

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 2254/23y - 9

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 16.11.2023, 13 E 2254/23y - 9, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG Effingergasse 8, 1160 Wien
Glasergasse 10
1090 Wien

vertreten durch: Mag. Mag. (FH) Alexander Edelhauser LL.M.
Theobaldgasse 19/14
1060 Wien
Rechtsanwalt
Tel.: 01 513 47 65, Fax: 01 513 47 67
(Zeichen: WEGEff/HüseEr-Zwangsverst)

Verpflichtete Partei: Erkan Hüseyin
geb. 25.12.1979
Badener Str. 3b/Haus 18
2700 Wiener Neustadt

Wegen: € 7.938,07 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 22, 136/1278 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3) an der Liegenschaft EZ 316, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 752/11, mit der Adresse 1160 Wien, Effingergasse 8



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 16.11.2023 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 22, 136/1278 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3) an der Liegenschaft EZ 316, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 752/11, mit der Adresse 1160 Wien, Effingergasse 8

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 09.01.2024 (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 09.01.2024 von 10:00 Uhr bis 10:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Erkan Hüseyin, Verpflichteter
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 05.01.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 30.04.2008

1.5.6. Nutzwertgutachten vom 27.10.2006

1.5.7. Einreichplan über bauliche Änderungen vom Jahr 2007

1.5.8. Energieausweis vom 17.06.2013

1.5.9. Jahresvorausschau 2024 – Pusta & Partner Hausverwaltungs-GmbH.

1.5.10. Betriebskostenabrechnung 2022 - Pusta & Partner Hausverwaltungs-GmbH.

1.5.11. Aktuelle monatliche Vorschreibungen; Pusta & Partner Hausverwaltungs-GmbH.

1.5.12. Fotos

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Hausverwaltung:

Laut schriftlicher Mitteilung der Pusta & Partner Hausverwaltungs-GmbH. beträgt der Stand der Rücklage ca. € 28.576,84.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung 2/3 beträgt gesamt € 523,82.

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Hüseyin Erkan, Verpflichteter, die bewertungsgegenständliche Wohnung 2/3 nicht vermietet ist und seit 2020 leer steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Hausbau und Sanierungstechnik V.N. GmbH
Peter W. Bammer
Fenzelgasse 27
1140 Wien
+43 1 9857882
office@vnbau.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand Mehrfamilienhaus

Bestandsausweis Mehrfamilienhaus

WEG des Hauses Effingergasse 8, 1160 Wien
Effingergasse 8
1160 Wien



Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer
Institut für Bautechnik

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



BEZEICHNUNG Bestandsausweis Mehrfamilienhaus

Gebüdeteil		Baujahr	1906
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2006
Straße	Effingergasse 6	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	1405
Grundstücksnr.	752/11	Seehöhe	215 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist ein flächenbezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 0°C auf 30°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkreises, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

NHBB: Der Hausaltstrombedarf ist ein flächenbezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Hausaltstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PES: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorleistungen mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konventionselemente ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln verwendet.

f_{GEZ}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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).

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
Österreichischer
Institut für Bautechnik

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.045 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,85 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	836 m ²	Heiztage	273 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	3.637 m ³	Heizgradtage	3507 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.400 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (AV)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK ₁ -Wert	55,4
charakteristische Länge	2,60 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	95,4 kWh/m ² a	104.719	100,2
WWWB		13.351	12,8
HTEB		146.643	140,3
HTEB ₁₀₁		128.680	123,1
HTEB _{WW}		17.872	17,1
HEB		264.713	253,3
HHSB		17.165	16,4
EEB		281.878	269,7
PEB		354.818	339,5
PEB _{1,em}		346.708	331,8
PEB _{em}		8.110	7,8
CO ₂		69.646 kg/a	66,6 kg/m ² a
f _{opt}		2,77	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellertin	Hausbau und Sanierungstechnik V.N. GmbH Fenzelgasse 27 1140 Wien
Ausstellungsdatum	17.06.2013		
Gültigkeitsdatum	16.06.2023	Unterschrift	
Geschäftszahl	EA-PP-EFG-08-W G		

Digital unterschrieben von Peter
Bammer VN
DN: cn=Peter Bammer VN,
o=Hausbau u. Sanierungstechnik
V.N. GmbH, ou,
email=office@vnbau.at, c=AT
Datum: 2013.06.17 23:46:07 +02'00'

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

Datenblatt GEQ
Bestandsausweis Mehrfamilienhaus



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Ottakring

HWB 100 fGEE 2,77

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	1.045 m ²	Wohnungsanzahl	11
Konditioniertes Brutto-Volumen	3.637 m ³	charakteristische Länge l _c	2,60 m
Gebäudehüllfläche A _B	1.400 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,39 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Konsensdaten Baubehörde, 14.08.2013
Bauphysikalische Daten:	Konsensdaten Baubehörde udn örtl. Begehung, 14.6.2013
Haustechnik Daten:	örtliche begehung und Info HV, 14.6.2013

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wien-Ottakring

Transmissionswärmeverluste Q _T		116.659 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	29.019 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		16.303 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	24.035 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		104.719 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		110.690 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		27.534 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		15.551 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$		22.943 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		99.729 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 /
Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Jahresvorausschau 2024 – Pusta & Partner Hausverwaltungs-GmbH.



