

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 39/24d

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 05.11.2024, 35 E 39/24d, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

vertreten durch: SCHOPF, ZENS Rechtsanwälte GmbH
Esteplatz 5/5
1030 Wien

Verpflichtete Partei: Elena Ivanova Tennigkeit
geb. 12.12.1963
Wilhelm-Busch-Gasse 43/Top 2
1190 Wien

Wegen: € 336.558,92 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,

an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-Gasse 41-43, zu erstatten.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 05.11.2024 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7**,
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-
Gasse 41-43

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 05.12.2024 (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

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7**

am 05.12.2024 von 14:00 Uhr bis 14:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Sohn von Frau Elena Ivanova Tennigkeit (Verpflichtete)
2. Herr Dr. Schopf
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 28.01.2025

1.5.4. Bescheinigung vom 14.12.1989

1.5.5. Sachbeschluss vom 15.10.1989

1.5.6. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1990

1.5.7. Bescheid „Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben – 3. Planwechsel“ vom 06.09.1989

1.5.8. Plan

1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibung - Hausverwaltung Matthias Koffer GmbH

1.5.10. Abrechnung 2023 - Hausverwaltung Matthias Koffer GmbH

1.5.11. Energieausweis vom 13.12.2019

Bestandsverhältnis

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 7

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft des Sohnes von Frau Elena Ivanova Tennigkeit (Verpflichtete) die bewertungsgegenständliche Anteile nicht vermietet sind und im Eigengebrauch der Verpflichteten und Ihres Sohnes stehen. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilung der Hausverwaltung Matthias Koffer GmbH

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung Matthias Koffer GmbH beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile gesamt: € 668,51.

Der Stand der Rücklage beträgt laut schriftlicher Mitteilung vom 12.12.2024 der Hausverwaltung Matthais Koffer GmbH:
Minus ca. € 11.094,59.

Des Weiteren ist an zu führen, dass 2 Darlehen vorhanden sind. Diesbezüglich ist anzumerken, dass dem Sachverständigen der genaue Saldostand betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile seitens der Hausverwaltung Matthias Koffer GmbH nicht mitgeteilt werden konnte.

Folgende Informationen betreffend der 2 Darlehen wurden dem Sachverständigen mitgeteilt.

Darlehen Nummer: 40410033330:

Ursprünglicher Darlehnsbetrag € 74.000,-
Saldo per 31.12.2024 € 71.705,91
Rückzahlung € 486,40
Zinsen 4,6%

Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (145/1433) ergibt sich daraus eine Restschuld betreffend des Darlehens von ca. € 7.256.

Darlehen Nummer: 84095453000:

Ursprünglicher Darlehnsbetrag € 200.000,-
Saldo € 135.527,03
Rückzahlung € 1.314,38
Zinsen 2,5%

Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (145/1433) ergibt sich daraus eine Restschuld betreffend des Darlehens von ca. € 13.714.

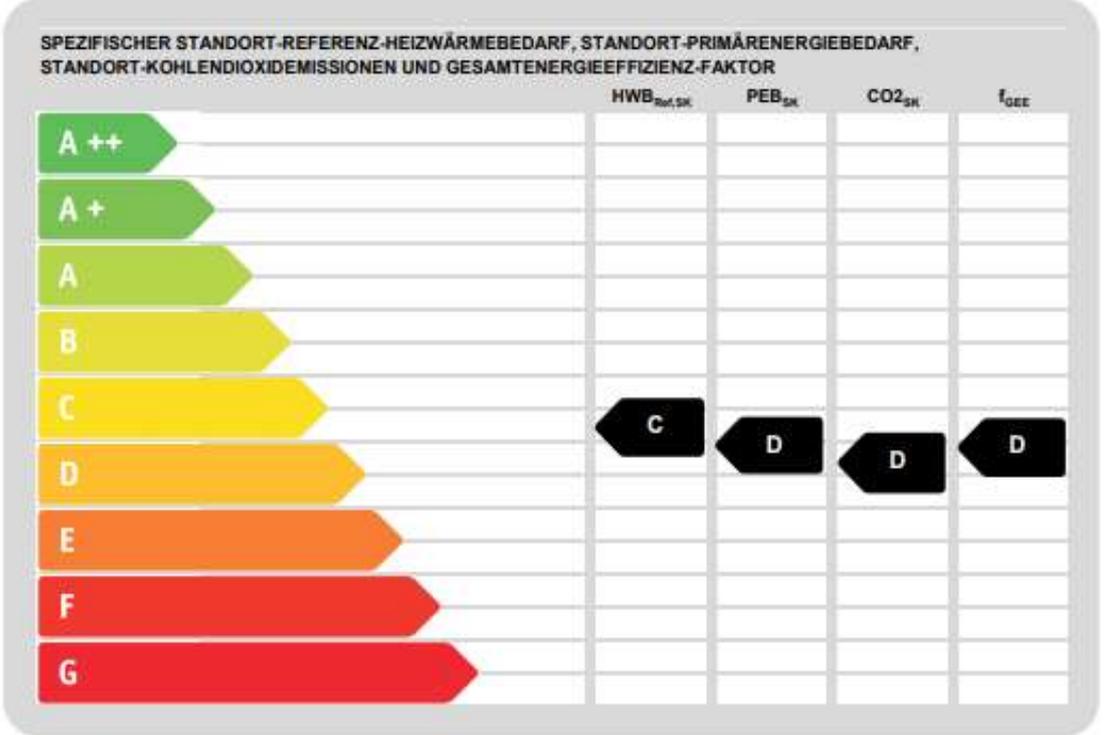
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Hochrechnung der 2 Darlehen seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: März 2015




BEZEICHNUNG	1190 Wien, Wilhelm Busch Gasse 41-43		
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss - Dachterrasse	Baujahr	1989
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1989
Straße	Wilhelm Busch Gasse 41-43	Katastralgemeinde	Untersievering
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	1513
Grundstücksnr.	483/11	Seehöhe	200 m



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

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

HEB: Sein Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-Wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

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

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, stützpunkt allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lebensenergiebedarf).

f_{GE}: 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 setzt einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte stellen 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 (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2000 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20190705) 64 Bit V2018

Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1535,4 m ²	charakteristische Länge	2,17 m	mittlerer U-Wert	0,81 W/m ² K
Bezugsfläche	1228,3 m ²	Heiztage	252 d/a	LEK ₁ -WERT	58,08
Brutto-Volumen	4543,2 m ³	Heizgradtage	3491 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2096,24 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,48	Norm-Außenemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,DK}	86,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{DK}	86,0 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{DK}	174,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A. Nachweis über E-/LEB geführt	f _{GEB}	1,79
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	138.385 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	90,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	138.385 kWh/a	HWB _{SK}	90,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	19.614 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	249.731 kWh/a	HEB _{SK}	182,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H}	1,58
Haushaltsstrombedarf	25.219 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	274.950 kWh/a	EEB _{SK}	179,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	340.431 kWh/a	PEB _{SK}	221,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	325.490 kWh/a	PEB _{ni,ren,SK}	212,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	14.941 kWh/a	PEB _{ren,SK}	9,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	65.901 kg/a	CO ₂ SK	42,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEB}	1,79
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl	1814750	ErstellerIn	ifs Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	13.Dezember 2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.Dezember 2029		

Die Energiekennzahlen 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 Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2

Version: AX3000 (20190705) 64 Bit V2018



AN DIE
EIGENTÜMER DER LIEGENSCHAFT
WILHELM BUSCHGASSE 41-43
1190 WIEN

Wien, im Dezember 2024

Betrifft: Vorschreibungen 2025

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin!
Sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Anbei übersenden wir Ihnen die **Dauerrechnung ab Jänner 2025**, welche solange gültig ist, bis eine Neue übersendet wird (nur bei Änderung), ein Bankeinzugsformular und das dazugehörige Rücksendekувert, sofern Sie noch keinen Bankeinzug haben.

