Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige für Liegenschaftswesen

Bezirksgericht Döbling

Obersteinergasse 20 - 22
1190 Wien

GZ 26 E 33/24f
Wien, am 08.04.2025

S C H Ä T Z U N G S G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit Mehrfamilienhaus
EZ 787 der KG 01501 Gersthof in

1180 Wien, Scheidlstraße 54

Betreibende Parteien:	1. Dr. Eva Mühl
	2. Dr. Michael Mühl
vertreten durch:	Prunbauer Rechtsanwalts GmbH
Verpflichtete Partei:	Denise Traxler Vest-Rusan
vertreten durch:	KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH
wegen:	€ 1.800.000,-- s. A.

3-fach Ausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital
. Ausfertigung
o/e

GA 1180 Scheidlstr. 54

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 787 der KG 01501 Gersthof zur Durchführung der mit Beschluss vom 30.08.2024 bewilligten Versteigerung der gemeinschaftlichen Liegenschaft.

1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 33/24f
Beschluss vom 15.10.2024
Beschluss zur Fortführung des Gutachtensauftrages vom 14.03.2025, erhalten am 17.03.2025 nach Kostenwarnung der SV vom 28.11.2024.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

```
KATASTRALGEMEINDE 01501 Gersthof                                EINLAGEZAHL   787
BEZIRKSGERICHT Döbling

********************************************************************************
Letzte TZ 3490/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   183/10    Gärten(10)               320  Scheidlstraße 54
   184/10    Bauf.(10)                159
   GESAMTFLÄCHE                       479
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ************************************
********************************** B *************************************
   6 ANTEIL: 1/2
     Denise Traxler Vest-Rusan
     GEB: 1964-04-14 ADR: Mosenthalweg 3, Wien   1180
      a 2005/2019 Amtsbestätigung 2018-11-26 Eigentumsrecht
      b 4057/2022 Teilungsklage (14 Cg 60/22d - LG für ZRS Wien)
   7 ANTEIL: 1/4
     Dr. Eva Mühl
     GEB: 1957-03-27 ADR: Ruhrhofergasse 15, Wien   1180
      a 1272/2020 IM RANG 266/2020 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
      b 4057/2022 Teilungsklage (14 Cg 60/22d - LG für ZRS Wien)
   8 ANTEIL: 1/4
     Dr. Michael Mühl
     GEB: 1956-10-15 ADR: Ruhrhofergasse 15, Wien   1180
      a 1272/2020 IM RANG 266/2020 Kaufvertrag 2020-01-10 Eigentumsrecht
      b 4057/2022 Teilungsklage (14 Cg 60/22d - LG für ZRS Wien)
********************************** C *************************************
```

```
************************************ C ************************************
   1  a 34411/1892
         REALLAST Vorgärten in einer Minimalbreite von 4,75 m von
         der Straßenbegrenzungslinie einwärts anzulegen, welche
         Vorgärten gegen die Straße nicht durch Mauern - ausgenommen
         der notwendigen Stützmauern zur Sicherung des höher
         liegenden Terrains - sondern mit durchlässigen Holz- und
         Eisengittern, eventuell auch gemauerten Sockel
         abzuschließen und unverbaut zu belassen sind für Stadt Wien
   2  a 34411/1892
         REALLAST der Verpflichtung nur entweder ganz freistehende
         oder zu zwei gekuppelte, das ist mit den Feuermauern
         zusammenstehende Wohnhäuser in villenartiger Form, welche
         bloß ein Tiefparterre oder Parterre und 2 Wohnetagen, mit
         Ausnahme eines zu gestattenden, teilweise bewohnbaren
         Dachbodengeschosses zu erbauen für Stadt Wien
   3  a 34411/1892
         REALLAST die in dem über das öffentliche Gut geführten
         Verzeichnisse inneliegenden Gst 183/2 184/1 183/7 184/6
         185/18 183/12 184/11 185/22 183/18 184/17 185/26 185/21
         185/25 185/28 183/17 auf das festgestellte richtige Niveau
         zu bringen für Stadt Wien
   6  a 3490/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von Aufhebung der Miteigenentumsgemeinschaft
         für Dr. Eva Mühl und Dr. Michael Mühl (26 E 33/24f)

********************************** HINWEIS ***********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

*****************************************************   Für den Amtsgebrauch
```

Grundbuch 22.10.2024 (

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 22.10.2024
- örtliche Befundaufnahme am 14.11.2024 durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc

  unter Anwesenheit von:
  - Denise Traxler Vest-Rusan
  - Mario Traxler (Ehegatte der verpflichteten Partei)
  - Mag. Lissa-Katharina Heinrich für KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH, Verpflichtetenvertretung
  - Mag. Thomas Höttinger (für Prunbauer Rechtsanwalts GmbH, Betreibendenvertretung)
  - Mag. Clemens Berlakovits für KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH, Verpflichtetenvertretung (etwas verspätet)

  Zugänglichmachung des Gebäudes durch die Parteien
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien

- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37 (Baupolizei), auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener baubehördlicher Aufträge und offener Bauverfahren (vorhanden)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Erhebungen der SV im Landesarchiv zu TZ 34411/1892
- Anfrage beim Finanzamt zum letztgültigen Einheitswert
- Anfrage bei der MA 64 vom 25.11.2024 hinsichtlich der Eintragungen des C-Blattes im Grundbuch
- Beantwortung der MA 64 vom 05.12.2024
- Übermittlung des Mietvertrages zwischen Hausinhabung des Hauses 1180 Wien, Scheidlstraße 54, und Frau Denise Traxler Vest-Rusan vom 06.12.1993 durch Frau Mag. Lissa-Katharina Heinrich (Verpflichtetenvertretung) am 26.11.2024 (Anmerkung: siehe dazu Pkt. 1.6 und Pkt. 2.3)
- Grundbuchsauszug EZ 803 der KG 01501 Gersthof (Gemeinschaftsliegenschaft angrenzend an bewertungsgegenständliche Liegenschaft). Anfrage im Zuge der Kostenwarnung, ob dieses Grundstück miteinzubeziehen wäre (gemäß Auftrag unberücksichtigt zu belassen)
- Vom Betreibendenvertreter übermittelte Unterlagen vom 04.11.2024:
  - Gutachten von DI Helmut Krall vom 08.06.2017
  - Bescheid der MA 37 von 14.03.2017, Befundvorlage zum Baugebrechen
  - Gutachterliche Stellungnahme des Ing. Herbert Charvat Consulting GesmbH vom 11.12.2016
  - Gutachterliche Stellungnahme des BM EUR. Ing. Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Heinrich, M. Eng. vom 05.01.2024
  - Stellungnahme des GF Peter Amon, BA zur Terrassensanierung vom 28.10.2016
  - Sachverständigengutachten des KommR Mag. Georg Edlauer MRICS REV vom 18.09.2023
- HORA-Pass
- Altlastenatlas
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Erhebung von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften und Liegenschaften mit Abbruchobjekten
- örtliches Preisniveau für:
  - Grundstücke
  - Baukosten
  - Mieten
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich)
- Marktanalyse des Bezirks
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 14.11.2024

1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:
Im A2-Blatt sind keine Anmerkungen angeführt.
Im B-Blatt sind die Miteigentumsanteile im schlichten Eigentum.
C-Blatt:
Die Reallasten C-LNR. 1a, 2a und 3a sind lt. Auskunft der MA 64 (Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtsrecht) nicht mehr aktuell und löschbar. Somit sind diese Eintragungen nicht bewertungsrelevant.
Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft ist nicht bewertungsrelevant.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Gemäß Beschluss ON 15 wird „die Sachverständige im Sinne der Tagsatzung vom 10.03.2025 getroffenen Übereinkunft […] ersucht, die Schätzung unter Außerachtlassung des behaupteten Mietvertrages, jedoch unter Vornahme eines Abschlages für rechtliche Unsicherheit vorzunehmen".
Dies ist in der Bewertung berücksichtigt.

