

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22
1190 Wien

GZ 26 E 20/23t
Wien, am 20.10.2023

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der WE-Einheiten B-LNR. 69, 70, 71
mit jeweiligen Anteilen 183/1843, 65/1843 und 39/1843
an EZ 518 der KG 01514 Währing
Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1, Kellerabteil 1,
Wohnungseigentum an Werkstatt / Lager, 2 Gang-WC, Kellerabteil 2
Wohnungseigentum an Werkstatt, Kellerabteil in

1180 Wien, Währinger Gürtel 5



Betreibende Partei:	LMA Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
vertreten durch:	RAe Graff Nestl & Partner GmbH & Co KG
Verpflichtete Partei:	GOI Immobilienprojekt GmbH
wegen:	€ 21.600,-- s. A.

4-fach Ausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital
. Ausfertigung
o/e

GA 1180 Währinger Gürtel 5

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Wohnungseigentumsanteile zum Zwecke der mit Beschluss bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 20/23t
 Beschluss vom 19.06.2023,
 Mitteilung der Fortführung vom 04.10.2023 nach Kostenwarnung vom 19.07.2023.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing
 BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 518

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 69, 70, 71 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1922/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
412/2	Bauf.(10)	823	Währinger Gürtel 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

69 ANTEIL: 183/1843

GOI Immobilienprojekt GmbH (FN 531929z)

ADR: Kärntner Straße 8/7, Wien 1010

a 957/2016 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1, Kellerabteil 1

b 973/2021 IM RANG 5655/2020 Kaufvertrag 2020-11-03 Eigentumsrecht

70 ANTEIL: 65/1843

GOI Immobilienprojekt GmbH (FN 531929z)

ADR: Kärntner Straße 8/7, Wien 1010

a 957/2016 Wohnungseigentum an Werkstatt/Lager, 2 Gang-WC, Kellerabteil 2

b 973/2021 IM RANG 5655/2020 Kaufvertrag 2020-11-03 Eigentumsrecht

- 71 ANTEIL: 39/1843
 GOI Immobilienprojekt GmbH (FN 531929z)
 ADR: Kärntner Straße 8/7, Wien 1010
 a 957/2016 Wohnungseigentum an Werkstatt, Kellerabteil
 b 973/2021 IM RANG 5655/2020 Kaufvertrag 2020-11-03 Eigentumsrecht
 ***** C *****
- 16 a 1518/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002
- 41 auf Anteil B-LNR 69 70 71
 a 973/2021 Pfandbestellungsurkunde 2020-09-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
 für Raiffeisenbank Kollerschlag eGen (FN 77552y)
 b 973/2021 Kautionsband
- 51 auf Anteil B-LNR 69 70 71
 a 4472/2022 Pfandurkunde 2022-09-28
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 für Raiffeisenbank Kollerschlag eGen (FN 77552y)
- 52 auf Anteil B-LNR 69
 a 5157/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 853/22p)
- 53 auf Anteil B-LNR 69 70 71
 a 1013/2023 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 1309/2023)
 Vergleich 2023-01-16
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.922,30
 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 250,--)
 11,08 % Z aus EUR 5.672,30 ab 16.2.2023 bis 11.2.2021,
 Kosten EUR 1.178,37 samt 4 % Z seit 16.1.2023,
 Kosten EUR 556,70
 für STURM ENERGIE GmbH, FN 432092f (15 E 878/23y)
 b 1013/2023 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 1309/2023)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1917 GB 01658 Hirschstetten
 EZ 518 GB 01514 Währing
- 54 auf Anteil B-LNR 69 70 71
 a 1220/2023 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 1580/2023)
 Rückstandsausweis 2023-03-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 11.095,20
 Kosten EUR 352,50 für Stadt Wien, MA 6, BA 34
 (15 E 1134/23w)
 b 1580/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1917 GB 01658 Hirschstetten
 EZ 518 GB 01514 Währing
- 55 auf Anteil B-LNR 69 70 71
 a 1358/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 21.600,-- samt Anhang,
 Antragskosten EUR 866,02 für LMA Beteiligungsgesellschaft
 m.b.H. (FN 402922h) (26 E 20/23t)
- 56 auf Anteil B-LNR 69
 a 1922/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 381/23b)

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

***** Für den Amtsgebrauch
 Grundbuch 23.06.2023

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsabschriften vom 23.06.2023 (eingeschränkt und Gesamt- auszug)
- örtliche Befundaufnahme am 19.07.2023 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Mag. Noelle Zanger für die Betreibendenvertretung
 -
 (Die Einheiten wurden zugänglich gemacht und eine Dokumentation des Zustandes zum Anmietungszeitpunkt vorgelegt und Auskünfte erteilt)
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37 (Baupolizei), auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Bauaufträge (negativ für die die bewertungsgegenständlichen Einheiten)
- HORA-Pass
- Verdachtsflächenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH:
 - Dauervorschreibung Nr. 2023/1
 - Einheitswertbescheid zum 01.01.2022
 - Protokoll der Hausversammlung vom 25.05.2022
 - Energieausweis vom 18.05.2021 Stiege 1 und Stiege 2
 - Vorausschau vom 01.01.2023
 - Informationen zum Rücklagenstand und offenem Darlehensstand
 - Angaben zu Mieteinnahmen aus Sendemast der A1 Telekom
 - Informationen zum Rückstand der Verschreibungen für top 1
 - Übermittlung des
- Übermittlung des Mieters:
 - Mietvertrag (ohne Unterschrift des Vermieters)
 - Verschreibung vom 01.04.2023
 - Übermittlung von Fotos der Bestandseinheiten mit Dokumentation des Zustandes bei der Übernahme
- Wohnungseigentumsvertrag
- 2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 07.10.2010
- Nutzwertgutachten und § 6 Abs. 1 Zif. 2 WEG 2002 vom 11.02.2013
- Nutzwertermittlung vom 27.08.2014
- örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwertanteile
 - aktuelle Baukosten
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen
- Marktanalyse von ähnlichen Bestandseinheiten

- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 19.07.2023

1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-LNR. 16a: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 ist bei der Bewertung berücksichtigt.

Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Bausperre ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht bewertungsrelevant.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen.

Gültigkeit des übermittelten Mietvertrages zwischen der Animo Mietinvest GmbH (vormaliger Vermieter) und der (Mieter).

Die Kautions ist nicht berücksichtigt.

Weitere gemeinsame Nutzung der 3 in Natur durch interne Türen verbundene Wohnungseigentumsobjekte.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

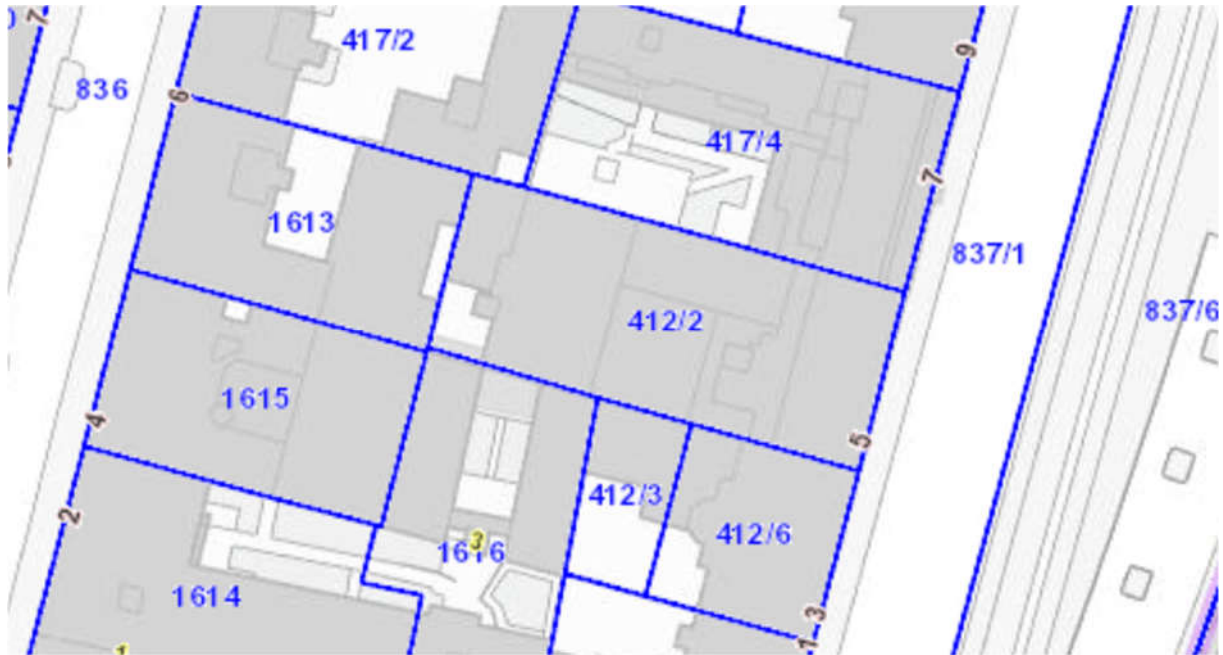
Mobiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 518 der KG 01514 Währing besteht aus
GST-NR. 412/2 mit einer Gesamtfläche von

823 m²



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

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Währinger Gürtel 5 (1180 Wien)