Aufgrund der steigenden Kosten (Indexerhöhungen, etc.) mussten die allgemeinen Betriebs- und Liftbetriebskosten sowie die Rücklagenvorschreibungen erhöht werden.

Bei einem Dauerauftrag, diesen bitte dementsprechend anpassen!

Wir weisen darauf hin, dass unsere **Kanzlei am 24.12.2024 sowie am 31.12.2024 nicht besetzt** sein wird.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie besinnliche Feiertage und einen guten Rutsch in das Neue Jahr 2025!

Wir verbleiben

hochachtungsvoll

Ihr Hausverwaltungsteam
Matthias Koffer GmbH



Abrechnung 2023

MATTHIAS KOFFER GMBH IMMOBILIENVERWALTUNG DVR 0748323
1180 WIEN, PÖTZLEINSDORFERSTRASSE 8
Tel:478 01 17 Fax 478 01 25 e-mail:koffer@hausverwaltung-koffer.com

22.04.2024

Abrechnung 2023

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Liegenschaft 1908
WILHELM BUSCHGASSE 41-43
1190 WIEN

Beträge in EUR

BETRIEBSKOSTEN	Vorsteuer		Ausgaben netto
* GRDSTEUER+MÜLL			
15.02. 1. QUAR./23	49,62	1.032,23	
15.05. 2. QUAR./23	49,62	1.031,68	
16.08. 3. QUAR./23	49,62	1.032,21	
15.11. 4. QUAR./23	49,62	1.032,20	4.128,32
* WASSERGEBÜHR			
17.01. ABRECHNUNG	91,57	915,73	
17.04. 2. QUAR./23	123,56	1.235,64	
17.07. 3. QUAR./23	123,56	1.235,64	
17.10. 4. QUAR./23	123,56	1.235,64	4.622,65
* STROM STIEGENH.			
10.02.	14,40	72,00	
10.02.	17,40	87,00	
12.06. JAHRESABRECHNUNG	121,66	608,31	
12.06. JAHRESABRECHNUNG	185,62	928,08	
10.08.	52,20	261,00	
10.08.	74,80	374,00	
10.11.	52,20	261,00	
10.11.	74,80	374,00	2.965,39
* SCHÄDLINGSBEK.			
21.12.	15,89	79,45	79,45
* RAUCHFANGKEHRER			
16.01.	32,55	162,74	
30.06. +VERBRENNUNGSLUFTZUFÜHRUNG	46,47	232,37	395,11
* WARTUNG/CO-WARN			
23.05.	72,11	360,53	
21.12. +GARAGENLÜFTUNG	103,30	516,49	877,02
* HAUSBETREUUNG			
31.01. JÄNNER/23	125,24	626,22	
1.03. FEBRUAR/23	125,24	626,22	
16.03. MÄRZ/23	125,24	626,22	
3.05. APRIL/23	125,24	626,22	
23.05. MAI/23	125,24	626,22	
30.06. JUNI/23	125,24	626,22	
25.07. JULI/23	125,24	626,22	
23.08. AUGUST/23	125,24	626,22	
25.09. SEPTEMBER/23	125,24	626,22	
23.10. OKTOBER/23	125,24	626,22	
22.11. NOVEMBER/23	125,24	626,22	
14.12. DEZEMBER/23	125,24	626,22	7.514,64
* GARTENBETREUUNG			
3.05.	93,24	466,18	
25.09.	93,24	466,18	932,36
* BÜNDELVERS.			
2.01. 1. QUAR./23		1.615,22	
3.04. 2. QUAR./23		1.615,22	
3.07. 3. QUAR./23		1.615,22	

Abrechnung 2023
Langfassung - Bewirtschaftungskosten
 vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Liegenschaft 1908
WILHELM BUSCHGASSE 41-43
1190 WIEN

Seite 2

Beträge in EUR

BETRIEBSKOSTEN (Fortsetzung)	Vorsteuer		Ausgaben netto
* BÜNDELVERS. (Forts.) 2.10. 4. QUAR./23		1.615,22	6.460,88
* GLÜHBIRNEN 31.01.	33,82	169,10	169,10
* SCHNEERÄUMUNG 16.08.	372,56	1.862,77	1.862,77
* WARTUNG/TOR 16.06.	39,69	198,45	198,45
* WARTUNG/FEUERLÖ 23.10.	11,16	55,80	55,80
* VERWALTUNG 1.01.	73,20	366,02	
1.01.	73,20-	366,02-	
1.01.	74,67	373,34	
1.02.	74,67	373,34	
1.03.	74,67	373,34	
1.04.	74,67	373,34	
1.05.	74,67	373,34	
1.06.	74,67	373,34	
1.07.	74,67	373,34	
1.08.	74,67	373,34	
1.09.	74,67	373,34	
1.10.	74,67	373,34	
1.11.	74,67	373,34	
1.12.	74,67	373,34	4.480,08
* PORTO+SPESEN 31.10.	27,30	136,49	136,49
			EUR 34.878,51
			33.720,00-
			Schuld EUR *****1.158,51

zur Aufteilung gelangen
 Summe Vorschreibung
 Kontosaldo

=====

LIFT-BK-1			Ausgaben netto
* WARTUNG/LIFT 16.01. +NOTRUF	84,09	420,47	
14.04. +NOTRUF	78,93	394,66	
14.07. +NOTRUF	78,93	394,66	
16.10. +NOTRUF	78,93	394,66	1.604,45
* LIFTTELEFON 2.01. JÄNNER-FEBRUAR/23	9,75	48,73	
1.03. MÄRZ-APRIL/23	10,06	50,30	
2.05. MAI-JUNI/23	10,44	52,20	
26.06. JULI-AUGUST/23	10,49	52,45	
25.08. SEPTEMBER-OKTOBER/23	10,47	52,37	
24.10. NOVEMBER-DEZEMBER/23	10,44	52,20	
28.12. JÄNNER-FEBRUAR/24	10,29	51,45	359,70
			EUR 1.964,15
			2.760,00-
			Guthaben EUR *****795,85-

zur Aufteilung gelangen
 Summe Vorschreibung
 Kontosaldo

=====

Abrechnung 2023

Langfassung - Bewirtschaftungskosten
 vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Liegenschaft 1908
WILHELM BUSCHGASSE 41-43
1190 WIEN

