

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

74 E 46/24d

Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Innere Stadt Wien vom 07.08.2024, 74 E 46/24d, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache:

Betreibende Partei:



vertreten durch:



Verpflichtete Partei:

Borivoje Beganovic  
geb. 12.11.1998  
Marktgasse 39/2/10  
1090 Wien

Wegen: € 710,06samit Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 07.08.2024 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung der Verkehrswerte von:

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen BLNr. 336 und BLNr. 337 in der Natur zusammengelegt wurden - eine wirtschaftliche Einheit bilden – und daher zusammen bewertet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der zuständigen Baubehörde diesbezüglich keinerlei Unterlagen aufliegen.**

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

- 25.10.2024 (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 der**

- **B lfd. Nr. 336 und 337,**

am 25.10.2024 von 08:00 Uhr bis 08:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieherin
2. Schlosser

3. Zeugen
4. Mitarbeiter des ÖWD
5. Herr Dr. Köck
6. Mitarbeiter der Gebäudeverwaltung Nemeth
7. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
8. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 06.09.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1960

1.5.6. Entscheidung vom Jahr 1960

1.5.7. Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 27.12.1956

1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibungen

### **Bestandsverhältnisse**

Anzumerken ist, dass bei der Befundaufnahme am 25.10.2024 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Wohnungen vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

### **Hausverwaltung**

Laut schriftlicher Auskunft der Gebäudeverwaltung Nemeth beträgt die Rücklage ca. € 400.000,-.

#### **B lfd. Nr. 336, 88/18260 Anteil – verbunden mit Wohnungseigentum an W 6** **St IV**

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt gesamt € 351,63. Hinzuweisen ist, dass in der aktuellen monatlichen Vorschreibung 5 Darlehen angeführt sind. Die anteilige Restschuld betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung bezüglich der Darlehen beträgt laut schriftlicher Mitteilung der Gebäudeverwaltung Nemeth € 11.980,61.

#### **B lfd. Nr. 337, 118/36520 Anteil – verbunden mit Wohnungseigentum an W 7** **St IV**

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt gesamt € 235,77. Hinzuweisen ist, dass in der aktuellen monatlichen Vorschreibung 5 Darlehen angeführt sind. Die anteilige Restschuld betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung bezüglich der Darlehen beträgt laut schriftlicher Mitteilung der Gebäudeverwaltung Nemeth € 8.033,54.

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166**, **Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

Aktuelle monatliche Vorschreibung

## Peter und Oliver NEMETH

GEBÄUDEVWALTUNG – REALITÄTENKANZLEI OG

1090 Wien, Kolingasse 11/13

Telefon: 402 40 40, Telefax: 402 40 44

E-Mail: [office@gbv-nemeth.at](mailto:office@gbv-nemeth.at) [www.gbv-nemeth.at](http://www.gbv-nemeth.at)

*Irene NEMETH - Mediatorin mit Spezialisierung auf Immobilienmediation*

BEGANOVIC Borivoje

Kurzzeichen: ENK05

Kunden-Nr.: 4060

Marktgasse 39/2/10  
1090 Wien

RgNr: 040140602409

Rg-Datum: 2.9.2024

Vorschreibung für September 2024

Namens der Eigentümer 1110 Wien, Enkplatz 5 - 7/ Top 4/6, UID: ATU58879869

Sehr geehrter Herr Borivoje BEGANOVIC !

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum,  
wie folgt, bekannt geben:

		Betrag
Betriebskosten	10 % USt	116,47
Aufzug	10 % USt	27,12
Aufzug Rücklage	0 % USt	4,40
Rücklage	0 % USt	65,19
Grundsteuer	10 % USt	6,14
Darlehen 1	0 % USt	37,15
Darlehen 2	0 % USt	19,37
Darlehen 3	0 % USt	10,13
Darlehen 4	0 % USt	16,99
Darlehen 5	0 % USt	33,70
Summe netto		336,66
	10% USt von	149,73
	20% USt von	0,00
		14,97
		0,00
Monatliche Vorschreibung	EUR	351,63

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.  
Wir ersuchen Sie, die Betragshöhe Ihres Dauerauftrages an diese Vorschreibung anzupassen. Konto  
AT362011184920447314, GIBAATWW bei DIE ERSTE AG.

Mit freundlichen Grüßen

Gebäudeverwaltung NEMETH

## Restdarlehen

Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/09

"Darlehen 1"

monatliche Rate Top 4/6	€	37,15	
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	7.658,94	
prozentualer Anteil		0,4851%	
Restschuld lt. Tilgungsplan per 10.12.2024	€	1.176.110,09	
anteilige Restschuld Top 4/6	€	5.704,77	(gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)

Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/10

"Darlehen 2"

monatliche Rate Top 4/6	€	19,37	
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	3.993,19	
prozentualer Anteil		0,4851%	
Restschuld lt. Tilgungsplan per 10.12.2024	€	634.635,77	
anteilige Restschuld Top 4/6	€	3.078,46	(gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)

Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/05

"Darlehen 3"

monatliche Rate Top 4/6	€	10,13	
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	2.060,29	
prozentualer Anteil		0,4917%	
Restschuld lt. Tilgungsplan per 20.11.2024	€	108.000,19	
anteilige Restschuld Top 4/6	€	531,01	(gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)

Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/04 -> 43,09%

"Darlehen 4"

monatliche Rate Top 4/6	€	16,99	
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	3.455,87	
prozentualer Anteil		0,4916%	
Restschuld lt. Tilgungsplan per 20.11.2024	€	180.967,74	
anteilige Restschuld Top 4/6	€	889,69	(gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)

Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/04 -> 56,91%

"Darlehen 5"

monatliche Rate Top 4/6	€	33,70	
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	4.533,51	
prozentualer Anteil		0,7434%	
Restschuld lt. Tilgungsplan per 20.11.2024	€	239.008,46	
anteilige Restschuld Top 4/6	€	1.776,68	(gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)

Gesamte Restschuld an allen Darlehen Top 4/6 € 11.980,61

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

Aktuelle monatliche Vorschreibung

## Peter und Oliver NEMETH

GEBÄUDEVERWALTUNG – REALITÄTENKANZLEI OG

1090 Wien, Kolingasse 11/13

Telefon: 402 40 40, Telefax: 402 40 44

E-Mail: [office@gbv-nemeth.at](mailto:office@gbv-nemeth.at) www.gbv-nemeth.at

*Irene NEMETH - Mediatorin mit Spezialisierung auf Immobilienmediation*

BEGANOVIC Borivoje

Kurzzeichen: ENK05

Kunden-Nr.: 4070

Marktgasse 39/2/10  
1090 Wien

RgNr: 040140702409

Rg-Datum: 2.9.2024

Vorschreibung für September 2024

Namens der Eigentümer 1110 Wien, Enkplatz 5 - 7/ Top 4/7, UID: ATU58879869

Sehr geehrter Herr Borivoje BEGANOVIĆ !

