

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 19/24p

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 22.07.2024, 35 E 19/24p, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG Sieveringer Strasse 91
Sieveringer Strasse 91
1190 Wien

vertreten durch: Dr. Wolfgang KOGLER
Rechtsanwalt
Hegelgasse 21/5
1010 Wien

Verpflichtete Partei: CF The Family Immobilien GmbH
Sieveringer Strasse 91/3/8
1190 Wien

Wegen: € 26.874,15 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3,
an der Liegenschaft **EZ 212, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 121/2, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 91, zu erstatten.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.07.2024 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3,
an der Liegenschaft **EZ 212, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 121/2, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 91

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 28.10.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3

am 28.10.2024 von 10:45 Uhr bis 11:15 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Steiner, Gerichtsvollzieherin
2. Herr Dr. Leser
3. Herr Mag. Behr
4. 2 Zeugen
5. Schlosser
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 12.06.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1979

1.5.6. Entscheidung vom 12.09.1977

1.5.7. Entscheidung vom 07.03.1979

1.5.8. Entscheidung vom 03.07.1979

1.5.9. Bescheid „1. Teilbenutzungsbewilligung“ vom 19.10.1976

1.5.10. Energieausweis vom 10.12.2019

1.5.11. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 10 Haus 3 – VLK & Partner Immobilienverwaltung

1.5.12. Vorausschau 2024 - VLK & Partner Immobilienverwaltung

Bestandsverhältnis

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 28.10.2024 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung W 10 Haus 3 vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilung der Immobilienverwaltung VLK & Partner

Laut schriftlicher Auskunft der VLK & Partner Immobilienverwaltung beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 10 Haus 3 gesamt € 819,29.

Der Stand der Rücklage beträgt per 25.11.2024 ca. € 26.000,-

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 10 Haus 3

Vlk & Partner Immobilienverwaltung GmbH

Alser Straße 32/16, 1090 Wien

Tel.: +43 1 982 14 55

e-mail: office@vlk-partner.at

home: www.vlk-partner.at



Vlk & Partner Immobilienverwaltung GmbH | 1090 Wien, Alser Straße 32/16

CF The Family Immobilien GmbH

Sieveringer Straße 91/3/8

1190 Wien

Rechnung



Rechnung-Nr.:	01050 0031 004 2024 1	Ihre Kunden-Nr.:	01050 0031 004
Rechnungsdatum:	04.12.2023		
UID-Nr.:	ATU56201407		
Gültig ab:	01.01.2024 bis auf weiteres		
Objekt:	Sieveringer Straße 91, 1190 Wien	Nutzungsart:	Wohnung
Objekt-Nr.:	1050		
Bestandseinheit:	BE-Nr. 31 / Stiege Haus 3 / Top-Nr. 10 / Tür-Nr. 10		

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

Rechnung für: CF The Family Immobilien GmbH

Rechnungslegung: EG Sieveringer Straße 91, 1190 Wien

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage 0 %	Nutzwerte	254		0,00 % €	154,94
Betriebskosten	Nutzwert Betriebskosten	254		10,00 % €	353,06
Betriebskosten Warmwasser	Nutzfläche	118,96		10,00 % €	95,17
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche	118,96		20,00 % €	142,75
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	154,94
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	448,23
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	142,75
Umsatzsteuer 10,00 %				€	44,82
Umsatzsteuer 20,00 %				€	28,55
Summe				€	819,29

Energieausweis für Wohngebäude



ÖB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2013



BEZEICHNUNG	EA-19-0168_1180 Sieveringer Straße 91_Haus 3		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1973
Nutzungszweck	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Sieveringer Straße 91/Haus 3	Katastralgemeinde	Untersievering
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01513
Grundstücksnr.	121/2	Seehöhe	199 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				D
E	E	E	E	
F				
G				

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

WWB: 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.

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

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{er}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{ner}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Verlusten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz 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 Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

oib
Österreichischer
Institut für
Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	717,53 m ²	charakteristische Länge	2,06 m	mittlerer U-Wert	1,173 W/m ² K
Bezugsfläche	574,03 m ²	Klimaregion	N	LEK _r -Wert	86,70
Brutto-Volumen	2.320,68 m ³	Heiztage	216 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.128,11 m ²	Heizgradtage	3460 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{net,OK}	143,79 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{OK}	143,79 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{OK}	234,05 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{anz}	2,280
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	108.222 kWh/a	HWB _{net,OK}	160,82 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	108.250 kWh/a	HWB _{OK}	148,08 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	9.166 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	162.324 kWh/a	HEB _{OK}	226,22 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		E _{HWZ,H}	1,41
Haushaltsstrombedarf	11.786 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	174.110 kWh/a	EEB _{OK}	242,65 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	213.525 kWh/a	PEB _{OK}	297,58 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	205.698 kWh/a	PEB _{net,OK}	286,67 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	7.826 kWh/a	PEB _{ren,OK}	10,91 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	41.620 kg/a	CO _{2,OK}	58,00 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{anz}	2,291
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,OK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

TÜV AUSTRIA SERVICES GmbH

Ausstellungsdatum 10.12.2019

Unterschrift

TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH

Gültigkeitsdatum 09.12.2029

Geschäftsfeld Infrastruktur & Transportation Austria

Team Bautechnik

Deutschstraße 10, 1230 Wien

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 der hier angegebenen abweichen.

