

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

74 E 96/22d

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Innere Stadt Wien vom 27.06.2024, 74 E 96/22d, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache:

Betreibende Partei: WEG der EZ 2741, KG 01103 Kaiserebersdorf
Thürnlhofstraße 14/Widholzgasse 2
1110 Wien

vertreten durch: Gabler Ortner Rechtsanwälte GmbH
Dr. Karl Lueger-Platz 5
1010 Wien
Tel.: 01 535 60 05, Fax: 01 535 40 45
(Zeichen: DO/SandMi-2)

1. Verpflichtete Partei: Michel Sandic
geb. 01.08.1990, Angestellter
Thürnlhofstraße 14/1/2.1
1110 Wien

2. Verpflichtete Partei: Marina Sandic
geb. 27.01.1992
Thürnlhofstraße 14/1/2.1
1110 Wien

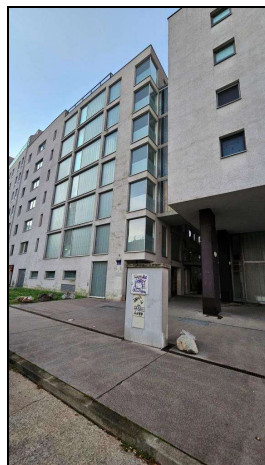
Wegen: € 2.354.50 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürnlhofstraße 14/Widholzgasse 2



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 27.06.2024 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürnlfhofstraße 14/Widholzgasse 2

1.3. Schätzungsstichtag:

- 10.10.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

- **B lfd. Nr. 134 und 135**, verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6

am 10.10.2024 von 07:00 Uhr bis 07:20 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Michel Sandic, 1. Verpflichtete Partei
2. Gerichtsvollzieher
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 06.02.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Nutzwertberechnung vom 16.01.2007

- 1.5.6. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 2018
- 1.5.7. 1. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 13.08.2018
- 1.5.8. 2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 10.09.2018
- 1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung Top 2.1, ER 6
- 1.5.10. Vorausschau 2024
- 1.5.11. Energieausweis vom 22.02.2021

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Herrn Michel Sandic, 1. Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 2.1, ER 6, nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Hausverwaltung

Laut schriftlicher Auskunft der Immo Contract Real Estate Management GmbH beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 2.1, ER 6 gesamt € 363,77.

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt rund € 16.900,- zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung Top 2.1, ER 6



Dr. W. W. DONATH
IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Rechnungsdetail zu der Rechnung 2024/6

EDV: 60 / EDV zu: 60

Top: 1/2.1

NW: 116,00

NFL: 116,23 m²

	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	Brutto EUR
Betriebskosten	214,33	10%	21,43	235,76
Rücklage	128,01	0%	0,00	128,01
Gesamtsumme	342,34		21,43	363,77



Dr. W. W. DONATH
IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

An die Wohnungseigentümer des Hauses
Thürnhofstraße 14
1110 Wien

1110 Wien, Thürnhofstraße 14
Vorschreibung ab 1. Jänner 2024 – Vorausschau

Wien, im Dezember 2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß den Bestimmungen des WEG 2002 (§ 20 Abs 2) geben wir Ihnen die Vorausschau für das Kalenderjahr 2024 bekannt.

Wir haben die Bewirtschaftungskosten auf Grundlage der vorhersehbaren Aufwendungen neu kalkuliert. Die monatlichen Akontozahlungen werden auf Basis dieser Kalkulation gegebenenfalls angepasst.

Nachstehende Beträge, bezogen auf die gesamte Liegenschaft, gelangen ab 1.1.2024 zur Vorschreibung:

Vorschreibungsposition	ab 2024	bis 2023
Betriebskosten	EUR 10.650,00	EUR 8.470,00
Rücklage	EUR 6.360,61	EUR 5.400,52

Die Salden der Rücklage/n und evtl. sonstige Einnahmen betragen per 30.09.2023:

Rücklage	Stand zum 30.09.2023
Rücklage 1	EUR 62.701,67
GESAMT	EUR 62.701,67

Wertsicherung Rücklage:

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wird die Rücklagendotierung ab 1.1.2024, auf Basis des Indexwerts von 102,6 (VPI2020/06/2021), mit dem Indexwert von 120,4 (VPI2020/06/2023) wertgesichert. Somit wird die Rücklagendotierung um 17,78 % angehoben.

Vorausschau Erhaltungsaufwand

Aus heutiger Sicht sind im kommenden Jahr folgende Erhaltungsmaßnahmen geplant bzw. möglich:

Die im Freien liegenden Verbindungsgänge zwischen den Stiegen 1 und 2 sind durch Witterungseinflüsse in Mitleidenschaft gezogen. An den Untersichten dieser Gänge sind augenscheinlich Abplatzungen und Ausblühungen erkennbar. Die Erhebung der Sanierungsmöglichkeiten der Untersichten der Verbindungsgänge ist im Laufen.

Der genaue Umfang und die daraus resultierenden Kosten werden vor Durchführung noch gesondert schriftlich bekannt gegeben.

Auf Wunsch aus dem Kreise der Miteigentümer, soll ein Stiegenaufgang an der Böschung Stiege 2 errichtet werden. Die gutachterliche Bewertung, insbesondere die Abklärung mit der Behörde, ist im Laufen und wird in der Folge eine Abstimmung durchgeführt.

Die teilweise Bepflanzung von derzeit unbegrünten Flächen im Innenhof zwischen Stiege 1 und Stiege 2 wird gemäß Umlaufbeschluss umgesetzt werden.

Dr. W. W. DONATH Immobilienverwaltung GmbH
AUSTRIA CAMPUS 6 1020 Wien, Jakob-Lind-Str. 4/Stg. 2/3.0G
Telefon 01/587 15 81, Telefax 2066 DW
Email: donath@donath.at, www.donath.at
UID: ATU 59066101, FN 75965 p HG Wien, DVR 0047937



Dr. W. W. DONATH

IMMOBILIENVERWALTUNG GmbH

Etwaige anfallende Schäden, welche im Zuge der regelmäßigen Kontrolle des Daches und der Gebäudehülle festgestellt werden, sowie etwaige erforderliche Maßnahmen im Bereich der Kamine □ je nach Vorgabe durch den zuständigen Rauchfangkehrer □ müssen laufend umgesetzt werden.

Unser Büro ist über Weihnachten und den Jahreswechsel geschlossen. Für 2. bis 5. Jänner 2024 haben wir einen Journaaldienst eingerichtet. Ab 08. Jänner 2024 sind wir für Sie wieder im gewohnten Umfang erreichbar.

Auf diesem Weg möchten wir darauf hinweisen, dass für akute Gebrechen, außerhalb der Büroöffnungszeiten, unsere

24-Stunden-Professionisten-Hotline, Telefon Nr.: 0664/9681440

eingerichtet haben.

Anstelle von persönlichen Weihnachtswünschen haben wir, wie auch die Jahre zuvor, eine Spende dem Forschungsinstitut für krebserkrankte Kinder im St. Anna Kinderspital und dem Österreichischen Roten Kreuz (Bezirksstelle Klagenfurt und Villach) zukommen lassen und wünschen Ihnen nunmehr ein frohes Weihnachtsfest und ein glückliches Neues Jahr 2024.

Mit freundlichen Grüßen

DR. W. W. DONATH
Immobilienverwaltung GmbH

Dr. W. W. DONATH Immobilienverwaltung GmbH
AUSTRIA CAMPUS 6 1020 Wien, Jakob-Lind-Str. 4/Stg. 2/3.0G
Telefon 01/587 15 81, Telefax 2066 DW
Email: donath@donath.at, www.donath.at
UID: ATU 59066101, FN 75965 p HG Wien, DVR 0047937

Thürnlhofstraße 14, Widholzgasse 2, BT 2

Thürnlhofstraße 14/1+14/2
A 1110, Wien-Simmering

VerfasserrIn

mbs Mischek Bauräger Service GmbH
Mischek Bauräger Service GmbH
Donau-City-Straße 1/4. OG
1220 Wien-Donaustadt

T 01 360 70 800
F
M
E bauphysik@mischek.at



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Thümlhofstraße 14, Wollholzgasse 2, BT 2

Gebäude(-teil) Wohnen

Nutzungsprofil Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Straße Thümlhofstraße 14/1+14/2

PLZ/Ort 1110 Wien-Simmering

Grundstücksnr. 1479/15

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Baujahr 2007

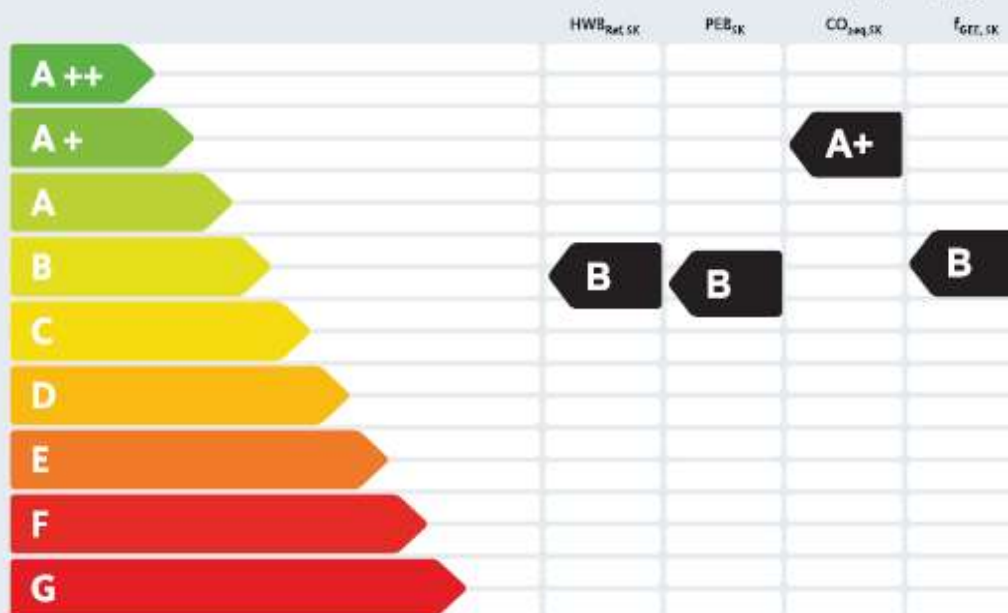
Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Kaiserebersdorf

KG-Nr. 01103

Seehöhe 166 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gelieferten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmbereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gemäß dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 13. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 2010/644/EU vom 10. Mai 2010) und des Energieausweis-Verfälschungsgesetzes (EAVG). Der Erstellungsprozess für die Kennzahlen (Faktor für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen) ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.709,2 m ²	Heiztage	245 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.967,4 m ²	Heizgradtage	3455 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	10.597,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.160,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Norm-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	2,55 m	mittlerer U-Wert	0,390 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	1.854,6 m ²	LEK-Wert	25,98	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	1.483,7 m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	5.298,7 m ³				

EA-Art: T

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,KK} = 37,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{KK} = 37,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{KK} = 85,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,KK} = 0,92
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 155.465 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 41,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 141.804 kWh/a	HWB _{SK} = 38,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 37.908 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 249.875 kWh/a	HEB _{SK} = 67,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,88
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,15
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,29
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSt} = 84.481 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{End,SK} = 334.356 kWh/a	EEB _{SK} = 90,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{Prim,SK} = 537.519 kWh/a	PEB _{SK} = 144,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{Prim,nicht,SK} = 156.513 kWh/a	PEB _{nicht,SK} = 42,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{Prim,er,SK} = 381.006 kWh/a	PEB _{er,SK} = 102,7 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 34.006 kg/a	CO _{2eq,SK} = 9,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES,SK} = 0,92
Photovoltaik-Export	Q _{PVt,SK} = 0 kWh/a	PVE _{Export,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.02.2021
Gültigkeitsdatum	21.02.2031
Geschäftszahl	1173/2

ErstellerIn mbs Mischek Bauträger Service GmbH
Unterschrift


Mischek
Mischek Bauträger Service GmbH
Donau-Kanal-Str. 1
A-1220 Wien

Die Energiewerte dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieeffizienzen von den hier angegebenen abweichen.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 06.02.2024

KATASTRALGEMEINDE 01103 Kaiserebersdorf		EINLAGEZAHL 2741	
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			

Letzte TZ 9348/2023			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1479/15	G GST-Fläche	* 2467	
	Bauf.(10)	1139	
	Gärten(10)	1328	Thürnlhofstraße 14
			Widholzgasse 2
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. Gutsbestände:

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürnlhofstraße 14/Widholzgasse 2

134 ANTEIL: 58/5764
Marina Sandic
GEB: 1992-01-27 ADR: Thürnlhofstraße 14/1/2.1, Wien 1110
a 10622/2005 Veräußerungsverbot
b 21576/2012 Veräußerungsverbot
c 7923/2018 Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6
d 11140/2018 IM RANG 8853/2018 Kaufvertrag 2018-09-04 Eigentumsrecht
e 11140/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
135 ANTEIL: 58/5764
Michel Sandic
GEB: 1990-08-01 ADR: Thürnlhofstraße 14/1/2.1, Wien 1110
a 10622/2005 Veräußerungsverbot
b 21576/2012 Veräußerungsverbot
c 7923/2018 Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6
d 11140/2018 IM RANG 8853/2018 Kaufvertrag 2018-09-04 Eigentumsrecht
e 11140/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 134 Marina Sandic

B lfd. Nr. 135 Michel Sandic

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, EZ 2741, BG Innere Stadt Wien

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1479/15  G  GST-Fläche                *       2467
          Bauf.(10)              1139
          Gärten(10)             1328  Thürlhofstraße 14
                                           Widholzgasse 2

