



Architekt Dipl.Ing. Herbert Ortner

Behörtl. autor. und beeid. Ziviltechniker, allgemein beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
A-2500 Baden, Antonsgasse 11, Tel.02252 / 43180, Fax / 41040, Email ortner@architekt-ortner.at

BEWERTUNGSGUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Eigentumswohnung W 5
im Hause 2500 Baden, Marchetstraße 39
EZ 1249, GB 04020 Mitterberg**



GZ: 10 A 48/20 s

Zl. 3024/20

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. ALLGEMEINES	3
II. GUTSBESTAND.....	5
III. BEFUND	6
III. 1. LAGE, VERKEHRSANBINDUNG:	6
III. 2. GRUNDSTÜCKSFORM:.....	6
III. 3. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUBARKEIT:.....	7
III. 4. BEBAUUNG:.....	8
III. 5. UMLIEGENDE BEBAUUNG:	8
III. 6. GENEHMIGUNGEN:	8
III. 7. VER- UND ENTSORGUNG:	9
III. 8. ENERGIEAUSWEIS:	9
III. 9. VERWALTUNG DES WOHNHAUSES:.....	9
III. 10. RÜCKLAGEN WOHNHAUSANLAGE:	9
III. 11. BETRIEBSKOSTEN:	9
III. 12. BESCHREIBUNG DER WOHNUNG:.....	9
III. 13. ZUBEHÖR	11
III. 14. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES:	11
III. 15. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....	11
III. 16. BESTANDRECHTE	11
III. 17. NUTZFLÄCHE	11
IV. BEWERTUNG	13
IV. 1. SACHWERT	13
IV. 2. ERTRAGSWERT	15
IV. 3. RÜCKGESTAUTER REPARATURBEDARF.....	15
IV. 4. DINGLICHE RECHTE.....	15
IV. 5. DINGLICHE LASTEN.....	15
IV. 6. BERECHNUNGSWERT.....	15
IV. 7. MARKTORIENTIERTE ANPASSUNG	16
IV. 8. VERKEHRSWERT.....	16
V. BEILAGEN	18

WOHNUNGSGRUNDRISS
SCHREIBEN HAUSVERWALTUNG
ÜBERSICHT BILDDARSTELLUNG

I. ALLGEMEINES

I. 1. Allgemeines:

Gegenstand des Gutachtens bilden die 639/12690 Anteile an der EZ 1249, GB 04020 Mitterberg, verbunden mit Wohnungseigentum an W 5, 2500 Baden, Marchetstraße 39.

I. 2. Auftraggeber:

Dr. Johannes Fasching
Öffentlicher Notar
2500 Baden, Frauengasse 2

als Gerichtskommissär

GZ: 10 A 48/20 s

I. 3. Beauftragter:

Arch. DI Herbert Ortner
beh. aut. u. beeid. Ziviltechniker
2500 Baden, Antonsgasse 11

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Hochbau, Liegenschaften, Wohnungseigentum, Mietzins und Nutzungsentgelt.

I. 4. Zweck:

Das gegenständliche Gutachten wird zum Zwecke der Durchführung der Verlassenschaft nach Frau Annemarie PUBEK (geb. 05.05.1951, gest. 17.02.2020) und der Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz in der zum Zeitpunkt der Bewertung gültigen Fassung erstellt.

I. 5. Bewertungsstichtag:

Als Bewertungsstichtag gilt der Todestag: 17.02.2020.

I. 6. Anwesende:

Notar Dr. Fasching
Mag. Martin Palaschke
der gef. SV

I. 7. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen:

Besichtigung und Befundaufnahme an Ort und Stelle am 19.06.2020.

Grundbuchauszug vom 20.06.2020.

Erhebungen am Bauamt der Stadtgemeinde Baden (Einsicht in den Bauakt und Anfertigen von Kopien der gebäuderelevanten Pläne, der Bescheide und des Bebauungsplanes).

Situationsplan.

Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Erhebungen in der Urkundensammlung des BG Baden.

Auszüge aus digitaler Katastermappe über Vergleichsliegenschaften.

Interne Vergleichspreissammlung.

Internetabfrage im Verdachtsflächenkataster.

26 Fotos.

Fachliteratur wie Ross/Brachmann
 Simon/Kleiber
 Theo Gerardy
 Heimo Kranewitter
 Vogels
 Rössler/Langner/Simon

I. 8. Einheitswert:

Der Einheitswert ist dem unterfertigten SV nicht bekannt.