Das GST-NR. 183/23 der EZ 803 KG 01501 Gersthof ist in Natur als Gartenerweiterung zum bewertungsgegenständlichen Grundstück miteinbezogen, jedoch gemäß Gutachtensauftrag nicht verfahrensgegenständlich.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Offene baubehördlichen Aufträge hinsichtlich der Kamine (siehe Bescheid vom 02.09.2019)

Offene Bauverfahren:
Zahl MA 37/498263-2021, Bauanzeige nach § 62, Konsensberichtigung der Kaminzuordnung und
Zahl MA 37/835244-2021, Bauanzeige nach § 62, bauliche Änderungen im 2. Stock (Top 3) und Dachgeschoß (Top 4)

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Mobiliar und sonstige bewegliche Fahrnisse sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2. BESCHREIBUNG

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 787 der KG 01501 Gersthof besteht aus

GST-NR. 183/10	320 m²
GST-NR. 184/10	159 m²
Gesamtfläche	479 m²

Quelle: https://kataster.bev.gv.at

Anmerkung:
Das GST-NR. 183/23 der EZ 803 KG 01501 Gersthof ist in Natur als Gartenerweiterung zum bewertungsgegenständlichen Grundstück miteinbezogen, jedoch gemäß Gutachtensauftrag nicht verfahrensgegenständlich.

Liegenschaftsanschrift:
Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Scheidlstraße 54 *(1180 Wien)*

Formation:
Rechteckig,
Straßenfront ca. 16,5 m,
durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 29,0 m.

Terrainverlauf:
Gegen Osten leicht fallend.
Gartenfläche weitgehend geebnet.

Höhenschichtplan:

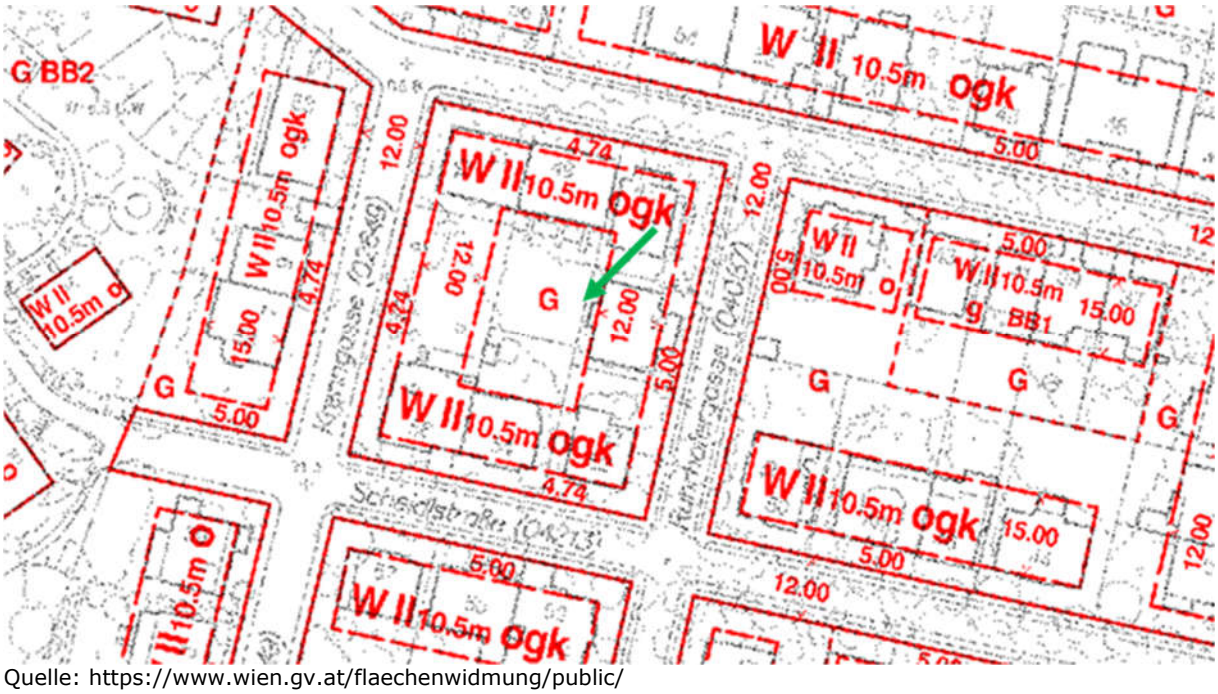
Quelle: https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx

Aufschließung:
Aus der städtischen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt: Strom, Wasser, Gas, Kanal.
Eine Einfahrt in die Liegenschaft besteht nicht.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:
Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7610, Kundmachung 02.12.2004):
„Wohngebiet", Bauklasse II, 10,5 m Höhenbeschränkung, offene oder gekuppelte Bauweise.
Straßenseitig Baulinie entlang der Grundstücksgrenze.
Baufluchtlinie nach 4,74 m, Trakttiefe 12,0 m.
Der innere Garten hat die Widmung „G" (gärtnerische Ausgestaltung)
Anmerkung:
In der digitalen Darstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist „G" nicht dargestellt, jedoch im Plandokument enthalten.

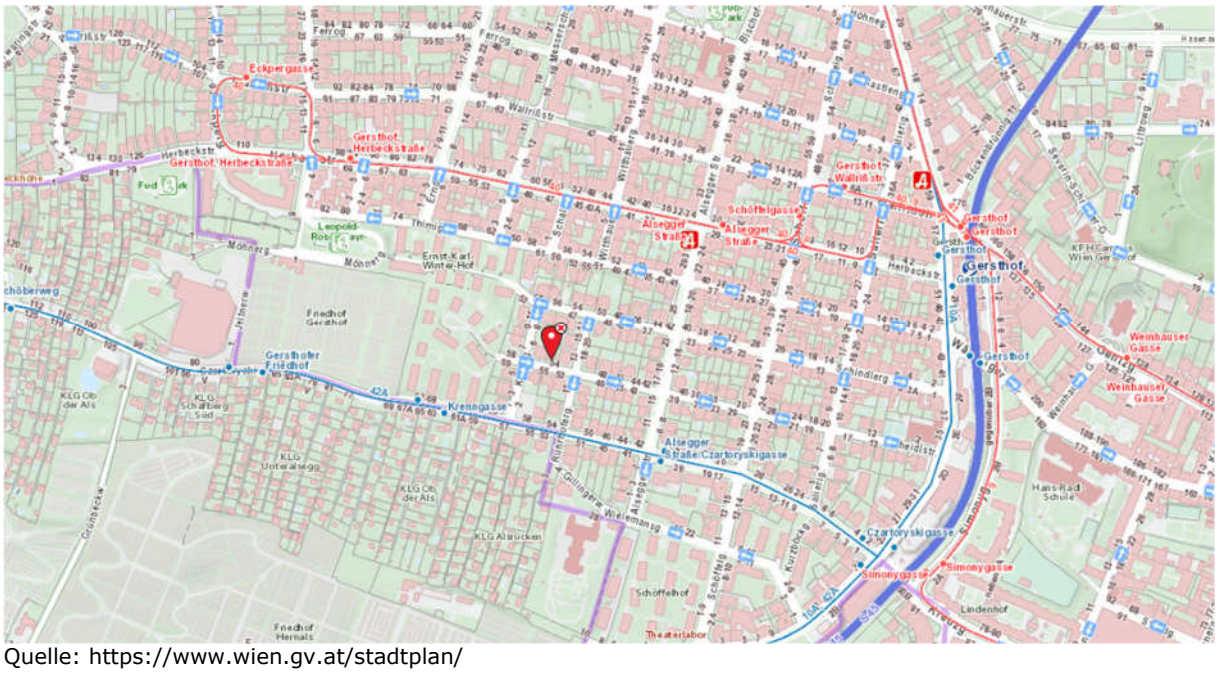
Quelle: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

Plandokument 7610:



Quelle: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

Charakteristik:
Gute Lage im gegenständlichen Bezirksteil.
Die Scheidlstraße ist gegen Osten als Einbahn geführt.
Öffentliche Verkehrsanbindung mit Buslinien 43A mit Station Krenngasse bzw. Alsegger Straße / Czartoryskigasse in ca. 200 m bzw. ca. 250 m Entfernung.
Ruhige Grünlage, Naherholungsflächen Leopold-Rosenmayr-Park in ca. 300 m Entfernung.
Nahversorgungsmöglichkeit in der Gersthofer Straße in ca. 700 m Entfernung (Bahnhof Gersthof, S-Bahn-Station Gersthof).