ArchIPHYSIK 16.1.55 - lizenziert für TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH

SCBE

10.12.2019



Vlk & Partner Immobilienverwaltung GmbH
1090 Wien, Aiser Straße 32/16

An die
Eigentümergeinschaft
der Liegenschaft
Sieveringer Straße 91
1190 Wien

Vlk & Partner Immobilienverwaltung GmbH
Aiser Straße 32/16, 1090 Wien

Tel.: +43 1 982 14 55
e-mail: office@vlk-partner.at
home: www.vlk-partner.at

Wien, am 04.12.2023
Sachbearbeiter/in: Alexandra Pokorny
E-Mail: a.pokorny@vlk-partner.at



Betreff: Vorausschau 2024

Sehr geehrte Eigentümerinnen,
sehr geehrte Eigentümer,

Wir erlauben uns, Ihnen gemäß § 20 Abs. 2 WEG die Vorausschau für das Jahr 2024 wie folgt bekannt zu geben und weisen darauf hin, dass die Vorausschau auf die gesamte Liegenschaft Bezug nimmt, ungeachtet dessen, ob Sie von den einzelnen Vorschreibungskomponenten betroffen sind oder nicht:

Betriebskosten und sonstige Aufwendungen:

Die Betriebskosten für 2024 werden auf Basis der bisher angefallenen Kosten für 2023 durch Hochrechnung auf 12 Monate und auf Grund der derzeitigen Preissteigerungen errechnet. Zusätzlich wurden folgende Informationen, welche bereits bekannt sind, berücksichtigt:

- Der Arbeitspreis für Strom ist zuletzt wieder gesunken.
- Die Stadt Wien wird die Kosten für Müllabfuhr und Wasser im kommenden Jahr nicht erhöhen. Für die Berechnung der Wasserkosten wird daher der aktuelle Verbrauch herangezogen.
- Die Höhe der Versicherungsprämien ist an den Baukostenindex gebunden. Da dieser im laufenden Jahr um weniger als 0,5% gestiegen ist, kommt es zu keiner Erhöhung der Prämien.

Rücklage:

Derzeit steht der Eigentümergeinschaft eine Rücklage in Höhe von rund € 80.000,00 zur Verfügung.

Verwendung Rücklage 2023 und Überblick über die geplanten Maßnahmen:

Die für das kommende Jahr geplanten Maßnahmen können Sie dem Protokoll der letzten



ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at

Vlk & Partner Immobilienverwaltung GmbH
FN 138552b
ATUB0120389

Oberbank AG
IBAN: AT41 1502 3040 8102 7015
BIC: OBKJAT31

Eigentümerversammlung entnehmen.

Die nächste Eigentümerversammlung findet im Juni 2024 statt.

Monatliche Vorschriften ab 01.01.2024:

	aktuell	ab Jänner 2024	
Betriebskosten	€ 7.185,08	€ 7.453,18	€ 1,39 pro Nutzwert
Betriebskosten Lift	€ 352,00	unverändert	€ 0,40 pro Liftanteil
Tiefgarage	€ 394,24	€ 422,40	€ 1,20 pro Nutzwert
Heizung	€ 3.119,65	unverändert	€ 1,20 pro m ² Nutzfläche
Warmwasser	€ 2.079,77	unverändert	€ 0,80 pro m ² Nutzfläche
Rücklage	€ 3.485,54	unverändert	€ 0,61 pro Nutzwert

In der Beilage übersenden wir Ihnen die Vorschriftung für das Jahr 2024, welche bis auf weiteres als Dauerrechnung gilt.

Sollten Sie einen **Dauerauftrag** erteilt haben so ersuchen wir Sie, diesen zeitgerecht zu ändern. Bitte beachten Sie, dass bei Überweisung per Telebanking oder Dauerauftrag die Angabe der Kundennummer im Feld Zahlungsreferenz unbedingt erforderlich ist. Bereits erteilte **Einziehungsaufträge** behalten Ihre Gültigkeit.

Sollten Sie **Zahlscheine** benötigen, so ersuchen wir um diesbezügliche Rückmeldung.

Des Weiteren erhalten Sie in der Beilage eine Liste mit den Kontaktdaten Ihrer Ansprechpersonen in der Verwaltung sowie Telefonnummern und E-Mail-Adressen von diversen für die Liegenschaft zuständigen Professionisten. Die Liste wurde bereits in Ihrer Liegenschaft ausgehängt.

Wir wünschen Ihnen frohe Festtage und alles Gute für das Jahr 2024.

Mit freundlichen Grüßen

Alexandra Pokorny



Beilagen: wie erwähnt

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 12.06.2024

KATASTRALGEMEINDE 01513 Untersievering	EINLAGEZAHL 212		
BEZIRKSGERICHT Döbling			

*** Eingeschränkter Auszug	***		
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 97	***		
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen	***		
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***		

Letzte TZ 2247/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Plombe 2339/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
121/2	GST-Fläche	* 2017	
	Bauf.(10)	970	
	Bauf.(20)	45	
	Gärten(10)	1002	Sieveringer Straße 91
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. Gutsbestand:

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3

***** B *****	
97 ANTEIL: 254/5714	
CF The Family Immobilien GmbH (FN 535390p)	
ADR: Sieveringerstraße 91/8, Wien 1190	
a 2283/1979 Wohnungseigentum an W 10 Haus 3	
i 1537/2023 Eigentumsrecht (35 E 44/19a)	

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3
CF The Family Immobilien GmbH

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01513 Untersievering, EZ 212, BG Döbling

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
121/2	GST-Fläche	2017	
	Bauf. (10)	970	
	Bauf. (20)	45	
	Gärten(10)	1002	Sieveringer Straße 91

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.3. Lage

Abbildung 1:

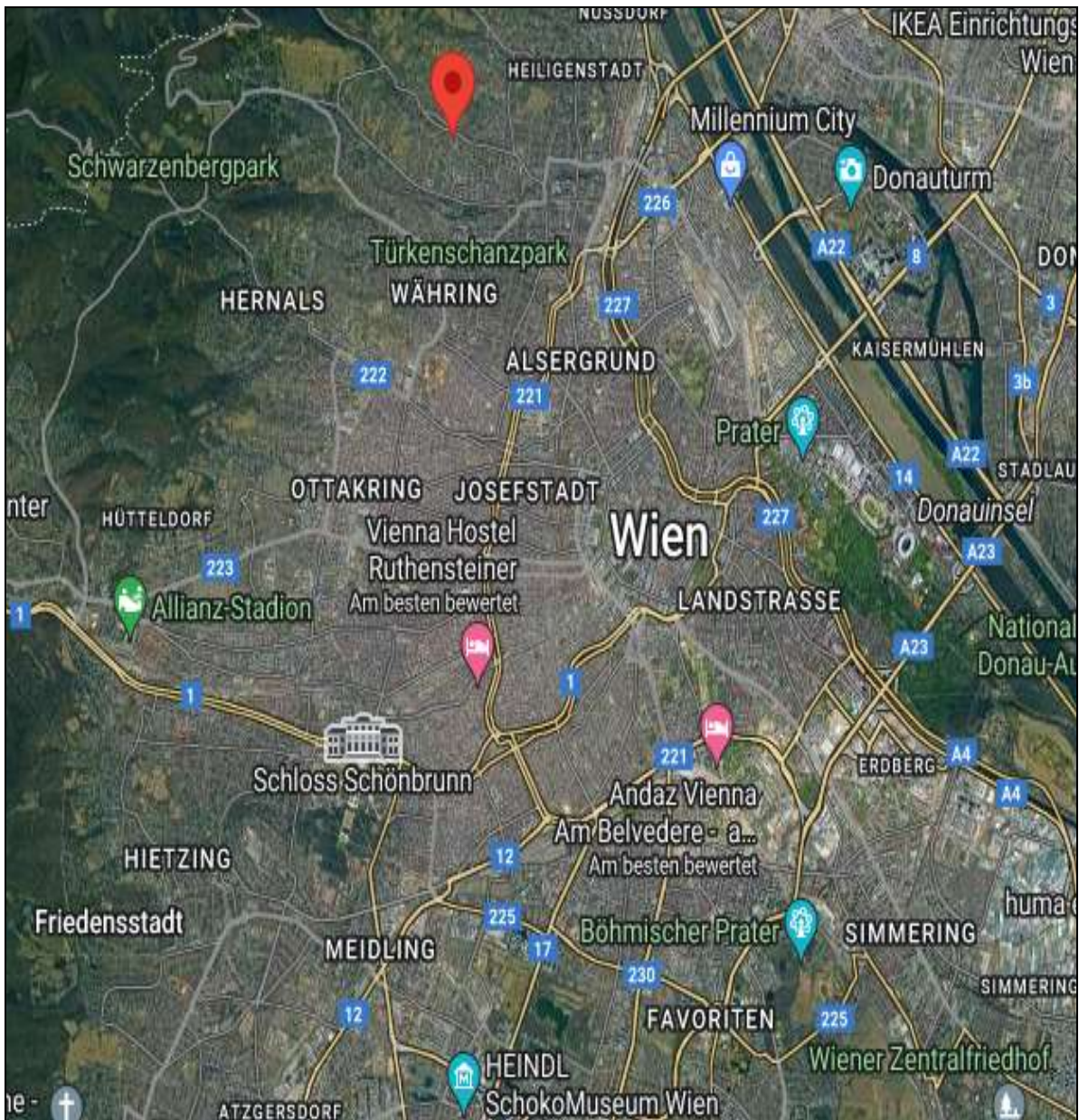


Abbildung 2:

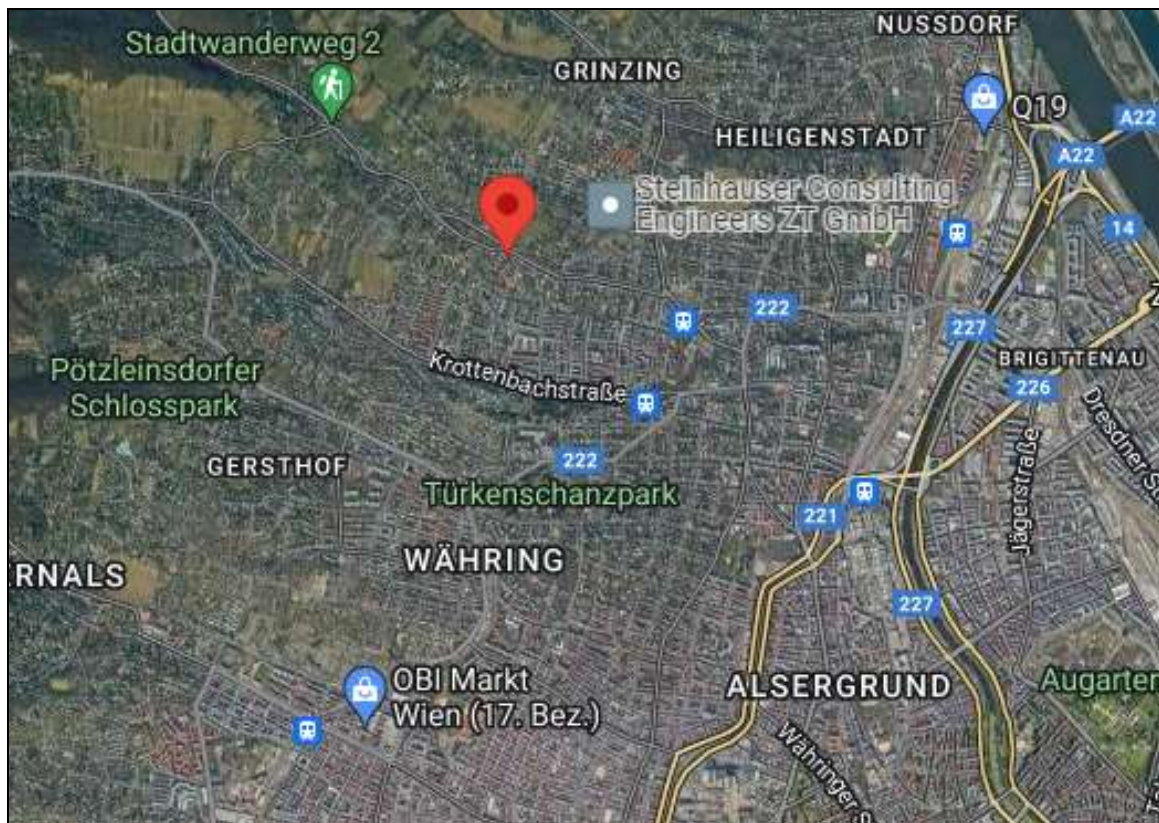


Abbildung 3:



Abbildung 4:

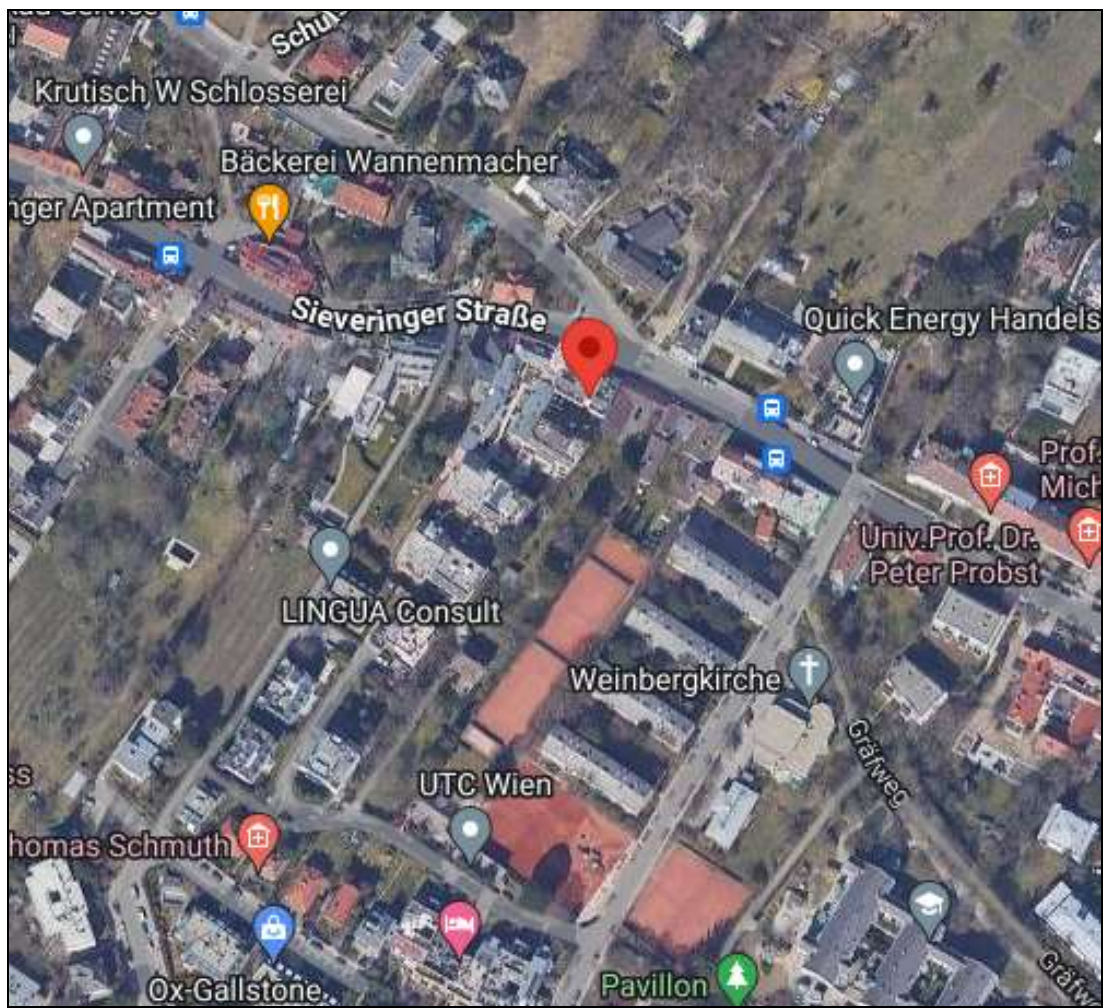


Abbildung 5:



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Sieveringer Straße 91 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

