

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8
1230 Wien

GZ 9 E 34/25p
Wien, am 20.10.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung
B-LNR. 21, 90/881 Anteile an EZ 181 der KG 01801 Atzgersdorf
Wohnungseigentum an DG/Top 21 (Wohnung Anteil DG, Anteil GG,
Terrasse - GG) in

1230 Wien, Anton-Heger-Platz 2



Betreibende Partei:
vertreten durch:
Verpflichtete Partei:
wegen:

Raiffeisenbank Tulln eGen
Mayer & Herrmann Rechtsanwälte
Mag. rer. soc. oec. Peter Schmidt
€ 100.000,-- s. A.

Einfachausfertigung / Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 1230 Anton-Heger-Platz 2

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der mit Beschluss vom 04.06.2025 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber / Bearbeitungsablauf

BG Liesing, GZ 9 E 34/25p
Beschluss vom 07.07.2025

Über Ersuchen der verpflichteten Partei wurde der zuerst angesetzte Befundungstermin vom 07.08.2025 auf den 21.08.2025 verlegt.

Nach Rücksprache mit dem Gericht zur Präzisierung des Gutachtensauftrages wurde angegeben, dass zu ermitteln ist:

*) Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

*) Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes

*) Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Fortführungsschreiben des Gerichtes erhalten am 14.10.2025, nach Kostenwarnung der SV vom 24.09.2025.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01801 Atzgersdorf
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 181

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 21 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1577/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
326 GST-Fläche 460
Bauf.(10) 310
Gärten(10) 150 Anton-Heger-Platz 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 564/2001 Verwalter der Liegenschaft: "Tula" Realitäten Verwaltungs- und
Vermittlungs- Gesellschaft m.b.H., Kerschbaumerg. 3, 3430 Tulln
***** B *****

***** B *****

21 ANTEIL: 90/881

Mag. Peter Schmidt

GEB: 1963-11-16 ADR: Anton Heger-Pl. 2/21, Wien 1230

a 686/1997 Kaufvertrag 1997-02-18 Eigentumsrecht

b 564/2001 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 564/2001 Wohnungseigentum an DG/TOP 21 (Wohnung Anteil DG, Anteil GG, Terrasse-GG)

d 1901/2001 Richtigstellung Anschrift

e 1901/2001 Veräußerungsverbot

***** C *****

27 a 564/2001 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

30 auf Anteil B-LNR 21

a 1901/2001 Urkunde und Pfandurkunde 2001-05-28

PFANDRECHT

573.900,--

für Land Wien

31 auf Anteil B-LNR 21

a 1901/2001

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien

32 auf Anteil B-LNR 21

a 3517/2017

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt Drittens Vereinbarung 2017-10-12 für

geb 1937-02-13

c 691/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 1826/2019)

VORRANG von LNR 34 vor 32

34 auf Anteil B-LNR 21

a 691/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 1826/2019)

Pfandurkunde 2019-02-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.650.000,--

für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)

b 691/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 1826/2019)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 6121 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 3

EZ 181 KG 01801 Atzgersdorf C-LNR 34

c 691/2019 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 1826/2019)

VORRANG von LNR 34 vor 32

d 237/2025 Hypothekarklage (69 Cg 14/25y - LG f. ZRS Wien)

e 1577/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von - siehe C-LNR 39

38 auf Anteil B-LNR 21

a 2198/2024 Zwangsstrafverfügung 2022-03-29, und andere lt.

Exekutionsbewilligung 2024-08-13

PFANDRECHT

vollstr. insg. EUR 7.350,--

Kosten EUR 76,90, Antragskosten EUR 301,40 für Republik

Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle (11 E

1598/2024a)

39 auf Anteil B-LNR 21

a 1577/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,--

samt 12% Z p.a. (vierteljährlicher Kapitalisierung) seit

25.10.2024

Kosten des Titelverfahrens EUR 10.179,08 samt 4 % Z seit

6.3.2025

Antragskosten EUR 1.693,72 (darin enthalten EUR 212,12 USt)
für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)
(9 E 34/25p)

b 1577/2025

PFANDRECHT - siehe C-LNR 34

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

07.07.2025 (

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 07.07.2025 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 11.09.2025 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 21.08.2025 (Beginn 08:00 Uhr, Ende 08:20 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Mag. Josef Messirek für Mayer & Hermann Rechtsanwälte (BV)
 - Mag. rer. soc. oec. Peter Schmidt (verpflichtete Partei)
- Zugänglichmachung der Eigentumswohnung und des Kellers durch die verpflichtete Partei
- Digitale Katastralmappe
- Digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der MA 37 (Baupolizei), auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Ergänzende mündliche Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauakte (negativ für die gegenständliche WE-Einheit)
- Ergänzende mündliche Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauaufträge (negativ)
- Erhebung der Urkunden TZ 564/01 (Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Gutachten nach § 12 Abs. 2 Zif. 2 WEG 1975)
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung Tula Realservice GmbH, 1020 Wien:
 - Monatsvorschreibung ab 01/2025
 - Vorschreibung und Vorausschau für das Jahr 2025
 - Information zum Stand der Reparaturrücklage und kurzfristig anstehenden Reparaturen
 - allfällige Einnahmen aus allgemeinen Bereichen
 - telefonische Auskünfte zum Erhaltungszustand samt mittelfristig anstehenden Aufwendungen
- Auswertung der bezughabenden Pläne und des Nutzwertgutachten
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS

- Höhengschichtplan
- Lärminfokarte
- Anfrage beim Finanzamt über Einheitswertbescheid, Übermittlung des Feststellungsbescheides zum 01.01.2012 am 18.09.2025.
- Mündliche Angaben zur Benutzerin der Wohnung
- Örtliches Preisniveau für:
 - aktuelle Baukosten
 - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
- Allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (im Zusammenhang mit dem Altbestand der Regelschöße)
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft (keine vorhanden)
- Marktanalyse des Bezirks bei ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 21.08.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Im A2-Blatt ist der Verwalter angemerkt.

Im C-Blatt ist unter C-LNR. 27a die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG erfasst:

V.

- 1) Die Rechtsverhältnisse der Mit- und Wohnungseigentümer untereinander werden, soweit durch diesen Vertrag nichts anderes bestimmt wird, nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der derzeit geltenden Fassung geregelt.
- 2) Solange nicht an sämtlichen Wohnungen Wohnungseigentum begründet ist, erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, wobei zur Ermittlung der Nutzflächen die Terrassenflächen mit ihrem halben Ausmaß zu berücksichtigen sind.
- 3) Wenn an der gesamten Liegenschaft Wohnungseigentum begründet worden ist, erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten ab dem auf diese Wohnungseigentumsbegründung folgenden Kalenderjahr nach den Miteigentumsanteilen.

- 4) Die Aufteilung des gesamten Erhaltungs- und Verbesserungsaufwandes erfolgt nach den Miteigentumsanteilen entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.
- 5) Für die Instandhaltung beziehungsweise Erneuerung jeder der Terrassen hat jener Wohnungseigentümer aufzukommen, in dessen ausschließlicher Nutzung die jeweilige Terrassenfläche steht. Jeder Wohnungseigentümer hat darüber hinaus für die Erhaltung und Erneuerung der Eingangstüre seiner Wohnung, sowie der in seiner Wohnung befindlichen Zu- und Ableitungen von Gas, Strom und Wasser alleine aufzukommen.
- 6) Die Wohnungseigentümer der Dachgeschoßwohnungen haben auch für die Instandhaltung und Erneuerung der in ihren Wohnungseigentumsobjekten gelegenen Fenster im dritten Stock und im Dachgeschoß des Hauses aufzukommen. Für die Instandhaltung beziehungsweise Erneuerung der Fenster im Erdgeschoß, 1. und 2. Stock des Hauses kommen die bloßen Miteigentümer, Dr. Herbert **Huber** und Rainer **Weitzdörfer**, auf.
- 7) Festgehalten wird, daß das Haus durch die "**Tula**" **Realitäten Verwaltungs- und Vermittlungs- Gesellschaft mbH.** verwaltet wird. Sämtliche Wohnungseigentümer treten in die Verwaltungsvollmacht ein und werden diese fertigen. Das Hausverwaltungshonorar ist nach den Richtlinien der Bundeskammer der Immobilienreuhänder zu ermitteln; Der Verwalter ist im Grundbuch gemäß § 17 Absatz 2 WEG ersichtlich zu machen.
- 8) Die Betriebskosten werden mit einem voraussichtlich zur Deckung derselben ausreichenden Pauschalbetrag monatlich verrechnet, der sich aus der Jahresabrechnung ergebene Saldo wird entweder auf neue Rechnung vorgetragen oder ausgeglichen.
- 9) Die vier Wohnungseigentumsbewerber, Frau Mag. Brigitte **Schmidt**, Herr Dr. Andreas **Pinzenöhler**, Herr Mag. Peter **Schmidt** und Herr Christian **Pinzenöhler**, beabsichtigen, im Wohnhaus einen Lift zu errichten. Sämtliche Vertragsparteien erklären sich damit ausdrücklich einverstanden, sofern für eine ausreichende Belichtung des Stiegenhauses gesorgt ist und keine Nachteile für bestehende Mietverhältnisse entstehen.
- 10) Die Errichtung des Liftes erfolgt auf Kosten der vier genannten Wohnungseigentumsbewerber. Die Nutzung durch andere Personen bedarf einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den Errichtern.
- 11) Die Kosten des Liftes (Betriebskosten, Wartungs- und Reparaturkosten) sind ausschließlich auf die berechtigten Benutzer aufzuteilen. Zu den Kosten des Liftes zählen auch die Kosten der Wartung und Instandhaltung seiner statischen Konstruktion, auch die allfälligen Reinigungskosten für Glasverkleidung.
- 12) Die Vereinbarungen dieses Vertragspunktes sind als von den Regelungen des § 19 WEG abweichender Verteilungsschlüssel gemäß § 19 Abs. (6) WEG im Grundbuch anzumerken.

Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

Das Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien ist bei der Bewertung unberücksichtigt.

Das Wohnungsgebrauchsrecht (C-LNR. 32a) ist bei der Bewertung alternativ berücksichtigt.

Pfandrechte sind bei der Bewertung unberücksichtigt.

Keine Bestandsrechte.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.
Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist. Es wird die Funktion aller Installationen angenommen.

Mobiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Zubehör wird gesondert ermittelt und angegeben (falls vorhanden).

2. BESCHREIBUNG

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 181 der KG 01801 Atzgersdorf besteht aus
GST-NR. 326 mit einer Gesamtfläche von

460 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Anton-Heger-Platz 2 (1230 Wien)

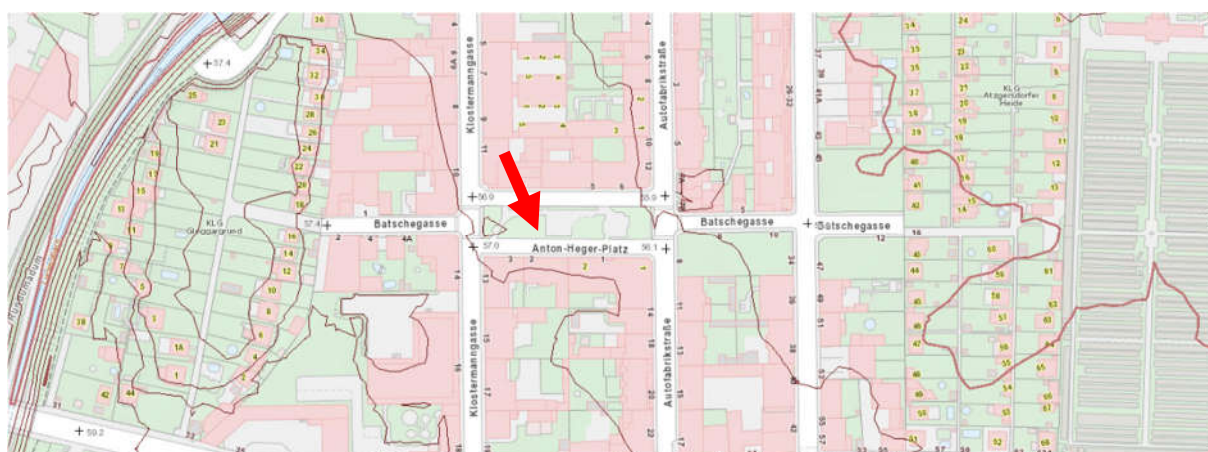
Formation:

Annähernd rechteckig, leicht schiefwinklig.
Mittelparzelle.
Straßenfront etwa 21,0 m.

Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Aufschließung:

Aus der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7760, Kundmachung 11.10.2007):

„Gemischtes Baugebiet“,

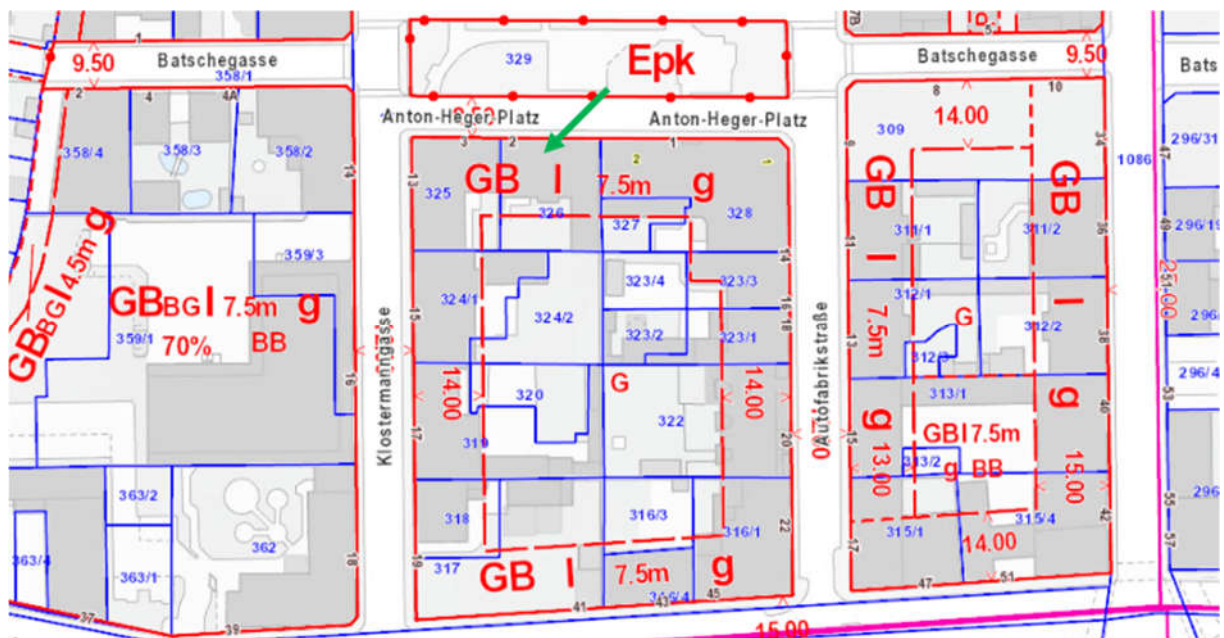
Bauklasse I,

7,5 m Höhenbeschränkung,

geschlossene Bauweise.

Baufluchtlinie nach ca. 15,0 m Trakttiefe.

Die restlichen Gartenflächen weisen die Widmung „G“ auf (gärtnerische Ausgestaltung).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Charakteristik:

Durchschnittlich gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

Ähnlich dichte Bebauung in der näheren Umgebung.

Parkanlage mit Spielplatz direkt vor der Liegenschaft.