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben:

		Betrag
Betriebskosten	10 % USt	78,09
Aufzug	10 % USt	18,18
Aufzug Rücklage	0 % USt	2,95
Rücklage	0 % USt	43,71
Grundsteuer	10 % USt	4,12
Darlehen 1	0 % USt	24,91
Darlehen 2	0 % USt	12,99
Darlehen 3	0 % USt	6,79
Darlehen 4	0 % USt	11,39
Darlehen 5	0 % USt	22,60
Summe netto		225,73
	10% UST von	100,39
	20% UST von	0,00
Monatliche Vorschreibung	EUR	<u>235,77</u>

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.  
Wir ersuchen Sie, die Betragshöhe Ihres Dauerauftrages an diese Vorschreibung anzupassen. Konto AT362011184920447314, GIBAATWW bei DIE ERSTE AG.

Mit freundlichen Grüßen

Gebäudeverwaltung NEMETH

## Restdarlehen

Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/09		"Darlehen 1"
monatliche Rate Top 4/7	€	24,91
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	7.658,94
prozentualer Anteil		0,3252%
Restschuld lt. Tilgungsplan per 10.12.2024	€	1.176.110,09
anteilige Restschuld Top 4/7	€	3.825,19 (gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)
Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/10		"Darlehen 2"
monatliche Rate Top 4/7	€	12,99
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	3.993,19
prozentualer Anteil		0,3253%
Restschuld lt. Tilgungsplan per 10.12.2024	€	634.635,77
anteilige Restschuld Top 4/7	€	2.064,49 (gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)
Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/05		"Darlehen 3"
monatliche Rate Top 4/7	€	6,79
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	2.060,29
prozentualer Anteil		0,3296%
Restschuld lt. Tilgungsplan per 20.11.2024	€	108.000,19
anteilige Restschuld Top 4/7	€	355,93 (gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)
Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/04 -> 43,09%		"Darlehen 4"
monatliche Rate Top 4/7	€	11,39
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	3.455,87
prozentualer Anteil		0,3296%
Restschuld lt. Tilgungsplan per 20.11.2024	€	180.967,74
anteilige Restschuld Top 4/7	€	596,44 (gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)
Anteilige Restschuld am Darlehen 283-581-546/04 -> 56,91%		"Darlehen 5"
monatliche Rate Top 4/7	€	22,60
monatliche Rate ges. Liegenschaft	€	4.533,51
prozentualer Anteil		0,4985%
Restschuld lt. Tilgungsplan per 20.11.2024	€	239.008,46
anteilige Restschuld Top 4/7	€	1.191,48 (gesamte Restschuld * prozentualer Anteil)
Gesamte Restschuld an allen Darlehen Top 4/7	€	8.033,54

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

#### Grundbuchauszug vom 06.09.2024

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering	EINLAGEZAHL 166		
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			
*****			
*** Eingeschränkter Auszug	***		
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen	***		
*** Name I: Beganovic	***		
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***		
*****			
Letzte TZ 6066/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.304/1	GST-Fläche	4578	
	Bauf.(10)	2681	
	Gärten(10)	1897	Enkplatz 5
			Sedlitzkygasse 25
			Simmeringer Hauptstraße 68 – 74
			Enkplatz 6-7
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

#### 2.1.1. A-2 Blatt:

***** A2 *****
3 a 3730/1979 Sicherheitszone hins Gst .304/1 des Flughäfen Wien-Schwechat

#### 2.1.2. Gutsbestände:

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166**, **Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

.336 ANTEIL: 88/18260
Borivoje Beganovic
GEB: 1998-11-12 ADR: Marktgassee 39/2/10, Wien 1090
a 227/1960 Wohnungseigentum an W 6 St IV
b 1375/2023 Kaufvertrag 2022-02-03 Eigentumsrecht

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

337 ANTEIL: 118/36520  
Borivoje Beganovic  
GEB: 1998-11-12 ADR: Marktgasse 39/2/10, Wien 1090  
a 227/1960 Wohnungseigentum an W 7 St IV  
b 1375/2023 Kaufvertrag 2022-02-03 Eigentumsrecht

### 2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

**B lfd. Nr. 336** Borivoje Beganovic

**B lfd. Nr. 337** Borivoje Beganovic

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

**Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei**

### 2.2. Grundstücksausmaße:

**Grundbuch 01107 Simmering, EZ 166, BG Innere Stadt Wien**

```
***** AI *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.304/1   G  GST-Fläche           4578
        G  Baufl. (10)        2681
        G  Gärten(10)        1897  Enkplatz 5
                                           Sedlitzkygasse 25
                                           Simmeringer Hauptstraße 68 - 74
                                           Enkplatz 6-7

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

### 2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:



Abbildung 4:

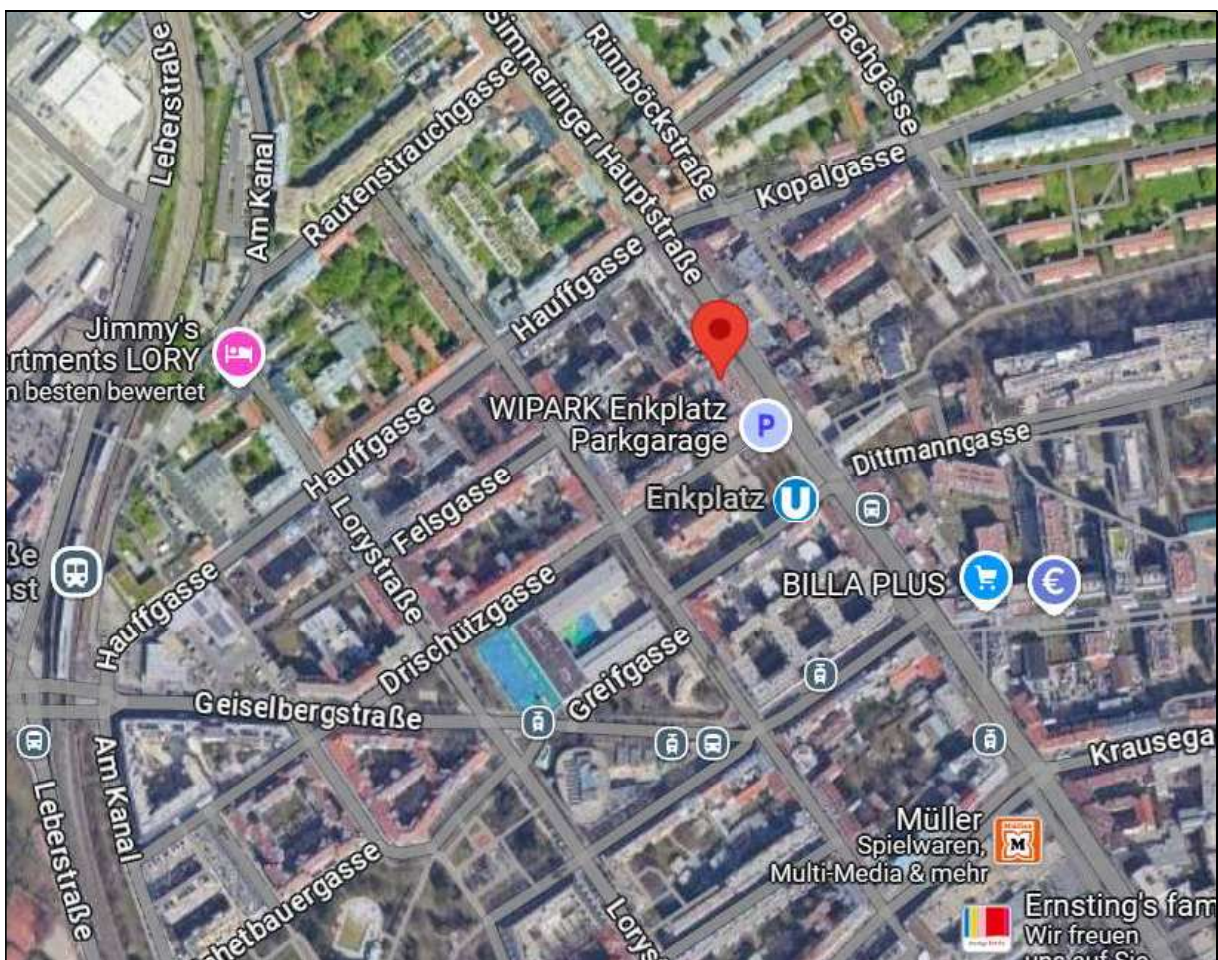


Abbildung 5:



Abbildung 6 – Stiege 4:

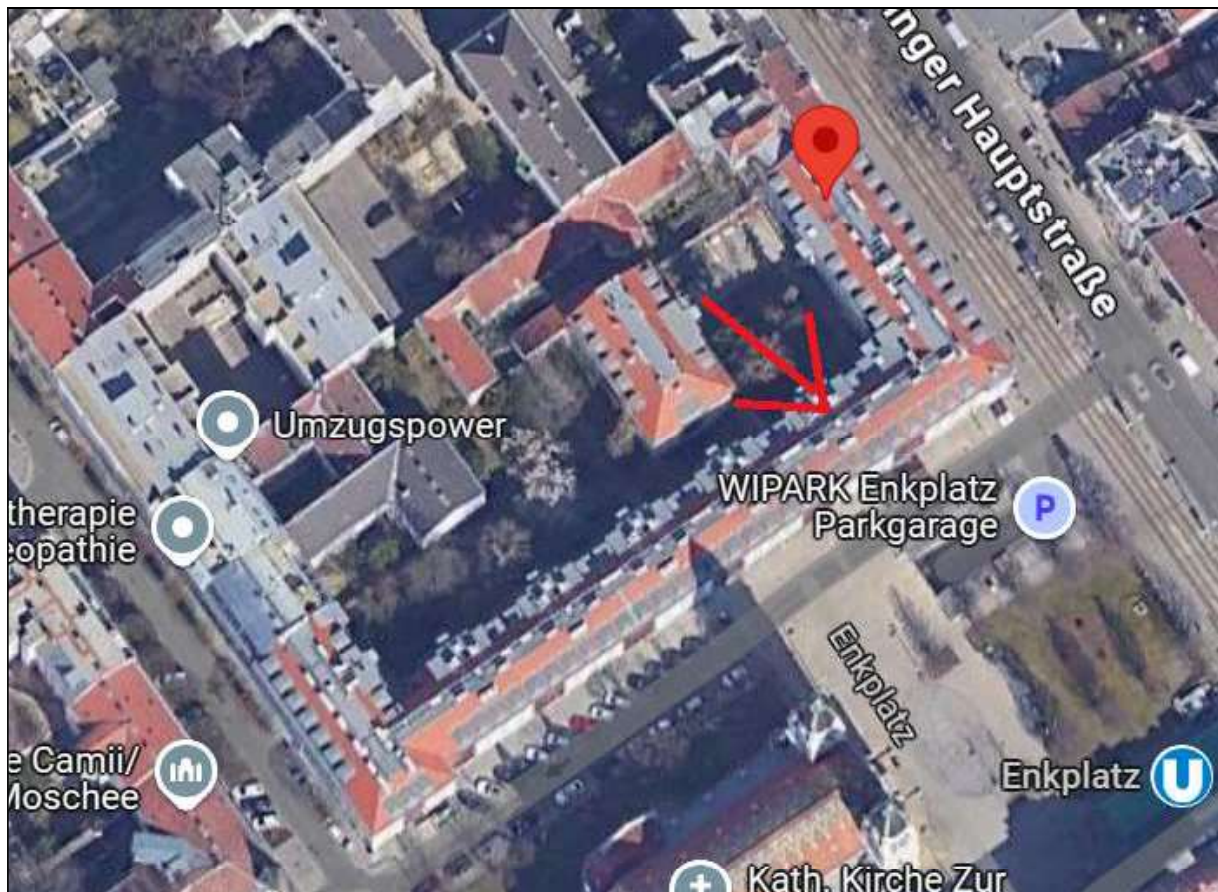


Abbildung 7 – Verkehrsanbindung (PKW) Innere Stadt :

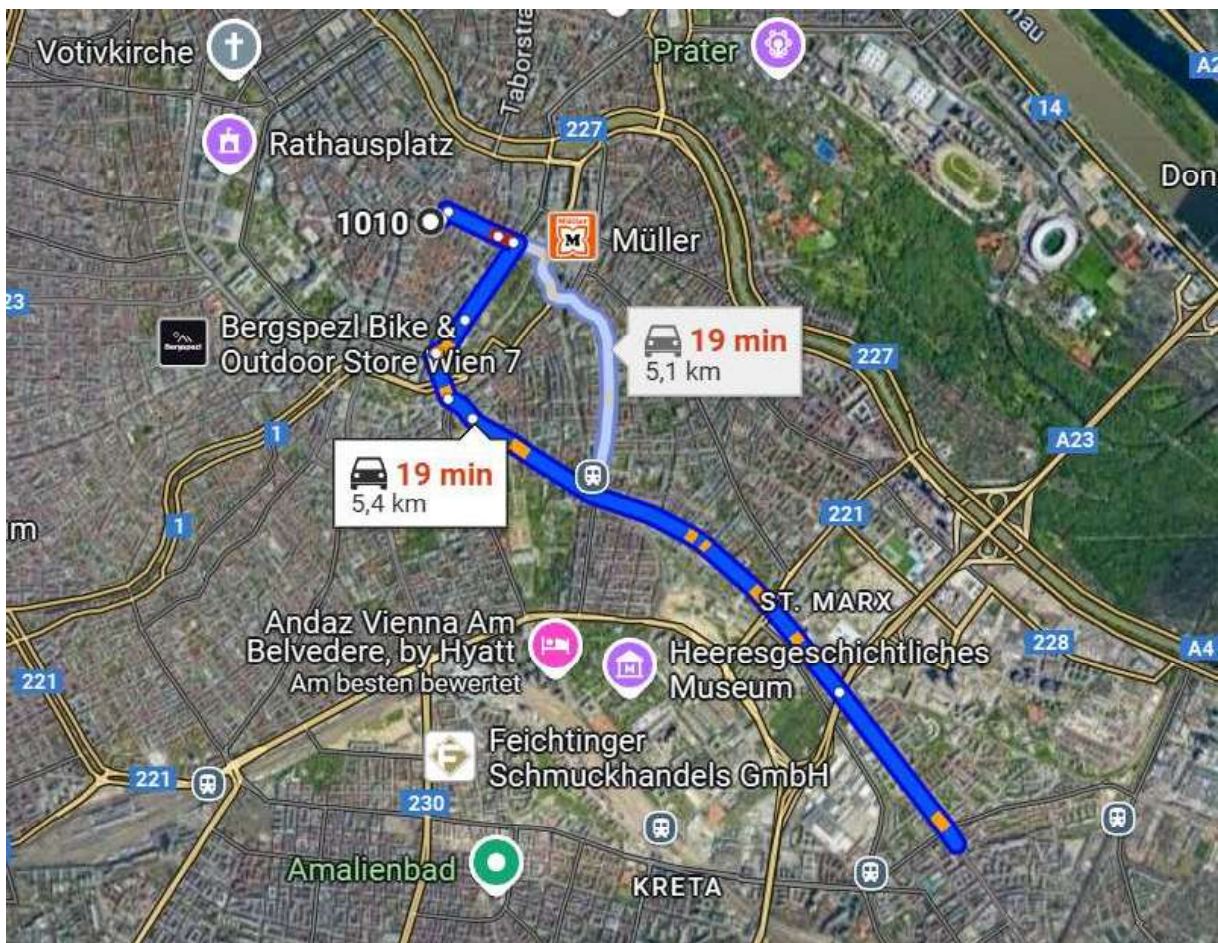


Abbildung 8 – Öffentliche Verkehrsanbindungen Innere Stadt:

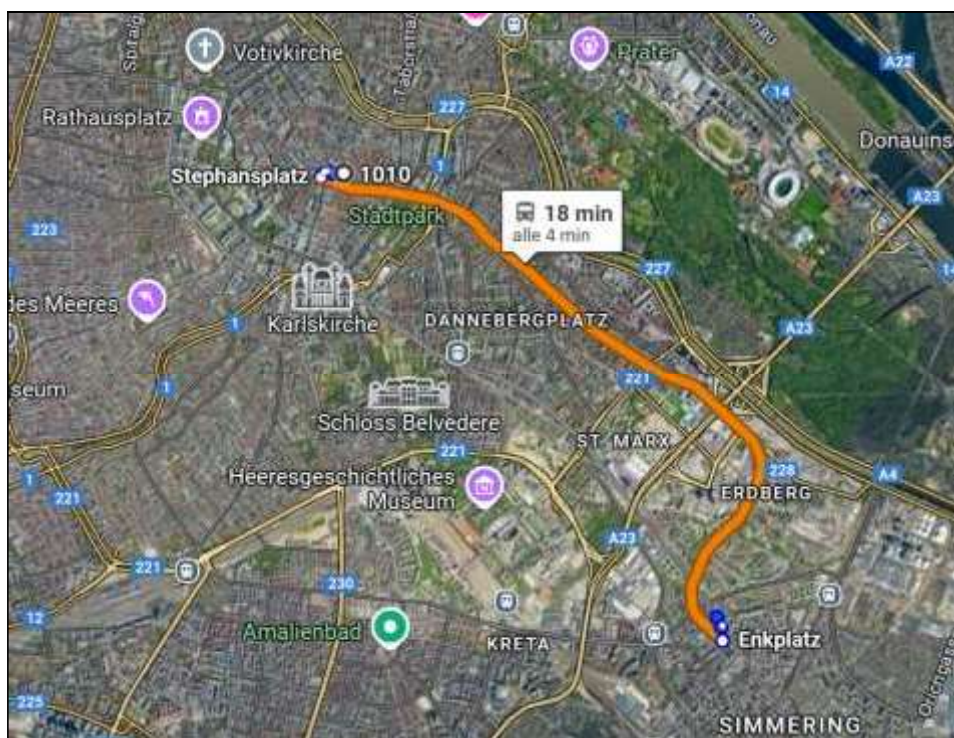


Abbildung 9 – Öffentliche Verkehrsanbindungen:

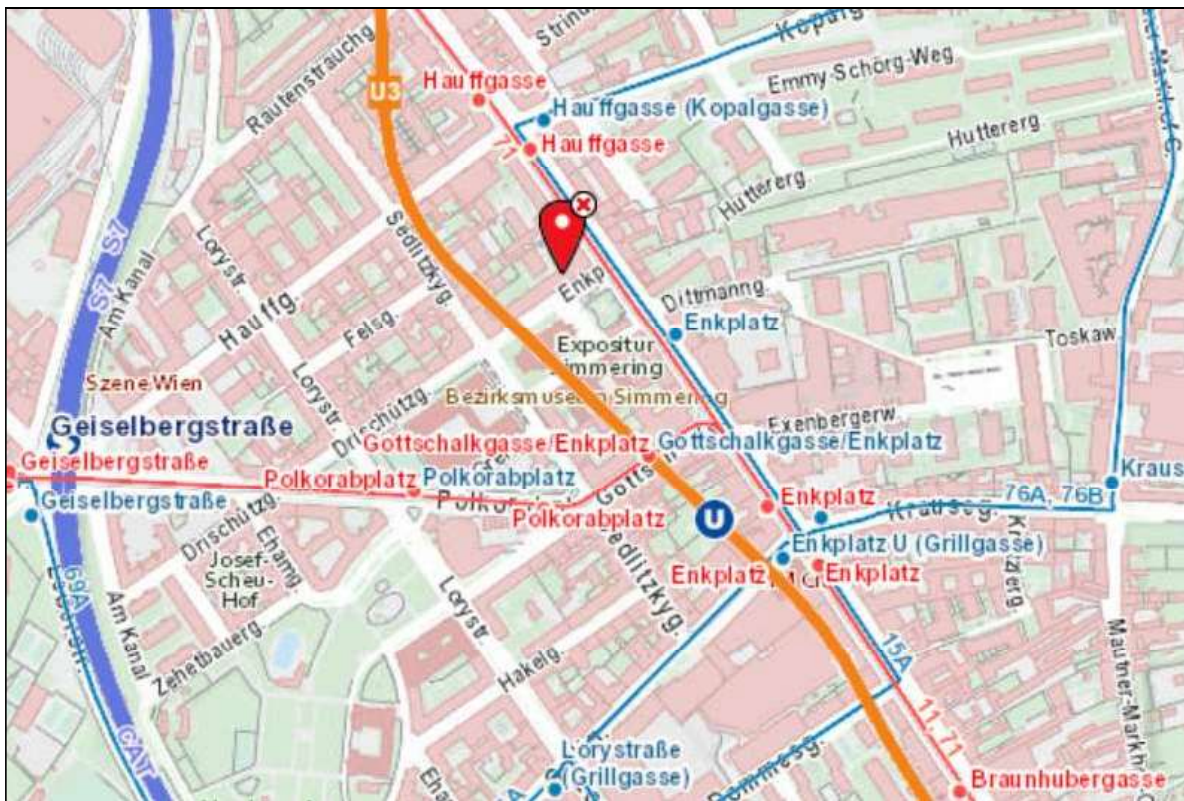
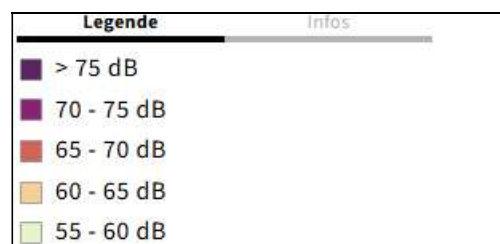
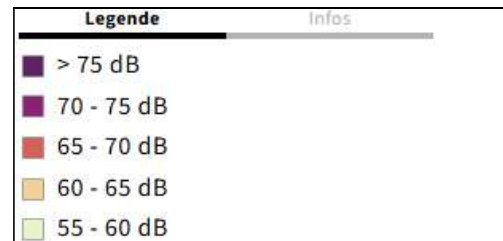


Abbildung 9 – Lärmkarten :

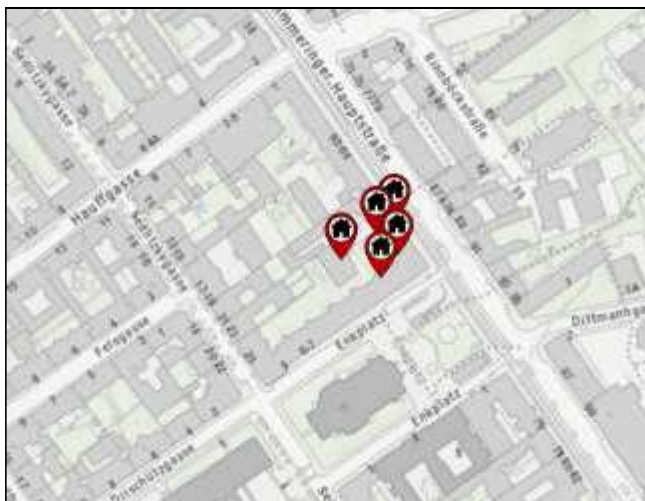
Straßenverkehr



## Schienenverkehr



## Flugverkehr



**Simmering** ist der 11. Wiener Gemeindebezirk.

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

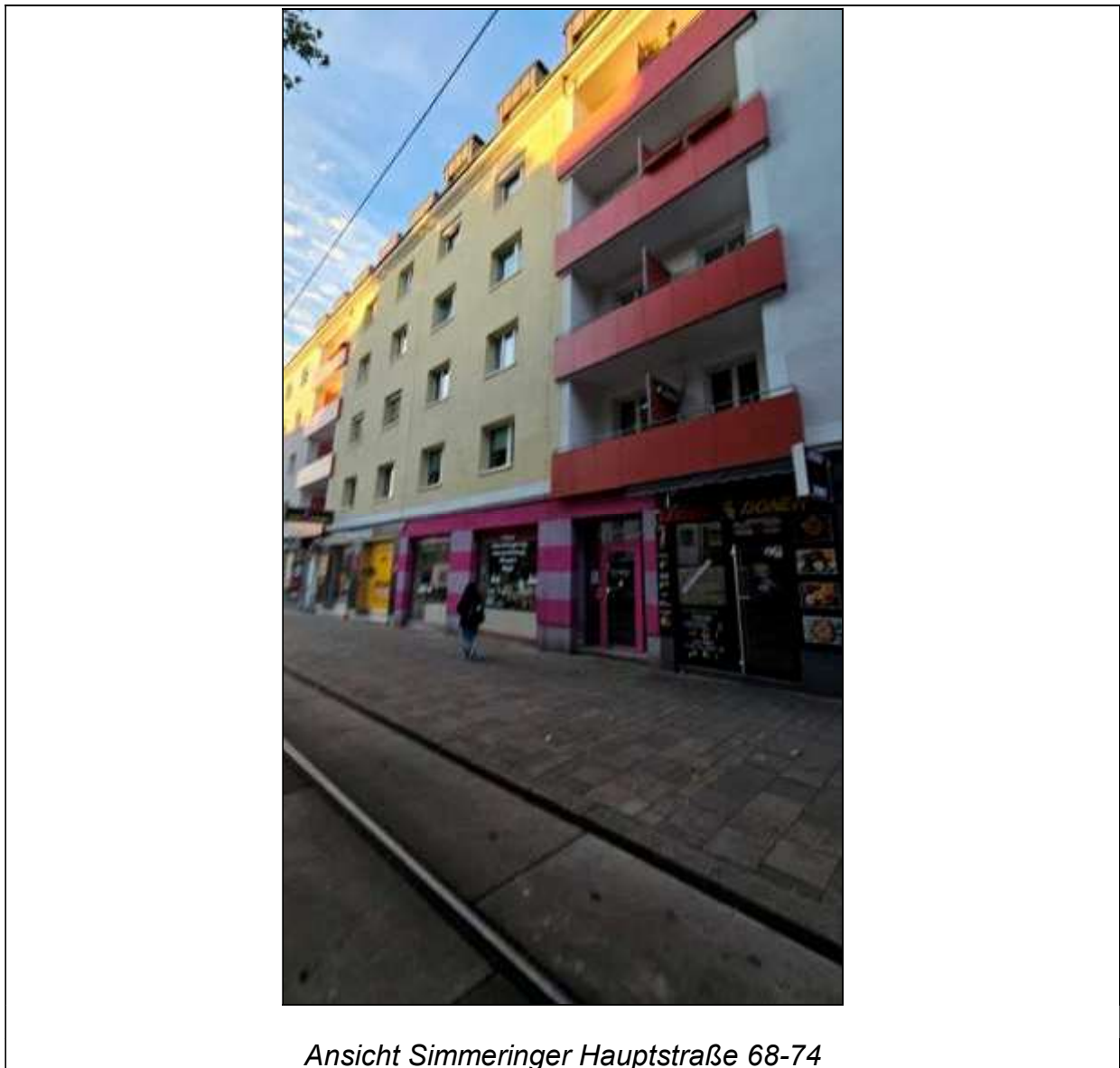
## 2.4. Bebaubarkeit:

GST – Nr. .304/1



## 2.5. Objektbeschreibung:

### Wohnhausanlage



Ansicht Simmeringer Hauptstraße 68-74

Ansicht Stiege 4



Wohnhaus Stiege 4 - Stiegenhaus



**ECKDATEN – WOHNHAUSANLAGE**



- Bezeichnung: Wohnhausanlage  
Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)  