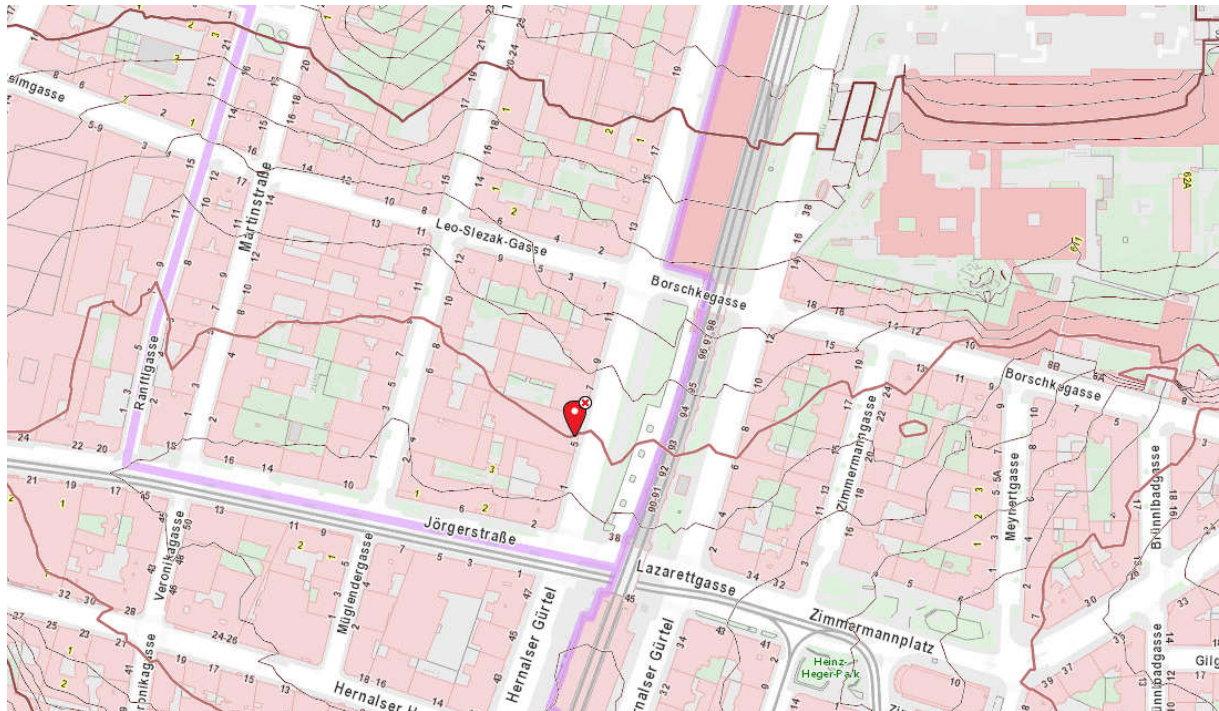
Formation:

Annähernd rechteckig, tiefenorientiert.
Straßenfront ca. 19,0 m,
Grundstückstiefe ca. 43,5 m.

Terrainverlauf:

Gegen Süden leicht fallend.

Höhenschichtplan:



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

Aufschließung:

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

Einfahrt in den überdachten Hof.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7406, Kundmachung 16.10.2003):

Bausperre nach § 8 Abs. 2, Plan Nr. 8337, Gültigkeitsbeginn 18.03.2021: „Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.“

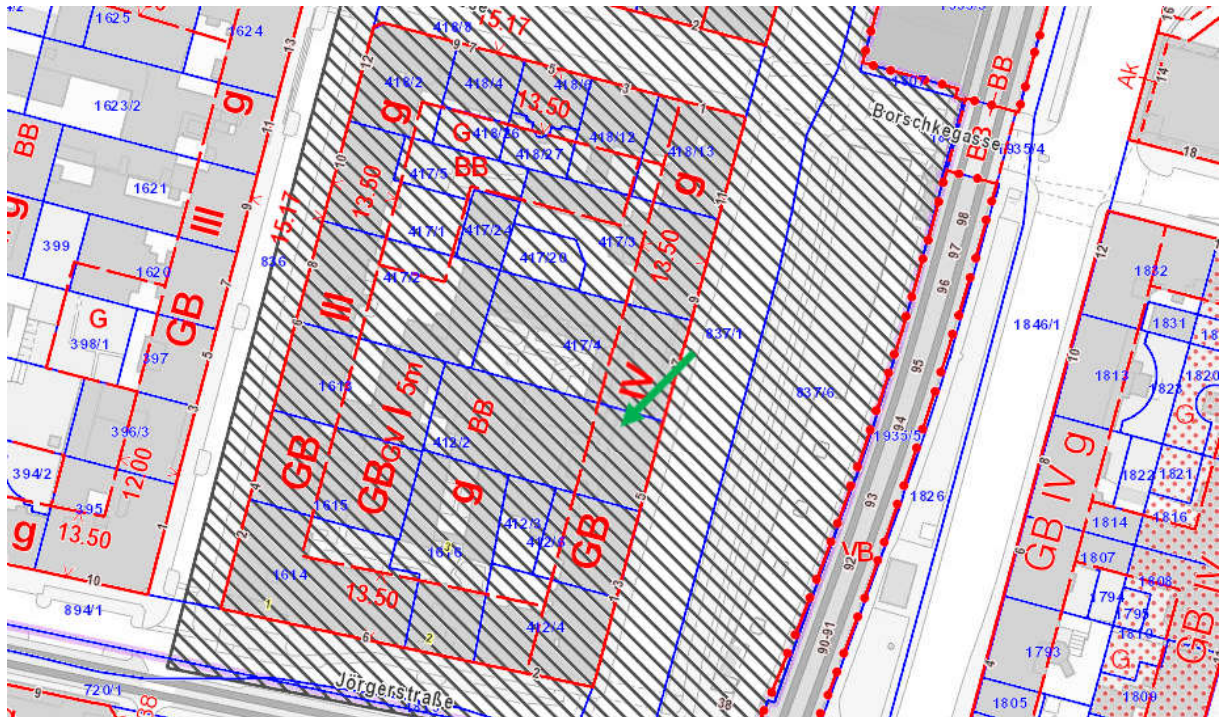
Auf 13,5 m Trakttiefe besteht die Widmung „Gemischtes Baugebiet“, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise.

Die restlichen Flächen liegen in der Widmung „Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel“, Bauklasse I, 5,0 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

Besondere Bestimmungen:

Auf den mit „BB1“ bezeichneten Grundflächen des „Wohngebietes“ oder „Gemischten Baugebietes“ darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des mit „BB1“ bezeichneten Teiles des Bauplatzes betragen.

Anzumerken ist, dass die Bebauung Konsens hat.



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

Charakteristik:

Durchschnittliche Geschäftslage am Währinger Gürtel.

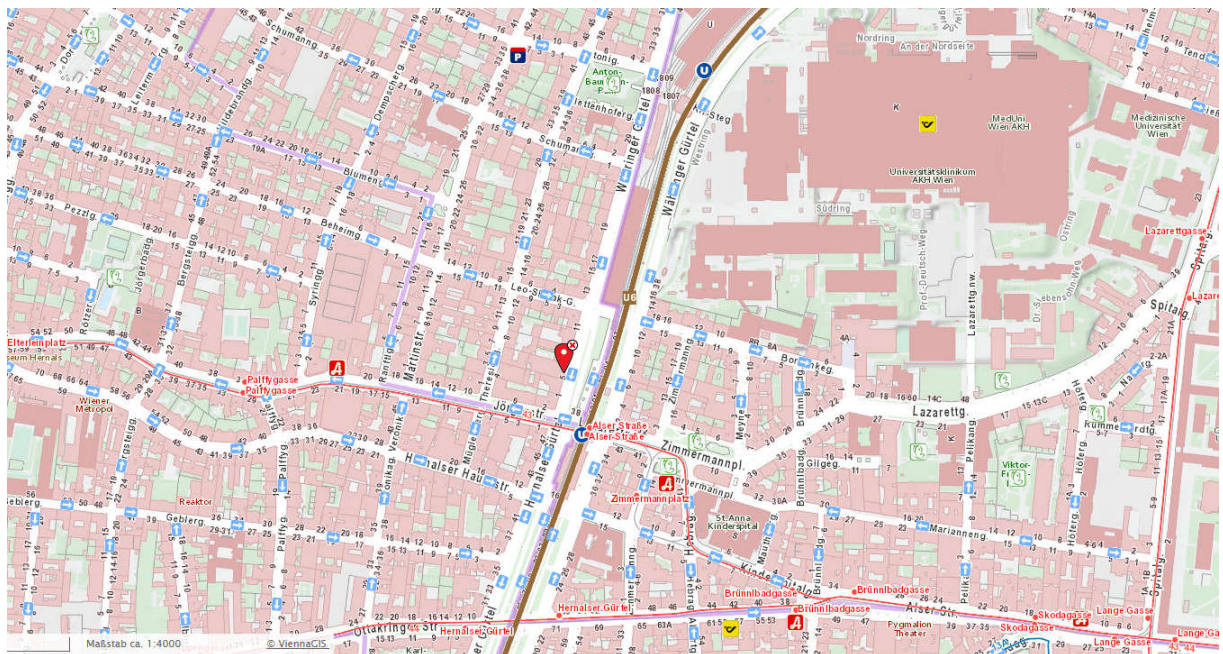
Durchschnittliche Wohnlage im Straßentrakt mit Ausrichtung zum Währinger Gürtel (Verkehrseinfluss).

