

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Fünfhaus**

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 03.08.2022

22099-1140

GZ 24 E 4/22t

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung der **VERKEHRSWERTE** der Miteigentumsanteile  
- Wohnungseigentum an top 11 Wohnung, Wohnungseigentum an top 12 Wohnung  
und Wohnungseigentum an top 14 Wohnung, Abstellraum top 14 -  
an der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	<b>01214 Unterbaumgarten</b>		
<b>Einlagezahl:</b>	<b>430</b>	<b>B-LNR:</b>	<b>4, 5 und 6</b>
<b>Mindestanteile:</b>	<b>33 / 1145</b>	<b>B-LNR 4</b>	<b>(Top 11)</b>
	<b>51 / 1145</b>	<b>B-LNR 5</b>	<b>(Top 12)</b>
	<b>31 / 1145</b>	<b>B-LNR 6</b>	<b>(Top 14, AR 14)</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>Fünfhaus</b>		
<b>Adresse:</b>	<b>1140 Wien, Zehetnergasse 42</b>		

# INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Ertragswerte  
Rechte und Lasten  
Verkehrswerte

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Grundrisse  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Mietverträge  
Beilage 5 Wohnungseigentumsvertrag  
Beilage 6 Auszug aus dem Nutzwertgutachten

## **Literatur:**

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz ( LBG )
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage, Wien 2007  
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002  
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog  
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM</b> an <b>top 11 Wohnung</b> , an <b>top 12 Wohnung</b> und an <b>top 14 Wohnung, Abstellraum top 14</b> <b>Grundbuch 01214 Unterbaumgarten EZ 430</b> B-LNR 4 ( <i>Top 11</i> ) Anteil: 33 / 1145 B-LNR 5 ( <i>Top 12</i> ) Anteil: 51 / 1145 B-LNR 6 ( <i>Top 14, AR 14</i> ) Anteil: 31 / 1145 1140 Wien, Zehetnergasse 42
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der <b>Exekutionssache</b> GZ <b>24 E 4/22t</b> des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung der <b>Verkehrswerte</b> der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an top 11 Wohnung, an top 12 Wohnung und an top 14 Wohnung, Abstellraum top 14 Grundbuch 01214 Unterbaumgarten EZ 430 B-LNR 4 ( <i>Top 11</i> ) Anteil: 33 / 1145 B-LNR 5 ( <i>Top 12</i> ) Anteil: 51 / 1145 B-LNR 6 ( <i>Top 14, AR 14</i> ) Anteil: 31 / 1145 1140 Wien, Zehetnergasse 42 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	15.07.2022
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	09.06.2022 Wohnungen Top 12 und Top 14 und am 15.07.2022 Wohnung Top 11

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	18.07.2022
Besichtigung vom:	15.07.2022
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 29.05.2022, am 04.06.2022 und am 18.07.2022 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 07.06.2022 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 18.07.2022 Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 18.07.2022 Abfrage HV Scholz Immobilien Management vom 09.06.2022 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Plan zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses vom 09.12.1913 Bescheid Baubewilligung Umbau Wohnung Top 19 und 20 MA 37/14 - Zehetnergasse 42/1527/2000 vom 25.05.2000 Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Top 19 und 20 MA 37/14 - Zehetnergasse 42/3522/2000 vom 06.09.2000 Plan Dachbodenausbau, Wohnungszusammenlegung vom 26.06.2002 Einreichplanung Bestandserhebung vom 09.07.2002 Bescheid Baubewilligung Sanitärräume, Wohnungszusammenlegungen MA 37/14 - Zehetnergasse 42/2338/2001 vom 13.03.2003 Bescheid Baubewilligung Dachgeschossausbau, Umbau, Aufzugschacht MA 37/14 - Zehetnergasse 42/3675/2001 vom 09.07.2004 Einreichplan Gartentreppe Top 5 vom Mai 2009 Bescheid Baubewilligung Errichtung einer Außenstiege (Top 5) MA 37/14 - Zehetnergasse 42/343-1/2009 vom 20.05.2009 Bearbeitungsbogen Aufzug-Anzeige, MA 37-A/49800/2009 vom 18.12.2009 Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Sanitärräume, Wohnungsumbaute MA 37/14 - Zehetnergasse 42/2338-2/2001 vom 21.10.2010 Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Dachgeschossausbau MA 37/14 - Zehetnergasse 42/3675-2/2001 vom 14.03.2011 Bescheid Baubewilligung Errichtung einer Dachterrasse Top 22 und 23 MA 37/14 - 237898-2015-1 vom 12.02.2015 Bescheid Planwechsel Top 22 und 23 MA 37/14 - 237898-2015-20 vom 17.01.2017 Fertigstellungsanzeige Dachterrasse Top 22 und 23 MA 37/14 - Zehetnergasse 42/237898-2015+23 Ausführungsplan Dachgeschossausbau vom 20.02.2018  Nutzwertgutachten, Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Mayr, vom 20.09.2004 Wohnungseigentumsvertrag vom 22.11.2006 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 31.01.2007  Mietvertrag Top 11 vom April 2019 Mietvertrag Top 12 vom April 2019 Mietvertrag Top 14 vom 10.06.2019 Untermietvertrag Top 11 vom 06.05.2019 Untermietvertrag Top 12 vom 06.05.2019 Untermietvertrag Top 14 vom 10.06.2019  Schreiben HV Scholz Immobilien Management vom 28.06.2022 Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2021 Protokoll Eigentümerversammlung vom 24.03.2022 Betriebskostenvorschreibungen ab 7/2022 Kontoauszüge per 27.06.2022 Wohnungsgrundrisse