Seite 3

Beträge in EUR

LIFT-BK-2	Vorsteuer	Ausgaben netto
* WARTUNG/LIFT		
16.01. +NOTRUF	84,10	420,47
14.04. +NOTRUF	78,93	394,66
14.07. +NOTRUF	78,93	394,66
16.10. +NOTRUF	78,93	394,66
		1.604,45
* LIFTTELEFON		
2.01. JÄNNER-FEBRUAR/23	9,68	48,40
1.03. MÄRZ-APRIL/23	10,08	50,38
2.05. MAI-JUNI/23	10,44	52,19
26.06. JULI-AUGUST/23	10,50	52,52
25.08. SEPTEMBER-OKTOBER/23	10,54	52,69
24.10. NOVEMBER-DEZEMBER/23	10,42	52,12
28.12. JÄNNER-FEBRUAR/24	10,22	51,12
		<u>359,42</u>
zur Aufteilung gelangen		EUR 1.963,87
Summe Vorschreibung		2.760,00-
Kontosaldo	Guthaben	EUR *****796,13-
=====		
VERSICHERUNG		
		Ausgaben netto
* VERS. VERGÜTUNG		
23.05. STEPHAN 2023300431	550,82-	550,82-
* VERS. NICHT VERG		
12.05. MAGYAR 222101385	1.420,08-	1.420,08-
* SPENGLER		
12.05. MAGYAR 222101385	284,02	1.420,08
23.05. STEPHAN 2023300431	110,16	550,82
	Summe Ausgaben	<u>1.970,90</u>
		*****0,00
		Einnahmen netto
* VERS. VERGÜTUNG		
1.09. EMA BAU	590,00	590,00
	Summe Einnahmen	<u>590,00</u>
		*****590,00
Summe Ausgaben		0,00
Summe Einnahmen		590,00-
Kontosaldo	Guthaben	EUR *****590,00-
=====		
BANKSPESEN		
		Ausgaben netto
GELDVERK. SPESEN		<u>348,06</u>
	Summe Ausgaben	*****348,06
		Einnahmen netto
GELDVERK. SPESEN		<u>579,94</u>
	Summe Einnahmen	*****579,94
Summe Ausgaben		348,06
Summe Einnahmen		579,94-
zur Aufteilung gelangen	Guthaben	EUR *****231,88-
Kontosaldo	Guthaben	EUR *****231,88-
=====		

Abrechnung 2023
Langfassung - Rücklagenabrechnung
 vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Liegenschaft 1908
WILHELM BUSCHGASSE 41-43
1190 WIEN

Seite 4

Beträge in EUR

RÜCKLAGE 1	Vorsteuer		Ausgaben netto
• HAUSBETREUUNG			
30.11. FLUCHTWEGSTICKER	10,00	50,00	50,00
• STÖRUNG/REPAR.			
31.05. LIFTSTEUERUNGSPLATINE	71,35	356,75	
22.11. LIFTSTILLSTAND	100,00	500,00	856,75
• VERS. VERGÜTUNG			
23.05. STEPHAN 2023300431		550,82	550,82
• VERS. NICHT VERG			
15.02. FLACHDACHABDICHTARBEITEN	199,02	995,09	
1.03. URSACHENFORSCHUNG	84,00	420,00	
12.05. NIEDERSCHLAG		1.420,08	2.835,17
• BAUMEISTER			
22.11. LIFTMODERNISIERUNG	970,00	4.850,00	
22.11. LIFTMODERNISIERUNG	1.974,00	9.870,00	
22.11. LIFTMODERNISIERUNG	1.974,00	9.870,00	24.590,00
• SPENGLER			
23.05. HÄNGERINNENABDICHTUNG	79,00	395,00	
30.11. TERRASSENÜBERPRÜFUNG	76,00	380,00	775,00
• SCHLOSSER			
1.03. TW-NACHSCHLÜSSEL	23,20	116,00	
16.03. NACHSCHLÜSSEL	33,95	169,75	
29.12. NACHSCHLÜSSEL	22,50	112,50	398,25
• MALER/ANSTR.			
21.12. STIEGE 1+2	1.960,00	9.800,00	9.800,00
• ELEKTRIKER			
16.03. TREPPENLICHTZEITSCHALTUHR	30,12	150,60	
23.05. RAMPENHEIZUNGSÜBERPRÜFUNG	44,32	221,60	
23.05. LEUCHTMITTEL+ZEITSCHALTUHR	46,96	234,80	
8.08. STROMAUSFALL	16,06	80,30	
21.12. AUFZUGSMODERNISIERUNG	1.696,91	8.484,54	9.171,84
• HONORARNOTE			
23.05. WASSEREINTRITT TOP 43/4	41,00	205,00	205,00
• FENSTER			
2.10. KOSTENERSATZ TOP 43/4	1.792,06	8.960,32	8.960,32
• TÜV			
29.12. AUFZUGSMODERNISIERUNG	764,94	3.824,71	3.824,71
• ZINSENNACHTRAG			
9.01. 2022		1,85	1,85
• DARLEHEN			
10.01. Darlehen 840-954-530/00		306,01	
10.02. Darlehen 840-954-530/00		304,10	
10.03. Darlehen 840-954-530/00		302,18	
7.04. Darlehen 840-954-530/00		300,25	
10.05. Darlehen 840-954-530/00		298,44	
9.06. Darlehen 840-954-530/00		296,51	
10.07. Darlehen 404-100-333/30		260,93	
10.07. Darlehen 840-954-530/00		294,58	
10.08. Darlehen 404-100-333/30		299,28	

Abrechnung 2023
Langfassung - Rücklagenabrechnung
 vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Liegenschaft 1908
WILHELM BUSCHGASSE 41-43
1190 WIEN

Seite 5

Beträge in EUR

RÜCKLAGE 1	(Fortsetzung)	Vorsteuer	Ausgaben netto
* DARLEHEN	(Forts.)		
10.08.	Darlehen 840-954-530/00		292,64
8.09.	Darlehen 404-100-333/30		299,28
8.09.	Darlehen 840-954-530/00		290,70
10.10.	Darlehen 404-100-333/30		299,28
10.10.	Darlehen 840-954-530/00		288,75
10.11.	Darlehen 404-100-333/30		299,28
10.11.	Darlehen 840-954-530/00		286,80
7.12.	Darlehen 404-100-333/30		299,28
7.12.	Darlehen 840-954-530/00		284,85
			5.303,14
* STEUERERKL. HON.			
31.10.		13,26	66,31
66,31			66,31
* ZAHLUNG			
22.11.	FEUERLÖSCHER	38,36	191,80
191,80			191,80
* LIFTSANIERUNG			
15.09.	1. TR.	4.714,20	23.571,00
2.10.	SR.	180,00	900,00
30.11.		3.492,00	17.460,00
30.11.		5.238,00	26.190,00
30.11.	DOTTEL	5.238,00-	26.190,00-
30.11.	DEMONTAGE	3.600,00	18.000,00
			59.931,00
	USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)		127.511,96
	USt v. Aufwand 10% von	127.511,96	12.751,20
* KAPITALRÜCKZLG.			
10.01.	Darlehen 840-954-530/00		1.008,37
10.02.	Darlehen 840-954-530/00		1.010,28
10.03.	Darlehen 840-954-530/00		1.012,20
7.04.	Darlehen 840-954-530/00		1.014,13
10.05.	Darlehen 840-954-530/00		1.015,94
9.06.	Darlehen 840-954-530/00		1.017,87
10.07.	Darlehen 840-954-530/00		1.019,80
10.08.	Darlehen 840-954-530/00		1.021,74
8.09.	Darlehen 840-954-530/00		1.023,68
10.10.	Darlehen 840-954-530/00		1.025,63
10.11.	Darlehen 840-954-530/00		1.027,58
7.12.	Darlehen 840-954-530/00		1.029,53
			12.226,75
	Summe Ausgaben		****152.489,91
			Einnahmen netto
* vorgeschriebene Beiträge		22.800,00	22.800,00
* DARLEHEN			
14.06.	ZUZÄHLUNG	74.000,00	74.000,00
* ZAHLUNG			
29.05.	A. O. RÜCKLAGE SANIERUNG	56.971,39	56.971,39
* ZINSEN			
16.11.	TENNIGKEIT	3,11	3,11
	Summe Einnahmen		****153.774,50

