte, ergibt sich daraus, dass zwischen dem Versteigerungstermin und der Beantragung des Eigentumsrechts des Meistbietenden im (gestutzten) Durchschnitt **194,27 Tage** und somit ca. 6,5 Monate liegen.

Auch hier zeigt sich die Abweichung der Realität von den theoretischen gesetzlichen Möglichkeiten. Nach den gesetzlichen Vorgaben wäre eine Beantragung der Bereinigung des Grundbuchs ca. 5 Monate nach der Bewilligung der Exekution möglich, dies unter der Annahme, dass zwischen Bewilligung und Versteigerungstermin drei Monate liegen, kein Widerspruch und Überbot erfolgt, die Frist von zwei Monaten für die Berichtigung des Meistbots voll ausgenützt wird und dann der Ersteher für die Berichtigung des Grundbuchs nicht die Meistbotsverteilung abwartet. Im Durchschnitt liegen aber allein schon zwischen dem Versteigerungstermin und der Beantragung der Bereinigung des Grundbuchs ca. 6,5 Monate.

4.5. Zwischenergebnis zum zeitlichen Rahmen

Hinsichtlich der Zeitschiene für Zwangsversteigerungsverfahren für Wohnungen in Wien lässt sich aus den Erkenntnissen des Punkts 4.3 und des Punkts 4.4 der Großteil der durchschnittlichen Dauer nun sehr präzise feststellen.

Vom Bewertungsstichtag der Immobilie bis zur Beantragung der Bereinigung des Grundbuchs vergehen im Durchschnitt **rund 406 Tage oder rund 13,5 Monate**.

Addiert man nun für die Zeit vor der Schätzung noch ein Monat (für die Zeit vom Antrag der Exekution bis zur Bewilligung) und 3 Wochen (als gesetzliche Mindestfrist zwischen Bewilligung und Schätzung, die in der Realität aber vermutlich noch länger ist) hinzu, beträgt die Dauer für ein durchschnittliches Zwangsversteigerungsverfahren von Wohnungen in Wien **rund 15,25 Monate**. Im Regelfall findet in der Praxis die Beantragung der Bereinigung des Grundbuchs etwas nach der

Meistbotsverteilungstagsatzung statt, auch wenn dies theoretisch auch schon früher möglich wäre – siehe Punkt 3.2.7. Da der Meistbotsverteilungsbeschluss in Rechtskraft erwachsen muss (Ablauf von 14 Tagen nach dem Beschluss) und das Gericht auch etwas Zeit für die Auszahlung des Meistbots an die Gläubiger benötigt, wird wohl die durchschnittliche Dauer bis zur Beantragung der Bereinigung des Grundbuchs auch in etwa der durchschnittlichen Dauer bis zur Auszahlung des Meistbots entsprechen. Gläubiger müssen daher gerechnet vom Antrag der Exekution im Durchschnitt, nachdem der Schuldner ohnedies schon im Verzug ist, noch **etwas mehr als 15 weitere Monate** auf eine allfällige Befriedung aus dem Meistbot warten.

Für die grundbücherliche Durchführung der Beantragung der Bereinigung des Grundbuchs wird nach der Beantragung durchschnittlich mit einem weiteren Monat zu rechnen sein, welches das Gericht für die Verbücherung im Grundbuch benötigt, sodass sich daraus in Summe **etwas mehr als 16 Monate** als durchschnittliche Dauer vom Antrag der Bewilligung der Exekution bis zum letzten Schritt, der Bereinigung des Grundbuchs, ergeben.

4.6. Anzahl der Bewertungen vs. Anzahl der Versteigerungen

Wie auch in Anlage 2 ersichtlich, wurden die Datensätze hinsichtlich der dazu im Grundbuch verfügbaren Informationen in vier Gruppen geteilt. Insbesondere bei den jüngeren Zwangsversteigerungsgutachten waren nicht immer alle benötigten Daten verfügbar. Durch die Einteilung in diese Gruppen konnte für die Analyse leichter nachvollziehbar gemacht werden, in welchem Stadium sich das jeweilige Zwangsversteigerungsverfahren gerade befindet. Diese vier Gruppen und die Methodik der Zuordnung der Daten zu diesen Gruppen, sollen im folgenden näher erläutert werden. Am Ende bleibt eine bestimmte Anzahl an Daten über, auf deren Basis Rückschlüsse gezogen werden können, in wie vielen Zwangsversteigerungsverfahren es letztendlich tatsächlich zur Zwangsversteigerung kommt.

4.6.1. Anzahl der nicht versteigerten Objekte

Der Umstand, dass von 238 Datensätzen nur für 155 der Versteigerungstermin ausfindig gemacht werden konnte, hat schon angedeutet, dass es nicht in allen Causen,

in denen ein Zwangsversteigerungsgutachten erstellt wird, in weiterer Folge tatsächlich auch zur Zwangsversteigerung kommt. Genau genommen ist in 128 Fällen von den 238 Datensätzen davon auszugehen, dass keine Zwangsversteigerungen stattfanden. Die Datensätze wurden dieser Rubrik dann zugeteilt, wenn es entweder im Grundbuch eindeutige Belege dafür gab, dass die Zwangsversteigerung nicht stattgefunden hat (beispielsweise, wenn sich in der Urkundensammlung ein Kaufvertrag über die Immobilien mit dem Schuldner als Verkäufer fand oder die Anmerkung der Einleitung der Zwangsversteigerung ohne Wechsel des Eigentümers gelöscht worden war) oder, wenn mehr als ein Jahr seit dem ursprünglichen Versteigerungstermin vergangen ist und im Grundbuch keine Hinweise auf die Zwangsversteigerung ersichtlich waren, sodass davon auszugehen ist, dass man sich mit dem Schuldner auf andere Art einigen konnte und die Immobilie daher nicht zwangsversteigert wird. Im Zweifel wurde der Datensatz der Kategorie "noch nichts im Grundbuch ersichtlich" zugeordnet (siehe dazu Punkt 4.6.3), damit dieser später durch neuerliche Grundbuchauszüge noch einmal überprüft werden kann.

4.6.2. *Zuschlag angemerkt oder Grundbucheintragung beantragt*

In 71 Fällen war im Grundbuch (i) der Zuschlag bereits angemerkt (15) oder (ii) das Eigentumsrecht des Meistbietenden verbüchert (56). Bei sechs der in *Litera* (ii) Genannten konnte weder die Höhe des Meistbots noch der Termin der Zwangsversteigerung eruiert werden, da zwar das Eigentumsrecht des Meistbietenden bereits im Grundbuch eingetragen war, in der Urkundensammlung aufgrund eines Fehlers des Grundbuchgerichts dazu aber keine diesbezüglichen Urkunden hinterlegt waren.

4.6.3. *Noch nichts im Grundbuch ersichtlich*

In 39 Fällen (i) hatte im Zeitraum 06.04.2020 bis 30.04.2020 die Zwangsversteigerung noch nicht stattgefunden oder (ii) war im Zeitraum 06.04.2020 bis 30.04.2020 noch keine Eintragung im Grundbuch ersichtlich, obwohl die Zwangsversteigerung schon stattgefunden hatte.

4.6.4. Ergebnis

Diese vier genannten Fallgruppen sind im folgenden Diagramm grafisch dargestellt:

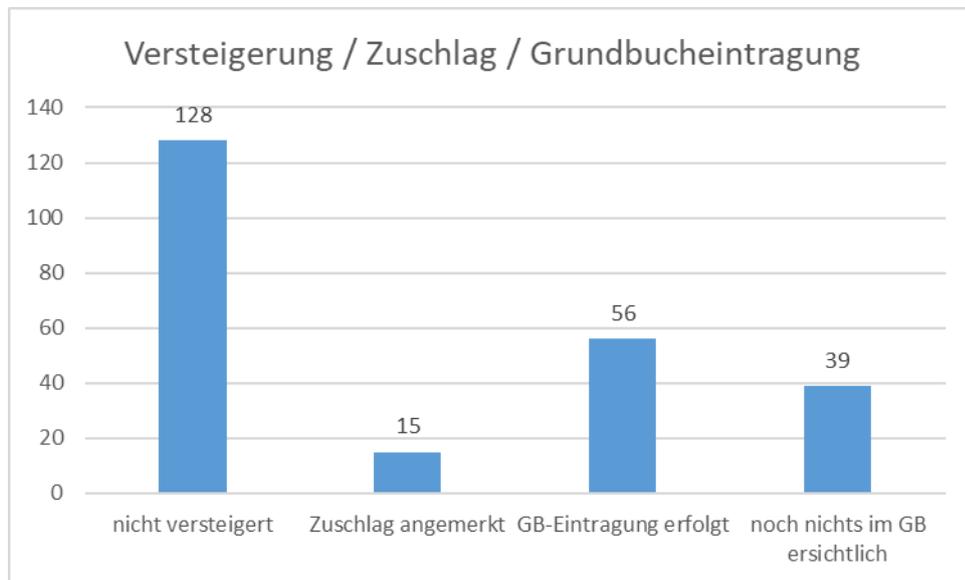


Diagramm 9: Versteigerung / Zuschlag / Grundbucheintragung (eigene Darstellung, 2020)

Bei einem Fall der Kategorie "noch nichts im Grundbuch ersichtlich" ist bekannt, dass die Zwangsversteigerung stattgefunden hat, da das Meistbot noch in der Ediktsdatei abrufbar war. Werden die restlichen Fälle dieser Kategorie herausgerechnet, da sich hinsichtlich dieser noch herausstellen könnte, dass die Zwangsversteigerung stattfindet oder auch bereits stattgefunden hat, stellt sich die Situation dar wie folgt:

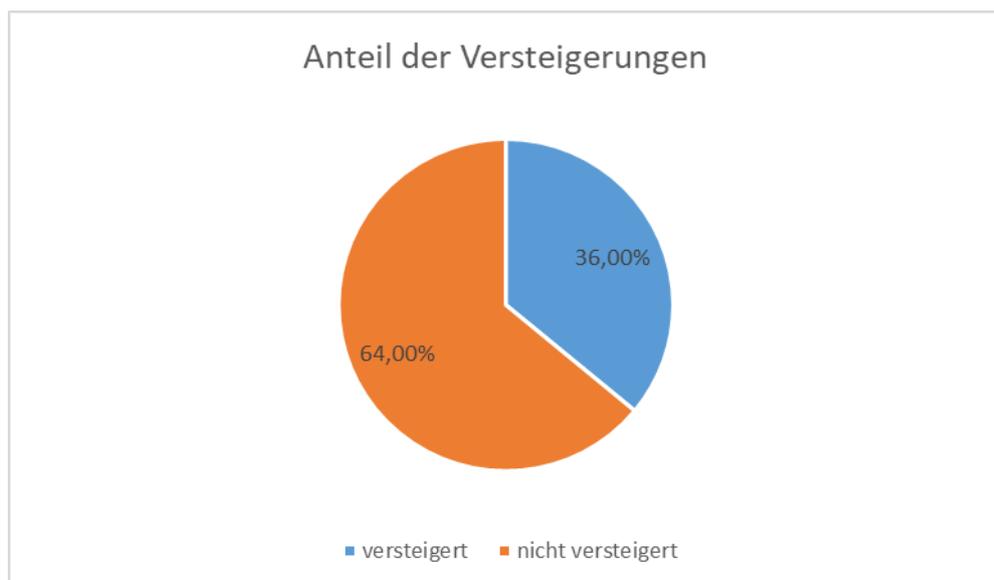


Diagramm 10: Anteil der Versteigerungen (eigene Darstellung, 2020)

Lediglich in 36% der insgesamt 72 Causen, in denen ein Zwangsversteigerungsgutachten erstellt und in der Ediktsdatei veröffentlicht wurde, fand in weiterer Folge auch tatsächlich eine Zwangsversteigerung statt. Das bedeutet aber nicht im Umkehrschluss, dass 64% der Zwangsversteigerungsgutachten unnötig sind und eigentlich gar nicht erstellt werden hätten müssen. Schließlich gehen mit diesen auch nicht unerhebliche Kosten einher, die letztendlich von den Gläubigern oder vom Schuldner getragen werden müssen. Dieses Ergebnis zeigt wohl lediglich, dass die Zwangsversteigerung das wirklich letzte Mittel darstellt und es trotz Eröffnung des Zwangsversteigerungsverfahrens in vielen Fällen noch zu einer gütlichen Einigung mit dem Schuldner kommt bzw auch in nicht wenigen Fällen die Immobilien vor dem Versteigerungstermin freihändig verkauft werden.

4.7. Verkehrswert vs. Meistbot

In 13 von den 15 Fällen, in welchen vorerst nur der Zuschlag im Grundbuch angemerkt war (siehe auch Punkt 4.5), konnte, obwohl die Zwangsversteigerung bereits erfolgt ist, das Meistbot nicht eruiert werden, da bei der Anmerkung des Zuschlags keine Dokumente in der Urkundensammlung des Grundbuchgerichts verfügbar gemacht wurden. Wie in Punkt 4.6.2 schon erwähnt, wurden in sechs weiteren Fällen die Eigentumsrechte der Meistbietenden zwar schon verbüchert, aber die Urkunden, die die Grundlage für diese Verbücherung darstellen, nicht in die Urkundensammlung des Grundbuchgerichts aufgenommen. Somit blieben 53 zwangsversteigerte Objekte, die mit der entsprechenden vorausgehenden Verkehrswertermittlung verglichen werden konnten.

Da 13 davon mit zwei oder mehr Immobilien gemeinsam versteigert wurden, gehen diese 53 Objekte auf 45 Zwangsversteigerungen zurück. Im Falle gemeinsamer Versteigerung wurden die entsprechenden ermittelten Verkehrswerte addiert und dieser "Gesamtverkehrswert" dem Meistbot gegenübergestellt.

4.7.1. Über- und unterbewertet

Aus der Gegenüberstellung der in den Zwangsversteigerungsgutachten ermittelten Verkehrswerte mit den später erzielten Meistboten ergibt sich folgende "Treffericherheit" der Bewertungen:

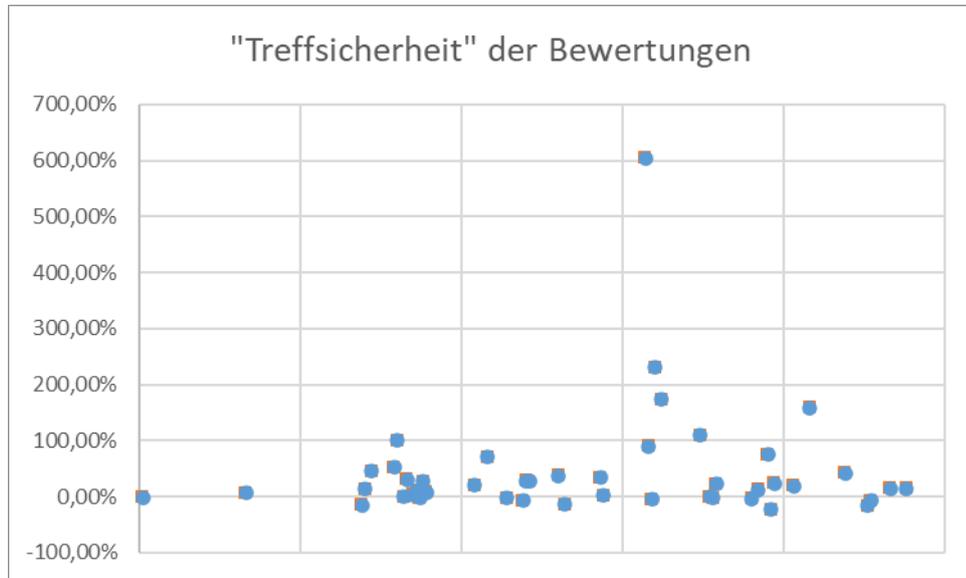


Diagramm 11: "Treffericherheit" der Bewertungen (eigene Darstellung, 2020)

Rund 29% der ermittelten Verkehrswerte lagen über den Meistboten, ca. 2% haben exakt dem Meistbot entsprochen und rund 69% der ermittelten Verkehrswerte lagen unter den Meistboten.

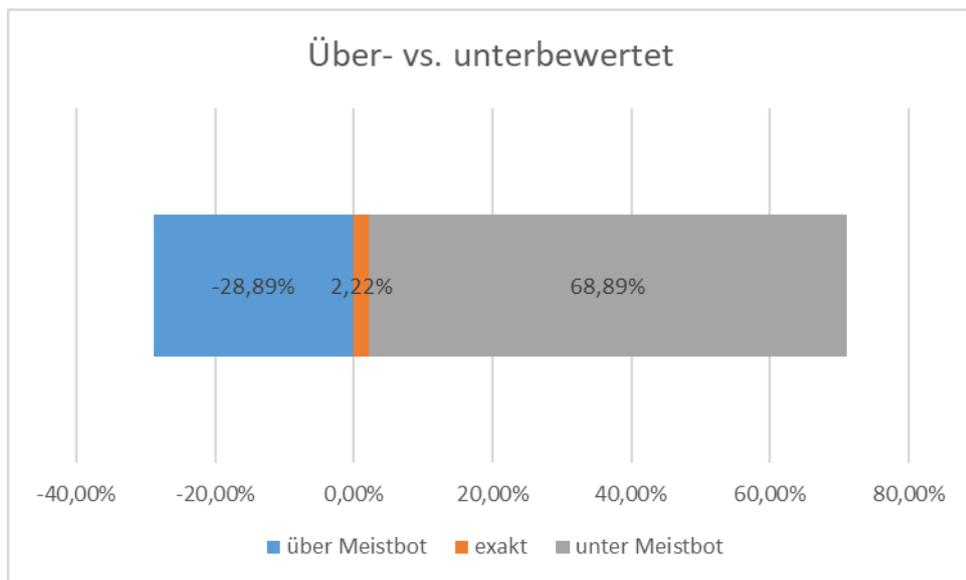


Diagramm 12: Über- vs. unterbewertet (eigene Darstellung, 2020)

Es ist deutlich erkennbar, dass der in den Zwangsversteigerungsverfahren ermittelte Verkehrswert tendenziell unter dem dann später erzielten Meistbot liegt.

4.7.2. *Durchschnittliche Abweichung der Bewertung vom Meistbot*

Im ungestutzten Durchschnitt liegt ein ermittelter Verkehrswert rund **44% unter** dem später erzielten Meistbot.