PUSTA + PARTNER
HAUSVERWALTUNGS GMBH
GLASERDASSE 10 • 1090 WIEN
01 315 51 32 • OFFICE@PUSTA-PARTNER.AT
UID: ATU 61480447 • FN 261667
WWW.PUSTA-PARTNER.AT

Herr
Hüseyin Erkan
Schleppbahngasse 13A
2700 Wiener Neustadt

Wien, 30.11.2023

Jahresvorschau 2024
Objekt: Effingergasse 8

Die Hausverwaltung hat gemäß geltenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes alljährlich allen Wohnungseigentümern eine Vorausschau zu übermitteln. Wir dürfen Ihnen in Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages das nachfolgende Budget, sowie aktuelle Informationen zur Kenntnis bringen.

Kanzleiinformationen

Erreichbarkeit:

Wir sind unter folgenden Kontakten zu nachstehenden Zeiten erreichbar. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung:

Tel: +43 (1) 315 51 32
E-Mail: office@pusta-partner.at

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag: 09:00 – 16:00
Freitag: 09:00 – 12:00

APP:

Falls Sie noch nicht unsere APP heruntergeladen und nutzen, können Sie dies jederzeit hier nachholen. Mit dem unten angezeigten QR-Code oder Link gelangen Sie direkt zum Download für Apple sowie Android Geräte.



<https://itsheapp.page.link/store>

Bitte geben Sie uns einfach Bescheid, wir schicken Ihnen gerne einen Verifizierungscode zu.

Ihre Ansprechpersonen und Betreuer sind:

Teamleitung:	Frau Sandra Konrad	s.konrad@pusta-partner.at
Verwaltung:	Frau Caroline Bauer, BSc	c.bauer@pusta-partner.at
Assistenz:	Frau Anita Söllner	a.soellner@pusta-partner.at
Buchhaltung:	Frau Heidemarie Golob	h.golob@pusta-partner.at

Budgetierung:

Folgende Informationen können wir Ihnen zu der heurigen Budgetierung geben:

- Per Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz wurde ab 01.07.2022 eine Mindestrücklage eingeführt. Ab 1.1.2024 wird der Betrag auf 1,06€/m² angehoben.
- Allgemeine Teuerung: Die allgemeine Wertsteigerung (Inflation) beträgt 6,0 % (Stand 09/2023) im Jahresvergleich, Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: <https://www.statistik.at>
- Änderung Abstimmungsverhalten Wohnungseigentum: Zu den bereits angeführten Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz gibt es die Neuerung des Abstimmverhalten für ordentliche- und außerordentliche Maßnahmen. Künftig können Beschlüsse auch zustande kommen, wenn die Mehrheit von zwei Dritten der abgegebenen Stimmen, berechnet immer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, zustimmt, sofern diese Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht.

Betreffend der allgemeinen Kostenentwicklung im Jahr 2023 sowie der Entwicklung für 2024 können derzeit folgende Angaben gemacht werden.

Betriebskosten

Bei den Betriebskosten wurde für das Jahr 2024 eine Kostenerhöhung budgetiert.

Die jährliche Pauschale von derzeit € 25.825,44 muss erhöht werden. Ab 1.1.2024 beträgt sie € 27.535,95. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

<u>Name</u>	<u>Wert Neu</u>
KESt (auf ESt anrechenbar)	7,89
Grundsteuer	395,60
Müllabfuhr (10% USt)	1.840,83
Wasser	4.916,32
Wasser Dichtheitskontrolle	424,00
Versicherung Gebäude und Bündel	5.005,36
Kaminfeger	694,00
Schädlingsbekämpfung	220,70
Strom Stiegenlicht	104,73
Hausreinigung	5.467,48
Winterdienst	646,60
Materialkosten (Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmittel)	18,44
Verwaltungshonorar	7.709,85
Bankspesen, Solzinsen, PSK-Gebühr	121,84
Zinserträge aus Bankguthaben	-37,69
<u>Ergebnis Budgetwert 2024 (netto)</u>	<u>27.535,95</u>

Bitte entnehmen Sie Ihre aktuellen Vorschreibungswerte der beigelegten Rechnung.

Reparaturrücklage

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen kurzen Tätigkeitsbericht sowie einen Überblick über jene Maßnahmen geben, die in diesem Jahr durchgeführt wurden sowie jene, die in Bearbeitung oder Planung sind bzw. als künftige Maßnahmen im Sinne der Werterhaltung ihres Eigentums anzusehen sind.

Im Jahr 2023 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Laufende Instandhaltungsarbeiten

Die oben genannten Maßnahmen konnten vollständig aus der Rücklage finanziert werden. Da diese Ausgaben die Rücklage fast zur Gänze ausschöpften, wurde für das Jahr 2023 eine Kostenerhöhung budgetiert um eine erneute Ansparung für die anstehenden Sanierungsarbeiten zu ermöglichen. Die jährliche Pauschale von derzeit € 7.284,60 muss erhöht werden. Ab 1.1.2024 beträgt es € 28.576,84. Nachfolgend erlauben wir uns, die kalkulierten Einzelwerte bekannt zu geben:

Name	Wert Neu
Ergebnis Budgetwert 2024 (netto)	28.576,84

Laufende Instandhaltungen und Reparaturen werden bei Bedarf selbstverständlich durchgeführt, sind jedoch aus heutiger Sicht noch nicht absehbar.

Wir erlauben uns, abschließend eine einschränkende Bemerkung anzubringen. Trotz bestmöglicher Analysen und sorgfältiger Marktanalyse, lässt es sich leider nicht vermeiden, dass unsere Budgetierung eine gewisse Unschärfe aufweist, wie sie allen Preisprognosen gemein ist. Wir hoffen diesbezüglich auf Ihr Verständnis.