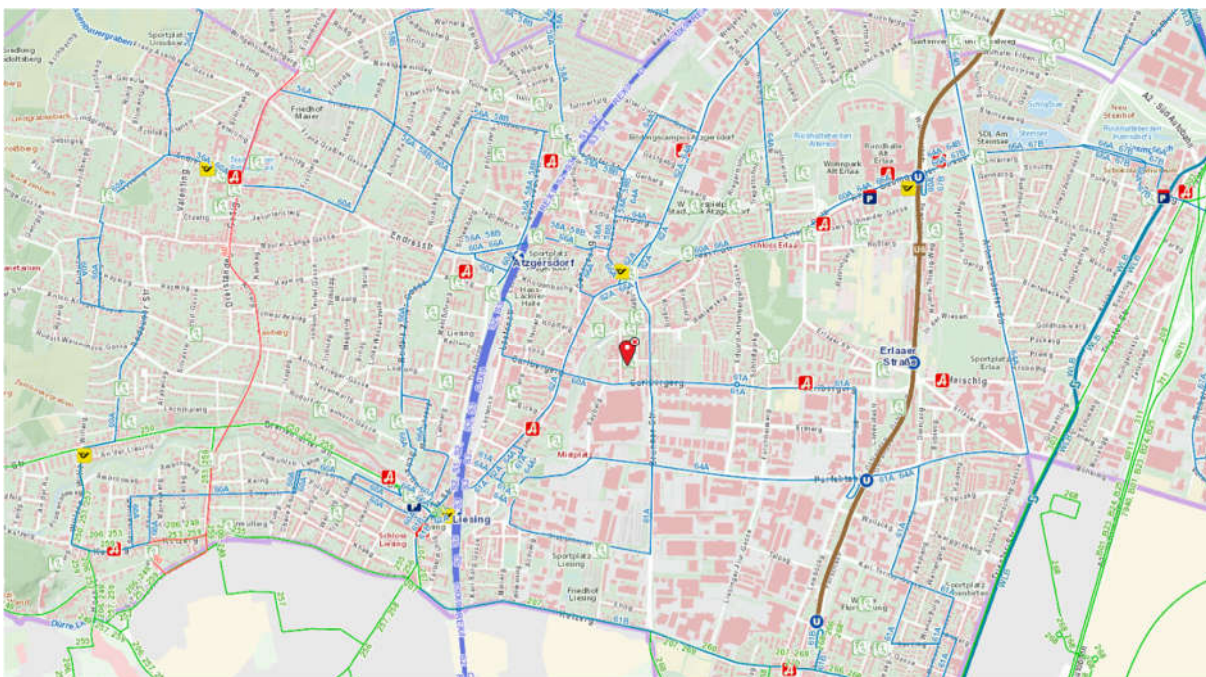
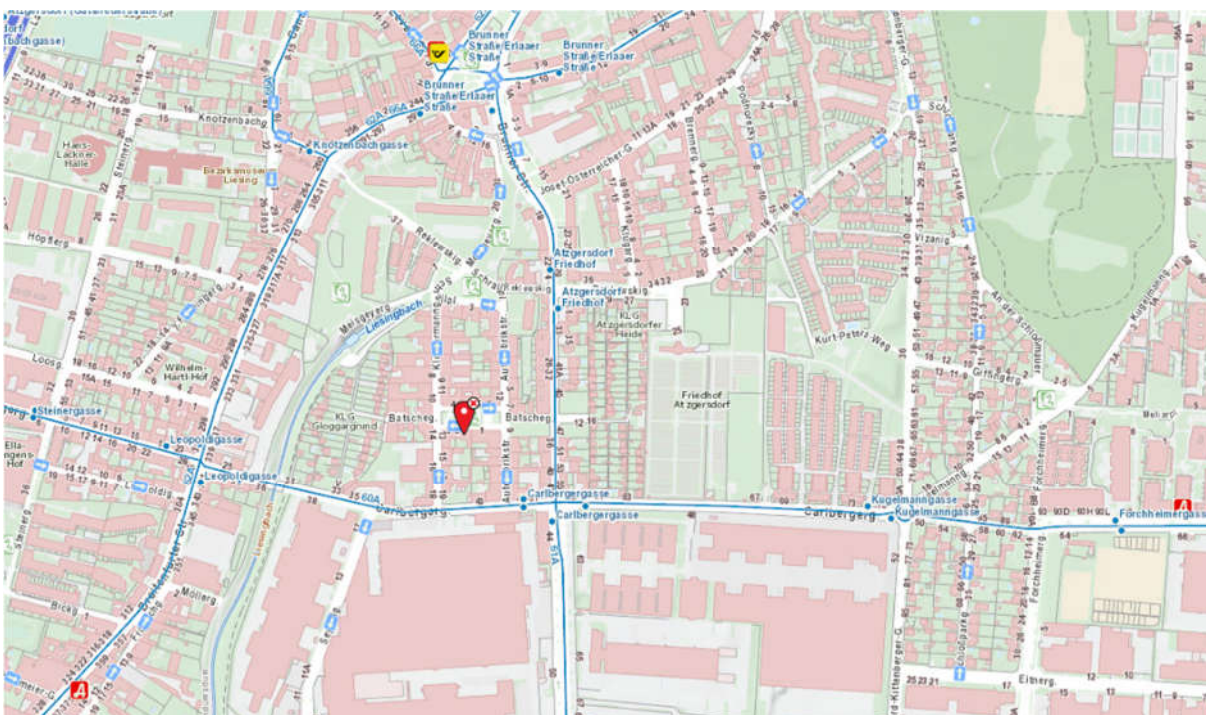
Naherholungsflächen, z. B. Liesingbach und Dr. Rudolf-Hatschek-Park in näherer Umgebung.

Nahversorgungsmöglichkeit in deutlicher Entfernung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus-Linien mit Stationen in der Carlberggasse in ca. 180 m Entfernung.

Pläne siehe Folgeseite.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

2.2. Bebauung

Im Bauakt konnten keine Pläne hinsichtlich der Erbauung des Gebäudes vorgefunden werden.

Die ersten Aufzeichnungen sind Wohnungsänderungen ab 1960.

Bescheid vom 09.06.1994, Abweichungen von Bebauungsvorschriften gem. § 69 BO f. Wien.

Bescheid vom 11.08.1994, Umbau, Zubau Baubewilligung.

Bescheid vom 22.10.1997, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel).

Fertigstellungsanzeige vom 27.03.2012.

Gemäß Nutzwertgutachten gem. § 12 Abs. 2 Zif. 2 WEG 1975 des Arch. DI Adolf Wohanka vom 04.04.2000 befinden sich auf der Liegenschaft 18 Wohnungen.

7 der angeführten Wohnungen sind Substandard-Wohnungen ohne Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren (Top 1, 2, 5, 7, 12, 13 und 16).

An diesen Objekten kann kein Wohnungseigentum bestehen.

Eine Hausbesorgerwohnung besteht nicht.

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Zif. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft 2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Somit besteht an der gegenständlichen Liegenschaft ein Mischhaus (schlichtes Miteigentum und Wohnungseigentum).

Gliederung:

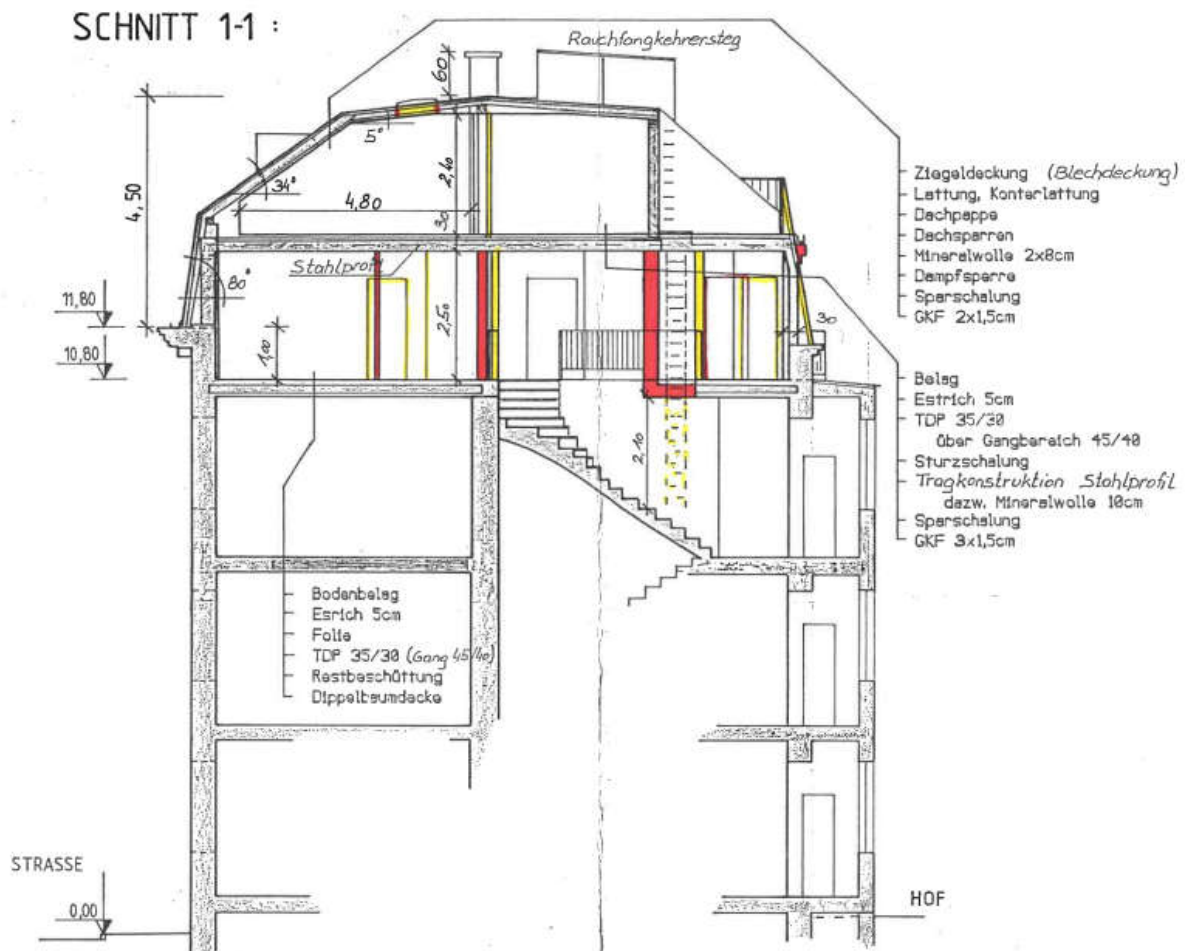
Kellergeschoß,

Erdgeschoß (Hochparterre),

2 Stockwerke,

ausgebautes Dachgeschoß über 2 Geschoße.