Quelle: https://www.wien.gv.at/stadtplan/

2.2. Bebauung

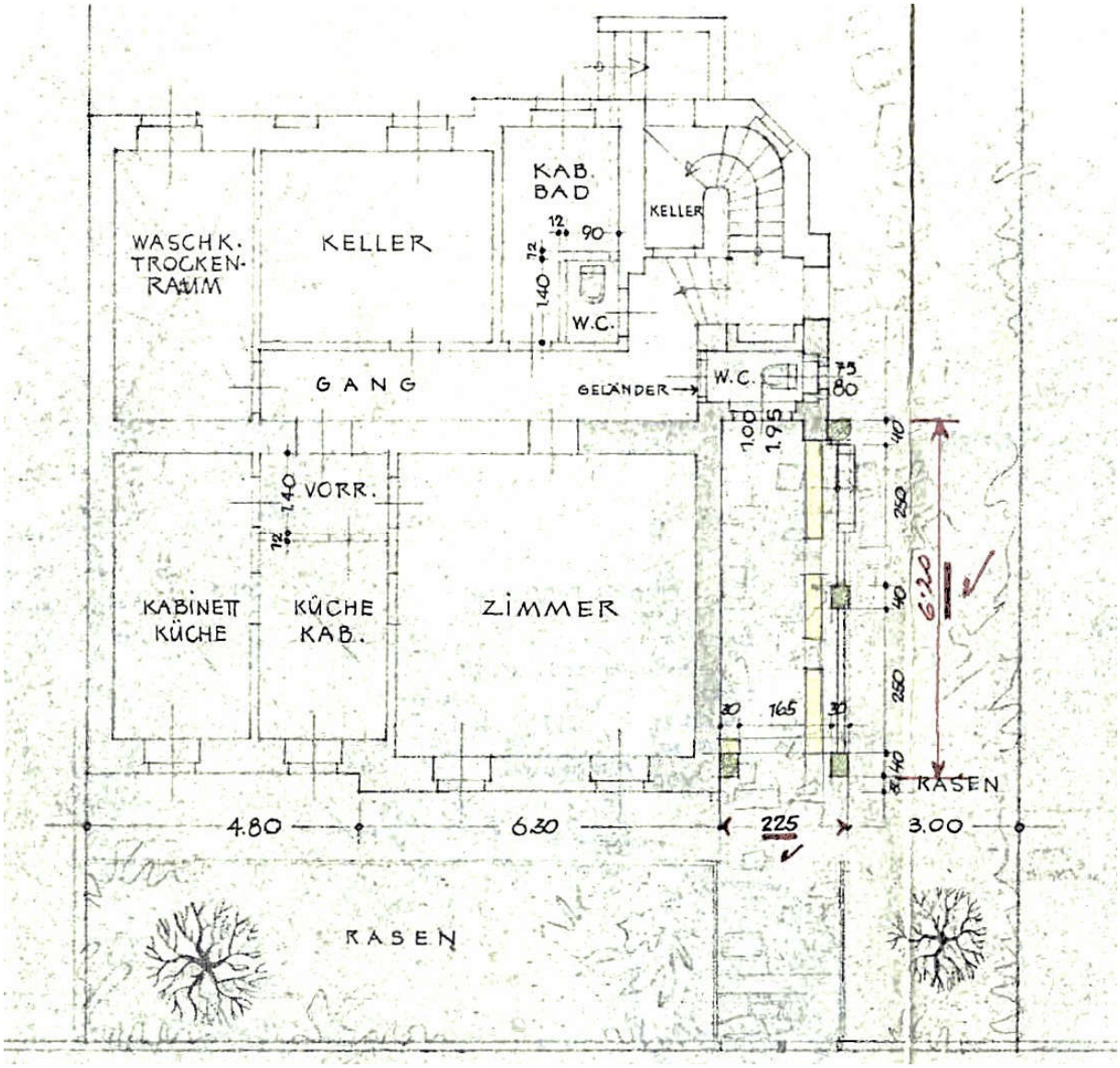
Ursprüngliche Baubewilligung vom 08.07.1896, 2. Einreichung vom 10.10.1896.
Umbau und Dachaufstockung mit Bescheid vom 11.02.1948.
Bescheid vom 17.07.1962 über bauliche Herstellungen und Änderungen, Abtragung der schadhaften hölzernen Veranda (Erdgeschoß bis 2. Stock), Herstellung einer gemauerten Veranda.
Adaptierungsarbeiten und Anbau einer Veranda mit Bescheid vom 17.07.1962.
Benützungsbewilligung vom 25.09.1963 für die geschaffene Veranda vom Erdgeschoß bis 2. Stock und der rechten Seite des Wohnhauses.
Bescheid vom 09.04.1999, Planwechsel zum bewilligten Bauvorhaben (innere Raumteilung im Dachgeschoß wurde geringfügig geändert, das Dach wurde straßenseitig steiler ausgeführt, die Firsthöhe ist gleichgeblieben).
Fertigstellungsanzeige vom 20.04.1999 zu Dachgeschoßausbau.
Bauanzeige zu MA37/18-166960-2020 mit Fertigstellung vom 02.07.2020 für Kaminzuordnung OG und DG.
Bauanzeige zu MA37/578956-2016 mit Fertigstellung vom 01.02.2017 für bauliche Änderungen in Wohnung Top 2 (HP)

Lt. Angabe der Baubehörde sind noch offene Bauverfahren anhängig:
Zahl MA37/18-498263-2021, fehlende Kaminzuordnung (ohne Baubeginn).
Bauliche Änderungen im 2. Stock (Top 3) und Dachgeschoß (Top 4) zu Zahl MA37/18-835244-2021.

Lt. Auskunft der Baubehörde besteht ein offener Bauauftrag hinsichtlich der Abgasanlagen zu Zahl MA37/18-2060908-2019 (siehe Bescheide im Anhang). Die Vollstreckung durch die MA 25 ist noch nicht erfolgt.
Es fehlt der gesicherte Zugang zu den Fängen über Dach. Dieser wäre noch baubehördlich und baulich herzustellen.