Die Stiege 2 ist im Innenhof gelegen und hat eine verkehrsruhigere Lage.

Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe.

Nahversorgungsmöglichkeit in gebläufiger Entfernung.

Grünzonen in deutlicher Entfernung.



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

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Baubewilligung aus 1888,
nachträgliche Adaptierungen und Umbauten zwischen 1982 und 2012.

Gemäß § 6 Abs. 1 Zif. 2 WEG 2002 Gutachten des Architekt DI Peter Bogner vom 20.08.2014 bestehen auf der Liegenschaft:

21 Wohnungen,
1 Geschäftslokal,
2 Werkstätten.

Keine Abstellplätze für KFZ.

Zubehörobjekte, wie Parteienkeller, Gang-WC, Gang-AR, Hof und Flachdach sind einigen WE-Einheiten zugeordnet.

Anmerkung: Das Geschäftslokal und die 2 Werkstätten sind intern miteinander verbunden.

Gliederung des Straßentraktes (Stiege 1):

Keller,
Erdgeschoß (Geschäftslokal),
4 Stockwerke / Dachgeschoß (Wohnungen).

Zwischentrakt:

Erdgeschoß (Werkstatt).

Hoftrakt (Stiege 2):

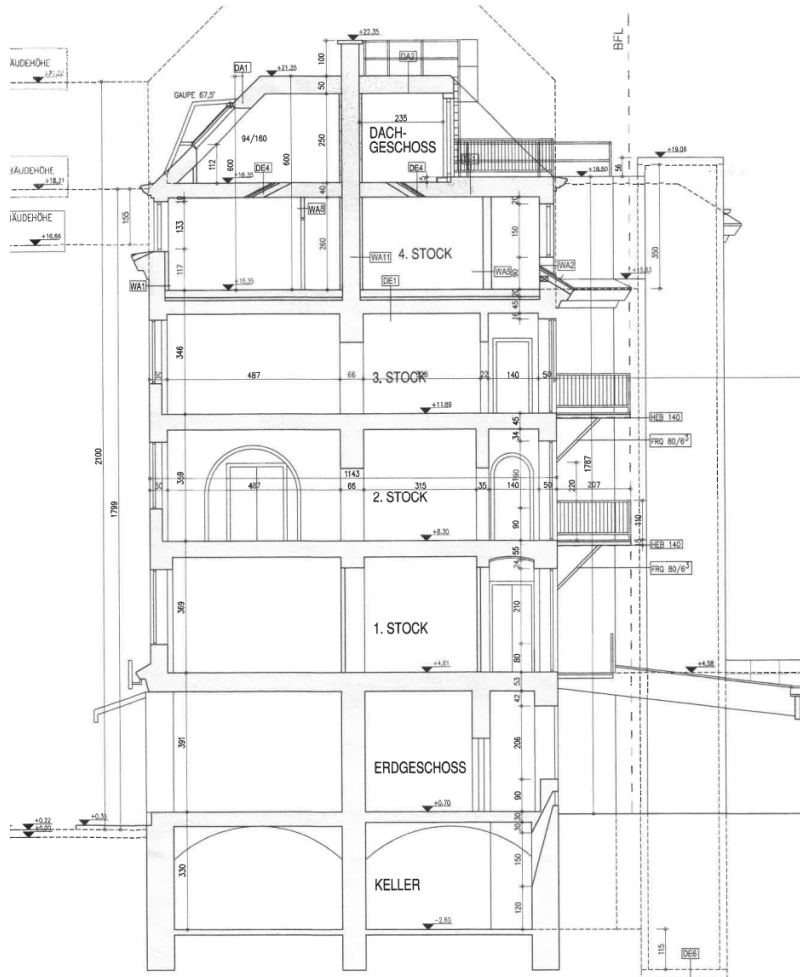
Kellergeschoß,
Erdgeschoß (Werkstatt / Lager),
4 Stockwerke (Wohnungen).

Beschrieben wird gemäß der erfolgten Befundaufnahme und Lage der Geschäftslokale in allen Gebäudeteilen (Erdgeschoß).

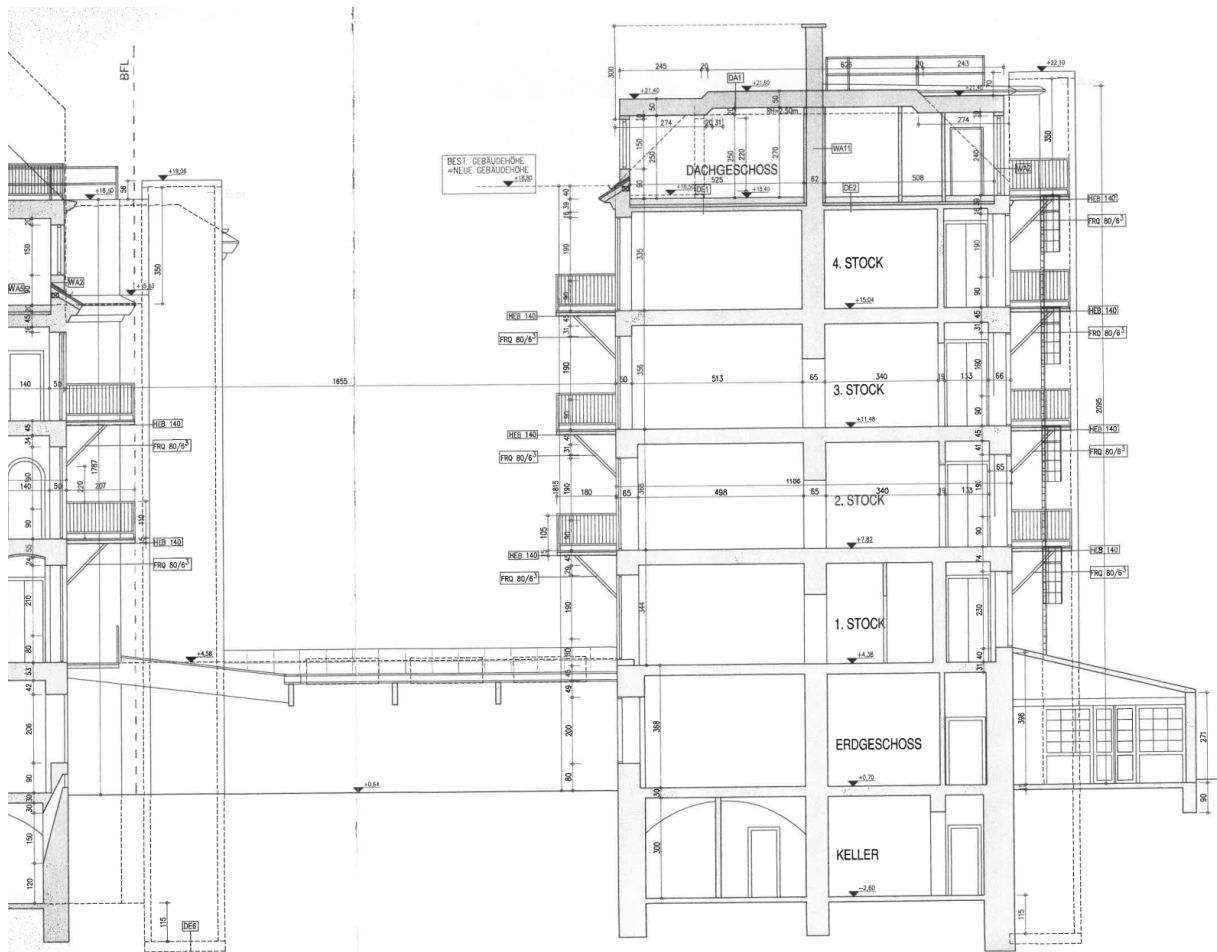
Straßenrakt:

Zeittypische Erbauung für die Gründerzeit.

Schnitt Straßenrakt:



Schnitt Hoftrakt:

Konstruktion und Bauweise der Stiege 1:

Nach Stand der Technik der Gründerzeit.

Streifenfundierung, Vollziegelmauerwerk, Gewölbedecken über dem unteren Gebäudebereich, Holzbalkendecken, Beschüttungen, Stukkaturen über den Hauptgeschoßen, schadhafte Deckenteile 1961 ausgetauscht.

Dachstuhl als Zimmermannsarbeit, durch Ausbau modernisiert, Giebelaufbauten, harte Deckung, Verblechungen.

Fassaden Erdgeschoßportal glatt, Fensterportale und Eingangstüre, Ausgleichsstufen.

Zufahrtstor Metall, Glasfüllungen.

Fassaden glatt, Hauptgesimse.

Aufbau Dachgeschoß.

Fenster 2-flügelig mit Oberlichte, großteils erneuert.

Im Hoftrakt Balkonanbauten, Liftanbau.

Allgemeines Stiegenhaus:

Plattenbelag, Wandflächen glatt.

Torsprechanlage, Toröffner.

Stiege Stein, gewandelt, Eisengeländer.

Bau- und Erhaltungszustand:

Anlässlich der thermischen Sanierung und Umbauten in gut durchschnittlichem Zustand, tw. aufsteigende Wandfeuchtigkeit im bodennahen Bereich.