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

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



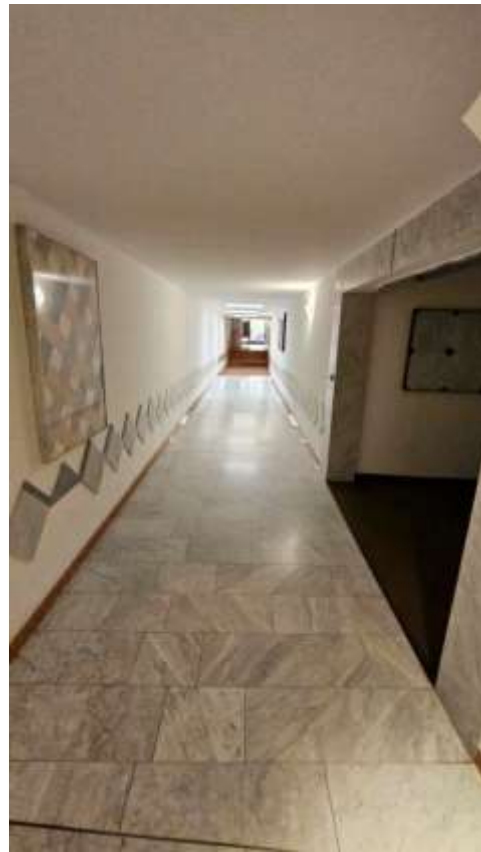
2.5. Objektbeschreibung:

EZ 212, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 121/2, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 91

Wohnhausanlage



Wohnhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baujahr:</u>	Bescheid „1. Teilbenützungsbewilligung“ vom 19.10.1976
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Sonstige Merkmale:</u>	Gegensprechanlage
<u>Personenaufzug:</u>	nicht vorhanden

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3



<u>Lage:</u>	Haus 3 , 1. Stock
<u>Heizung:</u>	Haus - Zentralheizung

Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 10 Haus 3 befindet sich im 1. Stock und ist mit Holzfenstern und zum Teil mit Kunststofffenstern ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Haus – Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde. Ein Kellerabteil ist der bewertungsgegenständlichen Wohnung zugeordnet.

Der Gesamtzustand der Wohnung W 10 Haus 3 ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

Beschreibung der Räumlichkeiten Wohnung W 8 Haus 3

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen – Stiegenaufgang zum oberen Geschoss

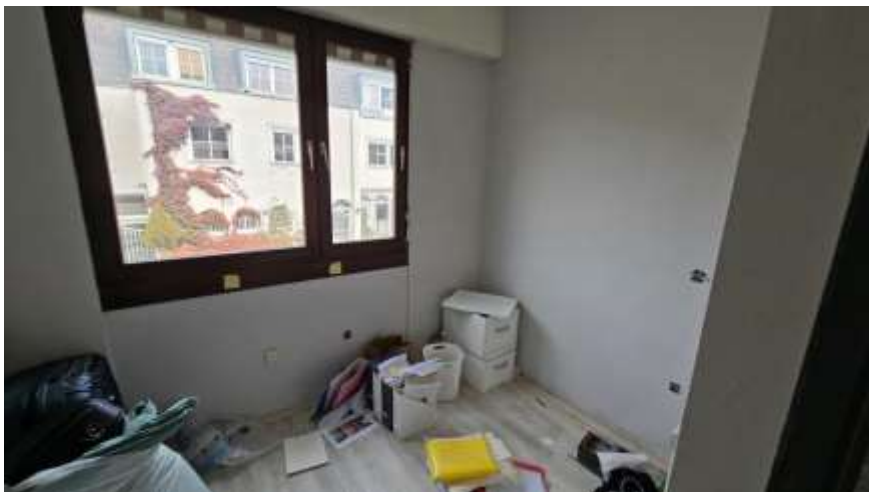


Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen



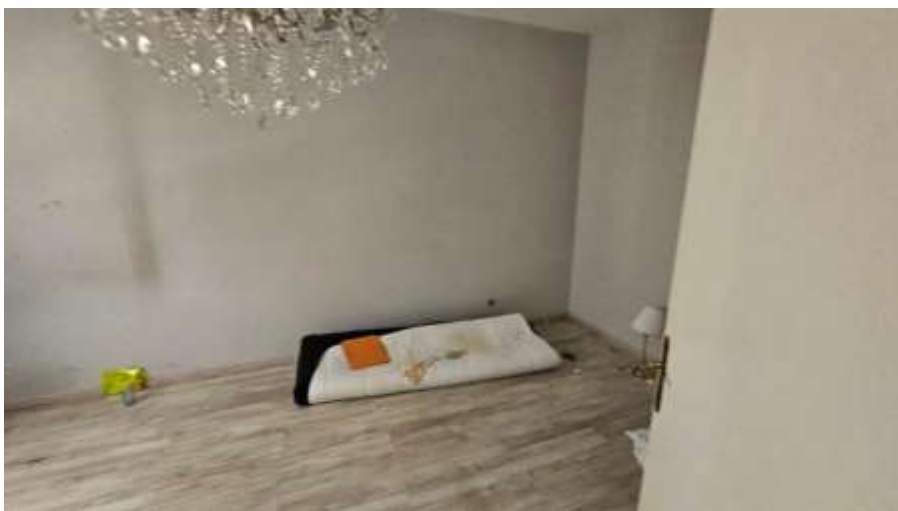
Kabinett:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag und zum Teil verflies, Wände und Decke gestrichen, Badewanne



WC:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge - WC



OBERES GESCHOSS (in Nutzwertgutachten als Dachboden tituliert)

Vorraum:

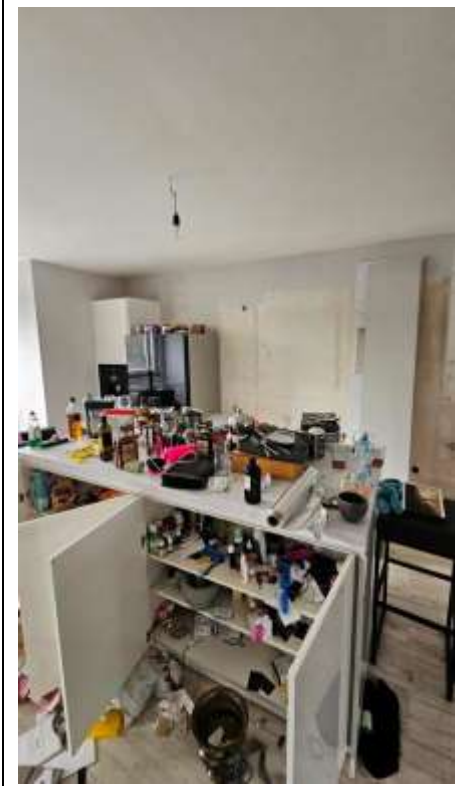
Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen Stiegenaufgang zu dem Dachausstieg bzw. zu der Dachterrasse



Zimmer:

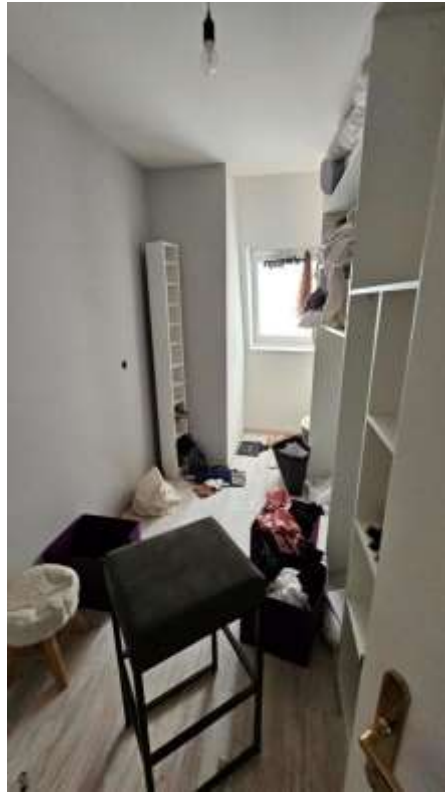
Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche





Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



DACHAUSSTIEG



DACHTERRASSE



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.

Hinzuweisen ist, dass sich in der bewertungsgegenständlichen Wohnung diverse Gegenstände bzw. Gerümpel befinden. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2.6. Objektgröße:

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3**

Laut Entscheidung vom 03.07.1979 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 10 Haus 3 gesamt 118,96 m².

Dachterrasse: 66,95 m²

Auszug Entscheidung vom 03.07.1979

Geschoß/ F.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
<u>Haus 3</u> (nur die angeführten Objekte neu berechnet)					
1/10	Wng.	39,91	1,0	39,91	
	(Dachboden)	75,05	0,90	67,55	
	(Dachausstieg)	4,00	0,50	2,00	
		118,96	(0,92)	109	
	Dachterrasse	66,95	0,25	17	
	Kellerabt. 10	1,35	0,30	1	127

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.7. Gesamtzustand:

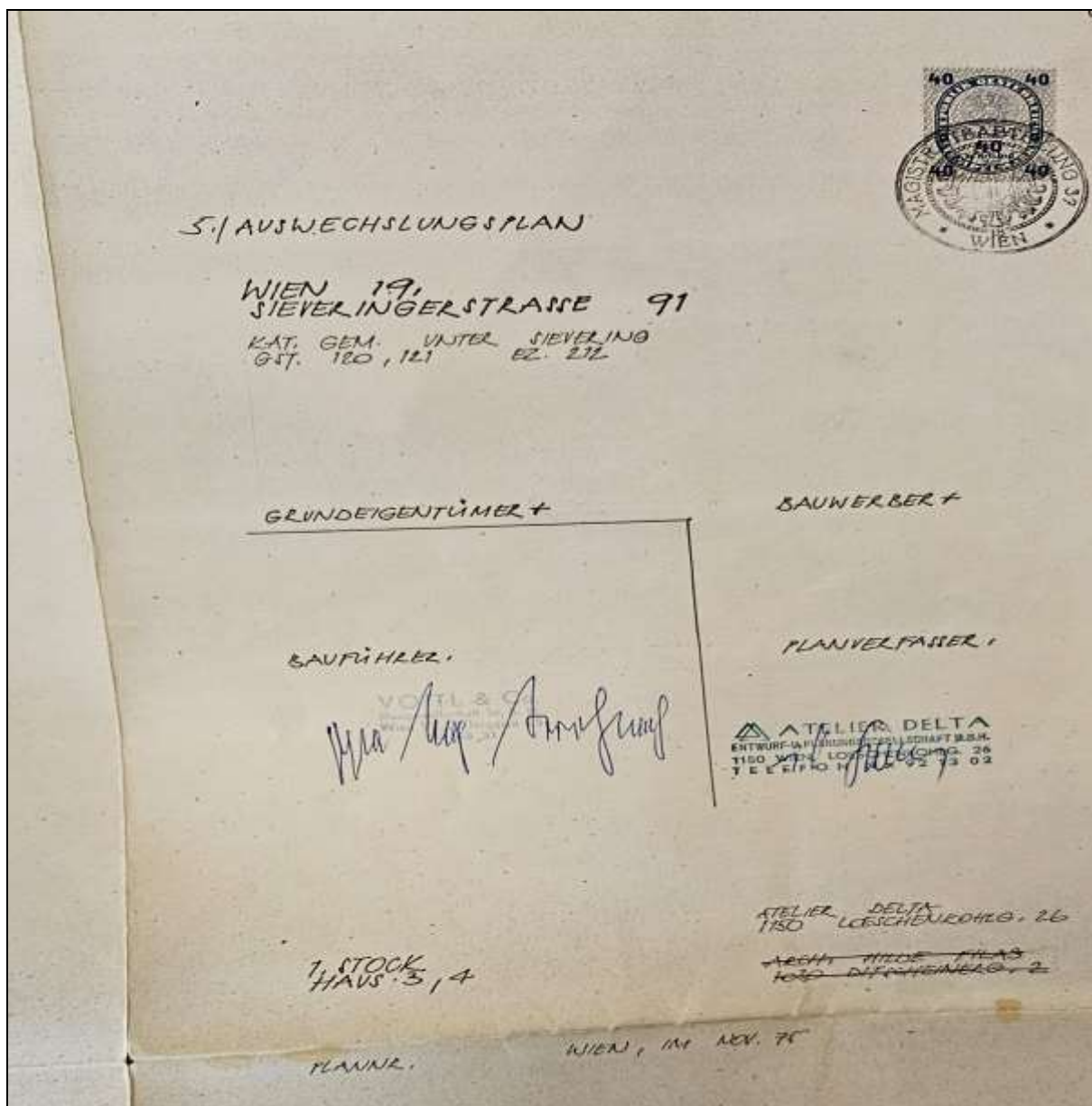
Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