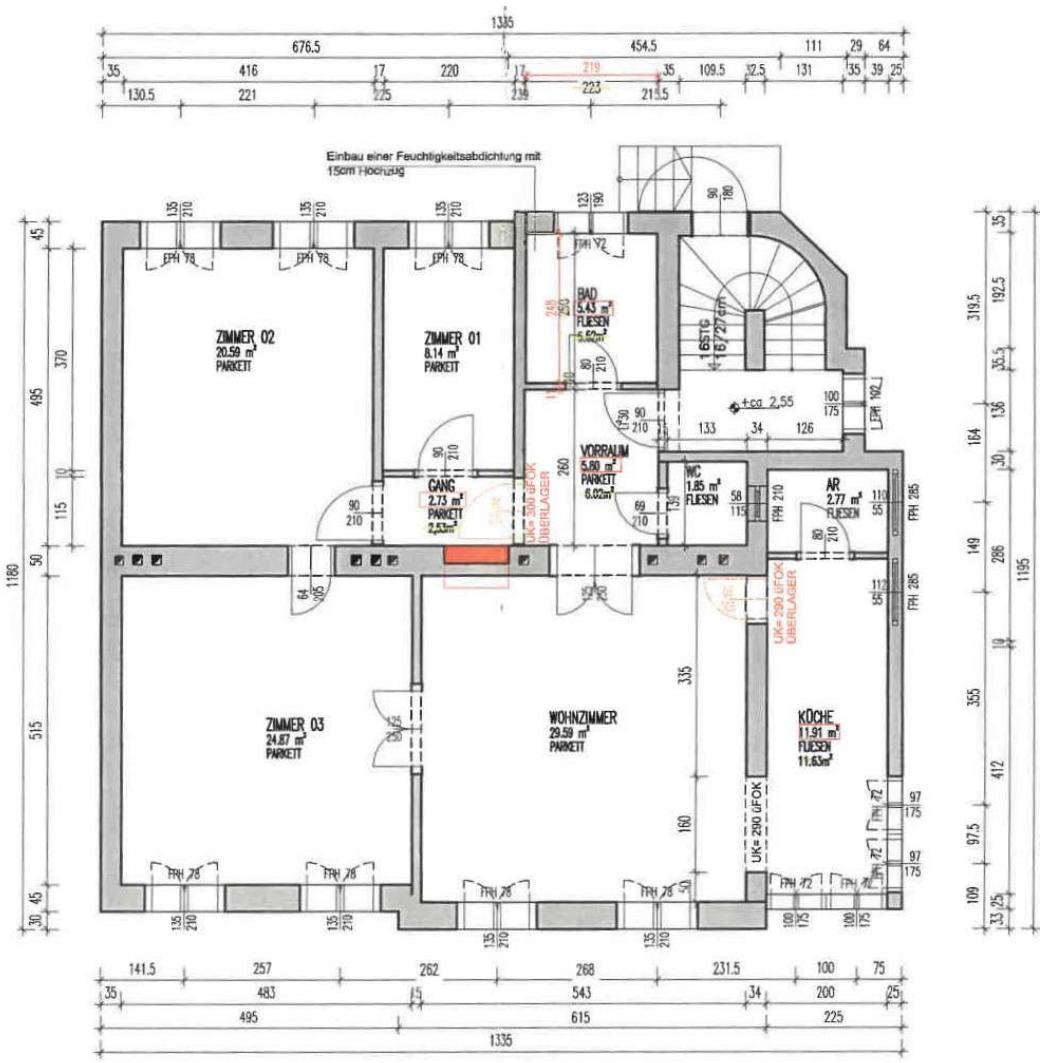
Ausschnitte aus letztgültigen Plänen (je Geschoß, ohne Maßstab):
Siehe Folgeseiten.

Grundriss Souterrain:

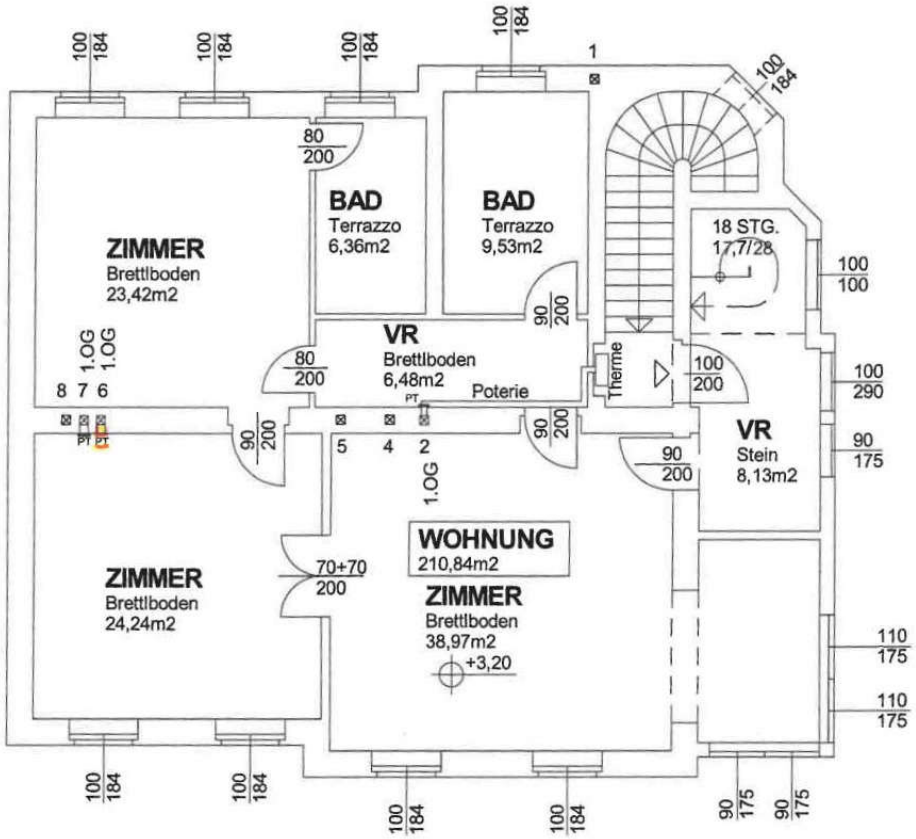


Anmerkung:
Das Niveau des Fußbodens liegt ca. 0,5 - 1,0 m unter dem Geländeniveau. Das WC zwischen Zugang (unter Veranda) und dem Stiegenantritt besteht in Natur nicht. Straßenseitig wurden die Zwischenwände entfernt. Die Raumteilung hofseitig entspricht in Natur nicht zur Gänze der Plandarstellung.

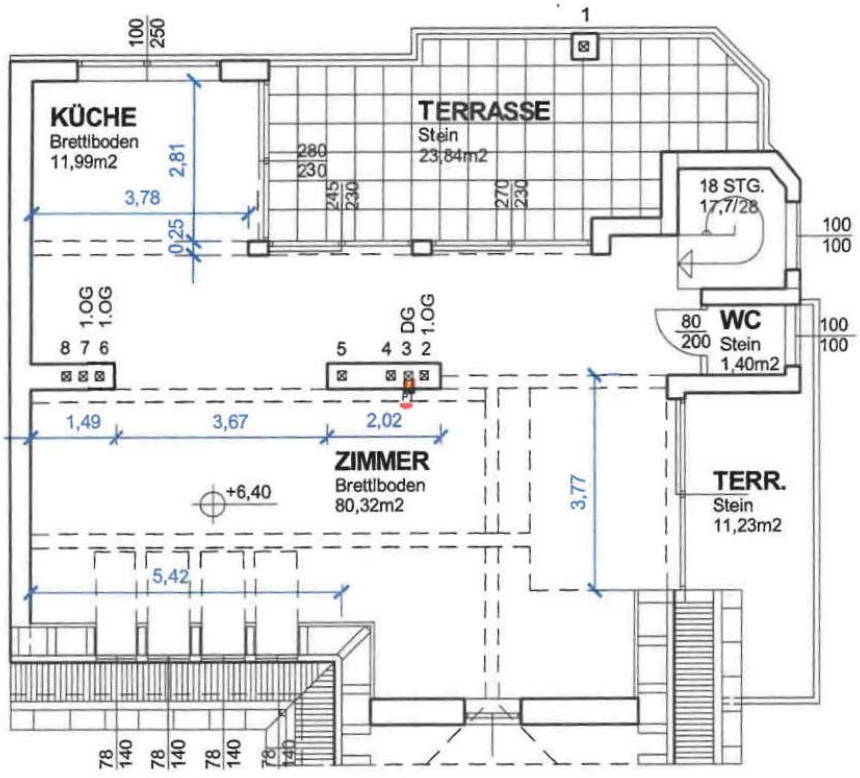
Grundriss Hochparterre:



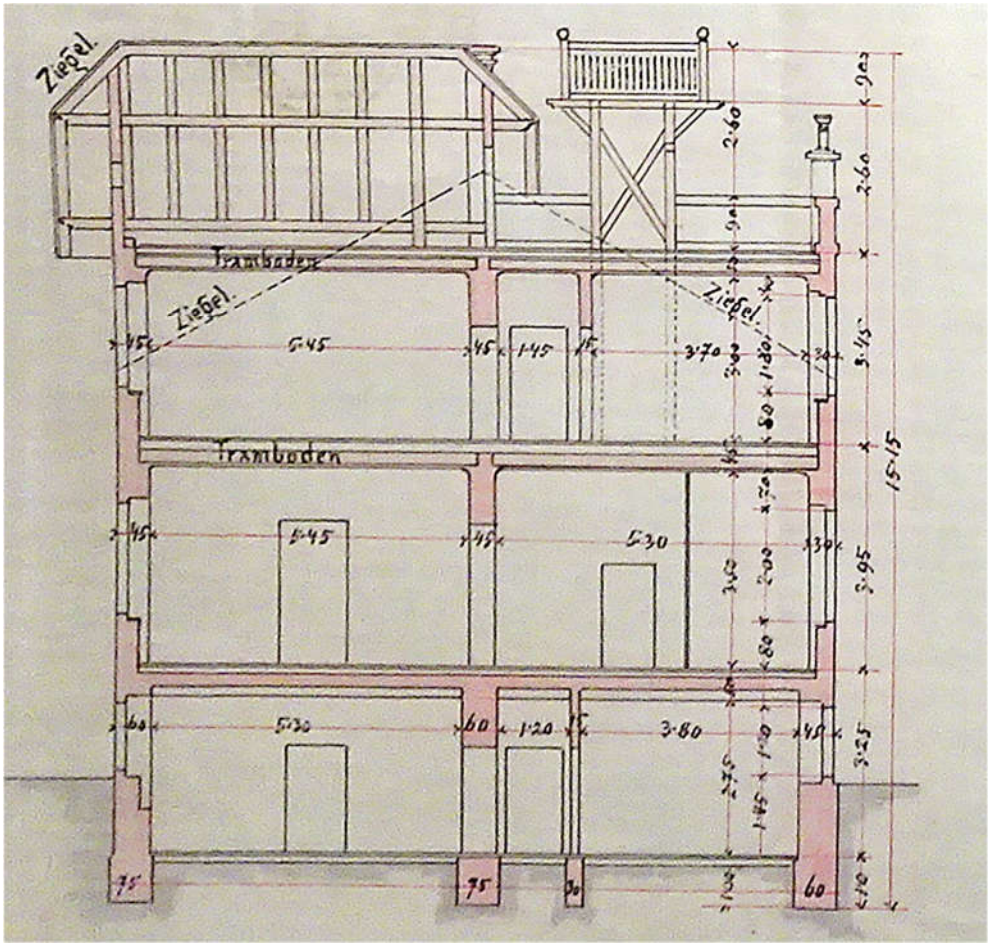
Grundriss Obergeschoß:



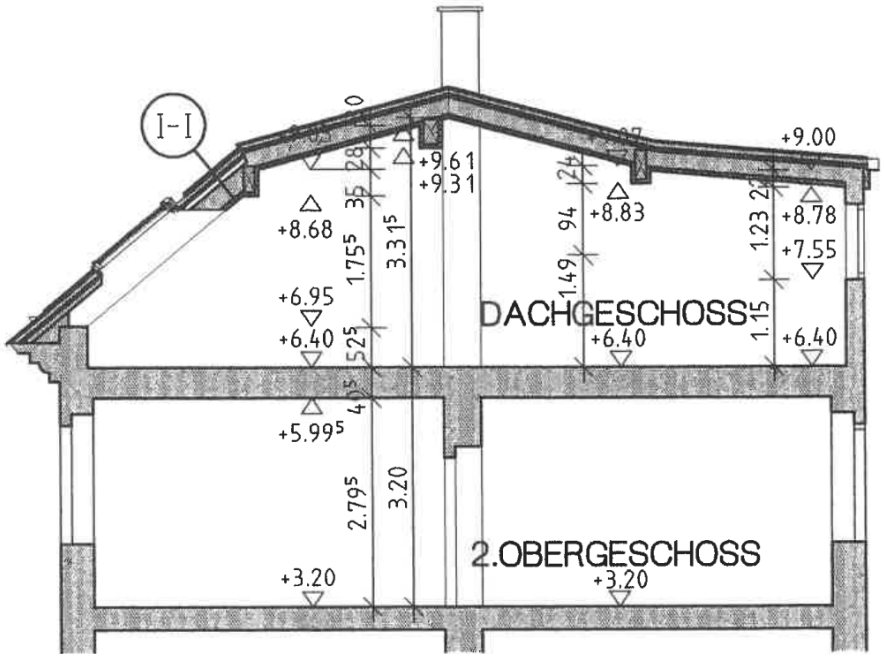
Grundriss Dachgeschoß:



Schnitt aus 2.Einreichung vom 10.10.1896:



Schnitt aus Bestandsplan zu MA 37/18-Scheidlstr 54/1129/99:



Gebäudekenndaten:
Zum Zwecke dieser Schätzung wurden aus den vorhandenen Plänen die Flächen und Kubaturen ungefähr ermittelt:

Lage	l ca. m	b ca. m	BGF m²	BGF m²	h ca. m	BRI m³	BRI m³	Nfl aus Plan, ca. m²	*% d. BGF*
Souterrain	11,28	11,50	129,66		3,35	434			
	6,30	0,30	1,89		3,35	6			
	2,25	6,20	13,95		2,03	28			
	1,95	3,35	6,53		3,35	22			
	1,60	2,25	3,60		3,35	12			
	-0,93	0,50	-0,47		3,35	-2			
	4,75	0,30	1,43	157	3,35	5	506	97,55	*62%*
Hochparterre	11,10	11,50	127,65		3,90	498			
	6,15	0,30	1,85		3,90	7			
	2,25	7,63	17,17		3,90	67			
	1,60	1,72	2,74		3,90	11			
	1,31	2,28	2,98		3,90	12			
	-1,11	0,56	-0,62		3,90	-2			
	4,55	0,20	0,91	153	3,90	4	595	113,68	*74%*
1. Obergeschoß	wie Hochparterre			153	3,20		489	117,13	*77%*
Dachgeschoß	11,10	11,50	127,65		2,80	357			
	-6,55	3,11	-20,37		2,80	-57			
	1,90	4,20	7,98		2,80	22			
	1,04	0,30	0,31	116	2,80	1	324	93,71	*81%*
Gesamt				578			1.914	422,07	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttorauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

Nutzflächen:

	ca. m²
Souterrain	
Gang	10,95
Raum (straßens.)	53,48
Raum (hofs.)	11,28
Raum (hofs.)	13,48
Raum (hofs.)	8,36
	97,55

	ca. m²
Hochparterre	
Vorraum	5,80
WC	1,85
Wohnzimmer	29,59
Küche	11,91
AR	2,77
Zimmer 03	24,87
Zimmer 02	20,59
Zimmer 01	8,14
Gang	2,73
Bad	5,43
	113,68

	ca. m²
Obergeschoß	
VR	8,13
Zimmer	38,97
Zimmer	24,24
Zimmer	23,42
Bad	6,48
VR	6,36
Bad	9,53
	117,13

	ca. m²
Dachgeschoß	
Zimmer	80,32
WC	1,40
Küche	11,99
	93,71
Terrasse	23,84
Terrasse	11,23

Konstruktion und Bauweise:
Klassische Bauweise zu Ende des 19. Jahrhunderts.
Streifenfundierung, Ziegel- bzw. Mischmauerwerk.
Platzl-Decke über Kellergeschoß, Tramdecken über den Wohngeschoßen, Dippelbaumdecke gegen Dachgeschoß.
Satteldach-Konstruktion mit Krüppelwalm, angebaute Dachflächen aus Aufstockung.
Dachdeckung Eternit-Rhomben, Saumrinnen verblecht, Fallrohre.
Fassaden tw. noch in Original-Struktur, tw. glatte Ausführung, tw. Altbestand mit Eckbossierung, Blechsohlbänken und Überdachungen mit Dreiecksgiebel bzw. Verdachung, eben.
Fensterumrahmungen (Gewände, Profile mit Rillen),
mit Sockelgesims,
mit Hauptgesims.
Hoffassaden überwiegend glatte Ausführung.
Fenster überwiegend Kastenstockfenster, Holz, innen-innen, Einfach-Verglasung, 2-flügelig, mit 2-flügeligen Oberlichten,
im 1. Stock Außenbeschattung der Fenster mit Textilbahnen.
Veranda-Anbauten, Kastenfenster Holz.
Stiegenhausfenster Holz, einflügelig.
In geringem Umfang auch Holzfenster, 2-flügelig, Isolierverglasung.
Kellerfenster Holz, einflügelig, Einfach-Verglasung.
Im Dachgeschoß Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster.
Zugangstüre zu Veranda Metall mit Glasfüllungen.
Verbund-Terrassentüre, Holz.
Zwischentüren Holz, Glasfüllungen, 2-flügelig.