Baujahr: Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 27.12.1956  
Dachung: Harte Dachung  
Personenaufzug: vorhanden  
Sonstige Merkmale: Gegensprechanlage

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166**, **Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166**, **Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen BLNr. 336 und BLNr. 337 in der Natur zusammengelegt wurden - eine wirtschaftliche Einheit bilden – und daher zusammen bewertet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der zuständigen Baubehörde diesbezüglich keinerlei Unterlagen aufliegen.**

Lage: 2. Stock

Fenster: Kunststofffenster

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass im Badezimmer einer Gastherme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung der Heizung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 25.10.2024 nicht eruiert werden konnte, ob Kellerabteile zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen dazugehörig sind.

## **Beschreibung der Räumlichkeiten**

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**WC:**

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



**Zimmer:**

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen, Küche





**Zimmer:**

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:**

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,  
Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche  
Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 25.10.2024  
2 Installateure anwesend waren. Laut Auskunft der 2  
anwesenden Installateure ist die Dusche zum Teil undicht.  
Über die Kosten der Reparatur konnten die Installateure  
keine Angaben machen. Diesbezüglich wird seitens des  
Sachverständigen keine Haftung übernommen.



**Loggia:**



**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:

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166**, **Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166**, **Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen BLNr. 336 und BLNr. 337 in der Natur zusammengelegt wurden - eine wirtschaftliche Einheit bilden – und daher zusammen bewertet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der zuständigen Baubehörde diesbezüglich keinerlei Unterlagen aufliegen.**

Laut Entscheidung vom Jahr 1960 setzen sich die Wohnnutzflächen wie folgt zusammen:

*B lfd. Nr. 336, 88/18260 Anteil – verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV*

57,50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Loggia: 4,00 m<sup>2</sup> (laut Plan)

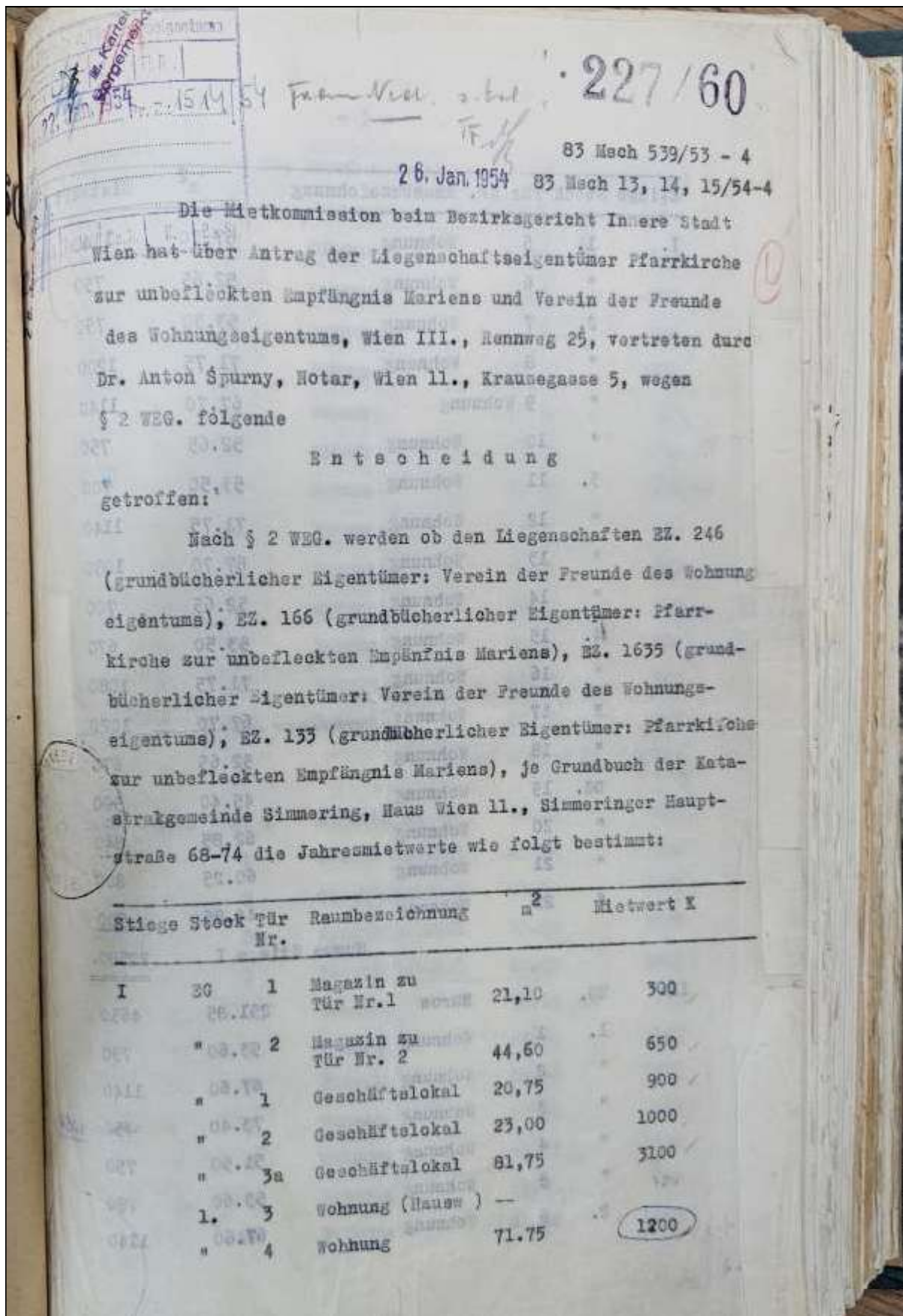
*B lfd. Nr. 337, 118/36520 Anteil – verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV*

35,05 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

**WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT: 92,55 m<sup>2</sup>**

Aufgrund der Zusammenlegung der beiden Wohnungen wurden die Wohnungen durch den Sachverständigen neu vermessen. Die Wohnnutzfläche stimmt mit den oben angeführten Angaben überein. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

Auszug Entscheidung vom Jahr 1960



Stiege	Stock	Tür Nr.	Raumbeseichnung	2 m	Mietwert K
2.		6	Wohnung	57.50	880 ✓
"		7	Wohnung	35.05	590 ✓
"		8	Wohnung	77.55	1300 ✓
3.		9	Wohnung	57.50	840 ✓
"		10	Wohnung	35.05	<del>520</del> 550 ✓
"		11	Wohnung	77.55	1230 ✓
4.		12	I. R. Wohnung	57.50	800 ✓
"		13	S. R. Wohnung	35.05	520 ✓
"		14	Wohnung	77.55	1170 ✓
DG.		15	Wohnung	54.25	600 ✓
"		16	Wohnung	47.50	580 ✓
"		17	Wohnung	54.25	600 ✓
Summe Stiege IV. ....					17330. ✓
V.	EG.		Magasin zu T.N.1	35.35	500 ✓
"			Magasin zu T.N.2	35.35	500 ✓
"		1	Geschäftlokal	56.10	2100 ✓
"		2	Geschäftlokal	48.00	1800 ✓
1.		3	Wohnung	57.50	880 ✓
"		4	Wohnung	35.05	590 ✓
"		5	Wohnung	77.55	1300 ✓
2.		6	Wohnung	57.50	880 ✓
"		7	Wohnung	35.05	590 ✓
"		8	Wohnung	77.55	1300 ✓
3.		9	Wohnung	57.50	840 ✓
"		10	Wohnung	35.05	550 ✓
"	IV	11	Wohnung	77.55	1230 ✓