Der Keller ist be- und entlüftet, jedoch tw. ausgebrochenes Mauerwerk.

Leichte Abnützungen der Oberflächen im frequentierten Bereich.

Die Begehung der Dächer konnte nicht erfolgen.

Es wird vorausgesetzt, dass keine Großreparaturen anstehen (siehe Vorausschau 2023).

Außenanlagen:

Befestigter Hofbereich (überdacht), Innenhof (Stiege 2) befestigt, keine Grünflächen auf der Liegenschaft.

2.3. Die Eigentumseinheiten

Die Bewertung erfolgt gemeinsam, da die WE-Einheiten räumlich verbunden sind und der Mietvertrag die Flächen aller 3 WE-Einheiten umfasst.

2.3.1. Geschäftslokal 1

Die bewertungsgegenständliche Einheit B- lfd. Nr. 69 umfasst:

Nutzfläche aus Nutzwertgutachten	
Geschäftslokal 1	m ²
EG Geschäftslokal (Stiege 1)	140,36
Zubehör	
KAbt 1 (ohne Flächenangabe, 1 NW)	
Anteil	183 / 1843

Nutzfläche lt. Ausführungsplan	ca. m ²
Geschäftslokal	71,76
Lager	28,29
Lager	26,24
Gang	11,77
WC	1,15
WC	1,15
	140,36

Nutzfläche lt. NW-GA	ca. m ²
Geschäftslokal	71,76
Lager	28,29
Lager	26,24
Gang	11,77
WC	1,15
WC	1,15
	140,36

Lage im Straßentrakt (Stiege 1),

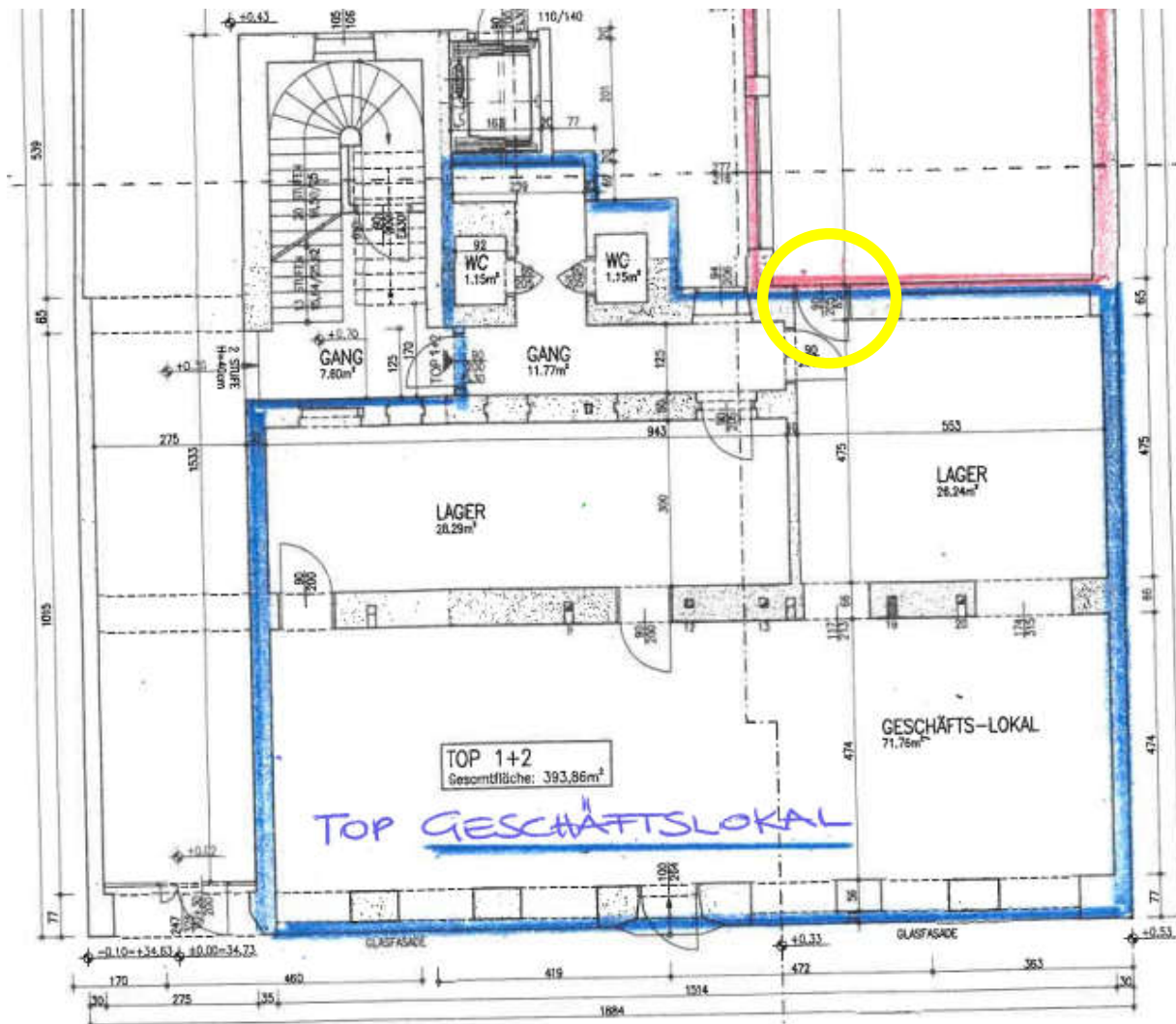
Zugang aus der Straße und aus dem Stiegenhaus.

Verbindungsstüre zur WE-Einheit Werkstatt (Zwischentrakt).

Belichtung hauptsächlich straßenseitig.

Anmerkung: Das Kellerabteil konnte bei der Befundaufnahme nicht verifiziert werden.

Grundriss:



2.3.2. Werkstatt / Lager

Die bewertungsgegenständliche Einheit B- lfd. Nr. 70 umfasst:

Nutzfläche aus Nutzwertgutachten	
Werkstatt/Lager	m ²
EG Werkstatt/Lager (Stiege 2)	155,14
Zubehör	
Gang-WC	1,08
Gang-WC	1,08
KAkt 2 (ohne Flächenangabe, 1 NW)	
Anteil	65 / 1843

Nutzfläche lt. Ausführungsplan	ca. m ²
Lager	8,40
Lager	22,43
Werkstatt	34,22
Lager	63,69
Lager	8,05
	136,79
Gang-WC	1,08
Gang-WC	1,08

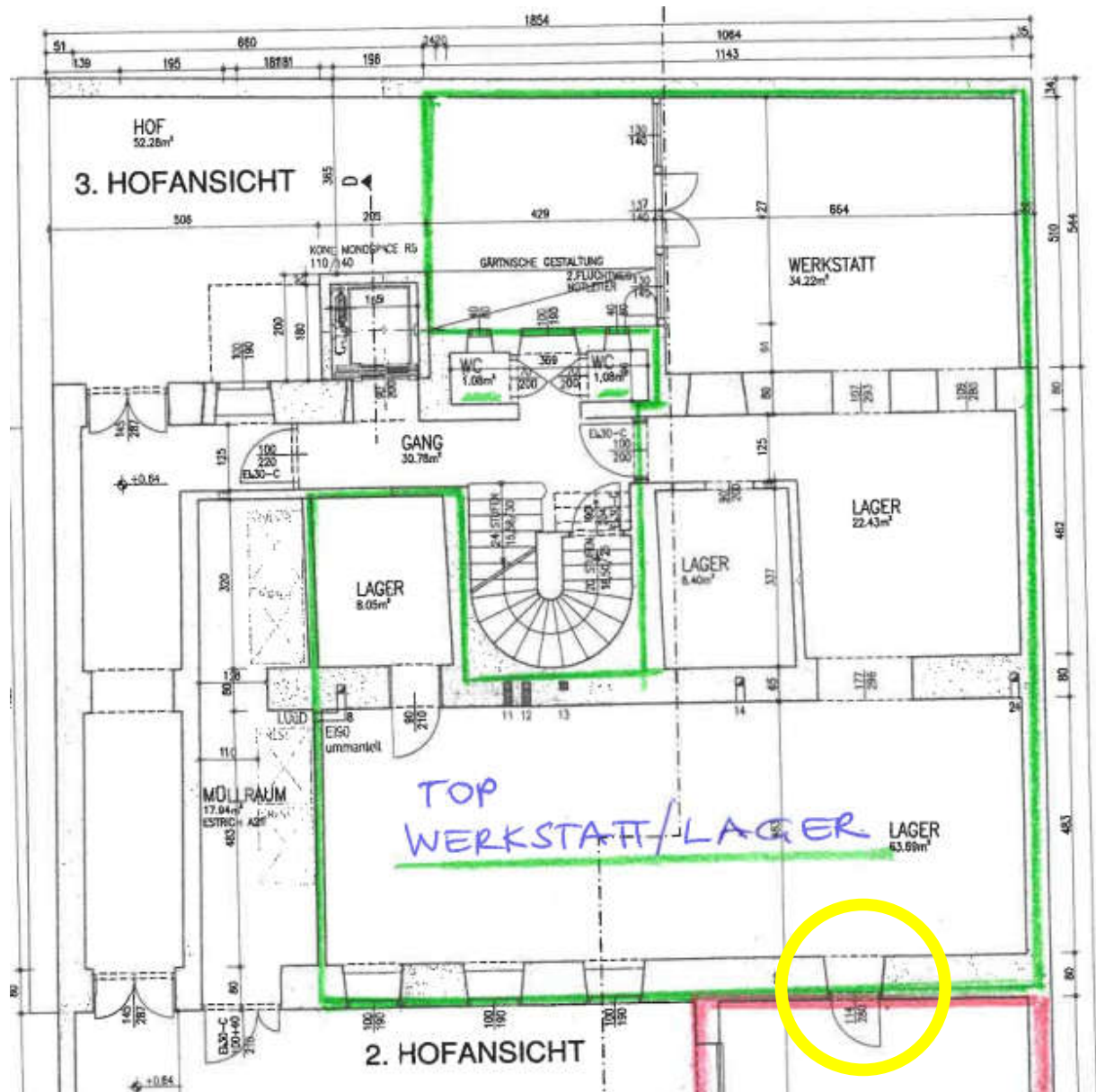
Nutzfläche lt. NW-GA	ca. m ²
Lager	8,40
Lager	22,43
Werkstatt	52,57
Lager	63,69
Lager	8,05
	155,14
Gang-WC	1,08
Gang-WC	1,08