Installationen:
Gas-Etagenheizungen.
Warmwasser über Gas.
E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern bzw. auch Schraubeinsatzsicherungen.
Sprechanlage.

Innenbeschreibung:
Zugang Schieferplattenbelag (Setzungen).

Stiegenhaus:
Gewendelte Steinstiege, Holzhandlauf, Feuchtigkeitsschäden im bodennahen Bereich,
Stiegenhausfenster Holz, Einfach-Verglasung (vermorscht).

Souterrain:
Ausgleichsstufen aus Stiegenhaus.

Vorraum:
Fliesenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich (Abplatzungen),
Decke als Platzl-Decke ausgeführt, verputzt, Anstrich.
Feuchtigkeit aus bodennahem Bereich.
Ein hochliegendes Holzfenster, Kipp-Beschlag, Außenvergitterung.
Zwischentüren, Holztürstöcke, Füllungstürblätter (tw. Glasfüllungen).
Wasseranschluss.
Frei geführte Gasleitungen, Radiator.

Zwischenflur:
Fliesenfußboden, Kamintürl in Wandflächen.

Bad:
Fliesenfußboden, Wandverfliesung in Teilbereichen.
Stand-WC mit Kunststoff-Spülkasten,
Duschtasse ohne seitliche Abgrenzung, Knebel-Armatur, Brause.
Waschbecken mit Knebel-Armatur.
Ein hochliegendes Fenster.

Abstellraum:
Durchgehender Fliesenbelag, Betonsockel,
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Raum (im Plan Zwischenwand eingezogen, planlich nicht dargestellt):
Fliesenbelag, Fliesensockel, Wand- und Deckenflächen verputzt, Anstrich (aufsteigende Feuchtigkeit),
ein hochliegendes Fenster.
Wasseranschluss.

Eckraum (lt. Plan Waschraum und Trockenraum):
Ausführung wie vor beschrieben.

Zimmer straßenseitig (gegenüber Plandarstellung ist der gesamte straßenseitige Bereich ein Raum):
Beschichteter Betonboden, Wände glatt, Anstrich, tw. Abplatzungen.
Platzl-Decke, verputzt, Anstrich, tw. Abplatzungen.
Radiatoren, frei geführte Heizungsleitungen.
4 Fensterportale mit Holzfenstern als Fix-Konstruktion, Holzfensterbretter.
Feuchtigkeit aus bodennahem Bereich.

<u>Hochparterre:</u>
Wohnungszugangstüre Holztürstock, Sicherheitstürblatt.
Zwischentüren Holztürstöcke, Holzfüllungstürblätter tw. 2-flügelig, Messingbeschläge.

Vorraum/Gang:
Fischgrät-Parkettboden (geschliffen), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Decke abgehängt,
Radiator.

WC:
Großformatige Fußbodenfliesen, Wandverfliesung bis ca. 1,20 m,
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.
Waschbecken, kalt-warm, Einhebel-Armatur,
ein hochliegendes Fix-Fenster gegen Abstellraum.

Wohnzimmer:
Fischgrät-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Hohlkehlen.
Steckdosen (ältere Modelle).
Kamin für feste Brennstoffe, verputzt, Glas-Türe, Kaminabzug nicht ordnungsgemäß (siehe Anlage zu offenen Bauauftrag, Kaminzuordnung).
2 Fenster mit Oberlichten,
Radiatoren im Parapet.

Küche:
Großformatige Fußbodenfliesen, Wände glatt, Anstrich, Decke abgehängt mit Einbau-Spots.
2-zeilige Küche mit Eckverbau, Steinarbeitsplatte, Ober- und Unterschränke, glatte Fronten, griffleistenlos.
Geräte: Ceranfeld, Dunstabsaugung (Umluft), Backrohr, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler.
Unterbau-Waschbecken, Einhebel-Armatur.
(Lt. Angabe des Betreibendenvertreters wurde die Küche im Jahr 2017 angeschafft)

Abstellraum:
Fußbodenfliesen, Wände/Decke glatt, Anstrich.
Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern für Hochparterre,
ein hochliegendes Fenster, Holz, Verbund,
Alarmanlage, Fußbodenverteiler.

Ausführung straßenseitiges Zimmer, hofseitiges Zimmer und Kabinett etwa wie straßenseitiges Zimmer beschrieben.

Bad:
Zugangstüre erneuert, bündig mit Zwischenwand.
Fußboden großformatige Fliesen, Wandverfliesung bis ca. 2,0 m,
Badewanne massiv ummauert, verfliest, Wandauslass, Einhebel-Armatur, Brause,
Waschbecken mit 2 Armaturen und Unterbau, Spiegelschrank.
Eine hochliegende Junkers-Therme mit Kaminanschluss für Heizung und Warmwasser (letzte Überprüfung lt. Pickerl 09/2021).

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.
Glastrennwand zur Dusche, Schwenktüre, Bodenablauf, Einhebel-Armatur, Brause.
Radiator (vermutlich an Heizung angeschlossen),
zusätzlich elektrische Fußbodenheizung, elektrische Ablüftung.

Obergeschoß:
Vorraum:
Zugangstüre, Holztürstock, glattes Türblatt,
Fischgrät-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich,
ein französisches Fenster, Verbund-Ausführung, außen Metallgeländer,
Kastenstockfenster, Holz, erneuertes Holzfenster, Isolierverglasung.
Schmale Wangentreppe, Holz, mit Tritt- und Setzstufen gegen Dachgeschoß, Metallgeländer (verziert).

Zimmer mit Teil Veranda:
Fischgrät-Parkettboden, Holzsockelleiste, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Hohlkehlen.
Kastenstockfenster Holz, Einfach-Verglasung, innen-innen, Oberlichte.
Radiatoren.
Zwischentüren Holztürstöcke, Füllungstürblätter, tw. Glasfüllungen, Messingbeschläge.
Anmerkung:
Abplatzungen des Verputzes in Mittelmauer aufgrund von Wasserschäden (siehe Fotos).

Zwischenflur:
Durchgehender Parkettboden

Bad/WC:
Fußboden Kleinmosaikfliesen, Sockel, Wandverfliesung in Teilbereichen, Deckenflächen glatt, Anstrich.
Decke in Teilbereichen geöffnet (Schaden).
Ein 2-flügeliges Kastenstockfenster mit Oberlichte.
Badewanne massiv ummauert, verfliest, Wandauslass, Knebelarmatur, Handbrause.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.
Marmor-Waschtisch mit keramischem Unterbau-Waschbecken, 2 Wascharmaturen, Knebel-Ausführung, Spiegel.
Waschmaschinenanschluss.

Eckzimmer gartenseitig:
Fischgrät-Parkettboden leichte Fugenbildung), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Tw. sind Decken geöffnet aufgrund der darüberliegenden schadhaften Terrasse.
Zugang zu Bad und WC über dieses Zimmer.

Bad/WC:
Marmorfußboden, Marmorsockel bzw. auch Duschtrennwand in Marmor-Ausführung, Marmorplatte mit Waschbecken-Unterbau, 2 x Knebel-Armaturen.
Ein Fenster wie im vorigen Bad beschrieben.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Dusche fußbodenebener Ablauf, Überkopf-Brause, Hand-Brause, Thermostatventil. Seitlich Glas-Trennwand fix.
Radiator.
Öffnung in Decke.

Straßenseitiges Eckzimmer:
Zugang aus Zimmer straßenseitig bzw. Zimmer hofseitig.
Etwa Ausführung wie vor.
Kamintürl, 2 Fenster.