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten EINLAGEZAHL 430  
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4, 5, 6 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2401/2022

### WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
226/10 GST-Fläche 475  
Bauf.(10) 338  
Bauf.(20) 137 Zehetnergasse 42

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 4336/2008 Verwalter der Liegenschaft  
Leitner Real Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. (FN 87823b),  
Marxerg. 39, 1030 Wien

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
4 ANTEIL: 33/1145

[REDACTED]

a 6757/2001 IM RANG 3311/2001 Kaufvertrag 2001-07-25 Eigentumsrecht  
i 1114/2007 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
j 1114/2007 Wohnungseigentum an top 11 Wohnung

5 ANTEIL: 51/1145

[REDACTED]

a 2401/2002 IM RANG 3311/2001 Kaufvertrag 2002-03-22 Eigentumsrecht  
i 1114/2007 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
j 1114/2007 Wohnungseigentum an top 12 Wohnung

6 ANTEIL: 31/1145

[REDACTED]

a 2401/2002 IM RANG 3311/2001 Kaufvertrag 2002-03-22 Eigentumsrecht  
i 1114/2007 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
j 1114/2007 Wohnungseigentum an top 14 Wohnung, Abstellraum top 14

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

26 a 1114/2007 Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen  
gem Pkt VIII Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-22 gem  
§ 32 WEG 2002

38 auf Anteil B-LNR 6

a 4628/2011 Pfandurkunde 2011-08-22  
PFANDRECHT  
für Volksbank Donau-Weinland

Höchstbetrag EUR 42.000,--

- registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
(FN 56216x)
- 52 auf Anteil B-LNR 6
- a 7174/2016 Pfandurkunde 2016-12-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
- 61 auf Anteil B-LNR 4 5
- a 4943/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4176/2020)  
Pfandurkunde 2020-04-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--  
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen FN 77781i
- b 4943/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4176/2020)  
Kautionsband
- c 4943/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4176/2020)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 482 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 52  
EZ 430 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 61
- 63 auf Anteil B-LNR 4 5
- a 6339/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5499/2020)  
Pfandurkunde 2020-04-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 86.000,--  
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
- b 6339/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5499/2020)  
Kautionsband
- c 6339/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5499/2020)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 482 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 55  
EZ 430 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 63
- 66 auf Anteil B-LNR 4 5 6
- a 5683/2021 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 5877/2021) Urteil  
2021-07-18  
PFANDRECHT vollstr. EUR 11.920,32
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-08-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-09-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-10-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-11-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-12-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-01-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-02-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-03-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-04-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-05-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-06-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-07-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-08-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-09-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-10-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-11-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-12-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-01-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-02-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-03-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-04-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-05-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-06-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-07-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-08-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-09-06
- 4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-10-06

4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-01-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-02-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-03-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-04-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-05-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-06-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-07-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-08-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-09-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-10-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-01-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-02-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-03-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-04-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-05-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-06-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-07-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-08-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-09-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-10-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2019-01-06  
Kosten EUR 5.040,20 samt 4 % Z seit 2021-07-18  
Antragskosten EUR 845,46 für Jelica Presic, geb. 1971-01-14  
(2 E 2312/21t - BG Melk)

b 5683/2021 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 5877/2021)  
6517/2021 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 6724/2021)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 761 KG 01305 Meidling (C-LNR 66)  
EZ 1115 KG 01305 Meidling (C-LNR 34)  
EZ 430 KG 01214 Unterbaumgarten (C-LNR 66)

68 auf Anteil B-LNR 4 5 6

a 1043/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 516.821,88, Antragskosten  
EUR 3.002,76  
für hyper CMS Content Management Solutions GmbH, vertr d RA  
Mag. Simon Weikinger, 1070 Wien (24 E 4/22t)

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus in der Zehetnergasse wurde um das Jahr 1913 errichtet, der Einbau eines Personenaufzuges und der Dachgeschossausbau wurden im Jahr 2011 fertiggestellt (Fertigstellungsanzeige aus dem Jahr 2011).