Auf die selbe Art und Weise wie in Punkt 4.3 beschrieben, wurden auch bei diesen Daten die Ausreißer herausgefiltert.

Das erste Quartil (Q1) beträgt in diesem Fall -1,57% und das dritte Quartil (Q3) beträgt 41,67%.

Die Differenz dieser beiden Werte (Interquartilsabstand oder IQA) wird wieder mit 1,5 zur Absteckung der Unter- und Obergrenze der noch in den Mittelwert einfließenden Werte multipliziert.

$$Q3 - Q1 = 41,67 - (-1,57) = 43,24 * 1,5 = 64,85 = 1,5IQA$$

Der 1,5IQA stellt den Toleranzbereich unter dem ersten Quartil und über dem dritten Quartil dar, innerhalb dem Werte liegen dürfen, um bei der Mittelwertberechnung (noch) berücksichtigt zu werden.

$$Q3 + 1,5IQA = 41,67 + 64,85 = 106,52 = \text{Obergrenze}$$

$$Q1 - 1,5IQA = -1,57 - 64,85 = -66,42 = \text{Untergrenze}$$

Berücksichtigt man in der Mittelwertberechnung nur die in diesen Grenzen liegenden Werte, ergibt sich daraus, dass die ermittelten Verkehrswerte im (gestutzten) Durchschnitt rund **18% unter** den später erzielten Meistboten liegen.

Die meisten Ausreißer können auf Unsicherheiten hinsichtlich des Bestehens von Bestandsverhältnissen zurückgeführt werden. Beziehungsweise konnten vom Sachverständigen in diesen Fällen oft nicht alle erforderlichen Information dazu eingeholt werden, ob ein Bestandsverhältnis befristet oder unbefristet abgeschlossen wurde. Darauf wurde meist mit Risikoabschlägen reagiert. Das Risiko wurde in weiterer Folge vom Markt allerdings offenbar geringer eingeschätzt.

Nach der Filterung der außerhalb der vorstehend errechneten Bandbreite liegenden Werte, ist die "Trefferbarkeit" der Bewertungen wesentlich besser sichtbar:

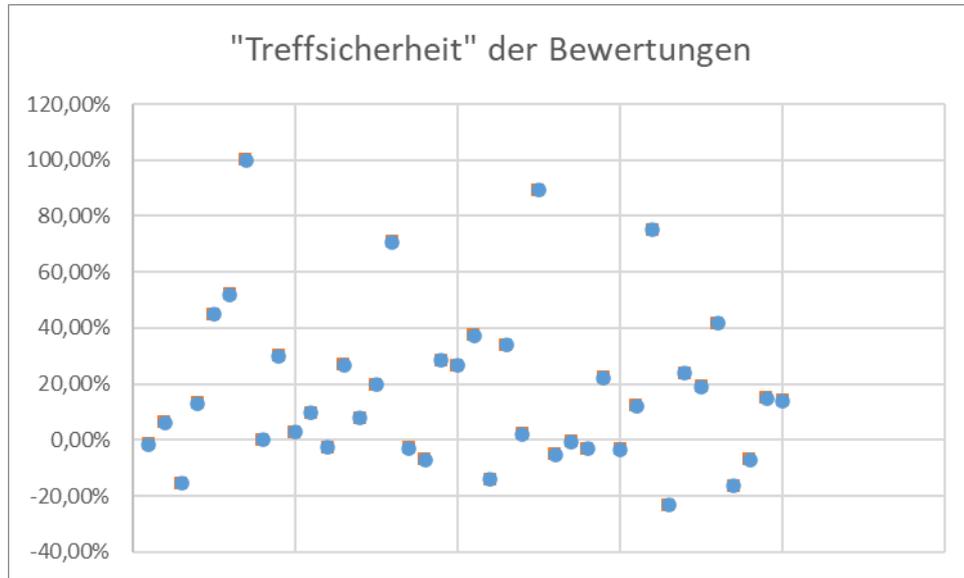


Diagramm 13: "Trefferbarkeit" der Bewertung nach Filterung der Ausreißer (eigene Darstellung, 2020)

4.7.3. Erklärungsversuche für diese Abweichung

Auf den ersten Blick erscheint das Ergebnis, dass die von Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte im Durchschnitt 18% vermeintlich den Markt nicht widerspiegeln, etwas verwunderlich. Nun soll versucht werden, die Gründe für diese Abweichung zu eruieren.

4.7.3.1. Bewertungsanlass und Art der Verwertung

Diese Arbeit beschäftigt sich ausschließlich mit Verkehrswertgutachten, die zum Zwecke der Bewertung von Immobilien in Exekutionsverfahren errichtet werden.

Die in diesen Gutachten bewerteten Immobilien werden in einer gewissen Zwangssituation auf dem Markt angeboten. Die Zeit, binnen der für die Immobilie ein Abnehmer gefunden werden muss, ist im Vergleich zum üblichen, redlichen Geschäftsverkehr in der Regel limitiert. Zudem erfolgt die Verwertung der Immobilie potentiell im Wege einer Zwangsversteigerung und nicht durch einen Freihandverkauf.

Die Europäischen Bewertungsstandards 2016 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) sprechen beim Verkehrswert (=Marktwert) in solchen Fällen vom "Zwangverkaufswert", "*darunter versteht sich jener Preis, der für eine Immobilie zu erzielen wäre, wenn sich der Verkäufer – aus welchem Grund auch immer – in einer Zwangslage befindet, die die Veräußerung der Immobilie bedingt, wobei Umstände vorliegen, die nicht im Einklang mit der Definition des Marktwertes liegen*".³⁶

In Punkt 5.10.7.2 zu EVS 1 der Europäischen Bewertungsstandards 2016 wird der Zwangverkaufswert als Beispiel für einen Marktwert unter besonderen Annahmen in Bezug auf die Bedingungen der Vermarktung genannt, zum Beispiel, wenn der Verkaufszeitraum zu kurz ist, um eine ordnungsgemäße Vermarktung zu ermöglichen, um sicherzugehen, dass das beste Angebot erhalten wurde.³⁷

Nun könnte man auf die Idee kommen, dass der Bewertungsanlass und das Damoklesschwert der Zwangsversteigerung dazu führen, dass bei der in den Zwangsversteigerungsgutachten vorgenommenen Bewertung vom Gutachter diese besonderen Umstände berücksichtigt werden und daher in Wirklichkeit ein Zwangverkaufswert ermittelt wird.

In der Realität sollte das allerdings nicht der Fall sein, denn die Bewertung von Immobilien hat im Exekutionsverfahren wie schon erwähnt nach dem LBG zu erfolgen. Im Geltungsbereich des LBG ist für die Höhe des zu ermittelnden Verkehrswerts der Anlass für die Bewertung irrelevant.³⁸

§ 2 LBG führt aus, dass sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln ist (§ 2 Abs 1 LBG). Da für das Exekutionsverfahren gesetzlich nichts anderes bestimmt wird, hat der gutachterlich ermittelte Schätzwert dem Verkehrswert der bewerteten Immobilie zu entsprechen.

³⁶ *The European Group of Valuers' Associations*, Europäische Bewertungsstandards 2016 (deutsche Fassung), EVS 1, 38.

³⁷ *TEGoVA*, Europäische Bewertungsstandards 2016 (deutsche Fassung), EVS 1, 38.

³⁸ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ 4.

Der Verkehrswert ist laut LBG der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2 LBG). § 2 Abs 3 LBG hält weiters fest, dass besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Das LBG kennt keinen Zwangsverkaufswert. Viel mehr zielt es hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswerts explizit auf den üblichen, redlichen Geschäftsverkehr ab, was die Berücksichtigung von Zwangsverkäufen im Verkehrswert dezidiert ausschließt.

Wenn man davon ausgeht, dass sich die Immobiliensachverständigen, die die analysierten Gutachten erstellt haben, an die gesetzlichen Vorgaben gehalten haben, kann der Bewertungsanlass und die potentielle Zwangsversteigerung der Immobilie kein Grund für die Abweichung zwischen den ermittelten Verkehrswerten und den Meistboten sein.

Dadurch dreht sich diese potentielle Erklärung für die Abweichungen sogar ins Gegenteil. Geht man nämlich davon aus, dass mit den Zwangsversteigerungsgutachten tatsächlich der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie iSd LBG berechnet wird, müsste durch nachteilige Umstände, wie beispielsweise verkürzte Vermarktungszeiten oder vermeintlich nachteilige Vermarktungsmethoden, das durchschnittliche Meistbot doch eigentlich unter dem ermittelten Verkehrswert liegen. Dieser (potentielle) Nachteil wird in der Realität offenbar durch andere Effekte mehr als wettgemacht.

4.7.3.2. Wertzuwachs aufgrund Zeitablaufes

Ein wesentlicher Aspekt ist wohl, dass zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Tag der Zwangsversteigerung im Durchschnitt doch eine beträchtliche Zeitspanne liegt (siehe dazu auch Punkt 4.3). Es scheint nicht weit hergeholt anzunehmen, dass die Marktentwicklung in dieser Zeitspanne einen erheblichen Einfluss auf die Abweichung zwischen Verkehrswert und Meistbot hat.

Der Wiener Immobilienmarkt hat in dem für die in dieser Arbeit analysierten Zwangsversteigerungsgutachten relevanten Zeitraum erhebliche Wertsteigerungen erfahren. In den Jahren 2017 – 2019 verzeichneten Wohnungen in Wien im

Durchschnitt jährlich eine Wertsteigerung von rund 6,70%, wenn man den Daten der Statistik Austria und dem RE/MAX Immospiegel Glauben schenkt (siehe dazu gleich noch näher).

Um die weiteren Gründe der Abweichungen zwischen dem ermittelten Verkehrswert und dem Meistbot erforschen zu können, wurde dieser Effekt, der rein auf den Zeitablauf zurückgeführt werden kann, durch entsprechende Anpassung der ermittelten Verkehrswerte eliminiert.

Für die Wertsteigerung 2018 auf 2019 und 2017 auf 2018 wurden die Daten dem RE/MAX Immospiegel 2018³⁹ und dem RE/MAX Immospiegel 2019⁴⁰ entnommen. Da diese Daten für die Wertsteigerung 2016 auf 2017 bei RE/MAX nicht verfügbar waren, wurde für 2016 und für 2017 die Wertsteigerung aus der Wohnungspreisstatistik der Statistik Austria für den Wiener Wohnungsmarkt herausgerechnet.⁴¹

³⁹ IF Immobilien Franchising GmbH (2020): https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2_news/14241-512650-REMAXImmoSpiegel_Eigentumswohnungspreisegesamt_2017.2018_OAsterreich-Karte_BundeslaAnder-Vgl._2019-04-03_1.pdf – abgerufen am 16.05.2020.

⁴⁰ IF Immobilien Franchising GmbH (2020): <https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/wohnungspreise> – abgerufen am 16.05.2020.

⁴¹ STATISTIK AUSTRIA (31.05.2019): https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html – abgerufen am 16.05.2020.

Aus diesen Daten ergaben sich für den Zeitraum 2017 – 2019 auf Jahresbasis die folgenden Wertsteigerungen:

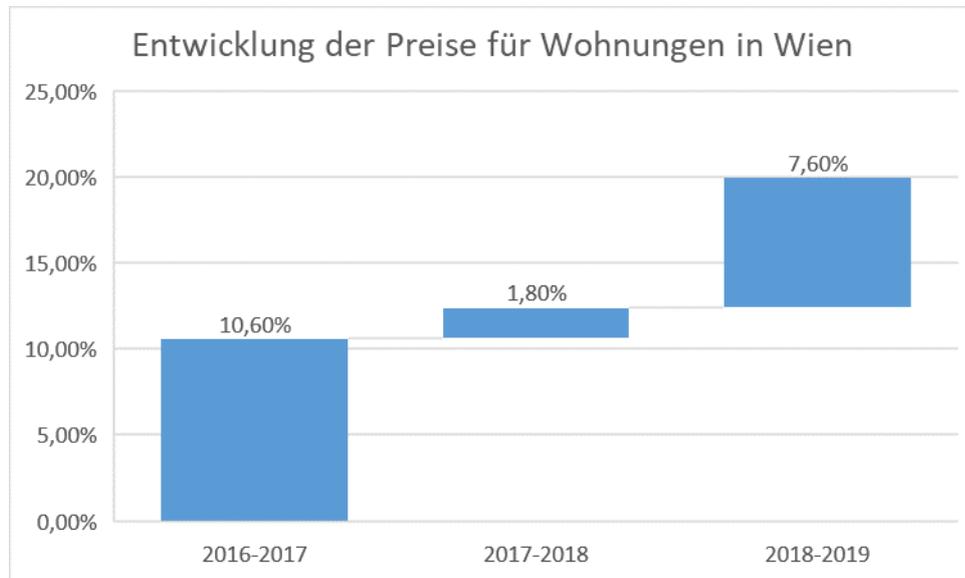


Diagramm 14: Entwicklung der Preise für Wohnungen in Wien (eigene Darstellung auf Basis der Daten gemäß FN 39, FN 40 und FN 41, 2020)

In weiterer Folge wurde für jeden Datensatz jene Zeit ermittelt, die in dem jeweiligen Jahr zwischen Bewertungsstichtag und Versteigerungstermin lag.

Beispielsweise wurde eine Wohnung am 14.09.2017 bewertet und am 02.04.2019 versteigert. In diesem Fall lagen 565 Tage zwischen dem Bewertungsstichtag und der Zwangsversteigerung; 108 davon im Jahre 2017, 365 davon im Jahr 2018 und 92 davon im Jahr 2019.

Jeder ermittelte Verkehrswert wurde sodann auf Jahresbasis mit der jeweiligen jährlichen durchschnittlichen Wertsteigerungsrate des Wiener Wohnungsmarkts angepasst. Dabei wurde jeweils immer die Zeit wertsteigernd berücksichtigt, die seit dem Bewertungsstichtag in dem jeweiligen Jahr bis zur Zwangsversteigerung vergangen ist. Der ermittelte Verkehrswert der im vorigen Beispiel erwähnten Wohnung betrug EUR 70.000,00 und wurde daher nun wie folgt angepasst:

$$[\text{ursprünglicher Verkehrswert}] \times (([\text{Wertsteigerung Jahr XY}]/365 * [\text{Tage zw. Bewertung und Zwangsversteigerung im Jahr XY}]) + 1) = [\text{angepasster Verkehrswert für Jahr XY}]$$

und dann die gleiche Vorgehensweise auch für die Jahre 2018 und 2019, daher:

1. $70.000,00 \times ((0,106/365 \times 108) + 1) = 72.195,51$
2. $72.195,51 \times ((0,018/[365 \times 365]) + 1) = 73.495,03$
3. $73.495,03 \times ((0,076/365 \times 92) + 1) = 74.902,91$

Am Tag des Termins der Zwangsversteigerung betrug der angepasste Verkehrswert in diesem Beispiel daher EUR 74.902,91.

In weiterer Folge wurde die Differenz zwischen diesen so angepassten Verkehrswerten und den Meistboten ermittelt. Die Auswirkungen dieser Anpassung sind wesentlich geringer ausgefallen, als man vielleicht meinen möchte.

Aus der Gegenüberstellung der angepassten in den Zwangsversteigerungsgutachten ermittelten Verkehrswerte mit den später erzielten Meistboten ergibt sich, dass sich die Über- bzw. Unterbewertung geringfügig zugunsten der Unterbewertung verschoben hat. Rund 33% (vorher rund 29%) der ermittelten Verkehrswerte lagen nun über den Meistboten, 0% (vorher rund 2%) haben exakt dem Meistbot entsprochen und rund 67% (vorher rund 69%) der ermittelten Verkehrswerte lagen unter den Meistboten.

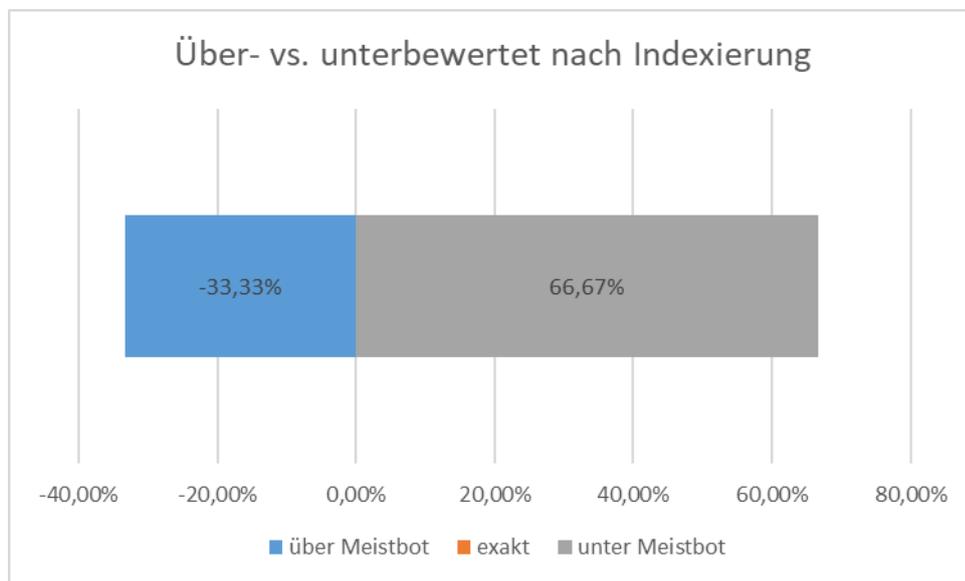


Diagramm 15: Über- vs. unterbewertet nach Indexierung (eigene Darstellung, 2020)

Es ist deutlich erkennbar, dass der in den Zwangsversteigerungsverfahren ermittelte, angepasste Verkehrswert noch immer tendenziell unter dem später erzielten Meistbot

liegt. Auch, wenn man die "Treffsicherheit" der Bewertungen nun angepasst um die Indexierung grafisch darstellt:

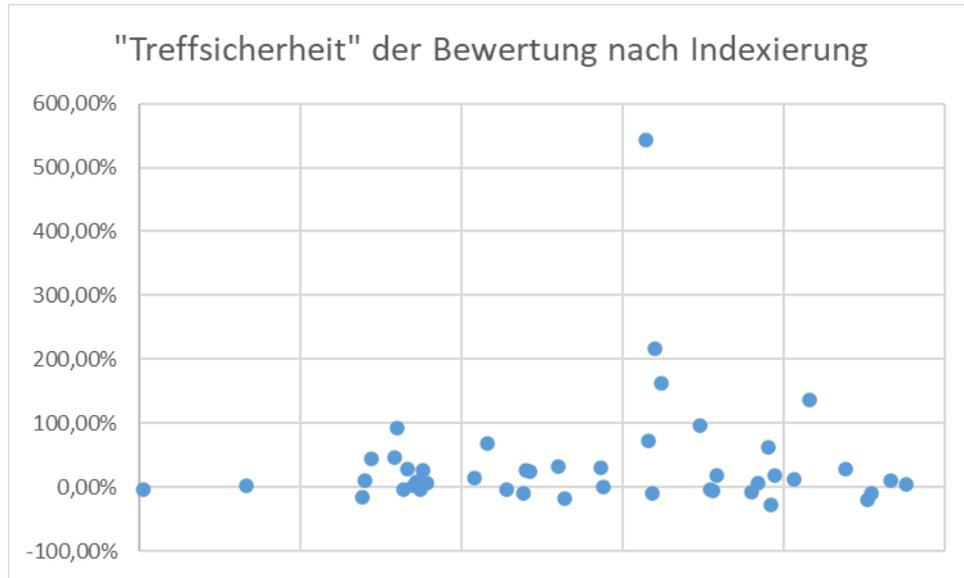


Diagramm 16: "Treffsicherheit" der Bewertung nach Indexierung (eigene Darstellung, 2020)

Im ungestutzten Durchschnitt lag ein ermittelter Verkehrswert nun rund **38,41% unter** dem später erzielten Meistbot.