Schnitt aus Auswechslungsplan (22.10.1997):



Technische Beschreibung:

Nach Augenschein bei der Befundaufnahme:

Klassische Bauweise nach Stand der Technik etwa um 1900.

Streifenfundierung, Keller Mischmauerwerk, Hauptgeschoße Ziegelmauerwerk, Außenmauern, Mittelmauern mit Kaminzügen, Feuermauern als tragende Teile.

Platzl-Decken über Keller, vermutlich Holzbalkendecken mit Beschüttung und Stukkaturung in den Geschoßen.

Dippelbaumdecke gegen Dachgeschoß.

Oberste Geschoßdecke als Stahltragkonstruktion mit Schalung.

Dachdeckung Ziegel / Blech auf Lattung, Dachsparren mit Mineralwolle gedämmt.

Kaminköpfe gemauert, verputzt, hofseitig auch Hängerinne, Außenfallrohr.

Straßenfassade weitgehend original erhalten, gekratzter Sockel (Feuchtigkeitsschäden am Verputz),

Hoffassade weitgehend glatt, Dolomit verrieben (Sockel saniert, Schäden).

Erdgeschoß weitgehend glatt ausgeführt.

Hauptgesimse auf Konsolen.

Kordongesimse, Fensterüberdachungen, Architekturteile.

Saumrinne, Fallrohr in Fassade geführt.

Wohnungsfenster überwiegend Kunststoff, Isolierverglasung, 2-flügelig, Oberlichte.

Kellerfenster Metall, Dachflächenfenster Holz.

Eingangsportale Holz, Füllungstür 2-flügelig.

Innenbereich:

Gepflasterte Durchfahrt, Wand- und Deckenflächen glatt, Beschichtungen, Hohlkehlen, Anstrich.

Durchfahrtstor gegen Garten:

Kunststoff, 2-flügelig, Füllungstürblätter mit Glasfüllungen, Oberlichte.

Gangflächen Terrazzo-Plattenbelag, Ausgleichsstufen aus Durchfahrt.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Gang Bassena.

Wohnungszugangstüren in unterschiedlicher Ausführung, tw. Altbestand, Oberlichtern, tw. erneuert.

im Dachgeschoß Metallzargen, glatte Türblätter.

Wohnungsgangfenster Holz, Einfachverglasung, vergittert,

Gangfenster Kunststoff, Isolierverglasung (getauscht),

Gang-WCs (Altbestand).

Sandsteinstiege (abgetretene Stufen) mit Zwischenpodesten, geradläufig, Metallhandlauf.

Gangflächen ab 1. Stock abgehängte Decken, Wand- und Deckenflächen glatt.

Anmerkung:

Im 2. Stock Setzungen der Gangpflasterung.

Aufgang zum Dachgeschoß gewendelte Sandsteinstiege, Metallstabgeländer, Metallhandlauf.

Im Dachgeschoß Ausgang auf Balkon mit Zugangsleiter für Kaminkehrer (zum Galeriegeschoß).

Keller:

Kellerabgang geradläufige Sandsteinstiege (abgetreten).

Wand- und Deckenflächen patschokkiert.

Zugangstüre Holz, Füllungstürblatt (alt).

Kellerwände Ziegelmauerwerk,

Platzl-Decken (Anrostungen der Eisenträger), Ziegel Anstrich.

Anmerkung:

Tw. großflächig fehlende Verfüzung im Ziegelgewölbe.

Kellerabteile:

Abtrennungen mit Holzstaketentüren, Holzstaketentüren.

Frei geführte Leitungen, Kanal.

Wasserzählerraum, Gasanschluss.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Übliche Feuchtigkeit aus dem bodennahen Bereich für derartige Altbauten.

Hinzuweisen ist auf die Anrostungen der Eisenträger der Kellerdecke.

Feuchtigkeitsschäden an Straßen- und Hoffassaden.

Lt. Auskunft der Gebäudeverwaltung sind kurzfristig Investitionen in die Steigleitungen vorzusehen, welche vermutlich nicht zur Gänze aus der vorhandenen Reparaturrücklage gedeckt sind.

Es ist anzumerken, dass der Hauptkanal aus Steinzeug besteht.

Das Dach erscheint weitgehend dicht.

Die Fenster erscheinen weitgehend brauchbar.

Außenanlagen:

Hof befestigte Bereiche (Betonplatten).

Müllabstellplatz

Geebener Garten, einfache Begrünung. Altbaumbestand.

Zaunabgrenzung gegen Erdgeschoßwohnung.

Metallhütte (Abstellraum für Fahrräder).

Anmerkung:

Abstellplätze für KFZ befinden sich keine im Hof!

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 21, 90/881 Anteile an EZ 181 der KG 01801 Atzgersdorf, Wohnungseigentum an DG/Top 21 (Wohnung Anteil DG, Anteil GG, Terrasse - GG):

Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten	m ²
Wohnungseigentum an	
Wohnung DG/Top 21	
Anteil DG	44,51
Anteil GG	47,12
Zubehör	
Terrasse (GG)	9,20
Anteil	90 / 881

Nutzfläche lt. Bestandsplan 26.03.2012	m ²
<u>Dachgeschoß</u>	
VR	13,32
WC	1,06
Wohnküche	12,61
Zimmer	11,90
Bad	6,36
<u>Galerie</u>	
Wohnküche	46,46
	91,71
Terrasse	8,20

Anmerkung:

Das Nutzwertgutachten bezieht sich auf Einreichpläne, der Bestandsplan weicht geringfügig von dem Nutzwertgutachten ab.

Zugang zur Wohnung über 1. Dachgeschoß.
Erschließung über ein Stiegenhaus.

Zur Grundrissgestaltung:

Über den Vorraum sind alle Räumlichkeiten erschlossen,
interne Stiege zum Galeriegeschoß.

