



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Kramergasse 9

T +43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

3 S 94/23b
JÄ/Mb 2023-11-13
1652-23-1431

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

die Insolvenz Mag. Barbara Eva Verena Hölzl, geb. 12.01.1985
wohnhaft in 1160 Wien, Speckbachergasse 38, Haus 1

1160 Wien, Speckbachergasse 38, Haus 1
Anteil 88/1179, Wohnungseigentum an W Top Haus 1
Anteil 8/1179 Wohnungseigentum an Stellplatz Nr. 7
GST-Nr. 2044, EZ 602
Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals

Antragstellerin: Mag. Beate Holper
Masseverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 09. November 2023

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 05.09.2023 von Frau Mag. Beate Holper, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Masseverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 88/1179-Anteils – Wohnungseigentum an W Top Haus 1 und des 8/1179-Anteils – Wohnungseigentum an Stellplatz Nr. 7 der Liegenschaft 1160 Wien, Speckbachergasse 38, GST-NR. 2044, EZ 602, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Mag. Beate Holper in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung oben angeführter Wohnungseigentumsanteile betreffend die Insolvenz Mag. Barbara Eva Verena Hölzl, geb. am 12.01.1985, wohnhaft in 1160 Wien, Speckbachergasse 38, Haus 1, 3 S 94/23b, Handelsgericht Wien.

3) Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Insolvenzeröffnung (03.07.2023) festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Die örtliche Besichtigung fand am 09.11.2023, in der Zeit von 13:00 Uhr bis 13:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Schuldnerin: Mag. Barbara Eva Verena Hölzl

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft war frei zugänglich.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalausweis am 09.11.2023
- Grundbuchsatzzug vom 04.07.2023
- Planunterlagen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt
- Kaufvertrag vom 24.02.2017
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2023
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Originalunterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft.

Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 04.07.2023



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 602

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 58, 59 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2024/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 3093/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2044	G Baufl.(10)	*	537 Speckbachergasse 38

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

4 a 6277/2018 Verwalter der Liegenschaft WEVIG
Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilien-treuhand Gesellschaft
m.b.H. (FN 114368p)

***** B *****

58 ANTEIL: 88/1179

Mag. Barbara Hölzl

GEB: 1985-01-12 ADR: Speckbachergasse 38/Haus 1, Wien 1160

a 4157/2018 Kaufvertrag 2017-03-07 Eigentumsrecht

b 6277/2018 Wohnungseigentum an W Top Haus 1, Einlagerungsraum Haus ELR 1

c 6277/2018 Berichtigung Eigentumsrecht

59 ANTEIL: 8/1179

Mag. Barbara Hölzl

GEB: 1985-01-12 ADR: Speckbachergasse 38/Haus 1, Wien 1160

a 4157/2018 Kaufvertrag 2017-03-07 Eigentumsrecht

b 6277/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz Nr. 7

c 6277/2018 Berichtigung Eigentumsrecht

***** C *****

26 a 6277/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Punkt VI. Wohnungseigentumsvertrag
2018-06-18

30 auf Anteil B-LNR 58 59

a 1232/2019 Pfandurkunde 2019-02-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESSELLSCHAFT (FN 197282x)

36 auf Anteil B-LNR 58 59

a 524/2023 Rückstandsausweis 2023-01-24

PFANDRECHT vollstr EUR 10.417,30

samt 4,63 % Z aus EUR 9.479,48 seit 2023-01-24,

Antragskosten EUR 329,-- für Sozialversicherungsanstalt der

- Selbständigen (GW) - Wien (19 E 288/23z)
- 37 auf Anteil B-LNR 58
- a 1915/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 588/23g)
- 38 auf Anteil B-LNR 58 59
- a 2024/2023 Rückstandsausweis 2023-04-26
- PFANDRECHT vollstr EUR 83.284,37
- Antragskosten EUR 2.092,13 für Republik Österreich,
Finanzprokuratur, FA Österreich, DS 06
(19 E 1007/23k)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

04.07.2023 15:35:54

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

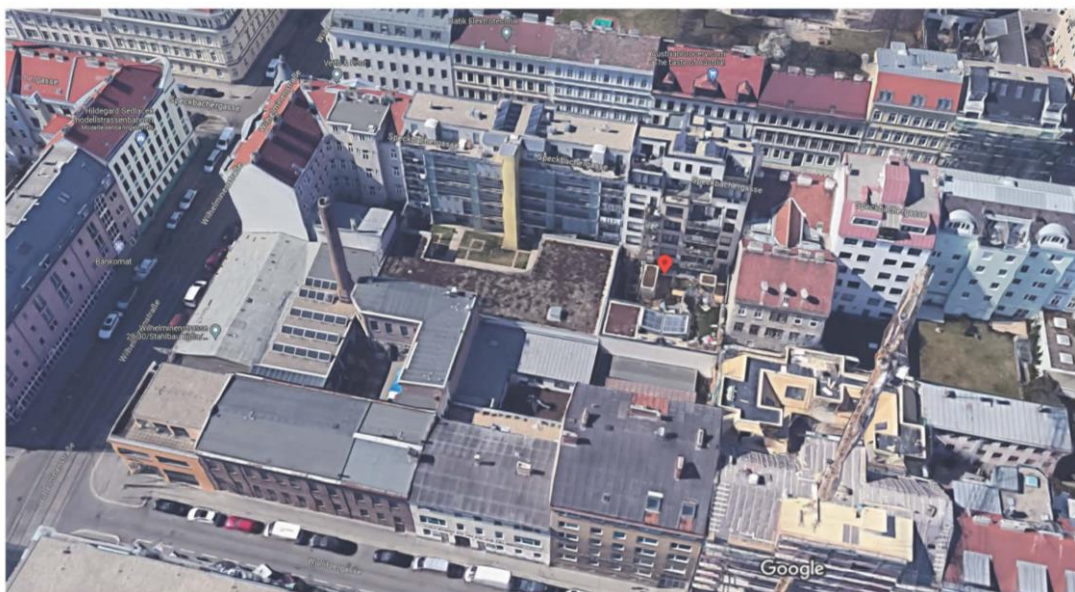
Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Speckbachergasse.