Auf die selbe Art und Weise, wie in Punkt 4.3 schon beschrieben, wurden wieder die Ausreißer aus dem Datenmaterial herausgefiltert.

So ergab sich eine mittels Quartilen ermittelte Bandbreite von -58,63% (Untergrenze) bis 88,53% (Obergrenze).

Berücksichtigt man in der Mittelwertberechnung nur die in diesen Grenzen liegenden Werte, ergibt sich daraus, dass die ermittelten, angepassten Verkehrswerte im (gestutzten) Durchschnitt rund **12,30% unter** den später erzielten Meistboten liegen.

Unter Anwendung dieses Filters kann die "Treffsicherheit" nun wie folgt verbildlicht werden:

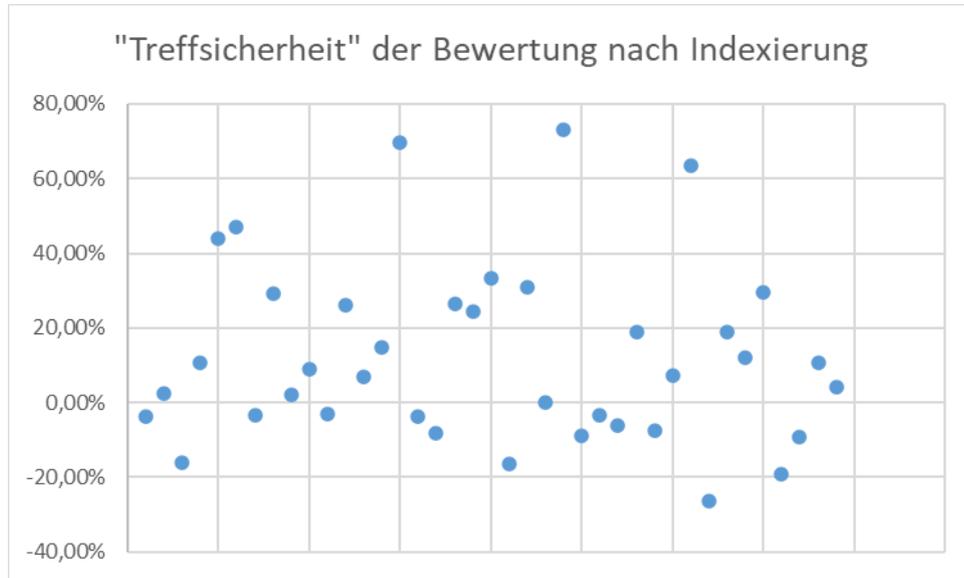


Diagramm 17: "Treffsicherheit" der Bewertungen nach Indexierung nach Filterung der Ausreißer (eigene Darstellung, 2020)

Der Zeitablauf zwischen Bewertungsstichtag und Zwangsversteigerung erklärt daher nur ungefähr ein Drittel, genau genommen 5,70%, der durchschnittlichen Differenz zwischen dem ermittelten Verkehrswert und dem späteren Meistbot.

4.7.3.3. Wertsteigerung durch Sanierung des Objekts

Freilich könnten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Zwangsversteigerung in Einzelfällen auch werterhellende Sanierungen am Objekt vorgenommen worden sein, beispielsweise die Sanierung von Allgemeinflächen. Selbst wenn das vereinzelt der Fall gewesen sein sollte, sollte das keine wesentlichen Auswirkungen auf die Durchschnittswerte haben. Denn einerseits wird im Zuge der Erstellung der Gutachten auch bei der Hausverwaltung abgefragt, ob Sanierungsmaßnahmen in Planung sind und diese allenfalls im Verkehrswert bereits berücksichtigt und andererseits sollte es sich dabei wirklich bloß um Einzelfälle handeln, die den Durchschnittswert nicht wirklich bewegen.

4.7.3.4. Kaufnebenkosten

Ein nicht unerheblicher Unterschied zwischen dem Erwerb einer Immobilie im herkömmlichen Weg über einen Freihandkauf und dem Erwerb im Zuge einer Zwangsversteigerung findet sich in den Nebenkosten. Damit sind jene Kosten gemeint, die zusätzlich zum Kaufpreis beziehungsweise zum Meistbot vom jeweiligen Ersteher gezahlt werden müssen.

Bei der Zwangsversteigerung fallen weder Maklerprovision, Beglaubigungskosten für einen Kaufvertrag noch Kosten für einen Treuhänder und Vertragserrichter an. Dafür sind bei einer Zwangsversteigerung für die Zeit zwischen Zuschlag und Überweisung des Meistbots (was grundsätzlich binnen zwei Monaten nach Rechtskraft des Zuschlags zu erfolgen hat – siehe auch Punkt 3.2.6) 4% Zinsen per anno zusätzlich einzukalkulieren.

Auf Basis eigener Erfahrung wird man für den Makler in Wien für eine durchschnittliche 70-80m² große Wohnung im Schnitt wohl 2,7-2,8% Provision zzgl USt veranschlagen müssen. Auch wenn es sich bei der gesetzlichen Höchstgrenze von 3% der Gegenleistung des Käufers (bei einem Wert von mehr als EUR 36.336,42),⁴² wie der Name schon sagt, um eine Höchstgrenze handelt, ist die Anzahl der verhandlungsbereiten Makler eher gering. Und jene, die verhandlungsbereit sind, sind das nur in geringem Ausmaß.

Auch die bei einem herkömmlichen Ankauf anfallenden Kosten für Notar, Vertragserrichter und Treuhänder (auch wenn diese Funktionen sich oft in einer Person vereinigen) dürfen nicht unterschätzt werden. Inklusive Barauslagen sollte man wohl jedenfalls weitere 2% zzgl Ust einplanen.

Die Höhe der zusätzlich zum Meistbot an das Gericht zu überweisenden Zinsen liegt im Einflussbereich des Meistbietenden. Diese können theoretisch auch 0 betragen. Würde man mit der Überweisung des Meistbots die gesamten erlaubten zwei Monate zuwarten, würden dafür (unter Berücksichtigung des Vadiums, das ist jener Betrag, der bereits beim Versteigerungstermin auf einem Sparbuch vorgewiesen werden muss

⁴² Vgl § 15 Abs 2 der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, idF BGBl. II Nr. 268/2010.

und im Falle des Zuschlags als "Anzahlung" dient)⁴³ rund 0,6% Zinsen anfallen. Der durchschnittliche Meistbieter wird diese Frist in der derzeitigen Zinslandschaft nicht voll ausreizen, sondern eher so schnell wie möglich das restliche Meistbot erlegen. Wenn man die durchschnittlich zu leistenden Zinsen daher bei der Hälfte ansetzt, daher mit 0,3%, kann man wohl nicht ganz falsch liegen.

Inklusive Umsatzsteuer müssen daher auf Basis dieser Annahmen bei einer Zwangsversteigerung rund 5,8% weniger Nebenkosten gezahlt werden. Diesem Wert müssen die 0,3% Mehrkosten aufgrund von Zinsen gegengerechnet werden, wodurch man im Falle einer Zwangsversteigerung im Vergleich zu einem regulären durchschnittlichen Kauf rund **5,5% weniger Nebenkosten** zu zahlen hat.

Unter der Annahme, dass der Markt diese geringeren Nebenkosten berücksichtigt, wären Bieter in einem Zwangsversteigerungsverfahren dazu bereit, 5,5% mehr für die Immobilie auszugeben, als sie es bei einem regulären Kauf wären. Wie schon in Punkt 4.7.3.1 ausgeführt, darf der Gutachter den Bewertungsanlass und die Art der Verwertung nicht im Verkehrswert berücksichtigen, weshalb er diese geringeren Nebenkosten auch nicht in seiner Bewertung berücksichtigen darf. Damit könnten weitere 5,5% der Differenz zwischen den Meistboten und den ermittelten Verkehrswerten erklärt werden.

Das würde die durchschnittliche (gestutzte) Differenz zwischen Meistbot und angepassten, ermittelten Verkehrswert auf rund **6,8%** drücken.

4.7.3.5. Tolerierte Abweichung von Verkehrswerten

Nachdem bis hierher die Abweichungen der ermittelten Verkehrswerte von den späteren Meistboten noch immer nicht restlos erklärt werden konnten, soll an dieser Stelle kurz beleuchtet werden, ob derartige Abweichungen, wie sie im Zuge dieser Arbeit analysiert wurden, überhaupt noch im rechtlich zulässigen Bereich sind. Anderenfalls könnte sich der jeweilige Immobiliensachverständige eventuell Schadenersatzansprüchen gegenübersehen.

⁴³ Vgl § 152 Abs 2 Exekutionsordnung.

Das LBG enthält keine Regelungen zu einer allenfalls geforderten Genauigkeit. Mittelbar könnte man versuchen, § 2 LBG dazu heranzuziehen. Wie in Punkt 4.7.3.1 erwähnt, liefert diese Bestimmung eine Antwort darauf, was mit dem Gutachten ermittelt werden soll und welche Eigenschaften dabei jedenfalls berücksichtigt werden müssen. Viele dieser Eigenschaften sind aber variabel und obliegen der Einschätzung des Sachverständigen, weshalb daraus keine konkreten Aussagen zur gesetzlich (noch) tolerierten Genauigkeit der Bewertung abgeleitet werden können.

Die zur Verbesserung der Qualität von Liegenschaftsbewertungsgutachten, insbesondere auch hinsichtlich deren Richtigkeit,⁴⁴ ins Leben gerufene ÖNORM B 1802 trifft zur geforderten Genauigkeit der Bewertung ebenfalls keine konkreten Aussagen.

Man findet in Punkt 4.4 der ÖNORM B 1802-1 dazu lediglich folgendes:

"Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

*Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelt Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist."*⁴⁵

In Wirklichkeit lässt sich daraus für die Frage der Genauigkeit wohl nur ableiten, dass nicht vorausgesetzt werden kann, dass mit einem Gutachten mathematisch exakt der tatsächliche Verkehrswert ermittelt wird und der Gutachter aber jedenfalls einen eindeutigen Wert angeben muss. Eine Bandbreite für den Verkehrswert anzugeben wäre daher wohl nicht ÖNORM-konform.

Der letzte Satzteil des zweiten Absatzes der zitierten Passage aus der ÖNORM B 1802-1 könnte als Rechtfertigung für ermittelte Verkehrswerte dienen, die über dem

⁴⁴ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ 4.

⁴⁵ ÖNORM B 1802-1:2019-07.

erzielten Erlös liegen, was aber bei den hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsgutachten eben (zumindest im Durchschnitt) genau nicht der Fall ist.

Bienert führt zur Genauigkeit von ermittelten Verkehrswerten aus, dass es sich bei den gutachterlich ermittelten Werten bloß um Schätzungen des möglichen Verkehrswertes handelt. Die Ergebnisse zwei verschiedener Gutachter, die unabhängig voneinander agieren, seien daher zwangsläufig nicht identisch. Das bedeute aber nicht, dass diese Ergebnisse willkürlich wären. Vielmehr gibt es einerseits fixe (unstrittige) Parameter, zum Beispiel Flächen oder Alter, die Eingang in die Schätzung finden und andererseits auch Parameter, die von einem Experten gewertet werden müssen. Für Letzteres wären der Kapitalisierungszins oder die nachhaltig erzielbare Miete Beispiele. Der Bandbreite an möglichen Ergebnissen seien daher Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren seien Schwankungsbreiten von +/- 20 bis 30% durchaus anerkannt.⁴⁶

Mit durchschnittlich 18% über den ermittelten (unangepassten) Verkehrswerten liegenden Meistboten, liegen die analysierten Gutachten grundsätzlich innerhalb dieser genannten Schwankungsbreite. Allerdings – wie *Bienert*⁴⁷ auch weiter ausführt – wird hinsichtlich dieser Schwankungsbreite noch zu unterscheiden sein, welche Art von Immobilie bewertet wird. Bei Spezialimmobilien, mit tendenziell mehr Unsicherheiten, wird diese erlaubte Schwankungsbreite noch ausgedehnt werden können; in einem transparenten Markt (wie beispielsweise Wien), in dem eine gewöhnliche Eigentumswohnung bewertet wird, wird diese Schwankungsbreite wohl eher zu hoch sein.

Wenn man die Wertsteigerung durch Zeitablauf und die geringeren Nebenkosten berücksichtigt, und somit auf eine durchschnittliche Abweichung von rund 6,8% kommt, wird sich das Ergebnis aber wohl jedenfalls innerhalb der erlaubten Schwankungsbreite für den Wiener Wohnungsmarkt befinden.

Nichtsdestotrotz erklärt das immer noch nicht, warum die Meistbote im Durchschnitt über dem ermittelten Verkehrswert liegen und eben nicht innerhalb der Schwankungsbreite ausgeglichen darüber und darunter. Es ist eine klare Tendenz zu

⁴⁶ *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ 568.

⁴⁷ *Bienert* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ 568.

Meistboten über dem ermittelten Verkehrswert erkennbar. Mit der erlaubten Schwankungsbreite lässt sich dieses Phänomen nicht erklären.

4.7.3.6. Abweichungen bei "regulären" Transaktionen

Studien, die sich mit den Abweichungen zwischen ermittelten Verkehrswerten und den später unabhängig von der Veräußerungsart erzielten Erlösen beschäftigen zeigen, dass die im Zuge dieser Arbeit erlangten Erkenntnisse nicht nur für Zwangsversteigerungen gelten.

So dürfte es, wie Studien zeigen, auch außerhalb Österreichs bei Immobilientransaktionen, unabhängig von der Nutzung und von der Veräußerungsart, eine klare Tendenz dazu geben, dass die ermittelten Verkehrswerte (auch wenn sie für den Zeitraum zwischen dem Bewertungsstichtag und der Transaktion wertangepasst wurden) unter den später erzielten Erlösen liegen.⁴⁸

In einer von RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) veröffentlichten Studie tritt Großbritannien 2008 von den in diesen Studien untersuchten Ländern als Ausreißer auf: In diesem Jahr hatte die Mehrzahl der Transaktionen weniger Erlöse gebracht, als die angepassten, ermittelten Verkehrswerte prognostiziert hatten.⁴⁹

Der Grund für diese Anomalie wird in der Studie nicht erörtert. Man kann aber wohl vermuten, dass die Finanzkrise gerade in London, als Finanzmetropole, zu massiven Verwerfungen des Immobilienmarkts geführt hat. Und daher mehr als in anderen Ländern Bewertungen nicht erfüllt werden konnten und der eine oder andere Notverkauf erforderlich wurde.

⁴⁸ *Walvekar*, MSCI – Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison – 2018 Results (2019) 11; *RICS*, RICS Report – Valuation and Sale Price Report 2008 (2008) 11.

⁴⁹ *RICS*, RICS Report – Valuation and Sale Price Report 2009 (2009) 8.

Im langjährigen Schnitt (2009 – 2018) liegen aber auch in Großbritannien die Erlöse über den ermittelten Verkehrswerten:

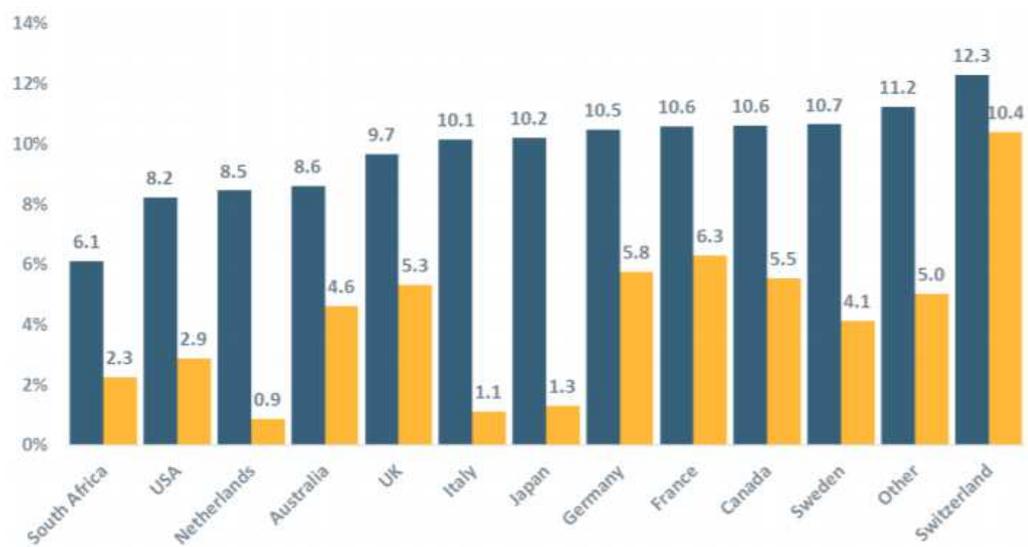


Diagramm 18: Differenz zwischen ermittelten Verkehrswerten und späteren Transaktionen in div. Ländern (Walvekar, MSCI – Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison – 2018 Results (2019) 11)

In diesem Diagramm ist in blauer Farbe die absolute Differenz und in oranger Farbe die durchschnittliche Differenz zwischen den ermittelten, angepassten Verkehrswerten und den erzielten Erlösen ersichtlich. Die absolute Differenz zeigt die Abweichung unabhängig davon, ob sie über oder unter dem ermittelten, angepassten Verkehrswert liegt; die durchschnittliche Differenz berücksichtigt die Unter- und Überbewertung und ist daher vergleichbar mit der in dieser Arbeit in Punkt 4.7.2 und Punkt 4.7.3.2 ermittelten Differenz.