Für Zahlscheinzahler:

Wir drucken und versenden aus ökologischen Überlegungen keine Zahlscheine. Zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs legen wir Ihnen ein Formular für eine Einzugsermächtigung bei. Bei Bedarfsfall ersuchen wir dieses an uns zu retournieren. **Bei einem bestehenden Lastschriftenmandat ist ein nochmaliges ausfüllen nicht nötig.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zu unseren Bürozeiten jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir hoffen Ihnen damit dienlich gewesen zu sein und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Betriebskostenabrechnung 2022 - Pusta & Partner Hausverwaltungs-GmbH.

Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH

Glasergasse 10
1090 Wien

Telefon: +43 1 315 51 32
E-Mail: office@pusta-partner.at

Web: www.pusta-partner.at

Firmenbuch: FN 261687 1

Hüseyin Erkan
Schleppbahnstraße 13A/7/5
2700 Wiener Neustadt



Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	16080 0010 003 2023 3	Ihre Kundennummer:	16080 0010 003
Rechnungsdatum:	06.03.2023		
UID-Nr.:	ATU62638202	Objekt-Nr.:	16080
Abrechnungsperiode:	01.01.2022 bis 31.12.2022		
Objekt:	1160 Wien, Effingergasse 8		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 10 / Top-Nr. 10 / Tür-Nr. 2/3	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	Hüseyin Erkan		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2022 bis 31.12.2022
Verteilungsbasis: 639 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
Ihr Anteil: 68 von 639 Einheiten, dies entspricht 10,6416 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Kfz (auf ESt anrechenbar)	0,14	10,00 %			0,01		
Grundsteuer	395,60	10,00 %			42,10		
Müllabfuhr (10% USt)	1.639,80	10,00 %			174,50		
Wasser	4.262,51	10,00 %			453,60		
Wasser Dichtheitskontrolle	399,00	10,00 %			42,46		
Versicherung Gebäude und Bündel	4.372,92	10,00 %			465,35		
Kaminfeger	644,71	10,00 %			68,61		
Schädlingsbekämpfung	161,71	10,00 %			17,21		
Strom Stiegenlicht	173,47	10,00 %			18,46		
Hausreinigung	4.557,96	10,00 %			485,04		
Winterdienst	560,00	10,00 %			59,59		
Materialkosten (Güllbienen/Streusab/Reinigungsml)	11,20	10,00 %			1,19		
Verwaltungshonorar	6.552,60	10,00 %			697,30		
Wartungskosten	421,43	10,00 %			44,85		
Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	144,93	10,00 %			15,42		
Zinserträge aus Bankguthaben	-0,94	10,00 %			-0,10		
Ergebnis Betriebskosten	24.297,04		10,6416 %	365/365	2.585,59	2.508,36	-77,23

2. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 % -77,23
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -77,23 -7,72

Nachzahlung (Brutto) **-84,95**

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	2.508,36
Fakturierte Umsatzsteuer	250,84
Zwischensumme	2.759,20

Aufwand

Nettoaufwand (aller Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	2.585,59
Umsatzsteuer	-	258,56
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	2.844,15

Abrechnungsergebnis

Summe Fakturierung	2.759,20	
Summe Aufwand	-	2.844,15
Abrechnungsergebnis	-	-84,95

III. Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-2.585,59	-258,56
Fakturierte Nettobeträge des abgerechneten Kalenderjahres gemäß Rechnungslegung	2.508,36	250,84
Summe/Differenz	-77,23	-7,72
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-205,96
Summe Vorsteuerabzug		-213,68

Rücklagenabrechnung für: Reparaturrücklage 0 %
Abrechnungseinheit: Effingergasse 8, 1160 Wien
 Abrechnungsperiode: 01.01.2022 bis 31.12.2022

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Summe	
SEYDI Kaminanierungs- u. Bauprofi Gmbh / Kaminanierung Fang M	01.01.2022	-490,00	
Wojtek Installationen / Kontrolle wegen Wassermehrverbrauch	01.01.2022	-212,00	
JMP Jakubiec Malerei & Projektentwicklung / Behebung Folgeschade	07.03.2022	-752,76	
City Kaminanierung GmbH / Rohrreuzug T1-3	01.04.2022	-2.415,00	
RDHA GesmbH / Fenster T2-3	01.04.2022	-895,00	
Ingenieur M. Wieland / Sanierung Mängel an E-Installationen A1	13.04.2022	-10.125,00	
RDHA GesmbH / 2Fenster T2-3	20.04.2022	-2.615,00	
Roland Denk / Haustoer-Reparaturvergleisung	28.04.2022	-165,00	
Stephan Eigner Gebäudeservice e.U. / Entsorgung Restmüll 04/202	04.05.2022	-100,00	
JMP Jakubiec Malerei & Projektentwicklung / Behebung Folgeschade	23.05.2022	-497,76	
Schlosserei und Eisenhandlung zum Schlüsselkönig / Arbeiten am	24.10.2022	-87,04	
Schlosserei und Eisenhandlung zum Schlüsselkönig / HT Schloss s	14.12.2022	-184,12	
Pusta & Partner Hausverwaltung GmbH / Bauverwaltungshonorar 202	30.12.2022	-815,70	
Zwischensumme			-19.354,38
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-1.935,44
Summe Aufwände			-21.299,82

Erlöse

Reparaturrücklage 0 %			38.476,16
Verwendung Rücklage WEG	Datum	Summe	1.250,52
Refundierung RE JMP, ILNr.: 2233	14.03.2022	752,76	
Refundierung Re Fa. JMP Nr. 2268	07.06.2022	497,76	
Summe Erlöse			39.726,68