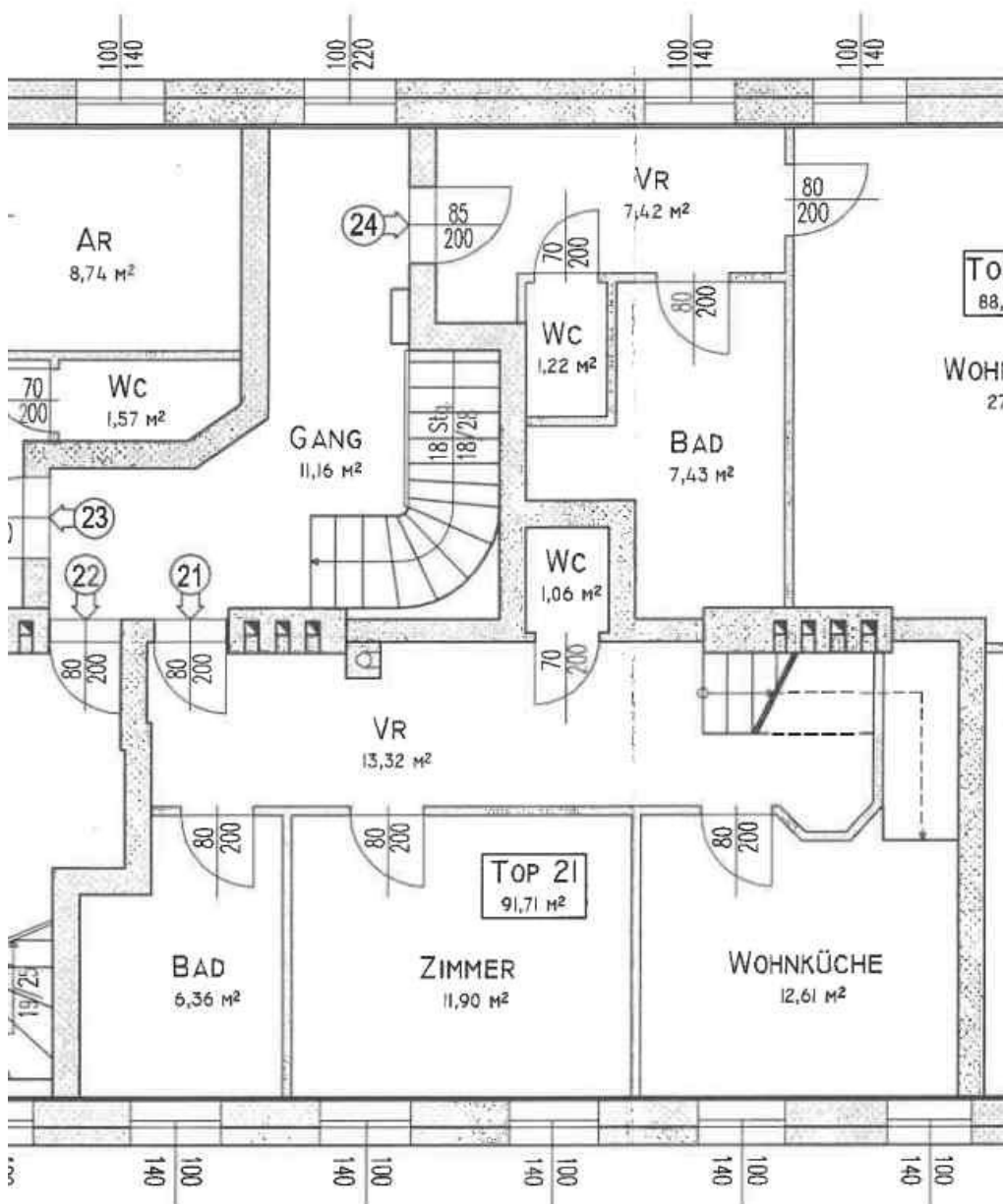
Die Terrasse ist im Galeriegeschoß über die Wohnküche erreichbar.

Das WC ist innenliegend, unbelichtet, jedoch entlüftet.

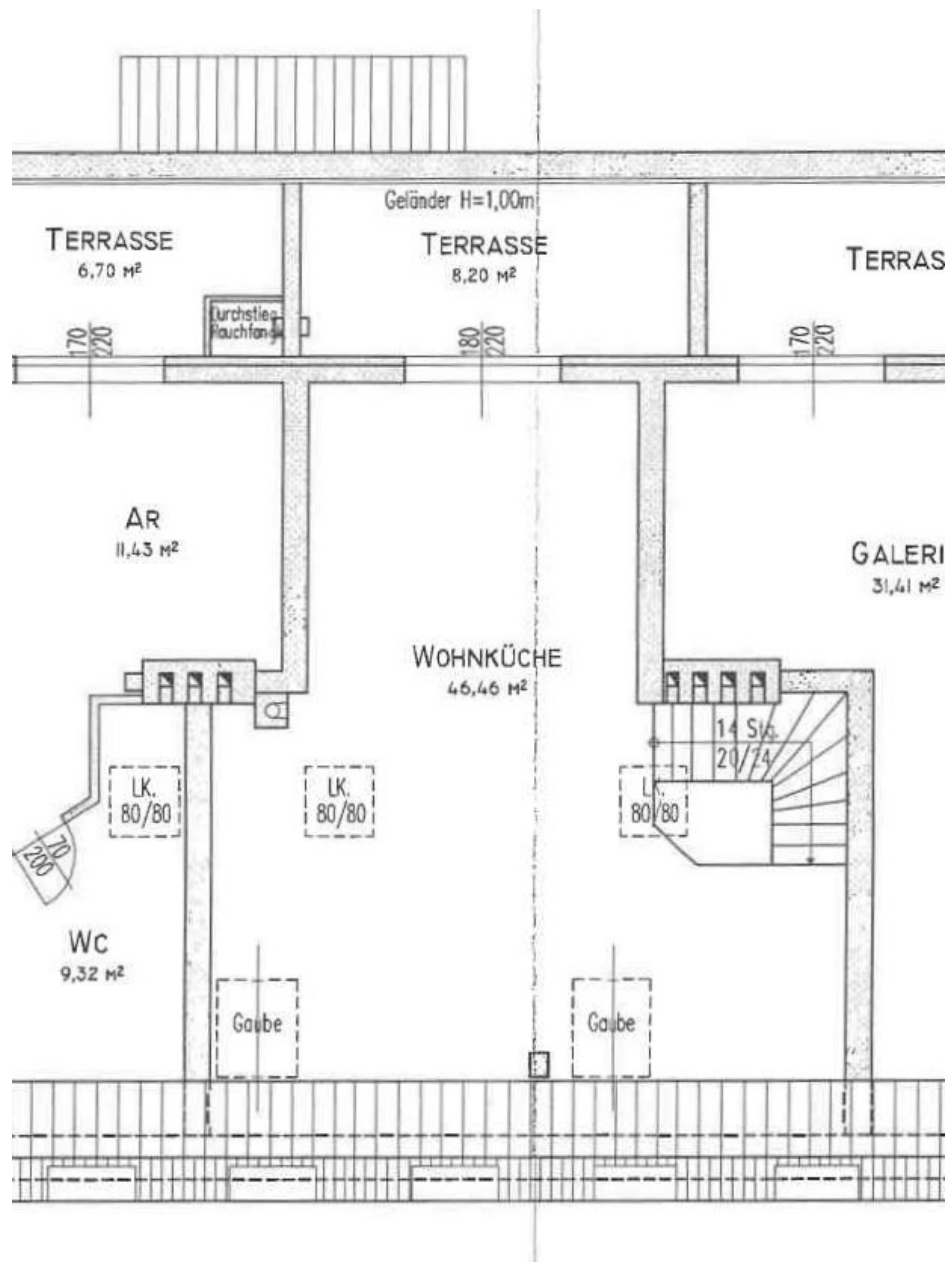
Die Räumlichkeiten im Dachgeschoß sind straßenseitig ausgerichtet (Norden).

Die Wohnküche im Galeriegeschoß weist gegen die Straße (Norden) und gegen den Hof (Süden).

Grundrissplan aus Bestandsplan, Dachgeschoß:



Grundrissplan aus Bestandsplan, Galeriegeschoß:

Ausstattung:

Installationen:

Gas-Etagenheizung mit Kaminanschluss, Radiatoren.

Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Anmerkung:

Es besteht keine Sprechanlage bzw. Toröffner.

Räumlichkeiten:

Vorraum:

Wohnungszugangstüre Stahlzarge, glattes Türblatt, Holzstaffel.

Keramischer Belag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Wolf-Therme für Warmwasser und Heizung, nächste Überprüfung 06/26.

Radiator.

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Holztürblätter, Metallbeschläge.

Anmerkung:

Setzungsrisse in den Zwischenwänden.

WC:

Keramischer Belag, Wandverfliesung bis ca. 1,20 m, darüber glatt, Anstrich,
Stand-WC, Kunststoff-Spülkasten, Lüftung elektrisch.

Zimmer (im Plan Wohnküche):

Holztafelboden (Fugenbildung), Holzsockelleiste,

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Zwei 2-flügelige Kunststofffenster.

Radiatoren.

Wandschrägen unter Stiegenaufgang.

Zimmer (im Plan 11,90 m²):

Befundung nicht möglich, da die Mutter des Verpflichteten im Zimmer aufhängig war.

Angegeben wird ähnliche Ausführung wie Wohnküche:

Bad:

Stufe aus Vorraum.

Fliesenfußboden, Bodenablauf, Wandverfliesung weitgehend raumhoch, Decke glatt.

Eck-Badewanne, verflies, Einhebel-Wandarmatur, Brause.

Duschtasse halbrund, verflies, Einhebel-Armatur (fehlende Handbrause, fehlender Spritzschutz).

Haltegriffe bei Badewanne und Dusche.

Waschbecken Einhebel-Armatur, Unterschrank, Seitenschrank, Spiegelschrank (wertlos).

Hochschrank mit 4 Türen (wertlos).

Ein 2-flügeliges Kunststofffenster.

Hochliegender Warmwasserspeicher, Waschmaschinenanschluss.

Galeriegeschoß:

Zugang über Vorraum des Dachgeschoßes:

Aufgang Holztreppe, tw. Trittstufen, tw. Tritt- und Setzstufen, Textil-Tepichbelag. Metallhandlauf.

Holzgeländer mit tw. Plattenfüllungen gegen Stiegenhaus.