Österreich ist in diesem Diagramm gemeinsam mit den Ländern Belgien, Tschechien, Dänemark, Ungarn, Irland, Neuseeland, Norwegen, Polen, Portugal, Süd Korea und Spanien in der Rubrik "Other" zusammengefasst.⁵⁰

In dieser Rubrik liegen die ermittelten, angepassten Verkehrswerte im Durchschnitt 5% unter den späteren Erlösen.

Vor dem Hintergrund der Aussagen dieser Studie muss man wohl zu dem Ergebnis kommen, dass das durchschnittliche Bewertungsgutachten im Vergleich zur Realität

⁵⁰ Walvekar, MSCI – Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison – 2018 Results (2019) 4.

eine konservativere Schätzung vornimmt, als dann in weiterer Folge die Realität wiedergibt. Ob diese konservative Einschätzung von den jeweiligen Bewertungsvorschriften auch gedeckt ist, steht auf einem anderen Blatt. In Österreich entspräche das, wenn das LBG anwendbar ist, was bei Gutachten für Zwangsversteigerungsverfahren der Fall ist, wie schon erläutert, nicht der geltenden Rechtslage. Denn dann ist jedenfalls der tatsächliche Verkehrswert zu ermitteln.

Man kann die Ergebnisse der in diesem Punkt erläuterten Studien, die wesentlich mehr Märkte und Nutzungen abdecken und nicht (nur) Gutachten in Exekutionsverfahren beinhalten, sicherlich nicht 1:1 mit den Ergebnissen dieser Arbeit, die sich nur mit dem Wiener Wohnungsmarkt in Exekutionsverfahren beschäftigt, vergleichen. Es ist allerdings schon auffällig, dass die durchschnittliche Differenz zwischen ermitteltem, angepassten Verkehrswert und späterem Erlös bei Zwangsversteigerungsgutachten im Vergleich zu regulären Verkäufen deutlich höher ist. Wie in Diagramm 18 ersichtlich, kann das lediglich von der Schweiz überboten werden. In allen anderen in die Studien einbezogenen Regionen liegt die Differenz großteils weit darunter.

Jetzt könnte man daraus schließen, dass Gutachter bei Zwangsversteigerungsgutachten noch konservativer schätzen, als sie dies bei "regulären" Gutachten tun (was gesetzlich nicht gedeckt wäre), oder es findet sich darin ein weiteres Argument für die Ausführungen im nächsten Punkt.

4.7.3.7. Bleibt nur noch eines

Es kann davon ausgegangen werden, dass der durchschnittliche Sachverständige des Wiener Wohnungsmarkts nicht im für potentielle Schadenersatzansprüche relevanten Bereich agiert und sich daher an die gesetzlichen Vorgaben hält. Ermittelt wird immer der tatsächliche Verkehrswert und insbesondere dabei kein vom Gesetz nicht gedeckter konservativer Zugang wählt. Es muss daher noch eine Erklärung für die Abweichungen der ermittelten Verkehrswerte von den Meistboten und insbesondere auch für die Tendenz, dass die Meistbote über den Verkehrswerten liegen, geben, die bis jetzt noch nicht erläutert wurde.

Es bleibt eigentlich nur mehr, dass sich, entgegen der weit verbreiteten Meinung, eine Zwangsversteigerung im Durchschnitt nicht nachteilig auf den erzielten Erlös

auswirkt, sondern im Gegenteil sogar zu einem höheren Erlös führt. Zumindest auf einem solchen Wohnungsmarkt, wie Wien ihn hat. Durch die Veröffentlichung in der Ediktsdatei, die für jedermann zugänglich ist, ist offenbar genügend Transparenz gegeben und die gesetzlichen Vorgaben für die Versteigerung sind offenbar so ausgestaltet, dass auch genügend Personen mit den benötigten Mitteln an den Zwangsversteigerungen teilnehmen. Das klassische "Versteigerungsschnäppchen" scheint es in Wien im Wohnungsbereich im Durchschnitt daher nicht zu geben. Im Gegenteil, offenbar bezahlt man in Wien bei einer Zwangsversteigerung im Durchschnitt sogar mehr für eine Immobilie, als man im Freihandverkauf dafür zahlen würde.

5. Auswirkungen der Coronakrise

In Anbetracht der aktuellen Coronakrise soll nun mit einem ganz schlichten Gedankenspiel versucht werden, den Anstieg der Anzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien in Wien aufgrund der Auswirkungen dieser Krise zu prognostizieren.

5.1. EURIBOR und Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten

Auf die Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten für Immobilien in Wien, die in einem Jahr erstellt werden, was auch der Anzahl an Zwangsversteigerungen, die in einem Jahr bewilligt werden, entsprechen sollte, werden viele Faktoren einen Einfluss haben. Dabei wird beispielsweise auch die Zinsentwicklung nicht unerheblich sein. Schließlich werden viele Immobilien mit Fremdkapital finanziert. In Hochzinsphasen sind Immobilienkreditschuldner, wenn sie nicht in den Genuss eines zu günstigen Zeiten vereinbarten Fixzinses kommen, tendenziell wesentlich höher belastet als in Niedrigzinsphasen. In Niedrigzinsphasen werden unvorhersehbare Ereignisse daher wohl tendenziell leichter finanziell verkraftet werden als in Hochzinsphasen.

Der EURIBOR, der für viele Immobilienkredite im europäischen Raum als Referenzzinssatz herangezogen wird, bewegt sich spätestens seit 2014 in ausgesprochen tiefen Sphären. Im Jahr 2014 fiel der 3-Monats-EURIBOR in die Gegend um 0. Im Zeitraum 2015 bis Mitte 2016 fiel er dann weiter, bis er sich in der Gegend von -0,3% stabilisierte. Dort hielt er sich, um dann Mitte 2019 noch weiter auf -0,4 und weniger zu fallen.⁵¹

Die Herstellung einer unmittelbaren Verbindung zwischen der Entwicklung des EURIBOR und der Entwicklung der jährlichen Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten in den Jahren 2017-2019 fällt schwer, da sich der EURIBOR in dieser Zeit recht konstant verhielt. Der Umstand, dass sich die Anzahl der Gutachten in diesem Zeitraum dennoch erheblich von Jahr zu Jahr verändert hat, spricht dafür, dass der EURIBOR zumindest in der Sphäre, in der er sich derzeit befindet, keinen alleinigen wesentlichen Einfluss auf die Anzahl der Gutachten hat,

⁵¹ Triami Media B.V. (2020): <https://www.euribor-rates.eu/de/euribor-grafik/> – abgerufen am 13.05.2020.

sondern der Einfluss auf die Anzahl der Gutachten (wie weit auch immer dieser ausgeprägt sein mag) relativ konstant war.

Spannend wäre eine entsprechende Gegenüberstellung mit Daten aus einer Zeit, in der es zu einem Wechsel zwischen Hoch- und Niedrigzinsphase kam.

5.2. Arbeitslosenzahlen und Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten

Wenn man die Gesamtzahl der Gutachten für Immobilien in Wien, unabhängig von der Widmung des jeweiligen Objekts, heranzieht, ist eine gewisse Korrelation zwischen den Arbeitslosenzahlen und der Anzahl der Gutachten erkennbar. Für folgende Grafiken wurde für die Jahre 2015 – 2019 die Anzahl der Gutachten der Anzahl der Arbeitslosen⁵² in Wien gegenübergestellt. Um die "Risikogruppe" der Immobilienbesitzer besser herauszufiltern, wurden Langzeitarbeitslose und Arbeitslose unter 26 Jahren herausgerechnet, da die Anzahl an Immobilienbesitzern in diesen Gruppen sehr gering vermutet wird.

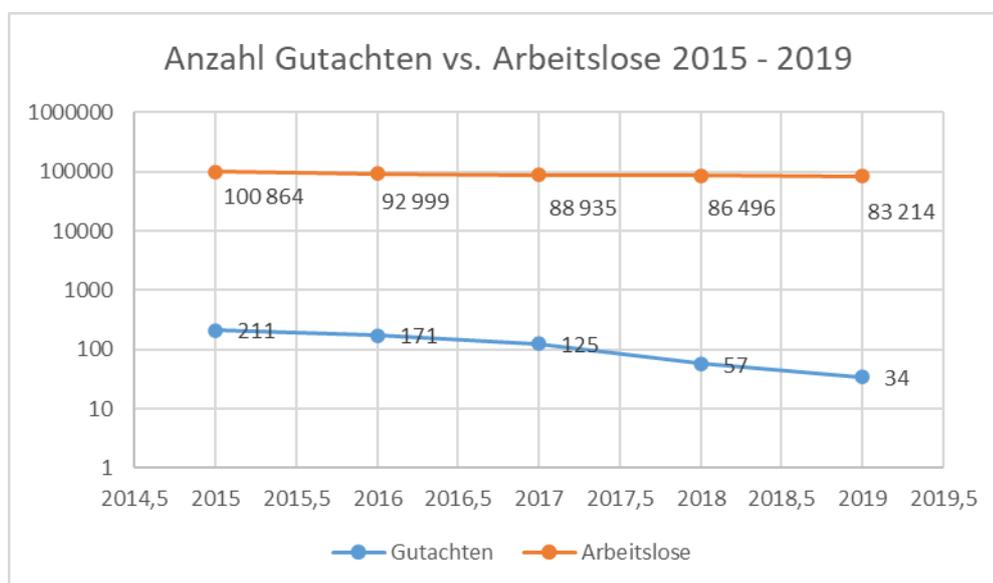


Diagramm 19: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen 2015 - 2019 (eigene Darstellung mit Verwendung von Daten aus den in FN 52 zitierten Quellen, 2020)

⁵² Die Arbeitslosenzahlen wurden den Berichten des Arbeitsmarktservices (2020) entnommen <https://www.ams.at/arbeitsmarktdaten-und-medien/arbeitsmarkt-daten-und-arbeitsmarktforschung/berichte-und-auswertungen> – abgerufen am 06.05.2020.

Lässt man nun aufgrund der genannten Unsicherheiten zur Richtigkeit der absoluten Zahl auch die Jahre 2018 und 2019 außer Acht, bleiben noch die Jahre 2015 – 2017 als Datengrundlage für den Versuch eine Prognose für die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten für Immobilien in Wien aufgrund der Coronakrise zu treffen.

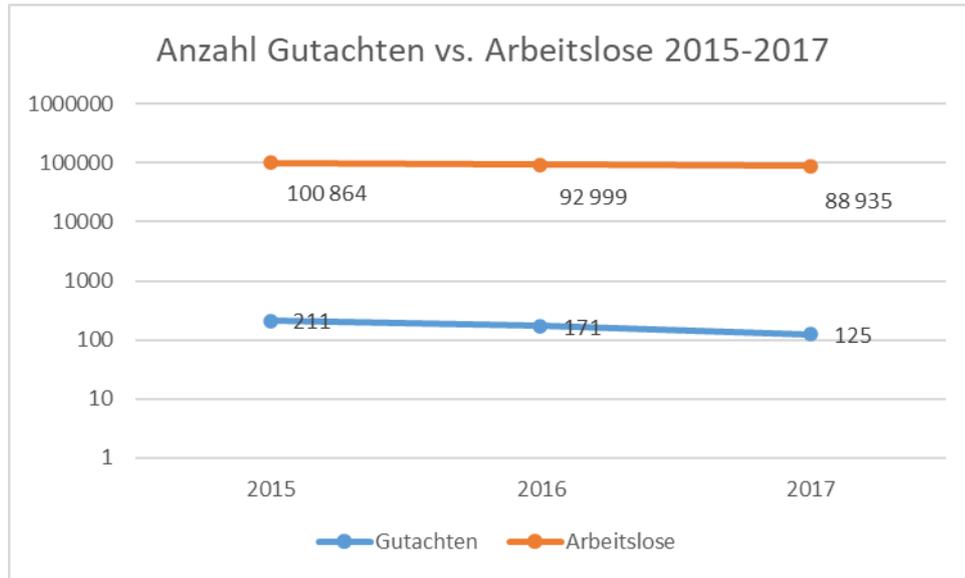


Diagramm 20: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen 2015 – 2017 (eigene Darstellung mit Verwendung von Daten aus den in FN 52 zitierten Quellen, 2020)

In diesen Jahren hat sich die Gutachtenanzahlen im Durchschnitt mit dem Faktor 577,79 zu den Arbeitslosenzahlen verhalten. Auf rund 578 Arbeitslose in der "Risikogruppe" in Wien entfällt daher ein Zwangsversteigerungsgutachten für Immobilien in Wien.

5.2.1. Prognose für die erste Welle

Würde man nun von einer Arbeitslosenzahl aufgrund der Coronakrise im Jahr 2020 in Höhe von 450.000 in ganz Österreich ausgehen, was vor dem Hintergrund der derzeit gemeldeten Arbeitslosenzahlen⁵³ nicht ganz unplausibel erscheint, käme man für Wien auf Basis des durchschnittlichen Verhältnisses der Arbeitslosenzahlen für ganz Österreich zu den Arbeitslosenzahlen für Wien der letzten Jahre auf eine Arbeitslosenanzahl (ohne Langzeitarbeitslose und ohne Arbeitslose unter 26 Jahren)

⁵³ Vgl beispielsweise Arbeitsmarktservice (2020): <https://www.ams.at/arbeitsmarktdaten-und-medien/arbeitsmarkt-daten-und-arbeitsmarkt-forschung/arbeitsmarktdaten> – abgerufen am 26.05.2020.

von rund 122.000. Das entspräche im Vergleich zu 2019 einer Steigerung um rund 47% und würde zu einer Steigerung der Gutachtenanzahl im Vergleich zu den erfassten Gutachten für 2019 um rund 523% bzw im Vergleich zu 2018 um rund 272% auf rund 212 Gutachten führen.

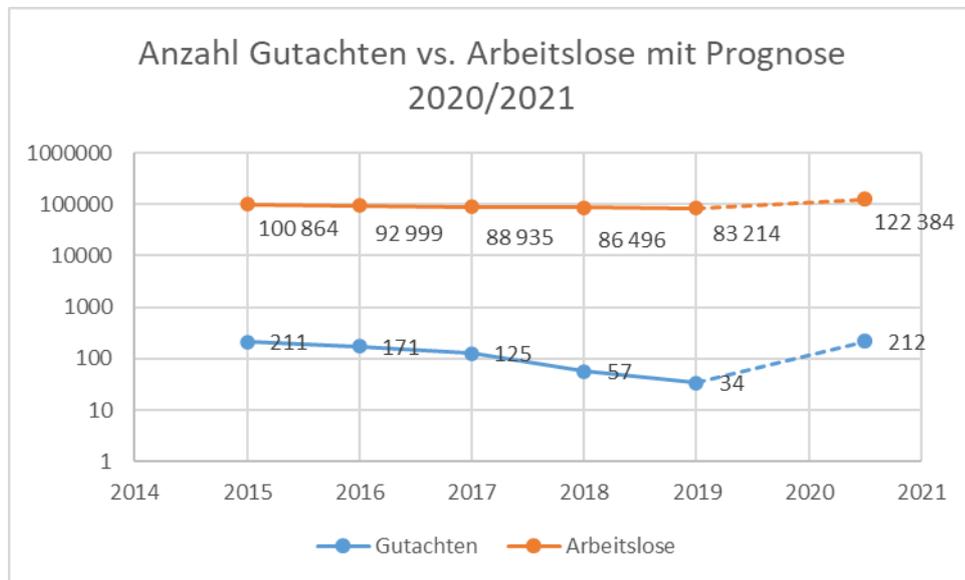


Diagramm 21: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen mit Prognose für 2020/2021 (eigene Darstellung, 2020)

Spielt man das Gedankenspiel nun noch etwas weiter und betrachtet man die jährliche Veränderung der Anzahl der Gutachten und der Arbeitslosen in Wien in Prozent, wird erkennbar, dass sich die Geschwindigkeit, mit der sich die Anzahl der Arbeitslosen verringert, verlangsamt, die Anzahl an Gutachten aber immer schneller weniger wird. Bei dieser Gegenüberstellung mussten die Gutachtenzahlen aus 2018 wieder mitberücksichtigt werden, da sonst nur sehr wenige Daten in diese Darstellung eingeflossen wären. In der Realität wird die Gutachtenanzahl im Jahr 2018 etwas höher ausfallen und sich die Veränderungsrate zwischen 2017 und 2018 daher etwas verringern. Aber selbst wenn es im Jahr 2018 fünf Gutachten mehr gegeben haben sollte, ändert das an der Tendenz nichts. Ja sogar wenn man davon ausgeht, dass durch den erwähnten Datenverlust 20 Gutachten aus 2018 verloren gegangen sind (was sehr unwahrscheinlich ist, da der Verlust wie beschrieben nur Gutachten, die im Herbst

2019 veröffentlicht wurden, betraf), würde auch das noch nichts an dieser Tendenz ändern.