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2021			-2.198,90
Selbst aus Abrechnungsperiode 2022		Summe	18.436,86
Aufwände		-21.299,82	
Erlöse		39.726,68	
Stand 31.12.2022			16.237,96

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Reparaturrücklage 0 %)

Anteilige Aufwände		Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Ausgaben aus der Rücklage (ohne USt)	10,6416% von	19.354,38 entspricht	2.059,62 somit	205,96
davon zu versteuern mit 0% USt	10,6416% von	0,00 entspricht	0,00 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	10,6416% von	19.354,38 entspricht	2.059,62 somit	205,96
Anteilige Erlöse		Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Einlagen in die Rücklage (ohne USt)	10,6416% von	39.726,68 entspricht	4.227,57 somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	10,6416% von	39.726,68 entspricht	4.227,57 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	10,6416% von	0,00 entspricht	0,00 somit	0,00
Gesamtanteil				
Der Saldo der Rücklage zum Stichtag 31.12.2022 beträgt		16.237,96		
Ihr Anteil am Saldo der Rücklage beträgt	10,6416% somit	1.727,98		

Rückstände der Wohnungseigentümer per 31.12.2022

Kunden-Nr.	Name	Rückstand
16080 0010 003	Hüseyin Erkan	7.203,54
Summe		7.203,54

Die angeführten Rückstände wurden seitens der Hausverwaltung bereits mit Nachdruck mehrfach eingefordert. Wir hoffen, dass wir bald mit dem Eingang der ausständigen Kosten rechnen können.

Aktuelle monatliche Vorschreibungen; Pusta & Partner Hausverwaltungs-GmbH.



PUSTA + PARTNER
HAUSVERWALTUNG GMBH
GLASERGASSE 10 • 1090 WIEN
01 315 51 32 • OFFICE@PUSTA-PARTNER.AT
UID: ATU 82460447 • FN 2016571
WWW.PUSTA-PARTNER.AT

Hüseyin Erkan
Schleppbahngasse 13A/7/5
2700 Wiener Neustadt

Rechnung

Rechnung-Nr.: 16080 0010 003 2024 1

Ihre Kunden-Nr.: 16080 0010 003

Rechnungsdatum: 30.11.2023

UID-Nr.: ATU62638202

Gültig ab: **01.01.2024** bis auf weiteres

Objekt: Effingergasse 8, 1160 Wien

Nutzungsart: Wohnung

Objekt-Nr.: 16080

Bestandeneinheit: BE-Nr. 10 / Top-Nr. 10 / Tür-Nr. 2/3



Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2024 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hüseyin Erkan

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Manipulationspesen				10,00 % €	1,50
Reparaturrücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	68		0,00 % €	253,64
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	68		10,00 % €	244,12
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	253,64
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	245,62
Umsatzsteuer 10,00 %				€	24,56
Summe				€	523,82

Wir dürfen Sie höflich ersuchen, auf Ihrer Zahlung in der Lesezone im Feld "Zahlungsreferenz" den Vermerk 160800010003 anbringen zu lassen. Verwenden Sie für Überweisungen bitte die Bankverbindung AT39 2011 1284 3716 4803, bei der Erste Bank AG, BIC GIBAATWW..

Es besteht die Möglichkeit, die laufenden Mieten auch mittels Einziehungsauftrag zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 05.01.2024

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL 316		
BEZIRKSGERICHT HernalS			

Letzte TZ 4252/2023			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** AI *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
752/11	GST-Fläche	288	
	Bauf. (10)	226	
	Bauf. (20)	62	Effingergasse 8
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.1.1. Gutsbestand:

22 ANTEIL: 136/1278
Hüseyin Erkan
GEB: 1979-12-25 ADR: Josef Bierenz-Gasse 12/27/7, Wiener Neustadt 2700
a 5207/2008 Berichtigung der Anteile
b 5207/2008 Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3
c 2118/2018 IM RANG 4983/2017 Kaufvertrag 2017-10-13 Eigentumsrecht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 22	Erkan Hüseyin	136/1278 Anteile
-----------------	----------------------	-------------------------

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 316, BG HernalS

***** AI *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
752/11	GST-Fläche	288	
	Bauf. (10)	226	
	Bauf. (20)	62	Effingergasse 8
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.3. Lage

Abbildung 1:

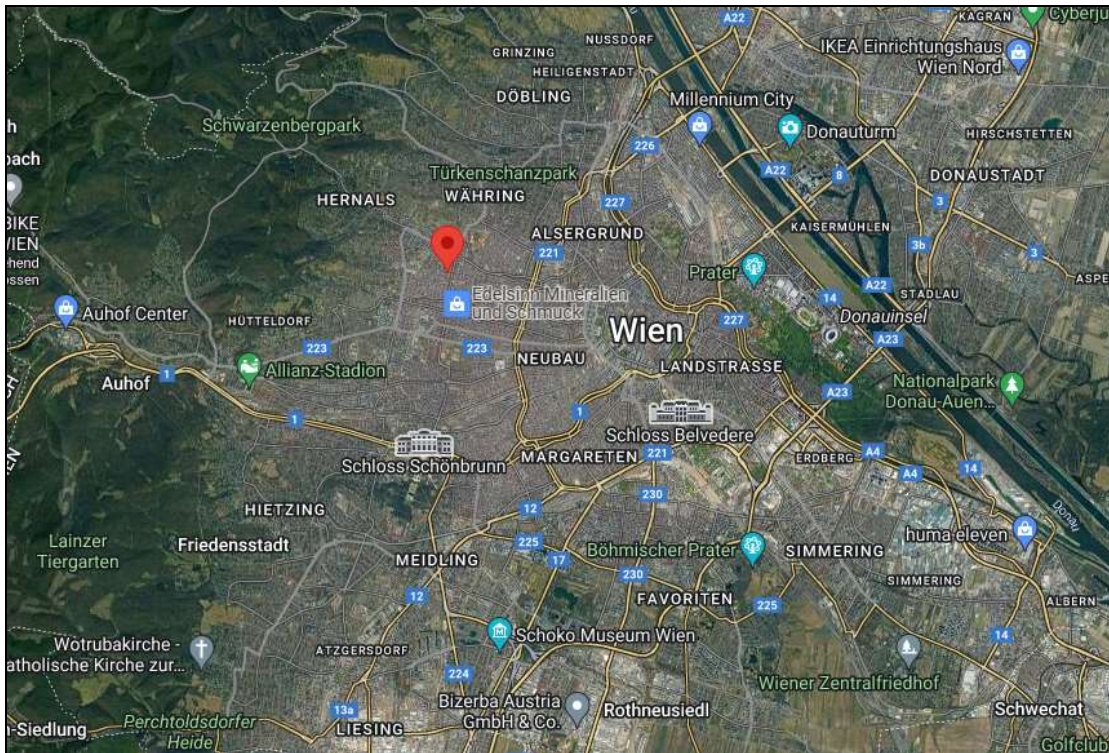


Abbildung 2:

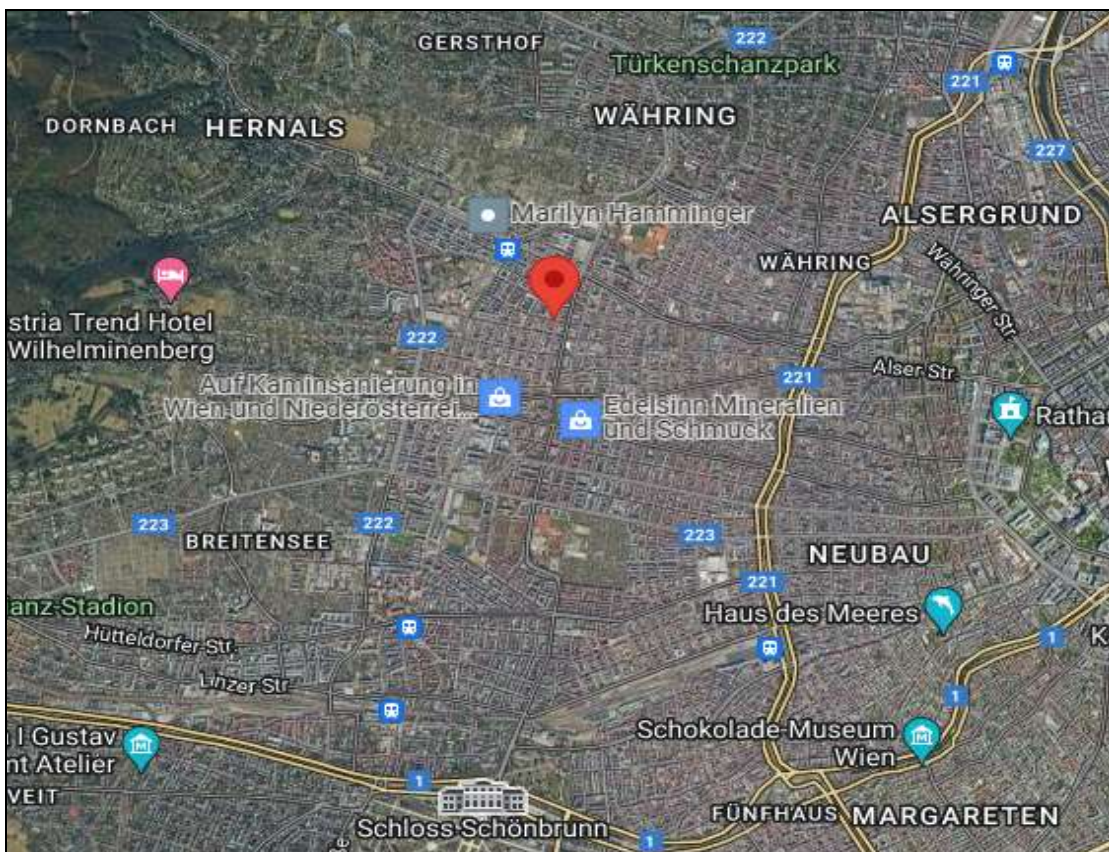


Abbildung 3:

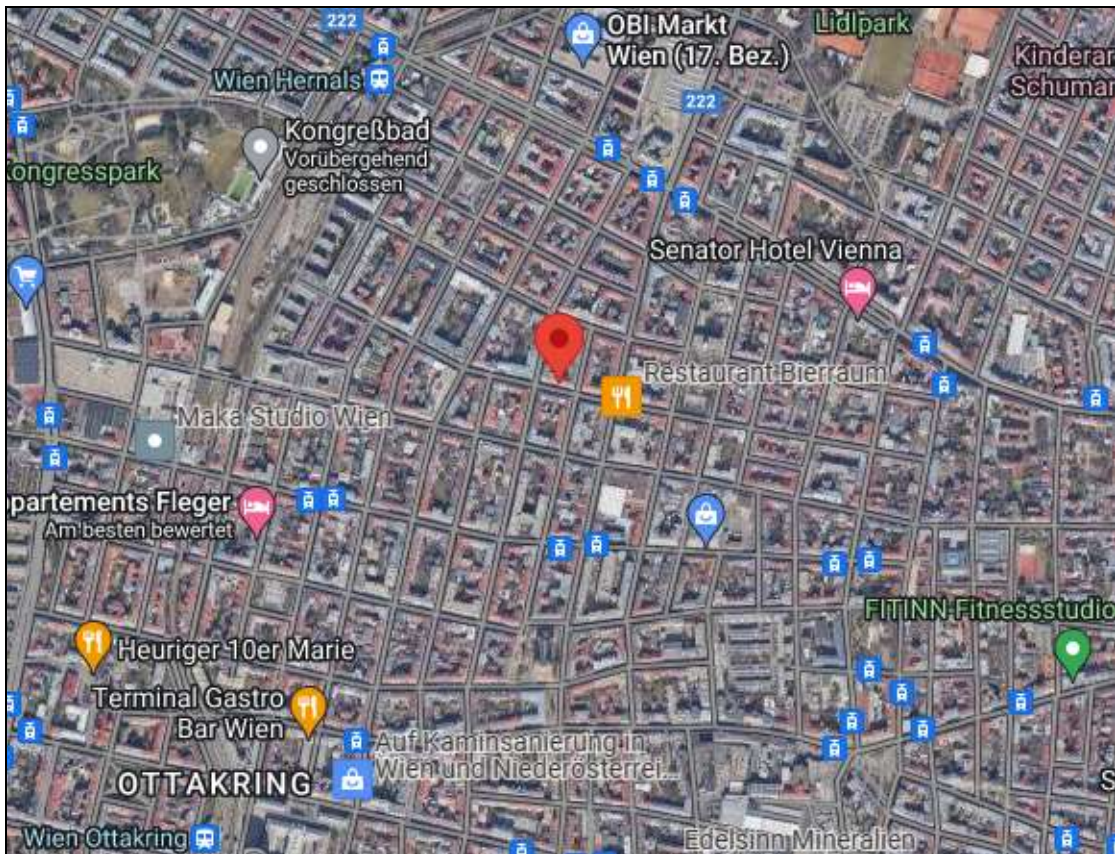


Abbildung 4:



Abbildung 5:

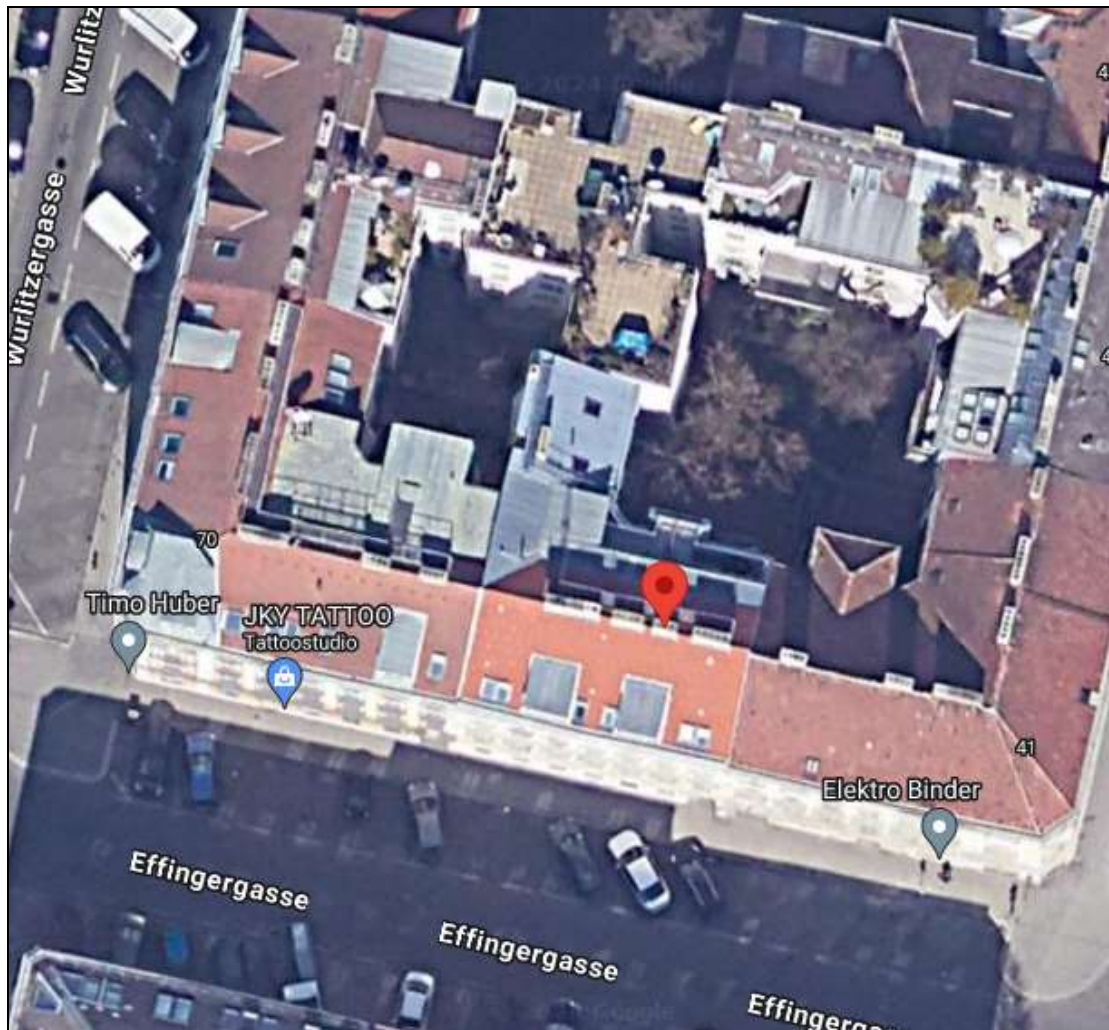
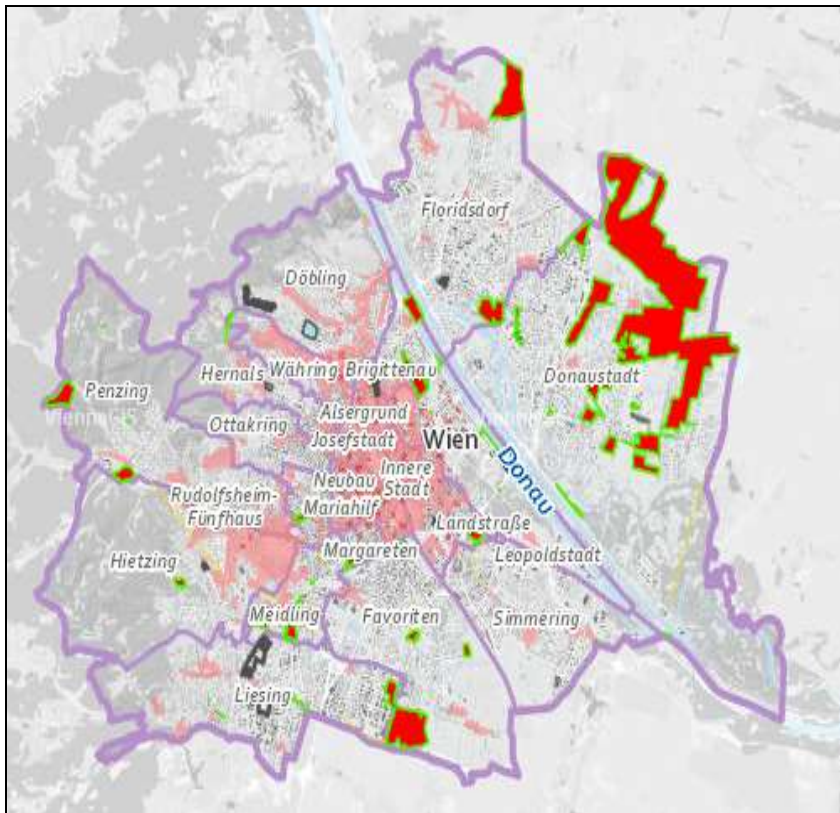


