

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 833/24d

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 29.05.2024, 13 E 833/24d wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
Mooslackengasse 12
1190 Wien
Firmenbuchnummer 116309v

vertreten durch: Appiano & Kramer Rechtsanwälte
Bösendorferstraße 7
1010 Wien
Tel.: 01 505 19 99, Fax: 01 505 19 99-16
(Zeichen: R-NeudeckerHans-Jörg)

Verpflichtete Partei: Hans-Jörg Neudecker
geb. 21.02.1979, Manager
Klausgasse 33/46
1160 Wien

Wegen: € 7.699,78 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert von:

BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46)
an der Liegenschaft EZ 3104, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der
Grundstücksnummer 2468/4, mit der Adresse 1160 Wien, Klausgasse 33



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 29.05.2024 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46) an der Liegenschaft EZ 3104, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2468/4, mit der Adresse 1160 Wien, Klausgasse 33

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 18.07.2024 (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 am 18.07.2024 von 13:00 Uhr bis 13:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Ing. Mag. (FH) Friedrich Müllner – 3fach Immobilien OG
2. Herr Abdul Abbas – Schlüsselinhhaber der bewertungsgegenständlichen Anteil
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 09.07.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 03.07.1992

1.5.6. Entscheid „Spruch“ vom 17.06.1992

1.5.7. Aktuelle monatliche Vorschreibung - 3fach Immobilien OG

1.5.8. Vorausschau 2024 - 3fach Immobilien OG

- 1.5.9. Vorschreibung der 3fach Immobilien OG betreffend des vorhandenen Darlehens
- 1.5.10. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag
- 1.5.11. Nutzwertgutachten vom 22.06.2023
- 1.5.12. Einreichplan – Hofunterkellerung
- 1.5.13. Bescheid vom 20.02.2023
- 1.5.14. Fotos

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Auszug Energieausweis vom 12.09.2017

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Klausgasse Wien Top 46	Baujahr	1900
Gebäude(-teil)	Wohnung	Letzte Veränderung	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Katastralgemeinde:	Ottakring
Straße	Klausgasse 33/46	KG-Nr.	1405
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	Seehöhe	215 m
Grundstücksnr.			

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
<div style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">A++</div> <div style="background-color: #8BC34A; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">A+</div> <div style="background-color: #FFEB3B; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">A</div> <div style="background-color: #FFCC80; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">B</div> <div style="background-color: #FFB74D; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">C</div> <div style="background-color: #FF9800; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">D</div> <div style="background-color: #FF5722; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">E</div> <div style="background-color: #D32F2F; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">F</div> <div style="background-color: #C0392B; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">G</div>				
				<div style="background-color: #FFB74D; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">C</div> <div style="background-color: #FFB74D; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">C</div> <div style="background-color: #FFB74D; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">C</div> <div style="background-color: #FFB74D; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: inline-block;">C</div>

HWB Ref: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB em.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.em.) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2017.070303 REPEA15 o1517 - Wien 12.09.2017 WUKSEA-ID T0002508

Bearbeiter Dr. Schögerl
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	92 m ²	charakteristische Länge	1,66 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m ² K
Bezugsfläche	74 m ²	Heiztage	275 d	LEK _T -Wert	45,6
Brutto-Volumen	304 m ³	Heizgradtage	3507 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	183 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (AV)	0,60 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soil-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)


Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	93,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	93,7 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	154,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,33
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	9.133 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	99,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	9.133 kWh/a	HWB _{SK}	99,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	1.175 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	13.243 kWh/a	HEB _{SK}	143,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,28
Haushaltsstrombedarf	1.511 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	14.754 kWh/a	EEB _{SK}	160,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	18.429 kWh/a	PEB _{SK}	200,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	17.499 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	190,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	930 kWh/a	PEB _{em,SK}	10,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	3.545 kg/a	CO ₂ _{SK}	38,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,33
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	IBS
Ausstellungsdatum	12.09.2017		Rieslinggasse 32
Gültigkeitsdatum	11.09.2027		2353 Guntramsdorf
		Unterschrift	


IBS
 Guntramsdorf
 Dr. Franz Schügerl
 2353 Guntramsdorf,
 Rieslinggasse 32
 01900/248718
 franz.schuegerl@ibsbau.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Hausverwaltung- 3fach Immobilien OG

Monatliche Vorschreibungen:

Laut schriftlicher Mitteilung der 3fach Immobilien OG beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibungen betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile gesamt: € 244,06

Rücklage:

Laut schriftlicher Mitteilung der 3fach Immobilien OG vom 20.08.2024 beträgt der Stand der Rücklage rund € 9.100 (vorbehaltlich noch nicht verbuchter Rechnungen)

Darlehen:

Laut schriftlicher Mitteilung der 3fach Immobilien OG vom 20.08.2024 ist betreffend der Liegenschaft ein außerbücherliches Darlehen vorhanden. Der Kapitalrest (nach der Einzahlung vom 31.07.2024) beträgt gesamt € 65.559,91
Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (20/648) beträgt das Restdarlehen ca. € 2.023,45.

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag – Nutzwertgutachten

Hinzuweisen ist, dass der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag sowie das Nutzwertgutachten (siehe Beilage) von Seiten der 3fach Immobilien OG dem Sachverständigen übermittelt wurde.

Laut schriftlicher Mitteilung der 3fach Immobilien OG vom 20.08.2024 wurde der Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag von allen, außer Herrn Hans-Jörg Neudecker (Verpflichteter) unterzeichnet. Diesbezüglich ist an zu führen, dass laut Mitteilung der 3fach Immobilien OG der Rechtsanwalt Dr. Gartl beauftragt wurde, die letzte noch fehlende Unterschrift (von Herrn Hans-Jörg Neudecker – Verpflichteter) auf dem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag ein zu klagen. In welchem Stadium sich dieser Prozess befindet konnte seitens der 3fach Immobilien OG keine Auskunft erteilt werden.