II. GUTSBESTAND

Grundbuchauszug: KG: 04020 EZ: 1249

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04020 Mitterberg
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1249

Letzte TZ 6160/2019

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung HGBI, II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
604/1	G GST-Fläche	* 2021	
	Bauf.(10)	420	
	Gärten(10)	1601	Marchetstraße 39

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 429/1980 Realrecht zur Verlegung und Benützung der Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telefon und des Gehens und Fahrens hina Gst 604/1 gem Pkt II Vertrag 1979-11-24 gegen Gst 604/7

***** B *****

13 ANTEIL: 639/12690
Annemarie Pubek
GEB: 1951-05-05 ADR: Marchetstr. 39, Baden 2500
a 4845/1980 Wohnungseigentum an W 5
e 4380/2010 IM RANG 2599/2010 Kaufvertrag 2010-04-14 Eigentumsrecht
f 631/2012 Adressenänderung
g gelöscht

Anmerkung:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Das eingetragene Realrecht und die Dienstbarkeiten sind ursächlich mit der Bebauung verbunden und ohne Einfluß auf die Bewertung einzelner Nutzungseinheiten.

III. BEFUND

Die Liegenschaft bzw. die Nutzungseinheit wird anlässlich der Befundaufnahme dem Augenschein nach begutachtet. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden.

Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen ausgegangen.

Fahrnisse, mit Ausnahme einzeln definierter Einrichtungsteile, sind nicht Gegenstand der Bewertung.

III. 1. Lage, Verkehrsanbindung:



Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Bereich des bebauten Gebietes der Stadtgemeinde Baden in Nähe und fußläufiger Verbindung zum Doblhoffpark und ist die Lage für Wohnzwecke als gut und ruhig zu bezeichnen.

Die Anbindung an das überregionale Straßensystem ist über das Helenental zur A1 Westautobahn und der Umfahrungsstraße zur A2 Südautobahn gegeben.

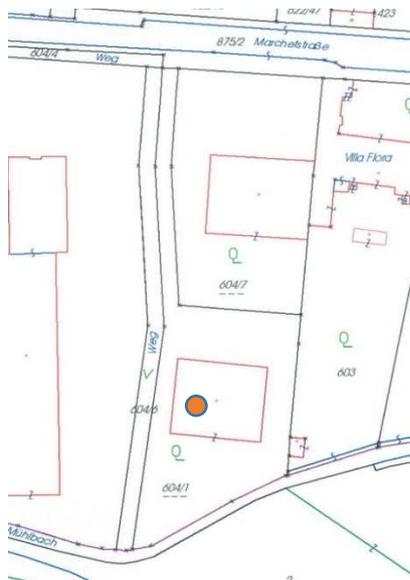
Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe in der Marchetstraße vorhanden.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes sind in mittelbarer Nähe vorhanden und fußläufig erreichbar.

III. 2. Grundstücksform:

Die Liegenschaft ist grundsätzlich ein Fahngrundstück und auch durch das Realrecht über die straßenseitige Bodenfläche 604/7 erreichbar.

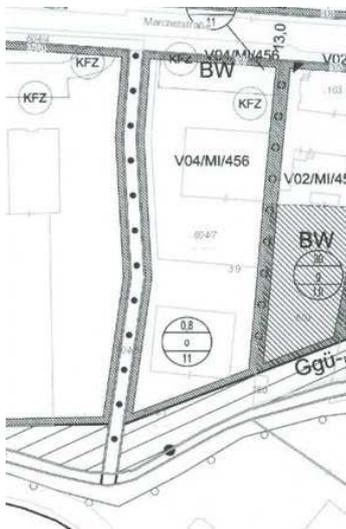
Die Bodenfläche weist eine unregelmäßige Figuration mit zum Doblhoffpark fallender Oberfläche auf.



Laut Grundbuchsauszug ist für die Liegenschaft eine Gesamtfläche von 2.021 m² eingetragen und wird dieses Flächenmaß für die weitere Berechnung übernommen.

Eine Überprüfung des Flächenausmaßes durch einen Geometer übersteigt die Sorgfaltspflicht für ein Bewertungsgutachten.