Die Speckbachergasse ist eine Verbindungsstraße zwischen der Wilhelminenstraße und der Ottakringer Straße, wobei in nördlicher Richtung die Speckbachergasse über die Wilhelminenstraße hinausführt bis zur Effingergasse.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich großvolumige, mehrgeschossige Mehrparteienwohnhäuser.



Bilder © 2023 Google, Bilder © 2023 Airbus, Kartendaten © 2023 5 m

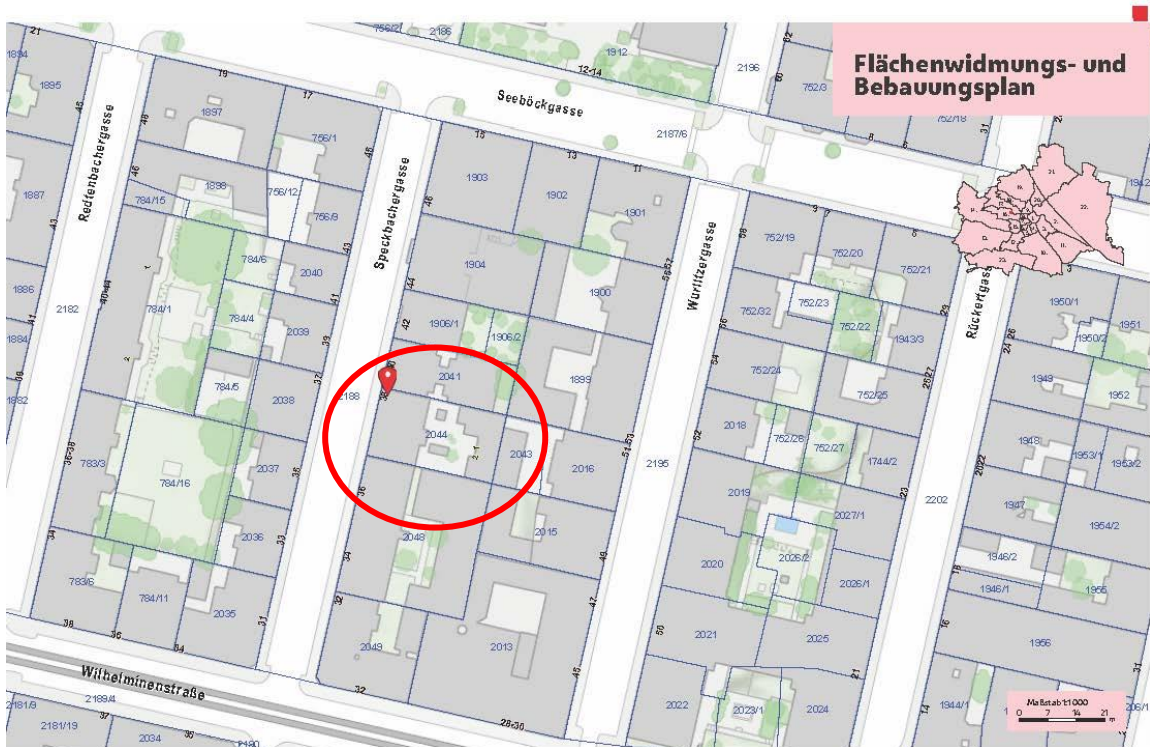


Bilder © 2023 Google, Bilder © 2023 Airbus, Kartendaten © 2023 5 m

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernalers, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Der Bezirk besteht zu 36,7 % aus Grünflächen, darunter 22 % Wald. 45,4 % sind Baufläche, 17,9 % Verkehrsflächen, wobei die Hauptverkehrsachse und wichtigste Einkaufsstraße die Thaliastraße ist. Landwirtschaftliche Nutzung gibt es mit insgesamt 1,23 % der Bezirksfläche kaum noch. Der ehemals bedeutende Weinbau ist fast verschwunden. Weingärten befinden sich nur mehr beim Schloss Wilhelminenberg und an der Grenze zu Penzing.

Das Grundstück ist rechteckig und eben.



Darauf befindet sich ein straßenseitig angeordnetes rechteckiges, erdgeschossiges Wohnhaus und gartenseitig ein Doppelhaus.

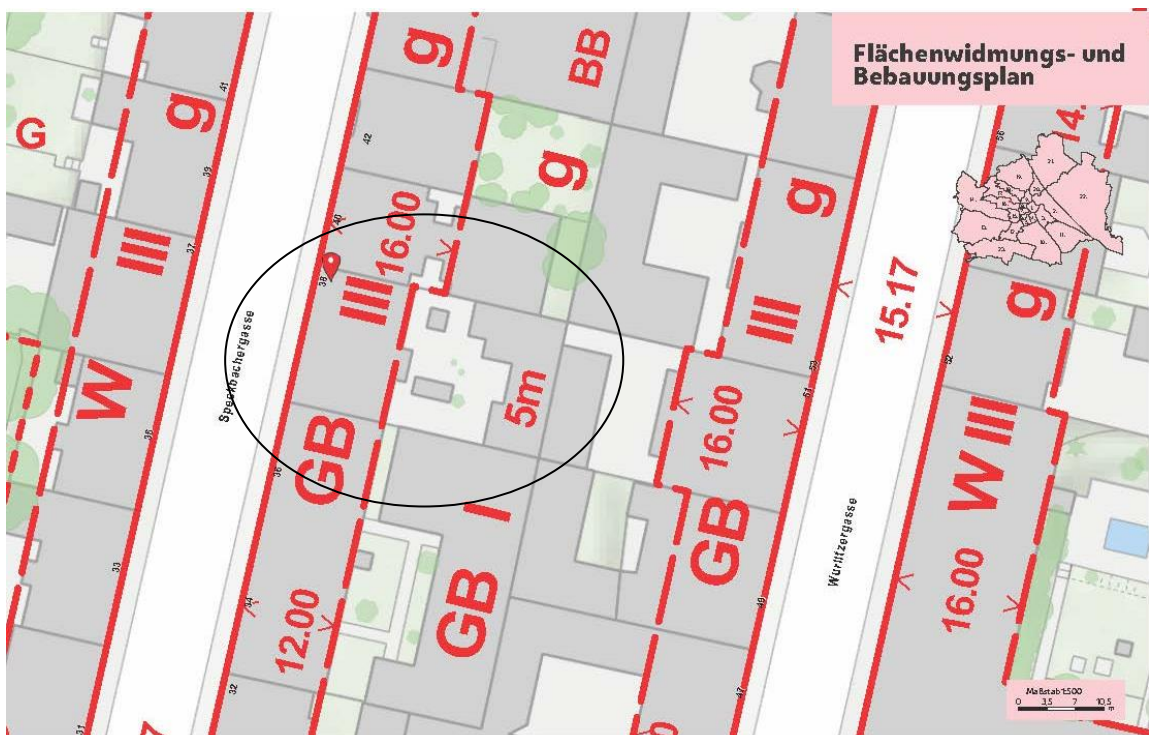
Die Grundstücksgröße beträgt **537 m²**.