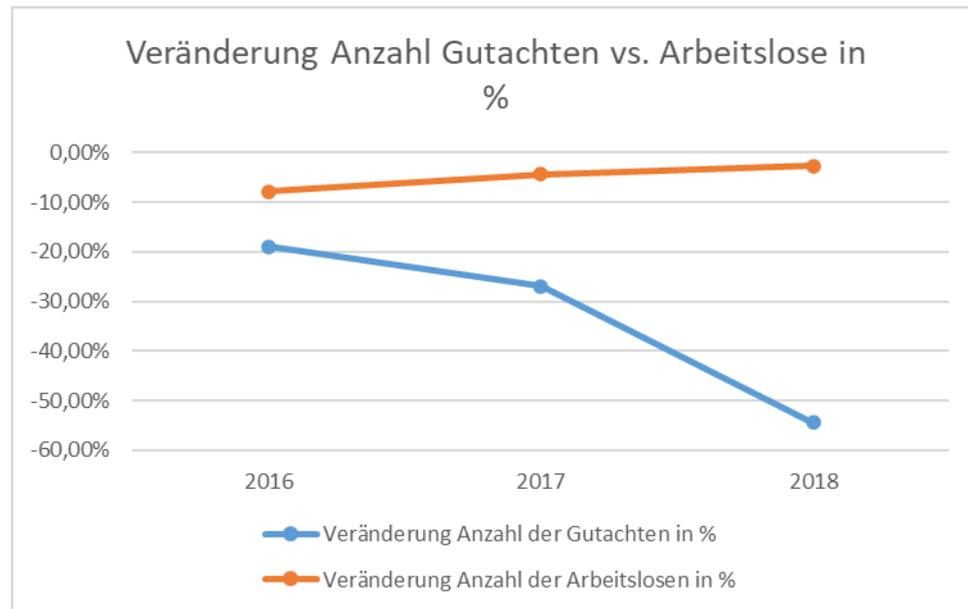


Diagramm 22: Veränderung der Anzahl der Gutachten vs. der Anzahl der Arbeitslosen in % (eigene Darstellung, 2020)

Dieses Auseinandergleiten der Veränderungsdaten ist nachvollziehbar, da wohl davon ausgegangen werden kann, dass es auch abseits der Langzeitarbeitslosen und der Arbeitslosen unter 26 Jahren systembedingt einen gewissen "Grundstock" an Arbeitslosen gibt, der keine Auswirkungen auf die Anzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien hat. Beispielsweise aufgrund des saisonbedingten "Stempels" in der Baubranche oder der Tourismusbranche und des nicht unüblichen kurzzeitigen "Zwischenparkens" beim Arbeitsmarktservice zwischen zwei Jobs. Je näher die Anzahl an Arbeitslosen diesem Grundstock kommt, desto drastischer fällt die Anzahl an Zwangsversteigerungsgutachten.

Dieser Effekt würde sich bei einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen umkehren und die Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten im Verhältnis wesentlich rascher steigen je weiter sich die Anzahl von diesem Grundstock abhebt. Von einem exponentiellen Anstieg wird man aber wohl nicht ausgehen können, da sonst die Anzahl der Gutachten irgendwann der Anzahl der Arbeitslosen entsprechen würde, was wohl ausgeschlossen werden kann. Das würde dafür sprechen, dass die Anstiegskurve der Gutachten sich ab einer gewissen Anzahl wieder abflachen würde und irgendwann parallel zur

Arbeitslosenzahl verläuft (unter der Annahme, dass andere Effekte diese Korrelation zwischen Arbeitslosenzahlen und Gutachtenzahlen nicht wesentlich beeinflussen).

In den Jahren 2015 – 2019 gab es 2015 die höchste Arbeitslosigkeit in Wien. Geht man nur davon aus, dass bereits in diesen Sphären die Arbeitslosenzahl und die Gutachtenanzahl gleichlaufen, würde auf rund 478 Arbeitslose ein Gutachten entfallen. Bei einem Anstieg der "Risikogruppe" in Wien auf 122.000 Arbeitslose würde das zu einer Steigerung der Gutachtenanzahl im Vergleich zu den für 2019 erfassten Gutachten um rund 653% bzw im Vergleich zu 2018 um rund 349% auf rund 256 Gutachten entsprechen.

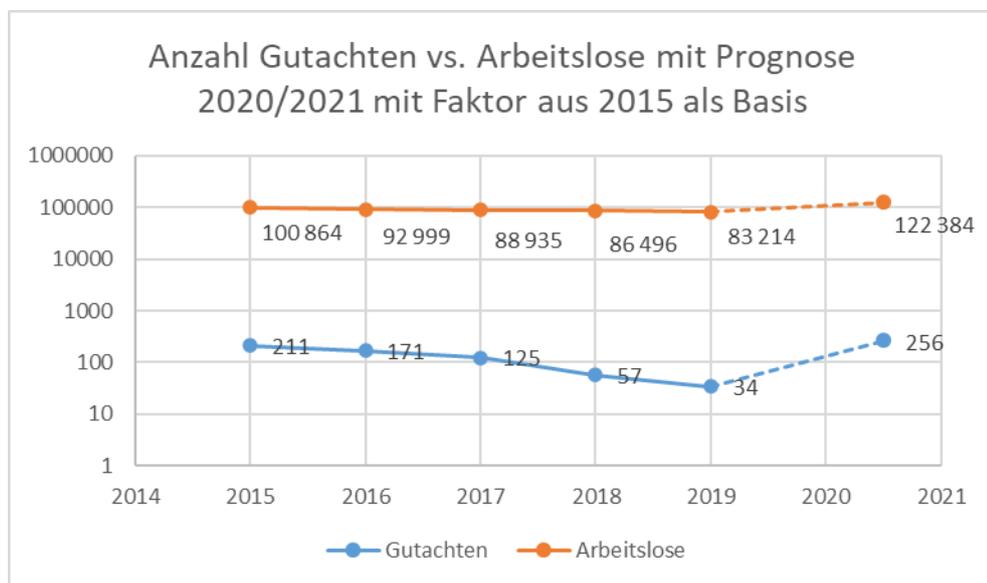


Diagramm 23: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen mit Prognose für 2020/2021 auf Basis des Faktors aus 2015 (eigene Darstellung, 2020)

5.2.2. Prognose für den Fall einer zweiten Welle

Das Risiko einer zweiten Coronawelle wird auf breiter Front diskutiert. Selbst wenn die Anzahl der Infizierten derzeit sehr gering ist, ist eine zweite Welle kein unwahrscheinliches Szenario. Insbesondere mit dem Wiederhochfahren der Wirtschaft und dem immer weniger konsequenten Befolgen der Präventivmaßnahmen wird dieser Szenario immer wahrscheinlicher. Fälle wie das kürzlich in den Medien sehr präsenste Postverteilerzentrum in Hagenbrunn⁵⁴ zeigen, wie schnell es wieder zu

⁵⁴ "Die Presse" (15.05.2020): <https://www.diepresse.com/5814162/bundesheer-einsatz-im-postverteilerzentrum-hagenbrunn> – abgerufen am 26.05.2020.

Masseninfektionen kommen kann. Selbst wenn man für den Fall dieser zweiten Welle "nur" von einem Anstieg der Arbeitslosen auf 500.000 in ganz Österreich ausgehen würde, hätte das schon erhebliche Auswirkungen auf die Anzahl an Zwangsversteigerungen. Auf Basis des durchschnittlichen Verhältnisses der Arbeitslosenzahlen für ganz Österreich zu den Arbeitslosenzahlen für Wien der letzten Jahre käme man in Wien auf eine Arbeitslosenanzahl (ohne Langzeitarbeitslose und ohne Arbeitslose unter 26 Jahren) von rund 136.000. Das entspräche einer Steigerung zu 2019 um rund 63% und würde auf Basis des Faktors Arbeitslose:Gutachten aus 2015 zu einer Steigerung der Gutachtenanzahl im Vergleich zu den für 2019 erfassten Gutachten um rund 737% bzw im Vergleich zu 2018 um rund 399% auf rund 284 Gutachten führen. Grafisch ließe sich das wie folgt darstellen:

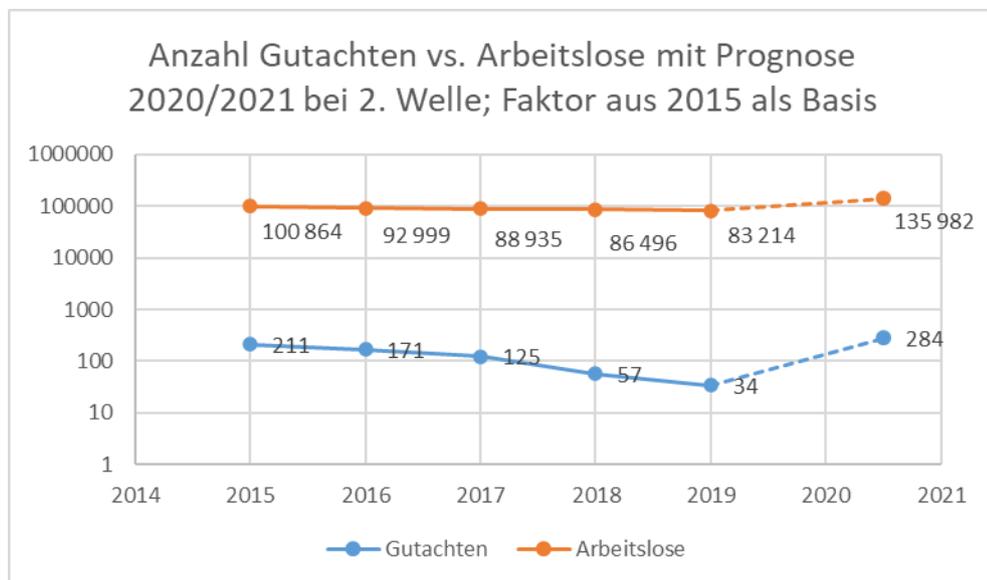


Diagramm 24: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen mit Prognose für 2020/2021 für den Fall einer zweiten Coronawelle auf Basis des Faktors aus 2015 (eigene Darstellung, 2020)

5.3. Immobiliensachverständige als Profiteure der Krise?

Mit und ohne zweite Coronawelle könnten sich Immobiliensachverständige daher als (einer der) Profiteure der gegenwärtigen Krise herausstellen.

Freilich wird sich die Krise für die Gutachterbranche erst etwas verzögert bemerkbar machen, da einerseits die Gerichte während der Coronakrise nur auf Sparflamme führen und andererseits bis zur Bewilligung der Exekution und dann bis zum Bewertungsstichtag, wie auch in Punkt 4.5 dargelegt, noch etwas Zeit vergeht. Nach einer ersten kleineren Welle, wenn die Gerichte jetzt wieder hochfahren, wird die

Gutachterbranche daher vermutlich erst ab Q4 2020 die vollen Auswirkungen der Coronakrise merkbar zu spüren bekommen.

6. Schlussfolgerungen

Im folgenden werden die Ergebnisse der Arbeit hinsichtlich der eingangs in Punkt 1.2 gestellten Fragen, die keine Kernfragen darstellen, zusammengefasst.

Anzahl der Zwangsversteigerungsverfahren

Seit 2015 hat sich die Anzahl der Zwangsversteigerungsgutachten und damit auch die Anzahl der Zwangsversteigerungsverfahren sukzessive verringert. Unter Umständen kann man gewisse Parallelen zur Anzahl der Arbeitslosen ziehen. Auch diese Anzahl ist im selben Zeitraum konsequent weniger geworden.

Größe von zwangsversteigerten Wohnungen

Die durchschnittliche zwangsversteigerte Wohnung ist nicht ganz 77m² groß. Das ist wesentlich größer als die durchschnittliche Wohnung in Wien.

Wenn man die Wohnungen in Größenkategorien unterteilt, wird ersichtlich, dass im Verhältnis zur gesamten Wiener Wohnlandschaft tendenziell Wohnungen in der Größenkategorie 0 – 45m² und 130m² + besonders gefährdet sind, Exekutionsobjekt zu sein.

Wahl der Bewertungsverfahren

Die Häufigkeit, mit der die verschiedenen Bewertungsverfahren angewandt werden, entspricht nicht der Bewertungslehre. In den analysierten Gutachten ist das Sachwertverfahren mit Abstand am meisten zur Anwendung gekommen. Aus den erfassten Daten kann dafür keine Erklärung gefunden werden.

Zeitliche Aspekte

Eine Exekution durch Zwangsversteigerung ist nach wie vor sehr langwierig. Durchschnittlich vergehen rund 212 Tage zwischen dem Bewertungsstichtag und der Zwangsversteigerung und rund 194 Tage zwischen der Zwangsversteigerung und der Beantragung der Berichtigung des Grundbuchs. Man muss mit ungefähr einem weiteren Monat rechnen, bis die Berichtigung im Grundbuch umgesetzt ist. Vom Antrag der Exekutionsbewilligung bis zur Bereinigung des Grundbuchs vergehen im

Durchschnitt etwa 16 Monate. Ein Gläubiger muss durchschnittlich etwa 15 Monate auf die Auszahlung des Meistbots warten.

Verhältnis der Zwangsversteigerungen zur Anzahl der Gutachten

Der weit überwiegende Teil der Zwangsversteigerungsverfahren, nämlich 64%, führt letztendlich nicht zur Zwangsversteigerung.

6.1. Antworten auf die Kernfragen

Die Analyse der in diese Arbeit einbezogenen Gutachten hat ergeben, dass der in einem Zwangsversteigerungsgutachten für (größtenteils) Wohnungen in Wien ermittelte Verkehrswert tendenziell unter dem später in der Zwangsversteigerung erzielten Meistbot liegt. Und zwar liegt er im gestutzten Durchschnitt rund 18% darunter.

Diese Abweichung kann auf verschiedene Ursachen zurückgeführt werden.

Der Bewertungsanlass und der Umstand, dass die Gutachten für eine Zwangsversteigerung erstellt werden, sollten aufgrund der gesetzlichen Vorgaben keine Rolle spielen. Genauso wenig sollten sich allfällige Sanierungen, die nach dem Bewertungsstichtag und vor dem Versteigerungstermin vorgenommen wurden, merklich auf diese Abweichung auswirken.

Immerhin 5,70% der Abweichung lassen sich mit der Entwicklung des Immobilienmarkts zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Zwangsversteigerungstermin erklären.

Weitere 5,50% der Abweichung können auf die geringeren Nebenkosten, die im Vergleich zum durchschnittlichen Freihandkauf anfallen, zurückgeführt werden.

Die verbleibenden rund 6,8%, die die Meistbote über den ermittelten angepassten Verkehrswerten liegen, befinden sich wohl noch in der anerkannten Toleranzschwankungsbreite. Mit der tolerierten Schwankungsbreite lässt sich aber nicht erklären, dass die durchschnittlichen, angepassten Verkehrswerte tendenziell klar unter den später in der Zwangsversteigerung erzielten Meistboten liegen. Weiters lässt sich damit auch nicht erklären, warum die Abweichung auch nach den zwangsversteigerungsbedingten Anpassungen immer noch über jener durchschnittlichen Abweichung liegt, die in Studien, die sich mit den Abweichungen

zwischen gutachterlich ermittelten Verkehrswerten und den späteren Transaktionswerten (ohne Unterscheidung der Verwertungsart) beschäftigt, errechnet wurde.

Geht man davon aus, dass die Gutachter von Zwangsversteigerungsgutachten im Durchschnitt immer den tatsächlichen Verkehrswert ermitteln und dabei insbesondere keinen vom Gesetz nicht gedeckten konservativen Zugang wählen, bleibt zuletzt nur mehr eine Erklärung: Zwangsversteigerungsverfahren führen entgegen der weit verbreiteten Meinung nicht zu einem niedrigeren Erlös als Freihandverkäufe sondern sogar zu einem höheren. Zumindest in Wien scheint das im Durchschnitt der Fall zu sein.

6.2. Was bedeutet das für den Gläubiger?

Dieses Ergebnis bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass aus Sicht eines Gläubigers die Zwangsversteigerung gegenüber dem Freihandverkauf immer zu bevorzugen ist. Insbesondere im Stadium vor der Beantragung der Exekution sollte gut überlegt werden, ob man sich nicht außergerichtlich, evtl auch mit Hilfe eines Freihandverkaufs der Immobilie, einigen kann. Schließlich ist das gesamte Exekutionsverfahren mit hohen Kosten (für Gericht, Sachverständige, Zeugen, Rechtsanwälte) verbunden, die teilweise vom Gläubiger vorfinanziert werden müssen und letztendlich zu Lasten der Masse gehen. Weiters bleibt dennoch die Unsicherheit, dass Gutachter in Exekutionsverfahren eher konservativ schätzen könnten. Das würde freilich bedeuten, dass sich eine Zwangsversteigerung als nachteilig erweisen könnte, wenn man sie mit einem "freien" Freihandverkauf (daher einem Freihandverkauf außerhalb eines Exekutionsverfahrens) vergleicht. Wenn das Exekutionsverfahren aber schon angestrengt wurde, und die Kosten dafür bereits großteils angefallen sind, wird man sich wohl durchaus überlegen können, ob aus Sicht der Masse die Zwangsversteigerung dem Freihandverkauf nicht doch vorzuziehen wäre.

Dabei wird insbesondere auch der Faktor Zeit zu berücksichtigen sein, denn ein Freihandverkauf wird sich – wie die in dieser Arbeit ermittelten durchschnittlichen Zeitdauern für einzelne Schritte des Zwangsversteigerungsprozesses zeigen – sobald man einen Käufer gefunden hat – schneller abwickeln lassen als eine Zwangsversteigerung.

6.3. Auswirkungen der Coronakrise

Die Auswirkungen der derzeitigen Coronakrise lassen sich aus heutiger Sicht nur erahnen. Es liegt jedenfalls sehr nahe, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien durch die Coronakrise steigen wird und die bewertenden gerichtlich beeedeten Sachverständigen davon profitieren werden. In welchem Ausmaß, wird sich weisen.

Wenn die Anzahl an Zwangsversteigerungen, die in einem gewissen Zeitraum abgehandelt werden, sehr drastisch steigt, wird man sich wohl auch irgendwann fragen müssen, ob der Markt diese Anzahl noch bewältigen kann. Es wäre daher auch sehr interessant zu untersuchen, wie sich die Anzahl der Gutachten in bestimmten Zeiträumen auf die späteren Meistbote auswirkt und ob beispielsweise ein allfälliger Corona-bedingter Anstieg der Zwangsversteigerungen dazu führt, dass sich aufgrund des plötzlichen Überangebots die gezahlten Meistbote den ermittelten Verkehrswerten weiter annähern. Grundsätzlich würde aber gerade bei Wohnimmobilien in Wien viel dafür sprechen, dass das erhöhte Angebot auch auf entsprechende Nachfrage stößt. Denn die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Wien scheint ungebrochen bzw krisenbedingt sogar zu steigen.

Aus einer derartigen Analyse könnte man auch ableiten, ob der Markt für Versteigerungsobjekte bis zu einem gewissen Grad autonom ist und sich vom restlichen Immobilienmarkt abkoppelt. Die Größe des Gesamtmarkts sollte wohl sogar eine Verdoppelung oder Verdreifachung der Anzahl an Zwangsversteigerungen relativieren. Schließlich finden in Wien jährlich über 14.000 Wohnungstransaktionen statt.⁵⁵ Würden die Meistbote bei mehr Zwangsversteigerungen im Vergleich zu Zeiten mit weniger Zwangsversteigerungen trotzdem tendenziell niedriger ausfallen, würde das dafür sprechen, dass der Zwangsversteigerungsmarkt zumindest zum Teil unabhängig vom "normalen" Wiener Wohnungsmarkt ist.