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 18.07.2024 nicht eruiert werden konnte, ob die die bewertungsgegenständliche Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen

Aktuelle monatliche Vorschreibung

3fach Immobilien OG
1160 Wien, Steinbruchstraße 32

HERRN
HANS-JOERG NEUDECKER
KLAUSGASSE 33/46
1160 WIEN

WEG 16. , KLAUSGASSE 33
Liegenschaft **1601** UID: ATU60652724
KLAUSGASSE 33
1160 WIEN
Nutzung **046**
HANS-JOERG NEUDECKER
(regelbesteuert)

Rechnung 24/1601/VS00033 20. 12. 2023

Monatsvorschreibung ab 1/2024

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

BETRIEBSKOSTEN	157,42	20%	52,04	M2	von	1256,22
RÜCKLAGE 1	55,16	0%	52,04	M2	von	1256,22
Netto gesamt	212,58					
20% USt	31,48					

Summe	EUR	244,06				
=====						

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 216010330000

Zahlungen sind gem. Zahlungsverzugsgesetz am 5. des jeweiligen
Kalendermonats im Vorhinein fällig.

Bankverbindung: ERSTE BANK BIC: GIBAATWWXXX IBAN: AT03 2011 1837 3330 0701
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 216010330000

3fach Immobilien OG

STEINBRUCHSTRASSE 32
AT-1160 Wien

Tel.: +43 1 982 15 95
Fax.: +43 1 419 03 15
e-Mail: office@3fach.at
Internet: www.3fach.at



Bewertung – Vermittlung - Verwaltung

«Post_Zeile1»
«Post_Zeile2»
«Post_Zeile3»
«Post_Zeile4»
«Post_Zeile5»

Wien, 18. Dezember 2023

1160 Wien, Klausgasse 33
VORAUSSCHAU gemäß §20 Abs 2 WEG 2002
für das Kalenderjahr 2024

«Brief_Anr_1»

Nach §20 Abs. (2) WEG 2002 ist bis Ende des laufenden Jahres eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen.

Betriebskosten	2024
GRDSTEUER+MÜLL	6.805,32
WASSERGEBÜHR	7.350,00
WASSERMESSPRÜF.	276,66
STROM STIEGENH.	708,00
SCHÄDLINGSBEK.	216,76
RAUCHFANGKEHRER	1.454,31
HAUSBETREUUNG	5.633,54
GARTENBETREUUNG	189,00
BÜNDELVERSICHE.	15.384,84
ENTRÜMPELUNG	300,00
SCHNEERÄUMUNG	876,46
VERWALTUNG	6.225,41 €
Geschätzte Gesamtkosten für das Jahr 2024	45.420,30 €
erforderliche monatliche Vorschreibung 2024	3.800,00 €
bisherige monatliche Vorschreibung	3.440,00 €
Reparaturfonds	
voraussichtliches Guthaben per 31.12.2023 ca.	6.300,00 €
erforderliche monatliche Vorschreibung 2024	1.331,59 €
€ 1,06/m² Nutzfläche (1.256,22m²)	
bisherige monatliche Vorschreibung	1.256,22 €



3fach Immobilien OG

STEINBRUCHSTRASSE 32
AT-1160 Wien

Tel.: +43 1 982 15 95
Fax.: +43 1 419 03 15
e-Mail: office@3fach.at
Internet: www.3fach.at



Bewertung – Vermittlung - Verwaltung

Die Vorausschau 2024 ist auf Basis der Ausgaben per 30.Nov. 2023 erstellt worden.

Alle Angaben sind Nettobeträge, d.h., die gesetzliche Umsatzsteuer wird bei den Vorschreibungen noch hinzugerechnet.

Erhaltungsarbeiten:

Lichthöfe	Verputz sanieren	€ 25.000,00
Feuermauer	Sanierung (Feuermauer Richtung Hasnerstraße)	€ 25.000,00
Sonstiges	Mauertrockenlegung	€ 30.000,00
	Summe:	€ 80.000,00
	10% Ust	€ 8.000,00
		€ 88.000,00

Geplante Verbesserungsarbeiten (§29 WEG 2002 – Mehrheitsbeschluss erforderlich):

- Parifizierung (WE-Vertrag, Vermessung, Nutzwertgutachten): Beschluss vorhanden, teilweise schon umgesetzt (Ausmessung, Planzeichnen, Nutzwertgutachten).

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Mag.^{FH} Friedrich Müllner

Ing. Mag.^{FH} Friedrich Müllner
Tel.: 0664 118 1965
Mail: muellner@3fach.at



Sitz in Wien

HG Wien

FN 363957g

UID-Nr.: ATU66561669

Vorschreibung der 3fach Immobilien OG betreffend des vorhandenen Darlehens

1601

Erste Bank Oesterreich
 Gewerblicher Wohnbau
 Am Belvedere 1
 1100 Wien

EG 1160 Klausgasse 33
 vetr. d. 3fach Immobilien OG
 Steinbruchstr. 32
 1160 Wien



31.07.2024

Vorschreibung per 10.08.2024
 IBAN: AT90 2011 1843 4497 5800 EG 1160 Klausgasse 33
 Objekt: 1160 Wien, Klausgasse 33 (EZ 3
 104 GB 01405 Ottakring)

Kapital	824,86
1,359 % Zinsen	76,23
Spesen	1,53

1/1-116-10910-0-0-0-0-0-0-0/182891-41233905

Einzahlungsbetrag EUR **902,61**

Kapitalrest nach Einzahlung EUR 65.559,91

Betr: 1888 0/0 BIC: GIBAAWXXX
 Wir teilen Ihnen höflich mit, dass der auf dieser Vorschreibung unter 'Einzahlungsbetrag' ausgewiesene Betrag am Fälligkeitstag zu begleichen ist.
 Der oben genannte Einzahlungsbetrag wird vereinbarungsgemäß von Ihrer IBAN AT032011183733300701 eingezogen.

Mit freundlichen Grüßen
 Erste Bank Oesterreich
 Gewerblicher Wohnbau

**ZAHLUNGSANWEISUNG
 AUFTRAGSBESTÄTIGUNG**

AT Erste Bank Oesterreich
 Gewerblicher Wohnbau

ZAHLUNGSANWEISUNG

EmpfängerIn/Name/Firma	
EG 1160 Klausgasse 33	
IBAN/EmpfängerIn	
AT902011184344975800	
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	
GIBAAWXXX	
EUR	Betrag iCent

Zahlungsebene	
IBAN/KontoinhaberIn/AuftraggeberIn	
Verwendungszweck	
NICHT EINZAHLN Einzug	

EmpfängerIn/Name/Firma		EG 1160 Klausgasse 33	
IBAN/EmpfängerIn		AT902011184344975800	
BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank	GIBAAWXXX	EUR	Betrag iCent *****
Verwendungszweck wird bei ausgetaster Zahlungsverkehr nicht an EmpfängerIn weitergegeben			
NICHT EINZAHLN Einzug			
IBAN/KontoinhaberIn/AuftraggeberIn		EG 1160 Klausgasse 33	
KontoinhaberIn/AuftraggeberIn/Name/Firma		EG 1160 Klausgasse 33	
		006	
		XXXXXXXXXXXX< 30+	
Unterschrift Zeichnungsberechtigter			

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 09.07.2024

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring		EINLAGEZAHL 3104
BEZIRKSGERICHT Hernals		

Letzte TZ 1832/2024		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
2468/4	GST-Fläche	569
	Bauf. (10)	449
	Bauf. (20)	120 Klausgasse 33
Legende:		
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		

2.1.1. Gutsbestand:

BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46)

74 ANTEIL: 20/648
Hans-Joerg Neudecker
GEB: 1979-02-21 ADR: Klausgasse 33/46, Wien 1160
a 2922/1992 Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46
b 4359/2020 Kaufvertrag 2019-04-18, Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht

2.1.3 A2 - Blatt:

***** A2 *****
5 a 3533/2014 Verwalter der Liegenschaft 3fach Immobilien OG (FN 363957g), Huttengasse 15, 1140 Wien

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 74 - 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46)
Hans-Jörg Neudecker

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 3104, BG Hernals

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2468/4	GST-Fläche	569	
	Bauf. (10)	449	
	Bauf. (20)	120	Klausgasse 33

Legende:
Bauf. (10) : Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20) : Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

2.3. Lage

Abbildung 1:

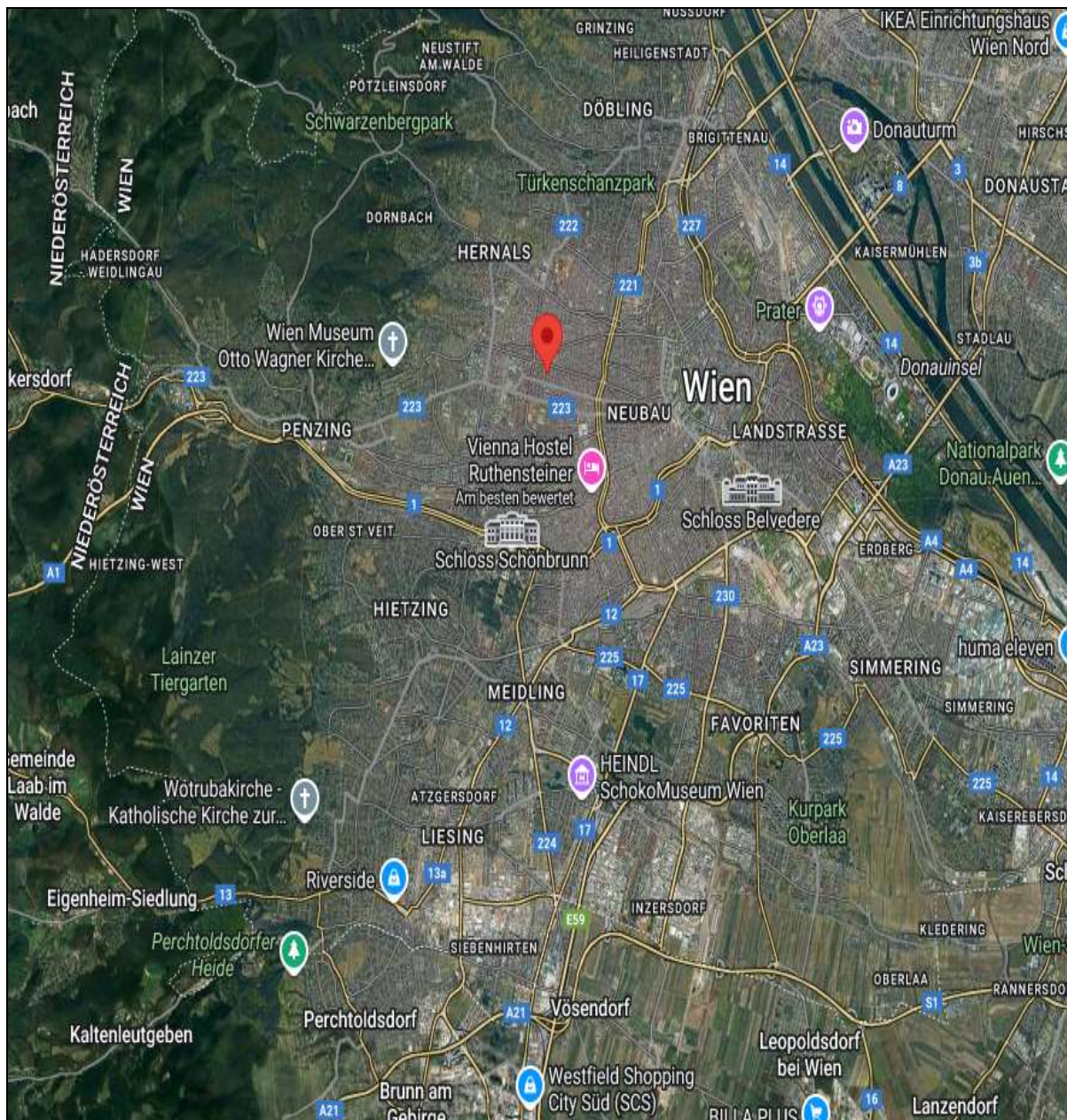


Abbildung 2:

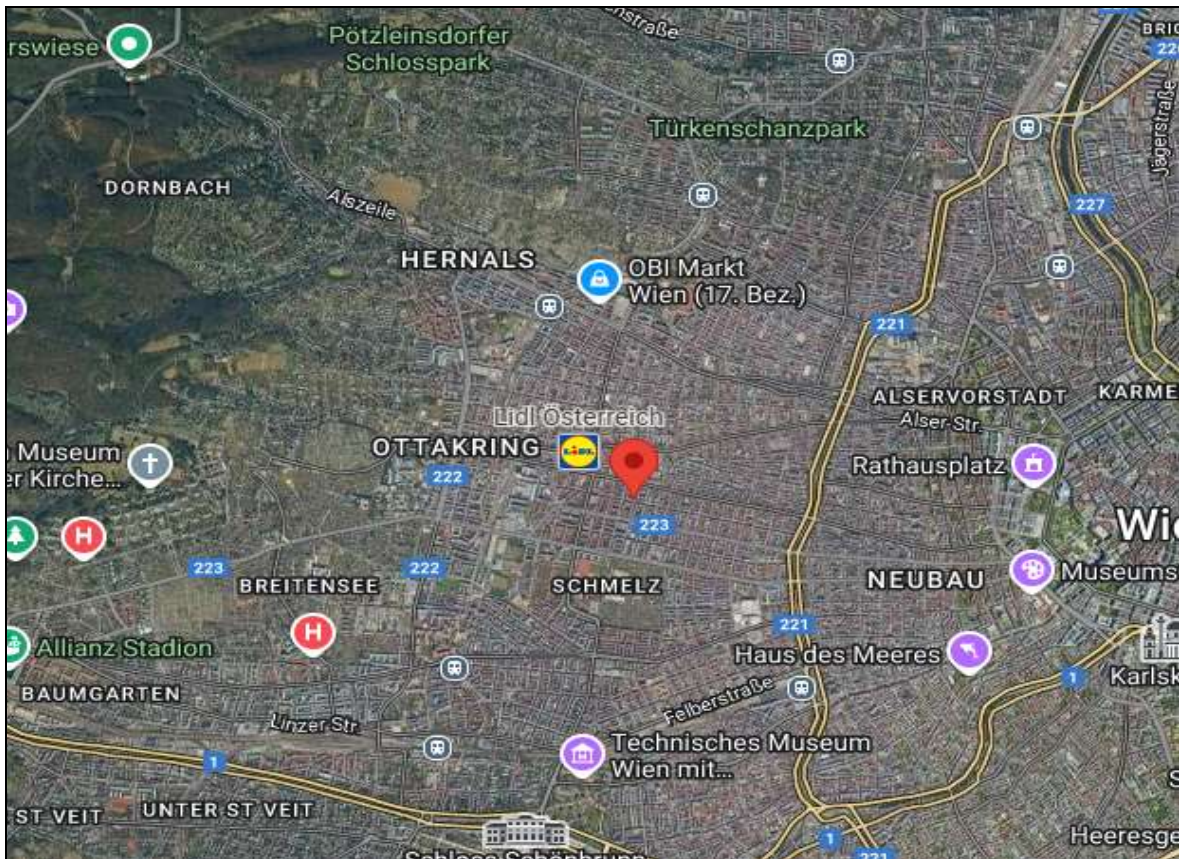


Abbildung 3:

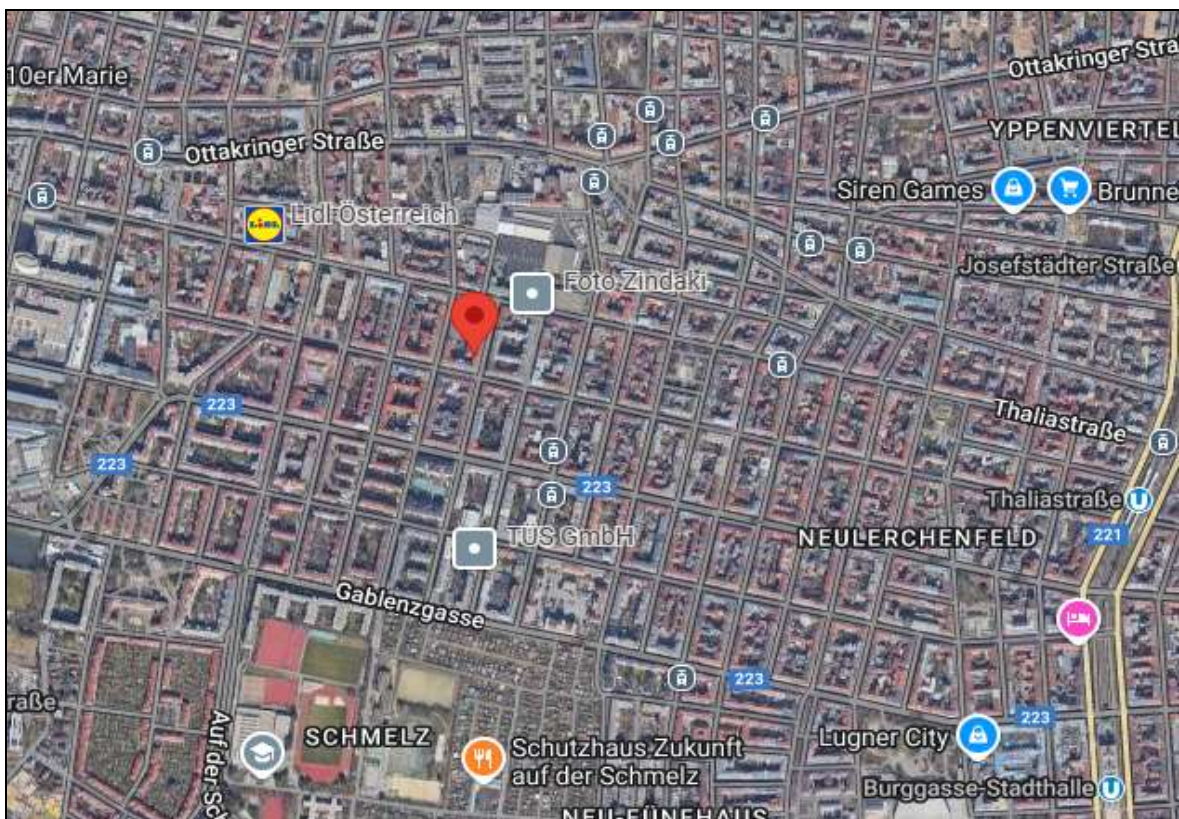


Abbildung 4:

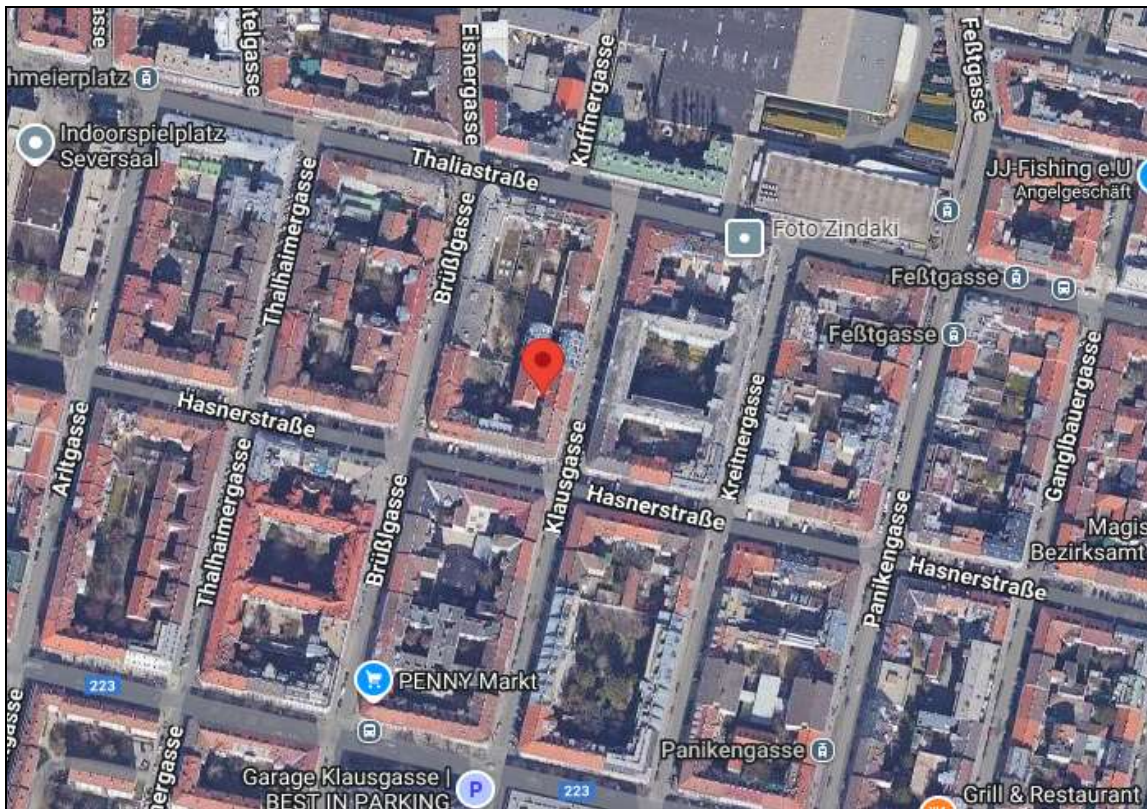


Abbildung 5:

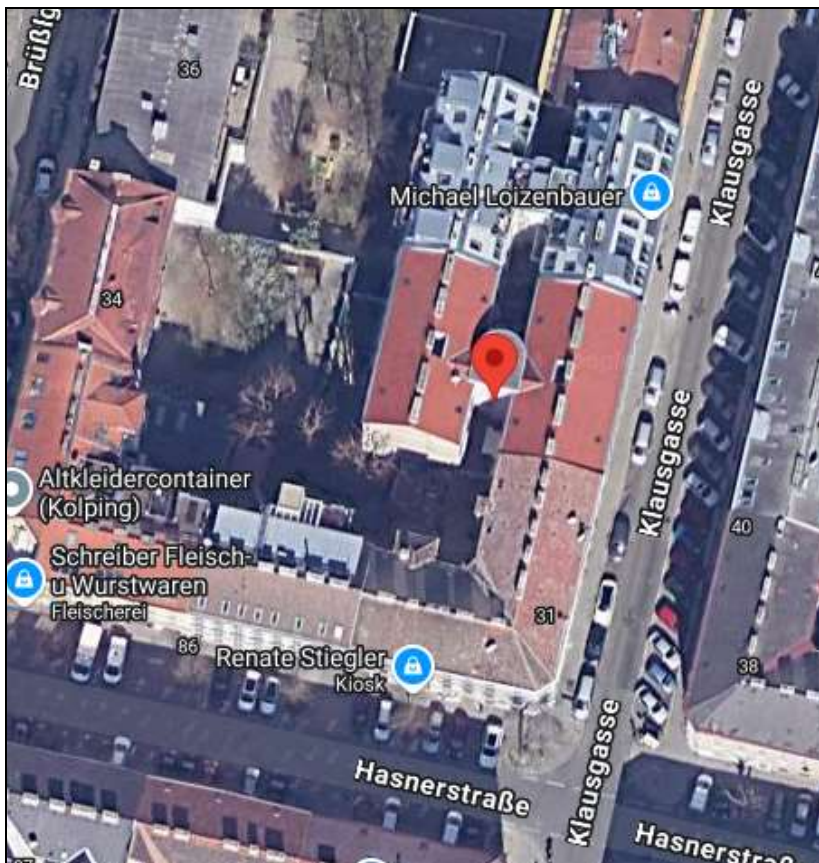


Abbildung 6 – GST – Nr. 2468/4:



Abbildung 7 – Öffentliche Verkehrsanbindung:

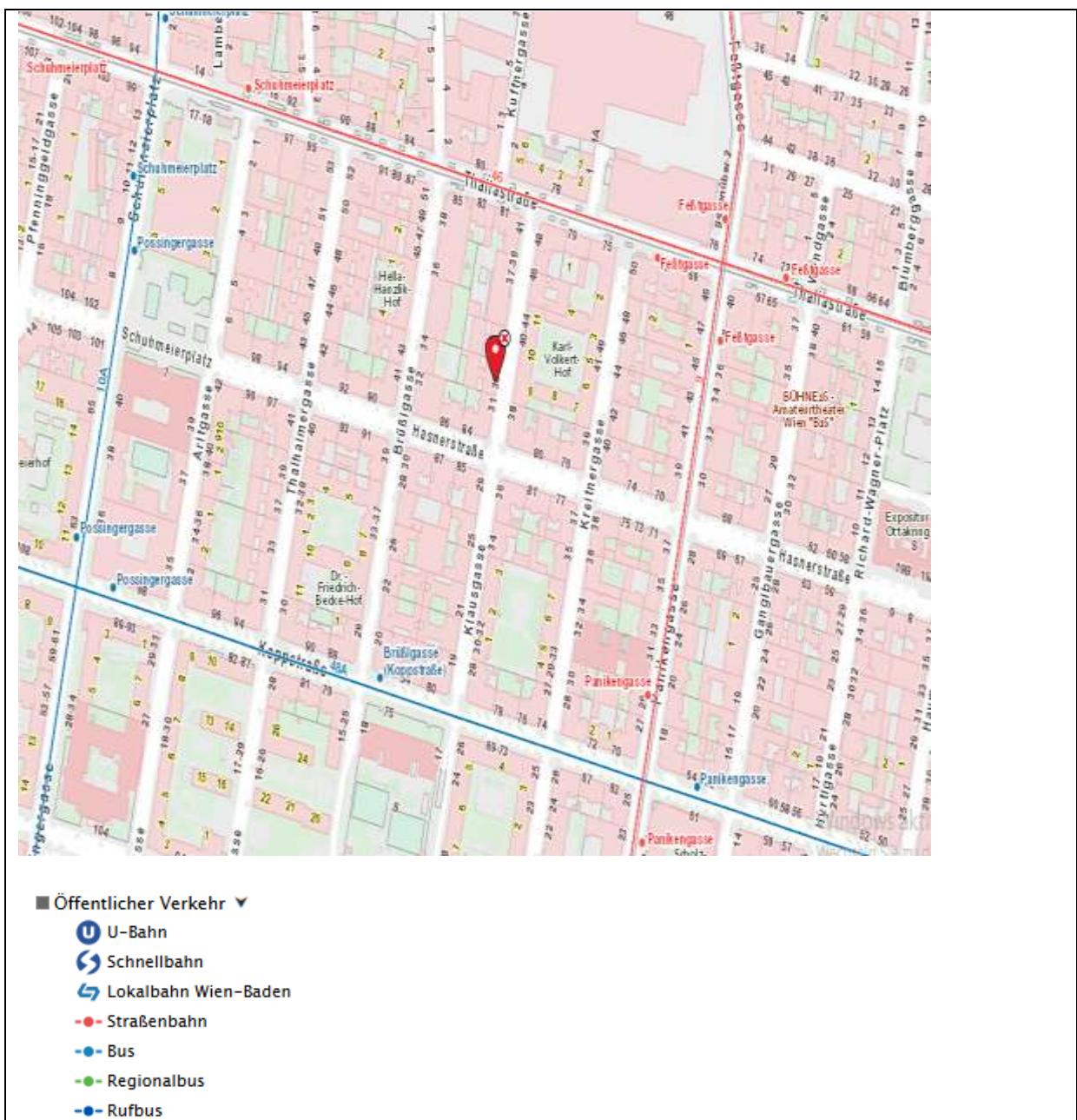


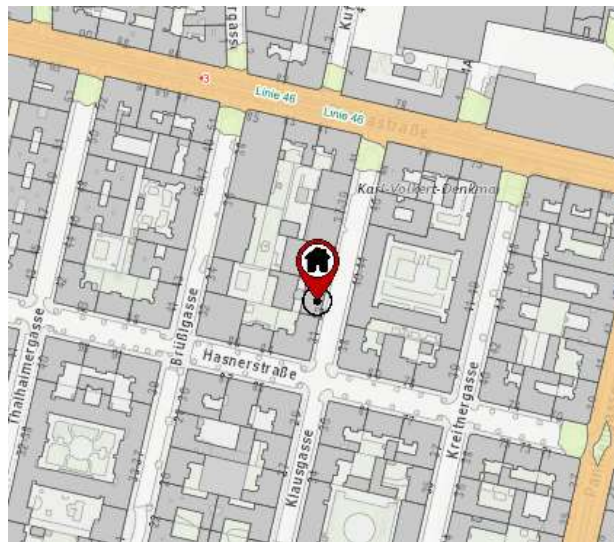
Abbildung 8 –Lärmkarten:

Straßenverkehr



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

Schienerverkehr



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

Flugverkehr



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

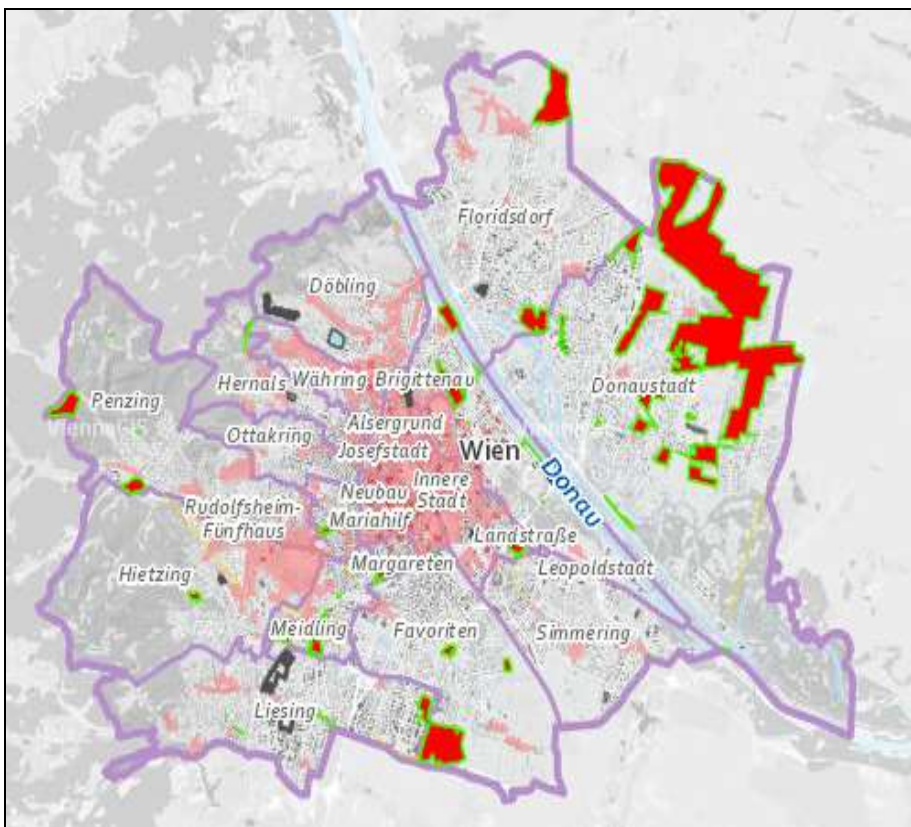
Abbildung 9/Bezirk:



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Klausgasse 33 befinden sich im 16. Wiener Gemeindebezirk.

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

2.4. Bebaubarkeit:



GST – Nr. 2468/4



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhaus



Ansicht – Klausgasse 33



Ansicht Innenhof



Stiegenhaus - Eingangsbereich

ECKDATEN – Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung

BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an
Werkstätte top Nr 46)

<u>Zugang:</u>	Der Zugang ist über das Stiegenhaus als auch über den Innenhof gegeben.
-----------------------	--

Lage: Kellergeschoss



Heizung:

Laut Auskunft von Herrn Abdul Abbas – Schlüsselinhaber der bewertungsgegenständlichen Anteile – erfolgt die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Anteile mittels einer Gas Zentralheizung (Fußbodenheizung und zum Teil Radiatoren). Eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt. Des Weiteren ist an zu führen, dass laut Mitteilung von Herrn Ing. Mag. (FH) Friedrich Müllner – 3fach Immobilien OG – im Jahr 2020 eine Gas-Dichtheitsprüfung durchgeführt wurde, wobei diesbezüglich keine Probleme festgestellt wurden.



Sonstiges:

Hinzuweisen ist, dass laut Mitteilung von Herrn Ing. Mag. (FH) Friedrich Müllner – 3fach Immobilien OG – es in 2 Zimmern zu einer aufsteigenden Feuchtigkeit kommt. Die Ursache diesbezüglich kann aus gutachterlicher Sicht nicht eruiert werden.



Beschreibung der Räumlichkeiten

Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum: Boden mit Platten bedeckt, Wände und Decke gestrichen



Küche:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen,
Gas – Kombitherme



Badezimmer:

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



WC:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC



Vorraum:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.



2.6. Objektgröße:

BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an
Werkstätte top Nr 46)

Laut Entscheid „Spruch“ vom 17.06.1992 beträgt die Nutzfläche 52,04 m².

Auszug Entscheid „Spruch“ vom 17.06.1992

KG	46	Werkstätten	52,04 m ²	0,400	20
	47	Werkstätten	43,64 m ²	0,400	17
	48	Werkstätten	65,26 m ²	0,400	26

Hinzuweisen ist, dass gemäß Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag –
Nutzwertgutachten (siehe Seite 6 im Gutachten)
die Wohnnutzfläche (ist auch in der Natur so vorhanden) 77,95 m²
beträgt.

Auszug Nutzwertgutachten vom 22.06.2023

46	Wohnung				
	VR		5,66 m ²		
	Magazin		14,73 m ²		
	WC		0,99 m ²		
	Bad		3,14 m ²		
	Zimmer		18,21 m ²		
	Zimmer		17,97 m ²		
	Magazin		17,25 m ²		
					77,95 m ²

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen Anteile durch den
Sachverständigen neu vermessen wurden und die Wohnnutzfläche mit den 77,95
übereinstimmt.

2.7. Plan:

EINREICHPLAN

KLAUSGASSE 33, 1160 Wien
Hofunterkellerung

GESCHÄFTSZAHL:	01/3/23	PLANNUMMER:	ER01	PARIE C
GRUNDSTÜCKSNR.:	2468/4	GEZEICHNET:	FV	
EINLAGEZAHL:	3104	MASSTAB:	1:100	
KATASTRALGEM.:	Ottakring (01405)	DATUM:	09.12.2022	
PLANINHALT:	GRUNDRISSE, SCHNITT, LAGEPLAN 1:500 7.10.2021 <div style="text-align: right; font-family: cursive; font-size: 2em;">F. Müller</div>			



Stadt Wien

Baupolizei
Gebietsgruppe West,
Stadterneuerung 2

Zl.: MA37/82437-2023-1

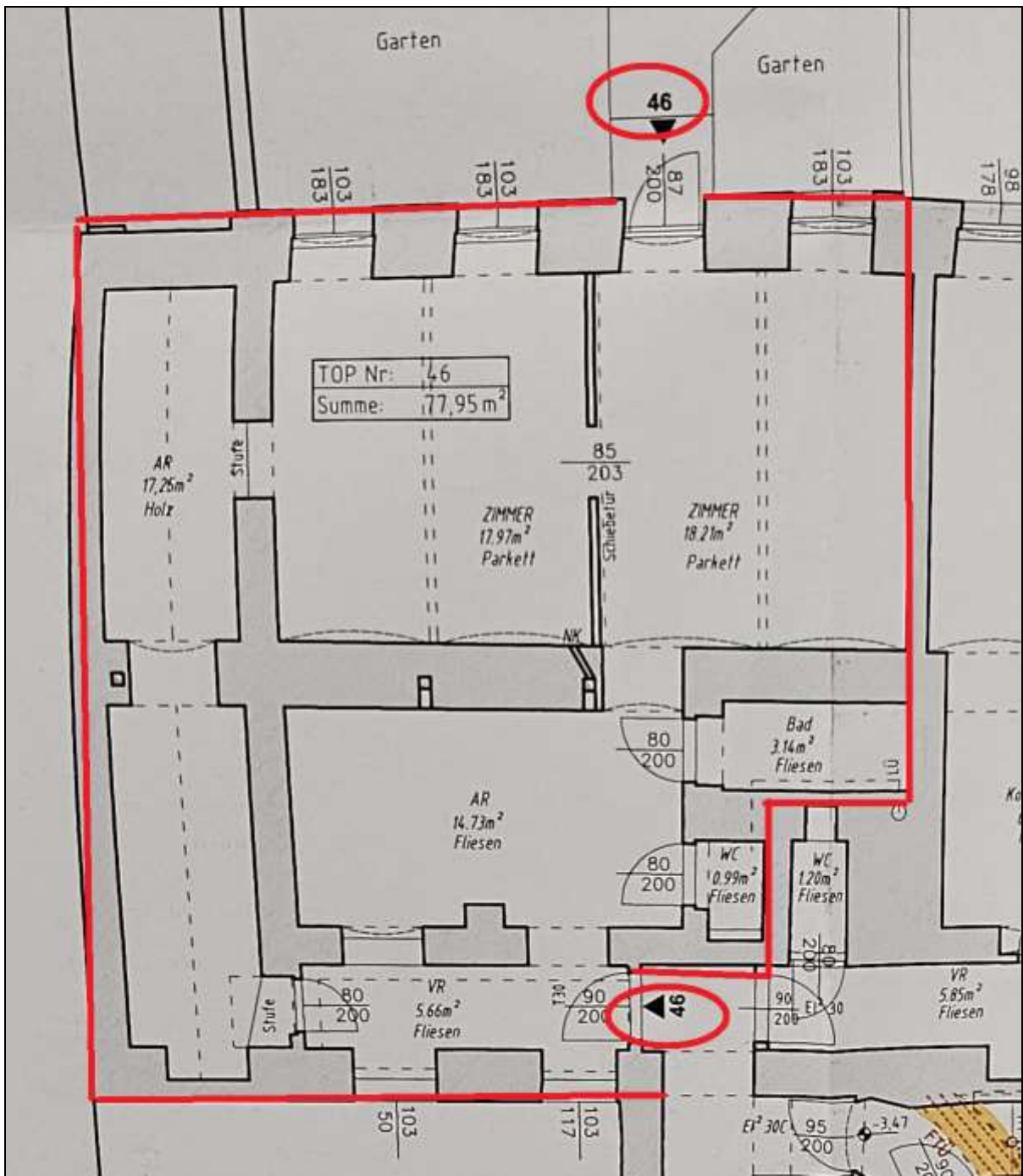
Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Litschauer