3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung:

Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, in **geschlossener Bauweise**, mit einer max. Trakttiefe von 12,0 m., die mit einer Baulinie und einer rückwärtigen Baufuchtlinie begrenzt ist.

Gartenseitig besteht die Widmung **Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I**, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m in **geschlossener Bauweise**, mit der besonderen Bestimmung BB1, so dass das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen darf.



Bestehende Bebauung:

❖ **Straßenrtrakt**

Bestehend aus

- Keller/Tiefgarage
- Erdgeschoss
- 2 ausgebauten Dachgeschosse



❖ Gartentrakt/Doppelhaus

Bestehend aus

- Erdgeschoss
- Galeriegeschoss
- Dachterrasse (teilweise)

4) Ver- und Entsorgung

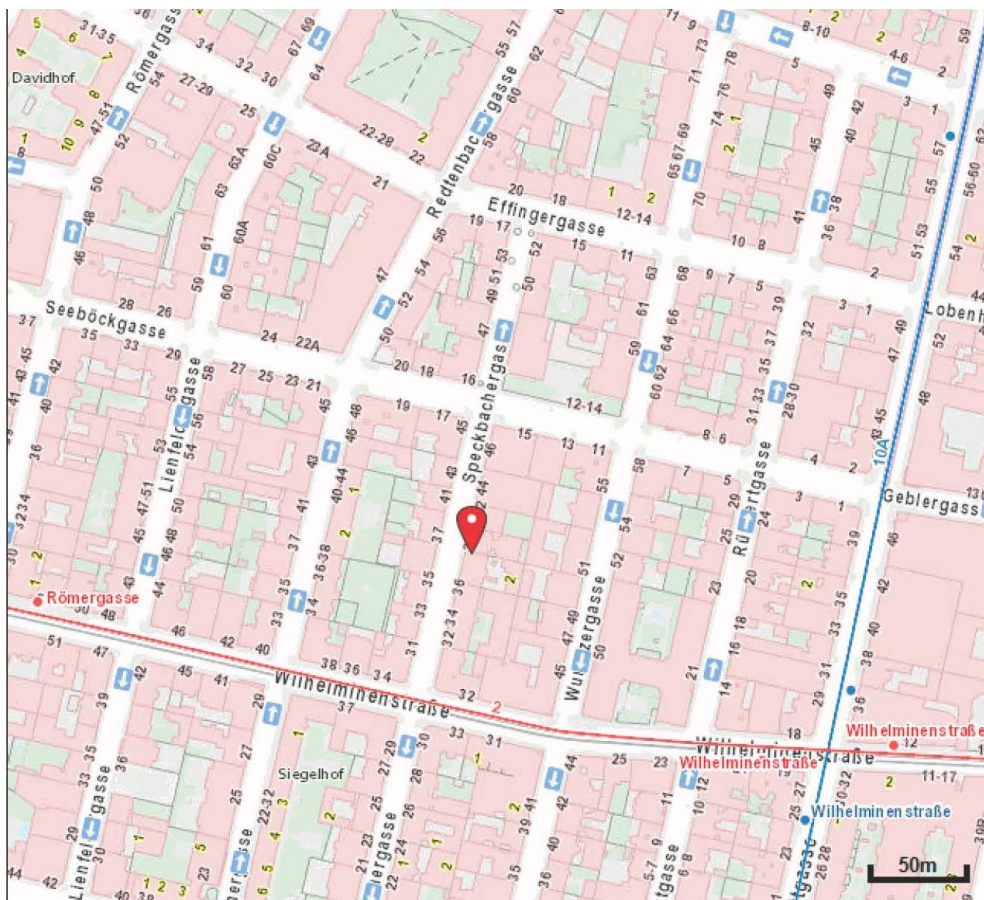
Heizung:	Gas, Brennwert-Zentralheizungsanlage
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	
Telefon/Internet:	Glasfaserkabel
TV:	Gemeinschafts-SAT-Anlage

5) Verkehrsverhältnisse

Die Speckbachergasse verläuft zwischen der Wilhelminenstraße und der Ottakringer Straße und ist in beide Richtungen befahrbar.

Die Speckbachergasse setzt sich ein kurzes Stück nördlich der Wilhelminenstraße fort und endet bei der Effingergasse.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teilstück, von der Wilhelminenstraße aus gesehen.



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

In der sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Wilhelminenstraße verläuft die Straßenbahnlinie 2.

Die infrastrukturelle Anbindung der gegenständlichen Liegenschaft ist als **sehr gut** zu bezeichnen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wesentlichen Einrichtungen der Nahversorgung, wie Lebensmittel, Drogerie, Apotheke und Arzt etc.