"					

## 2.7. Gesamtzustand:

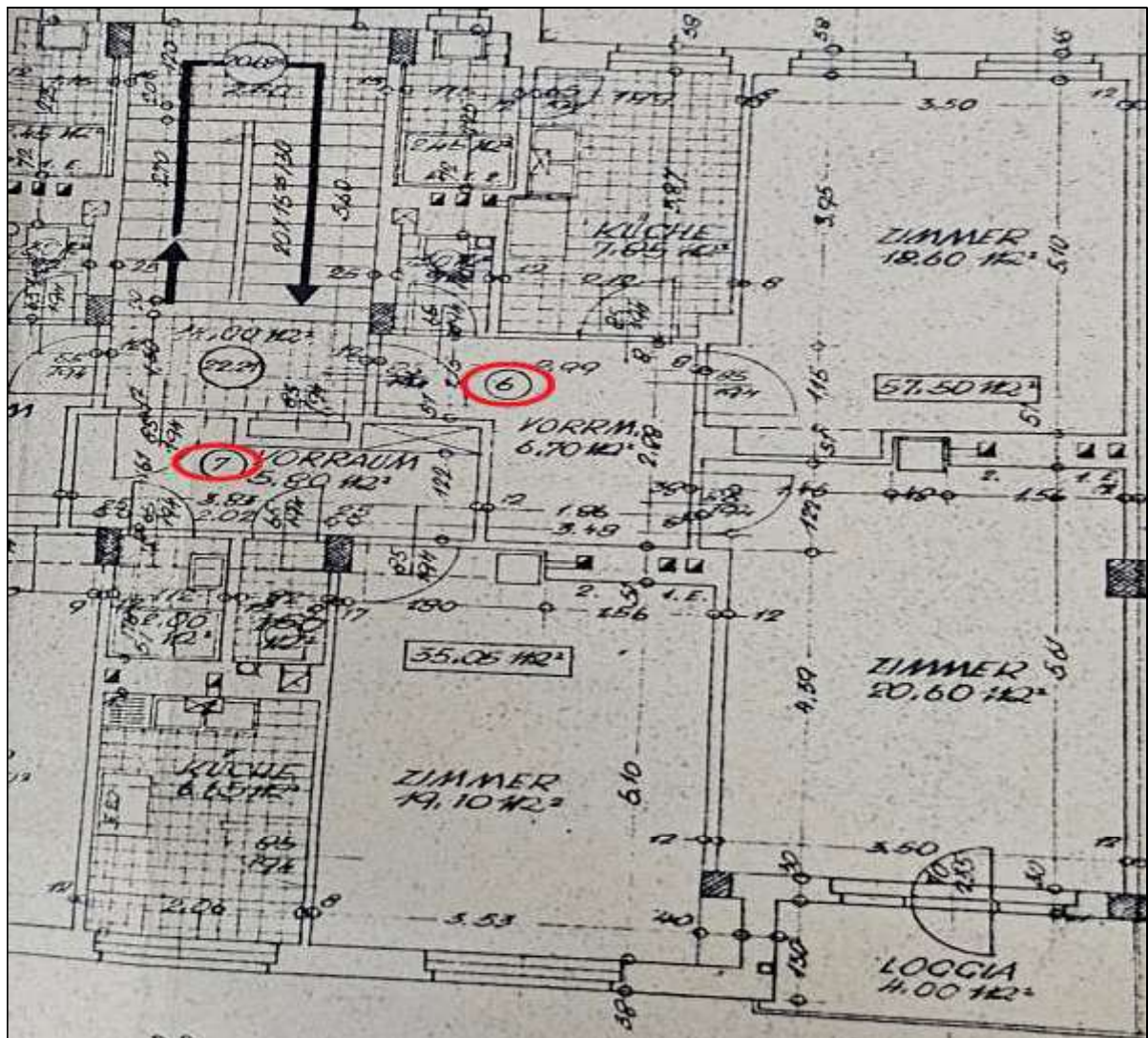
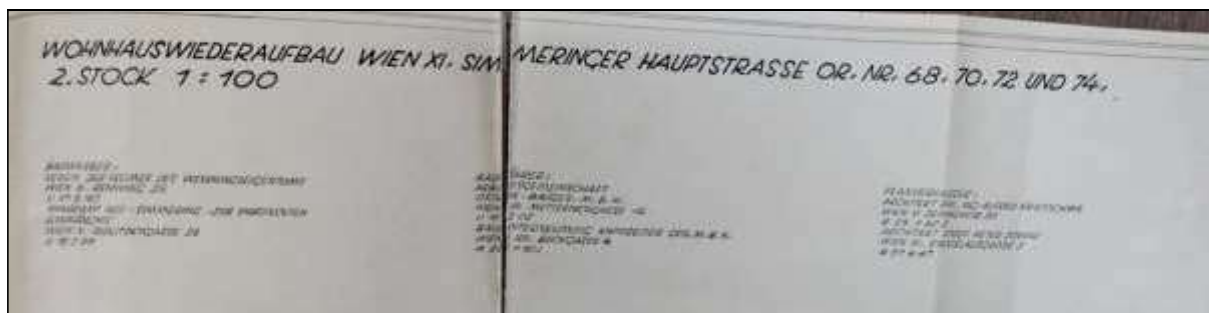
Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV**  
– an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt  
Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz  
5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

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

## 2.8. Plan:



Der Istzustand entspricht dem Plan. Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen BLNr. 336 und BLNr. 337 in der Natur zusammengelegt wurden. Des Weiteren wurde die Zimmereinteilung in der Natur verändert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der zuständigen Baubehörde diesbezüglich keinerlei Unterlagen aufliegen.

## 2.9. Baubehörde:

### Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 27.12.1956

Abschrift

227/60

REGISTRAT DER STADT WIEN  
Mag.-Abt. 37  
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei  
Bezirke XI-XIX und XXI-XXIII  
Aussonderstelle für den 11. Bezirk  
Wien XI, Bakplatz 2, 2. Stock  
in selbstständigen Wirkungsbereich

Mag.-Abt. 37/XI-Simm. Hauptstr. 68-72  
21/56

11. Bezirk, Simmeringer Haupt-  
strasse Gr.-Nr. 68-72, E.Z. 166  
des Grundbuches Simmering.  
Garant-Benützungsbewilligung.

Wien, am 27. Dezember 1956.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß § 12a der Bauordnung für Wien die Bewilligung, die auf der Liegenschaft 11. Bezirk, Simmeringer Hauptstrasse Gr.-Nr. 68 - 72, E.Z. 166 des Grundbuches der Katastralgemeinde Simmering, zufolge der Baubewilligung vom 27. Juli 1953.

Mag.-Abt. 37/XI-Simm. Hauptstr. 68-72  
1/55

geschaffenen Wohnungen, Geschäftlokale und Kindergarten sowie den Hort benutzen zu lassen.

Bedungen wird:

- 1.) Erwachsene dürfen die Kinderaborte in Jugendhort nicht benutzen.
- 2.) Die Errichtung eines Spielplatzes ist dringend zu empfehlen.

B e g r ü n d u n g .