Abrechnung 2023
Langfassung - Rücklagenabrechnung
vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Liegenschaft 1908
WILHELM BUSCHGASSE 41-43
1190 WIEN

Seite 6

Beträge in EUR

RÜCKLAGE 1	(Fortsetzung)	Vorsteuer	
	Saldo Abrechnungsperiode 2023	Zugang	EUR *****1.284,59-
	Stand per 31.12.2022	Guthaben	EUR *****27.643,31-
	Stand per 31.12.2023	Guthaben	EUR *****28.927,90-
			=====

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 28.01.2025

KATASTRALGEMEINDE 01513 Untersievering	EINLAGEZAHL 822		
BEZIRKSGERICHT Döbling			

Letzte TZ 4871/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BÄ (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
483/11	G GST-Fläche *	1465	
	Bauf.(10)	538	
	Gärten(10)	927	Wilhelm-Busch-Gasse 41
			Wilhelm-Busch-Gasse 43
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. A 2 – Blatt:

***** A2 *****			
1	a	2772/1988	Zuschreibung Gst 483/10 aus EZ 821
2	a	2772/1988	Einbeziehung Gst 483/10 in 483/11
4	a	2772/1988	Bauplatz (auf) Gst 483/11 (Bauplatz 1)
5	a	6497/1989	gestundete Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges gem Bescheid 1989-10-02
6	a	5536/1990	Grunddienstbarkeit des Rechtes der Verlegung und Betreibung eines Abwasserkanales gem Pkt II Vertrag 1990-09-21 an Gst 483/13 für Gst 483/11

2.1.2. Gutsbestand:

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 7

28 ANTEIL: 145/1433
Elena Tennigkeit
GEB: 1963-12-12 ADR: Wilhelm-Busch-Gasse 43 /2, Wien 1190
d 3596/1991 Wohnungseigentum an W 7
e 786/2015 Kaufvertrag 2014-12-12 Eigentumsrecht

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 7
Elena Tennigkeit

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01513 Untersievering, EZ 822 BG Döbling

***** AI *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
483/11	G	GST-Fläche	* 1465	
		Bauf.(10)	538	
		Gärten(10)	927	Wilhelm-Busch-Gasse 41
				Wilhelm-Busch-Gasse 43

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

2.3. Lage

Abbildung 1:

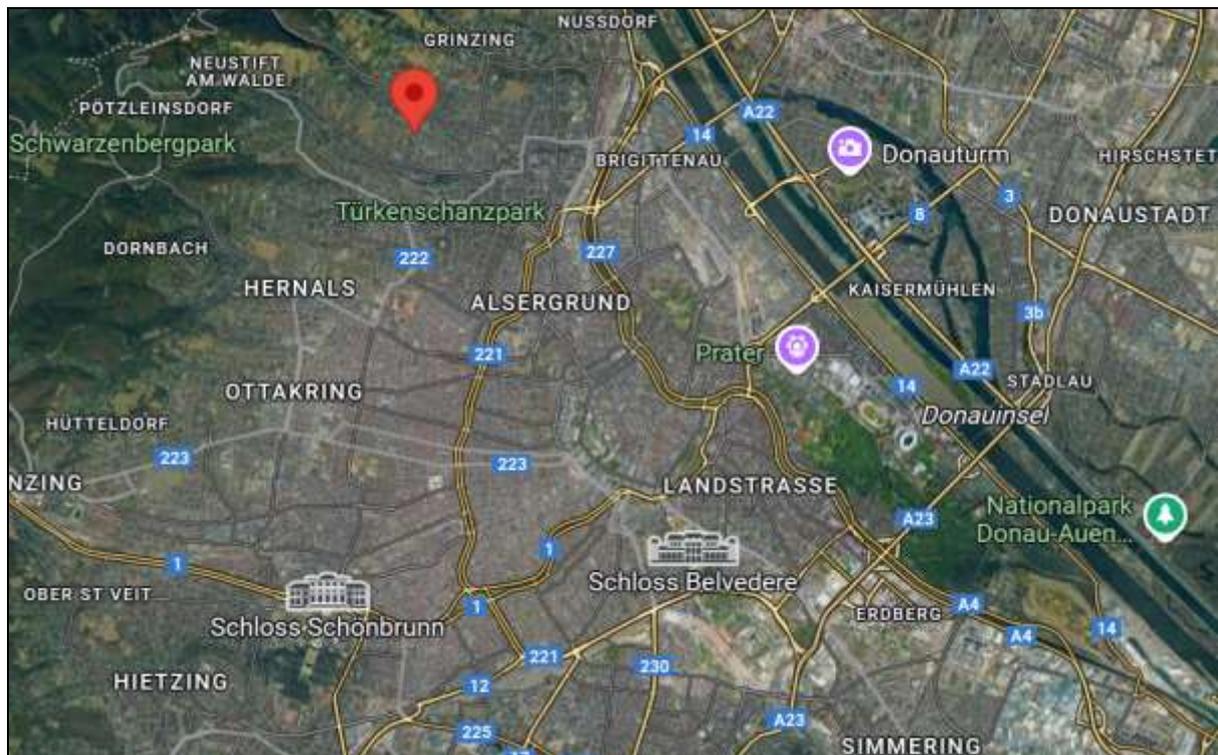


Abbildung 2:

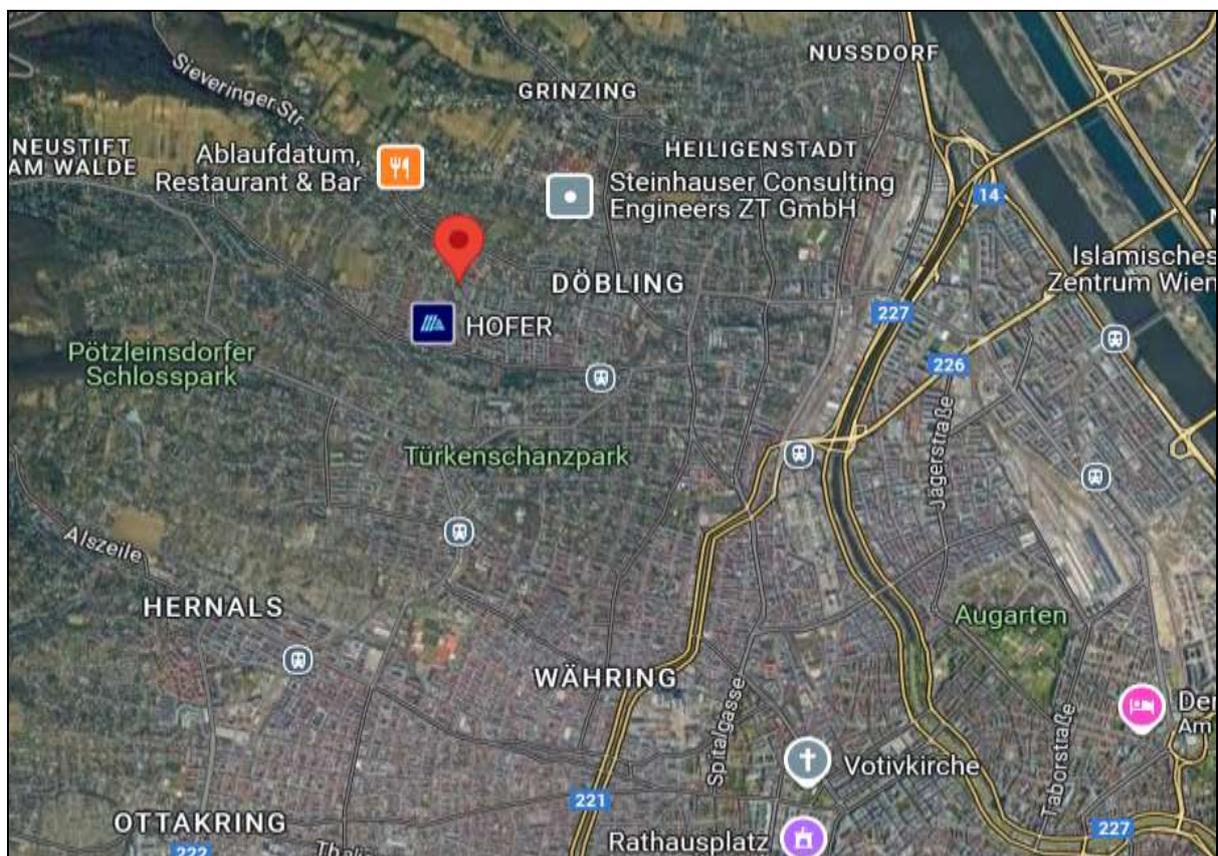


Abbildung 3:

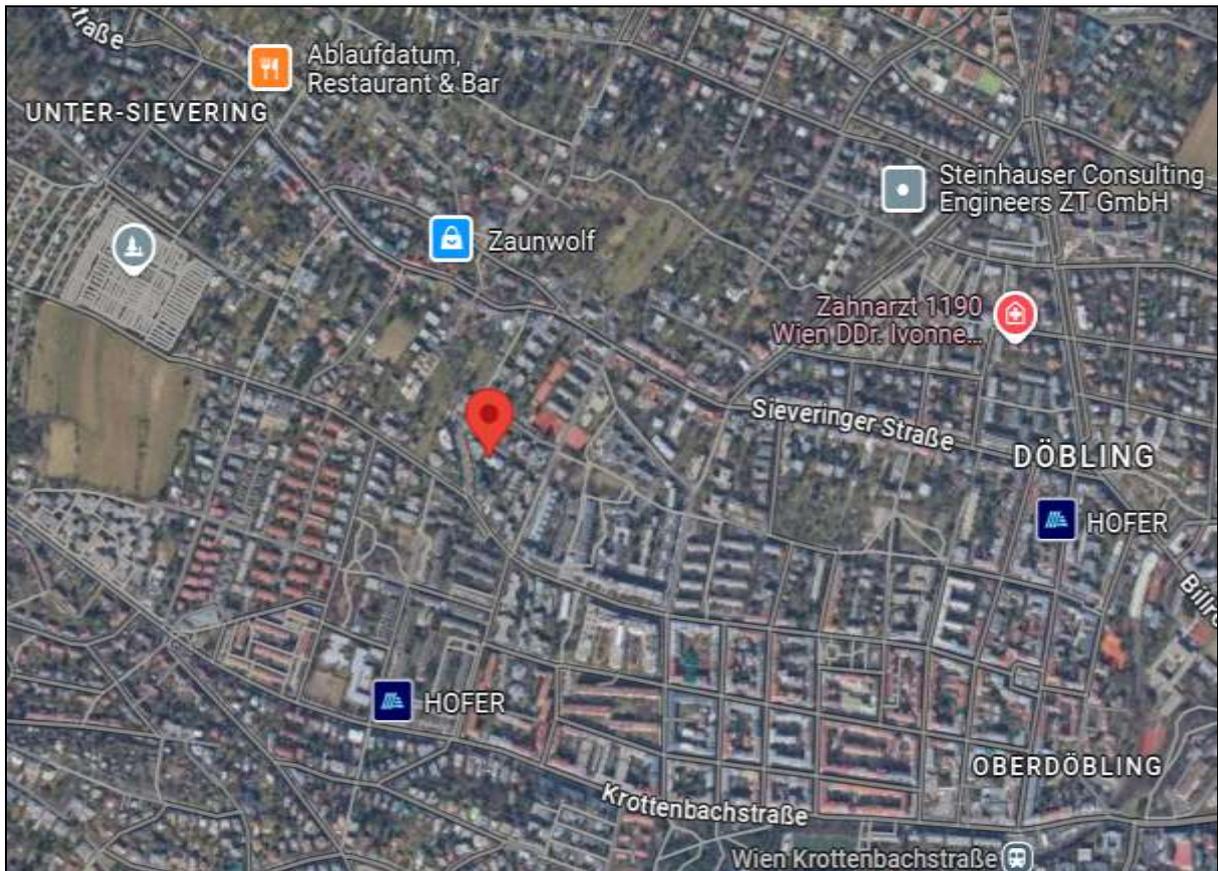


Abbildung 4:

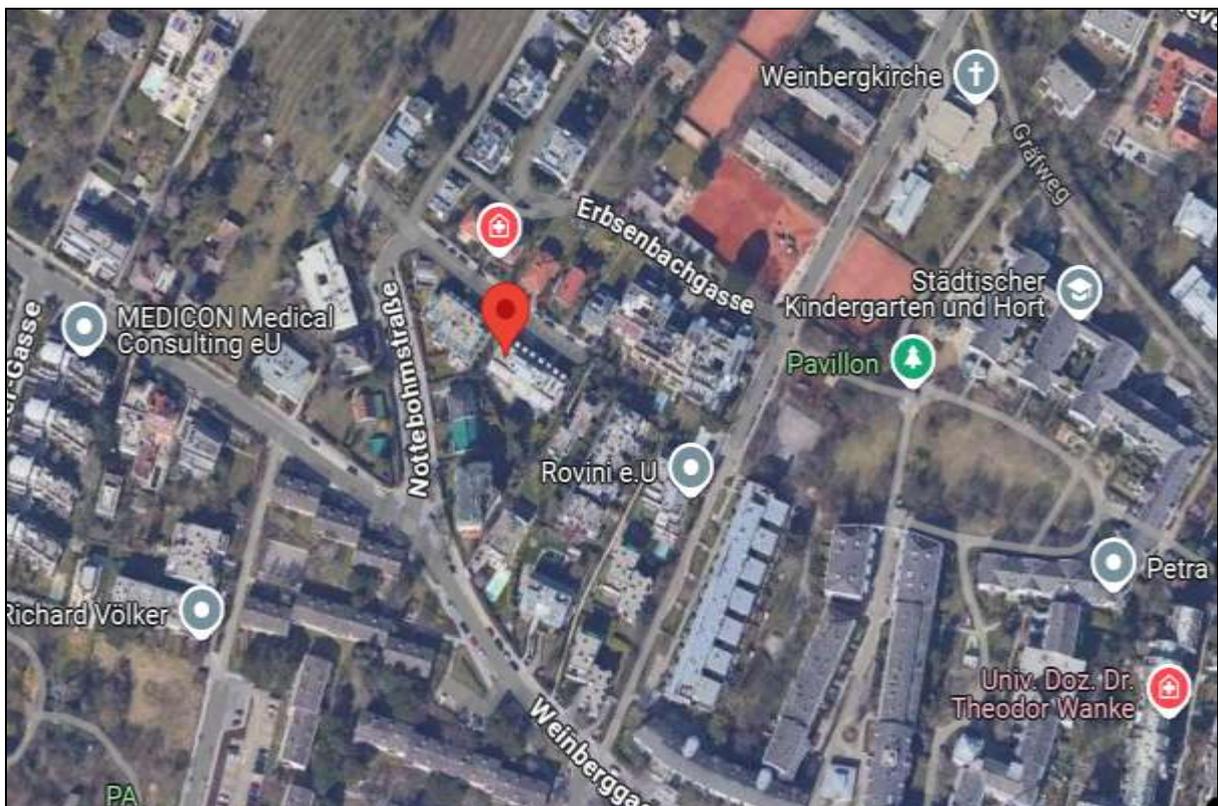
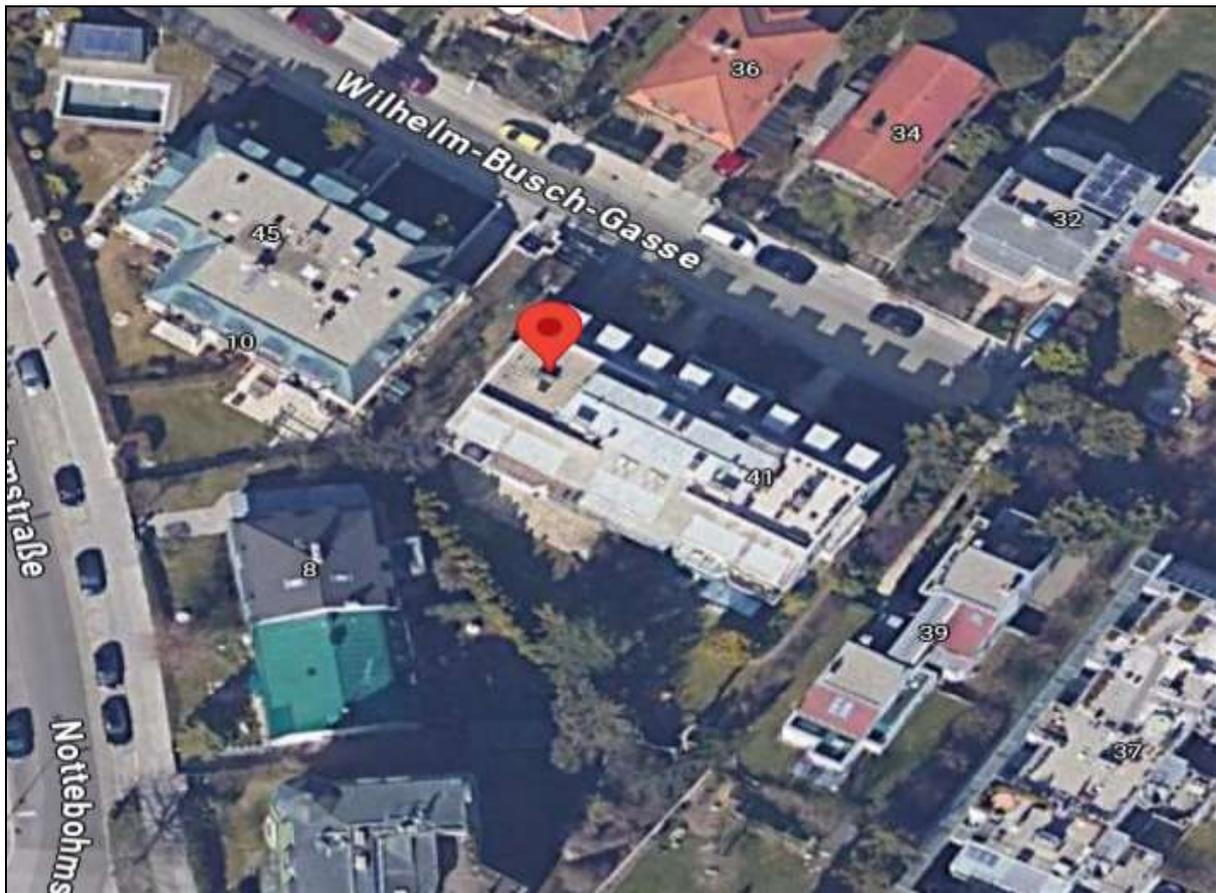


Abbildung 5:



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Wilhelm-Busch-Gasse 41-43 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

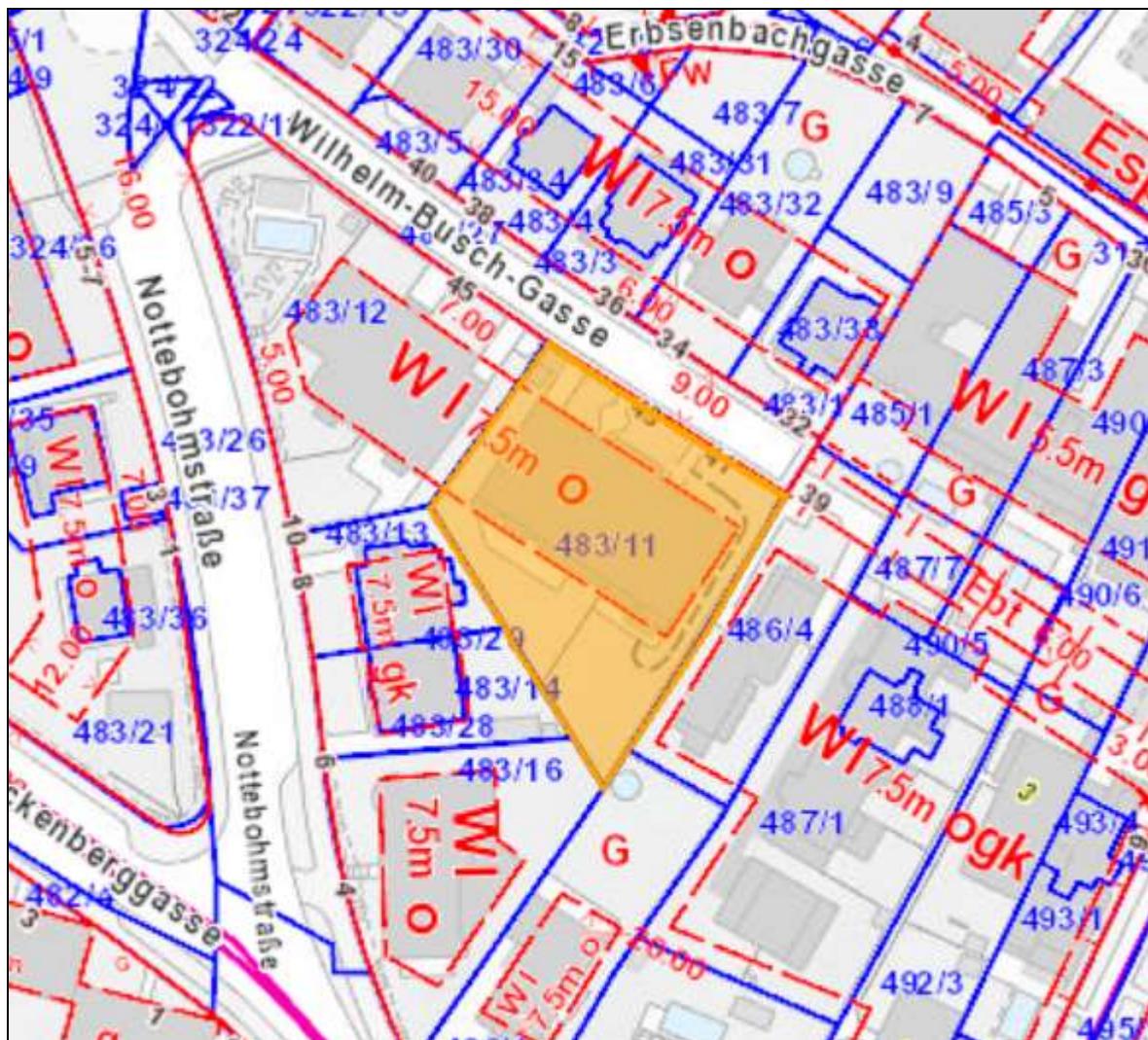
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.4. Bebaubarkeit