Für eine derartige Analyse müsste man allerdings weit mehr Daten analysieren als für diese Arbeit analysiert wurden. Insbesondere bräuchte man dafür wohl Daten in denen

⁵⁵ IF Immobilien Franchising GmbH (2020): <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/remax-eigentumswohnungsmarkt-2019-auf-basis-aller-grundbucheintragen-und-studie-corona-und-der-immobilienmarkt-16005> – abgerufen am 18.05.2020.

auch Krisenphasen, wie zum Beispiel die Finanzkrise in den Jahren 2007 – 2009 oder die aktuelle Coronakrise enthalten sind. Auch dieses Thema würde sich wohl sehr gut für eine Doktorarbeit eignen.

Quellenverzeichnis

Literatur

Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung³ (Stand 1.7.2015, rdb.at)

Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014)

Eckle-Kohler/Kohler, Eine Einführung in die Statistik und ihre Anwendungen³ (2018)

Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)

Mini, Exekutionsverfahren⁴ (2017)

The European Group of Valuers' Associations, Europäische Bewertungsstandards 2016 (deutsche Fassung)

Studien

RICS, RICS Report – Valuation and Sale Price Report 2008 (2008)

RICS, RICS Report – Valuation and Sale Price Report 2009 (2009)

Walvekar, MSCI – Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison – 2018 Results (2019)

Zeitschriften / Marktberichte / Statistiken

Arbeitsmarktservice (2020): <https://www.ams.at/arbeitsmarktdaten-und-medien/arbeitsmarkt-daten-und-arbeitsmarkt-forschung/arbeitsmarktdaten> – abgerufen am 26.05.2020

Arbeitsmarktservices (2020): <https://www.ams.at/arbeitsmarktdaten-und-medien/arbeitsmarkt-daten-und-arbeitsmarkt-forschung/berichte-und-auswertungen> – abgerufen am 06.05.2020

"Die Presse" (15.05.2020): <https://www.diepresse.com/5814162/bundesheer-einsatz-im-postverteiltzentrum-hagenbrunn> – abgerufen am 26.05.2020

EHL Immobilien GmbH, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2020

IF Immobilien Franchising GmbH (2020):
<https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/re-max-eigentumswohnungsmarkt-2019-auf-basis-aller-grundbuchseintragungen-und-studie-corona-und-der-immobilienmarkt-16005> – abgerufen am 18.05.2020

IF Immobilien Franchising GmbH (2020):
<https://www.remax.at/de/presse/immospiegel/wohnungspreise> – abgerufen am 16.05.2020

IF Immobilien Franchising GmbH (2020):
https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2_news/14241-512650-REMAXImmoSpiegel_Eigentumswohnungspreisgesamt_2017.2018_OAsterreich-Karte_BundeslaAnder-Vgl._2019-04-03_1.pdf – abgerufen am 16.05.2020

STATISTIK AUSTRIA (31.05.2019):
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreis/index.html – abgerufen am 16.05.2020

STATISTIK AUSTRIA (04.12.2013):
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/074222.html – abgerufen am 08.05.2020

Bundesgesetzblätter und Normen

BGBI. I Nr. 16/2020

BGBI. I Nr. 38/2019

BGBI. I Nr. 109/2018

BGBI. I Nr. 58/2018

BGBI. II Nr. 268/2010

BGBI. I Nr. 36/2000

BGBI. I Nr. 147/1999

BGBI. Nr. 150/1992

ÖNORM B 1802-1:2019-07

Internetquellen

ADVOKAT Unternehmensberatung GREITER & GREITER GmbH (2020):
<https://www.advokat.at/> – abgerufen am 26.05.2020

Bundesministerium für Justiz (2018): <https://edikte.justiz.gv.at/edikte> – abgerufen am
05.05.2020

ImmoUnited (2020): <https://www.immounited.com/produkte/immomapping/> –
abgerufen am 05.05.2020

Triami Media B.V. (2020): <https://www.euribor-rates.eu/de/euribor-grafik/> –
abgerufen am 13.05.2020

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz
bzw	beziehungsweise
EO	Exekutionsordnung
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
Hrsg	Herausgeber
IQA	Interquartilsabstand
KFZ	Kraftfahrzeug
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
m ²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
Q1	erstes Quartil
Q3	drittes Quartil
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
ua	unter anderem
udgl	und dergleichen
USt	Umsatzsteuer
vgl	vergleiche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz 2002
ZPO	Zivilprozessordnung
zzgl	zuzüglich
1,5IQA	Eins-komma-fünf-facher Interquartilsabstand

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grundbuchauszug zur Darstellung des zuständigen Bezirksgerichts (Grundbuchauszug KG 01101, EZ 2843, 2020)	11
Abbildung 2: Grundbuchauszug zur Darstellung der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens (Grundbuchauszug KG 01210, EZ 1206, 06.04.2020)	13
Abbildung 3: Grundbuchauszug zur Darstellung der Anmerkung des Zuschlags (Grundbuchauszug KG 01202, EZ 343, 06.04.2020)	17
Abbildung 4: Grundbuchauszug zur Darstellung der Anmerkung des Eigentumsrechts (Grundbuchauszug KG 01101, EZ 308, 17.04.2020)	19

Diagrammverzeichnis

Diagramm 1: Widmung der bewerteten Objekte (eigene Darstellung, 2020)	20
Diagramm 2: Verteilung der Bewertungsstichtage (eigene Darstellung, 2020)	21
Diagramm 3: Verteilung der bewerteten Objekte nach Wohnnutzfläche (eigene Darstellung, 2020).....	22
Diagramm 4: Verteilung der Wohnungen nach Wohnfläche Wien 2011 (eigene Darstellung auf Basis der Daten der STATISTIK AUSTRIA siehe FN 25, 2020) ...	23
Diagramm 5: Wohnfläche Wien 2011 vs. bewertete Objekte (eigene Darstellung, 2020)	25
Diagramm 6: Häufigkeit von Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren (eigene Darstellung, 2020).....	28
Diagramm 7: Tage zwischen Bewertungsstichtag und Versteigerung (eigene Darstellung, 2020).....	29
Diagramm 8: Tage zwischen der Versteigerung und der Beantragung der Eigentumseinverleibung (eigene Darstellung, 2020).....	32
Diagramm 9: Versteigerung / Zuschlag / Grundbucheintragung (eigene Darstellung, 2020)	36
Diagramm 10: Anteil der Versteigerungen (eigene Darstellung, 2020)	36
Diagramm 11: "Treffsicherheit" der Bewertungen (eigene Darstellung, 2020)	38
Diagramm 12: Über- vs. unterbewertet (eigene Darstellung, 2020).....	38
Diagramm 13: "Treffsicherheit" der Bewertung nach Filterung der Ausreißer (eigene Darstellung, 2020).....	40
Diagramm 14: Entwicklung der Preise für Wohnungen in Wien (eigene Darstellung auf Basis der Daten gemäß FN 39, FN 40 und FN 41, 2020).....	44
Diagramm 15: Über- vs. unterbewertet nach Indexierung (eigene Darstellung, 2020)	45
Diagramm 16: "Treffsicherheit" der Bewertung nach Indexierung (eigene Darstellung, 2020)	46
Diagramm 17: "Treffsicherheit" der Bewertungen nach Indexierung nach Filterung der Ausreißer (eigene Darstellung, 2020)	47

Diagramm 18: Differenz zwischen ermittelten Verkehrswerten und späteren Transaktionen in div. Ländern (Walvekar, MSCI – Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison – 2018 Results (2019) 11) 53

Diagramm 19: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen 2015 - 2019 (eigene Darstellung mit Verwendung von Daten aus den in FN 52 zitierten Quellen, 2020) 57

Diagramm 20: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen 2015 – 2017 (eigene Darstellung mit Verwendung von Daten aus den in FN 52 zitierten Quellen, 2020) 58

Diagramm 21: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen mit Prognose für 2020/2021 (eigene Darstellung, 2020)..... 59

Diagramm 22: Veränderung der Anzahl der Gutachten vs. der Anzahl der Arbeitslosen in % (eigene Darstellung, 2020)..... 60

Diagramm 23: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen mit Prognose für 2020/2021 auf Basis des Faktors aus 2015 (eigene Darstellung, 2020) 61

Diagramm 24: Anzahl der Gutachten vs. Anzahl der Arbeitslosen mit Prognose für 2020/2021 für den Fall einer zweiten Coronawelle auf Basis des Faktors aus 2015 (eigene Darstellung, 2020)..... 62

Anhang 1 – Muster für ein Versteigerungsedikt

Verwenden Sie bitte zum Blättern nicht den Zurück-Button Ihres Browsers, sondern nur die angebotenen Links!
Zum Drucken oder Merken dieser Seite benutzen Sie diesen Link als [Lesezeichen](#).

[<< 43 von 46]

[zum Suchergebnis]

[45 von 46 >>]

Versteigerung - Wohnung W 19 Stiege II

[\[Anhang zum Edikt\]](#)

Gericht: **BG Innere Stadt Wien**
 Aktenzeichen: 001 50 E 21/19v
 wegen: **Zwangsversteigerung einer Liegenschaft**
 Letzte Änderung: 25.05.2020
 Versteigerungstermin: **am 5.8.2020 um 13:15 Uhr**
 Versteigerungsort: **Justizpalast, 1011 Wien, Schmerlingplatz 11, 2. Stock, Zimmer 2056**
 Telefonkontakt: 01/51528-672
 Ort und Zeit der Einsichtnahme: nur gegen telefonische Voranmeldung
 Sonstiges: Gemäß § 147 EO ist das Vadium ausschließlich in Form von Sparbüchern mitzubringen.
 Als Nachweis für die Staatsbürgerschaft des Bieters/der Bieterin sind ein gültiger Staatsbürgerschaftsnachweis, Reisepass und Personalausweis geeignet (nicht: Führerschein, Berufsausweise etc.).
 Zur Hintanhaltung der Corona-Ansteckungsgefahr wurde vom Gericht kein Besichtigungstermin festgesetzt. Auf die Bestimmung des § 176 Abs 2 EO wird verwiesen. Bietinteressenten können sich schon vorab das für die Versteigerung erforderliche Formular von der Homepage des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien ausdrucken und ausgefüllt mitbringen:
<https://www.justiz.gv.at/bg-innere-stadt-wien/bezirksgericht-innere-stadt-wien/zwangsversteigerungen-von-liegenschaften-waehrend-der-covid-19-massnahmen-8f1.de.html>

Grundbuch: 01006 Landstraße
 EZ: 2592
 Grundstücksnr.: 1112
 BLNr: 77
 Liegenschaftsadresse: Pettenkofengasse 1 ident Jacquingasse 25
 PLZ/Ort: 1030 Wien

Kategorie(n): Dachgeschoßwohnung
 Beschreibung (WE): Das Gesamtgebäude ist ein typisches Wohnhauswiederaufbauhaus aus ca. 1960 und ist ein Eckhaus und beseht aus Keller, Parterre, 1 - 5 Stock und einem Terrassengeschoß.
 Das Gebäude weist 2 Stiegen auf, jeweils mit einem Lift.
 Die allgemeinen Teile des Gebäudes weisen einen mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand auf.
 Die Wohnung liegt im Terrassengeschoß und weist eine Fläche von 61,01 m2 zusätzlich einer Terrasse von 6,29 m2 auf.
 Die Wohnung besteht aus Küche, Vorraum, WC, Bad, 3 Zimmer, Garderobe, Terrasse.
 Die Wohnung ist als abgewohnt und generalsanierungsbedürftig zu bezeichnen.
 Heizung und Warmwasser mittels Gaskobitherme.
 Elektrik sanierungsbedürftig.
 Grundstücksgröße: 669 m²
 Objektgröße: 61,01 m²

Schätzwert: 280.000,00 EUR
 Beschreibung des mitzuversteigernden Zubehörs: kein Zubehör vorhanden
 Wert des mitzuversteigernden Zubehörs: kein Zubehör
 Vadium: 28.000,00 EUR
 Geringstes Gebot: 140.000,00 EUR

Kurzgutachten: [Kurzgutachten Wohnung W 19 Stiege II](#)

Langgutachten: [Langgutachten \(pdf\) Teil 1 \(2888 KB\)](#)

[Langgutachten \(pdf\) Teil 2 \(4339 KB\)](#)

[Langgutachten \(pdf\) Teil 3 \(2093 KB\)](#)

Lageplan: [Lageplan \(32 KB\)](#)

Grundriss(e): [Grundriss W 19 Stg II \(40 KB\)](#)

Foto(s):



[<< 43 von 46]

[zum Suchergebnis]

[45 von 46 >>]

Verwenden Sie bitte zum Blättern nicht den Zurück-Button Ihres Browsers, sondern nur die angebotenen Links!
Zum Drucken oder Merken dieser Seite benutzen Sie diesen Link als [Lesezeichen](#).

