



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTENSERGÄNZUNG

Aktenzahl: 13 E 2142/23b

Auftrag: Verkehrswertermittlung
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 4)
der EZ 3159, GB 01405 Ottakring

Adresse: 1160 Wien, Wilhelminenstraße 70
Ident (Heigerleinstraße 34A)

Stichtag: 25. Jänner 2024

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW



IMMOZERT





1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernalts, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Herr Rat Dr. Peter Proksch, mit Beschluss vom 13. März 2024, eingelangt am 15. März 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen
Siedlungsstraße 1
5142 Eggelsberg

vertreten durch:

Raiffeisenlandesbank OÖ AG
Europaplatz 1a
4020 Linz
Oberösterreich-Aktiengesellschaft

Verpflichtete Partei

Mauerwerk Wilhelminenstraße 70 GmbH
Kärntnerstraße 8/7
1010 Wien

vertreten durch:

Graff Nestl & Parnter Rechtsanwälte GmbH
& Co KG
Graben 22/Petersplatz 4/5
1010 Wien

wegen: € 1.000.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Auftrag

Der Sachverständige möge zu den von der verpflichteten Partei gegen die Bewertung durch den Sachverständigen erhobenen Einwendungen vom 12.03.2024 Stellung nehmen.



2. Ergänzung

Im Gutachten des Kollegen Prof. Mag. Malloth ist auf Seite 2 unter Punkt 1.5.3 eine vom Auftraggeber übermittelte Information bezüglich der Anmietung der Erd- und Kellergeschoßflächen des Geschäftslokals durch die Österreichische Post AG zu EUR 17,00/m² Nfl. in die Berechnung eingeflossen. Diese besondere Annahme hat zu dem im Gutachten ausgewiesenen Wert geführt. Tatsächlich ist das Objekt befristet auf 10 Jahre um EUR €8,55/m² Nfl. vermietet. Somit ergibt sich eine jährliche Mietzinsdifferenz von rund EUR 46.000,--, wodurch sich auf Basis der Berechnung in meinem Gutachten eine Wertdifferenz von rund EUR 1.100.000,-- ergibt.

Der Rohdachboden kann dann als Potenzial gesehen werden, wenn ein Ingenieurbefund oder ein „halbwegs“ originärer Zustand des Gebäudes gegeben ist. Das Geschäftslokal wurde in seiner Struktur optimiert, wobei aus den Unterlagen nicht ersichtlich war, ob bei diesen statischen Eingriffen eine hinkünftige Ausbaubarkeit des Dachgeschosses bedacht wurde. Aufgrund des zum Stichtag gegebenen vermieteten Zustandes wurde dieses Potential nicht berechnet.

Wien, 19. März 2024



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS