

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 2344/24k

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 15.01.2025, 13 E 2344/24k wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG 1160 Wien, Panikengasse 43
v.d. IMV Immobilien Management GmbH
Paulanergasse 15
1040 Wien
(gem. § 20 WEG)

vertreten durch: Dr. Philipp Millauer Rechtsanwalt
An der Hülben 1
1010 Wien

Verpflichtete Partei: PG 43 Projekt GmbH, FN 455279d
zHd. GF Daragh Murphy
Prinz Eugen Straße 68/3A
1040 Wien

Wegen: € 2.875,87 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnisexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2) an der Liegenschaft
EZ 2863, Grundbuch 01405 Ottakring, mit den Grundstücksnummern 2425/2, 2425/4, 2425/5, mit der Adresse 1160 Wien, Panikengasse 43



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 15.01.2025 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2) an der Liegenschaft
EZ 2863, Grundbuch 01405 Ottakring, mit den Grundstücksnummern 2425/2, 2425/4, 2425/5, mit der Adresse 1160 Wien, Panikengasse 43

1.3. Schätzungsstichtag:

BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2) an der Liegenschaft
EZ 2863, Grundbuch 01405 Ottakring, mit den Grundstücksnummern 2425/2, 2425/4, 2425/5, mit der Adresse 1160 Wien, Panikengasse 43

28.03.2025 – Tag der Befundaufnahme

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahmen am 28.03.2025 unter Anwesenheit von

- Gerichtsvollzieherin
- Zeugen
- Schlosser
- Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
- Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 02.01.2025

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

- 1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 25.10.2017
- 1.5.6. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag
- 1.5.7. Nutzwertgutachten vom 06.10.2017
- 1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibung – IMV Immobilien Management GmbH
- 1.5.9. Vorschaubrief 2025– IMV Immobilien Management GmbH
- 1.5.10. Energieausweis vom 03.10.2019
- 1.5.11. Fotos

Hausverwaltung– IMV Immobilien Management GmbH

Laut übermittelter monatlicher Vorschreibung setzt sich die monatliche Vorschreibung wie folgt zusammen:



Firma
PG 43 Projekt GmbH
Prinz-Eugen-Straße 68/3A
1040 Wien

Objekt: 516042
UID: ATU68656215
Kundennummer: 216042101
EDV Nr: 10
Betreuer: Jasmin Lerche
E-Mail: j.lerche@imv.co.at
Tel: 01/586 69 55 263

Objekt: 1160, WEG PANIKENGASSE 43
Top: Wohnung/1
Bestandnehmer: PG 43 Projekt GmbH
Top(s): 1



Zahlen mit QR-Code

Dauerrechnung ab Februar 2025

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:
WEG Panikengasse 43

Rechnungsnr. 2025/16042/26 - DUPLIKAT
Belegdatum: 01.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Dauerrechnung ab Februar 2025.

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Rücklage	50,47	0	0,00	50,47
Betriebskosten	109,84	10	10,98	120,82
Heizkosten (Abgr d Fremdfirma)	76,12	20	15,22	91,34
Gesamt EUR	236,43		26,20	262,63

Den zu zahlenden Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: GIBAAWXXXX, IBAN: AT51 2011 1847 3037 8454
lautend auf IMV f. WEG Panikengasse 43

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte 110979100000 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen
IMV Immobilien Management GmbH

IMV Immobilien
Management GmbH
Paulanergasse 15
1040 Wien

T +43 1/586 69 55-0
F +43 1/586 57 13
office@imv.co.at
www.imv.co.at

FN 38543a
Handelsgericht Wien
ATU 42745 106

Wir machen das

Der Stand der Rücklage beträgt per 13.01.2025 rund € 23.634,22



Ihre Immobilie Objektadresse: 1160 Wien, Panikengasse 43:
Wichtige Informationen für das kommende Jahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vor dem Hintergrund steigender öffentlicher Abgaben und vermutlich wieder steigender Energiekosten sehen wir es als unsere Aufgabe, für Sie als Hausverwaltung auch 2025 die bestmöglichen Ergebnisse zu erzielen. Unser Fokus liegt auf der wirtschaftlichen Effizienz und der Optimierung der Betriebskosten – maßgeschneidert auf die individuellen Anforderungen Ihrer Immobilie. Mit bewährten Verwaltungsstrategien und langjähriger Erfahrung stehen wir Ihnen verlässlich zur Seite, um Sie auch in diesem herausfordernden Umfeld optimal zu unterstützen.

Bitte finden Sie nachfolgend, was das insbesondere im nächsten Jahr für Sie bedeutet – alle Informationen sind natürlich auch online für Sie einsehbar (alle Beträge netto).

1. Durchgeführte Maßnahmen zum Werterhalt

Folgende Maßnahmen haben wir vorgenommen, um die Lebensdauer von Gebäude und Haustechnik zu verlängern und den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten:

- Zylinderschloss an Kellertür in den Lichthof montiert
- Verputzen der Feuermauer nach Entfernung des Kamins der Nachbarliegenschaft
- Verputz Arbeiten im Eingangsbereich
- Diverse Versicherungsfälle

2. Vorgesehene Investitionen 2025

Für Ihre Immobilie sind derzeit keine größeren Werterhaltungsmaßnahmen geplant.