Lage im Erdgeschoß des Hoftraktes (Stiege 2),
 Zugang über Stiegenhaus,
 Verbindungstüre zur WE-Einheit Werkstatt (Zwischentrakt).
 Belichtung gegen überdachten Innenhof (3 Fensterfronten).

Anmerkung: In Natur wurde die Werkstatt größer ausgeführt als im Ausführungsplan und Auswechslungsplan dargestellt (grüne Umrandung etwa der Natur entsprechend). Die Fläche des Nutzwertgutachtens entspricht etwa der Fläche in Natur.

Das Kellerabteil konnte bei der Befundaufnahme nicht verifiziert werden.

Grundriss:



2.3.3. Werkstatt

Die bewertungsgegenständliche Einheit B- lfd. Nr. 71 umfasst:

Nutzfläche aus Nutzwertgutachten	
Werkstatt	m ²
EG Werkstatt (Zwischentrakt)	95,76
Zubehör	
KAbt (ohne Flächenangabe, 1 NW)	
Anteil	39 / 1843

Nutzfläche lt. Ausführungsplan	ca. m ²
Lager	95,76

Nutzfläche lt. NW-GA	ca. m ²
Werkstatt	95,76

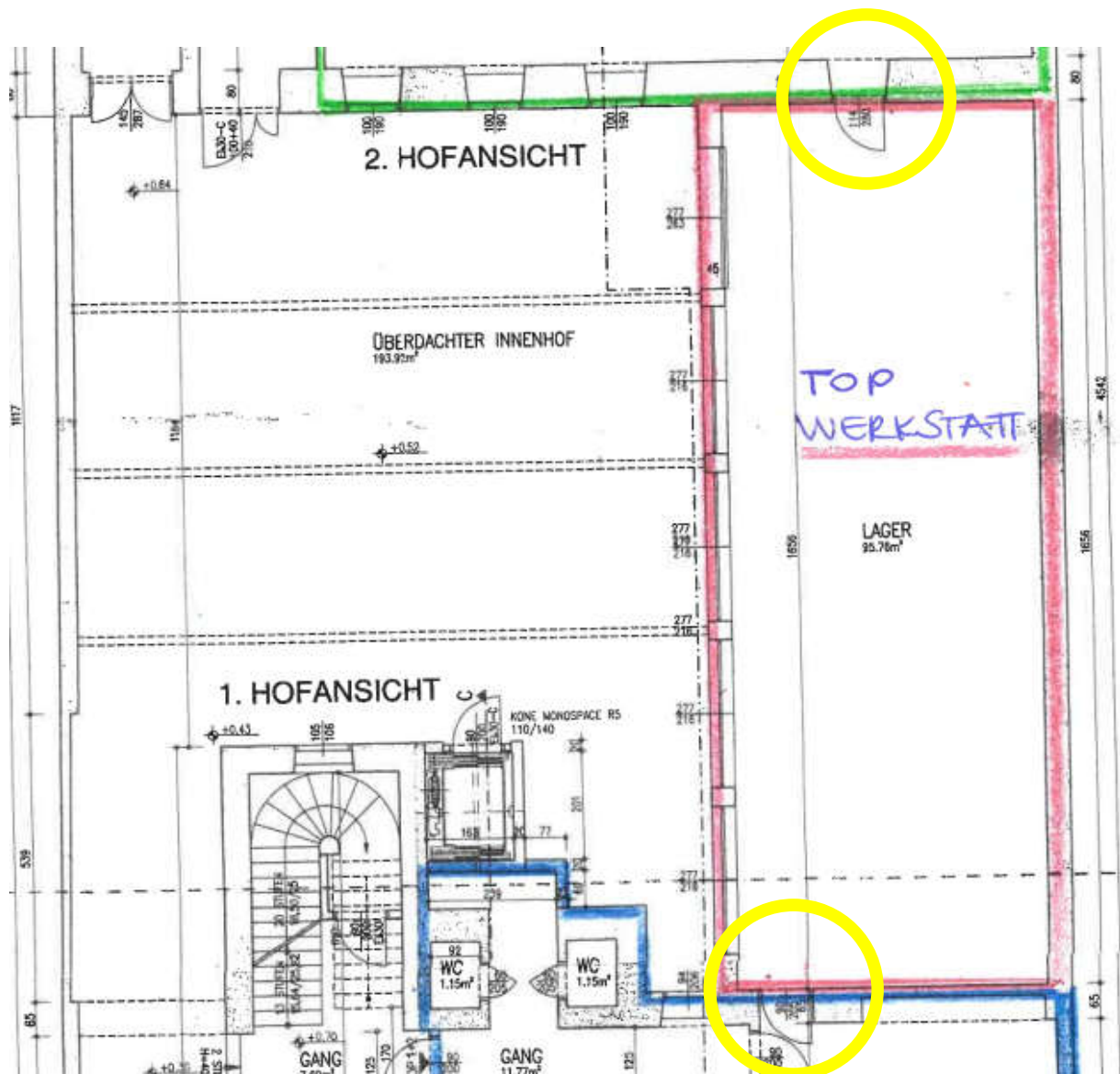
Lage im Zwischentrakt,

Verbindungsstüren zu WE-Einheiten Geschäftslokal 1 (Stiege 1) und Werkstatt/Lager (Stiege 2).

Belichtung gegen überdachten Innenhof (3 Fensterfronten).

Anmerkung: Das Kellerabteil konnte bei der Befundaufnahme nicht verifiziert werden.

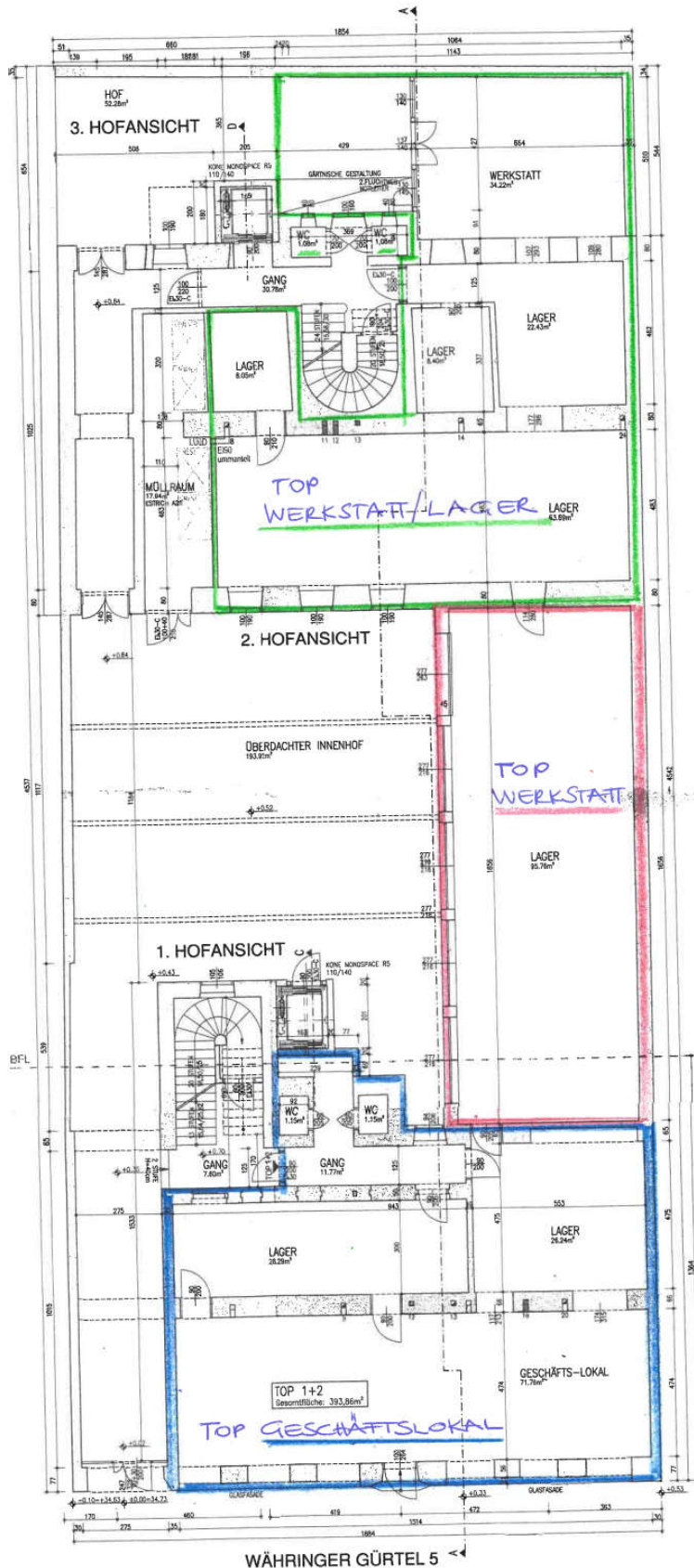
Grundriss:



In Natur sind die 3 Einheiten miteinander verbunden und werden somit gemeinsam bewertet.