Nische:
Zugang aus dem allgemeinen Stiegenhaus mit Drehtüre,
Vaillant-Therme mit Kaminanschluss für Obergeschoß und Dachgeschoß (lt. Angabe der verpflichteten Partei seit ca. 10 Jahren nicht in Betrieb).
Warmwasser über Gas-Heizung, Leitungen nicht verkleidet.

Im allgemeinen Gang Wasserabsperrhahn.
Gaszähler in Stiegenspindel.

<u>Dachgeschoß:</u>
Über interne Treppe des 1. Obergeschoßes erreichbar:
Dachraum:
Holz-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Deckenspots.
Dachschrägen mit unterschiedlichen Neigungen.
Geöffnete Decke im Bereich des Kamines (Raummitte), Feuchtigkeitsschaden.
Dachflächenfenster, Holz, Innenbeschattung, Rollos,
Fenster Kunststoff, Isolierverglasung ein bzw- zweiflügelig.
Radiatoren.
Fensterportal tw. fix, Schiebetüre gegen Terrasse.
Sprechanlage.
Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Kamines gegen das angrenzende Nachbargebäude.

Küchennische:
L-förmige Küche mit Insel, glatte Fronten, beschichtete Holzarbeitsplatte, Spüle mit Einhebel-Armatur.
Ceranfeld, Geschirrspüler, Backrohr, Kühlschrank mit Gefrierfach.
Ein 2-flügeliges Metallfenster (breit), Isolierverglasung.
Terrasse:
Keramischer Belag (Witterungsschäden) tw. fehlender Belag,

Metallstabgeländer.
Metallhochzug zur Außenmauer.
Kaminkopf gemauert, verputzt.

2. Terrasse:
Ähnliche Ausführung.

WC:
Kleinmosaikfußboden, Wandflächen tw. Kleinmosaik-Verkleidung, Wandspiegel.
Fenster einflügelig, Außenbeschattung (schadhaft), Schnurwickler.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.
Waschbecken, Knebel-Armatur, kalt-warm.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:
Augenscheinlich ist die Standfestigkeit des Gebäudes gegeben.
Aufsteigende Wandfeuchtigkeit im bodennahen Bereich im Souterrain.
Schäden aus den Dachterrassen bzw. dem Dach (Öffnungen im Deckenbereich des Dachgeschoßes sowie der Decken unterhalb der Terrassenflächen im 1. Obergeschoß).
Holzfenster tw. mit Anstrichabplatzungen.
Holzteile des Daches sind verwittert.
Hofseitig sind Verputzteile der Fassade bereits ausgebessert.
Metallteile im bodennahen Bereich haben Anrostungen.
Die Wohnung im Hochparterre ist augenscheinlich ohne wesentliche Schäden (etwa 2017 saniert und in gutem Erhaltungszustand).
Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:
Straßenseitige Einfriedung gemauerter Sockel mit Abstufungen, Metallgittergeländer, Eingangstor 2-flügelig.
Zugang Waschbetonplatten.
Begrünungen, Bepflanzung verwildert.
Schieferplattenbelag, auch Mäuerl mit Schieferplatten.
Außenwasseranschluss.
Außenaufgang zum Stiegenhaus im Hochparterre Betonauskragung, Metallgeländer, nicht zugänglich.
Der Garten konnte aufgrund des Wildwuchses nur in Teilbereichen begangen werden.
Anmerkung:
Das GST-NR. 183/23 ist in Natur nicht abgegrenzt und in der Benützung miteinbezogen.

2.3. Bestandsrechte

Gemäß Beschluss ON 15 wird „die Sachverständige im Sinne der Tagsatzung vom 10.03.2025 getroffenen Übereinkunft […] ersucht, die Schätzung unter Außerachtlassung des behaupteten Mietvertrages, jedoch unter Vornahme eines Abschlages für rechtliche Unsicherheit vorzunehmen".
Dies ist in der Bewertung durch Vornahme einer Marktanpassung berücksichtigt.
Der lt. Beschluss außer Acht zu lassender Mietvertrag ist den Anlagen zu entnehmen.

Wesentliche Daten:
Tür 2 (OG) und Mansarde
Mietbeginn 01.12.1993, unbefristet.
Kein Mietzins, Betriebskosten und öffentliche Abgaben zu 50%.

Lt. Angabe der verpflichteten Partei wird das Obergeschoß und Dachgeschoß seit ca. 10 Jahren nicht bewohnt.

2.4. Grundbuch

Im A2-Blatt sind keine Anmerkungen angeführt.
Im B-Blatt sind die Miteigentumsanteile im schlichten Eigentum.
C-Blatt:
Die Reallasten C-LNR. 1a, 2a und 3a sind lt. Auskunft der MA 64 (Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtsrecht) nicht mehr aktuell und löschbar. Somit sind diese Eintragungen nicht bewertungsrelevant.
Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft ist nicht bewertungsrelevant.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.5. Baubehörde

Lt. Angabe der Baubehörde sind noch offene Bauverfahren anhängig:
Zahl MA37/18-498263-2021, fehlende Kaminzuordnung (ohne Baubeginn).
Bauliche Änderungen im 2. Stock (Top 3) und Dachgeschoß (Top 4) zu Zahl MA37/18-835244-2021.

Lt. Auskunft der Baubehörde besteht ein offener Bauauftrag hinsichtlich der Abgasanlagen zu Zahl MA37/18-2060908-2019 (siehe Bescheide im Anhang). Die Vollstreckung durch die MA 25 ist noch nicht erfolgt.
Es fehlt der gesicherte Zugang zu den Fängen über Dach. Dieser wäre noch baubehördlich und baulich herzustellen.

Diese offenen Verfahren bzw. offener Auftrag sind in der Bewertung in der Marktanpassung berücksichtigt.

2.6. Baumbestand

Augenscheinlich befinden sich auf der Liegenschaft Bäume, welche unter den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen.

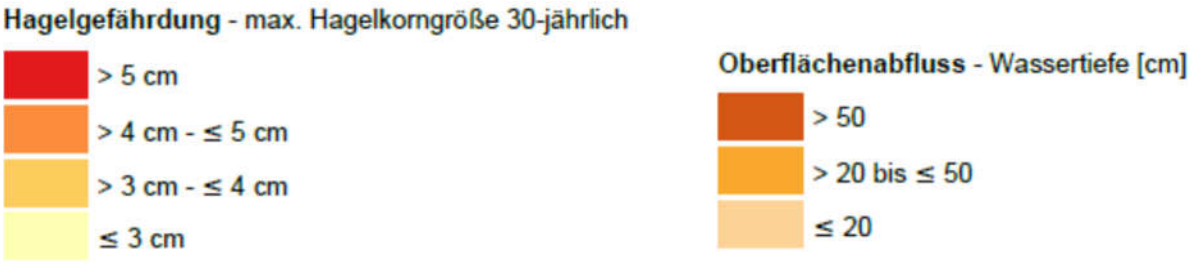
2.7. HORA-Pass

Adresse:	Scheidlstraße 54, 1180 Wien
Seehöhe:	246 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	48,23012° N | 16,32175° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

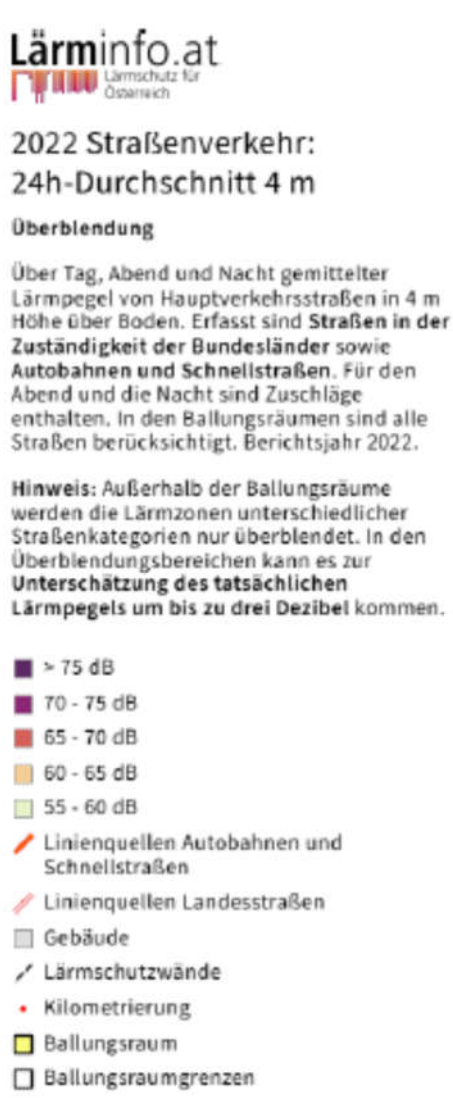
Naturgefahr:	Gefährdung::
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