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

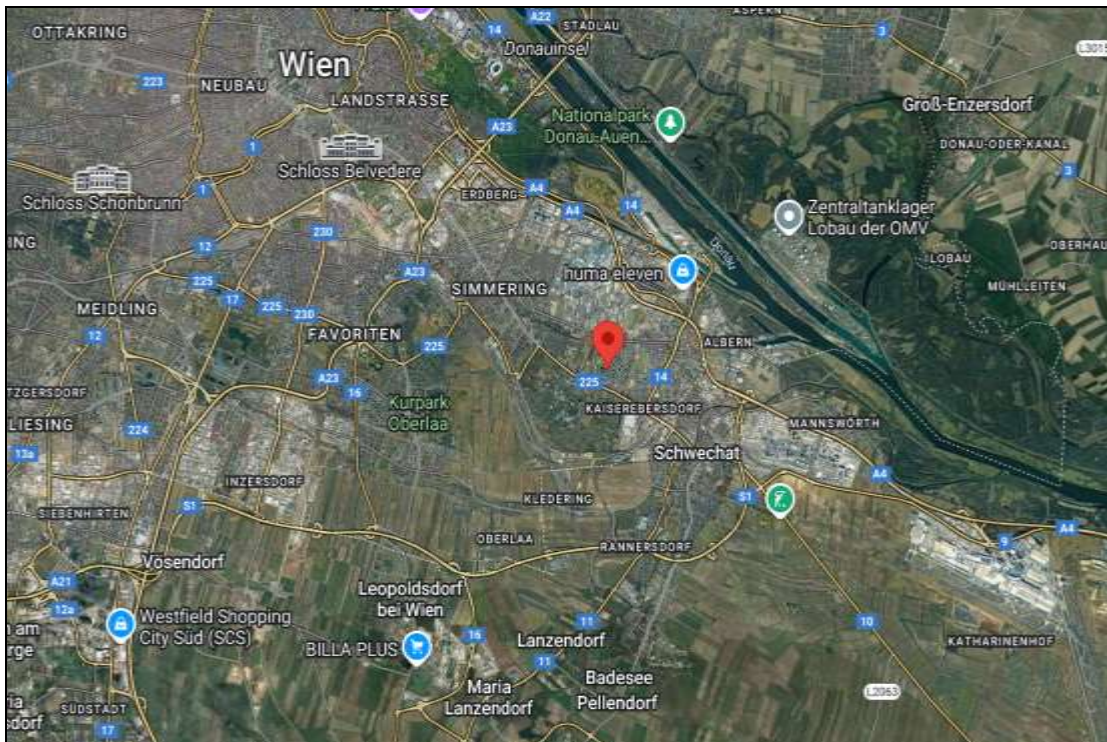


Abbildung 3:

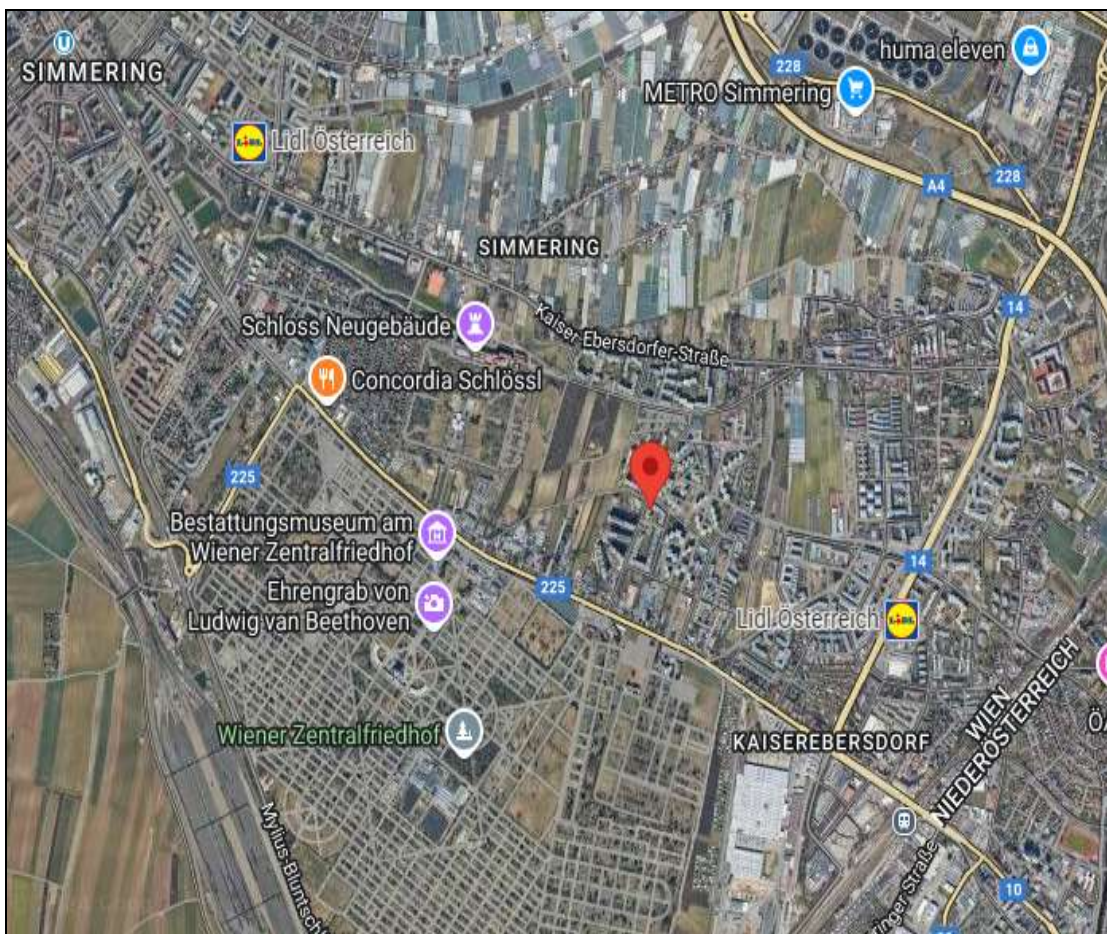


Abbildung 4:



Abbildung 5:

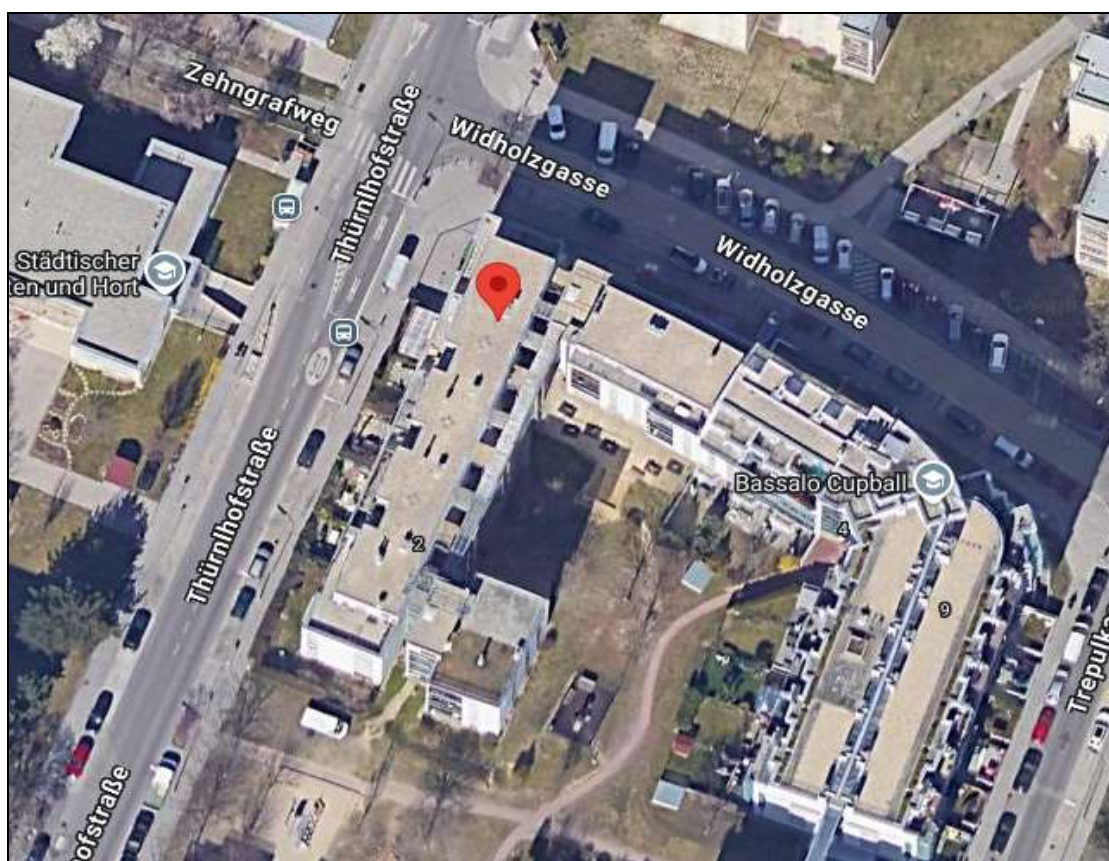


Abbildung 6 – GST – Nr. 1479/15:

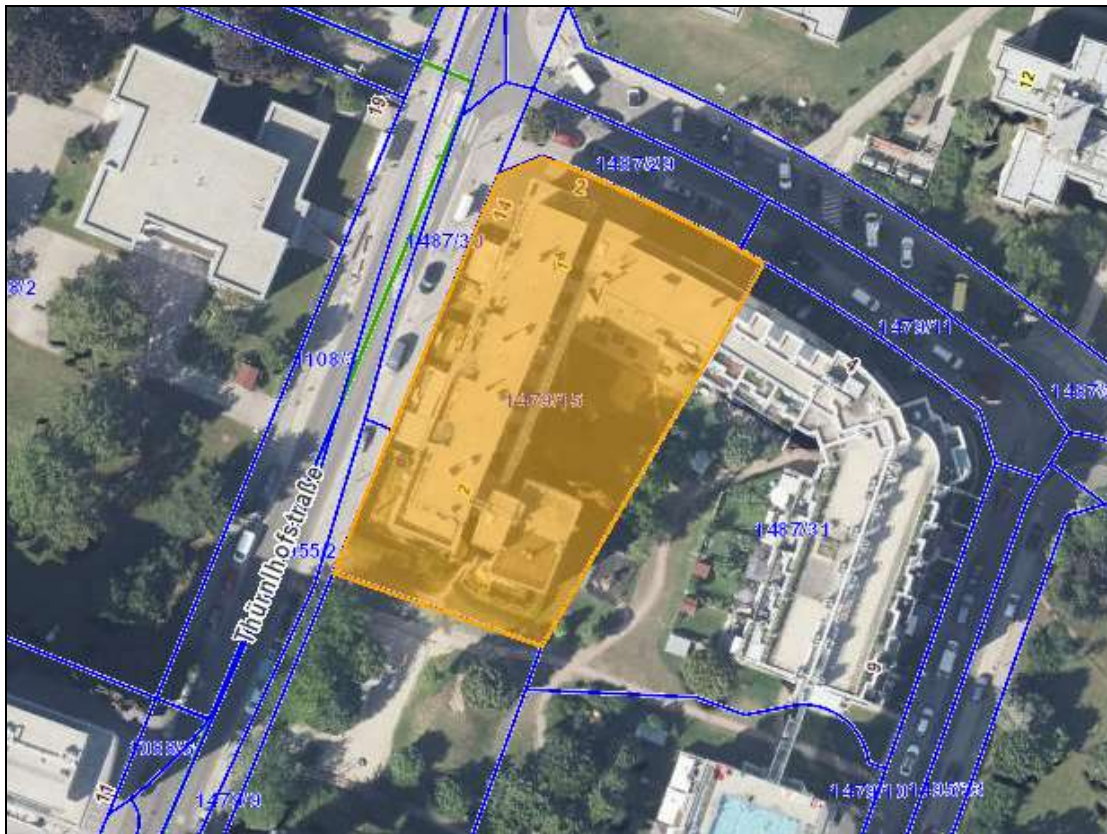


Abbildung 7 – Verkehrsanbindung (PKW) Innere Stadt :

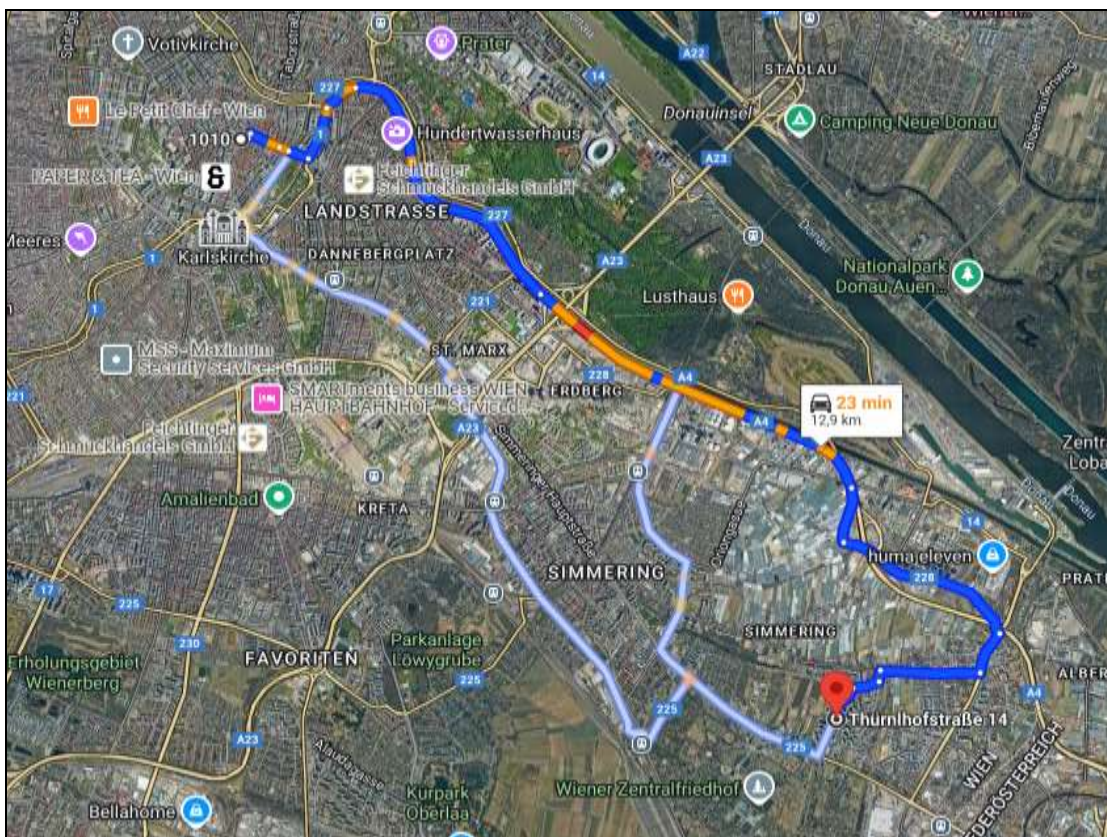
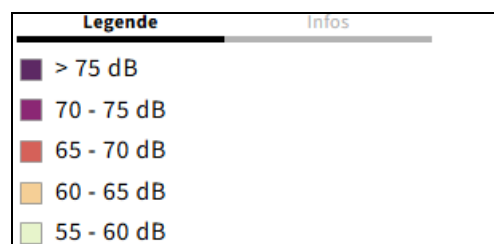