GST – Nr. 483/11



2.5. Objektbeschreibung:

**EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit der
Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien,
Wilhelm-Busch-Gasse 41-43**

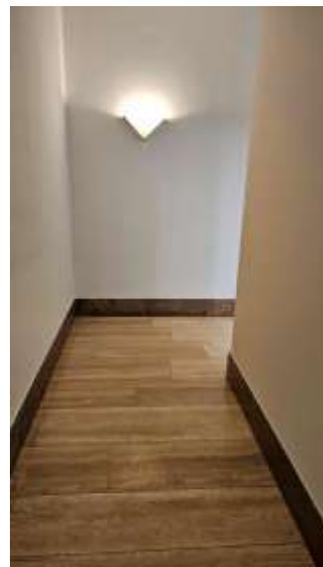
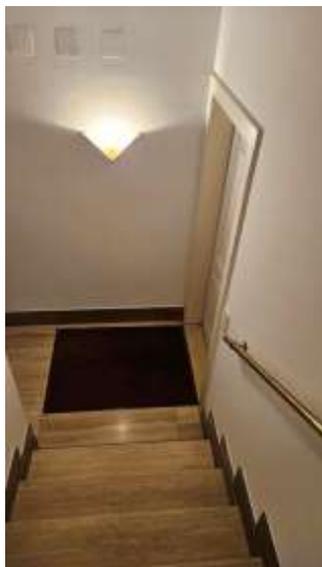
Wohnhausanlage



Wohnhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

Bezeichnung: Wohnhausanlage

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Bauart: Ziegelmauerwerk

Dachung: Harte Dachung

Sonstige Merkmale: Gegensprechanlage

Personenaufzug: vorhanden



BLNr. 28, 145/1433 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 7

Lage: 1. Stock (rechter Hauseingang)
Es wird darauf hingewiesen, dass in der Natur die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt bezeichnet wird: „Wilhelm-Busch-Gasse 43/Top 2“. Gemäß dem erhobenen Sachbeschluss vom 15.10.1989 (sowie laut Grundbuchauszug) heißt die Bezeichnung wie folgt: „Wilhelm-Busch-Gasse 41/Top 7“

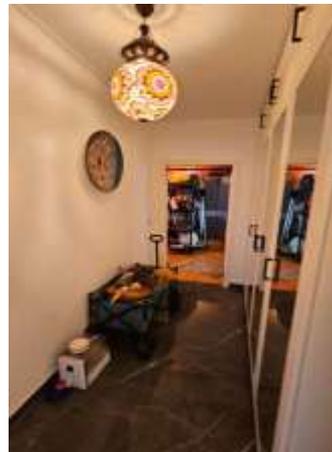
Heizung: Etagenheizung – Radiatoren
Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

Zubehör: Laut Sachbeschluss vom 15.10.1989 ist folgendes Zubehör zu der Bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig:

- Balkon
- Kellerabteil 7
- Garagenstellplatz 7

Beschreibung der Räumlichkeiten Wohnung W 7

Vorraum/Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Wohnzimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, Kamin



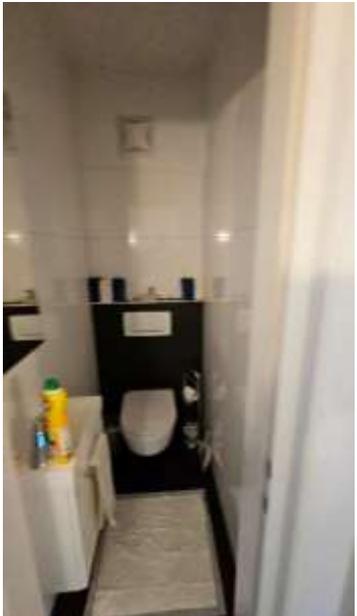
Badezimmer:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche,
Hänge – WC



WC:

Boden verflies Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC

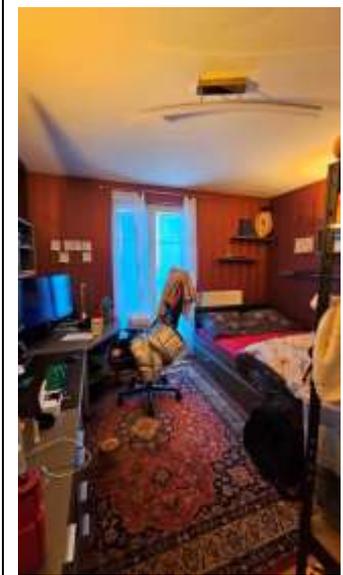


Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

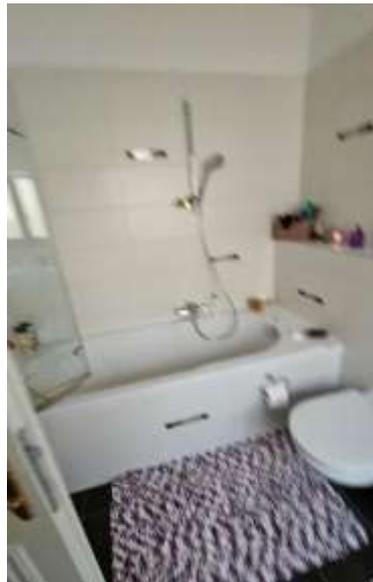






Badezimmer:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Badewanne



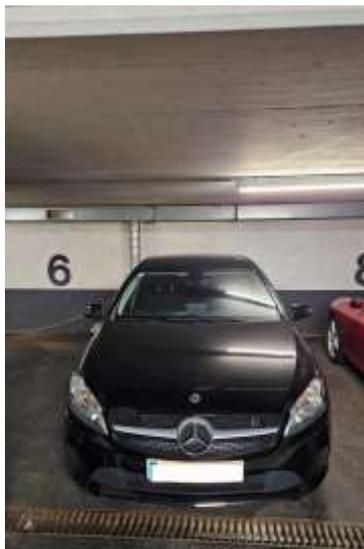
Balkon:



Kellerabteil:



Garagenstellplatz 7:



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:

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7**,
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-
Gasse 41-43.