Abbildung 6/Bezirk:

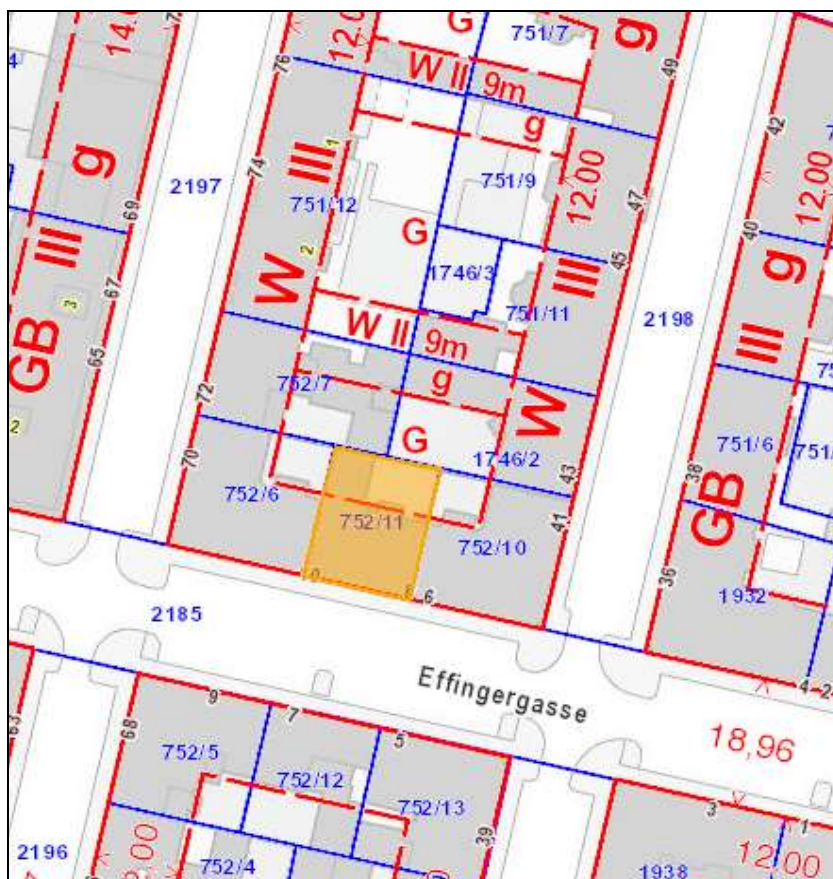


Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

2.4. Bebaubarkeit:



GST – Nr. 752/11



2.5. Objektbeschreibung:



Wohnhaus - Eingangsbereich



ECKDATEN - Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Baujahr:</u>	ca. 1906
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden

BLNr. 22, 136/1278 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3) an der Liegenschaft **EZ 316, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 752/11, mit der Adresse 1160 Wien, Effingergasse 8

