

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 848/25m

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 20.05.2025, 13 E 848/25m wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH WIEN-AG
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

vertreten durch: Baier Rechtsanwälte KG
Prinz-Eugen-Straße 70/1/Top 9
1040 Wien

Verpflichtete Partei: Blerim ARIFI
geb. 02.05.1983, nicht protok. Stukateur
sowie Unternehmersgesellschaft
Brestelgasse 12/13
1160 Wien

Wegen: € 70.000,00 samt Anhang (Exekutionsantrag)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 5**)
an der Liegenschaft **EZ 1211, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den
Grundstücksnummern 1132/1, 1132/2, mit der Adresse 1160 Wien,
Friedmannngasse 56-85



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.05.2025 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 5**)
an der Liegenschaft **EZ 1211, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den
Grundstücksnummern 1132/1, 1132/2, mit der Adresse 1160 Wien,
Friedmanngasse 56-85

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 25.06.2025 (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 am 25.06.2025 von 14:30 Uhr bis 15:00 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Ibi Costa, Bekannter von Herrn Blerim Arifi (Verpflichteter)
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 20.06.2025

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Bescheid „Spruch“ vom 22.12.1964

1.5.6. Bescheid „Baubewilligung“ vom 30.6.1955

1.5.7. Bescheid „Benutzungsbewilligung“ vom 09.03.1966

1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Ludwig Halls Immobilienverwaltung

1.5.9. Vorausschau 2025 – Ludwig Halls Immobilienverwaltung

- 1.5.10. Jahresabrechnung 2024– Ludwig Halls Immobilienverwaltung
- 1.5.11. Energieausweis vom 02.05.2019
- 1.5.12. Fotos

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Hausverwaltung– Ludwig Halls Immobilienverwaltung

Monatliche Vorschreibung:

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilienverwaltung Ludwig Halls beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibungen betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile gesamt: € 343,70

Rücklage:

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilienverwaltung Ludwig Halls vom 01.07.2025 beträgt der Stand der Rücklage ca. € 74.000,00.

Außerbücherliche Darlehen:

Der Immobilienverwaltung Ludwig Halls sind Ihnen keine außerbücherlichen Darlehen bekannt.

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung, laut Auskunft von Herrn Ibi Costa, Bekannter von Herrn Blerim Arifi (Verpflichteter), nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Hinzuweisen ist, dass diesbezüglich seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

Energieausweis für Wohngebäude

Seite 1 von 22

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	1160 Wien, Friedmannngasse 56-58		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Friedmannngasse 56-58	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	01405
Grundstücksnr.	1132/2	Seehöhe	206 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	fGEE
A ++				
A +				
A				
B				
C	C			
D				
E		E	E	E
F				
G				

HWB: 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.

WWB: 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.

HHB: 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 allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

Seite 2 von 22



ÖB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.709,91 m²	charakteristische Länge	2,97 m	mittlerer U-Wert	0,960 W/m²K
Bezugsfläche	1.367,92 m²	Klimaregion	N	LEK _r -Wert	57,94
Brutto-Volumen	4.972,94 m³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.672,06 m²	Heizgradtage	3497 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,SK}	76,31 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{SK}	76,31 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{SK}	235,70 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,602
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	137.508 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	80,42 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	132.816 kWh/a	HWB _{SK}	77,67 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	21.844 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	384.106 kWh/a	HEB _{SK}	224,64 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H}	2,48
Haushaltsstrombedarf	28.085 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m²a
Endenergiebedarf	412.193 kWh/a	EEB _{SK}	241,06 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	503.855 kWh/a	PEB _{SK}	294,67 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	486.642 kWh/a	PEB _{non-SK}	284,60 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	17.213 kWh/a	PEB _{em-SK}	10,07 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	98.445 kg/a	CO ₂ _{SK}	57,57 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,569
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	Erstellerin	Möth Baumanagement GmbH
Ausstellungsdatum	02.05.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.05.2029		

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 der hier angegebenen abweichen.



Abk.: Ludwig Hallas, Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H., Museumstraße 5, 1070 Wien

Ihre Email: blik.a.bau@gmail.com; office@blm-bau.at

Herrn
Blerim Arifi
Friedmanngasse 56-58/5
1160 Wien

Sachbearbeitung
Maja Muminovic
+43 (1) 52138 49
m.muminovic@hallas.at
Wien, 01.07.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 1072, 1160 Wien, Friedmanngasse 56-58 / 05
Rechnungsaussteller: WEG Friedmanngasse 56-58, 1160 Wien
Zahlungsreferenz: 000000262299 **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 26229 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU58961038
Rechnungsnummer: 1072/00004

Sehr geehrter Herr Arifi!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	185,09	10,00 %	18,51	203,60
Aufzugskosten	9,09	10,00 %	0,91	10,00
Instandhaltung	130,10	0,00 %	0,00	130,10
Gesamtsumme	€ 324,28		€ 19,42	€ 343,70

Unsere Bankverbindung:

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
BIC: GIBAATWW
IBAN: AT88 2011 1844 4758 1272
EG-1160 FRIEDMANNGASSE 56-58
SEPA Creditor-ID: AT38ZZZ00000019040 Zahlart: Überweisung



Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Ludwig Hallas,
Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H.



Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at
FN 52132p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0038153

Vorausschau 2025 – Ludwig Halls Immobilienverwaltung



Wien, 04.11.2024

VORAUSSCHAU 2025

Objekt-Nr.: 1072

Wohnhausanlage: 1160 Wien, Friedmannngasse 56-58

VORAUSSCHAU / JAHR	2024	2025
30 INSTANDHALTUNG	30.000,00	30.000,00
40 BETRIEBSKOSTEN	42.600,00	42.600,00
50 AUFZUG	4.200,00	4.200,00
82 MIETE DIVERSES	5.613,00	5.613,00

Alle angeführten Werte stellen die jährlichen Beträge für das Gesamtobjekt dar.