Holztafelboden.

Dachschrägen straßenseitig auf ca. 80 cm.

Dachflächenfenster als Dreieck-Ausführung (siehe Foto). Kippbeschlag.

Anmerkung:

Eine Scheibe gebrochen.

Lichtkuppeln (tw. öffnenbar).

Küche:

Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, lt. Angabe ca. 20 - 25 Jahre alt (wertlos).

2-flügelige Holz-Terrassentüre, Dreh/Kipp-Beschlag, Isolierverglasung, Außenrollo elektrisch bedienbar.

Klimatisierung (lt. Angabe aus 2025).

Ausgang zur Terrasse:

Betonplattenbelag, Metallgeländer, Füllungen.

Außenwasseranschluss.

Außengerät für Klimatisierung der Wohnküche im Galeriegeschoß.

In Natur keine seitlichen Abgrenzungen gegen Nachbarterrassen.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Durchschnittlich gut.

Leichte Setzungsrisse in den Anschlüssen Wand gegen Decke/Dach.

Fugenbildung im Fußboden (wie im Befund dargestellt).

Alle Installationen und Sanitärteile stammen aus dem Erbauungszeitpunkt (ca. 1994).

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

2.4. Zubehörobjekte

Zubehörobjekte sind im Nutzwertgutachten nicht erfasst.

2.5. Bestandsrechte

Die Wohnung war zur Befundaufnahme am 21.08.2025 bewohnt.

Die verpflichtete Partei gibt an, dass seine Mutter einen mündlichen Mietvertrag hat und € 700,-- (ohne Betriebskosten, inklusive USt.) bezahlt.

Es besteht keine Vereinbarung über Instandhaltung und Instandsetzung.

Der Mietvertrag sei unbefristet und ohne jegliche Indexanpassung.

Angabe zum Alter der Mieterin: 88 Jahre.

Diese mündlichen Angaben zum einem allfälligen (mündlichen) Mietvertrag erscheinen unplausibel, da die Mutter diese Wohnung im Rahmen eines grundbücherlich eingetragenen Wohnungsgebrauchsrechtes nützt.

Somit verbleibt diese Angabe des mündlichen Mietvertrages unberücksichtigt.

Somit verbleibt diese Angabe des mündlichen Mietvertrages unberücksichtigt.

Das Wohnungsgebrauchsrecht wird in der Bewertung alternativ ausgewertet.

2.6. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Tula Realservice GmbH, 1020 Wien, gibt die monatliche Vorschreibung ab 01/2025 bekannt:

Herrn
Mag. Peter SCHMIDT
Anton Heger Platz 2/21
1230 Wien

WEG Anton Heger Platz 2
1230 Wien
vertreten durch
TULA Realitäten Management GmbH
Liegenschaft **2301** UID: ATU64688733
Anton-Heger-Platz 2
1230 Wien
Nutzung **021**
Mag. Peter SCHMIDT
Wohnung (WEG)
(Wohnzweck)

Rechnung 25/2301/VS00001 1.01.2025

Monatsvorschreibung ab 1/2025

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Betriebskosten	170,18	10%
Verwaltung WEG	57,20	10%
Reparatur-Fonds	112,37	0%
Netto gesamt	339,75	
10% USt	22,74	

Summe	EUR	362,49
=====		

Weitere Auskünfte der Gebäudeverwaltung:

Die Rücklage beträgt zum Anfragezeitpunkt (14.07.2025) rd. € 51.000,--. Es ist die komplette Elektro-Steigleitung zu sanieren, inklusive Einbau einer Gegensprechanlage (aktuell noch nicht finanzierbar).

Lt. mündlichen Auskünften sind weiterhin Instandhaltungen vorzusehen (Sanierung Kanal, Fassaden, etc.).

Einnahmen aus allgemeinen Bereichen bestehen (Fahrradbox): jährlich € 96,--.

Da es sich um ein Mischhaus handelt, wurde bisher keine offizielle Eigentümerversammlung einberufen, somit bestehen keine Protokolle von Eigentümerversammlungen.

Außerbücherliche Darlehen bestehen nicht.

Elektrobefunde für die allgemeinen Gebäudebereiche sowie ein Energieausweis sind nicht vorhanden.

Die Vorausschau für das Jahr 2025 ist der Beilage zu entnehmen.

2.7. Grundbuch

Im A2-Blatt ist der Verwalter angemerkt.

Im C-Blatt ist unter C-LNR. 27a die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG erfasst.

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Diese ist nicht bewertungsrelevant.

Das Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien ist bei der Bewertung unberücksichtigt.

Das Wohnungsgebrauchsrecht (C-LNR. 32a) ist bei der Bewertung alternativ berücksichtigt.

Die Vereinbarung zur Eintragung des Wohnungsgebrauchsrechtes ist dem Anhang zu entnehmen.

Wesentliche Eckdaten:

Lebenslanges unentgeltlich Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes für [REDACTED] (geb. 13.02.1937) an bewertungsgegenständlicher Wohnung.

Alle Wohnungskosten (einschließlich des Instandhaltungsfonds) trägt die Berechtigte.

Ansonsten sind Pfandrechte bei der Bewertung unberücksichtigt.

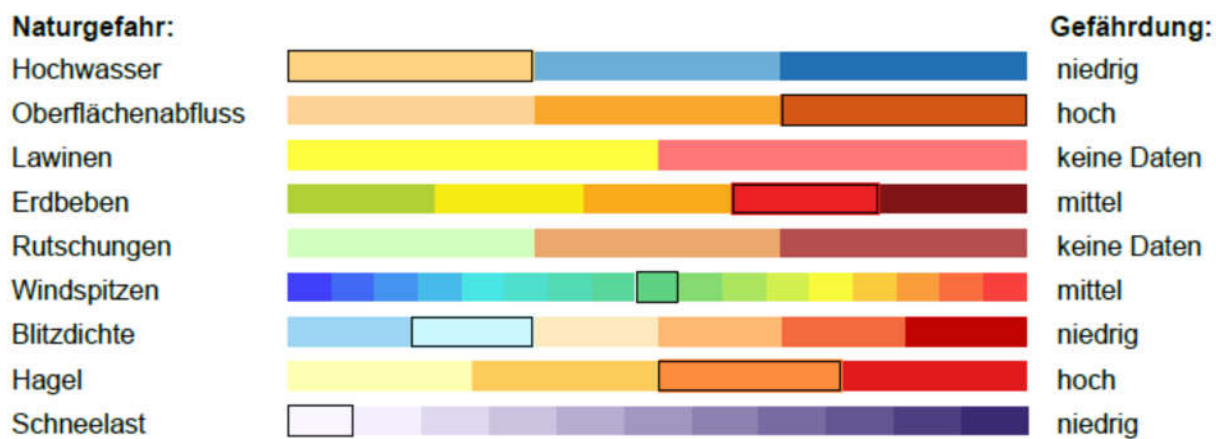
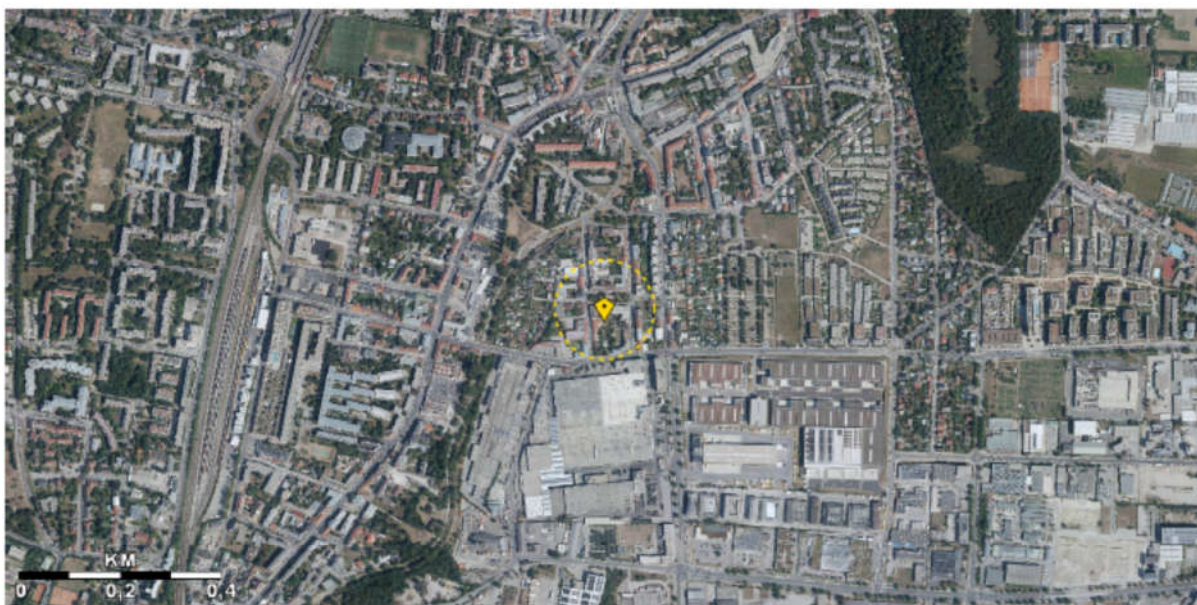
2.8. Baumbestand

Auf der Liegenschaft befinden sich Bäume, welche dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen könnten.