Zur Grundrissdarstellung und Beschreibung:

Grundriss Erdgeschoß:



Unterschiedliche Raumhöhen der einzelnen Bauteile, bedingt durch Bauart und eingebaute abgehängte Decken (Heizung und Beleuchtung).

Ausstattung:

Installationen:

Heizung und Lüftung über Klima-Einzelsplitgeräte, welche auf dem Vordach (straßenseitig) montiert sind.

Video-Überwachungsanlage, Alarmanlage.

Elektrik ausgelegt für den gegenwärtigen Betrieb.

Sanitäreinrichtung (Mieterinvestition).

Innenbeschreibung:

Eingangsbereich:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen in individueller Gestaltung.

Büroräumlichkeiten:

Teppichboden, Wandflächen glatt, Anstrich. Decke abgehängt, Einbauspots bzw. Beleuchtung.

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter, tw. Sicherheitsbeschlag.

Teeküche:

Fliesenbelag, Wandflächen glatt, Anstrich, Decke abgehängt, Klimatisierung und Beheizung.

Besprechungszimmer:

Teppichbelag, Glasbausteinfenster gegen Lichthof, Vollglas-Schiebetüre.

Zwischenflur:

Fliesenbelag.

Serverraum:

Adäquate Ausstattung.

Sanitärbereiche:

Fliesenbelag, Wandverfliesungen in Teilbereichen.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Radiator (elektrisch), elektrische Ablüftung.

Werkstatt:

Betonboden beschichtet, Decke abgehängt, frei geführte Leitungen, Beheizung und Kühlung über Klimaanlage.

Brandschutztüre.

Metalltor als Hebetor.

Werkstatt / Lager:

Gangflächen Fliesenbelag, Wandflächen glatt, Decke abgehängt, Spots.

Lagerbereiche:

Fliesenbelag, Wandflächen glatt, Zwischentüren mit Stahlzargen, glatte Türblätter, Leichtmetallbeschläge.

Besprechungsraum:

Fliesenbelag bzw. tw. Teppich, Mineralfaserdecken abgehängt, Einbauspots.

2. Teeküche:

Glasschiebetüre, adäquate Ausstattung.

Hinterster Lagerraum:

Fliesenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Decke tw. abgehängt, Beleuchtung, Fluchtwegbeschilderung.

Anmerkung:

Hinterstes Lager nicht beheizt.

Sanitärbereiche:

Wie vor beschrieben.

Hinterster Hof, welcher in die Allgemeinfläche gehört, wird durch die Firma als Freilager genützt.

Kellerabteile:

Betonboden, abgeschlagener Wandverputz, Metalllamellentrennwände als Kellerabteile, Metalllamellentüren.

Bau- und Erhaltungszustand der WE-Einheiten:

Augenscheinlich keine starken Abnützungen bzw. Schäden.

Durch den Mieter instandgehalten und pfleglich behandelt.

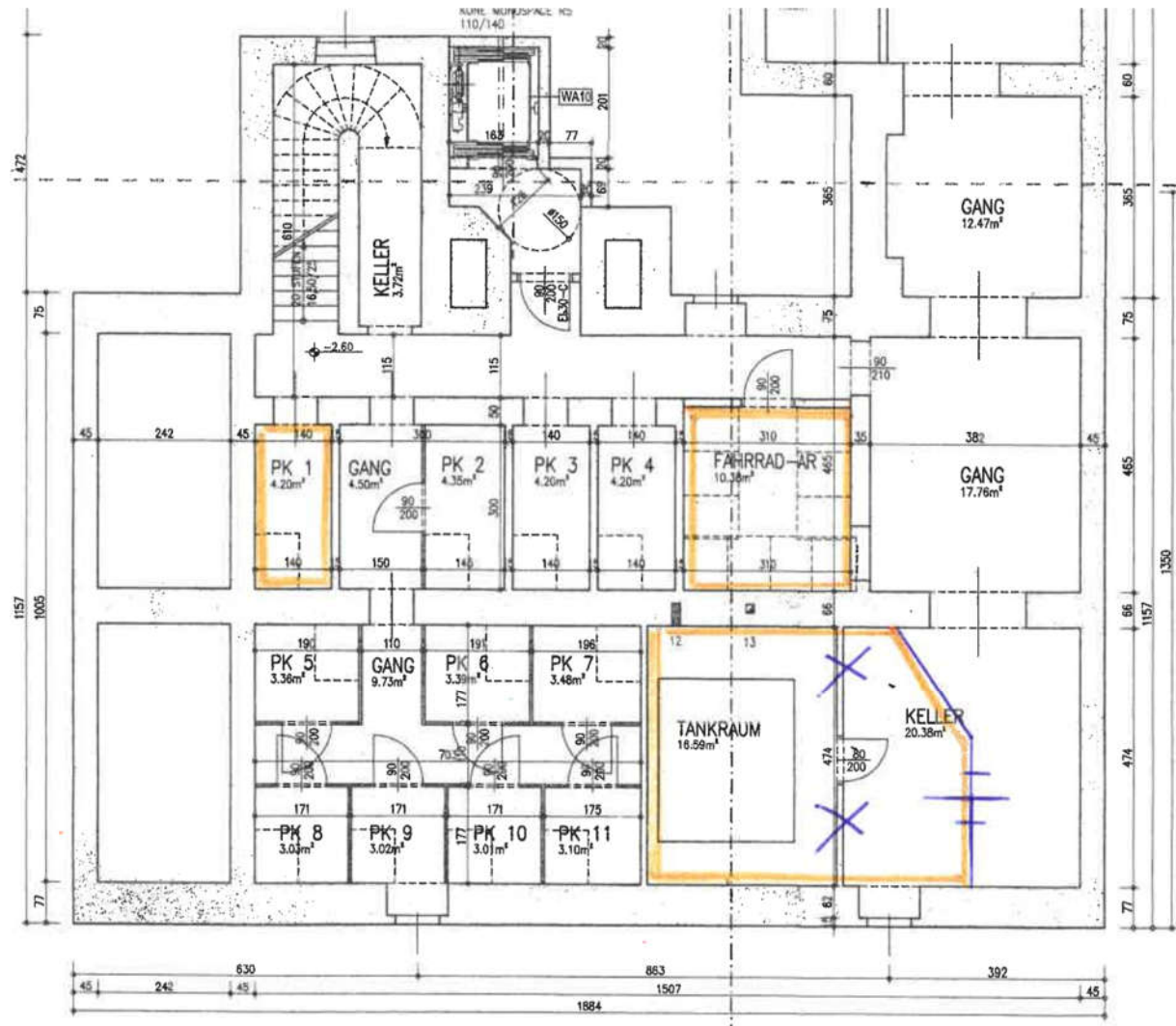
Die Installationen werden als funktionsfähig angegeben.

2.4. Zubehörobjekte

Die grundbücherlich zugeordneten Kellerabteile (tw. auch ohne Nummerierung) konnten in Natur nicht verifiziert werden.

Bei der Befundaufnahme wurden Kellerabteile im Straßentrakt gezeigt, welche durch den Mieter „in Benützung“ sind. Ein benütztes Kellerabteil ist in Natur größer ausgeführt als im Plan dargestellt (Plan mit Einzeichnung siehe Folgeseite).

Planausschnitt mit Einzeichnung der benützten Kellerabteile:



Anmerkung: Die Trennwand (bei Tankraum) wurde durch die SV nach Augenschein bei Befundaufnahme eingezeichnet. Keine Gewähr für exakte Lage der Trennwand.

2.5. Zubehör

Es konnte kein Zubehör, welches den WE-Einheiten zuzuordnen ist, bei der Befundaufnahme festgestellt werden.

Küchenzeilen und sonstige Einbauten sind mieterseitig erfolgt und nicht im Verkehrswert enthalten.

2.6. Bestandsrechte

Durch den Mieter wurde ein Mietvertrag vorgelegt, welcher zwischen der Animo Mietinvest GmbH als Wohnungseigentümer und der als Mieter abgeschlossen wurde.

Mietgegenstand top 1-2 der Liegenschaft, EZ 518 der KG 01514 Währing, 1180 Wien, Währinger Gürtel 5.