Laut Sachbeschluss vom 15.10.1989 beträgt die Wohnnutzfläche der
bewertungsgegenständlichen Wohnung: **136,45 m²**.

<u>Balkon:</u>	11,63 m ²
<u>Kellerabteil 7:</u>	5,71 m ²
<u>Garagenstellplatz 7:</u>	11,04 m ²

Auszug Sachbeschluss vom 15.10.1989

Geschoß T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
1/7	Whg.	136,45	0,95	130	
	Balkon	11,63	0,25	3	
	K. Abt. 7	5,71	0,30	2	
	Gar. Stellpl. 7	11,04	0,90	<u>10</u>	145

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

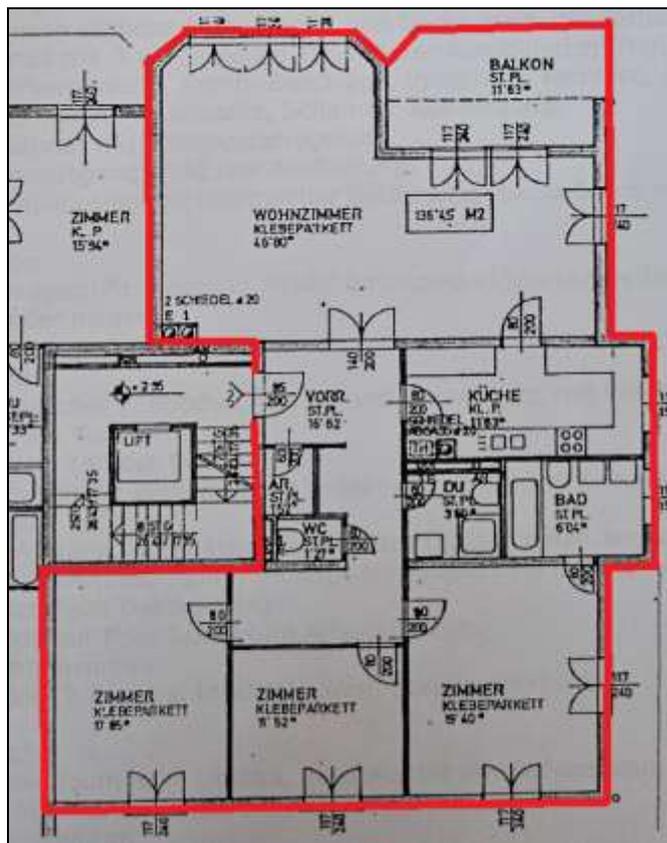
2.7. Gesamtzustand:

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

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7**,
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-
Gasse 41-43

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als gut erhalten
zu bezeichnen.

2.7. Pläne:



Der Istzustand entspricht dem Plan.

2.8. Baubehörde

Bescheid „Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben – 3. Planwechsel“ vom 06.09.1989

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14
1190 Wien

MA 37/19 - Wilhelm-Busch-Gasse 41/2960/89 Wien, 6.9.1989

19. Bez., Wilhelm-Busch-Gasse ONr. 41-43
EZ 822 der Kat.-Gem. Untersievering

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
(3. Planwechsel)

Kou, u.s.
Pid

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gem. §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von den Bescheiden vom 21.4.1988, Zl. MA 37/19 - Wilhelm-Busch-Gasse E 822/3820/87, vom 6.9.1988, Zl. MA 37/19 - Wilhelm-Busch-Gasse E 822/2659/88 und vom 19.1.1989, Zl. MA 37/19 - Wilhelm-Busch-Gasse E 822/4530/88 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es wurden von den Wohnungen 1 und 2 auf Stiege 1 Nebenstiegen zu den Abstellräumen im Keller errichtet. Die innere Raumeinteilung und Raumwidmung wurde in sämtlichen Geschossen geändert. Die Wohnung Nr. 1 auf Stiege 1 und die Wohnung Nr. 1 auf Stiege 2 werden infolge Herstellung eines Türdurchbruches zusammengelegt. Die Fenster wurden geändert und im Dachgeschoß wurden zusätzliche Dachflächenfenster eingebaut. Weiters wurde die Kanalführung geändert. Das Wohnhaus enthält nunmehr 8 Wohnungen. Es sind daher nunmehr 5 Pflichtstellplätze in der Garage zu schaffen. Die Garage enthält außerdem 5 freiwillige Stellplätze.

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Die ewilligung ist in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,- Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch diesen Bescheid die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Ergeht an:

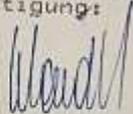
1) Firma El-Appartementbau Ges.mBH., z.Hd. Frau Arch. Dipl.-Ing. Gerhild Oswatitsch, Sternwartestr. 63, 1180 Wien, als Bauwerber unter Anschluß der Pläne A1-A2, B1-B2 und der Grundbuchabschrift

2) Herrn Dr. Peter Mladek u. 4/6 Miteigentümer, z.Hd. Frau Arch.
Dipl.-Ing. Gerhild Oswatitsch, Sternwartestr. 63, 1180 Wien,
als Grundeigentümer

In Abschrift an:

- 3) Firma Hofman u. Maculan Bau AG, Ungargasse 59-61, 1030 Wien,
als Bauführer
- 4) Frau Arch. Dipl.-Ing. Gerhild Oswatitsch, Sternwartestr.
63, 1180 Wien, als Planverfasser
- 5) MA 37/19 unter Anschluß der Pläne C1-C2
- 6) 7) Finanzamt F. d. 1. Bezirk
- 8) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Richter eh
Oberstadtbaurat

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.

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

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 28, 145/1433 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7**,
an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-
Gasse 41-43.

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 Erhaltungszustandes 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. 28, 145/1433 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,

an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-Gasse 41-43.

Bodenwert			
Nutzfläche ca.	136,45 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 400,00		
		€	327 480,00
anteiliger Bodenwert		€	327 480,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	3 000,00
Wohnnutzfläche ca.	136,45 m ²	€	409 350,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	35 Jahre		
Wertminderung in %	27%	€	110 524,50
Bauzeitwert		€	298 825,50
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	327 480,00
Bauzeitwert		€	298 825,50
		€	626 305,50
Balkon (11,63 m ²) pauschal bewertet mit € 1.200 pro m ²		€	13 956,00
		€	640 261,50
Garagenabstellplatz 7 sowie Kellerabteil pauschal bewertet		€	30 000,00
		€	670 261,50
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 10% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in dieser sehr guten Lage und Wohnungsgröße		€	67 026,15
Verkehrswert		€	737 287,65

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 28**, 145/1433 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7**, an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-Gasse 41-43, **ohne Berücksichtigung der 2 Darlehen**, zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt gerundet:

EUR 737.000,-
(Euro Siebenhundertsiebenunddreißigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 28**, 145/1433 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7**, an der Liegenschaft **EZ 822, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 483/11, mit der Adresse 1190 Wien, Wilhelm-Busch-Gasse 41-43, **mit Berücksichtigung der 2 Darlehen**, zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt gerundet:

EUR 716.000,-
(Euro Siebenhundertsechzehntausend)

Wien, am 30.01.2025



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.