Das Wohnhaus besteht aus einem straßenseitigen und einem hofseitigen Gebäudetrakt, die durch das Stiegenhaus miteinander verbunden sind. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 11 befindet sich im 1. Obergeschoss des hofseitigen Gebäudetraktes, die Wohnungen Top 12 und Top 14 befinden sich im 2. Obergeschoss des straßenseitigen Gebäudetraktes.

Im Kellergeschoss befinden sich Lagerflächen (Kellerabteile), ein Lager und eine Waschküche, im Erdgeschoss sind ein Geschäftslokal und Wohnungen untergebracht, in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind Wohnungen angeordnet.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine gegliederte Fassade. Das Dach ist als Satteldach mit eingeschnittenen Terrassen ausgebildet.

Das Wohnhaus ist mit einem Aufzug ausgestattet, der das Erdgeschoss mit den Obergeschossen und dem Dachgeschoss verbindet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen, dem Geschäftslokal und dem Lager ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 430 einverleibt. Die vorhandenen Kellerabteile sind den Wohnungen nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.

***Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).***

### Wohnung Top 11

Besichtigung am 15.07.2022

#### Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 11 befindet sich im 1. Obergeschoss des hofseitigen Gebäudetraktes und besteht aus einem Vorraum, einem kleinen Bad, einem WC, einer Küche und einem Zimmer. Die Wohnung ist westseitig zum Innenhof ausgerichtet.

Die Raumhöhe beträgt im Zimmer rund 3,15m.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme im Bad beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.

#### Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: Holzfüllungstüre in Holzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper

Wohnungsapparat der Gegensprechanlage

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 1,20m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
	Heizung:	Handtuch-Heizkörper
		Sitzbadewanne mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Waschmaschinenanschluss
		Gastherme
Küche:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offen zu Vorraum
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
		einfache zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten
Zimmer:		
	Boden:	Holzboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

## Topografie

**Nutzfläche Top 11:**

**35,04 m<sup>2</sup>**

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten, Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Mayr, vom 20.09.2004 entnommen.

***Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.***

## Wohnung Top 12

*Besichtigung am 09.06.2022*

### Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 12 befindet sich im 2. Obergeschoss des straßenseitigen Gebäudetraktes und besteht aus einem Vorraum, einem kleinen Bad, einem WC, einer Küche und zwei Zimmer. Die Wohnung ist mit den beiden Zimmer westseitig (straßenseitig) und dem Vorraum und der Küche ostseitig (in den Innenhof) ausgerichtet.

Die Raumhöhe beträgt im Zimmer rund 3,15m.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme im Bad beheizt und mit Warmwasser versorgt.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.

## Wohnungsausstattung

### Vorraum:

Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Wohnungseingangstüre: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Wohnungsapparat der Gegensprechanlage  
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

### WC:

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 1,70m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: Deckenverkleidung (Holz)  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

### Bad:

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster zu Vorraum  
Heizung: Handtuch-Heizkörper  
Badewanne mit Armatur  
Handwaschbecken mit Armatur  
Waschmaschinenanschluss  
Gastherme

### Küche:

Boden: Laminatboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper  
einzeilige Küchenausstattung mit Geräten

### 2 Zimmer:

Boden: Holzboden  
Wände: geputzt und gemalt  
Decke: geputzt und gemalt  
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge  
Fenster: Kunststofffenster  
Heizung: Plattenheizkörper

## Topografie

**Nutzfläche Top 12:**

**51,23 m<sup>2</sup>**

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten, Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Mayr, vom 20.09.2004 entnommen.

***Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.***

## Wohnung Top 14

### Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 14 befindet sich im 2. Obergeschoss des straßenseitigen Gebäudetraktes und besteht aus einem Vorraum mit Kochgelegenheit, einem kleinen Bad mit WC und einem Zimmer (lt. Plan Wohnküche). Die Wohnung ist westseitig (straßenseitig) ausgerichtet.

Die Raumhöhe beträgt im Zimmer rund 3,15m.