3. Vorausschau Budget 2025

Folgende Aufwendungen (Wertanpassungen berücksichtigt) sind für das kommende Jahr geplant:

Allgemeine Betriebskosten 2025	€ 41.209,00
Betriebskosten Heizung 2025	€ 26.314,00
Beiträge zur Rücklage 2025	€ 15.920,00

T +43 1 584 69 55-0
office@imv.co.at
www.imv.co.at

Diese Aufwendungen sind auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen geschätzt und bilden die Berechnungsbasis der monatlichen Akontozahlungen, die ab Jänner 2025 verrechnet werden.

4. Betriebskosten & Rücklage - monatliche Akontozahlungen

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Lagen, verbunden mit der aktuell hohen Inflation und Preissteigerungen ist eine Anpassung der monatlichen Akontozahlungen notwendig, damit ausreichend finanzielle Mittel zur Deckung der laufenden Kosten vorhanden sind.

	monatliches Akonto 2024	monatliches Akonto 2025
Allgemeine Betriebskosten	€ 2,52 / m ²	€ 2,70 / m ²
Betriebskosten Heizung	€ 1,00 / m ²	€ 0,80 / m ²
Beiträge zur Rücklage	€ 0,88 / ANT	€ 1,03 / ANT*

*ab Februar 2025

5. Rücklage – so sorgen wir vor

Notwendige Reparaturen und wichtige Instandhaltungsmaßnahmen müssen jederzeit durchgeführt werden können. Dafür sparen wir für Sie die Rücklagen an.

Rücklagenentwicklung:

	2023	2024
01.01.		€ 20.367,43
31.12.	€ 20.367,43	€ 23.651,12*)

*) Stand: 30.09.2024

6. Kontaktlose Kommunikation – sicherer Zugriff auf Ihre Daten von zuhause und unterwegs

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass eine Verfügbarkeit von Daten und die Erreichbarkeit der Hausverwaltung für unsere Kunden immer wichtiger werden. Daher möchten wir unser Online-Angebot für Sie in Erinnerung rufen: Mit IMV-Online der neuartigen App, realisieren wir kontaktlose Kommunikation und innovative Services - direkt, schnell und einfach. So haben Sie jederzeit Zugriff auf Service-Meldungen, Termine und Protokolle – alles bequem an einem Ort und immer griffbereit.

Informieren Sie sich gleich unter <https://imv.co.at> oder fordern Sie Ihren persönlichen Zugangscode an

<https://portal.imv.co.at>

7. A1 Internet exklusiv für unsere Kunden

In der heutigen schnelllebigen Welt sind technologische Innovationen der Schlüssel zu einem erfolgreichen und effizienten Leben – sowohl im Beruf als auch im Alltag. Die letzten Jahre haben gezeigt, wie wichtig es ist, auf dem neuesten Stand der Technik zu bleiben, um den Herausforderungen der modernen Gesellschaft gerecht zu werden.

In Kooperation mit A1 freut es uns, ein spezielles Angebot, exklusiv für unsere Kund_innen anbieten zu können. Nähere Informationen dazu entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Flyer.

Als Ihr Immobilienmanager ist uns Ihre persönliche Betreuung besonders wichtig. Gerade in Krisenzeiten legen wir großen Wert auf ständige telefonische Erreichbarkeit - auch außerhalb unserer Bürozeiten - um Ihnen jederzeit zur Seite zu stehen. Schnelle und direkte Kommunikation ist in solchen Momenten unverzichtbar. Deshalb verbessern wir kontinuierlich unsere technischen Lösungen. Dank der Unterstützung durch KI optimieren wir aktuell sukzessive unseren Telefonservice, sodass Sie noch schneller und präziser die Informationen erhalten, die Sie benötigen. Doch Ihr persönlicher Kontakt zu uns bleibt dabei unverändert im Mittelpunkt.

Wir schätzen Ihr Vertrauen sehr und wünschen Ihnen ein erfolgreiches und gesundes neues Jahr!

Mit freundlichen Grüßen

IMV Immobilien Management GmbH

Mag. (FH) Markus Woratschek e.h.
Geschäftsführung

Oswald Rauer e.h.
Verwaltung Wohnungseigentum

Beilagen: Dauerrechnung
 A1 Flyer

PS: Wie bereits schon aus dem letzten Jahr bekannt, konnten wir im Zuge unserer Verhandlungen mit dem Energielieferanten Kelag ein spezielles Angebot exklusiv für unsere Kunden vereinbaren: Optimieren Sie jetzt Ihre persönliche Energieversorgung in Ihrer Wohnung. Informationen und Wechsel: www.kelag.at/imv oder 0463 525 5054.