Die auf Ihr Bestandsobjekt entfallenden Kostenanteile sind aus der Monatsvorschreibung zu entnehmen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die obige Vorausschau wird Ihnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 zur Kenntnis gebracht.
Die Vorausschau für 2025 wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Kostenentwicklung und der zu erwartenden Veränderung erstellt; siehe nachstehende Erläuterungen.
Im Besonderen wird auf die in den kommenden Jahren notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hingewiesen.
Für weitere Informationen steht Ihnen gerne Ihre Hausverwalterin, Frau Muminovic / DW 49 zur Verfügung.

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at

FN 92132p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0036153

BEGRÜNDUNGEN ZUR VORAUSSCHAU 2025

30. INSTANDHALTUNG

Gemäß § 31 WEG 2002 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden, wobei auf die voraussichtliche Entwicklung dieser Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist. Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden, gesonderten Konto angelegt.
Die Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 54.000,00.

Gemäß § 20 (2) WEG 2002 geben wir Ihnen die, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden, in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- oder in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten bekannt:

Fassadeninstandsetzung

Die Sanierung der Fassaden (straßen- und hofseitig) ohne Anbringung einer Wärmedämmung (Abklopfen, Putzinstandsetzung, Streichen inkl. Gerüst) beläuft sich auf ca. € 100.000,00 netto (Stand 2023). Die weitere Vorgehensweise sowie Abstimmung und Finanzierung werden bei der nächsten Eigentümerversammlung besprochen.

40. BETRIEBSKOSTEN

Die Acontierung der Betriebskosten - gegen Abrechnung zum Jahresende - wurde unter Berücksichtigung der Ausgaben im heurigen Jahr und der zu erwartenden Veränderungen im kommenden Jahr ermittelt.

Trotz der Gebührenerhöhungen der Stadt Wien für Wasser, Kanal und Müll kann die bisherige Acontoleistung – gegen Abrechnung zum Jahresende – beibehalten werden.

50. AUFZUG

Die monatliche Vorschreibung für den Aufzugsbetrieb kann unverändert beibehalten werden.

LUDWIG HALLAS

Immobilienverwaltung – Gesellschaft m.b.H.

Mag. Martin FISCHER
Geschäftsführer



Museumstraße 5, 1070 Wien
+43 1 521 38 0
office@hallas.at

FN 92132p - HG - Wien
DVR-Nr.: 0036153

Jahresabrechnung 2024– Ludwig Hallas Immobilienverwaltung

LUDWIG HALLAS IMMOBILIENVERW.GES.M.B.H

MUSEUMSTRASSE 5, 1070 WIEN, Telefon 52 138 Serie
Sitz/FB-Gericht: WIEN/HG WIEN Firmenbuchnummer FN 92132 p, DVR-Nr. 0036153

LUDWIG HALLAS IMMOBILIENVERW.GES.M.B.H
MUSEUMSTRASSE 5, 1070 WIEN

WIEN, AM 10.04.2025

1072 00051 5

Herr
Blerim Arifi
Friedmanngasse 56-58/5
1160 Wien

Jahresabrechnung 2024

Sehr geehrter Herr Arifi!

In den nachfolgenden Kostenübersichten sind die auf Sie entfallenden Anteile der Jahresabrechnung ausgewiesen. Die beiliegende(n) Rücklagenübersicht(en) dient (dienen) zu Ihrer Information; der Saldo wird jeweils in das nächste Jahr vorgetragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Erträge aus Mieteinnahmen steuerpflichtig sind und jeder Eigentümer für die Versteuerung selbst verantwortlich ist.

Wir ersuchen um Berücksichtigung des Guthabens bzw. Fehlbetrages bei Ihrer nächsten Wohnbeitragszahlung. Leisten Sie Ihre Zahlungen ausschließlich auf das Konto mit IBAN AT88 2011 1844 4758 1272 und mit BIC GIBAATWWXXX. Bei Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandates erfolgt dies automatisch mit Creditor-ID AT38ZZZ00000019040.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Ihr/e Hausverwalter/in bzw. unsere Buchhaltung unter der Tel.Nr. 01/521 38 + DW gerne zur Verfügung.

Jahresabrechnung 2024 Guthaben per 10.04.2025

€ 274,96

Mit freundlichen Grüßen

LUDWIG HALLAS
Immobilienverwaltung Ges.m.b.H.
1070 Wien, Museumstraße 5
e-mail: office@hallas.at

LUDWIG HALLAS IMMOBILIENVERW.GES.M.B.H

MUSEUMSTRASSE 5, 1070 WIEN, Telefon 52 138 Serie
Sitz/FB-Gericht: WIEN/HG WIEN Firmenbuchnummer FN 92132 p, DVR-Nr. 0036153

WIEN, AM 10.04.2025

Herr
Blerim Arifi
Friedmannngasse 56-58/5
1160 Wien

BN-Nummer 1072 00051 5
Bestandsart Whg. / 0005
Typus Eigentumsobjekt
UID-Nr. ATU58961038
Rech.Nr. 1072-00051-2025-0001

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Objekt: FRIEDMANNNGASSE 56-58*1160 WIEN

Die Rechnungslegung erfolgt im Namen der Eigentümergemeinschaft

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Guthaben	274,96
Gesamt-Guthaben	274,96

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

	Gesamt	Ihr Anteil
WO Instandhaltung	100,000	5,204
006 Instandhaltung	100,000	5,204
003 Betriebskosten	100,000	5,210
005 Aufzug	100,000	2,597

LUDWIG HALLAS IMMOBILIENVERW.GES.M.B.H

Betriebskosten

FRIEDMANNGASSE 56-58*1160 WIEN

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:				
Grundsteuer	2.288,10	10,00%	003	119,21
Müll	2.168,16	10,00%	003	112,96
Wasser	4.738,96	10,00%	003	246,90
Strom/Gas	1.173,73	10,00%	003	61,15
Kamin	1.182,96	10,00%	003	61,63
Schädlingsbekämpfung	163,00	10,00%	003	8,49
Versicherung	8.970,19	10,00%	003	467,35
Verwaltungsgebühr	7.342,20	10,00%	003	382,53
Hb-Lohn	7.181,86	10,00%	003	374,17
Hausbetreuung	900,00	10,00%	003	46,89
Schneeräumung	690,12	10,00%	003	35,96
Rein.Geräte/Material	185,33	10,00%	003	9,66
Feuerlöscher	468,56	10,00%	003	24,41
Sonstiges	350,00	10,00%	003	18,24
Summe Kosten	37.803,17			1.969,55
Erträge:				
Vorschreibung				
Vorschreibung (10% Mwst)	-42.600,60			
davon:				
Betriebskosten		10,00%		-2.219,52
Summe Erträge	-42.600,60			-2.219,52
Differenz:				
Saldo netto	-4.797,43			-249,97
Umsatzsteuer:				
10% von Kosten	1.969,55			196,96
10% von Vorschreibung	-2.219,52			-221,95
Summe Umsatzsteuer	-249,97			-24,99
Betriebskosten - Guthaben				274,96