Der Wohnung ist der Abstellraum Top 14 (*laut Plan Abstellraum Top 15 - Gang-WC*) gangseitig zugeordnet. **Anmerkung: Der betreffende Abstellraum (Gang-WC) wird von der Bewohnerin der Wohnung Top 16 als Gang-WC genutzt!**

Die Wohnung wird durch elektrische Heizkörper beheizt und durch einen Elektro-Boiler im Bad mit Warmwasser versorgt.

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.

### Wohnungsausstattung

Vorraum mit Kochgelegenheit:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: 2-flügelige Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Heizung:	Elektroheizkörper
	einfache Küchenzeile
	Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
	Elektrosicherungskasten auf Putz montiert

Bad/WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster zu Vorraum
	Dusche mit Armatur
	Handwaschbecken mit Armatur
	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
	Elektro-Warmwasserspeicher

#### **Schimmel in der Dusche**

Wohnküche:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Elektroheizkörper
	Waschmaschinenanschluss

### Topografie

<b>Nutzfläche Top 14:</b>	<b>31,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Abstellraum Top 14</b>	<b>0,99 m<sup>2</sup></b>
<i>(im Plan Abstellraum Top 15)</i>	

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten, Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Mayr, vom 20.09.2004 entnommen.

**Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. Nutzwertgutachten ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt.**

## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem rechteckigen Grundstück mit der Nr. 226/10 in der EZ 430 und grenzt an der Westseite mit einer Länge in Straßenflucht von rund 19m an die Zehetnergasse, die Grundstückstiefe beträgt rund 25m.

Die Grundstücksfläche weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

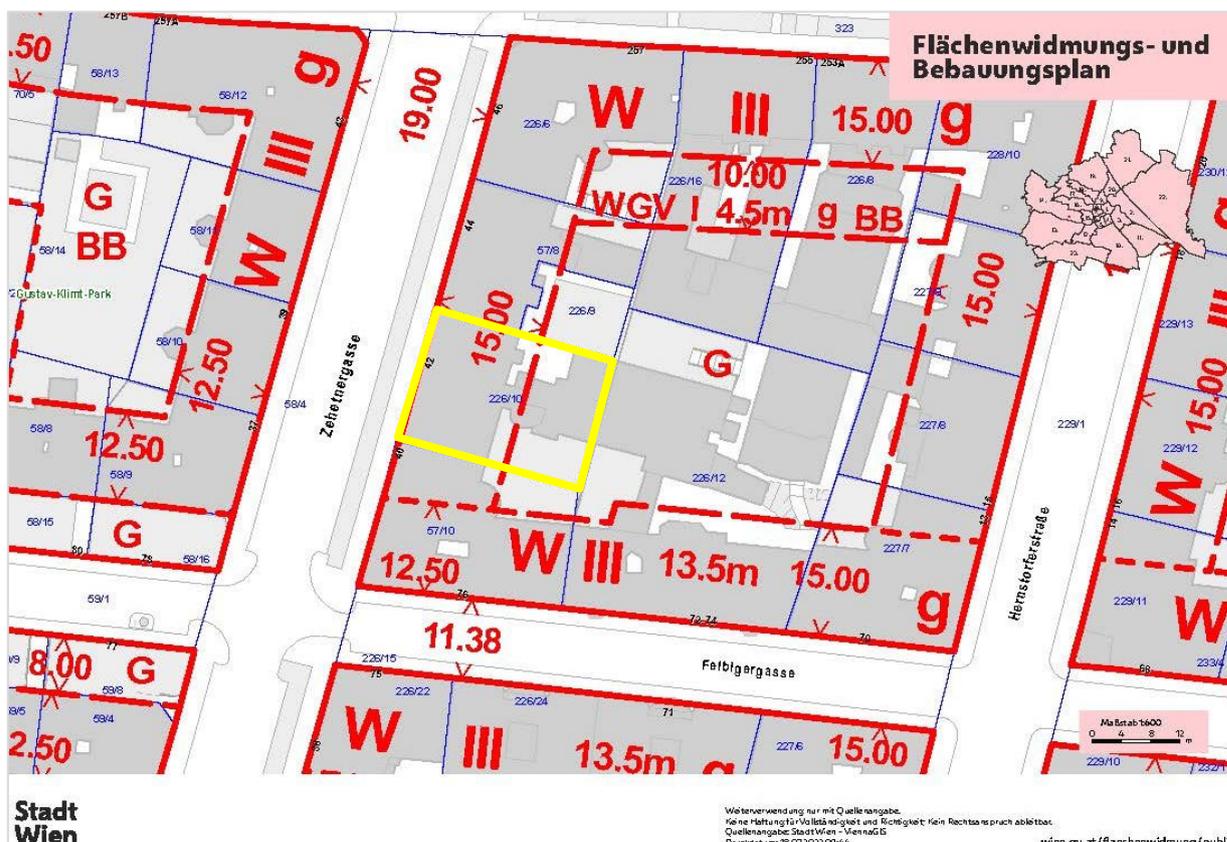
## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 430	475 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7373) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise. Hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



## Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1913 errichtet. Im Laufe der Jahre erfolgten diverse Wohnungszusammenlegungen und Umbauten. Der Dachgeschossausbau und der Aufzugseinbau erfolgten aufgrund der Baubewilligung MA 37/14 - Zehetnergasse 42/3675/2001 vom 09.07.2004. Die Fertigstellungsanzeige dafür liegt unter der Aktenzahl MA 37/14 - Zehetnergasse 42/3675-2/2001 vom 14.03.2011 auf.

## Energieausweis

liegt nicht vor

## Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

## Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung  
**Scholz Immobilien Management GmbH**  
1060 Wien, Mollardgasse 2/9-10 verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt ab 07/2022 (inkl. Umsatzsteuer):

### Wohnung Top 11

Reparaturrücklage	27,64 €
Betriebskosten	63,43 €
<b>gesamt per Monat</b>	<b>91,07 €</b>

### Wohnung Top 12

Reparaturrücklage	42,72 €
Betriebskosten	93,53 €
<b>gesamt per Monat</b>	<b>136,25 €</b>

### Wohnung Top 14

Reparaturrücklage	25,96 €
Betriebskosten	52,76 €
<b>gesamt per Monat</b>	<b>78,72 €</b>

Die Aufwendungen für Elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

## Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung beträgt die Reparaturrücklage **Allgemein** per Ende März rund € **52.000,00** und für den **Aufzug** rund € **2.000,00 zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung sind die Sanierung des Fliesenbodens im Stiegenhaus, eine Erneuerung der Stiegenhausmalerei, eine Erneuerung der Malerei des Eingangstores, eine Neubeschichtung der Fensterbretter und diverse kleinere Elektrikerarbeiten, sowie die Montage von Fahrradständern mit Überdachung geplant.

## Bestandrechte - Vermietung

### Wohnung Top 11

Gemäß Mietvertrag vom April 2019 ist die Wohnung Top 11 unbefristet vermietet. Der Mietzins beträgt € 280,00 (inkl. Betriebskostenkonto und MwSt).

Zu Mietbeginn wurde gemäß Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 1.000,00 hinterlegt.

Die Wohnung Top 11 ist durch die Hauptmieterin befristet bis 06.11.2027 untervermietet. Der Untermietzins beträgt € 455,00 (inkl. Betriebskostenkonto und MwSt). Als Kautions wurden € 1.365,- bezahlt.

### Wohnung Top 12

Gemäß Mietvertrag vom April 2019 ist die Wohnung Top 12 unbefristet vermietet. Der Mietzins beträgt € 380,00 (inkl. Betriebskostenkonto und MwSt).

Zu Mietbeginn wurde gemäß Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 1020,00 hinterlegt.

Die Wohnung Top 12 ist durch die Hauptmieterin befristet bis 05.05.2029 untervermietet. Der Untermietzins beträgt € 590,00 (inkl. Betriebskostenkonto und MwSt). Als Kautions wurden € 1.770,- bezahlt.

### Wohnung Top 14

Gemäß Mietvertrag vom 10.06.2019 ist die Wohnung Top 14 unbefristet vermietet. Der Mietzins beträgt € 250,00 (inkl. Betriebskostenkonto und MwSt).

Zu Mietbeginn wurde gemäß Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 1020,00 hinterlegt.