2.9. HORA-Pass

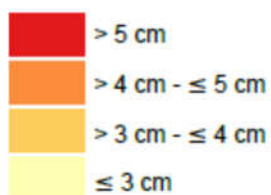
Adresse: Anton-Heger-Platz 2, 1230 Wien
Seehöhe: 214 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,14203° N | 16,29634° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

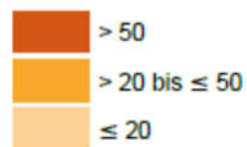


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.10. Lärminfokarte



2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.11. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2.12. Elektrobefund

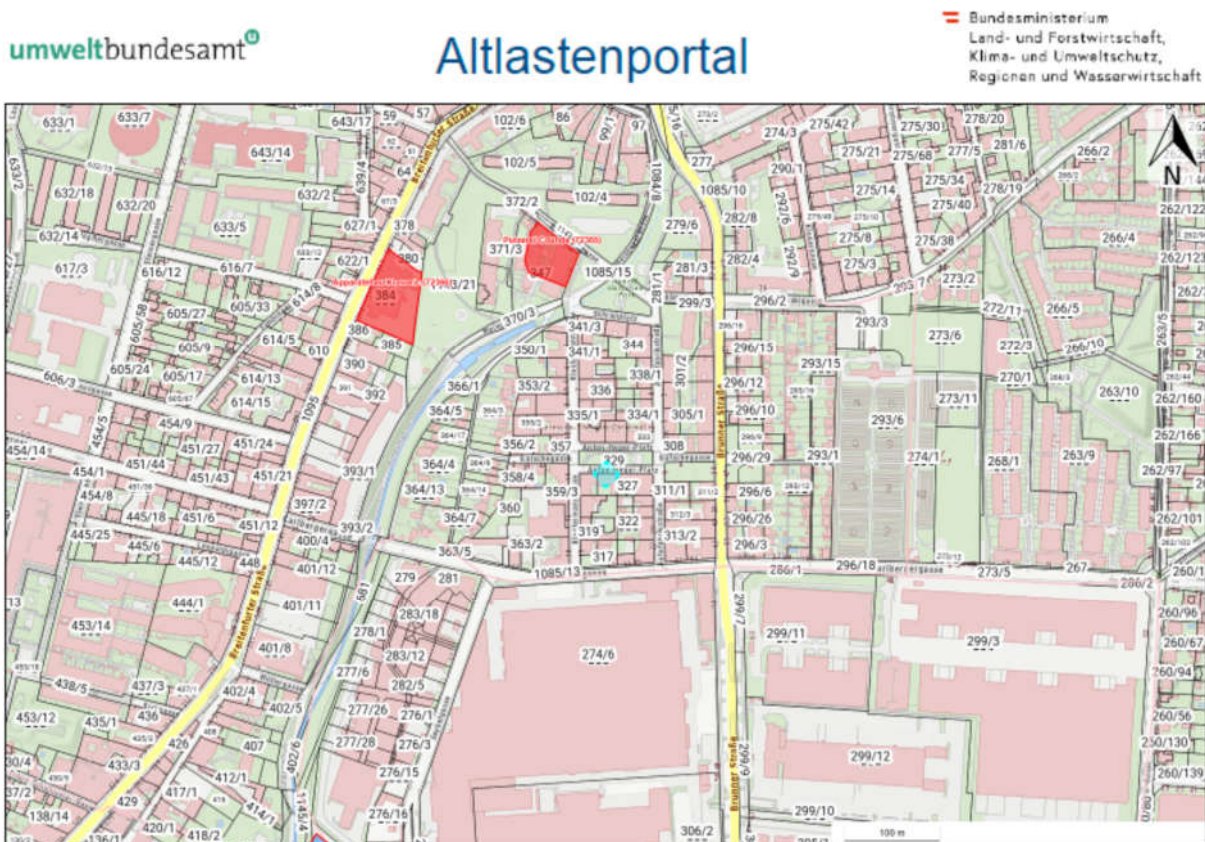
Ein Elektrobefund wurde nicht vorgelegt.

2.13. Einheitswertbescheid

Gemäß übermitteltem Feststellungsbescheid zum 01.01.2012 des Finanzamtes am 18.09.2025 beträgt der erhöhte Einheitswert für die bewertungsgegenständliche Wohnung auf den 90/881stel Anteile € 4.588,03.

2.14. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



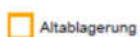
Legende:

Flächen:

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



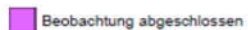
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Flächeninformation:

Apparatebau Kravaric

ID	72366
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	W25
Branchen	483 Apparate-, Anlagen-, Fahrzeug- und Trafobau

Schadstoffe	leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
Fläche [m ²]	4.000
Volumen [m ³]	5.000
Status	Altlast
Eintrag Altlastenatlas	15.09.2007
Prioritätenfestlegung	15.09.2007
Priorität	2
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	15.09.2007
Beschreibung Standort	Zwischen 1953 und 1988 befand sich am Altstandort ein Betrieb, der im Bereich Apparatebau tätig war. Am Standort ist eine massive Verunreinigung des Untergrundes durch Trichlorethen vorhanden.
Beurteilung Kontamination/Risiko	Im Bereich des Altstandortes und im Abstrom ist eine massive Beeinträchtigung des Grundwassers durch Trichlorethen vorhanden. Der kontaminierte Bereich kann mit mindestens 1.000 m ² abgeschätzt werden. Bei Grundwasseruntersuchungen wurde im unmittelbaren Abstrom des Altstandortes eine ca. 70 m breite Schadstofffahne festgestellt. Die Schadstofffahne wurde bis zu einer Entfernung von 180 m nachgewiesen. Der Altstandort stellt eine erhebliche Gefahr für die Umwelt dar.

Putzerei Counde

ID	72365
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	W24
Branchen	752 chemische Reinigung
Schadstoffe	leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe
Fläche [m ²]	2.300
Volumen [m ³]	5.000
Status	Altlast
Eintrag Altlastenatlas	15.03.2007
Prioritätenfestlegung	01.07.2015
Priorität	2
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	01.07.2015
Beschreibung Standort	Auf dem Altstandort wurde von 1959 bis 1971 eine Färberei und chemische Reinigung betrieben. Dazu wurden auf den Altstandort Tanks für Lösungsmittel, Mineralöle und Farben gelagert. Durch die Verwendung von Tetrachlorethen kam es zu einer massiven Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers. Im Rahmen der Errichtung einer Wohnhausanlage 2005 wurden Aushubmaßnahmen durchgeführt und Teile des kontaminierten Untergrundes entfernt. Es sind jedoch weiterhin erhebliche Verunreinigung des Untergrundes (größtenteils unterhalb des Wohnhausanlage) und im Grundwasser vorhanden.
Beurteilung Kontamination/Risiko	Das Ausmaß des erheblich kontaminierten Untergrundbereiches wird auf insgesamt 2.200 m ² abgeschätzt. Das Volumen des verunreinigten Untergrundbereiches kann mit mindestens 5.000 m ³ grob abgeschätzt werden. Von diesem Bereich ausgehend hat sich eine 150 m lange Tetrachlorethen-Fahne im Grundwasser ausgebildet. Der Altstandort "Putzerei Counde" stellt eine erhebliche Gefahr für die Umwelt dar.