III. 3. Flächenwidmung und Bebaubarkeit:



Im rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden besteht die Widmung „Bauland-Wohngebiet, Geschoßflächenzahl 0,8, offene Bauweise und maximale Gebäudehöhe 11 m.

Entlang der südlichen Grundgrenze verläuft ein Grüngürtel, „Ggü-uferbegleitende Grünstruktur“.

Die Grundfläche scheint im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas nicht auf.

III. 4. Bebauung:

Auf der Liegenschaft ist eine Mehrfamilien-Wohngebäude errichtet.
Die gegenständliche Nutzungseinheit befindet sich im Erdgeschoß in der südwestlichen Gebäudeecke.



III. 5. Umliegende Bebauung:

Die Bebauung des näheren Umfeldes besteht aus größeren aber auch kleinvolumiger Wohnbebauung.

III. 6. Genehmigungen:

Baubewilligung	19.12.1973
Bewilligung Auswechslungspläne	03.05.1977
Benützungsbewilligung	18.07.1978

Die genehmigte Bauanzeige zur Verglasung der Loggia von 23.02.2017 wurde nicht realisiert.

Im Bauakt waren die Auswechslungspläne, jedoch nicht die Einreichunterlagen vorhanden. Bei den Auswechslungsplänen befand sich kein Kellergrundriss, sodass auch kein Kellerplan erhoben werden konnte.

III. 7. Ver- und Entsorgung:

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz von Strom, Wasser, Gas, Telefon und Kanal angeschlossen.

III. 8. Energieausweis:

Von der Hausverwaltung wurde kein Energieausweis vorgelegt.

III. 9. Verwaltung des Wohnhauses:

Gebäudeverwaltung und Realitätenvermittlung PETRA LACKNER
2500 Baden, Germeggasse 27/14

III. 10. Rücklagen Wohnhausanlage:

Eine Rücklage wurde von der Hausverwaltung nicht angeführt.

III. 11. Betriebskosten:

Die Betriebskosten wurden von der Hausverwaltung mit monatlich € 109,49 bekannt gegeben.

Die Gesamtvorschreibung beträgt € 398,88. (Beilage HVW)

III. 12. Beschreibung der Wohnung:

Die gegenständliche Wohnung Top 5 befindet sich im Erdgeschoss und sind die Hauptfenster nach Süden und Westen orientiert.

Der Nutzungseinheit ist ein Kellerabteil Nr. 5 zugeordnet.

12. 1. Raumprogramm:

Außenansichten	Foto	1 - 4
Stiegenhaus	Foto	5, 6
Wohnungstüre	Foto	7
Vorraum	Foto	8-10, 14
Bad	Foto	11 - 13
Zimmer	Foto	15

Loggia klein	Foto	16
Fensterdetail	Foto	17, 18
Wohnzimmer	Foto	19 - 23
Loggia gross	Foto	24
Kellerabteil	Foto	25, 26

12. 2. Ausstattung:

Dem Baualter und einer pfleglichen Behandlung entsprechend:

12.2.1. Fußböden:

Großteils Parkett, teils keramischer Belag.
Der Balkon mit Holzdielen belegt.

12.2.2. Fenster:

Grundsätzlich bestehen Kunststoffelemente mit Zweischeiben-Isolierverglasung.

Fensterbretter: Stein

12.2.3. Türen:

Wohnungseingangstüre: Sicherheitstüre. Auch die Oberlichte der H-Zarge ist gesichert ausgeführt.

Innentüren: Die Türen grundsätzlich in Stahl- Umfassungszargen gehängt, die Türblätter wie auch die Zargen weiß beschichtet.

12.2.4. Sanitäre Einrichtung und Ausstattung:

Küche: Anschlüsse für Elektroherd mit Ceranfeld und Backrohr, Einbeckenspüle mit Tropfasse, Eiskasten. Dunstabzugshaube mit Umluft anzunehmen.

Bad: Dusche mit Spritzvorhang, Waschbecken in Kästchenverbau, Waschmaschinenanschluss.

WC: Hänge-WC, mechanische Lüftung.

12.2.5. Heizung/Warmwasser:

Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt über eine Zentralheizung mit Wärmemengenzähler.

12.2.6. Sonstige Ausstattungen:

- Die Wände grundsätzlich geputzt und gemalen.
- Die Spritzbereiche in der Küche mit Glasplatten belegt.
- Die Wände im Bad und WC bis ca. 2,00 m verflies.