LUDWIG HALLAS IMMOBILIENVERW.GES.M.B.H

Instandhaltung

FRIEDMANNGASSE 56-58*1160 WIEN

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Guthaben -94.825,13

Kosten:

Baumeister	503,50	10,00%	006	26,20
Spengler	52.494,73	10,00%	006	2.731,83
Vers.Schaden	8.304,11	10,00%	006	432,15
Maler Anstreicher	10.050,00	10,00%	006	523,00
Elektriker	667,28	10,00%	006	34,73
Sonstiges	850,00	10,00%	006	44,23
Bankspesen	200,94	10,00%	006	10,46
Summe Kosten netto	73.070,56			3.802,60

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00		006	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	7.307,06		WO	380,26
+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
Summe Kosten brutto	80.377,62			4.182,86

Erträge:

Sonstige Einnahmen				
Sonst.Einnahmen	-0,01			
Diverse Mieteinnahmen	-5.255,16		006	-273,48
Zinsen	-598,42			
Verschreibung				
Verschreibung (0% Mwst)	-30.000,48			
Summe Erträge	-35.854,07		EST. pflichtig	-273,48

Stand per 31.12.2024 - Guthaben -50.301,58

Beiträge zur Rücklage	30.000,48			1.561,20
davon Ihr Anteil				-1.561,20
abzügl.bereits vorgeschrieben				

LUDWIG HALLAS IMMOBILIENVERW.GES.M.B.H

Waschküche

FRIEDMANNGASSE 56-58*1160 WIEN

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Rückstand 411,31

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:				
Reparatur	712,60	10,00%	003	37,13
Summe Kosten netto	712,60			37,13

Umsatzsteuer:	+UStaufwand f. alle	0,00	003	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	0,00	WO	0,00
	+UStaufwand f. Garagen	0,00	GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00	LO	0,00
Summe Kosten brutto	712,60			37,13

Erträge:				
Summe Erträge	0,00	Est. pflichtig		0,00

Stand per 31.12.2024 - Rückstand 1.123,91

Beiträge zur Rücklage	0,00		
davon Ihr Anteil			0,00
abzügl.bereits vorgeschrieben			0,00

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 20.06.2025

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring

EINLAGEZAHL 1211

BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 1943/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1132/1		Gärten(10)	314	
1132/2		GST-Fläche	324	
		Bauf.(10)	291	
		Bauf.(20)	33	Friedmanngasse 56 - 58
GESAMTFLÄCHE			638	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.1. Gutsbestand:

BLNr. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 5)

46 ANTEIL: 1000/19180
Blerim Arifi
GEB: 1983-05-02 ADR: Brestelgasse 12/13, Wien 1160
a 2468/1966 Wohnungseigentum an W 5
b 2116/2022 IM RANG 5738/2021 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht
d 5766/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-10

2.1.3 A2 - Blatt:

***** A2 *****

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 5)
Blerim Arifi

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 1211, BG Hernals

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1132/1	Gärten(10)	314	
1132/2	GST-Fläche	*	
	Bauf.(10)	291	
	Bauf.(20)	33	Friedmannngasse 56 - 58
GESAMTFLÄCHE		638	
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.3. Lage

Abbildung 1:

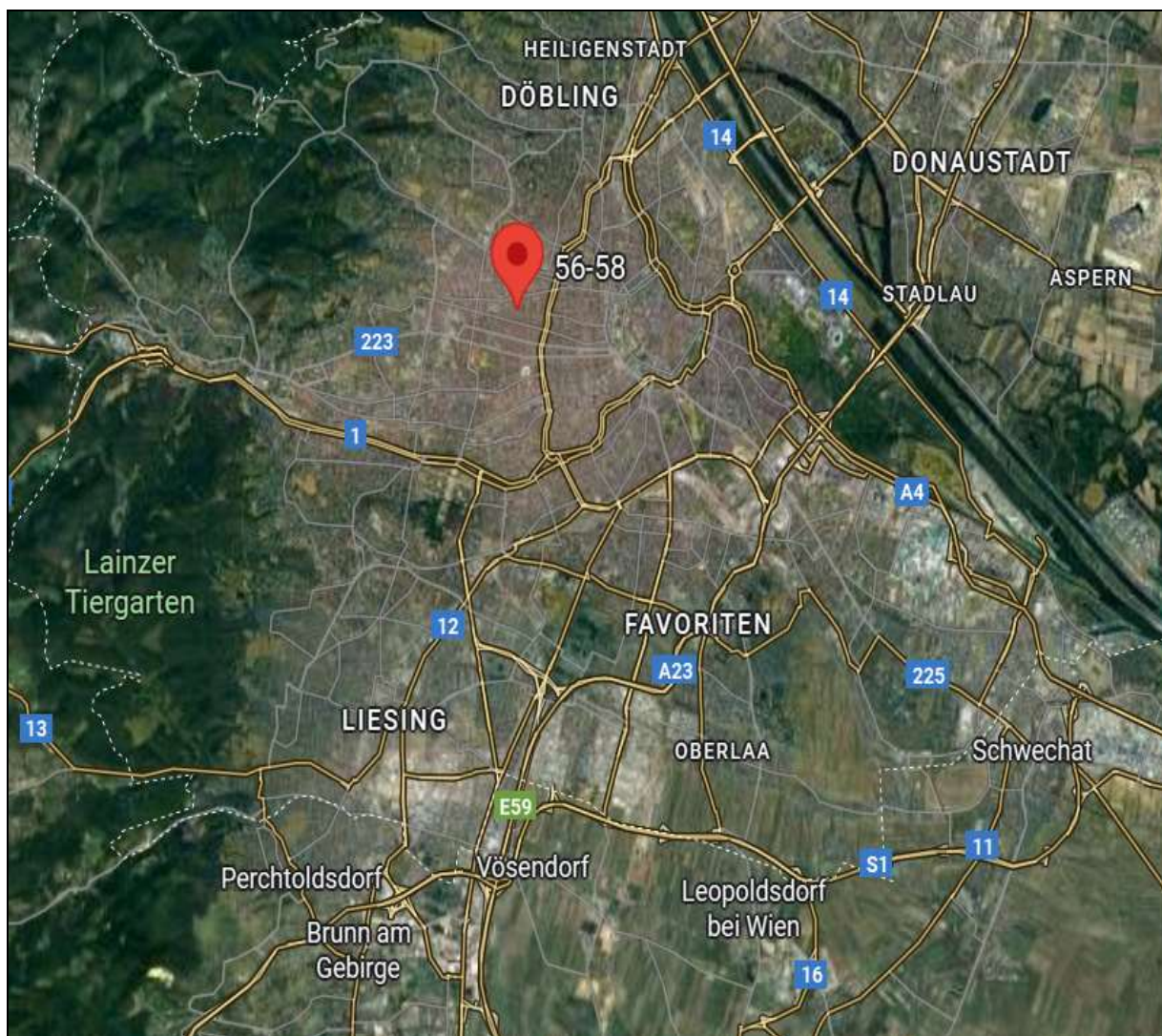


Abbildung 2:



Abbildung 3:

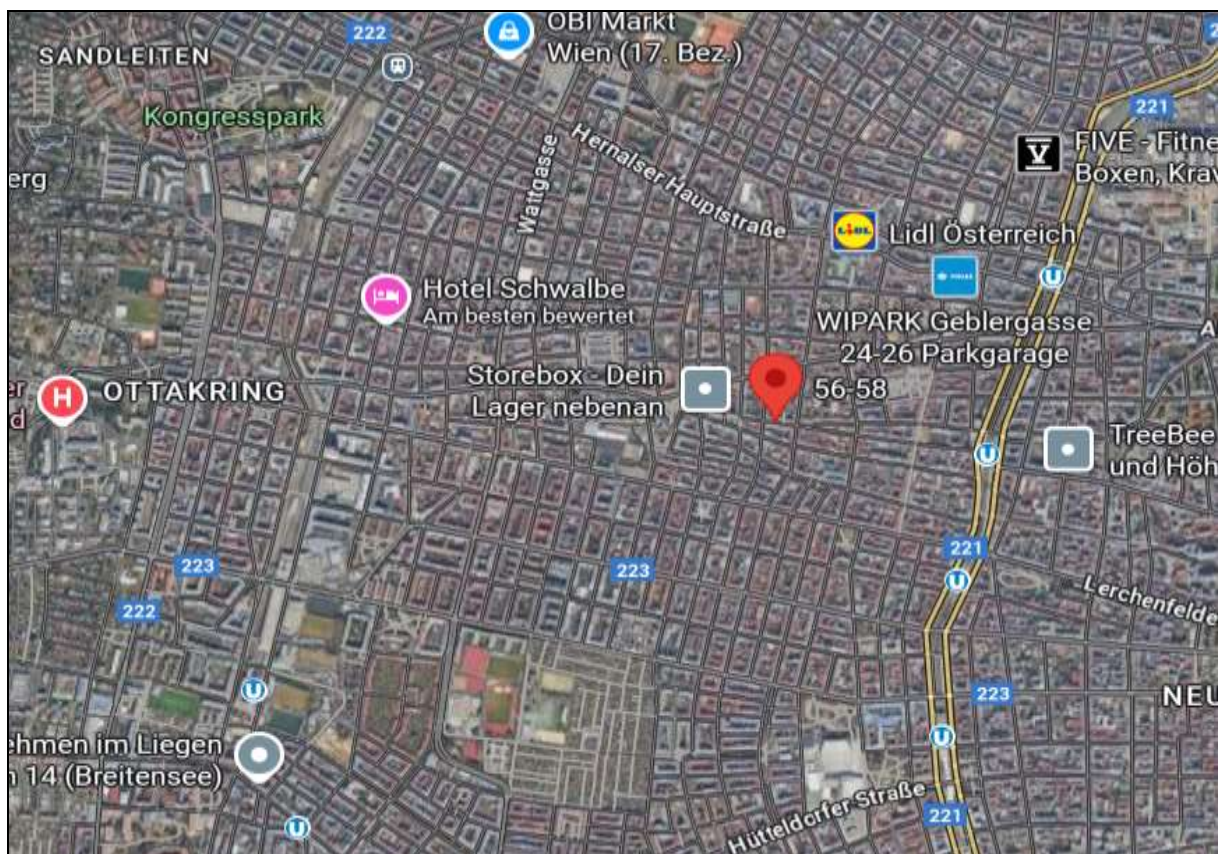


Abbildung 4:

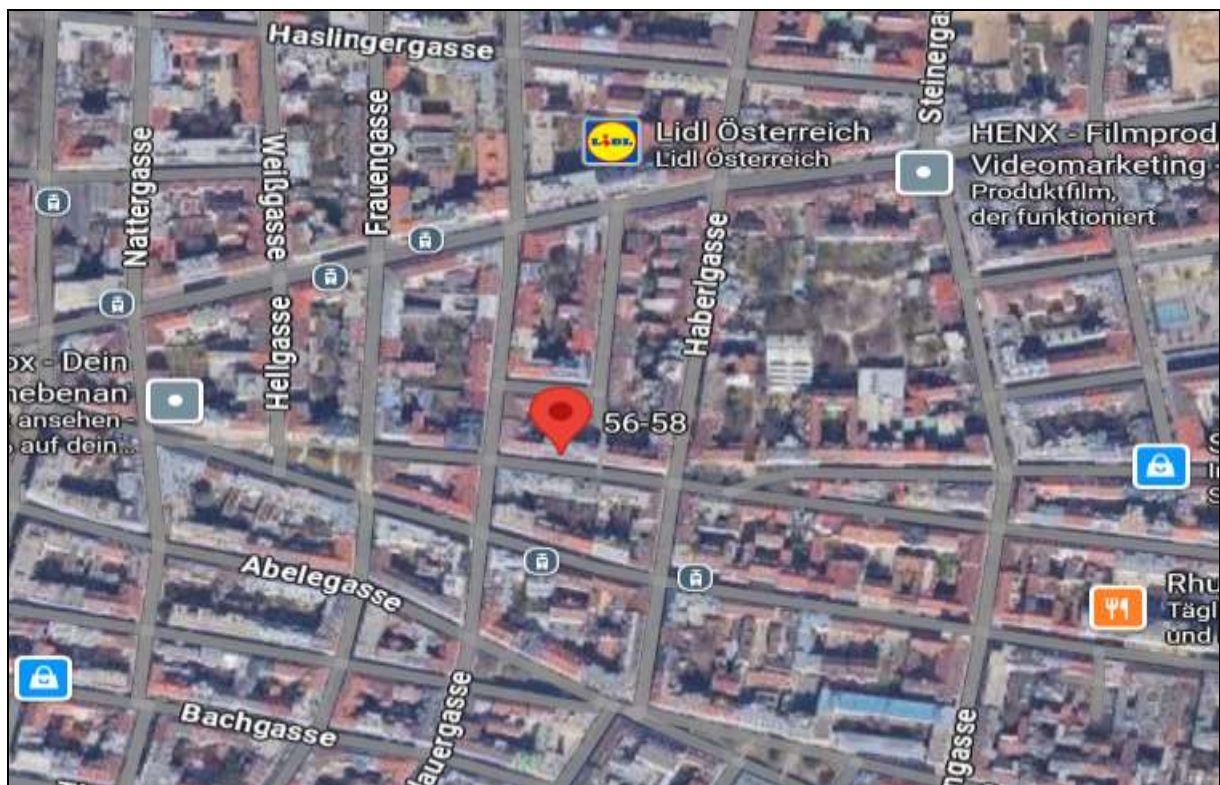


Abbildung 5:



Abbildung 6 – GST – Nr. 1132/1:



Abbildung 7 – GST – Nr. 1132/2:



Abbildung 8 –Öffentliche Verkehrsanbindung:

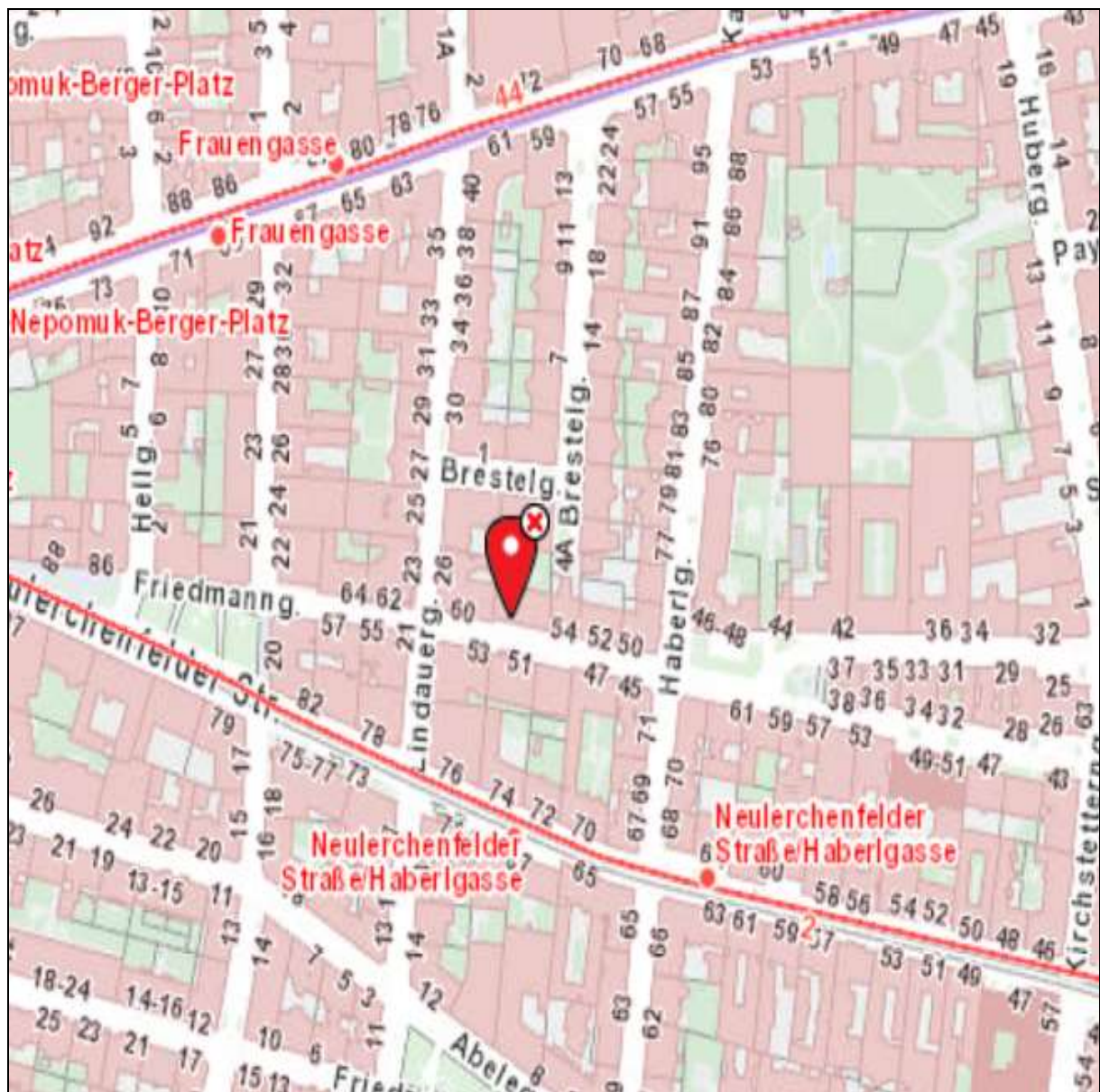
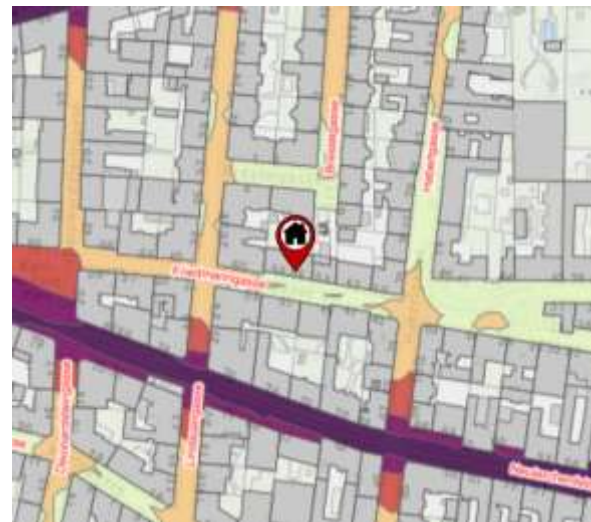