Abbildung 8 – Öffentliche Verkehrsverbindungen :



Abbildung 9 – Lärmkarten :

Straßenverkehr



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhausanlage



Wohnhaus Eingangsbereich - Stiegenhaus



ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

Bezeichnung: Wohnhausanlage
Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
Baujahr: ca. 2007
Dachung: Harte Dachung
Personenaufzug: vorhanden
Sonstige Merkmale: Gegensprechanlage

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürlhofstraße 14/Widholzgasse 2

Lage: 2. Obergeschoss
Fenster: Kunststofffenster
Beheizung: Laut Auskunft von Herrn Michel Sandic, 1. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung mittels einer Haus – Zentralheizung – Fernwärme. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
Sonstiges: Loggia
Kellerabteil 6 (ER 6)

Beschreibung der Räumlichkeiten



Vorraum:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



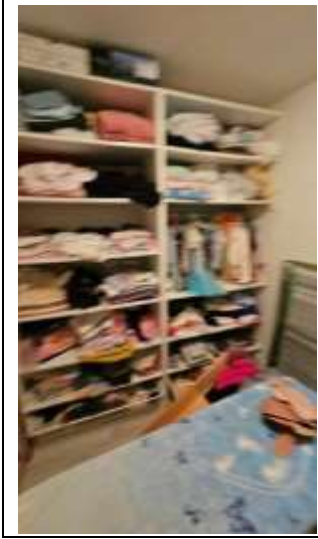
Wohnküche:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen





Nebenraum 1: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen





Nebenraum 2: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt,
Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss



WC:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Stand - WC



Loggia:

Kellerabteil 6 (ER 6):



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Objektgröße:

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürnlfhofstraße 14/Widholzgasse 2

Laut Nutzwertberechnung vom 16.01.2007 beträgt die Wohnnutzfläche:

Wohnnutzfläche: 106,94 m²

Loggia: 9,29 m²

Kellerabteil (ER 6): 2,70 m²

Auszug Nutzwertberechnung vom 16.01.2007

Geschoß / TopNr.	BESTANDSGEGENSTAND	Nutzfl. m ²	NW pro m ²	Einzel- NUTZWERT	Gesamt-
2. OG TOP 2.1	Wohnung mit Balkonant eil	106,94	1,02	109,61	
	Loggienant eil	9,29	0,513	4,76	
		116,23		114	
	Zuschlag §8 / 2 WEG 2002			1	
				115	
	ER 6	2,70	0,200	1 +)	116

Zuschlagsberechnung iSd. §8 Abs. 2 WEG 2002

Balkonant eil	1,66	0,256	1 +)
---------------	------	-------	------

Hinzuweisen ist, dass die Objektgrößen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.