III. 13. Zubehör

Ein Zubehör ist nicht bewertungsgegenständlich.

III. 14. Beschreibung des Gebäudes:

- Massiv errichtet.
- Walmdach.
- Das Stiegenhaus eine normale Ausführung mit Kunststeinstufen,
- Kellerabteile mit Lattenroste.

III. 15. Bau- und Erhaltungszustand

Aufgrund der massiven Bauweise, einer grundsätzlich fachgerechten Ausführung und pfleglicher Instandhaltung besteht ein guter Bauzustand des Objektes.

Normale Unterhaltung geringeren Umfanges.

III. 16. Bestandrechte

Die gegenständliche Nutzungseinheit ist leer stehend und wird bestandfrei bewertet.

III. 17. Nutzfläche

Die Nutzflächen sind entsprechend den erhobenen Planunterlagen aufgelistet. Veränderungen im Vergleich zum Planstand sind nicht berücksichtigt.

Vorraum	11,83	m ²
WC	1,39	m ²
Bad	2,85	m ²
Zimmer	12,29	m ²
Küche	9,35	m ²
AR	1,84	m ²
Zimmer	23,39	m ²
	<u>62,94</u>	m²

Loggia	8,51	
Loggia	<u>4,86</u>	m ²
	76,31	m ²
Kellerabteil	5,10	m ²

IV. BEWERTUNG

EIGENTUMSWOHNUNG W 5 - 639/12.690 Anteile

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt, sowie im Hinblick auf die Orts- und Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag, entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, gültig ab 01. 07. 1992, nach dem **SACHWERT-**, als auch nach dem **ERTRAGSWERT-VERFAHREN**, welche für in Eigennutzung stehende und gegebenenfalls vermietbare Nutzungseinheiten die anzuwendenden Verfahren sind.

Der Verkehrswert entspricht dem Betrag, der im redlichen gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Alle preisbeeinflussenden tatsächlichen Eigenschaften, rechtliche und wirtschaftliche Gegebenheiten sowie die besondere Beschaffenheit der Liegenschaft sind zu berücksichtigen, außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bzw. Umstände jedoch außer Acht zu lassen. Der Rechenwert wird, falls erforderlich den örtlichen Marktverhältnissen angeglichen.

Das Sachwertverfahren beinhaltet die Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes.

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Kapitalisierung des erzielbaren oder zu erwartenden Reinertrages zu einem bestimmten Zinssatz, bezogen auf die Restnutzungsdauer.

Der Zinssatz im Ertragswertverfahren wird entsprechend der Eigenschaften der gegenständlichen Liegenschaft und üblicherweise zu erzielenden Kapitalverzinsung mit 4,0 % angesetzt.

Dieser Zinssatz ist im Rahmen der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vom 01.03.1997, wiederverlautbart im März 2019.

Im Vergleichswertverfahren erfolgt die Wertermittlung durch Erhebung direkt vergleichbarer, tatsächlich erzielter Kaufpreise und Mieten oder durch Gegenüberstellung und bezugnehmende Ableitung zu vergleichbaren Transaktionen.

Die Berechnungen im Bewertungsgutachten erfolgen EDV-unterstützt. Durch die Auswertung mit lediglich zwei Kommastellen kann es zu Rundungsdifferenzen in Einzelergebnissen kommen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern, sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen, kann keine Gewähr übernommen werden.

IV. 1. SACHWERT

Das Flächenausmaß der Bodenfläche wird vom Grundbuchsauszug übernommen.

Für die Beurteilung des Bodenwertes ist je nach örtlicher Gegebenheit die Lage im bebauten Gebiet, topographische Ausbildung, Figuration, Bebaubarkeit, Emissionen, öffentliche- und Individualverkehrsanbindung, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes zu berücksichtigen.

Auf Grund der Beobachtung der Marktlage, des Angebotes an Freigrundflächen beträgt der örtliche Bodenwert für Wohnbebauung € 700,00/m².

Der Freigrundwert inkl. Anschließung wird mit € 722,36/m² (Freigrundwert € 700,00/m² zuz. Anschließungskosten € 22,36/m² bei einem Einheitssatz von € 670,00) angesetzt.

Von diesem Freigrundwert erfolgt ein Abschlag von 15 % für die Gebundenheit des Grundes durch die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung der Bauweise und der Einschränkung durch die derzeit geltenden Bebauungsvorschriften.