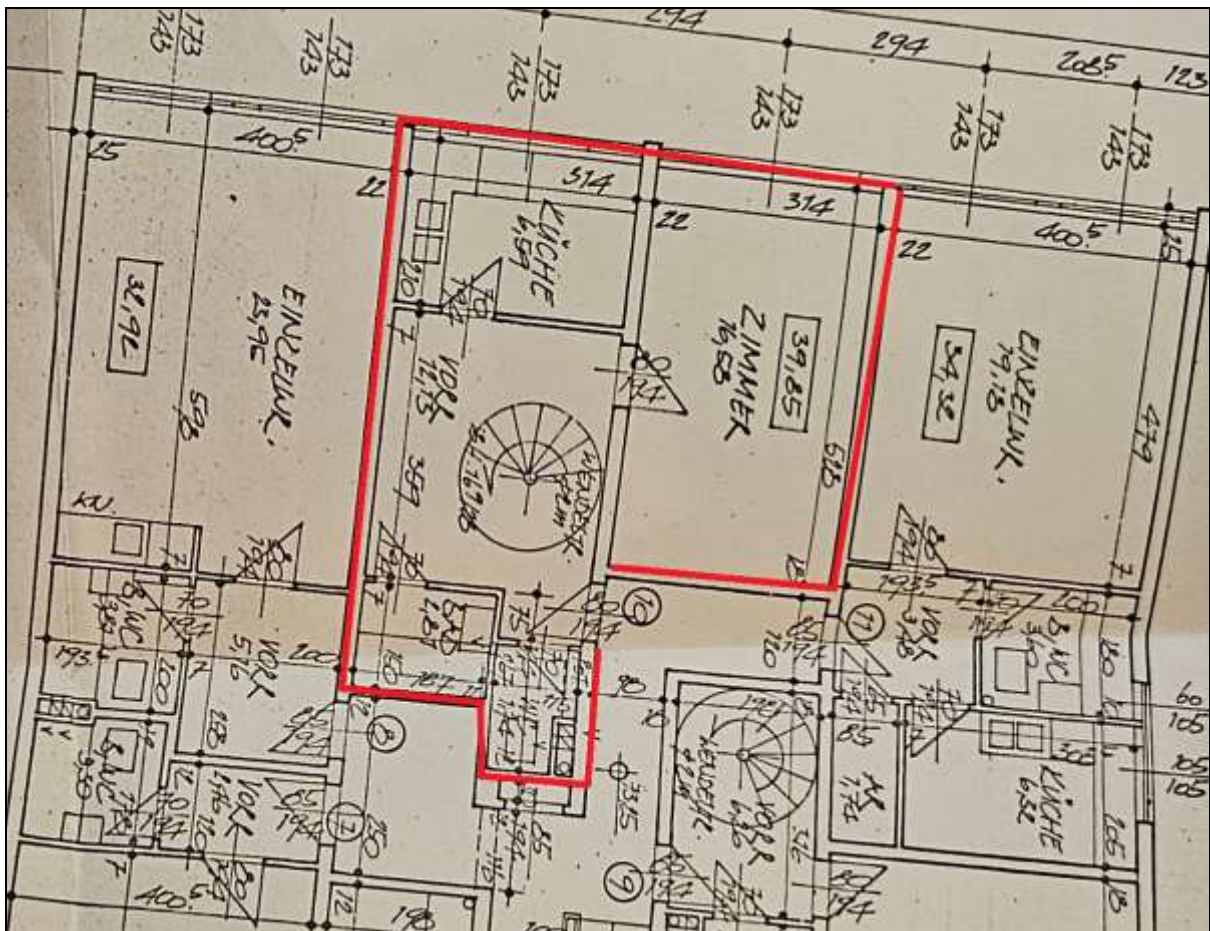
BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3

Der Gesamtzustand der Wohnung W 10 Haus 3 ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