Mietgegenstand ist das Objekt Top 1-2 mit einem Ausmaß von 393,86 m². Vermietet wird nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge, Stiegen, Hof sowie die Außenflächen des Hauses, usw. sind nicht mitvermietet.

Der Mietgegenstand darf zu Büro- und Lagerzwecken eines Klimatechnik-, Installations-, Elektro- und Bauunternehmens verwendet werden.

Mietbeginn: 01.09.2015, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats kann der Mieter schriftlich aufkündigen.

Der Mietzins beträgt: HMZ € 2.500,-- zuzüglich BK und USt.

Der monatliche Mietzins gesamt beträgt € 3.655,66.

Wertsicherung nach VPI 2010, Ausgangsbasis ist der Monat des Mietbeginns, Schwankungsbreite 3 %.

Kaution € 12.000,--.

Gemäß Auskunft des Mieters ist der Anmietungszustand als Rohbau mit Fotos dokumentiert (siehe Anhang).

2.7. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH gibt die aktuelle monatliche Vorschreibung bekannt:

Dauerrechnung Nr. 2023/1

Im Namen der(s) Liegenschaftseigentümer(s)

WEG Währinger Gürtel 5, p.A. J.u.E. Wild Immobilienreuhänder GmbH, Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns-Gmünd

UID: ATU66172027

Ihre Daten:

Kundennummer:	11804/71535	Objekt:	Währinger Gürtel 5
Debitorennummer:	2000011		1180 Wien
Vertragsnehmer:	GOI Immobilienprojekt GmbH		
	Währinger Gürtel 5		
	1180 Wien		
Zahlungsart:	Barzahler	Top	1
Ihre Bankverbindung:		Objektbank:	10018992379
			12000
			BANK AUSTRIA AG
			AT031200010018992379

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 1/2023 Rechnung Nr. 2023/1 für Ihre Einheit in Währinger Gürtel 5, 1180 Wien, Top 1.

Position	Netto	USt %	USt-Betrag	Brutto
Rücklage	248,11	0	0,00	248,11
Betriebskosten	756,52	20	151,30	907,82
Gesamt	1.004,63		151,30	1.155,93

Der Rücklagenstand für die gesamte Liegenschaft beträgt zum Juni 2023 rd. € 62.000,-- (minus).

Aus der Rücklage wird ein noch von der Vorverwaltung aufgenommenes Darlehen zurückbezahlt, der offene Darlehensstand ist zum Juni 2023 € 15.172,58.

Mieteinnahmen der Sendestation A1 Telekom von derzeit netto € 200,17 pro Monat wird der Rücklage gutgeschrieben.

Sonstige Angaben:

Derzeit besteht bei den Vorschreibungsbeträgen für Top 1 ein Rückstand von rd. € 15.000,--.

Anmerkung: Top 1 sind die 3 hier gegenständlichen WE-Objekte gemeinsam.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung sowie die Vorausschau 2023 sind der Beilage zu entnehmen.

2.8. Grundbuch

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

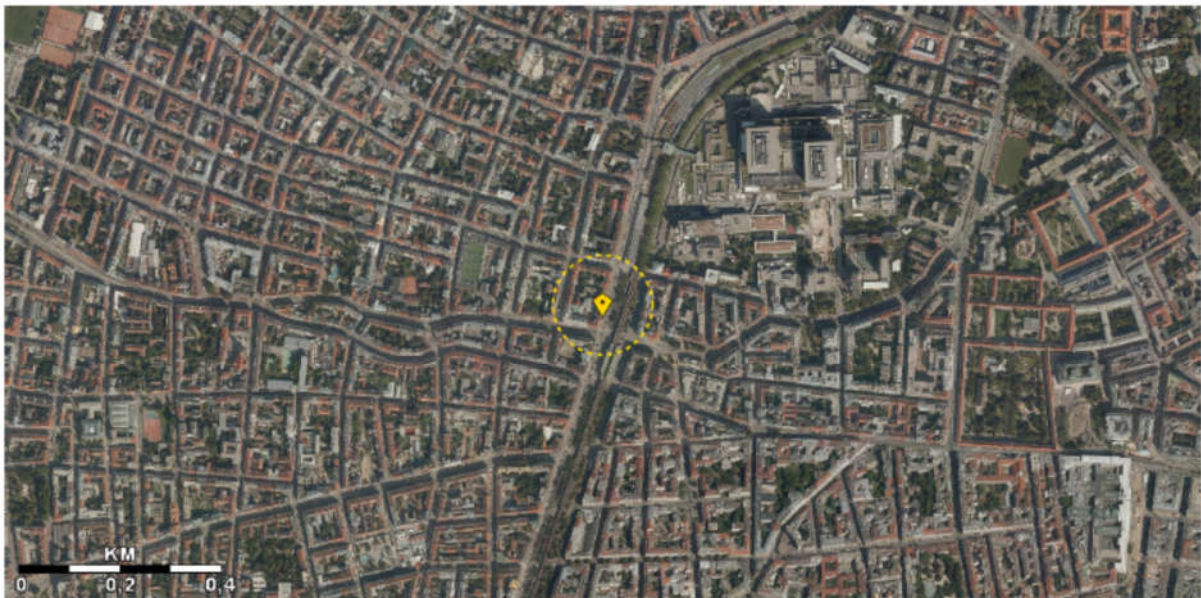
C-LNR. 16a: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwändungen gemäß § 32 WEG 2002 ist bei der Bewertung berücksichtigt.

Pfandrechte sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2.9. HORA-Pass

Adresse: Währinger Gürtel 5 Stiege 1, 1180 Wien
 Seehöhe: 192 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,21782° N | 16,34172° O

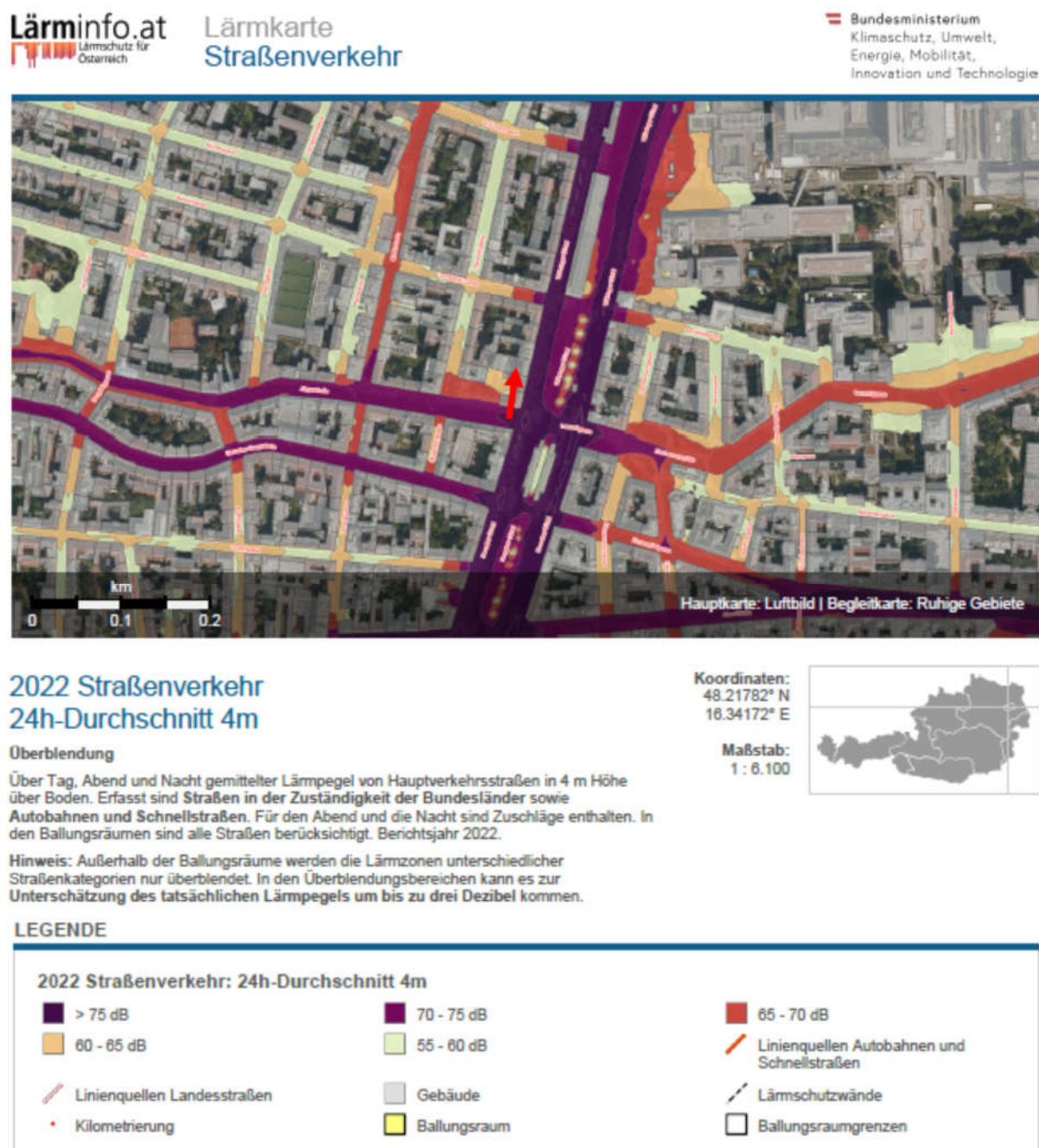
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

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

2.10. Lärminfokarte



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

2.11. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die bewertungsgegenständlichen Einheiten bzw. die allgemeinen Gebäudeinstallationen liegt nicht vor.

2.12. Energieausweis

Stiege 1:

Energieausweis für Wohngebäude			
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019	
BEZEICHNUNG	Währinger Gürtel Wien Stiege 1	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Währinger Gürtel 5/Stiege 1	Katastralgemeinde	Währing
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nr.	1514
Grundstücksnr.		Seehöhe	200 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten 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 Wärmebereitstellung, 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_{GEE}: 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_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte 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 Vorfassung 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 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 115,5 m ²	Heiztage	288 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	892,4 m ²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3 602,9 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 336,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	2,70 m	mittlerer U-Wert	0,98 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	62,57	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 98,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 98,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 183,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,78

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 123 786 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 111,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 123 786 kWh/a	HWB _{SK} = 111,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 11 400 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 197 079 kWh/a	HEB _{SK} = 176,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,03
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,40
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,46
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 25 406 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 222 485 kWh/a	EEB _{SK} = 199,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 258 603 kWh/a	PEB _{SK} = 231,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 242 640 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 217,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 15 963 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 14,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 54 430 kg/a	CO _{2eq,SK} = 48,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,81
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 18.05.2021
Gültigkeitsdatum 17.05.2031
Geschäftszahl 2021/388

ErstellerIn
Unterschrift

IBS
Rieslinggasse 22, 2353 Guntramsdorf
Ingenieurbüro
Dr. Franz Schügerl
2353 Guntramsdorf,
Rieslinggasse 32
1143 (0)650/5249710
fschuenger@kabs.at

IBS
Energieberatung, Energieausweise, Prototypenbau

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.

Stiege 2:

Energieausweis für Wohngebäude			
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019	
BEZEICHNUNG	Währinger Gürtel Wien Stiege 2	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Währinger Gürtel 5 Stiege 2	Katastralgemeinde	Währing
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nr.	1514
Grundstücksnr.		Seehöhe	200 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten 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 Wärmebereitstellung, 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_{GEE}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte 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 Vorfassung 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 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	955,5 m²	Heiztage	328 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	764,4 m²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	3 295,9 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 613,3 m²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AVV)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,04 m	mittlerer U-Wert	1,12 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	83,36	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 164,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 164,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 267,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,42

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 176 045 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 184,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 176 045 kWh/a	HWB _{SK} = 184,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 9 765 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 259 649 kWh/a	HEB _{SK} = 271,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,93
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,37
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 21 762 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 281 412 kWh/a	EEB _{SK} = 294,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 321 643 kWh/a	PEB _{SK} = 336,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 307 728 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 322,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 13 915 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 14,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 69 052 kg/a	CO _{2eq,SK} = 72,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,49
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 18.05.2021
Gültigkeitsdatum 17.05.2031
Geschäftszahl 2021/388

ErstellerIn
Unterschrift

IBS
Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf
Ingenieurbüro
Dr. Franz Schügerl
2353 Guntramsdorf,
Rieslinggasse 32
3843 (0)650/5249710
fschuegerl@kabs.at

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.

Anmerkung: Für den Zwischentrakt ist keine Energieausweis vorhanden.

2.13. Einheitswertbescheid

Zum 01.01.2022 beträgt der Einheitswert:

65/1843 Anteile	€ 6.154,37
183/1843 Anteile	€ 17.326,91
39/1843 Anteile	€ 3.692,62

2.14. Verdachtsflächenkataster

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters ergibt eine negative Auskunft:

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 18., Währing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Währing (1514)
Grundstück	412/2

Information:

Das Grundstück 412/2 in Währing (1514) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.15. Sonstiges

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

2.16. Umsatzsteuer

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

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

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

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

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (für die Bodenwertermittlung und die laufenden Instandhaltungen für das Ertragswertverfahren und zur Plausibilität ermittelt)

Ertragswertverfahren

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

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Einheit. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Flächen unter Terrain (z.B. Kellerabteile) verbleiben aufgrund der Herstellungskosten zum möglichen Verkaufswert ohne Bodenwert.

Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

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

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

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

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.
Marktanpassungsabschlag als Wagniskomponente für die Unstimmigkeit zwischen Natur, Planausführung und Grundbuch und aktuelle Marktsituation.

Ertragswert:

Es wird der Mietzins auf den Bewertungszeitpunkt lt. Mietvertrag indexiert, auf Nachhaltigkeit und Marktüblichkeit untersucht und der Bewertung zugrunde gelegt.

Reduzierung des jährlichen Ertrages um die Bewirtschaftungskosten:

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

Der mögliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert.

Für den Zinssatz gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen). Die aktuelle Marktsituation sowie die Wagniskomponente für die Unstimmigkeit zwischen Natur, Planausführung und Grundbuch ist im Liegenschaftszins berücksichtigt.

Der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, entspricht einer nachschüssigen Rente.

Hinzurechnung des errechneten Bodenwertes.

Der Ertragswert ist somit die jeweils diskontierte Summe aller erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer samt Bodenwert.

Schätzwert:

Der gerundete Ertragswert als primäre Ermittlungsmethode.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	140,36 m ²	EG Geschäftslokal (Stiege 1)	
	á	1.500 €	210.540 €
ca.	155,14 m ²	EG Werkstatt/Lager (Stiege 2)	
	á	750 €	116.355 €
ca.	2,16 m ²	Gang-WCs	
	á	750 €	1.620 €
ca.	95,76 m ²	EG Werkstatt (Zwischentrakt)	
	á	750 €	<u>71.820 €</u>

gebundener Bodenwert

400.335 €

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca.	140,36 m ²	EG Geschäftslokal (Stiege 1)	
	á	1.800 €	252.648 €
ca.	155,14 m ²	EG Werkstatt/Lager (Stiege 2)	
	á	1.800 €	279.252 €
ca.	2,16 m ²	Gang-WCs	
	á	1.800 €	3.888 €
ca.	95,76 m ²	EG Werkstatt (Zwischentrakt)	
	á	1.500 €	<u>143.640 €</u>
			<u>679.428 €</u>
		-75,0% techn. Wertminderung	
v	40%	Substanzanteil	-203.828 €
		-50,0% techn. Wertminderung	
v	17%	Technik/Installationen	-57.751 €
		-50,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v	43%	Ausstattungsanteil	<u>-146.077 €</u>
entspr.	-60%	Ø Wertminderung	
v	100%	Bauwerk gesamt	<u>-407.657 €</u>
		Gebäude-Zeitwert	<u>271.771 €</u>

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinamen Flächen (z.B. Lift,
Gemeinschaftsräume und Kellerabteile) Zeitwert

183	./	1843	Anteile lt. GB	
	v.	200.000 €		<u>19.859 €</u>

Bauwert -Zeitwert

291.630 €

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	400.335 €
Bauwert	291.630 €
rechnerischer Sachwert	<u>691.965 €</u>

-10% Wagnisabschlag für Unstimmigkeit zwischen Natur, Planausführung und Grundbuch	<u>-69.197 €</u>
--	------------------

Sachwert (marktangepasst)**622.769 €**3.2 **Ertragswert**

HMZ lt. Mietvertrag	2.500,00 € p.m.
111,0 VPI 2010, 09/2015	
145,4 VPI 2010, 09/2023	
indexiert auf Bewertungszeitpunkt	3.274,77 € p.m.

Rückrechnung zur Plausibilisierung

ca. #BEZUG! m² gesamte EG Fläche
a #BEZUG! /m² ()

	<u>12 x</u>
jährlicher Rohertrag	39.297 € p.a.
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	
-5,0% für Wagnis und sonstige Eigentümeraufwändungen	-1.965 €
-0,75% der Herstellkosten für die lfd. jährl. Instandhaltung	-5.096 €
abzügl. Bodenwertverzinsung	<u>-20.017 €</u>
möglicher jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	12.220 € p.a.
Kapitalisierung:	
5,00% Liegenschaftszinssatz	
50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer	
Vervielfältiger	<u>18,26 x</u>
	223.087 €
Hinzurechnung Bodenwert	<u>400.335 €</u>

Ertragswert**623.422 €**3.3 **Schätzwert**

der gerundete Ertragswert	623.000 €
---------------------------	------------------

4. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert (ohne Zubehör) der beauftragten Einheiten in 1180 Wien, Währinger Gürtel 5, B-LNR. 69, 70 und 71 der EZ 518 der KG 01514 Währing, 183/1843 Anteile, Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1, Kellerabteil 1, 65/1843 Anteile, Wohnungseigentum an Werkstatt / Lager, 2 Gang-WC, Kellerabteil 2, 39/1843 Anteile, Wohnungseigentum an Werkstatt, Kellerabteil, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in vermietetem, aber geldlastenfreiem Zustand zum Juli 2023 geschätzt (aufgrund der baulichen Verbindung der 3 Wohnungseigentumsobjekte gemeinsam):

rd. € 623.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Genehmigungen
- / Mietvertrag
- / Protokoll der Eigentümerversammlung
- / Vorausschau 2023
- / Fotos der Befundaufnahme
- / Fotos der Mieterin, Zustand zum Anmietungszeitpunkt