Es ist lt. Befragung keine Kosten verursachende Bodenverunreinigung bekannt und erfolgt die Grundpreisfestsetzung unter der Annahme, dass keine Bodenkontamination gegeben ist.

Grundfläche	m ²	2 021	
Freigrund		700,00	
AufschlieÙung		<u>22,36</u>	
Grundpreis	€	<u>722,36</u>	
			1 459 889,56
Abzug Gebundenheit	-%	-15	<u>-218 983,43</u>
Grundwert			1 240 906,13
Anteil		<u>639,00</u>	62 485,34
		12 690,00	

Anteiliger Bodenwert von 639/12.690 Anteile € 62.485,34

Berechnungsfläche 67,40 m²

Neubauwert 67,40 m² x € 1.800,00 € 121.314,00

Techn. wirtschaftl. Abschlag unter Annahme einer linearen Altersminderung bei einer rechnerischen Gesamtlebensdauer von 100 Jahren und somit einer

Restnutzungsdauer von 55 Jahren..... 45 % - € 54.591,30

€ 66.722,70

Zuz. Anteil Außenanlagen 5%

€ 3.336,14

€ 70.058,84

BAUWERT € 70.058,84

IV. 1. SACHWERT

€ 132.544,18

IV. 2. ERTRAGSWERT

Auf Grund der Lage, der Ausstattung und Größe der Wohnung erfolgt die Berechnung mit einem ortsüblichen anzunehmenden und nachhaltig erzielbaren Mietpreisansatz (ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer) von € 606,57.(67,40 m² x 9,00€)

Jahresertrag: € 606,57 x 12 =	€	7.278,84
abzüglich Mietausfallwagnis..... -5%	-€	363,94
Instandhaltungskosten v. Neubauwert0,3 %	-€	<u>363,94</u>
kapitalisierungsfähiger Reinertrag	€	6.550,96

DIE RESTNUTZUNGSDAUER WIRD MIT 55 JAHREN ANGESETZT.

DER KAPITALISIERUNGSZINSFUSS VON 4,0 % ENTSpricht DER MARKTLAGE FÜR DERARTIGE OBJEKTE.

€ 6.550,96 x 22,10860 =	€	<u>144.832,47</u>
-------------------------	---	-------------------

IV. 2. ERTRAGSWERT**€ 144.832,47**

IV. 3. RÜCKGESTAUTER REPARATURBEDARF

Am Gesamtobjekt sind keine über das Maß der normalen Bestandspflege hinausgehenden Instandhaltungsarbeiten, die den Ansatz für technisch-wirtschaftliche Abnutzung übersteigen, ersichtlich. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

IV. 4. DINGLICHE RECHTE

Im A2-Blatt des Grundbuchausdruckes sind keine Eintragungen ersichtlich.

IV. 5. DINGLICHE LASTEN

Im C-Blatt des Grundbuchauszuges sind keine die Berechnungen beeinflussende Eintragung ersichtlich. Eingetragene Pfandrechte werden nicht berücksichtigt, die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

IV. 6. BERECHNUNGSWERT

Aufgrund der Ansehung, dass Eigentumswohnungen grundsätzlich als vermietbare Kapitalanlage anzusehen sind, erfolgt die Gewichtung von Sach- zu Ertragswert mit 20: 80 %.

Der allgemeinen Marktentwicklung wird dadurch Rechnung getragen, dass auch bei ursprünglich für den reinen Eigennutzen errichtete Gebäude oder Nutzungseinheiten eine potentielle Vermietung nicht allgemein auszuschließen ist und daher grundsätzlich in einer Gewichtung von Sachwert zu Ertragswert Berücksichtigung findet.

Die Heranziehung mehrerer Bewertungsverfahren im Zuge einer Bewertung ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz unter § 3 (2) geregelt.

Sachwert	20 %	€	132.544,18	€	26.508,84
Ertragswert	80 %	€	144.832,47	€	<u>115.865,97</u>
				€	142.374,81

IV. 6. BERECHNUNGSWERT **€ 142.374,81**

IV. 7. MARKTORIENTIERTE ANPASSUNG

Der Rechenwert entspricht nicht der Marktlage und wird daher wertberichtigt.