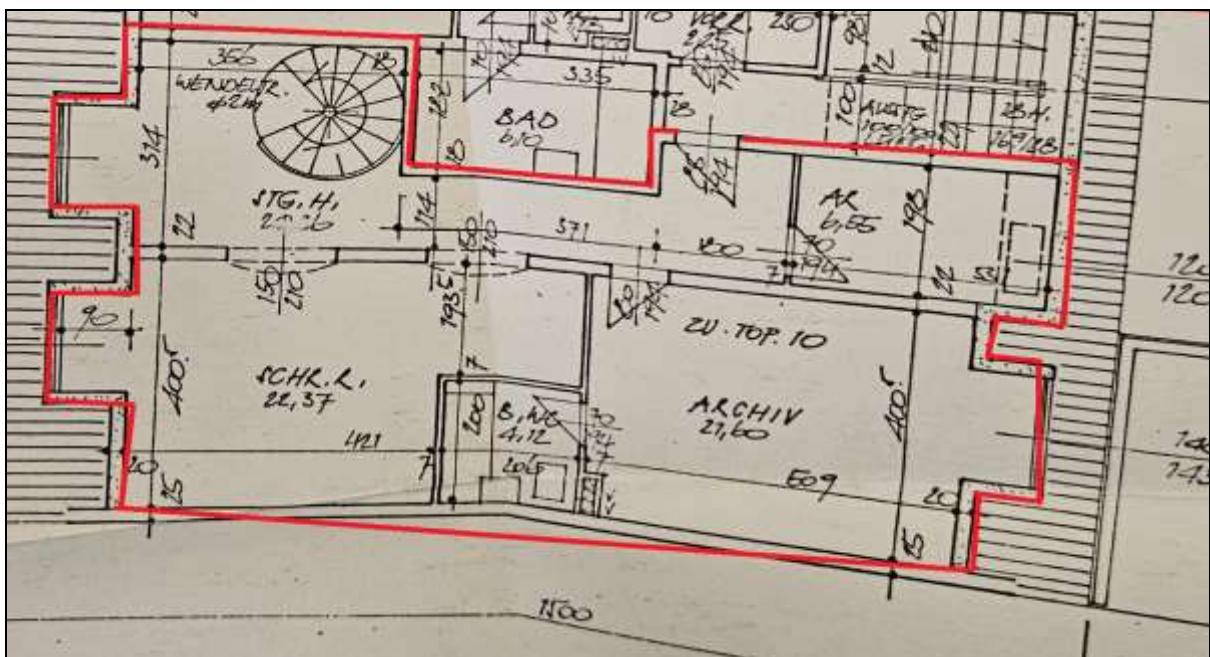
2.7. Pläne:

Auswechslungsplan vom November 1975





OBERES GESCHOSS (in Nutzwertgutachten als Dachboden tituliert)



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

2.8. Baubehörde

Bescheid „1. Teilbenutzungsbewilligung“ vom 19.10.1976

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeполиizei
Bez. 10-19 und 21-23
Außenstelle für den 10. Bezirk
19 Gatterburggasse 14
1190 Wien

Kausius

MA 37/19-Sieveringer Straße 91/6/76 Wien, 1976 10 19

19. Bez., Sieveringer Straße ONr. 91
EZ 212 des Grundbuches der Kat. Gem.
Unter Sievering

1. Teilbenutzungsbewilligung

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge dem Bescheid vom 17. Sept. 1973, MA 37/19-Sieveringer Straße 91/1/72, dem 1. Planwechsel vom 25. Juli 1974, MA 37/19-Sieveringer Straße 91/3/74, dem 2. Planwechsel vom 17. Sept. 1975, MA 37/19-Sieveringer Straße 91/2/75 und dem 3. Planwechsel vom 25. Aug. 1976, MA 37/19-Sieveringer Straße 91/2/76 auf der Liegenschaft 19. Bez. Sieveringer Straße ONr. 91 EZ 212 des Grundbuches der Kat. Gem. Unter Sievering geschaffenen beiden hinteren Wohnblöcke (Haus 3 und 4) mit insgesamt 17 Wohnungen benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Nach der Fertigstellung der beiden vorderen Wohnblöcke (Haus 1 und 2) ist bei der MA 37/19 um die Restbenutzungsbewilligung anzusuchen.
- 2.) Bei den vier Stiegenabgängen (eine beim Haus 3 und drei beim Haus 4) zum Garten ist binnen 3 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an beiden Seiten des Stiegenlaufes ein Geländer anzubringen. Bis zur Herstellung der Geländer sind die Türen zu diesen Abgängen die als Nebentriege anzusehen sind, versperrt zu halten.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 25. Aug. 1976 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in § 128 Abs. 5 der BO begründet.

2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Anschlüsse:

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

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 19., Döbling
Gemeinde: Wien 90001
Katastralgemeinde *: Untersievering 1513
Grundstücksnummer *: = 121/2
* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 121/2 in Untersievering (1513) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3,
an der Liegenschaft **EZ 212, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit
der Grundstücksnummer 121/2, mit der Adresse 1190 Wien, Sievinger Straße 91

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. 97, 254/5714 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 Haus 3,

an der Liegenschaft **EZ 212, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 121/2, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 91

Bodenwert			
Nutzfläche ca.	118,96 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 300,00		
		€	273 608,00
anteiliger Bodenwert		€	273 608,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	3 000,00
Wohnnutzfläche ca.	118,96 m ²	€	356 880,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	130 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca.	48 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der 1. Teilbenützungsbewilligung vom Jahr 1976)		
Wertminderung in %	37%	€	132 045,60
Bauzeitwert		€	224 834,40
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	273 608,00
Bauzeitwert		€	224 834,40
		€	498 442,40
Dachterrasse (66,95 m ²) pauschal bewertet mit € 900 pro m ²		€	60 255,00
		€	558 697,40
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 5% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in dieser sehr guten Lage und Wohnungsgröße		€	27 934,87
Verkehrswert		€	586 632,27

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

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 254/5714 Anteile, EZ 212, Grundbuch 01513 Untersievering, BLNr. 104, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 10 Haus 3, zum Bewertungsstichtag 28.10.2024 beträgt gerundet:

EUR 587.000,-
(Euro Fünfhundertsiebenundachtzigtausend)

Wien, am 19.12.2024



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.