7) Technische Beschreibung der Wohnhausanlage

IV. BAUSTOFFE/BAUTEILE u. KONSTRUKTION:

- | | |
|--|---|
| 1) Fundamente: | Plattenfundament |
| 2) Außenwände: | Stahlbetonwände,- stärke nach statischem Erfordernis |
| 3) Innenwände: | Tragende Innenwände aus Stahlbeton, stärke nach statischem Erfordernis, Oberfläche verputzt bzw. gespachtelt, nichttragende Innenwände als Gipskartonständerwände, Oberfläche gespachtelt |
| 4) Decken: | Stahlbetondecke (ausgenommen Decke zwischen Erdgeschoß und Galerie im Hofgebäude – hier Holztramdecke) |
| 5) Fußbodenaufbau:
(ausgenommen Decke zwischen Erdgeschoß und Galerie im Hofgebäude) | Bodenbelag
Estrich schwimmend verlegt
PE-Folie
Trittschalldämmplatten
Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke |
| 6) Dachkonstruktion:
Straßentrakt: | Stahlbetonsargdeckelkonstruktion. Im Schrägdachbereich mit zimmermannsmäßigem Aufbau und Eindeckung mit Eternitdachplatten. |
| Hofgebäude: | Stahlbetondecke mit Warmdachaufbau. |
| 7) Wärmedämmung: | Die Dimensionierung der Wärmedämmung entspricht den Anforderungen der Bauordnung für Wien sowie der OIB-Richtlinie 6 (Stand 2011) in der zum Einreichzeitpunkt geltenden Fassung. |
| 8) Fassade: | Wärmedämmverbundsystem mit Endbeschichtung, die Farbe wird von der WIEBE festgelegt. |
| 9) Kellerabteile: | Kellerabteiltrennwände aus gehobelten und gefassten Holzprofilen (Abstand zwischen den Latten) auf verzinkte Winkleisen geschraubt. Die Türen werden mittels Scharnieren an den Teleskopstützen befestigt. Türen Ausführung wie Trennwand. Nach außen öffnend, vorgerichtet für Vorhängeschloss. Tür mit Topbezeichnung. Höhe Trennwände ca. 220cm. |

10) Fenster:

Fenster u. Fenstertüren (ausgenommen hohe Fensterelemente im Hofgebäude, Dachflächenfenster und Dachverglasungen): Kunststofffenster (innen weiß) mit Aludeckschale (außen, Farbe nach Wahl WIEBE) und 3- Scheibenisolierverglasung lt. Bauphysikalischen Erfordernis
Sohlbank außen: Aluminium
Fensterbank innen: kunststoffbeschichteter Holzwerkstoff
Fensterlüfter: Die Frischluftzufuhr wird über im Fensterstock eingebaute Lüftungselemente unterstützt

Raumhohe Fensterelemente im Hofgebäude: wärmegeädämmte Aluminiumkonstruktion mit 3-Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischem Erfordernis

Dachflächenfenster Straßentrakt: Schwingflügelfenster, innen Kunststoff, außen Aluminiumdeckschale lt. Bauphysikalischen Erfordernis

Dachverglasung Hofgebäude: wärmegeädämmte Aluminiumkonstruktion mit 3-Scheibenisolierverglasung lt. bauphysikalischem Erfordernis

11) Türen:

Wohnungseingangstüren vom Stiegenhaus: Vollholztüre mit Doppelfalzdichtung. Widerstandsklasse 3. Die Farbe des Türblattes wird von der WIEBE festgelegt.

Wohnungseingangstüren vom Freien (Hofgebäude): Vollholztüre mit Doppelfalzdichtung und fixem Seitenteil (Fixverglasung). Widerstandsklasse 2. Die Farbe des Türblattes wird von der WIEBE festgelegt.

Innentüren: Wabentürblätter, weiß beschichtet mit Stahlzarge, Wohnzimmertüre mit Glasfüllung (ausgenommen Top 1 – hier Schiebetüre vor Wand laufend – ohne Glasfüllung).

12) Sonnenschutz:

Die straßenseitigen Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen Faltschiebeläden. Alle anderen Fenster werden mit Außenrollläden, mechanisch betrieben, ausgestattet. Die Dachflächenfenster sowie die Dachverglasung im Hofgebäude werden mit elektrisch betriebenen Außenrollläden ausgestattet. Teilflächen der Dachverglasung werden aus Emailglas hergestellt, diese Flächen erhalten keinen Sonnenschutz.

13) Oberflächengestaltung:

Wände: gespachtelt oder verputzt, Anstrich mit Innendispersion (ausgenommen Kellerschoß), weiße Farbe

Decken: Untersicht gespachtelt, Anstrich mit Innendispersion (ausgenommen Kellergeschoß), weiße Farbe

Wände Bad: Keramischer Belag ca. 60/30 cm, Farbe weiß matt, bis Zargenoberkante

Wände WC: An der Rückwand (WC-Schale, Drückerplatte) Keramischer Belag ca. 60/30 cm weiß matt, bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. An den restlichen Wänden Latexanstrich, Farbe weiß, bis zu einer Höhe von ca. 1,20m. Oberhalb Anstrich mit weißer Innendispersion.

14) Bodenbeläge:

Bad: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm, in Top 1, 6, 10 Mosaikfliesen im Duschbereich

WC: Feinsteinzeugfliesen ca. 60/30cm mit Sockelleiste

Vorraum: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Wohnzimmer, Wohnküche: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Abstellraum, Schrankraum: Fertigparkett Eiche mit Sockelleiste

Innentreppen Wohnungen Hofgebäude: Belegung Tritt- und Setzstufen mit Fertigparkett Eiche

Terrasse, Balkon, Loggia: Betonplatten im Kiesbett verlegt

Stiegenhaus: Feinsteinzeugfliesen 60/30cm mit Sockelleiste

Gehweg Hof: Betonpflastersteine im Kiesbett verlegt

Einlagerungsräume u. Gänge im Keller: Beton versiegelt

Garage: Bodenbeschichtung

Garagenrampe: Asphalt

Müllraum: Asphalt

15) Außengeländer:

Straßentrakt Hofseite: Geländer aus Formrohrkonstruktion verzinkt und pulverbeschichtet. Geländerfüllung mit Streckmetall, teilweise massive Brüstungen

Straßentrakt Straßenseite:

Gartentrakt: Geländer aus Formrohrkonstruktion und Stabfüllung verzinkt und pulverbeschichtet.