Da die Laufuhrung nach dem Ergebnis des Augenscheines von 5. Dezember 1956 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in § 16a, Abs. 5, der Bauordnung für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung bei der Mag.-Abt. 37, Wien, XI., Bakplatz 2, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erheben werden. Die Berufungsanschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6,-- S Landesstempel pro Logen zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) und 2. den Bauwerber und Grundeigentümer: Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien, III., Rennweg 25.

## 2.10. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

## 2.11. Anschlüsse:

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

## 2.12. Allgemeines:

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

Bundesland: Wien  
Bezirk: Wien 11., Simmering  
Gemeinde: Wien 90001  
Katastralgemeinde \*: Simmering 1107  
Grundstücksnummer \*: .304/1  
\* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis  
Information: Das Grundstück .304/1 in Simmering (1107) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 3. Gutachten:

*Ermittlung der Verkehrswerte von:*

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV** – an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7

**Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen BLNr. 336 und BLNr. 337 in der Natur zusammengelegt wurden - eine wirtschaftliche Einheit bilden – und daher zusammen bewertet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der zuständigen Baubehörde diesbezüglich keinerlei Unterlagen aufliegen.**

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.

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV**

<b>Bodenwert</b>			
Nutzfläche ca.	92,55 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 1 300,00		
		€	120 315,00
anteiliger Bodenwert		€	120 315,00