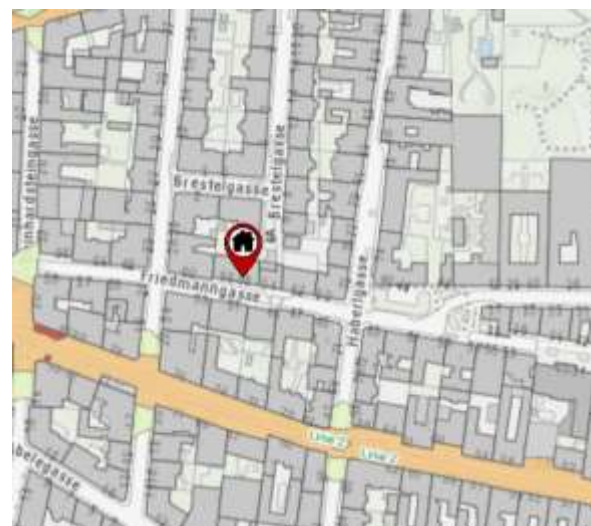
Abbildung 9 –Lärmkarten:

Straßenverkehr



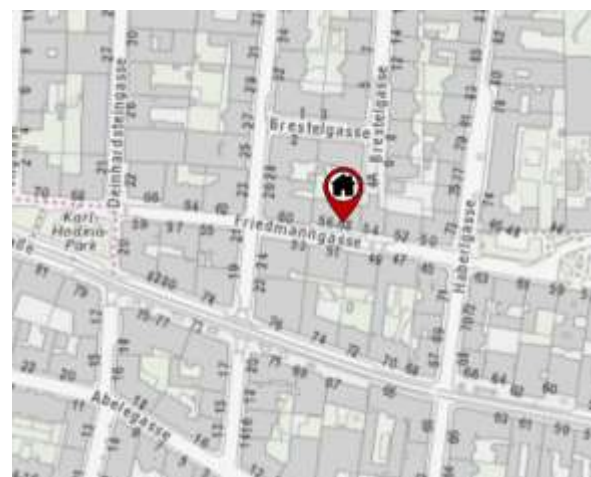
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Schienenverkehr



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

Flugverkehr



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

Abbildung 9/Bezirk:



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Friedmannngasse 56-85 befinden sich im 16. Wiener Gemeindebezirk.

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

2.4. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 1132/1



GST – Nr. 1132/2



2.5. Objektbeschreibung:

EZ 1211, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 1132/1, 1132/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedmanngasse 56-85

Wohnhaus



Ansicht - Innenhof



Stiegenhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN – Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	Bescheid „Baubewilligung“ vom 30.6.1955 Bescheid „Benutzungsbewilligung“ vom 09.03.1966
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden

BLNr. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 5)**

Lage: 1. Stock

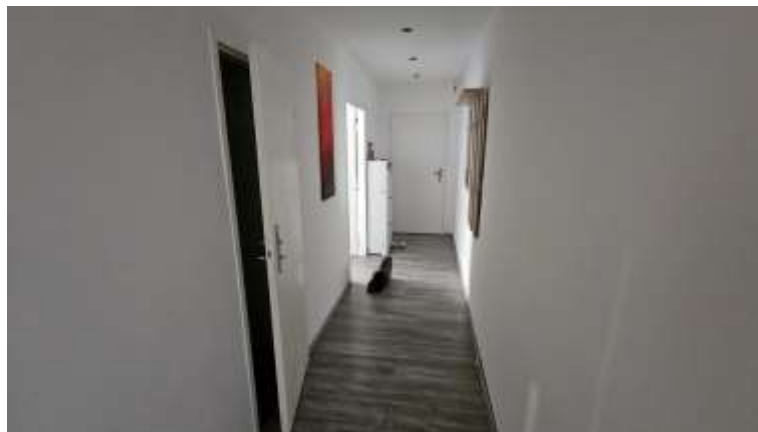
Heizung: Laut Auskunft von Herrn Ibi Costa, Bekannter von Herrn Blerim Arifi (Verpflichteter) erfolgt die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels einer Gas-Etagenheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Kellerabteil: Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Ibi Costa, Bekannter von Herrn Blerim Arifi (Verpflichteter) ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig ist. Diesbezüglich ist an zu führen, dass im Bescheid „Spruch“ vom 22.12.1964 das Kellerabteil als Zubehör nicht angeführt wird. Seitens des Sachverständigen wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass gemäß Kaufvertrag von Jahr 1966 die Liegenschaft EZ 1211, GB 01405 Ottakring, mittels des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds errichtet wurde.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Stand – WC



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche



Zimmer:

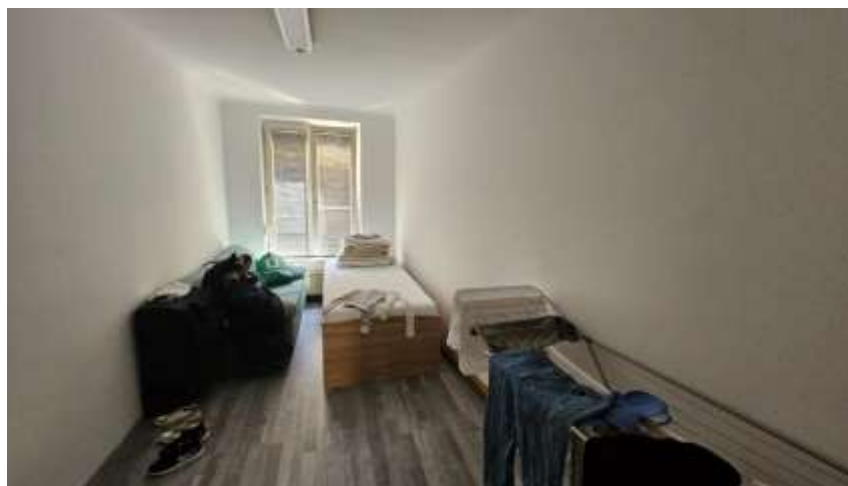
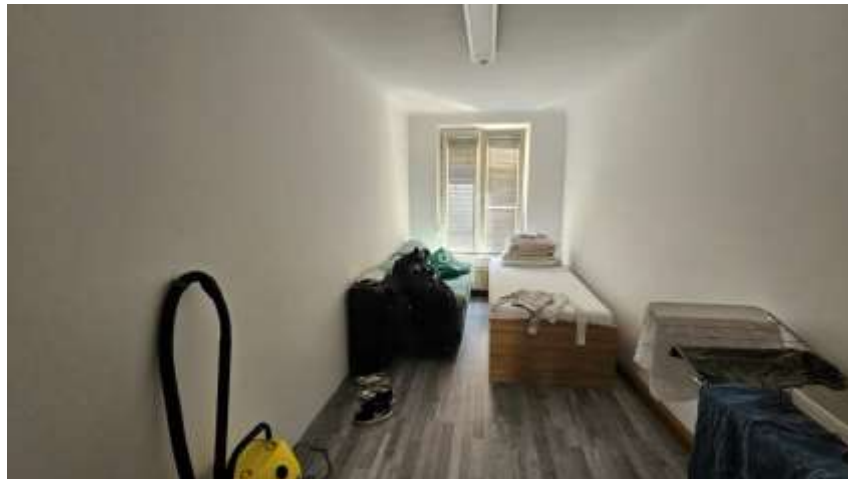
Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen,
Decke gestrichen, Gasterme



Kellerabteil



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. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 5**)
an der Liegenschaft **EZ 1211, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den
Grundstücksnummern 1132/1, 1132/2, mit der Adresse 1160 Wien,
Friedmannngasse 56-85

Laut Bescheid „Spruch“ vom 22.12.1964 beträgt die Wohnnutzfläche der
bewertungsgegenständlichen Wohnung W 5 **69,08 m²**

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

Bescheid „Spruch“ vom 22.12.1964

Abschrift,
Magistrat der Stadt Wien, M.Abt. 30
Zentrale Sachleistungsstelle im städtischen Wirkungsbereich
Wien 1., Rathausstrasse 2

Wien, den 22. Dezember 1964

2249/66
2468/66

Besch. 1.0.
Spruch:

Sachl. 46 - Schl. 1/64
Wien 10., Friedmannng. 56-85
1/2 Wohnungseigentumsgegenst.

Zu Folge Artikel 11 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, SGGl. Nr. 241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens "Wiedenhof" Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Wien 1., Porzellang. 51, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 10., Friedmannng. 56-85, M.A. 1211, Ottakring, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes von 8. Juli 1948, RGBl. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung, werden die Jahresmietwerte für 1964 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorhandenen Bestandsobjekte festgesetzt:

Stock	Flur-Nr.	Raumbezeichnung	m²	Mietwert in K.
	1	221, K.U.V.B./WC. (Hauswart)	45,44	8
	2	wie E/1	45,44	650.-
	3	221, K.U.V.B./WC.	67,99	890.-
	4	321, K.H.V.B./WC.	65,81	860.-
	5	321, K.H.V.B./WC.	69,08	1000.-
	6	221, K.H.V.B./WC.	50,26	780.-
	7	wie I/6	50,26	780.-
	8	321, K.H.V.B./WC.	66,92	970.-
	9	421, K.H.V.B./WC.	84,42	1230.-
	10	221, K.H.V.B./WC.	35,58	560.-
	11	221, K.H.V.B./WC.	51,29	800.-
	12	221, K.H.V.B./WC.	66,32	970.-
	13	321, K.H.V.B./WC.	65,44	1010.-
	14	421, K.H.V.B./WC.	35,90	570.-
	15	221, K.H.V.B./WC.	51,75	790.-
	16	321, K.H.V.B./WC.	67,27	980.-
	17	321, K.H.V.B./WC.	69,56	990.-

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²
		221, KU, V, B, WC,	51,60
IV	18	wie III/15	51,75
"	19	wie III/16	67,27
"	20	421, KU, V, AR, B, WC,	
DG.	21	Terrasse	95,05
"	22	221, KU, V, AR, B, WC,	
"		Terrasse	46,50
"	23	221, KU, V, AR, B, WC,	
"		Terr.	53,88

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, auf den 1. August 1914, mit 19.180.- Kronen festgesetzt.

Begründung:

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinne aus dem Jahre 1913 nicht vorliegen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der M.Abt. 37 vom 12.8.1964, 21. M.Abt. 37/XVI-Fristsetzung 56-58-22/64 § 5 (2) lit. a) WGG. sind auf der gegenständlichen Liegenschaft 1 Klein-, 3 Mittel- und 2 Bedienerwohnungen als selbständige Betriebsgegenstände vorgesehen.

An den Objekten soll mit Ausnahme der Hausbesorger-Bedienungswohnungen Eigentum begründet werden.

Die von den Organen der M.Abt. 40 als Amtsnachverständige Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 6.11.1964, 21. M.Abt. 40 - M - 283/64 ergab, unter Zuziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung, Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde diesem Bescheide zugrunde legt.