16) Absturzsicherung vor Fenstern (siehe Plan):

Straßenseite 1.-4.OG: Edelstahlrahmenkonstruktion mit Glasfüllung (VSG)
Hofseite: Waagrechte Formrohrstäbe verzinkt und pulverbeschichtet.

17) Außenstiege: Feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Trittstufen aus Rahmenkonstruktion mit Gitterrostfüllung, Geländer aus Formrohrkonstruktion mit Stabfüllung. Sämtliche Konstruktionsteile feuerverzinkt.

18) Heizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels einer im Kellergeschoß befindlichen Gasbrennwertzentralheizungsanlage in Kombination mit einer thermischen Solaranlage. Die Solarpaneele befinden sich auf dem Dach des Straßentraktes.

Die Raumheizung wird als Fußbodenheizung ausgeführt. Die Raumregelung erfolgt mittels Raumregler in den Wohn- und Schlafräumen.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit E-Patrone in Sprossenform, Farbe weiß ausgeführt. Die Regelung erfolgt mittels Thermostatkopf.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral in der Gasbrennwertzentralheizungsanlage im Kellergeschoß.

19) Lüftung: Mechanische Abluft im WC und Bad sowie Möglichkeit für Umluftgerät mit Aktivkohlefilter in der Küche.

20) Sanitärinstallationen:

Küche: Rohinstallation für eine Küchenspüle samt Anschluss für Geschirrspüler, teilweise Aufputz verlegt

WC: Hänge-WC Tiefspüler mit Spartaste, Handwaschbecken mit Einhandmischer

Bad: Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Wannenbatterie, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt, Anschluss für Waschmaschine, elektrischer Handtuchheizkörper

Zusätzlich in Top 1, 6, 10 (lt. Plan): Duschrinne, mit Brausebatterie, Brausegarnitur mit Schubstange verchromt. Eine Duschtrennwand ist nicht Teil der Ausstattung.

Sanitäreinrichtungsgegenstände weiß, Armaturen verchromt.

Jede Wohnung wird im Außenbereich mit einem Kaltwasseranschluss ausgestattet.

21) Klimaanlage - Vorbereitung:

In den Wohnungen im 1. + 2. Dachgeschoß im Straßentrakt sowie in den Wohnungen im Hofgebäude wird in den Aufenthaltsräumen eine Verrohrung für eine Klimaanlage vorgesehen.

22) Elektroinstallation: Die bauseits vorgesehene Lage sowie Anzahl des Sicherungsverteilers, der Schalter, Steckdosen sowie sonstige Auslässe bzw. Anschlüsse sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.

23) TV, Radio, SAT-Anlage:

Es wird eine Gemeinschafts-SAT-Anlage für ASTRA digital hergestellt. Ein SAT-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Ebenso ist eine Leerverrohrung für SAT in jedem Aufenthaltsraum vorgesehen. Der erforderliche Receiver ist vom Wohnungsnutzer beizustellen.

24) Rauchwarnmelder: In sämtlichen Aufenthaltsräumen und Gängen der Wohnungen, ausgenommen Küchen und in Wohnküchen nicht unmittelbar im Kochbereich, werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder montiert.

25) Trockensteigleitung: im Stiegenhaus des Straßentraktes befindet sich eine den Vorschriften entsprechende trockene Löschleitung

26) Aufzugsanlage: Personenaufzug für 8 Personen oder 630kg in einer rollstuhlgerechten Ausführung, Haltestelle in jedem Geschoss.

27) Zentralsperranlage: Jede Wohnung wird mit 5 Stk. Schlüssel ausgestattet, sperrbar für die Haus- und Wohnungseingangstüre, Kellerabteil, Postkasten, sowie sämtliche gemeinschaftliche Nebenräume. Für jeden PKW-Abstellplatz sind 2 Stk. Schlüssel und ein Handsender vorgesehen.

28) Gegensprechanlage: Jede Wohnung ist mit einer Audio – Gegensprechanlage ausgestattet. Das Sprechanlagentableau inkl. Kamera befindet sich vor dem Stiegenhauseingangsbereich. Auf Sonderwunsch kann die Innensprechstelle auf Videogegensprechanlage aufgerüstet werden.

29) Postkästen: Die Postkästen sind vor dem straßenseitigen Eingangsbereich angeordnet.

30) Eigengärten: Die Begrünung der Eigengärten erfolgt mit Wiese. Die Abgrenzung der Eigengärten erfolgt durch einen Maschendrahtzaun, Höhe ca. 120cm. Heckenbepflanzung hinter dem Zaun siehe Verkaufsplan.

31) Reinigung: Die Übergabe erfolgt nach einer allgemeinen Baureinigung in besenreinem Zustand.

8) Funktionelle Beschreibung Haus 1

Das gegenständliche Haus 1 befindet sich im Garten und ist Teil der Doppelhaushälfte.

Der Zugang zum Haus 1 erfolgt von der Straße aus über den Gang und den Innenhof.

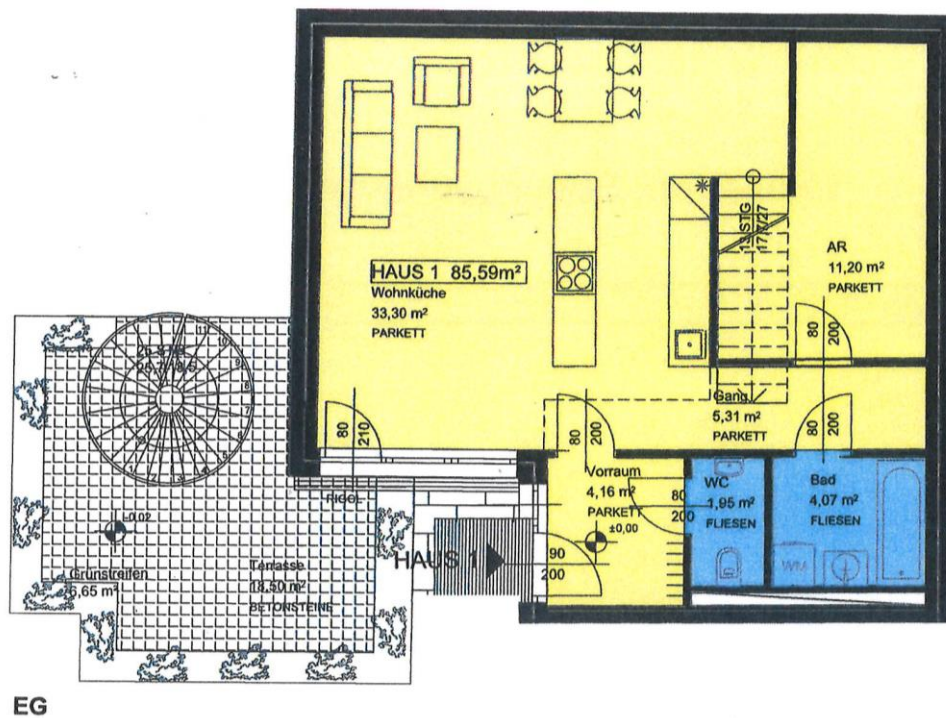


Das Haus 1 hat eine Gesamtfläche von **84,43 m²** laut Kaufvertrag.



Das Haus 1 besteht aus

❖ Erdgeschoss



- Vorraum:

Boden:	Kautschuk
Wände:	Malerei
Decke:	Nut/Federverkleidung



- WC:

Boden:	Fliesen
Wände:	Malerei
Decke:	Nut/Federverkleidung
Ausstattung:	Handwaschbecken



- Wohnküche:

Boden:	Kautschuk
Wände:	Malerei
Decke:	Malerei







- Badezimmer:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Nut/Federverkleidung
Ausstattung: Dusche, Badewanne, Handwaschbecken



- Abstellraum:

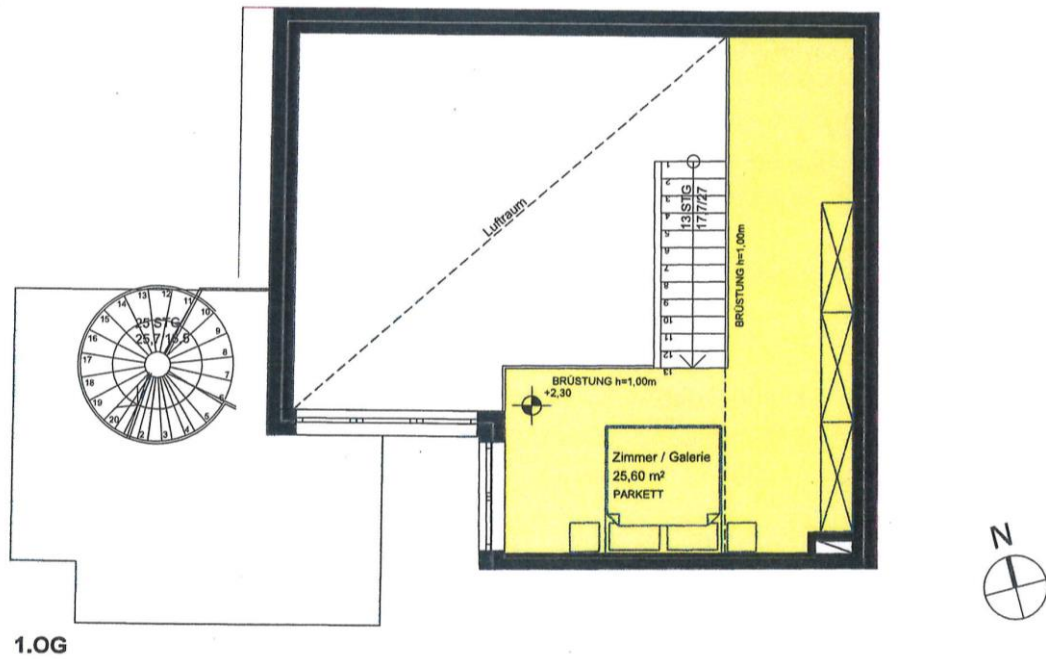
Boden:	Kautschuk
Wände:	Malerei
Decke:	Nut/Federverkleidung



Über eine 1-läufige Holzstiege erreicht man das



❖ Galeriegeschoss

- Zimmer/Galerie:

Boden:	Parkett
Wände:	Malerei
Decke:	Malerei
Ausstattung:	Klimasplitgerät

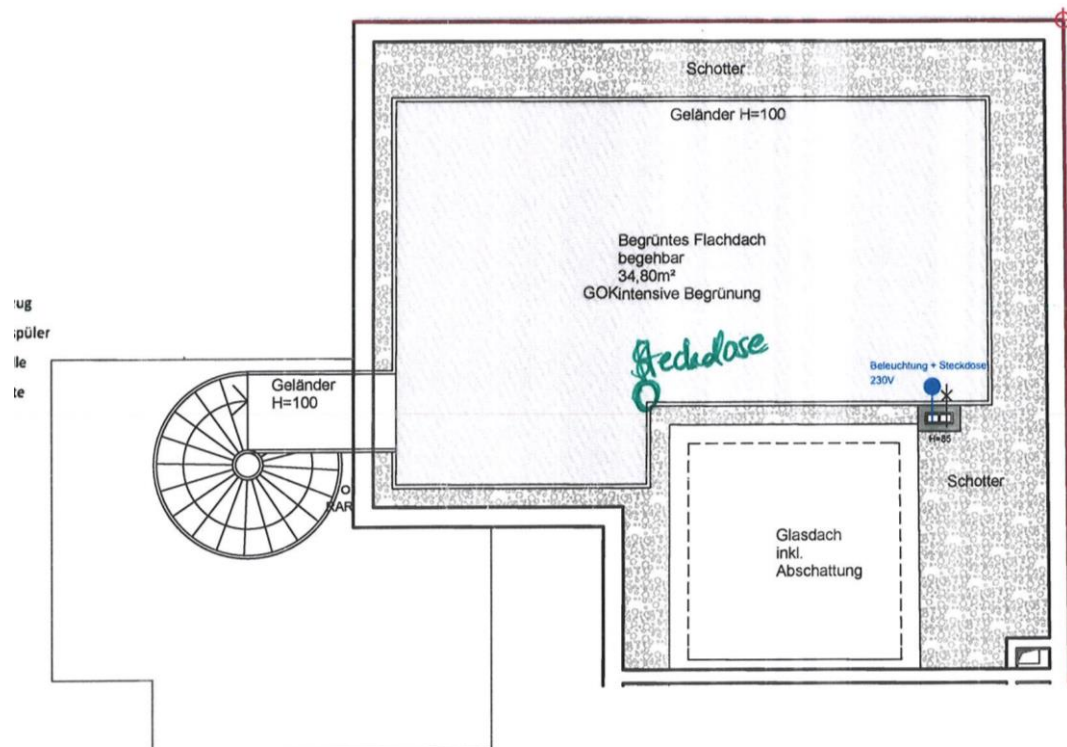




Vom Garten führt eine Wendeltreppe zur



❖ Dachterrasse



- Dachterrasse:

Boden: Kunstrasen
Geländer: Metallstäbe



9) **Technische Beschreibung von Haus 1**

Die technische Beschreibung befindet sich in Punkt 7.

10) **Außenanlagen und Garten**

Im Innenhof befinden sich zum einen kleinere Eigengärten als auch größere gepflasterte Flächen, die vor allem als überdeckter Fahrradabstellplatz dienen.

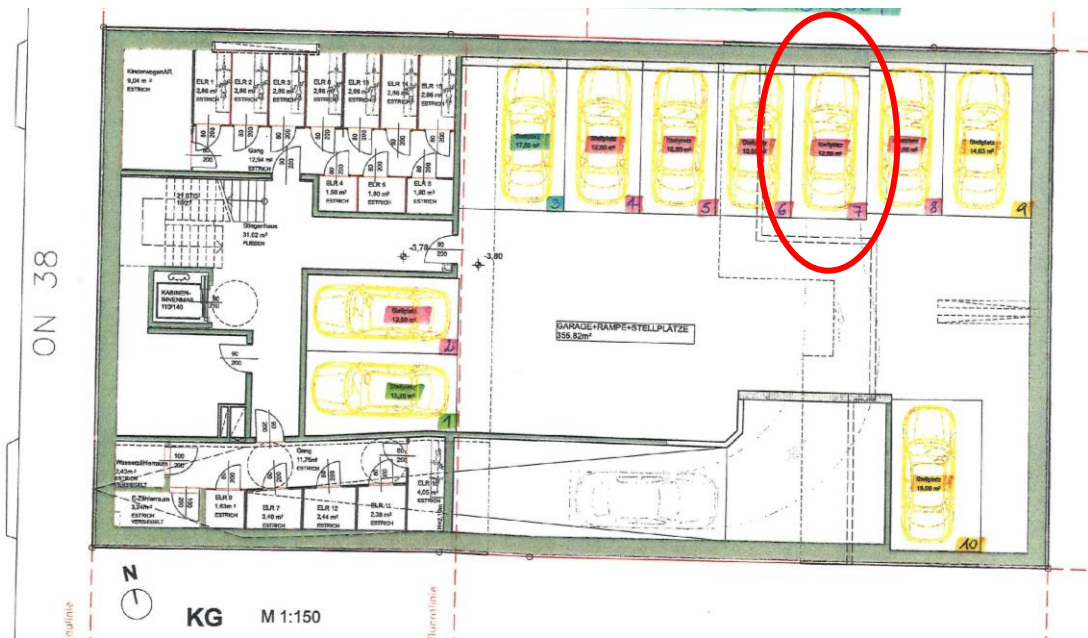


11) **Garage**

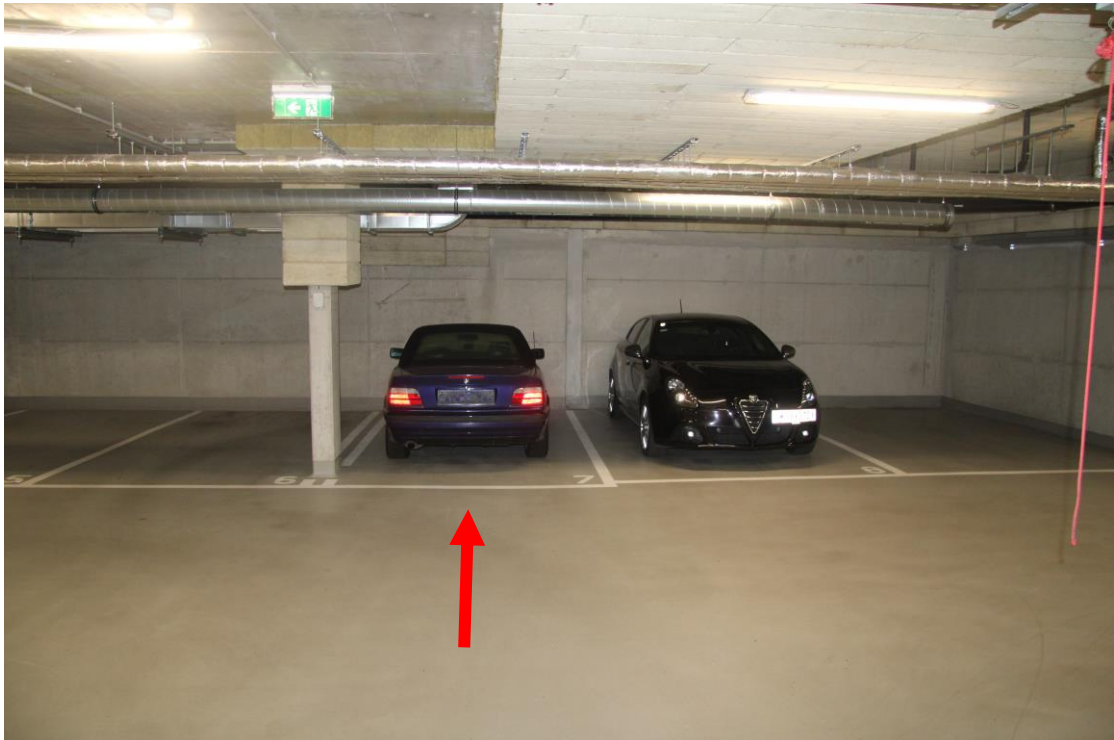
Entlang der rechten Grundstücksgrenze führt eine mit geriffeltem Gussasphalt belegte Rampe in die Tiefgarage.