Siebenhirten

ID	72115
Flächentyp	Altlast
Altlastennummer	W8
Branchen	310 Chem. Grundstoffindustrie
Schadstoffe	Sulfat, Cyanide, Ammonium
Fläche [m ²]	320.000
Status	gesichert
Eintrag Altlastenatlas	06.03.1990
Prioritätenfestlegung	28.06.1991
Priorität	1
Status Maßnahmen	in Durchführung
Art der Altlastenmaßnahmen	Sicherung
Ausweisung gesichert	01.11.2012
Letzte Aktualisierung Altlastenatlas	24.11.1997
Beschreibung Standort	Am Altstandort erfolgten seit den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts insbesondere die Gewinnung von Schwefelsäure und die Verarbeitung von Gaswerksprodukten. Im Zuge der Produktion und der Auflassung der Anlagen kam es zu massiven Untergrundkontaminationen. Weiters wurden Produktionsreste im Bereich des Areal geschüttet und Gruben am gesamten Standort verfüllt.
Beurteilung Kontamination/Risiko	Aus den Grundwasser- und Untergrunduntersuchungen ergab sich, dass im Bereich des Altstandortes eine massive Grundwasserbeeinträchtigung vorlag. Als Ursache waren sowohl die erfolgten Anschüttungen unterschiedlichster Abfälle als auch die Untergrundkontaminationen anzusehen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse war festzustellen, dass durch den Altstandort eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers gegeben war.
Beschreibung Altlastenmaßnahmen	In den Jahren 2002 und 2003 wurde durch eine Umschließung mit einer Dichtwand bzw. durch die Herstellung eines Sperrelementes mit Sickerkүнette und Drainageleitung zur Fassung von anfallendem Sickerwasser innerhalb der Umschließung der Altstandort abgesichert.
Beurteilung Wirksamkeit	Mittels einer hydraulischen sowie qualitativen Grundwasserbeweissicherung wurde nachgewiesen, dass von dem Altstandort "Siebenhirten" keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser mehr ausgehen.

Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Wien, Anton-Heger-Platz 2 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

Die Altlasten betreffen Gebiete, welche in deutlicher Entfernung zur gegenständlichen Liegenschaft bestehen. Es wird angenommen, dass aus diesen Altlasten keine Gefahren für die bewertungsgegenständliche Wohnung ausgehen.

2.15. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsdikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.16. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertanteiles und der Herstellungskosten, welche für das Ertragswertverfahren nötig sind)

Ertragswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Hausbesorger-Wohnung, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert, welcher ohne Einfluss auf das bestehende Wohnungsgebrauchsrecht dargestellt wird.

Ertragswert:

Soll hier zur plausiblen Begutachtung des Sachwertes und als Basis für die Wohnungsgebrauchsrechtsbewertung dienen.

Es wird ein fiktiver Mietwert eingeschätzt (nachhaltig, marktüblich), abgestimmt auf den vorliegenden Ausstattungs- und Erhaltungszustand.

Abzug der den Eigentümer treffenden Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwendungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)

Der jährliche Reinertrag wird kapitalisiert (Barwert der zukünftigen erwarteten Nettoeinnahmen).

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), sowie die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite von Bundesanleihen (UDRB) abzüglich Inflationsanteil. Der „Realzins“ ist um das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe erhöht; die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung der SVs im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt.

Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente, wobei im Normalfall der Bodenwertanteil des Ertrages als ewige Rente, der Bauwertanteil auf die angeschätzte wirtschaftliche restliche Ertragsdauer des Bauwerkes bezogen ist.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer.

Schätzwert (ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes:

Der gerundete Ertragswert.

Zubehör:

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Minderung durch Wohnungsgebrauchsrecht:

Als Bewertung in Einwirkung auf den Verkehrswert der Eigentumswohnung:

Basis ist der örtliche angemessene, nachhaltige (fiktive) Mietwert. Davon ausgehend wird, wie bereits bei der Ertragswertberechnung dargestellt, die Kapitalisierung des entgangenen Mietwertes vorgenommen. Für die erwartete Dauer gilt die Veröffentlichung des Österreichischen Statistischen Zentralamtes für Sterbetafeln 2024.

Lebenserwartung lt. statistischer Unterlagen (Sterbetafeln mit Wahrscheinlichkeit der voraussichtlichen Lebenserwartung):

Zum Bewertungsstichtag rd. 5 Jahre für die Begünstigte (Jahrgang 1937).

Ein abgestimmter Zuschlag soll das Wagnis der erwarteten längeren Dauer und das geringe Marktinteresse an „belasteten“ Liegenschaften abdecken.

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes unterliegt den gleichen Überlegungen wie bei der Ertragswertberechnung.

Schätzwert (mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes:
Vom ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes wird der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes in Abzug gebracht und als gerundeter Wert dargestellt.

A Bewertung ohne Wohnungsgebrauchsrecht**3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Fläche lt. Mietwertgutachten

ca.	44,51	m ² Wohnungsteil DG		
		á	1.750 €	77.893 €
ca.	47,12	m ² Wohnungsteil GG		
		á	1.500 €	70.680 €
ca.	9,20	m ² Terrasse (GG)		
		á	375 €	<u>3.450 €</u>

gebundener Bodenwert (Anteil)

152.023 €3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzflächen

ca.	44,51	m ² Wohnungsteil DG		
		á	3.800 €	169.138 €
ca.	47,12	m ² Wohnungsteil GG		
		á	3.800 €	179.056 €
ca.	9,20	m ² Terrasse (GG)		
		á	1.000 €	9.200 €

gesamte Herstellkosten 357.394 €

	-60,0%	techn. Wertminderung		
v	40%	Substanzanteil		-85.775 €
	-65,0%	techn. Wertminderung		
v	20%	Technik/Installationen		-46.461 €
	-65,0%	techn., wirtschaftl. Wertminderung		
v	40%	Ausstattungsanteil		-92.922 €

entspr. -63,0% Ø Wertminderung
v 100% Bauwerk gesamt -225.158 €Gebäudezeitwert (Anteil) 132.236 €

abzügl. rückgestauter Reparaturbedarf

zuzügl. Anteil an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und
Flächen (z.B. Stiegenhaus, Keller) Zeitwert und

90	./	881	zugehörige Anteile	
v.		100.000 €		<u>10.216 €</u>

Bauwert -Zeitwert

142.451 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	152.023 €	
Bauwert	142.451 €	
rechnerischer Sachwert	<u>294.474 €</u>	
-10,0% Marktanpassung	<u>-29.447 €</u>	
angepasster Sachwert		<u>265.027 €</u>

3.2 Ertragswert

möglicher fiktiver Mietnutzwert, derzeitiger Zustand

ca. 91,63 m² Wohnungsteil DG
a 9,50 € je m² 870,49 € p.m.

12 x

10.446 € p.a.

möglicher jährlicher Rohertrag
abzgl. Bewirtschaftungskosten:

-5,0% für Wagnis und sonstige

Eigentümeraufwendungen -522 €

-0,65% der Herstellkosten für

die lfd. jährl. Instandhaltung -2.323 €

möglicher jährlicher Reinertrag 7.600 € p.a.

Kapitalisierung:

2,50% Liegenschaftszins

50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer

Bodenwertanteil als ewiger Ertrag

Vervielfältiger 35,04 x

Ertragswert (fiktiv) 266.304 €

3.3 Schätzwert ohne Wohnungsgebrauchsrecht

der gerundete Ertragswert	266.000 €
---------------------------	------------------

3.4 Wohnungsgebrauchsrecht

entgangener möglicher Mietwert, derzeitiger Zustand,
als Minderung für den Eigentümer, Betriebskosten
zu Lasten der Begünstigten

ca. 91,63 m ² Wohnungsteil DG		
a -9,50 € /m ²		-870 € p.m.
		<u>12 x</u>
		-10.446 € p.a.
2,50% Realzinsfuß		
rd. 5,0 Jahre Lebenserwartung (weiblich, geb 1937)		
Barwertfaktor		<u>4,65 x</u>
		-48.529 €
10,00% Wagniszuschlag		<u>-4.853 €</u>
		-53.382 €

Minderung durch Wohnungsgebrauchsrecht, gerundet	-53.000 €
---	------------------

3.5 Schätzwert mit Wohnungsgebrauchsrecht

Ertragswert siehe oben	266.000 €
Abzug Wohnungsgebrauchsrecht	<u>-53.000 €</u>
	213.000 €

der gerundete Wert	213.000 €
---------------------------	------------------

4. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der B-LNR. 21, 90/881 Anteile, Wohnungseigentum an DG/Top 21 (Wohnung Anteil DG, Anteil GG, Terrasse - GG) an EZ 181 der KG 01801 Atzgersdorf in 1230 Wien, Anton-Heger-Platz 2, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in geldlastenfreiem Zustand zum 21.08.2025 geschätzt:

Ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes	rd. €	266.000,--
Minderung durch Wohnungsgebrauchsrecht	rd. €	- 53.000,--
Mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes	rd. €	213.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Vorschreibung und Vorausschau für das Jahr 2025
- / Fotos der Befundaufnahme