

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 22/19 f
Wien, am 19.01.2024

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

zum Schätzungsgutachten vom 16.02.2023 der Liegenschaft

2340 Mödling, Brühler Straße 67a

B-LNR. 1 an EZ 4213 der KG 16119 Mödling,
nunmehr reduzierte Anteile 28/521stel

Betreibende Partei:	Marktgemeinde Guntramsdorf
vertreten durch:	Stanek Raidl Konlechner Rechtsanwälte OG
Verpflichtete Partei:	GEWI Immobilienverwertungs GmbH
vertreten durch:	Graff Nestl & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
wegen:	€ 326.962,60 s. A.

Einbringung über JustizOnline
o/e

GAE 2340 Brühler Str. 67a

Die Sachverständige hat mit ON 110 die Anordnung zur ergänzenden Schätzung des schlichten Miteigentumsanteiles erhalten. Dies ist aufgrund der Änderung der schlichten Miteigentumsanteile der verpflichteten Partei (28/521stel Anteile) zu ergänzen. Nach einem Bericht der SV vom 20.12.2023 wurde der Auftrag präzisiert. Der Bewertungsstichtag des Hauptgutachtens (13.12.2022) ist für die Ergänzung als Grundlage vorzusetzen. Eine neuerliche Befundaufnahme sollte vermieden werden.

Somit gelten die Grundlagen und Unterlagen sowie die Bewertungsvoraussetzungen wie im Hauptgutachten vom 16.02.2023.

Änderung des Punktes 2.3 Grundbuch im Hauptgutachten:
Bewertungsgegenständlich sind gemäß Grundbuch die schlichten Miteigentumsanteile. Im B-Blatt sind Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkt.

Die Zusagen betreffen die in der Liste angeführten Einheiten:

Top	Lage	Nfl Whg	Terrasse Balkon	Garten	Kellerabteil Nr.	Nutzwert m ²	Zusage zur Einräumung an WE lt. Grundbuch	
1	EG	50,21	7,50	82,67	3,53	58	Daniel Weber	
2	EG	61,02	14,83	351,84	3,53	90	Tobias Gasteiger, Lisa-Marie Prestel	
3	EG	48,33	7,50	403,26	3,53	78	Mag. Michael Gollowitzer	
4	EG	50,11	7,50	198,31	3,49	65	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor	
5	1. Stock	50,11	4,87		3,51	52	Issiaka Ouédraogo	
6	1. Stock	48,33	4,87		3,51	53	Richard Windbichler	
7	1. Stock	61,02	4,87		3,53	66	Lukas Rotpuller	
8	1. Stock	50,21	4,87		3,53	52	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor	
9	2. Stock	50,11	4,87		3,53	53	Martin Pusic	
10	2. Stock	48,33	4,87		3,53	54	Thomas Puljic	
11	2. Stock	61,02	4,87		3,51	68	Stefan Schwab	
12	2. Stock	50,21	4,87		3,51	53	Martin Pusic	
13	DG	80,88	16,49		3,49	92	Christoph Monschein	
14	DG	91,93	16,49		3,53	104	Silvia Baumgartner, Kurt Baumgartner	
Stellplatz								
1	KG	14,60				9		
2	KG	14,60				9		
3	KG	12,50				8	Silvia Baumgartner, Kurt Baumgartner	
4	KG	12,50				8	Daniel Weber	
5	KG	14,25				9	Stefan Schwab	
6	KG	14,25				9	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor	
7	KG	12,50				8	Issiaka Ouédraogo	
8	KG	12,50				8	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor	
9	KG	14,60				9	Tobias Gasteiger, Lisa-Marie Prestel	
10	KG	14,60				9	Thomas Puljic	
11	KG	12,50				8	Christoph Monschein	
12	KG	12,50				8		
13	im Freien	12,50				5	Richard Windbichler	
14	im Freien	12,50				5	Martin Pusic	
15	im Freien	12,50				5	Martin Pusic	
16	im Freien	12,50				5	Lukas Rotpuller	
17	im Freien	12,50				5	Mag. Michael Gollowitzer	
18	im Freien	12,50				5		
19	im Freien	12,50				5		
20	im Freien	12,50				5		
21	im Freien	12,50				5		
22	im Freien	12,50				5	Christoph Monschein	
1090								
verbleibende Einheiten:					Anteile			
Stellplätze 1, 2, 12, 18-21					46 /			1090 somit neu 4,22% an der gesamten Liegenschaft
Grundbücherlicher Anteil					28			521 lt. Grundbuch 5,37% an der gesamten Liegenschaft

Die rot dargestellten Einheiten an den Stellplätzen 1, 2 und 12 in der Garage sowie die Frestellplätzen 18 bis 21 verblieben im Eigentum der verpflichteten Partei.