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 28.03.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind.
Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Auszug Energieausweis 03.10.2019

SOL4IEA - Institut für Energieausweise
eine Marke der Baumeister Schenk GesmbH
Flötzersteig 237
1140 Wien
01 911 36 44
office@sol4iea.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

19-80081 PANI43 EA-001_Bestand

DWR Immobilien Projektentwicklung Eins GmbH&Co OG
Prinz-Eugen-Straße 68/3A
1040 Wien

03.10.2019

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG 19-90081 PANI43 EA-001_Bestand

Gebäude(-teil)	Bestandsgeschoße	Baujahr	1910
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	-
Straße	Panikengasse 43	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	1405
Grundstücksnr.	2425/4 2425/5 2425/2	Seehöhe	215 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher 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 Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

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

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

f_{GEF}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.520 m ²	charakteristische Länge	2,69 m	mittlerer U-Wert	1,14 W/m ² K
Bezugsfläche	1.216 m ²	Heiztage	295 d	LEK _y -Wert	73,1
Brutto-Volumen	5.714 m ³	Heizgradtage	3507 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.124 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref, RK}	134,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	134,3 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	179,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,92
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

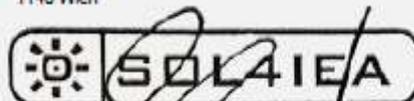
Referenz-Heizwärmebedarf	216.180 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	142,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	216.180 kWh/a	HWB _{SK}	142,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	19.417 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	260.796 kWh/a	HEB _{SK}	171,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,11
Haushaltsstrombedarf	24.965 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	285.760 kWh/a	EEB _{SK}	188,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	353.834 kWh/a	PEB _{SK}	232,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	338.291 kWh/a	PEB _{Prim, SK}	222,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	15.543 kWh/a	PEB _{Prim, SK}	10,2 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	68.493 kg/a	CO _{2, SK}	45,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,92
Photovoltaik-Export		PV _{Export, SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 03.10.2019
Gültigkeitsdatum 02.10.2029

ErstellerIn
SOL4IEA - Institut für Energieausweise
Flößersteig 237
1140 Wien

Unterschrift



eine Marke der ~~Dachstein~~ Schenck GesmbH
1140 Wien, Flößersteig 237 Tel: 0174 138 44
Mail: office@sol4iea.at Web: www.sol4iea.at

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

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 02.01.2025

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL 2863		
BEZIRKSGERICHT Hernals			

Letzte TZ 5942/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2425/2	GST-Fläche	487	
	Bauf.(10)	389	
	Bauf.(20)	98	Panikengasse 43
2425/4	Bauf.(20)	46	
2425/5	Gärten(10)	274	
GESAMTFLÄCHE		807	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

A2 - Blatt

***** A2 *****
7 gelöscht

Gutsbestand

5 ANTEIL: 56/1306
PG 43 Projekt GmbH (FN 455279d)
ADR: Spiegelgasse 9/13, Wien 1010
a 5174/2016 IM RANG 3994/2016 Kaufvertrag 2016-07-13 Eigentumsrecht
b 5488/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2
c 5488/2017 Berichtigung Eigentumsrecht
d gelöscht

Grundstücksausmaße

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2425/2	GST-Fläche	487	
	Bauf.(10)	389	
	Bauf.(20)	98	Panikengasse 43
2425/4	Bauf.(20)	46	
2425/5	Gärten(10)	274	
GESAMTFLÄCHE		807	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertungen erfolgen geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:

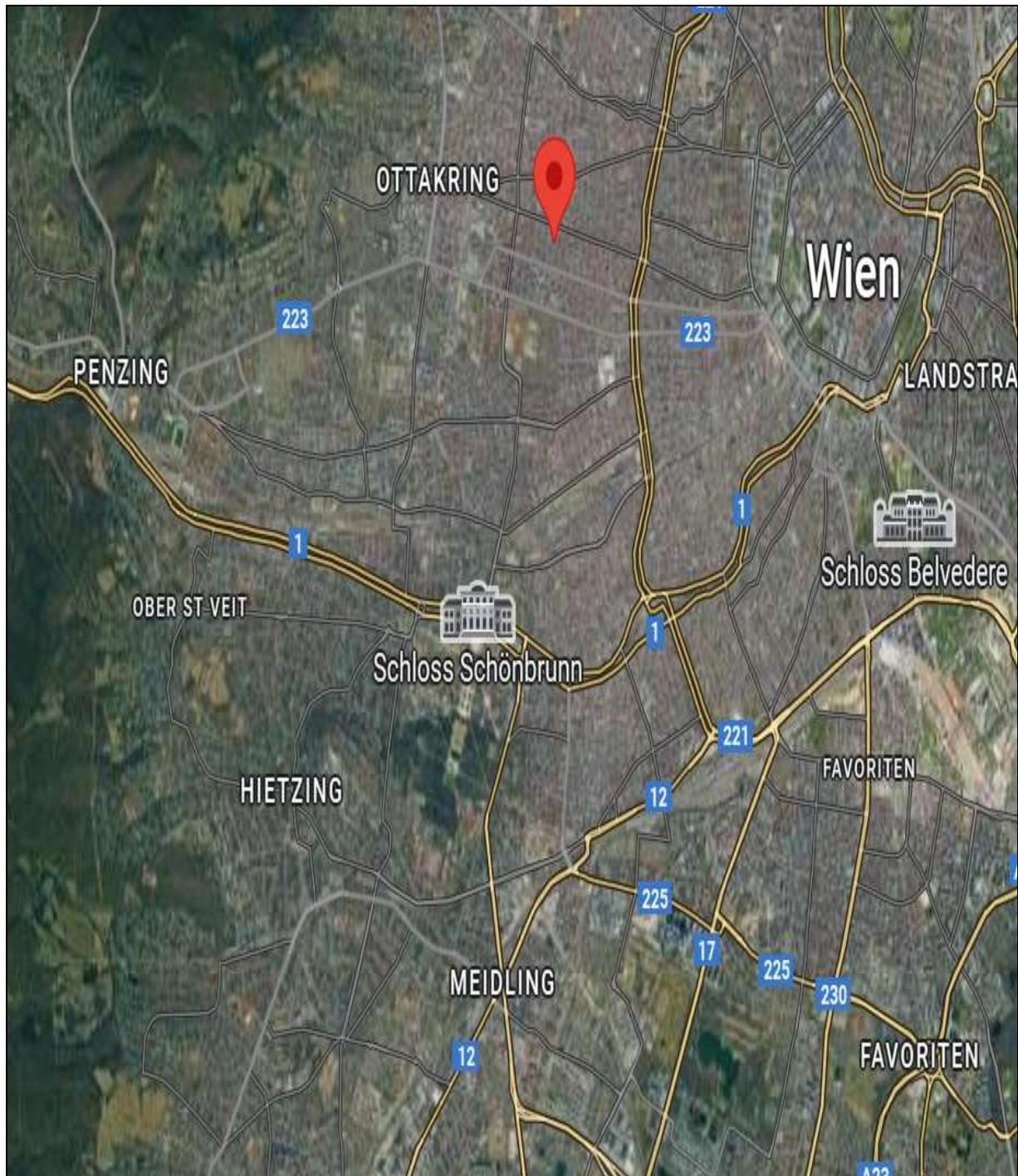


Abbildung 2:

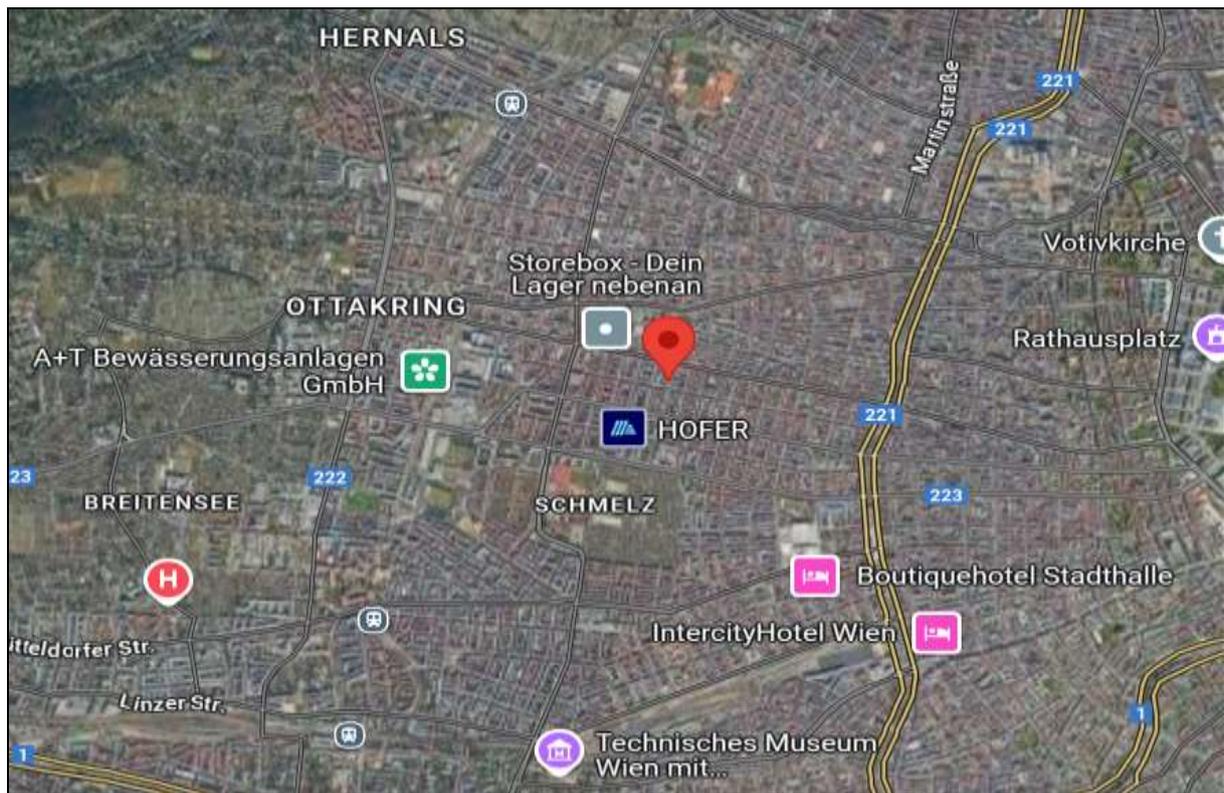


Abbildung 3:

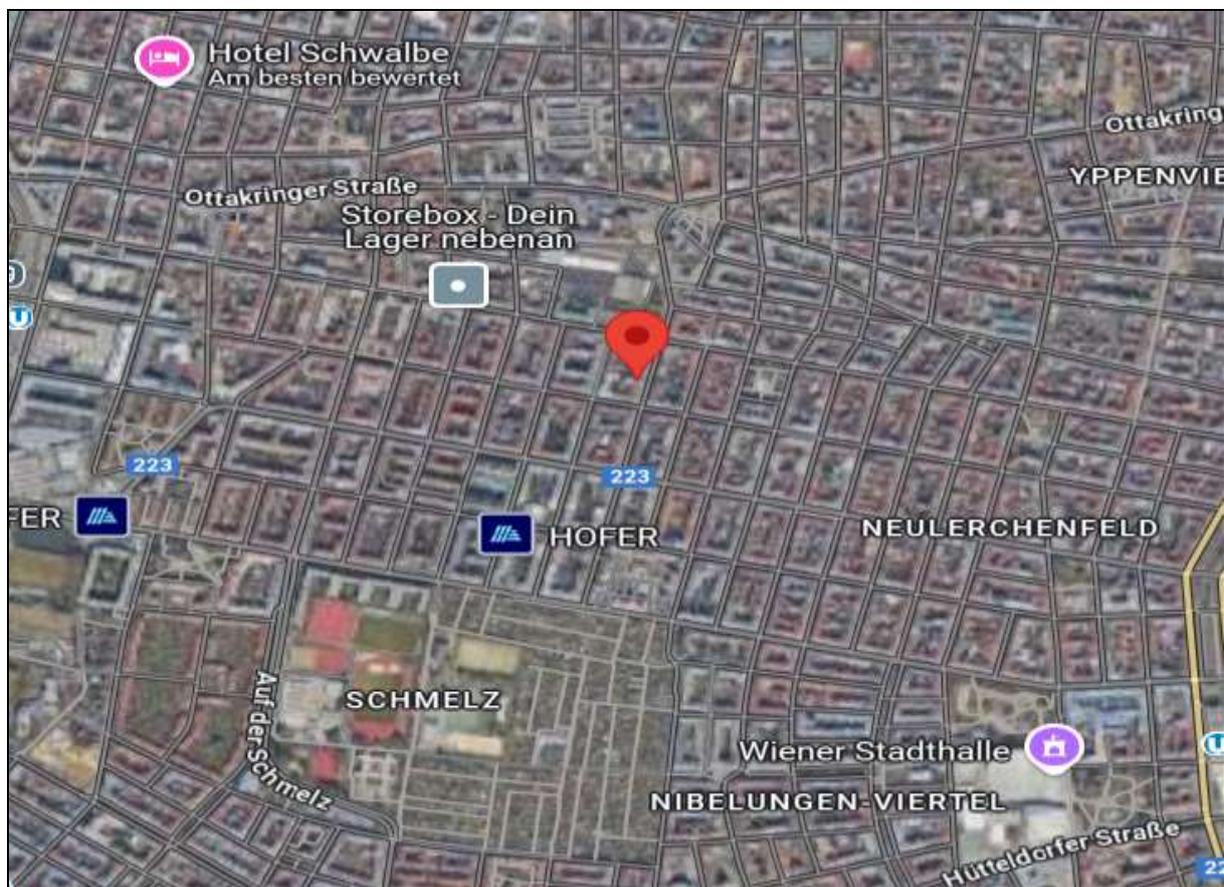


Abbildung 4:

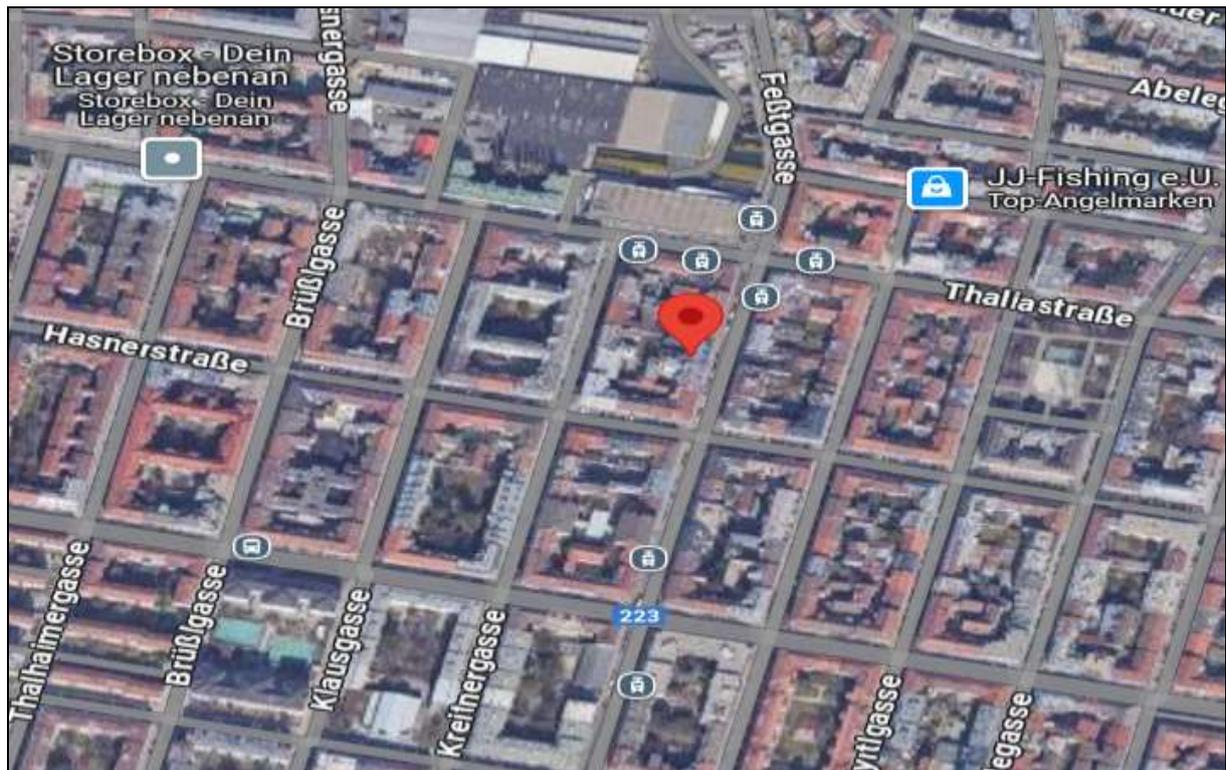


Abbildung 5:

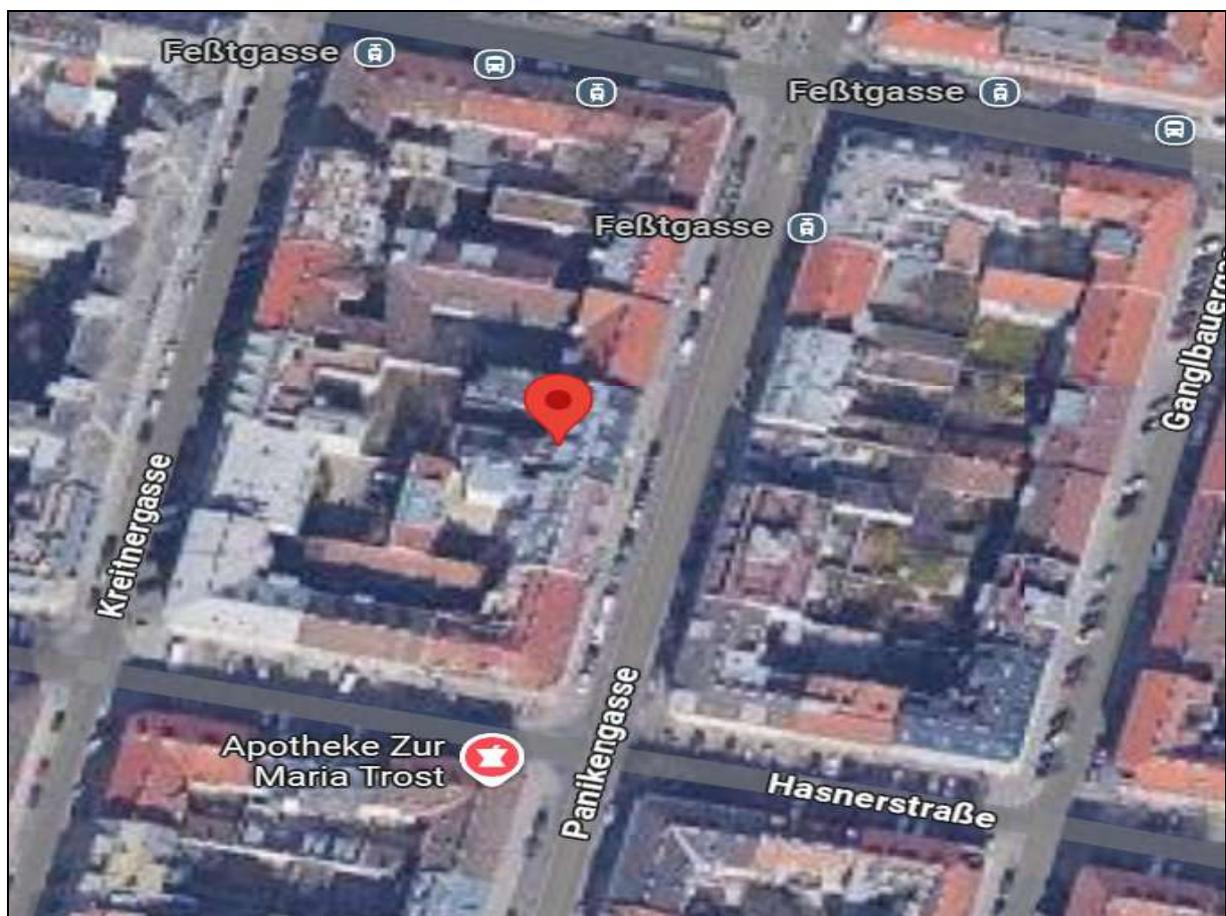
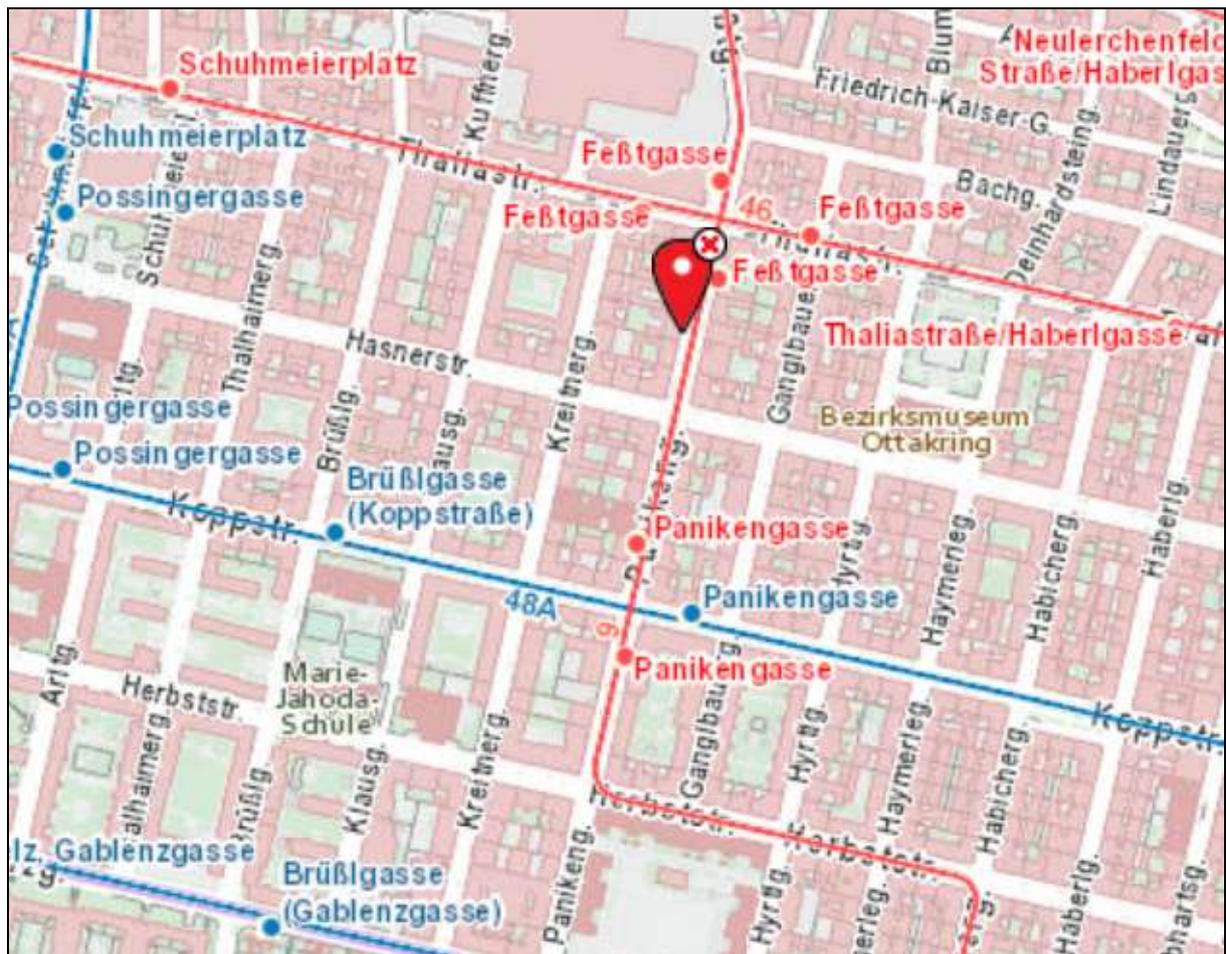