In der Tiefgarage befinden sich 10 PKW-Abstellplätze.

Der Garagenboden ist beschichtet.



Bewertungsrelevant ist der PKW-Abstellplatz 7.



12) Bauzustand und laufende Instandhaltung

Allgemeinflächen

Das Wohnhaus wurde 2017 errichtet.

Der **Allgemeinzustand** ist somit als **neuwertig** einzustufen.

Haus 1

Etwas anders stellt sich der Zustand dieses Hauses dar.

Auf Grund der doch intensiven Nutzung des Wohnungseigentumsobjektes seitens der gegenwärtigen Eigentümerin, besteht im Verhältnis zur normalen Abnutzung ein erhöhter, rückgestauter Reparaturbedarf, der entsprechend bei der Bewertung zu berücksichtigen ist.

13) Kellerabteil

Dem gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt ist ein Kellerabteil im Ausmaß von **rund 3 m²** zugehörig.

Die Trennung der einzelnen Kellerabteile erfolgt mittels Holzlatten auf Metallunterkonstruktionen.



14) Energieausweis

Auf Grund des Baualters (2017) ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Energieausweis vorliegt.

Im Zuge einer allfälligen Veräußerung ist dem Käufer ein Energieausweis auszuhändigen.

Dieser ist gegebenenfalls zu aktualisieren.

15) Fahrnisse

Keine

III. BEWERTUNG

Angewendet wird das **Sachwertverfahren**.

Das gegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt W Top Haus 1** mit dem **Einlagerungsraum H 1** besteht aus den Anteilen **88/1179**.

Weiters gilt es das **Wohnungseigentum an Stellplatz Nr. 7** zu bewerten. Dieses besteht aus den Anteilen **8/1179**.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Insolvenzeröffnung, dieser war am 03.07.2023, festgesetzt.

Auf Grund des Baualters 2017 gehe ich vom Erstbezug für Eigentumswohnungen aus und werde diese entsprechend dem Baualter mit 6 Jahren abwerten.

Für Eigentumswohnungen, Erstbezug im 16. Bezirk in einer normalen Wohnlage, mit einem sehr guten Wohnwert sind rd. € 4.700,00/m² Wohnnutzfläche in Ansatz zu bringen. Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2023.

Unter einem sehr guten Wohnwert versteht man erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in einem neuwertigen Zustand.

Der o.g. Basiswert ist entsprechend der wertbeeinflussenden Faktoren auf- bzw. abzuwerten.

Grundlagen – Anteil 88/1179

Wohnungsgröße: **84,43 m²**

Sachwert: **€ 4.700,00/m² Wohnnutzfläche**

Wertbeeinflussende Faktoren

- Infrastruktur	5%
<u>Anmerkung:</u> sehr gut	
- Verkehrslärm	5%
<u>Anmerkung:</u> Innenhof, Ruhelage	
- West orientierte Lage der Wohnung	5%
<u>Anmerkung:</u>	
- Grundriss	- 5%
<u>Anmerkung:</u> kein eigenständiges Schlafzimmer	
- Loggia, Balkon, Terrasse, Eigengarten	10%
<u>Anmerkung:</u> große Dachterrasse	
- Eigenes Kellerabteil	0%
<u>Anmerkung:</u> im Basispreis enthalten	
- Rückgestauter Reparaturbedarf	- 20%
<u>Anmerkung:</u>	
- Alterswert-Abminderung	<u>- 5%</u>
<u>Anmerkung:</u>	
Zu / Abschlag	- 5%

$$\underline{\underline{\text{€ } 4.700,00/\text{m}^2 \times - 5\% = \text{€ } 4.465,00/\text{m}^2}}$$

Berechnung

$$84,43 \text{ m}^2 \times \text{€ } 4.465,00/\text{m}^2 = \text{€ } 376.980,00$$

Der 88/1179-Anteil beträgt somit gerundet **€ 377.000,00**
 =====

Grundlagen – Anteil 8/1179

Garagenplatz: **Stellplatz Nr. 7**
 Sachwert: **€ 21.000,00**

Der 8/1179-Anteil beträgt somit gerundet **€ 21.000,00**
 =====

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der Anteil 88/1179 – Wohnungseigentum an W Top Haus 1 mit der GST-Nr. 2044, EZ 602, 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 377.000,00

=====

in Worten: Euro dreihundertsiebenundsiebzigtausend 00/100

Der Anteil 8/1179 – Wohnungseigentum an Stellplatz Nr. 7 mit der GST-Nr. 2044, EZ 602, 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 21.000,00

=====

in Worten: Euro einundzwanzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag 03.07.2023.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass der tatsächlich zu erzielende Kaufpreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von **+/- 10%** des ermittelten Verkehrswertes liegt.

V. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 37 Seiten mit digitalen Fotos.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