Der grundbücherliche Anteil würde sich im Falle der tatsächlichen Umsetzung der Wohnungseigentumsbegründung lt. vorliegendem Nutzwertgutachten von 5,37% (lt. Grundbuch) auf 4,22% an der gesamten Liegenschaft reduzieren.

Die Bewertung wird dem Hauptgutachten entnommen, der Wert des schlichten Miteigentumsanteiles angepasst bewertet.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezugsrechnung auf die Nutzfläche bzw. BGF

ca.	141	m ² Nfl Keller		
	a	0 €		0 €
	12	Stellplätze in Garage		
	a	2.000 €		24.000 €
ca.	222	m ² Nfl Erdgeschoß		
	a	500 €		111.075 €
ca.	444	m ² Nfl 1. + 2. Stock		
	a	500 €		222.150 €
ca.	145	m ² Nfl Dachgeschoß		
	a	750 €		108.965 €
	10	Stellplätze im Freien		
	a	1.000 €		10.000 €
ca.	109	m ² Terrassen und Balkone		
	a	188 €		20.488 €
ca.	1.036	m ² Gartenfläche		
	a	100 €		103.608 €
				<u>600.286 €</u>

Rückrechnung auf die Grundstückfläche

ca.	1.902	m ² gesamte Grundstückfläche lt. GB
	a	316 € ()

Somit gebundener Bodenwert

600.286 €

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

Straßentrakt

ca.	1.500	m ³	BRI Keller	
		a	250 €	375.086 €
ca.	807	m ³	BRI Erdgeschoß	
		a	625 €	504.579 €
ca.	1.615	m ³	BRI 1. - 2. Stock	
		a	625 €	1.009.158 €
ca.	792	m ³	BRI Dachgeschoß	
		a	425 €	336.801 €

Herstellkosten aus BRI 2.225.624 €*Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf die Nutzflächen bzw. Bruttogrundfläche (lt Plan):*

ca.	141,11	m ²	Nfl Keller	
		a	900 €	126.999 €
	12		Stellplätze in Garage	
		a	20.000 €	240.000 €
ca.	222,15	m ²	Nfl. Erdgeschoß	
		a	2.300 €	510.945 €
ca.	444,30	m ²	Nfl. 1. - 2. Stock	
		a	2.281 € ()	1.013.521 €
ca.	145,29	m ²	Nfl. Dachgeschoß	
		a	2.300 €	334.159 €

Herstellkosten aus Nutzflächen bzw. BGF 2.225.624 €

	-15,0%	techn. Wertminderung		
v	40%	Substanzanteil	-133.537 €	
	-20,0%	techn. Wertminderung		
v	20%	Technik/Installationen	-89.025 €	
	-20,0%	techn. Wertminderung		
v	40%	Ausstattungsanteil	-178.050 €	
entspr.	-18%	Ø Wertminderung		
	v	100%	Bauwerk gesamt	<u>-400.612 €</u>
		Gebäudezeitwert	<u>1.825.012 €</u>	

Pauschaler Zeitwert für Terrassen, Balkone,
Freistellplätze, Müllplatz, sonstige Befestigungen,
Stützmauern, Aufgang etc.7,5% v. Gebäudezeitwert 136.876 €Bauwert -Zeitwert (mängelfrei) 1.961.888 €

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	600.286 €
Bauwert	1.961.888 €
rechnerischer Sachwert	<u>2.562.174 €</u>

-15% Wagnisabschlag und Marktanpassung Rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich fehlende baubehördliche Fertigstellung, grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum und bauliche Mängel	<u>-384.326 €</u>
---	-------------------

angepasster Sachwert **2.177.848 €**

3.2 Schätzwert 1/1-Anteil

der gerundete, angepasste Sachwert	2.180.000 €
---	--------------------

3.3 Wert 28/521-Anteil

Schätzwert 1/1-Anteil	2.177.848 €
aliquoter 28/521-Anteil	117.044 €

dv. 78,53% verbleibender Anteil nach WE-Begründung	91.909 €
---	----------

-20% für eingeschränkte Veräußerbarkeit	<u>-18.382 €</u>
	<u>73.527 €</u>

Wert 28/521-Anteil, gerundet	74.000 €
-------------------------------------	-----------------

Anmerkung:

Der Verkehrswert bleibt gegenüber dem Gutachten vom 16.02.2023 unverändert, da sich der Wert auf den verbleibenden Anteil nach WE-Begründung bezieht.

Zusammenfassung:

Der Wert der B-LNR. 1, Anteil 28/521stel an EZ 4213 der KG 16119 Mödling, schlichtes Miteigentum an Mehrfamilienwohnhaus in 2340 Mödling, Brühler Straße 67a, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen (entsprechend dem Gutachten vom 16.02.2023) in bestands- und lastenfreiem Zustand zum Dezember 2022 geschätzt:

rd. € 74.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Beilage:
/ gesamter Grundbuchsauszug vom 19.01.2024