Abbildung 6 – Öffentliche Verkehrsanbindungen:



Öffentlicher Verkehr ▼

- U-Bahn
- Schnellbahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Bus
- Regionalbus
- Rufbus

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

2.2. Bebaubarkeit

GST – Nr. 2425/2



GST – Nr. 2425/4





2.3. Objektbeschreibung:

Wohnhaus



ECKDATEN - Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung

**BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1,
Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2)**



Lage: Erdgeschoss – Zugang über Innenhof

Hinzuweisen ist, dass sich in der Natur die bewertungsgegenständlichen Anteile im Rohbau befinden.

Dass gemäß Nutzwertgutachten vom 06.10.2017 dazugehörige Zubehör „Terrasse und Garten Top 1“ ist faktisch in der Natur nicht vorhanden. Des Weiteren ist an zu führen, dass bei der Befundaufnahme am 28.03.2025 der dazugehörige Parteienkeller PK 1-2 nicht besichtigt werden konnte.

Anzumerken ist, dass in der bewertungsgegenständlichen Wohnung diverses Baumaterial und Gerümpel abgelagert wurden. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

In der Natur gliedern sich die bewertungsgegenständlichen Anteile wie folgt:

- 2 Räumlichkeiten
- Kleiner Nebenraum

Böden: zum Teil Betonboden

Wände: im Rohzustand

Decken: zum Teil im Rohzustand







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.

2.4. Objektgröße:

Laut Nutzwertgutachten vom 06.10.2017 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Anteile: **47,87 m²**.