2.7. Gesamtzustand:

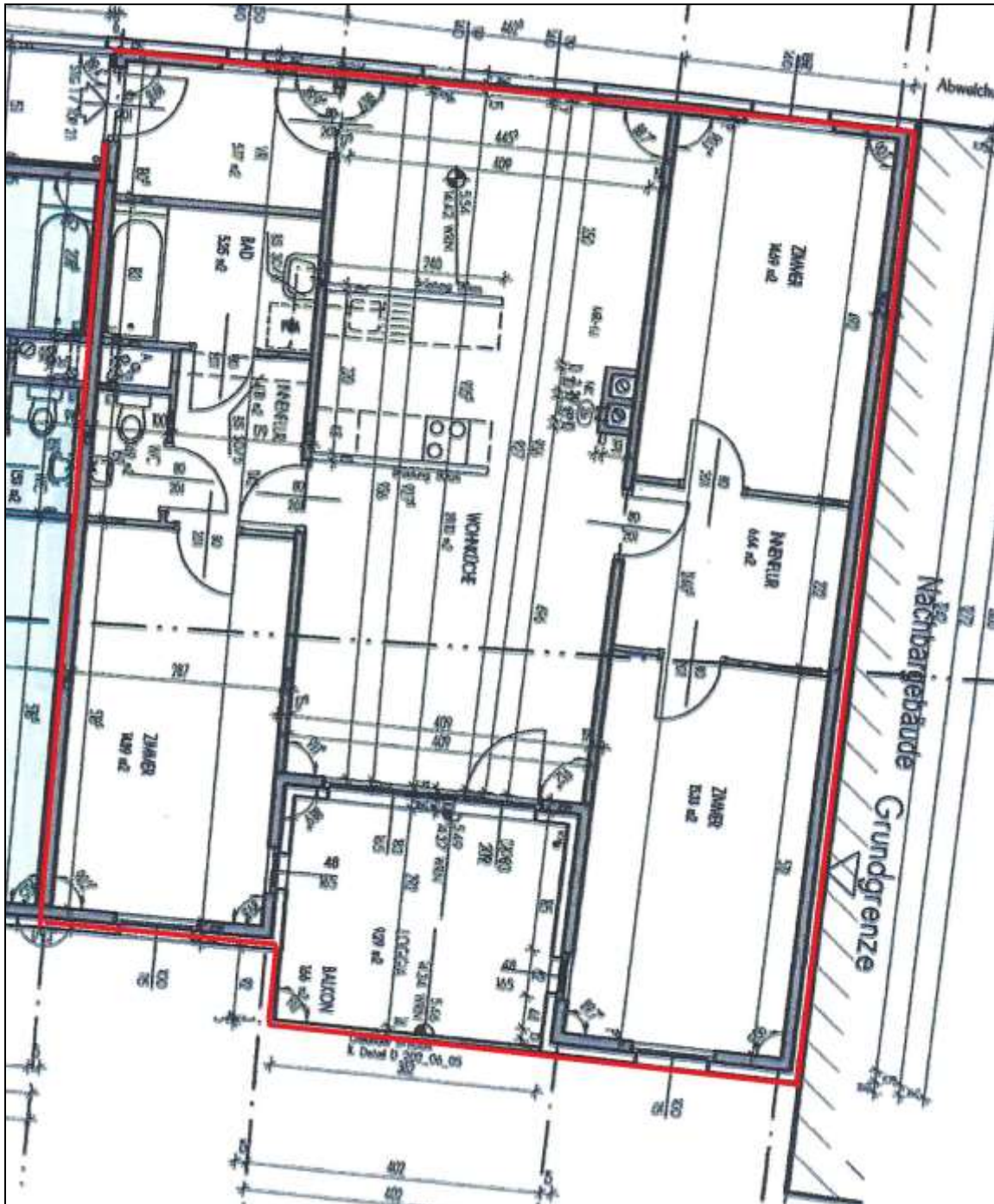
Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürnlfhofstraße 14/Widholzgasse 2

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.8. Plan:

PLAN-NR: 05	
<h1>AUSFÜHRUNGSPLAN</h1> <p>FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES IN THÜRNHOFSTRASSE 14 WIDHOLZGASSE 2 1110 Wien</p>	
GST.-NR: 1479/15	EZ: 2741
KAT.GEMEINDE: KAISERBERGSDORF 0103	GER.BEZIRK: INNERE STADT
PLANNHALT: 2.-5. OBERGESCHOSS	
BAUWERBER: DOMIZIL Bauträger GmbH 1190 Wien, Billrothstr. 2 Tel. 01/360 80 80 308	GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER: DOMIZIL Bauträger GmbH 1190 Wien, Billrothstr. 2 Tel. 01/360 80 80 308
PLANVERFASSER:  Mischek <i>Mischek Bauträger Service GmbH</i> Hugo Mischek Strasse 10 A - 2201 Gerasdorf	BAUFÜHRER:  Mischek <i>Mischek Systembau GmbH</i> Dir. AQ - Hochbau Donau - City - Strasse 9 A - 1220 Wien Tel. +43 (0)1/22422-0
MASSSTAB: 1 : 100	DATUM: Februar 2007
PROJEKT: Thurnhofstrasse - Bauplatz 1	GEZ: rpot
H/R = 594 0 / 1050.0 (0 R2m) Allplan 2005	



Der Istzustand entspricht dem Ausführungsplan.

2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 11., Simmering
Gemeinde: Wien 90001
Katastralgemeinde *: Kaiserebersdorf 1103
Grundstücksnummer *: 1479/15
* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1479/15 in Kaiserebersdorf (1103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürnlfhofstraße 14/Widholzgasse 2

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes

- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6** – an der Liegenschaft **EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürlhofstraße 14/Widholzgasse 2

Bodenwert			
Nutzfläche ca.	106,94 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 200,00		
		€	128 328,00
anteiliger Bodenwert		€	128 328,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche ca	106,94 m ²	€	278 044,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	17 Jahre		
Wertminderung in %	19%	€	52 828,36
Bauzeitwert		€	225 215,64
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	128 328,00
Bauzeitwert		€	225 215,64
		€	353 543,64
Loggia (9,29 m ²) pauschal bewertet mit € 1.000 pro m ²		€	9 290,00
		€	362 833,64
VERKEHRSWERT		€	362 833,64

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil (ER 6) berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, B lfd. Nr. 134 und 135, jeweils 58/5764 Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an Stiege 1, Wohnung Top 2.1, ER 6 – an der Liegenschaft EZ 2741, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 1479/15, mit der Adresse 1110 Wien, Thürlhofstraße 14/Widholzgasse 2, zum Bewertungsstichtag 10.10.2024 beträgt gerundet

EUR 363.000,-
(Euro Dreihundertdreißigtausend)



Wien, am 15.10.2024

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.