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnung
<u>Zubehör:</u>	Gangabstellraum 1 sowie Einlagerraum 2/3
<u>Lage:</u>	Erdgeschoss – Ausrichtung Straßenseitig auf die Effingergasse
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Herrn Erkan Hüseyin, Verpflichteter, erfolgt die Beheizung der Wohnung mittels einer Gas – Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster

Beschreibung der Wohnräumlichkeiten

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Küche: Laminatboden, Wände zum Teil gestrichen und tapeziert, Decke mit Platten bedeckt



Badezimmer: Bode und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt, Stand – WC, Handwaschbecken, Dusche



Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände gestrichen, Holzdecke

Zimmer: Holzboden, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen





Hinzuweisen ist, dass der Zutritt zum Gangabstellraum 1 sowie zum Einlagerraum 2/3 nicht gegeben war.

2.6. Objektgröße:

Laut Nutzwertgutachten vom 27.10.2006 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 2/3 **84,96 m²**.

- Gang-Abstellraum 1 1,29 m²
- Einlagerraum 2/3 5,92 m²

Auszug Nutzwertgutachten vom 27.10.2006

Trakt/ Geschoss	Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfl in m ²	NW pro m ²	Einzel NW	Gesamt NW
EG	2/3	Wohnung	84,96	0,775	66	
		Gang-Abstellraum 1	1,29	0,500	1	
		Einlagerraum 2/3	5,92	0,200	1	68

Kellerabteil 13	lf. 1. Planwechsel	1,50 m ²	13
-----------------	--------------------	---------------------	----

2.7. Gesamtzustand:

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

BLNr. 22, 136/1278 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3) an der Liegenschaft EZ 316, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 752/11, mit der Adresse 1160 Wien, Effingergasse 8

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der Wohnung Top 2/3 ist unterdurchschnittliche erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

2.8. Pläne:

Einreichplan über bauliche Änderungen vom Jahr 2007

7.10

EINREICHPLAN in Vert. d. Gebühren **PARIE A B C D**

Bauliche Änderungen in allen Geschossen und Dachgeschosseinbau
im Haus Wien 16, Effingergasse ONr.8, EZ: 316, Kat. Gem: Ottakring

PROSSER & PARTNER
Hausverwaltungs GmbH
Julius Tandler-Platz 7
1090 Wien, Tel.: 01 / 315 51 52

Grundstückseigentümer
CERTUS
HANDELSGMBH
1160 WIEN, ARNETTGASSE 60/3
TEL.: 01/897 44 97
FAX: 01/897 48 54
MOBIL: 0699/1 00 52 40

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
MA 37/16-30344-1/2006

Bauwerber
CERTUS
HANDELSGMBH
1160 WIEN, ARNETTGASSE 60/3
TEL.: 01/897 44 97
FAX: 01/897 48 54
MOBIL: 0699/1 00 52 40

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Spielauer
Oberstadtbaurat

Magistratsabteilung 37
WIEN

Bauführer
Reinhold Meini
Gebäudetechnik GmbH
Sieveringstraße 25/2/1
A-1190 Wien
Tel.: 01/328 97 45

Wien, 18.01.2007

Magistratsabteilung 37
Zeit: 2.16/3781/06
Beilagen:
Eingang: - 4. AUG. 2006
Ausgang: 14. AUG. 2006

Planverfasser:
Reinhold Meini
Gebäudetechnik GmbH
Sieveringstraße 25/2/1
A-1190 Wien
Tel.: 01/328 97 45

Legende:
Bestand
Abbruch
Neu

Maststab: 1 : 100
Datum:

Zusatz: Planer: Planummer:

EINREICHUNG
GRUNDRISS KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG
DG, DACHDRAUFSICHT, ANSICHTEN, SCHNITTE
LAGEPLAN, AUFBAUTEN

2.11. 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 *: = 752/11
* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 752/11 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 22, 136/1278 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3) an der Liegenschaft EZ 316, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 752/11, mit der Adresse 1160 Wien, Effnergasse 8

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. 22, 136/1278 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3) an der Liegenschaft **EZ 316, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 752/11, mit der Adresse 1160 Wien, Effingergasse 8

Bodenwert			
Nutzfläche ca.	84,96 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 500,00		
		€	127 440,00
anteiliger Bodenwert		€	127 440,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	2 400,00
Wohnnutzfläche ca	84,96 m ²	€	203 904,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	110 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten)			
Wertminderung in %	45%	€	91 756,80
Investitionsrückstau € 200 pro m ²		€	16 992,00
Bauzeitwert		€	95 155,20
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	127 440,00
Bauzeitwert		€	95 155,20
		€	222 595,20
VERKEHRSWERT		€	222 595,20

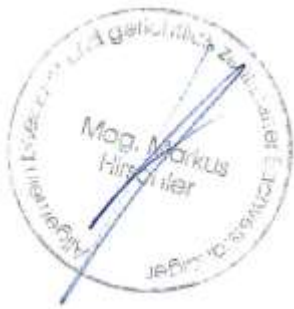
Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie der Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3 berücksichtigt werden.

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

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 22, 136/1278 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 2/3 + Gangabstellraum 1 + Einlagerraum 2/3)** an der Liegenschaft **EZ 316, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 752/11, mit der Adresse 1160 Wien, Effingergasse 8, zum Bewertungsstichtag 09.01.2024 beträgt gerundet:

EUR 223.000,-
(Euro Zweihundertdreißigtausend)

Wien, am 25.01.2024



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.