<b>Bauzeitwert</b>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche ca	92,55 m <sup>2</sup>	€	240 630,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	100 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	30 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Erhaltungstätigkeiten)		
Wertminderung in %	30%	€	72 189,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>168 441,00</b>
<b>Sachwert</b>			
gebundener Bodenwert		€	120 315,00
Bauzeitwert		€	168 441,00
		€	288 756,00
Loggia (4 m <sup>2</sup> ) pauschal bewertet mit € 1.000 pro m <sup>2</sup>		€	4 000,00
		€	292 756,00
Risikoabschlag von 5% aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen (Zusammenlegung der bewertungsgegenständlichen Wohnungen) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit sowie der Unsicherheiten betreffend der Dusche im Badezimmer (Seite 24 im Gutachten)		€	14 637,80
<b>VERKEHRSWERT</b>		€	<b>278 118,20</b>

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

**Der gerundete Verkehrswert,**

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV**

an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7, **ohne Berücksichtigung der Restdarlehns (Seite 3 im Gutachten), zum Bewertungsstichtag 25.10.2024 beträgt gerundet**

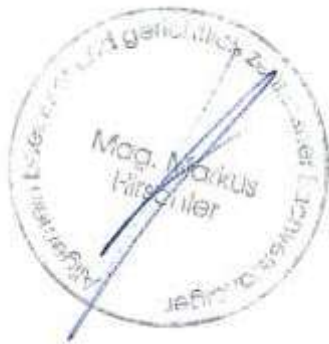
**EUR 278.000,-**  
**( Euro Zweihundertachtundsiebzigttausend )**

**Der gerundete Verkehrswert,**

**B lfd. Nr. 336**, 88/18260 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St IV**  
**B lfd. Nr. 337**, 118/36520 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St IV**

an der Liegenschaft **EZ 166, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer .304/1, mit der Adresse 1110 Wien, Enkplatz 5/Sedlitzkygasse 25/Simmeringer Hauptstraße 68-74/Enkplatz 6-7, **mit Berücksichtigung der Restdarlehns (Seite 3 im Gutachten), zum Bewertungsstichtag 25.10.2024 beträgt gerundet**

**EUR 258.000,-**  
**( Euro Zweihundertachtundfünfzigtausend )**



Wien, am 30.10.2024

**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.