Aufgrund des sich im Rohbau befindlichen Zustandes wurde eine Neuvermessung durch den Sachverständigen durchgeführt und eine Fläche von ca. 47 m² ermittelt.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

Auszug Nutzwertgutachten vom 06.10.2017

NUTZWERTBERECHNUNG						
Bestandseinheit	Nutzfläche		Zu- o. Abschlag in %	Einzel Nutzwert	Gesamt Nutzwert	
	in m ²	NW/m ²				
TOP 1	Wohnung TOP 1					
Erdgeschoß	47,87	0,925	A1, A9	44,28	44	
AUSSTATTUNG § 8/2						
Terrasse	38,69	0,250	↳ NW der Einheit	8,95	9	
ZUBEHÖR als Zuschlag §2/3						53
Garten Top 1	22,36	0,100		2,24	2	
Parteienkeller PK 1-2	3,41	0,250		0,85	1	
TOP 3	Wohnung TOP 3					56

Dass gemäß Nutzwertgutachten vom 06.10.2017 dazugehörige Zubehör „Terrasse und Garten Top 1“ ist faktisch in der Natur nicht vorhanden



2.5. Gesamtzustand:

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

BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2)

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittliche erhalten zu bezeichnen.

Hinzuweisen ist, dass sich in der Natur die bewertungsgegenständlichen Anteile im Rohbau befinden.

2.6. Sicherungen

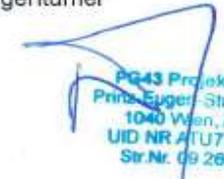
- Blitzschutz vorhanden

2.7. Anschlüsse:

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

2.8. Pläne:

Hinzuweisen dass nach Einsichtnahme in den Bauakt keine Pläne vorhanden waren. Nachfolgende Pläne wurden dem Sachverständigen von der – IMV Immobilien Management GmbH übermittelt.

legende	bestand	nicht konstruierter abbruch/neu	abbruch	neu	stahlbeton	stahl	dämmung	GKF							
<h1>1. AUSWECHSLUNGSPLAN</h1> <p>zu MA37/16-1048644/2014</p>								A	B	C	D				
projekt Dachgeschossausbau, Sanierung von Wohnungen und Liftzubau in 1160 Wien, Panikengasse 43 EZ 2863 GstNr. 2425/4 2425/5 2425/2 der Kat. Gem. 01405 Ottakring						Index A	MA 37 23.03.17	Index B	MA 37 06.11.17	Index C	MA 37 05.08.18	Index D	MA 37 18.09.18	Index E	MA 37 05.10.19
behörden															
bauwerber						grundeigentümer									
PG43 Projekt GmbH Prinz-Eugen-Straße 68/3A 1040 Wien, Austria UID NR ATU71283648 Str.Nr. 09 269/1898						 PG43 Projekt GmbH Prinz-Eugen-Straße 68/3A 1040 Wien, Austria UID NR ATU71283648 Str.Nr. 09 269/1898									
planverfasser						bauführer:									
 ARCHITECT DIPL.-ING. DAVID OLBRICH ERHÄLTNERBERUFUNG FÜR ARCHITECTUR 1040 WIEN, SEKVITENGASSE 6/13 TEL: +43 1 479 178 523 47 david.olbrich@totrecht.com						 KVIERREAL Kvierreal AG Währingmarkt 4/11, 1040 Wien E: bau@kvierreal.at T: 01 531111									
planinhalt						infos						PAN			
Grundriss KG, EG, 1.OG 2.OG, 3.OG, 1.DG, 2. DG, DD Lageplan (1:500) Giebel & Gauben Berechnungen (1:200)						masstab 1:100, 1:500 plangröße 168 x 90 datum 20.03.2023 gez Albert						ER			
												37			
												B			
												02			

2.9. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2) an der Liegenschaft
EZ 2863, Grundbuch 01405 Ottakring, mit den Grundstücksnummern 2425/2, 2425/4, 2425/5, mit der Adresse 1160 Wien, Panikengasse 43

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.

BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2) an der Liegenschaft
EZ 2863, Grundbuch 01405 Ottakring, mit den Grundstücksnummern 2425/2, 2425/4, 2425/5, mit der Adresse 1160 Wien, Panikengasse 43

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	47,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 200,00		
		€	56 400,00
anteiliger Bodenwert		€	56 400,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 500,00
Wohnnutzfläche ca	47 m ²	€	117 500,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	42%	€	49 350,00
		€	68 150,00
Fertigstellungskosten angenommen	€ 1.200 pro m ²	€	56 400,00
Bauzeitwert		€	11 750,00
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	56 400,00
Bauzeitwert		€	11 750,00
		€	68 150,00
Abschlag von 20% aufgrund der unvorhersehbaren Risiken betreffend der Fertigstellungsarbeiten in der Wohnung sowie der rechtlichen Unsicherheiten (siehe Seiten 19 und 23 im Gutachten)			
		€	13 630,00
VERKEHRSWERT		€	54 520,00

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

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

VERKEHRSWERT GERUNDET

EZ 2863, Grundbuch 01405 Ottakring, mit den Grundstücksnummern 2425/2, 2425/4, 2425/5, mit der Adresse 1160 Wien, Panikengasse 43

BLNr. 5, 56/1306 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1, Garten Top 1, Parteienkeller PK 1-2, zum Bewertungsstichtag 28.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 55.000,-
(Euro Fünfundfünfzigtausend)

Wien, am 13.06.2025



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.