Die Nutzungseinheit befindet sich im Erdgeschoß und weist keinen zugeordneten PKW-Abstellplatz auf. Aufgrund der örtlichen Situierung ist die Versorgung mit den täglichen Bedarfsgütern ohne Zufahrmöglichkeit eine zu bewältigende Aufgabe.

Andererseits ist die ausgesprochen ruhige Wohnlage mit direktem Zugang zum direkt anschließenden Doblhoffpark als gegebene Besonderheit zu würdigen.

Aufgrund der allgemeinen Wirtschaftssituation und Finanzmarktpolitik, verbunden mit einem Vertrauensverlust in die Politik im Allgemeinen besteht eine deutliche Zuwendung zu Sachwerten mit entsprechenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Aufgrund der örtlichen und wirtschaftspolitischen Gegebenheiten wird eine marktorientierte Berichtigung von 10 % vorgenommen. (10% von 142.374,81=14.237,48)

IV. 8. VERKEHRSWERT

Berechnungswert	€	142.374,81
Marktorientierte Berichtigung lt. IV. 7.	€	<u>14.237,48</u>
	€	156.612,29

IV. 8. VERKEHRSWERT gerundet **€ 156.600,00**

Anmerkungen:

Alle Steuern und Abgaben (Betriebskosten) wären zusätzlich zu tragen.

Rückzahlungen von Förderungsmitteln des Landes Niederösterreich sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

Der ausgewiesene Betrag ist ohne Ust. Bei Verwertung der Immobilie mit Anrechnung von 20 % Umsatzsteuer ist die Umsatzsteuer entsprechend Budgetbegleitgesetz 1998 dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung in Verfahren 10 A 48/20 s des Bezirksgerichtes Baden. Jede darüber hinausgehende Nutzung oder Verwendung im Sinne von §§ 14 bis 18a UrhG, welcher Art auch immer, bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers, Architekt Dipl. Ing. Herbert Ortner.

DER VERKEHRSWERT DER EIGENTUMSWOHNUNG W5 IN 2500 BADEN, MARCHETSTRASSE 39, EZ 1249 GRUNDBUCH 04020 MITTERBERG WIRD LAUT VORLIEGENDEM GUTACHTEN UNTER DER ANNAHME EINES ÜBLICHEN VERMARKTUNGSZEITRAUMES PER 17.02.2020 MIT

€ 156.600,00

FESTGESETZT.