Rechtsmittelbelehrung:

Dieser Bescheid der Gemeinde kann nach § 36, Abs. 4 WGG durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihm nicht zufrieden gibt, kann nach § 37 Abs. 1 WGG bei Gericht nachsuchen. Die Ausführung des Gerichtes tritt dieser Bescheid außer Kraft. Die Partei kann jedoch nicht mehr angefochten werden, wenn seit dem Zeitpunkt, als die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind.

2468/66

~~2240/66~~

Die Gesellschafter in Abwesenheit einer Partei entschieden;
Für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage,
an welchem sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt

Wohnungsunternehmen "Riedenhof", Gesellschaft
beschränkter Haftung, Porzellang. 51 in Wien 9.,
ab 1965.

Endbetrag: M. 50,- Für den Abteilungsleiter:

Dr. Schnieder

Die Richtigkeit der
Fassung: i. V.



Die Richtigkeit
der Unterschrift: *Handwritten signature*

am 15. Dezember 1965

Die von der Partei (vom Gericht) an-
geforderte Abschrift stimmt mit der aus
3 Seiten bestehenden und mit
5 gestempelten Urschrift
überein.



Bezirksgericht Hernals
abt. 2. am 1. Okt. 1966
Leni

Handwritten: 18. März 1966
2468/66

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
für die Bezirke 10-19 und 21-23
Außenstelle für den XVI. Bezirk
Wien 16., Richard Wagner-Platz 19
Postleitzahl 1164

Handwritten: BEILIEGENDES
ZUSCHLATT MUSS
AUSGETRÄGT WERDEN!

M.Abt. 37/XVI-Friedmannngasse 56-58
1/66

RIEDENHOF
F.A.A.: 18.3.66
RMZ 304 Big.

16. Bez., Friedmannngasse OH. 56-58
Kz. 1211 des Grundbuches der
Kat. Gem. Ottakring.

Benützungsbewilligung -
Kenntnisnahme

Wien, am 9. März 1966

B e s c h e i d :

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, den zufolge dem Bescheid vom 30.6.1955, G.Z.: M.Abt. 37/XVI-Friedmannngasse 56 - 1/54, der 1. Priesterstreckung vom 26.6.1957, G.Z.: M.Abt. 37/XVI-Friedmannngasse 56 - 1/57, der 2. Priesterstreckung vom 13.7.1960, G.Z.: M.Abt. 37/XVI-Friedmannngasse 56 - 1/60, der 3. Priesterstreckung vom 7.6.1962 G.Z.: M.Abt. 37/XVI-Friedmannngasse 56 - 1/62 und dem Planwechsel vom 24.9.1963, G.Z.: M.Abt. 37/XVI-Friedmannngasse 56 - 1/63 bewilligten Neubau, und zwar das auf der Liegenschaft 16. Bez., Friedmannngasse OH. 56-58, Kz. 1211 des Grundbuches der Kat. Gem. Ottakring, geschaffene Kleinwohnungsbaus mit zusammen 23 Wohnungen in allen seinen Räumen benützen zu lassen.

Gleichzeitig wird folgende geringfügige Planabweichung gem. § 61 BO. zur Kenntnis genommen:

Im Keller und im Dachgeschoß wurde die Raumeinteilung geringfügig abgeändert.

B e g r ü n d u n g :

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 7.3.1966 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der M.Abt. 37/XVI in Wien 16., Richard Wagner-Platz 19 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß zur Zeit des Augenscheines die neu hergestellten Räume noch nicht benützt wurden.

Ergeht an;

- 1.-2.) Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Riedenhof, Ges.
m.b.H., Porsellangasse 51 - 1090
als Bauwerber und als Grundeigentümer mit Ausführungs-
plänen A1-A4 und B1-B4 und den statistischen Zähl-
blättern A/1-5, C, D und Anleitung

in Abschrift an;

- 3.) Firma Ing. Franz Czernilofsky, Lorenz Mandl-Gasse 32-34
als Bauführer (1160)
- 4.) M.Abt. 37/XVI mit Ausführungsplänen C1-C4
- 5.) M.Abt. 4 - Ref. 5
- 6.) Bundespolizeidirektion Wien, G. I., I, Parkring 8
- 7.) Generalinspektorat der Sicherheitswache, I., Zedlitzg. 6
- 8.) Finanzamt für den I., Stamm-Betriebsprüfungsstelle,
Nachrichtendienst, III., Vordere Zollamtsstr. 5
- 9.) Vermessungsamt Wien
- 10.) M.Abt. 28
- 11.) M.Abt. 50 - R



für den Abteilungsleiter:

G. Lang

Dipl.-Ing. Lang
Stadtbauoberkommissär

2.7. Gesamtzustand:

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

BLNr. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 5)

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

2.8. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.9. Anschlüsse:

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

2.10. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 5) an der Liegenschaft EZ 1211, Grundbuch 01405 Ottakring , BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 1132/1, 1132/2, mit der Adresse 1160 Wien, Friedmanngasse 56-85

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. 46, 1000/19180 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 5**)
an der Liegenschaft **EZ 1211, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den
Grundstücksnummern 1132/1, 1132/2, mit der Adresse 1160 Wien,
Friedmanngasse 56-85

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	69,08 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 700,00	€	117 436,00
anteiliger Bodenwert		€	117 436,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	3 000,00
Wohnnutzfläche ca.	69,08 m ²	€	207 240,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	59 Jahre		
Wertminderung in %	49%	€	101 547,60
Bauzeitwert		€	105 692,40
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	117 436,00
Bauzeitwert		€	105 692,40
		€	223 128,40
Verkehrswert		€	223 128,40

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

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

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 46**, 1000/19180 Anteile (verbunden mit
Wohnungseigentum an W 5)
an der Liegenschaft **EZ 1211, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den
Grundstücksnummern 1132/1, 1132/2, mit der Adresse 1160 Wien,
Friedmanngasse 56-85, zum Bewertungsstichtag 25.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 223.000,-
(Euro Zweihundertdreißigtausend)

Wien, am 28.08.2025



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.