Anhang 2 - Datenmaterial

1) W=Wohnung; G=Geschäftsraum; L=Lager; ST=KFZ-Stellplatz; A=Andere Nutzung

Straße	Top	PLZ	Ort	Nutzung ¹⁾	WNF in m ²	Bewertungsstichtag	Versteigerungstermin	gutachterlicher Verkehrswert	Meistbot	Bewertungsverfahren			Anmerkungen (z.B. Wohnrecht/Mietvertrag)	wohl nicht versteigert	Zuschlag angemerk	GB-Eintragung beantragt	noch nichts im GB ersichtlich
										Vergleichswert	Sachwert	Ertragswert					
Miaroltingergasse 24	W1 Stg 4	1140	Wien	W	89,24	21.11.2019	04.03.2020	€ 255 000	€ 251 000	x							06.04.2020
Wattgasse 49 / Effingergasse 1	W5	1160	Wien	W	27,27	30.10.2019	15.05.2020	€ 67 100			x						unbestimmt versch
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 4	1140	Wien	W	20,51	30.09.2019	15.01.2020	€ 38 600		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 5	1140	Wien	W	28,35	30.09.2019	15.01.2020	€ 60 000		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 7	1140	Wien	W	44,14	30.09.2019	15.01.2020	€ 98 500		x			befristet(?) vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 9	1140	Wien	W	28,44	30.09.2019	15.01.2020	€ 60 200		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 10	1140	Wien	W	28,44	30.09.2019	15.01.2020	€ 63 500		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 11	1140	Wien	W	39,41	30.09.2019	15.01.2020	€ 83 400		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 12	1140	Wien	W	20,08	30.09.2019	15.01.2020	€ 44 800		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 13	1140	Wien	W	14,93	30.09.2019	15.01.2020	€ 33 300		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 16	1140	Wien	W	29,39	30.09.2019	15.01.2020	€ 65 600		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 18	1140	Wien	W	30,52	30.09.2019	15.01.2020	€ 64 600		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 19	1140	Wien	W	28,73	30.09.2019	15.01.2020	€ 64 100		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 21/22	1140	Wien	W	61,23	30.09.2019	15.01.2020	€ 137 000		x			befristet vermietet				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 26/27	1140	Wien	W	74,35	30.09.2019	15.01.2020	€ 142 000		x			befristet vermietet; eine Wohnung ohne Bad				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 31/32	1140	Wien	W	62,61	30.09.2019	15.01.2020	€ 112 000		x			befristet vermietet; WC am Gang				06.04.2020
Straßgswandntnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 37	1140	Wien	W	44,64	30.09.2019	15.01.2020	€ 79 700		x			befristet vermietet; WC am Gang				06.04.2020
Favoritenstraße 154	W 6	1100	Wien	W	36,71	18.09.2019	21.01.2020	€ 98 000		x					06.04.2020		
Inzersdorf Kirchplatz 1-2	W 6 St IV	1230	Wien	W	92,73	29.08.2019	16.06.2020	€ 216 000			x						noch nicht versteig
Schlöglgasse 22	Wohnung 5 mit Garten	1120	Wien	W	139,62	06.08.2019	16.01.2020	€ 568 000			x						13.04.2020
Schlöglgasse 22	Hobbyraum 1	1120	Wien	A	17,35	06.08.2019	16.01.2020	€ 20 000			x						13.04.2020
Schlöglgasse 22	KFZ-Stellplatz 4	1120	Wien	ST	n.a.	06.08.2019	16.01.2020	€ 25 000		x							13.04.2020
Schlöglgasse 22	KFZ-Stellplatz 5	1120	Wien	ST	n.a.	06.08.2019	16.01.2020	€ 25 000		x							13.04.2020
Alliiertenstraße 3 / Marinellgasse 9	W 20	1020	Wien	W	49,77	30.07.2019	24.01.2020	€ 138 000				x			13.04.2020		
Anton-Störck-Gasse 85	Top 1, AR Top 1, ELR 1	1210	Wien	W	20,32	29.07.2019	27.02.2020	€ 60 400		x					14.04.2020		
Loquaipplatz 3 / Hirschengasse 16	W 20 St II	1060	Wien	W	64,06	19.07.2019	27.01.2020	€ 263 000			x	x			14.04.2020		
Aegidigasse 17 / Kurzgasse 1	W top 19	1060	Wien	W	66,67	10.07.2019	02.03.2020	€ 263 000			x	x	unbefristet vermietet				14.04.2020
Parkgasse 7 / Hörnesgasse 15	W 27	1030	Wien	W	85,77	03.07.2019	13.01.2020	€ 372 000			x				14.04.2020		
Pezzlasse 74 / Rosensteingasse 64	W 9	1170	Wien	W	27,3	17.06.2019	17.01.2020	€ 26 000			x		Wohnrecht				14.04.2020
Pezzlasse 74 / Rosensteingasse 64	W10	1170	Wien	W	29,79	17.06.2019	17.01.2020	€ 28 300			x		Wohnrecht				14.04.2020
Herzgasse 35	W 5	1100	Wien	W	75,25	13.06.2019	22.01.2020	€ 216 000				x			14.04.2020		
Ruckergasse 51	W 26	1120	Wien	W	41,02	12.06.2019	18.03.2020	€ 101 000			x	x	befristet vermietet				14.04.2020
Tamariskengasse 41	W top 5	1220	Wien	W	98,82	06.06.2019	06.12.2019	€ 289 000	€ 301 100	x					14.04.2020		
Tamariskengasse 41	Abstellplatz 5	1220	Wien	ST	12	06.06.2019	06.12.2019	€ 12 100	€ 320 000	x					14.04.2020		
Waldmüllergasse 19-21 / Dammstraße 16	W 14 St I	1200	Wien	W	63,02	10.05.2019	10.01.2020	€ 171 000				x			14.04.2020		
Schulgasse 75	top 17	1180	Wien	W	167,18	08.05.2019	24.10.2019	€ 771 000			x	x			14.04.2020		
Schulgasse 75	PKW-Stellplatz 1	1180	Wien	ST	n.a.	08.05.2019	24.10.2019	€ 20 400			x	x			14.04.2020		
Schulgasse 75	PKW-Stellplatz 2	1180	Wien	ST	n.a.	08.05.2019	24.10.2019	€ 20 400			x	x			14.04.2020		
Mariengasse 6 / Rosensteingasse 38	W 3	1170	Wien	W	45,24	28.02.2019	24.05.2019	€ 91 400			x		befristet vermietet; WC am Gang				14.04.2020
Johnstraße 14	W 2-3	1150	Wien	W	66,47	20.02.2019	28.05.2019	€ 74 100				x			14.04.2020		
Johnstraße 14	Werkstätte 1	1150	Wien	A	61,71	20.02.2019	28.05.2019	€ 31 900				x			14.04.2020		
Rainergasse 24 / Trappelgasse 2	W 25	1040	Wien	W	48,57	28.01.2019	13.09.2019	€ 126 000				x			14.04.2020		
Lazarettgasse 31	W 25	1090	Wien	W	35,09	18.01.2019	12.09.2019	€ 204 000				x		befristet vermietet			14.04.2020
Lazarettgasse 31	KFZ-Abstellplatz 16	1090	Wien	ST	11,04	18.01.2019	12.09.2019	€ 25 000				x		unbefristet vermietet			14.04.2020
Max-Winter-Platz 6	Top 25/2.OG	1020	Wien	W	33,35	16.01.2019	04.07.2019	€ 112 500		x					14.04.2020		
Favoritenstraße 162 / Angeligasse 14 / Rechberggasse	W11	1100	Wien	W	83,21	09.01.2019	21.08.2019	€ 105 000			Residualwertverfahren			in Errichtungsphase			14.04.2020
Favoritenstraße 162 / Angeligasse 14 / Rechberggasse	W49	1100	Wien	W	91,59	09.01.2019	21.08.2019	€ 147 000			Residualwertverfahren			in Errichtungsphase			14.04.2020
Favoritenstraße 162 / Angeligasse 14 / Rechberggasse	W50	1100	Wien	W	89,05	09.01.2019	21.08.2019	€ 143 000			Residualwertverfahren			in Errichtungsphase			14.04.2020
Jacquingasse 37	W 17	1030	Wien	W	62,72	09.01.2019	10.07.2019	€ 207 000			x	x					29.04.2020
Am Kanal 15 / Simmeringer Hauptstraße 16	W 11 St VI	1110	Wien	W	95,88	20.12.2018	12.07.2019	€ 163 150	€ 173 150		x						14.04.2020
Am Kanal 15 / Simmeringer Hauptstraße 16	Garage 9 St VI	1110	Wien	ST	14,08	20.12.2018	12.07.2019	€ 10 000				x					14.04.2020
Franzensbrückenstraße 10-12	W 11 St III	1020	Wien	W	47,93	19.12.2018	22.08.2019	€ 159 600			x				15.04.2020		
Strohgasse 1 / Ungargasse 54	W 21	1030	Wien	W	238,95	12.12.2018	16.09.2019	€ 1 570 000			x	x					15.04.2020
Strohgasse 1 / Ungargasse 54	W 22	1030	Wien	W	312,82	12.12.2018	16.09.2019	€ 2 450 000			x	x					15.04.2020
Strohgasse 1 / Ungargasse 54	Stellplatz P1	1030	Wien	ST	n.a.	12.12.2018	16.09.2019	€ 31 250				x	Parklift				15.04.2020
Strohgasse 1 / Ungargasse 54	Stellplatz P2	1030	Wien	ST	n.a.	12.12.2018	16.09.2019	€ 31 250	€ 125 000			x	Parklift				15.04.2020
Strohgasse 1 / Ungargasse 54	Stellplatz P3	1030	Wien	ST	n.a.	12.12.2018	16.09.2019	€ 31 250				x	Parklift				15.04.2020
Strohgasse 1 / Ungargasse 54	Stellplatz P4	1030	Wien	ST	n.a.	12.12.2018	16.09.2019	€ 31 250				x	Parklift				15.04.2020
Siebensterngasse 16A	W 15	1070	Wien	W	55,19	20.11.2018	08.05.2019	€ 245 000				x	befristet vermietet				15.04.2020
Urban-Loritz-Platz 8	W 64	1070	Wien	W	28,05	15.11.2018	26.09.2019	€ 94 500			x						15.04.2020
Murmannngasse 1-3 / Erzherzog-Karl-Straße 239	W 24	1220	Wien	W	79,21	14.11.2018	03.05.2019	€ 201 000			x						16.04.2020
Heiligenstädter Straße 6	W 11	1090	Wien	W	83,66	05.11.2018	27.06.2019	€ 202 000				x	unklar, ob zur Kurzzeitvermietung genutzt				16.04.2020
Koppstraße 30 / Liebhartschasse 26	W 6	1160	Wien	W	108,45	23.10.2018	10.05.2019	€ 260 000				x	unbefristet vermietet				16.04.2020
Griesingergasse 26	W 17	1140	Wien	W	139,05	03.10.2018	05.06.2020	€ 550 000		x							noch nicht versteig
Mommengasse 19A	W Top 12	1040	Wien	W	76,64	04.09.2018	24.06.2019	€ 154 000				x	unbefristet vermietet		16.04.2020		
Witzelsberggasse 10 / Alliogasse 12	W 9	1150	Wien	W	58,65	31.08.2018	07.05.2019	€ 164 000	€ 195 000	x							16.04.2020
Witzelsberggasse 10 / Alliogasse 12	Garage 2	1150	Wien	ST	21,78	31.08.2018	07.05.2019	€ 31 000									

Anhang 2 - Datenmaterial

1) W=Wohnung; G=Geschäftsraum; L=Lager; ST=KFZ-Stellplatz; A=Andere Nutzung

Straße	Top	PLZ	Ort	Nutzung ¹⁾	WNFI in m ²	Bewertungsstichtag	Versteigerungstermin	gutachterlicher Verkehrswert	Meistbot	Bewertungsverfahren			Anmerkungen (z.B. Wohnrecht/Mietvertrag)	wohl nicht versteigert	Zuschlag angemerk	GB-Eintragung beantragt	noch nichts im GB ersichtlich	
										Vergleichswert	Sachwert	Ertragswert						
Hellwagstraße 15 / Passettistraße 48 / Meldemannstraße	W 15 St 5	1200	Wien	W	98,13	02.08.2018	12.03.2019	€ 243 000	€ 275 000			x						
Barawitzkagasse 27 / Heiligenstädter Straße 81-87	W 37 St 1 und Garage	1190	Wien	W	61,84	31.07.2018	13.03.2019	€ 191 000			x	x	Garage ist Allgemeinfläche	18.04.2020				
Veronikagasse 19 / Payergasse 2	W 26	1160	Wien	W	145,3	11.07.2018	07.12.2018	€ 56 700			x		unausgebauter Db; Baubewilligung abgelaufen			15.05.2019		
Veronikagasse 19 / Payergasse 2	W 27	1160	Wien	W	99,51	11.07.2018	07.12.2018	€ 38 800	€ 182 900	€ 265 000	x		unausgebauter Db; Baubewilligung abgelaufen			15.05.2019		
Veronikagasse 19 / Payergasse 2	W 28	1160	Wien	W	124,9	11.07.2018	07.12.2018	€ 48 700			x		unausgebauter Db; Baubewilligung abgelaufen			15.05.2019		
Veronikagasse 19 / Payergasse 2	W 29	1160	Wien	W	99,17	11.07.2018	07.12.2018	€ 38 700			x		unausgebauter Db; Baubewilligung abgelaufen			15.05.2019		
Wulzendorfstraße 83 / Bergengasse 6	W Top 13, Stiege 9	1220	Wien	W	121,37	04.07.2018	01.02.2019	€ 346 000	€ 360 900				Zubehör iHv € 2 500 nicht im Verkehrswert;	16.04.2020				
Wulzendorfstraße 83 / Bergengasse 6	KFZ-Abstellplatz 5	1220	Wien	ST	11,04	04.07.2018	01.02.2019	€ 14 900			x		16.01.2019 um € 350 000 verkauft	16.04.2020				
Gerhardusgasse 27 / Romanogasse 29, 30	W 11 St III	1200	Wien	W	69,13	04.07.2018	28.03.2019	€ 220 000	€ 220 000			x						
Rotenmühlgasse 10	W 11	1200	Wien	W	46,98	04.07.2018	26.04.2019	€ 106 000	€ 161 000			x					01.12.2019	
Leopoldauer Straße 83 / Baumberggasse 2	W 8 St 2	1210	Wien	W	31,26	25.06.2018	23.05.2019	€ 26 000	€ 52 000				WC am Gang; unbefristet vermietet				01.07.2019	
Langenzersdorfer Straße 60B	W 4, PKW-Stellpl. 4	1210	Wien	W	96,59	25.06.2018	09.05.2019	€ 343 000			x		Stapelarker als Zubehör	18.04.2020				
Löwenthalgasse 4	W 4	1230	Wien	W	103	06.06.2018	30.04.2019	€ 241 000	€ 241 000			x					31.10.2019	
Leonhard-Bernstein-Straße 8	W 2.4 St 1	1220	Wien	W	60,38	05.06.2018	12.10.2018	€ 227 000	€ 295 000			x		Zubehör iHv € 2 000 nicht im Verkehrswert				31.08.2019
Buchengasse 160 / Malborgethgasse 4	W 14	1100	Wien	W	58,68	30.05.2018	15.02.2019	€ 150 000				x					18.04.2020	
Maroltingergasse 24	W 6, Stg 5	1140	Wien	W	89,91	17.05.2018	24.10.2018	€ 244 000	€ 251 000		x						15.02.2019	
Kendlerstraße 24 / Breitenseer Straße 29	Geschäftslokal 1	1140	Wien	G	42,03	19.04.2018	07.08.2018	€ 73 000	€ 80 000								30.04.2019	
Kendlerstraße 24 / Breitenseer Straße 29	Geschäftslokal 3	1140	Wien	G	80,88	19.04.2018	07.08.2018	€ 96 500	€ 94 000								30.04.2019	
Kendlerstraße 24 / Breitenseer Straße 29	W 5	1140	Wien	W	89,69	19.04.2018	07.08.2018	€ 209 000	€ 265 000		x						30.04.2019	
Südtirolerplatz 1 / Wiedner Gürtel 46, 46A / Petzvalg	W 7 St IV	1040	Wien	W	48,56	16.04.2018	29.10.2018	€ 159 400	€ 172 000								15.02.2019	
Straßgchwandnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 9	1140	Wien	W	28,44	13.04.2018	07.09.2018	€ 60 100			x						06.04.2020	
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 1	1230	Wien	W	49,58	12.04.2018	30.06.2020	€ 32 000				x		unbefristet vermietet				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 2	1230	Wien	W	56,47	12.04.2018	30.06.2020	€ 27 000				x		unbefristet vermietet				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 3	1230	Wien	W	56,34	12.04.2018	30.06.2020	€ 32 000				x		Wohnung in Sanierung				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Lager Top 4	1230	Wien	L	95,09	12.04.2018	30.06.2020	€ 25 000				x						noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 5	1230	Wien	W	110,57	12.04.2018	30.06.2020	€ 233 000				x		befristet vermietet				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 9 + 10	1230	Wien	W	94,6	12.04.2018	30.06.2020	€ 95 000				x		unbefristet vermietet; im GB getrennt ausgewiesen				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 13	1230	Wien	W	63,39	12.04.2018	30.06.2020	€ 215 000				x		Zubehör iHv € 3 000 nicht im Verkehrswert				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 15	1230	Wien	W	89,77	12.04.2018	30.06.2020	€ 302 000				x						noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 22	1230	Wien	W	156,32	12.04.2018	30.06.2020	€ 445 000				x		Wohnung in Sanierung				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 23	1230	Wien	W	82,64	12.04.2018	30.06.2020	€ 237 000				x		Wohnung in Sanierung				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Top 25	1230	Wien	W	154,42	12.04.2018	30.06.2020	€ 439 000				x		Wohnung in Sanierung				noch nicht versteigert
Elisenstraße 17 / Taubengasse 7	Lager Top 26	1230	Wien	L	11,89	12.04.2018	30.06.2020	€ 20 000				x		mit Gartenanteil				noch nicht versteigert
Münzwardeingasse 4	W 22	1060	Wien	W	83,57	27.03.2018	05.10.2018	€ 366 000				x					21.04.2020	
Kratochwjlestraße 12	COOP W 30	1220	Wien	W	121,16	21.03.2018	17.05.2019	€ 213 000	€ 255 000				x	unbefristet vermietet				15.07.2019
Simmeringer Hauptstraße 108B	W 13	1110	Wien	W	67,34	20.03.2018		€ 160 200				x		befristet vermietet				21.04.2020
Gallmeyergasse 5b / Klabundgasse 2c	Wohnung 9 Stiege 1	1190	Wien	W	79,42	28.02.2018		€ 541 000				x		12.03.2018 verkauft um € 530 000				06.04.2020
Gallmeyergasse 5b / Klabundgasse 2c	PKW-Abstellplatz 4	1190	Wien	ST	11,87	28.02.2018		€ 24 300				x		12.03.2018 verkauft um € 19 000				06.04.2020
Beingasse 3	W 10	1150	Wien	W	27,74	22.02.2018	03.07.2018	€ 52 100	€ 89 000		x							15.10.2018
Promenadegasse 11-13 / Heuberggasse 30-34	W 3 St III	1170	Wien	W	51,59	16.02.2018		€ 132 200				x						21.04.2020
Schenkendorfgasse 48	W 29	1210	Wien	W	52,03	06.02.2018		€ 83 000					x	unbefristet vermietet; keine Doks in Urkundensammlung				30.06.2019
Moselgasse 27	W 5 St 5	1100	Wien	W	49,76	06.02.2018		€ 163 000				x		Zubehör iHv € 750 nicht im Verkehrswert; 24.10.2018				21.04.2020
Mariahilfer Gürtel 10	W 2	1060	Wien	W	44	31.01.2018		€ 89 000				x						21.04.2020
Arbeitergasse 10	W 24	1050	Wien	W	43,04	16.01.2018		€ 98 000				x						21.04.2020
Langenaugasse 9	Top 12	1190	Wien	W	70,76	20.12.2017	11.04.2018	€ 268 000	€ 260 000			x						15.01.2020
Gallmeyergasse 10	W 5	1190	Wien	W	35,02	20.12.2017		€ 116 000				x		23.05.2018 verkauft um € 80 000				22.04.2020
Hans-Steger-Gasse 8	W 6-8	1220	Wien	W	100,97	14.12.2017		€ 206 000				x						22.04.2020
Hauffgasse 17	W 4 St I	1110	Wien	W	23,92	13.12.2017		€ 55 000				x		keine Doks in Urkundensammlung				31.01.2019
Markomannenstraße 28	W 1 St XI	1220	Wien	W	100,26	05.12.2017		€ 106 000			x			unbefristet vermietet; in Sanierung; 4.1.2018 ver				22.04.2020
Inzersdorfer Straße 28	W 26	1100	Wien	W	108,13	04.12.2017	11.04.2018	€ 323 000	€ 300 000			x						15.12.2019
Seitenberggasse 27 / Wilhelminenstraße 61	W 25	1160	Wien	W	35,74	20.11.2017	16.03.2018	€ 75 500	€ 97 000			x						31.08.2018
Hernalser Hauptstraße 67	W 24	1170	Wien	W	80,86	17.11.2017	23.02.2018	€ 253 000	€ 320 000			x						31.07.2018
Karmarschgasse 24-26 / Erlachgasse 142 / Fernkorng	W 5 St II	1100	Wien	W	71,4	16.11.2017		€ 150 000					x	befristet vermietet				22.04.2020
Arbeitergasse 48 / Josef-Schwarz-Gasse 2	W 13	1050	Wien	W	73,5	13.11.2017		€ 74 700					x					27.04.2020
Arbeitergasse 48 / Josef-Schwarz-Gasse 2	W 21	1050	Wien	W	50,9	13.11.2017		€ 51 800					x	unbefristet vermietet; 28.11.2018 verkauft in einem größeren Portfolio				27.04.2020
Arbeitergasse 48 / Josef-Schwarz-Gasse 2	W 30	1050	Wien	W	57,42	13.11.2017		€ 58 500					x					27.04.2020
Rathausplatz 8	W 14 + 15	1010	Wien	W	510,72	11.10.2017		€ 3 804 000					x	Wohnungen im GB getrennt angeführt; 25.5.2018				22.04.2020
Rathausplatz 8	Garage mit 2 Stellpl.	1010	Wien	ST	48,3	11.10.2017		€ 72 000					x	25.5.2018 verkauft um € 57 583				22.04.2020
Rathausplatz 8	Schwimmbad mit Sauna	1010	Wien	A	151,7	11.10.2017		€ 206 000					x	Rohbauzustand; 25.5.2018 verkauft um € 245 211				22.04.2020
Rathausplatz 8	Lagerraum	1010	Wien	L	75,73	11.10.2017		€ 0					x	enthält zwei Öltanks, die entfernt werden müssen				22.04.2020
Gallmeyergasse 5a	Top 11 Stiege 2	1190	Wien	W	175,35	08.11.2017	03.10.2018	€ 1 250 000	€ 1 275 100	€ 1 750 000			x	evtl mündliches Bestandverhältnis				30.06.2019
Gallmeyergasse 5a	PKW_Abstellplatz 15	1190	Wien	ST	n.a.	08.11.2017	03.10.2018	€ 25 100					x	evtl mündliches Bestandverhältnis				30.06.2019
Gersthofer Straße 166	Top 3.09	1180	Wien	W	107,95	08.11.2017	26.07.2018	€ 478 000					x					15.12.2018
Gersthofer Straße 166	Motorrad-Abstp. 4	1180	Wien	ST	n.a.	08.11.2017	26.07.2018	€ 5 100	€ 536 100	€ 460 000				x				15.12.2018
Gersthofer Straße 166	Hobbyraum 2	1180	Wien	A	37,89	08.1												