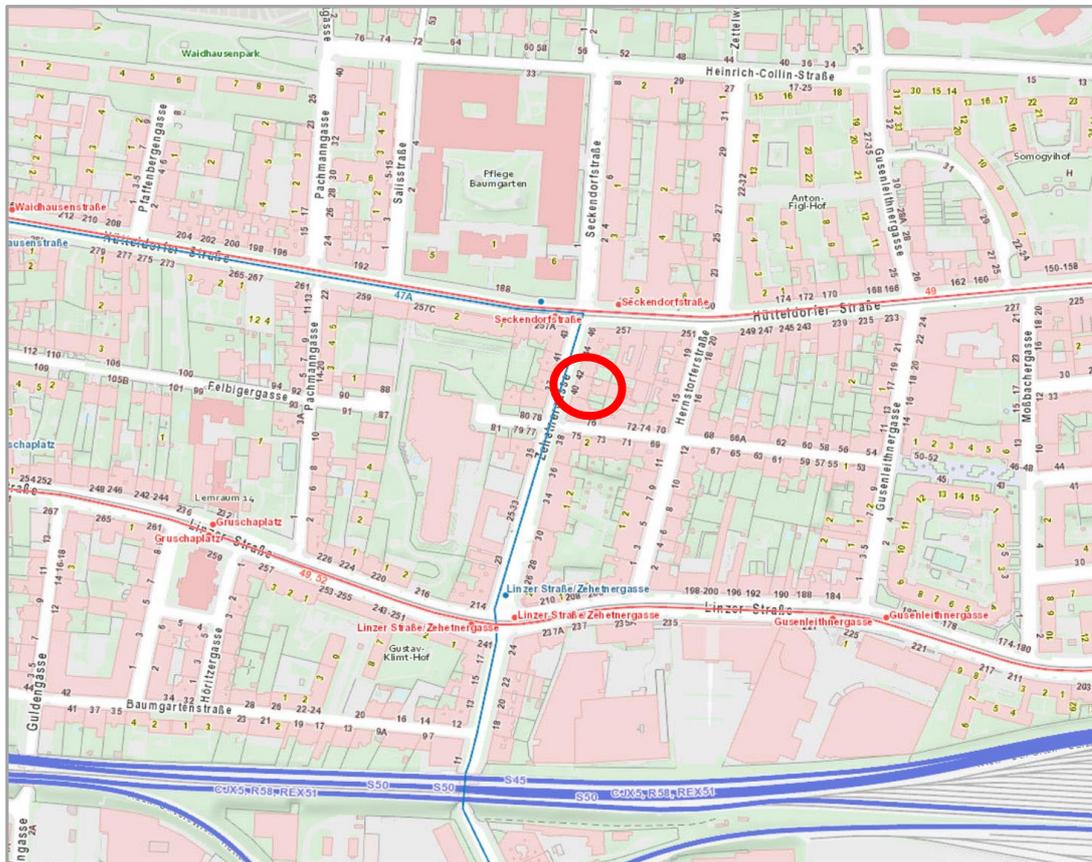
Die Wohnung Top 14 ist durch die Hauptmieterin befristet bis 10.12.2027 untervermietet. Der Untermietzins beträgt € 370,00 (inkl. Betriebskostenkonto und MwSt). Als Kautions wurden € 1.100,- bezahlt.

## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 18.07.2022 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.  
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Linzer Straße im Süden und der Hütteldorfer Straße im Norden, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



## Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Hütteldorfer Straße bzw. von der Linzer Straße in die Zehetnergasse. Über die Linzer Straße sowie über die Hadikgasse ist in wenigen Kilometern Entfernung die A1 - Westautobahn, "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die Straßenbahnlinie 49 in der Hütteldorfer Straße und die Linie 52 in der Linzer Straße zur Verfügung. Über die Linie 49 sind stadtewwärts in wenigen Minuten die Vorortelinie der Schnellbahn - Station "Breitensee" und die U-Bahnlinie U3 - Station "Hütteldorfer Straße" erreichbar. Stadtauswärts ist mit der Straßenbahnlinie 49 und wenige Minuten Fußweg der Bahnhof "Wien - Hütteldorf" (Westbahn, Schnellbahn und U-Bahnlinie U4) gut erreichbar. Die Straßenbahnlinie 52 in der Linzer Straße ermöglicht die öffentliche Anbindung stadteinwärts über die äußere Mariahilfer Straße zum Westbahnhof mit den Umstiegsmöglichkeiten auf die U-Bahnlinien U3 und U6.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der direkten Umgebung vor allem in der Hütteldorfer Straße vorhanden. Die Hütteldorfer Straße ist die Hauptgeschäftsstraße des 14. und des stadteinwärts angrenzenden 15. Bezirks. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das kleine "EKZ Meiselmarkt" an der Hütteldorfer Straße stadteinwärts bei der U3 Station Johnstraße und das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel. Stadtauswärts ist das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn gut erreichbar. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden, weiters befindet sich nördlich der Hütteldorfer Straße das Hanusch Krankenhaus.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren  
das Sachwertverfahren  
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer unbefristet vermieteten Eigentumswohnung ist das **Ertragswertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

## Der Ertragswert

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

## Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

## Ertragswert Wohnung Top 11

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	280,00 €	- Stand 07/2022
abzügl. Betriebskosten	-63,43 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-19,69 €	
<b>Hauptmietzins netto p.M.</b>	<b>196,88 €</b>	