Baden, 27.06.2020

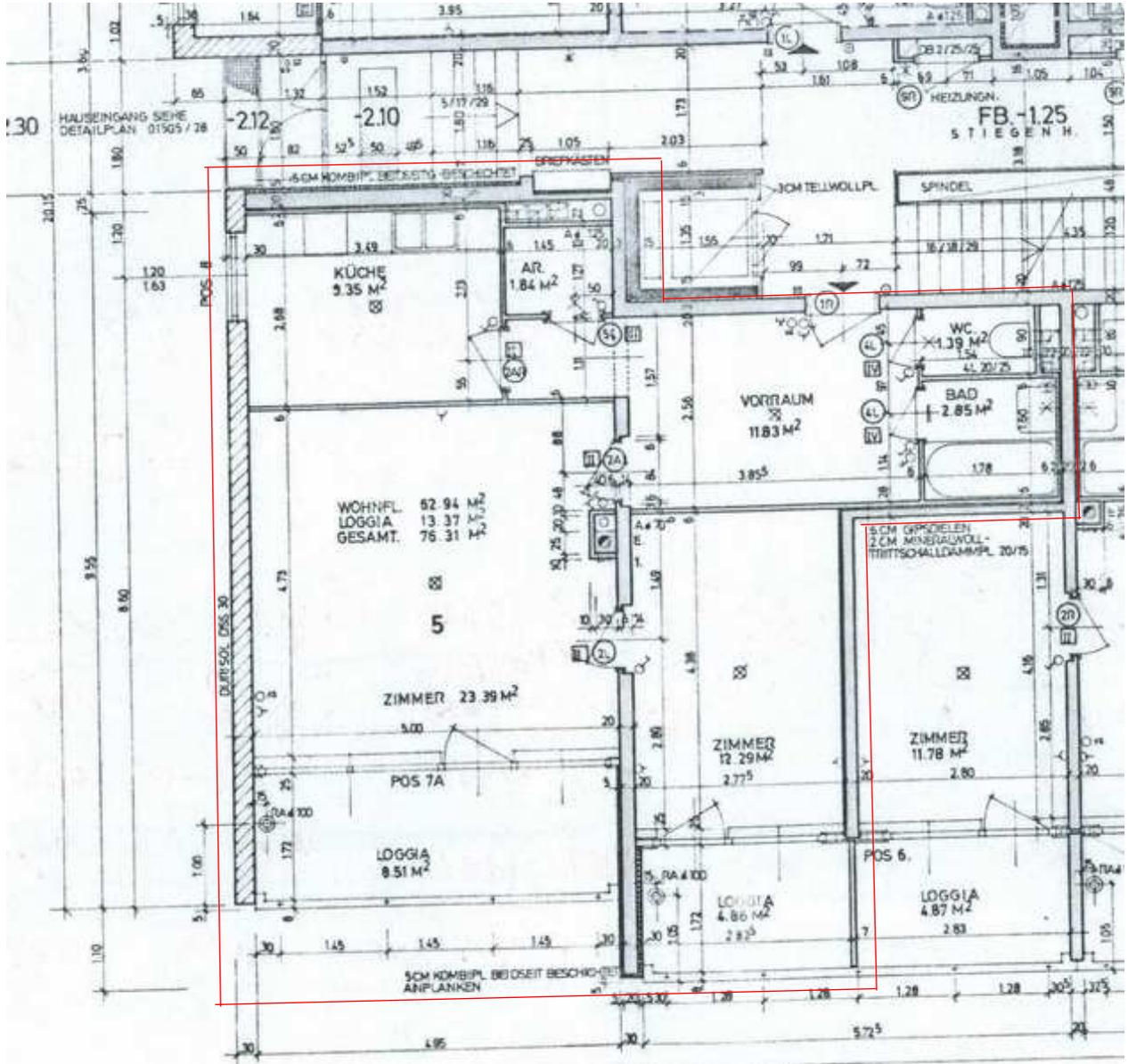
An Vergleichswerten konnten im gleichen Wohngebäude erhoben werden:

BG 040 TZ	WE	Anteil	Kaufpreis	1 Anteil	639 Anteile
4380/2010	5	639 12 690	114 000	178	114 000
8876/2010	12	612 12 690	148 000	242	154 529
9554/2017	1	738 12 690	215 000	291	186 159
25909/2012	9	531 12 690	150 000	282	180 508

Bezogen auf die gegenständliche Wohnungsgröße und Ausstattung entsprechen die Vergleichswerte der vorliegenden Berechnung.

V. BEILAGEN

GRUNDRISS



SCHREIBEN HAUSVERWALTUNG

Gebäudeverwaltung und Realitätenvermittlung
 PETRA LACKNER
 2500 Baden/Wien, Germergasse 27/14
 Tel.: 02252/89748 Fax: 02252/44926

Frau
 Annemarie Pubek

Marchetstr. 39/5
 2500 Baden

16. März 2020

Vorschreibung

01. Jänner bis 31. Dezember 2020

Marchetstraße 39
 2500 Baden
 EDV Nr. 007 - 5
 Nutzfläche 76.31 m²
 UID-Nr. ATU56848166

Aufgliederung der monatlichen Vorschreibung

Betriebskosten	5.4845 %	99.54	10 % MW	9.95	109.49
Reparaturrücklage	5.1762 %	76.31	0 % MW		76.31
Heizung	5.4846 %	56.93	20 % MW	11.39	68.32
Warmwasser	5.4845 %	14.23	10 % MW	1.42	15.65
BBK	5.1762 %	117.37	10 % MW	11.74	129.11

Summe 364.38 34.50 EURO 398.88

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis auf Widerruf.

Bitte den vorstehenden Betrag mittels beiliegenden Zahlscheinen termingerecht einzahlen.

Falls Sie einen Dauerauftrag haben, ersuchen wir Sie den Betrag rechtzeitig bei Ihrem Bankinstitut zu ändern und die EDV-Nummer in der Spalte "Verwendungszweck" anzugeben.

Bei Abbuchungsaufträgen wird der fällige Betrag von der Hausverwaltung wie bisher von Ihrem Konto abgebucht.

Gebäudeverwaltung
 PETRA LACKNER e.h.

ÜBERSICHT BILDDARSTELLUNGEN



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26