Anhang 2 - Datenmaterial

1) W=Wohnung; G=Geschäftsraum; L=Lager; ST=KFZ-Stellplatz; A=Andere Nutzung

Straße	Top	PLZ	Ort	Nutzung ¹⁾	WNFl in m ²	Bewertungsstichtag	Versteigerungstermin	gutachterlicher Verkehrswert	Meistbot	Bewertungsverfahren			Anmerkungen (z.B. Wohnrecht/Mietvertrag)	wohl nicht versteigert	Zuschlag angemerk	GB-Eintragung beantragt	noch nichts im GB ersichtlich
										Vergleichswert	Sachwert	Ertragswert					
Weintraubgasse 33 / Novaragasse 38A	W 20	1020	Wien	W	175,88	06.11.2017	03.10.2018	€ 361 000					Rohdachboden; siehe auch Anmerkung zu W 18	23.04.2020			
Weintraubgasse 33 / Novaragasse 38A	Stellplatz 51, 52, 53	1020	Wien	ST	47,4	06.11.2017	03.10.2018	€ 0					Umbau noch nicht erfolgt; siehe auch Anmerkung	23.04.2020			
Linzer Straße 366	Wohnung 5	1140	Wien	W	78,3	03.11.2017	06.04.2018	€ 145 000	€ 194 000		x		Rohbauzustand			15.10.2018	
Linzer Straße 366	Wohnung 8 Hofhaus	1140	Wien	W	119,96	03.11.2017	06.04.2018	€ 343 000	€ 350 000	x						15.01.2019	
Arbeitergasse 11	W 17	1050	Wien	W	33,34	20.10.2017		€ 64 500			x		WC am Gang; sanierungsbedürftig	23.04.2020			
Vivenotgasse 32	W 6	1120	Wien	W	38,09	19.10.2017		€ 103 000			x	x	06.04.2018 verkauft um € 95 000	23.04.2020			
Wilhelm-Busch-Gasse 41-43	W 7	1190	Wien	W	136,45	18.10.2017		€ 643 000			x	x		23.04.2020			
Gallmeyergasse 10	W 11	1190	Wien	W	45,22	18.10.2017		€ 157 000			x	x	19.6.2019 verkauft um € 180 000	23.04.2020			
Währinger Gürtel 8	W 25, 26	1090	Wien	W	48,15	11.10.2017		€ 77 000				x	unbefristet vermietet; 13.9.2018 verkauft um € 1	23.04.2020			
Pezlgasse 70 / Rokitskysgasse 7	Wohnung 19	1170	Wien	W	49,69	03.10.2017		€ 144 500			x		16.1.2019 verkauft um € 166 000	23.04.2020			
Türkenstraße 10	Top 12	1090	Wien	W	121,27	03.10.2017	28.11.2018	€ 893 000			x		8.5.2019 verkauft um € 694 400	23.04.2020			
Türkenstraße 10	Top 13	1090	Wien	W	120,76	03.10.2017	28.11.2018	€ 570 000				x	unbefristet vermietet; 18.4.2019 verkauft um € 8	23.04.2020			
Türkenstraße 10	KFZ 7	1090	Wien	ST	n.a.	03.10.2017	28.11.2018	€ 46 500			x			23.04.2020			
Van-der-Nüll-Gasse 60 / Schröttergasse 48	W 25	1100	Wien	W	65,15	19.09.2017		€ 187 000			x		28.03.2018 verkauft um € 150 000	25.04.2020			
Treustraße 59 / Brigittenufer Lände 70	W 3 St III	1200	Wien	W	57,23	14.09.2017	02.04.2019	€ 70 000			x		Wohnungsgebrauchsrecht	26.04.2020			
Garbergasse 7	W 23	1060	Wien	W	163,93	04.09.2017		€ 719 000				x	11.7.2019 verkauft um € 719 000	26.04.2020			
Huglgasse 20	W 4	1150	Wien	W	69,71	01.09.2017	03.07.2019	€ 34 200	€ 241 000							15.01.2020	
Huglgasse 20	Lokal 2	1150	Wien	G	108,31	01.09.2017	03.07.2019	€ 53 900	€ 102 000	x						15.01.2020	
Marokkanergasse 11	W 5	1030	Wien	W	286,34	22.08.2017	06.04.2018	€ 1 291 000	€ 1 225 000			x				31.05.2019	
Degengasse 58 / Nauseagasse 26	W 5	1160	Wien	W	29,58	21.08.2017	13.04.2018	€ 17 000	€ 36 000				WC am Gang; vermietet Details unklar			01.07.2018	
Degengasse 58 / Nauseagasse 26	Magazin 1	1160	Wien	L	50,15	21.08.2017	13.04.2018	€ 19 000								01.07.2018	
Degengasse 58 / Nauseagasse 26	Büro(wohnung) 4	1160	Wien	A	17,92	21.08.2017	13.04.2018	€ 19 000	€ 52 000				vermietet, Details unklar			01.07.2018	
Leebgasse 53	W 18	1100	Wien	W	76,79	17.08.2017		€ 146 000			x			26.04.2020			
Flurschützstraße 7	W 39	1120	Wien	W	77,81	02.08.2017		€ 194 000			x			26.04.2020			
Redtenbachergasse 6 / Arnetgasse 59	W 15	1160	Wien	W	57,77	19.07.2017		€ 118 900			x		17.1.2018 verkauft um € 136 000	26.04.2020			
Redtenbachergasse 6 / Arnetgasse 59	Geschäft 1	1160	Wien	G	154,78	19.07.2017		€ 195 920			x		als Gasthaus genutzt; 25.5.2018 verkauft um €	26.04.2020			
Redtenbachergasse 6 / Arnetgasse 59	Magazin	1160	Wien	L	3,89	19.07.2017		€ 3 500			x		150 000	26.04.2020			
Triester Straße 35	W 7	1100	Wien	W	61,68	19.07.2017		€ 116 000			x		04.08.2017 verkauft um € 153 000	26.04.2020			
Severin-Schreiber-Gasse 29-33	W 9 St III	1180	Wien	W	65,43	17.07.2017		€ 285 000			x	x	keine Doks in der Urkundensammlung			15.12.2019	
Carlberggasse 24-26	W 5, St I, Garage I	1230	Wien	W	72,84	30.06.2017		€ 133 000			x	x	zugemüllt; Garagenplatz als Zubehör	26.04.2020			
Bürgerspitalgasse 21-23	W 2 St I	1060	Wien	W	76,26	30.06.2017		€ 213 500			x		27.2.2018 verkauft um € 260 000	26.04.2020			
Marschallplatz 9	W 7 Srg II	1120	Wien	W	92,03	23.06.2017		€ 189 000			x		unbefristet vermietet	26.04.2020			
Gloriettegasse 12A	Top 5	1130	Wien	W	155,91	22.06.2017		€ 626 000			x		01.08.2018 verkauft um € 450 000	26.04.2020			
Geylinggasse 11	W 4	1130	Wien	W	80,45	22.06.2017	12.06.2018	€ 82 000	€ 172 000		x	x	unbefristet vermietet			15.05.2019	
Straßergasse 8-12	W 14 Block 1	1190	Wien	W	100,1	20.06.2017		€ 311 000			x	x	keine Doks in der Urkundensammlung			15.01.2018	
Wilhelmstraße 25-27	Wohnung 3.36	1220	Wien	W	120,69	14.06.2017		€ 504 000			x			27.04.2020			
Sonnleithnergasse 41	W 2	1100	Wien	W	50,07	09.06.2017	20.09.2017	€ 90 500	€ 90 000		x	x	unbefristet vermietet			31.08.2018	
Laxenburger Straße 59	W 18	1100	Wien	W	49	09.06.2017	20.09.2017	€ 93 000	€ 90 000		x					31.08.2018	
Kempelengasse 12	W 5 Haus 2	1100	Wien	W	51,93	09.06.2017	20.09.2017	€ 74 000	€ 90 500		x	x	unbefristet vermietet			31.08.2018	
Jägerstraße 3	W 18	1200	Wien	W	54,52	08.06.2017		€ 180 000			x			27.04.2020			
Jagdschlossgasse 42	W 2	1130	Wien	W	62,74	07.06.2017		€ 222 000			x		14.6.2017 verkauft um € 178 000	27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	top 1	1100	Wien	W	16,9	07.06.2017		€ 14 000						27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	top 2	1100	Wien	W	16,9	07.06.2017		€ 14 000						27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	top 3	1100	Wien	W	26,02	07.06.2017		€ 22 000					Objekte teilweise unter Einbeziehung von	27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	top 4	1100	Wien	W	36,82	07.06.2017		€ 31 000					Allgemeinfläche zusammengelegt.	27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	Geschäftslokal 5	1100	Wien	G	40,51	07.06.2017		€ 34 000					Räumlichkeiten im Keller wurden in das Lokal	27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	top 6	1100	Wien	W	25,91	07.06.2017		€ 22 000					einbezogen.	27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	top 7	1100	Wien	W	24,53	07.06.2017		€ 21 000						27.04.2020			
Davidgasse 17 / Columbusgasse 72	top 8	1100	Wien	W	34,24	07.06.2017		€ 29 000						27.04.2020			
Simmeringer Hauptstraße 120	W 14 St II	1110	Wien	W	88,73	06.06.2017	06.11.2017	€ 201 900	€ 195 000			x				30.06.2018	
Brünner Straße 44 / Werndlstraße 1	W 20	1210	Wien	W	34	19.05.2017		€ 64 600			x		6.2.2018 verkauft um € 40 000	27.04.2020			
Paiffygasse 10 / Geblergasse 23	Wohnung 3/38+39	1170	Wien	W	85,68	08.05.2017	13.10.2017	€ 182 800	€ 205 000			x	unbefristet vermietet mit geringem/falschem Mietzins im Vertrag			30.04.2018	
Jacqingasse 9 / Mechelgasse 4	W 6	1030	Wien	W	104,65	03.05.2017	17.01.2018	€ 150 000				x	unbefristet vermietet; 10.10.2017 verkauft um €	28.04.2020			
Jacqingasse 9 / Mechelgasse 4	W 10	1030	Wien	W	85,09	03.05.2017	17.01.2018	€ 176 000				x	341 000	28.04.2020			
Jacqingasse 9 / Mechelgasse 4	W 11	1030	Wien	W	118,56	03.05.2017	17.01.2018	€ 200 000	€ 350 000			x	unbefristet vermietet			15.03.2018	
Trauttmansdorffgasse 32	W 10	1130	Wien	W	178,14	27.04.2017	20.09.2017	€ 584 000	€ 448 000	x			befristet vermietet			15.02.2018	
Trauttmansdorffgasse 32	Garage 1	1130	Wien	ST	15,74	27.04.2017	20.09.2017	€ 21 000	€ 26 000	x			befristet vermietet			15.03.2018	
Cumberlandstraße 42 / Einwanggasse 33	W 9	1140	Wien	W	147,79	19.04.2017		€ 560 000			x		Inkl. Abstellplatz; 40/2 WEG Anmerkung	28.04.2020			
Ratschkygasse 11	Wohnung 10/11	1120	Wien	W	69,7	19.04.2017		€ 74 500				x	unbefristet vermietet	28.04.2020			
Heiligenstädter Straße 8	top 14	1090	Wien	W	49,47	18.04.2017		€ 161 000				x	befristet vermietet	28.04.2020			
Heiligenstädter Straße 8	top 15	1090	Wien	W	65,15	18.04.2017		€ 209 000				x	befristet vermietet	28.04.2020			
Gießergasse 2 / Spitalgasse 25	W 28+29	1090	Wien	W	142,18	13.04.2017		€ 535 000				x	12.7.2018 verkauft um € 490 000	28.04.2020			
Dißberggasse 4	W 8	1030	Wien	W	67,95	13.04.2017	14.11.2017	€ 210 160	€ 250 000			x				30.01.2018	
Moselgasse 32	W 3/10	1100	Wien	W	62,71	10.04.2017		€ 200 000				x	Zubehör iHv € 1 200 nicht im Verkehrswert; 9.1.2	28.04.2020			
Autofabrikstraße 12 / Anton-Heger-Platz 6	top 8	1230	Wien	W	66,52	06.04.2017		€ 143 000				x	17.9.2018 verkauft um € 165 000	28.04.2020			
Vormosergasse 10	W 3	1190	Wien	W	89,66	05.04.2017		€ 308 000				x		28.04.2020			
Inzersdorfer Straße 62 / Karmarschgasse 72	W 7/8	1100	Wien	W	98,92	29.03.2017		€ 183 000				x	unklar, ob vermietet	28.0			

Anhang 2 - Datenmaterial

1) W=Wohnung; G=Geschäftsraum; L=Lager; ST=KFZ-Stellplatz; A=Andere Nutzung

Straße	Top	PLZ	Ort	Nutzung ¹⁾	W/NFI in m ²	Bewertungsstichtag	Versteigerungstermin	gutachterlicher Verkehrswert	Meistbot	Bewertungsverfahren			Anmerkungen (z.B. Wohnrecht/Mietvertrag)	wohl nicht versteigert	Zuschlag angemerk	GB-Eintragung beantragt	noch nichts im GB ersichtlich
										Vergleichswert	Sachwert	Ertragswert					
Ausstellungsstraße 9	W 9	1020	Wien	W	96,13	23.03.2017	03.10.2019	€ 253 000		x			befristet vermietet	28.04.2020			
Ausstellungsstraße 9	W 17	1020	Wien	W	50,4	23.03.2017	03.10.2019	€ 133 000		x			befristet vermietet	28.04.2020			
Burggasse 36	W 28	1070	Wien	W	50,35	21.03.2017		€ 178 000			x		Wohnungen konsenslos durch Türe verbunden	28.04.2020			
Burggasse 36	W 14	1070	Wien	W	52,23	21.03.2017		€ 215 000			x			28.04.2020			
Raffaalgasse 20	W 27 St I	1200	Wien	W	48,08	20.03.2017		€ 119 000				x	befristet vermietet; 20.1.2017 verkauft um € 130 000	28.04.2020			
Raffaalgasse 20	W 17 St II	1200	Wien	W	33,12	20.03.2017		€ 81 000				x	befristet vermietet; 24.4.2017 verkauft um € 100 000	28.04.2020			
Bechardgasse 22	W 18	1030	Wien	W	101,44	15.03.2017	13.07.2018	€ 430 000		x				28.04.2020			
Bechardgasse 22	G 2	1030	Wien	ST	15,02	15.03.2017	13.07.2018	€ 30 000	€ 42 500	x					15.11.2018		
Bechardgasse 22	Magazin 1	1030	Wien	L	52,85	15.03.2017	13.07.2018	€ 16 000		x			3.4.2019 verkauft um € 17 000	28.04.2020			
Josefstädter Straße 51	W 9 St 3	1080	Wien	W	62,17	15.03.2017		€ 228 000			x		19.10.2017 verkauft um € 145 000	28.04.2020			
Hetzendorfer Straße 93	Top 6	1120	Wien	W	86,27	13.03.2017		€ 214 500			x	x	unbefristetes Bestandverhältnis fingiert; 22.11.2018 verkauft um € 20 000	30.04.2020			
Hetzendorfer Straße 93	KFZ Nr. 8	1120	Wien	ST	n.a.	13.03.2017		€ 15 000		x				30.04.2020			
Studenygasse 12-14	W 11/2	1110	Wien	W	88,09	07.03.2017		€ 271 900			x			29.04.2020			
Studenygasse 12-14	KFZ-Abstellpl. 25	1110	Wien	ST	13,8	07.03.2017		€ 15 500			x			29.04.2020			
Karmeliterhofgasse 11 / Viktoriagasse 11	Einheit 17	1150	Wien	W	28,96	03.03.2017	26.06.2017	€ 49 100	€ 41 000	x			WC am Gang;			31.08.2017	
Wolfersberggasse 10b	W 6, Haus B	1140	Wien	W	56,76	03.03.2017	24.05.2017	€ 210 000	€ 195 000			x	mit KFZ-Abstellplatz			01.03.2018	
Taborstraße 57	W 18	1020	Wien	W	65,03	03.03.2017		€ 196 000		x			20.6.2018 verkauft um € 196 000	29.04.2020			
Brigittenauer Lände 12 / Perinetgasse 2	W 37	1020	Wien	W	105,54	28.02.2017		€ 268 000				x	unbefristet vermietet; 9.10.2017 verkauft um € 200 000	29.04.2020			
Staudgasse 83	W 7	1180	Wien	W	100,43	22.02.2017		€ 300 000			x	x	13.9.2017 verkauft um € 345 000	30.04.2020			
Felsgasse 10 / Hauffgasse 19 / Lorystraße 11	W 32 St II	1110	Wien	W	79,27	22.02.2017		€ 137 000				x	keine Doks in der Urkundensammlung			31.05.2018	
Jacquingasse 37 / Kölblgasse 2	W 15	1030	Wien	W	89,65	20.02.2017		€ 227 800			x		befristet vermietet; 22.6.2018 verkauft um € 220 000	29.04.2020			
Blumbergasse 7 / Bachgasse 30	W 14	1160	Wien	W	30,14	15.02.2017	23.06.2017	€ 74 900	€ 86 000		x	x				01.12.2017	
Varnhagengasse 11/20	W 20	1220	Wien	W	43,6	13.02.2017		€ 30 000		x			Wohnungsgebrauchsrecht	30.04.2020			
Hagenberggasse 24-26	W 24	1130	Wien	W	33,14	31.01.2017		€ 82 000			x		7.6.2017 verkauft um € 81 500	30.04.2020			
Straßschwandtnerstraße 1 / Dreyhausenstraße 38	FWGE 14/15	1140	Wien	W	56,86	27.01.2017		€ 60 900		x			WC am Gang	30.04.2020			
Zentagasse 27-29 / Siebenbrunnengasse 18	W 20	1050	Wien	W	78,4	26.01.2017		€ 205 000			x			30.04.2020			
Währinger Straße 204	top 16	1180	Wien	W	92,66	25.01.2017	11.12.2017	€ 360 000	€ 410 000		x	x				01.05.2018	