Wien, 16.02.2023





BAUWERBER: 3Fach Immobilien OG Steinbruchstraße 32 1160 Wien <div style="text-align: right; font-family: cursive; font-size: 1.5em;">F. Müller</div>	BAUFÜHRER:
GRUNDEIGENTÜMER: Friedrich Müllner Steinbruchstraße 32 1160 Wien + Miteigentümer <div style="text-align: right; font-family: cursive; font-size: 1.5em;">F. Müller</div>	PLANVERFASSER Architekt VORDEREGGER Scherffenberggasse 3 1180 Wien Tel: 01/479 53 72 Fax: 01/479 53 72 



Der Istzustand entspricht dem Einreichplan.

2.8. Baubehörde:

Bescheid vom 20.02.2023

 Stadt Wien Baupolizei	MAGISTRAT DER STADT WIEN		
16. Bezirk, Klausgasse ONr. 33 EZ 3104 der Kat. Gem. Ottakring	Gebietsgruppe West (Stadterneuerung 2) Spetterbrücke 4, 2. Stock A - 1160 Wien Telefon: (+43 1) 4000-37810 Telefax: (+43 1) 4000-99-37810 ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at bauen.wien.at		
<i>MA: 20.3.23</i>			
Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/82437-2023-1	Ing. Kacmaz	01/4000-37835	Wien, 20. Feb 2023
Bauliche Änderungen Errichtung eines unterirdischen Zubaus			
B E S C H E I D			
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:			
Im rechten Innenhof wird ein unterirdischer Zubau errichtet. Gleichzeitig wird im linken Innenhof die bestehende Stufenanlage abgetragen.			
Vorgeschrieben wird:			
1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.			
2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.			
3.) Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.			
<small>Verkehrsabhängigkeit: Linie U3, Station Kandlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz. Pläneinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung UID: ATU36801500</small>			
			

- 4.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 10 Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauwesen elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Der/Die Bauführer hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person oder eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 5.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüflingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüflingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 8.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten

und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

- die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr: 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen
(wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Bei Fassadensanierungen sind Vorkommen (streng) geschützter Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) vor der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Um eine Verletzung von Verboten des § 10 Wiener Naturschutzgesetz zu vermeiden, sind die notwendigen Schritte und Schutzmaßnahmen frühzeitig mit der Stadt Wien – Umweltschutz abzuklären (E-Mail post@ma22.wien.gv.at, Tel. +43 1 4000 73440). Weiterführende Informationen finden Sie unter: www.gebaeudebrueter.wien.gv.at. Über diese Internetseite gelangen Sie auch zum Themenstadtplan „Wien Umweltgut“, über den Sie abfragen können, ob an Ihrem Standort Vorkommen geschützter Gebäudebrüter in Wien bekannt sind.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Gebührenhinweis

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Litschauer

Abteilung	Personen	Stellen
Abteilung 1	Personen	Stellen
Abteilung 2	Personen	Stellen
Abteilung 3	Personen	Stellen
Abteilung 4	Personen	Stellen
Abteilung 5	Personen	Stellen
Abteilung 6	Personen	Stellen
Abteilung 7	Personen	Stellen
Abteilung 8	Personen	Stellen
Abteilung 9	Personen	Stellen
Abteilung 10	Personen	Stellen
Abteilung 11	Personen	Stellen
Abteilung 12	Personen	Stellen
Abteilung 13	Personen	Stellen
Abteilung 14	Personen	Stellen
Abteilung 15	Personen	Stellen
Abteilung 16	Personen	Stellen
Abteilung 17	Personen	Stellen
Abteilung 18	Personen	Stellen
Abteilung 19	Personen	Stellen
Abteilung 20	Personen	Stellen

2.9. Gesamtzustand:

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

**BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an
Werkstätte top Nr 46)**

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

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.

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

Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 16., Ottakring
Gemeinde: Wien 90001
Katastralgemeinde *: Ottakring 1405
Grundstücksnummer *: 2468/4
* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis
Information: Das Grundstück 2468/4 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Alllastenatlas verzeichnet

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46) an der Liegenschaft EZ 3104, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2468/4, mit der Adresse 1160 Wien, Klausgasse 33

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 Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46) an der Liegenschaft EZ 3104, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2468/4, mit der Adresse 1160 Wien, Klausgasse 33

Bodenwert			
Nutzfläche ca.	77,95 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 400,00		
		€	109 130,00
anteiliger Bodenwert		€	109 130,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	2 400,00
Wohnnutzfläche ca	77,95 m ²	€	187 080,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	100 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)		
Wertminderung in %	60%	€	112 248,00
Bauzeitwert		€	74 832,00
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	109 130,00
Bauzeitwert		€	74 832,00
		€	183 962,00
Riskioabschlag von 10% aufgrund der im Gutachten (Seite 6) angeführten Punkte (fehlende Unterschrift betreffend des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrages bzw. Nutzwertgutachtens) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit		€	18 396,20
		€	165 565,80
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnungseigentumsobjekten in dieser Lage und Größe		€	16 556,58
Verkehrswert		€	149 009,22

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

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46)** an der Liegenschaft **EZ 3104, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2468/4, mit der Adresse 1160 Wien, Klausgasse 33, **ohne Berücksichtigung des Restdarlehens**, zum Bewertungsstichtag 18.07.2024 beträgt gerundet:

EUR 149.000,-
(Euro Einhundertneundvierzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 74, 20/648 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte top Nr 46)** an der Liegenschaft **EZ 3104, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2468/4, mit der Adresse 1160 Wien, Klausgasse 33, **mit Berücksichtigung des Restdarlehens**, zum Bewertungsstichtag 18.07.2024 beträgt gerundet:

EUR 147.000,-
(Euro Einhundertsiebenundvierzigtausend)

Wien, am 18.09.2024



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.

Darlehen:

Laut schriftlicher Mitteilung der 3fach Immobilien OG vom 20.08.2024 ist betreffend der Liegenschaft ein außerbücherliches Darlehen vorhanden. Der Kapitalrest (nach der Einzahlung vom 31.07.2024) beträgt gesamt € 65.559,91
Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (20/648) beträgt das Restdarlehen ca. € 2.023,45.

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.