

# HARALD GRUNDNER

## Immobilientreuhänder

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen  
Mitglied im Hauptverband und der Vereinigung der gerichtlich beideten Sachverständigen  
**A-2340 Mödling, An der Königswiese 26**

E-Mail: harald.grundner@outlook.com

UID-ATU 19262205

Mobil: 0664-2052840

Kto.Nr.: 33407590001 Volksbank-Wien-Baden-AG. Blz. 43000. IBAN: AT62 4300 0334 0759 0001 BIC: VBWIATW1

Mödling, am 9. Dezember 2022

**GZ 5 E 31/22h**

Betreibender: Manuela Galanos  
2345 Brunn am Gebirge, Leopold-Gattringer Straße 77/5  
Vertreter: Mag. Gernot Schaar, RA  
1030 Wien, Metternichgasse 10/3  
Verpflichteter: Mark Philipp Wondra, geb. 15.02.1984  
2345 Brunn am Gebirge, Leopold-Gattringer Straße 77/6  
wegen: €11.000,00 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

=====

über die EIGENTUMSWOHNUNG in 2345 Brunn am Gebirge,  
Leopold Gattringer Straße 77, Erdgeschoss, Top 6  
und PKW-Stellplätze Nr. 21 und Nr. 22 in der Tiefgarage  
EZ 41, KG 16105 Brunn am Gebirge,  
BLNr. 45-50, 196+14+14/3726stel Anteile

82,16 m<sup>2</sup> lt. Nutzwertgutachten

bestehend aus 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, WC, Schrankraum, Vorraum,  
Gang, 2 Abstellräume  
+ 27,25 m<sup>2</sup> Terrasse + 4,93 m<sup>2</sup> Kellerabteil  
+ 43,37 m<sup>2</sup> Gartenanteil

und PKW-Stellplätze Nr. 21 und Nr. 22 in der Tiefgarage mit je 13,06 m<sup>2</sup>

Auftraggeber: BEZIRKSGERICHT-MÖDLING, Abteilung 2  
2340 Mödling, Wienerstraße 4 - 6

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes

Stichtag: 12. Oktober 2022

Wertermittlungsverfahren: Nach dem Sachwertverfahren

## **GRUNDLAGEN bzw. UNTERLAGEN des GUTACHTENS:**

1. Erste Besichtigung der Liegenschaft am 14.9.2022 – ohne Begehungsmöglichkeit
2. Zweite Besichtigung der Liegenschaft am 12.10.2022 in Anwesenheit von Hr. Mark Philipp Wondra, Fr. GV Klewein mit Schlosser und Hr. Mag. Gerald Gerstacker, RA, Mödling
3. Grundbuchsauszug vom 18.8.2022
4. Erhebungen am Grundbuch - Nutzwertgutachten
5. Erhebungen am Bauamt Brunn am Gebirge
6. Bestandspläne mit Bescheiden aus dem Bauakt
7. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
8. Erhebungen bei der Hausverwaltung Manninger KG, 2345 Brunn am Gebirge, Liechtensteinstr.1/1
9. Energieausweis

**GRUNDBUCHSSTAND:** Lt. beigeheftetem Grundbuchsauszug

### **Monatliche Belastungen:**

Lt. beigefügter Aufstellung der Hausverwaltung €276,27

Die Höhe des Reparaturfonds beträgt €32.288,95

Außerbüchliche Darlehen sind lt. Hausverwaltung nicht gegeben

## **I. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT**

### **1. LAGE:**

Die Liegenschaft bildet eine Mittelparzelle mit der Leopold-Gattringer-Straße im Nordosten.

Die unmittelbare Umgebung ist verbaut mit Wohnhäusern, bzw. befindet sich gegenüber eine KFZ-Werkstätte.

Die gesamte Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle zur Straße auf.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage, gelegen im oberen Ortsteil in der Nähe der Grenze zu Perchtoldsdorf.

### **2. GRÖSSE:**

Laut Grundbuchsatzug beträgt das Flächenausmaß des zur Liegenschaft gehörigen Grundstückes

Nr. .4            1.485 m<sup>2</sup>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der Flächenangaben keine Haftung übernommen wird.

### **3. ANSCHLÜSSE:**

Strom, Ortswasserleitung, Kanal

### **4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE:**

Die Haltestelle für den öffentlichen Autobus ist in der Nähe gegeben.

### **5. EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:**

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe gegeben.

## 6. BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:

Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen.

## 7. BESCHREIBUNG DES VORHANDENEN OBJEKTES:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde lt. Baubewilligung vom 21.1.2014, bzw. Fertigstellungsanzeige vom 3.9.2015 ein dreigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus errichtet. Der straßenseitig eingeschossige Altbestand blieb bestehen.

Die Errichtung erfolgte lt. Baubeschreibung in Niedrigenergiebauweise.

Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss, wobei der Eingang niveaugleich über das Kellergeschoss erfolgt.

Ein Lift ist vorhanden.

Abgeschlossen mit einer verglasten Metallrahmentür mit seitlichem Stehflügel.

Ausgestattet mit Toröffner und Gegensprechanlage.

Die Fenster sind PVC-Fenster mit Isolierverglasung und Alu-Deckschalen außen.

Die Innentüren sind gestrichene Holztüren in Holzstöcken.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Luft/Wasser Split-Wärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumbelüftung.