( entspricht rund 5,62 €/m<sup>2</sup> )

Jahresrohertrag	2.362,58 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis	
15%	-354,39 €

**Jahresreinertrag 2.008,19 €**

**Liegenschaftszinssatz 1,50%** - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Top 11:	35,04 m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil:	1.800 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche
Bodenwertanteil:	63.072 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-946,08 €

**ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 1.062,11 €**

**Restnutzungsdauer Gebäude rund 50 Jahre**

**Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 34,9997**

Ertragswert der baulichen Anlage	37.174 €
zuzüglich Bodenwertanteil	63.072 €

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung**

Abzug rund 2% ergibt -2.005 €

**Berücksichtigung sonstige wertbeeinflussende Umstände 0 €**

**Ertragswert Wohnung Top 11**

**98.241 €**

## Ertragswert Wohnung Top 12

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	380,00 €	- Stand 07/2022
abzügl. Betriebskosten	-93,53 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-26,04 €	
<b>Hauptmietzins netto p.M.</b>	<b>260,43 €</b>	

( entspricht rund 5,08 €/m<sup>2</sup> )

Jahresrohertrag	3.125,13 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis	
15%	-468,77 €

**Jahresreinertrag 2.656,36 €**

**Liegenschaftszinssatz 1,50%** - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Top 12:	51,23 m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil:	1.800 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche
Bodenwertanteil:	92.214 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-1.383,21 €

**ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 1.273,15 €**

**Restnutzungsdauer Gebäude rund 50 Jahre**

**Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 34,9997**

Ertragswert der baulichen Anlage	44.560 €
zuzüglich Bodenwertanteil	92.214 €

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung**

Abzug rund 2% ergibt -2.735 €

**Berücksichtigung sonstige wertbeeinflussende Umstände 0 €**

**Ertragswert Wohnung Top 12**

**134.039 €**

## Ertragswert Wohnung Top 14

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins Wohnung brutto p.M.	250,00 €	- Stand 07/2022
abzügl. Betriebskosten	-52,76 €	
abzügl. Umsatzsteuer	-17,93 €	
<b>Hauptmietzins netto p.M.</b>	<b>179,31 €</b>	

( entspricht rund 5,69 €/m<sup>2</sup> )

Jahresrohertrag	2.151,71 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis 15%	-322,76 €

**Jahresreinertrag 1.828,95 €**

**Liegenschaftszinssatz 1,50%** - Lage und Miethöhe berücksichtigt

Ermittlung des Bodenwertanteiles

Nutzfläche Top 14:	31,49 m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil:	1.800 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche
Bodenwertanteil:	56.682 €
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag	-850,23 €

**ergibt Reinertrag der baulichen Anlage 978,72 €**

**Restnutzungsdauer Gebäude rund 50 Jahre**

**Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger 34,9997**

Ertragswert der baulichen Anlage	34.255 €
zuzüglich Bodenwertanteil	56.682 €

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung**

Abzug rund 2% ergibt -1.819 €

**Berücksichtigung sonstige wertbeeinflussende Umstände**

*Der Abstellraum Top 14 wird als Gang-WC von Top 16 genutzt.*

Abzug rund 3% ergibt -2.674 €

**Ertragswert Wohnung Top 14**

**86.444 €**

## RECHTE UND LASTEN

### Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 430 B-LNR 4, 5 und 6 mit Abfragedatum 18.07.2022 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 4336/2008 Verwalter der Liegenschaft  
Leitner Real Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. (FN 87823b),  
Marxerg. 39, 1030 Wien

*Die Eintragung stellt weder ein wertbeeinflussendes Recht noch eine wertbeeinflussende Last dar.*

Eintragungen im C-Blatt:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 26 a 1114/2007 Vereinbarung über die Tragung von Aufwendungen  
gem Pkt VIII Wohnungseigentumsvertrag 2006-11-22 gem  
§ 32 WEG 2002
- 38 auf Anteil B-LNR 6  
a 4628/2011 Pfandurkunde 2011-08-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 42.000,--  
für Volksbank Donau-Weinland  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
(FN 56216x)
- 52 auf Anteil B-LNR 6  
a 7174/2016 Pfandurkunde 2016-12-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
- 61 auf Anteil B-LNR 4 5  
a 4943/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4176/2020)  
Pfandurkunde 2020-04-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--  
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen FN 77781i
- b 4943/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4176/2020)  
Kautionsband
- c 4943/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4176/2020)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 482 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 52  
EZ 430 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 61
- 63 auf Anteil B-LNR 4 5  
a 6339/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5499/2020)  
Pfandurkunde 2020-04-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 86.000,--  
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
- b 6339/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5499/2020)  
Kautionsband
- c 6339/2020 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5499/2020)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 482 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 55  
EZ 430 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 63
- 66 auf Anteil B-LNR 4 5 6  
a 5683/2021 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 5877/2021) Urteil  
2021-07-18  
PFANDRECHT vollstr. EUR 11.920,32  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-08-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-09-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-10-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2014-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-01-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-02-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-03-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-04-06