An Räumen sind in der gegenständlichen Eigentumswohnung vorhanden,  
Größe lt. Plan:

- 28,90m<sup>2</sup> Wohnküche: gartenseitig  
Ausgestattet mit einem Elektroherd und einer Abwasch.  
Holzboden, Wände im Arbeitsbereich sind verkleidet.
- 13,00m<sup>2</sup> Zimmer: gartenseitig  
Holzboden, Wände gestrichen.
- 10,90m<sup>2</sup> Zimmer: gartenseitig  
Holzboden, Wände gestrichen.
- 6,11m<sup>2</sup> Bad: Ausgestattet mit einer Einbauwanne, einer Dusche und einem Waschbecken.  
Boden und Wände, bis zur Decke, sind verflieset.  
Die Entlüftung erfolgt über Dach.
- 1,75m<sup>2</sup> WC: Ausgestattet mit einer wandhängenden Niederspültoilette mit versenkten  
Spülkasten und einem Handwaschbecken.  
Boden und Wände sind verflieset.  
Die Entlüftung erfolgt über Dach.
- 8,24m<sup>2</sup> Schrankraum: Holzboden
- 6,26m<sup>2</sup> Vorraum: Boden Fliesen, Wände gestrichen.
- 3,51m<sup>2</sup> Gang: Boden Fliesen, Wände gestrichen.
- 1,82m<sup>2</sup> Abstellraum
- 1,67m<sup>2</sup> Abstellraum  
82,16m<sup>2</sup>  
=====

Die lichte Raumhöhe beträgt 2,65 m.

- 27,25m<sup>2</sup> Terrasse: gartenseitig südwestseitig  
Direkt begehbar von der Wohnküche und Zimmern aus.  
Mit Steinplatten befestigt und teilweise überdacht.

Der zur Wohnung gehörende Garten grenzt direkt an die Terrasse an und hat eine Größe von 43,37 m<sup>2</sup>.

Zurzeit Wiese und mit einem Maschengitterzaun bzw. Massivmauer eingefriedet.

Kellerabteil: Das zur Wohnung gehörende Abteil hat ein Ausmaß von 4,93 m<sup>2</sup> und ist mit Kunststoffwänden abgeteilt.

PKW-Stellplatz Nr. 21: 13,06 m<sup>2</sup>

PKW-Stellplatz Nr. 22: 13,06 m<sup>2</sup>

Die-PKW-Stellplätze befindet sich in der Tiefgarage, welche straßenseitig niveaugleich befahrbar sind.

Straßenseitig abgeschlossen mit einem elektrisch gesteuerten Roll- bzw. Gittertor vor der Garage, beide elektrisch gesteuert.

#### 8. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND:

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft ist soweit dies durch bloßen Augenschein feststellbar war als gut zu bezeichnen.

Der Erhaltungszustand der gegenständlichen Eigentumswohnung ist als gut zu bezeichnen.

Die gesamte Haustechnik wurde nicht auf ihre Funktionsfähigkeit, bzw. Ausführung überprüft und hierfür wird keine Haftung übernommen.

#### 9. VERMIETUNG:

Die gegenständliche Eigentumswohnung, und PKW-Stellplätze, sind nicht vermietet und wird von der verpflichteten Partei bewohnt.

## II. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Grund- und Bauwert.

Hierbei muss der Zustand im Sinne der Beschreibung Berücksichtigung finden.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

### Grundstücksbewertung

<b>Grundstück Nr. .4, Bauland, Kerngebiet, bebaut</b>	<b>73.800,00</b>
82,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche à 900,00	

### Gebäudebewertung

#### **Eigentumswohnung**

Baujahr 2014, Alter des Objektes 8 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 72 Jahre

<b>Neubauwert inkl. MwSt.</b>	<b>270.600,00</b>
82,00 m <sup>2</sup> à 3.300,00	

Neubauwert	270.600,00
6,00 % Wertminderung infolge Alter progressive Alterswertminderung	-16.236,00
<b>Bauwert zum Stichtag 12.10.2022</b>	<b>254.364,00</b>

### Sachwertberechnung

Bodenwert	73.800,00
Bauwert	254.364,00
<b>Zwischensumme</b>	<b>328.164,00</b>
Pauschale für Garten und Terrasse	20.000,00
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>348.164,00</b>

### Verkehrswertberechnung

Sachwert	348.164,00
PKW-Stellplatz Nr. 21 -Pauschale €20.000,00	
PKW-Stellplatz Nr. 22 -Pauschale €20.000,00	40.000,00
<b>Verkehrswert zum 12.10.2022</b>	<b>388.164,00</b>

**DER VERKEHRSWERT FÜR DIE GEGENSTÄNDLICHE EIGENTUMSWOHNUNG  
KANN SOMIT MIT**

**€ 348.164,00 LASTENFREI**

=====

**ANGESETZT WERDEN.**

**DER VERKEHRSWERT FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN  
PKW-STELLPLATZ NR. 21 KANN SOMIT MIT**

**€ 20.000,00 LASTENFREI**

=====

**ANGESETZT WERDEN.**

**DER VERKEHRSWERT FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN  
PKW-STELLPLATZ NR. 22 KANN SOMIT MIT**

**€ 20.000,00 LASTENFREI**

=====

**ANGESETZT WERDEN.**

### III. ZUBEHÖR

Es wurde kein gesondert zu bewertendes Zubehör bekannt gegeben.