4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-05-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-06-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-07-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-08-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-09-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-10-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2015-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-01-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-02-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-03-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-04-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-05-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-06-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-07-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-08-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-09-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-10-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2016-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-01-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-02-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-03-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-04-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-05-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-06-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 211,78 ab 2017-07-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-08-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-09-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-10-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2017-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-01-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-02-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-03-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-04-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-05-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-06-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-07-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-08-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-09-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-10-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-11-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2018-12-06  
4 % Z pro Jahr aus EUR 238,68 ab 2019-01-06

Kosten EUR 5.040,20 samt 4 % Z seit 2021-07-18

Antragskosten EUR 845,46 für Jelica Presic, geb. 1971-01-14  
(2 E 2312/21t - BG Melk)

- b 5683/2021 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 5877/2021)  
6517/2021 (Entscheidendes Gericht BG Melk - 6724/2021)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 761 KG 01305 Meidling (C-LNR 66)  
EZ 1115 KG 01305 Meidling (C-LNR 34)  
EZ 430 KG 01214 Unterbaumgarten (C-LNR 66)

68 auf Anteil B-LNR 4 5 6

- a 1043/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 516.821,88, Antragskosten  
EUR 3.002,76  
für hyper CMS Content Management Solutions GmbH, vertr d RA  
Mag. Simon Weikinger, 1070 Wien (24 E 4/22t)

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag wie folgt:

### VIII. AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

Die Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten sowie die Erhaltungskosten der Liegenschaft und der darauf errichteten Baulichkeiten werden von den Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Nutzwerte getragen. Solange jedoch noch Räumlichkeiten des auf der Liegenschaft errichteten Hauses an Mieter vermietet sind, deren Mietverhältnis noch auf einen vor Begründung des Wohnungseigentums liegenden Zeitpunkt zurückgehen („Altmietler“), sind für die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft auch im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien die einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen maßgeblich; das heißt, daß die Aufwendungen solange im Verhältnis der jeweiligen Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes zur Gesamtnutzfläche aller Objekte abgerechnet werden.

Die mit dem Betrieb und der Erhaltung einer Aufzugsanlage verbundenen Aufwendungen werden von den (ihren Mitbenutzungswillen schriftlich erklärenden) Miteigentümern aliquot (nach Anzahl der dadurch mitbenützenden Objekte) getragen. Hiefür wird ein eigener Verrechnungskreis gebildet; für die im Erdgeschoß gelegenen Wohnungseigentumsobjekte ist jedenfalls kein Beitrag für Betrieb und Erhaltung eines Liftes zu entrichten.

*PFANDRECHTE werden im Zuge einer Zwangsversteigerung gelöscht und stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar.*

**RECHTEN UND LASTEN**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top 11 (B-LNR 4)

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		98.241 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		98.241 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		98.241 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	98.200 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der ermittelte Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert - Wohnungseigentum an top 11 Wohnung  
mit Rechte und Lasten 98.200 €**

( in Worten Euro Achtundneunzigtausendzweihundert )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an top 11 Wohnung (B-LNR 4).**

## Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top 12 (B-LNR 5)

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		134.039 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		134.039 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		134.039 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	134.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der ermittelte Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert - Wohnungseigentum an top 12 Wohnung  
mit Rechte und Lasten 134.000 €**

( in Worten Euro Einhundertvierunddreißigtausend )

**Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles  
- Wohnungseigentum an top 12 Wohnung (B-LNR 5).**

## Ermittlung des Verkehrswertes Wohnung Top 14 (B-LNR 6)

Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		86.444 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		86.444 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		86.444 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	86.400 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der ermittelte Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert - Wohnungseigentum an top 14 Wohnung,  
Abstellraum top 14 mit Rechte und Lasten 86.400 €**

( in Worten Euro Sechsendachtzigtausendvierhundert )

**Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an top 14 Wohnung, Abstellraum top 14 (B-LNR 6).**

**Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).**

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 24 Seiten.