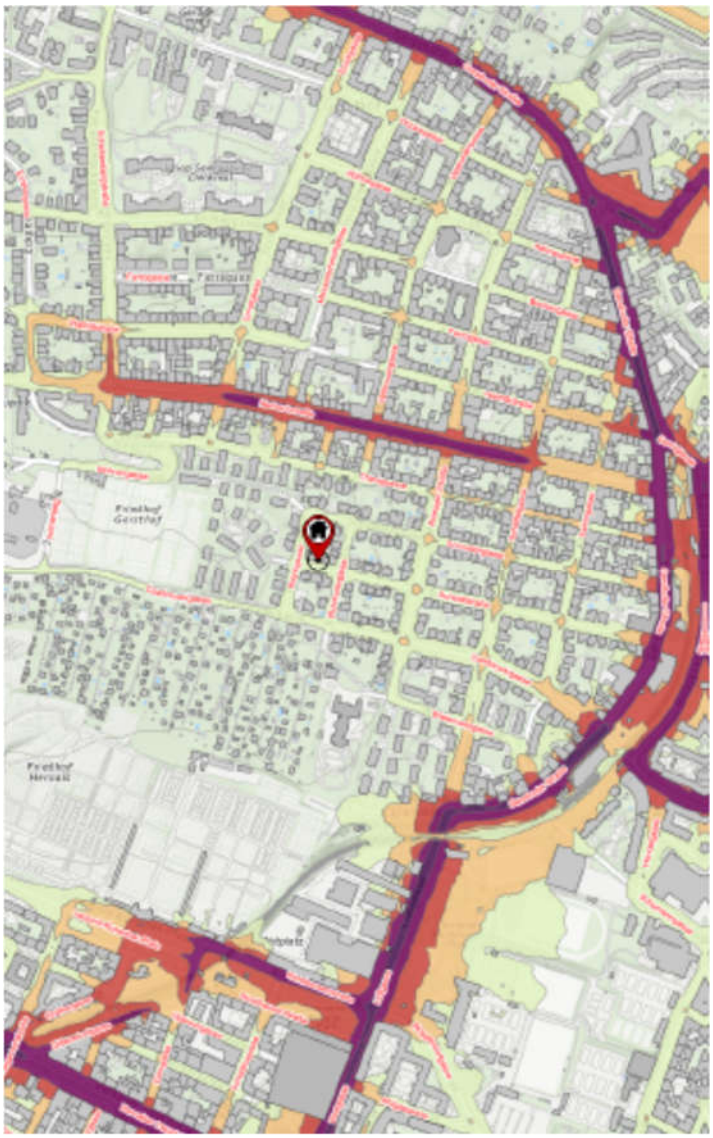
Legende:



Quelle: https://www.hora.gv.at

2.8. Lärminfokarte





Quelle: https://maps.laerminfo.at

2.9. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2.10. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt. Augenscheinlich sind die Elektroinstallationen im Hochparterre und Obergeschoß / Dachgeschoß erneuert. Im Souterrain befinden sich noch Schraubeinsatzsicherungen.

2.11. Einheitswert

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz: Mietwohngrundstück

in (Lageadresse und Hausnummer): Scheidlstraße 54

Kat.-Gem.: Gersthof — EZ: 803 u. 787

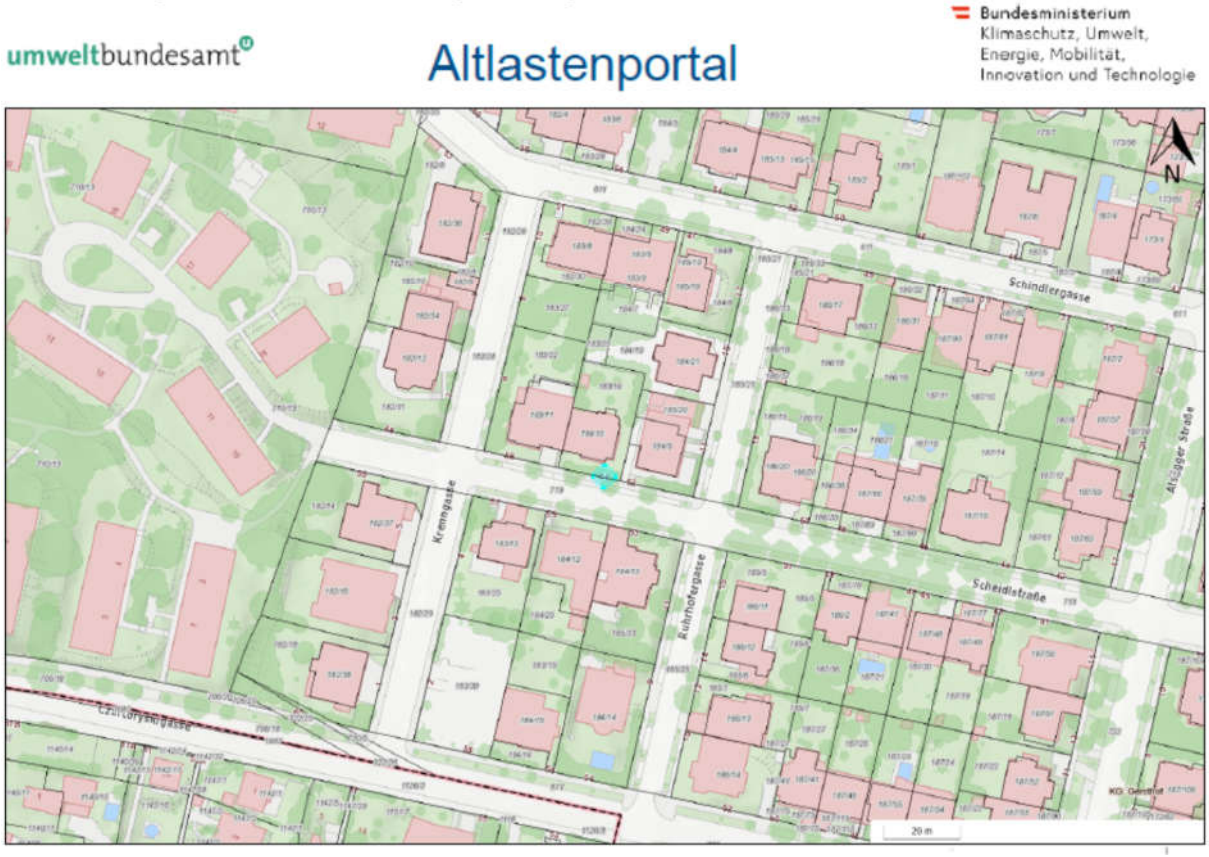
Grdst.-Nr.: 183/23, 183/10, 184/10

beträgt der ☒ maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert ☒ Bodenwert pro m² ☐ Hektarsatz in Euro

des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	01.01.2024	51.597,71	58,1382		

2.12. Altlastenatlas

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

Flächen

Flächentyp

Altlast | Altablagerung | Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet | beurteilt "keine Altlast" | Altlast vorgeschlagen

Altlast | dekontaminiert | gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke | Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/

2.13. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.14. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.
Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. BEWERTUNG

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:
„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht."
Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.
Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:
Sachwertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus:
○ gebundenem Bodenwert und
○ Bauwert Zeitwert.

Der gebundene Bodenwert leitet sich ab aus vergleichbaren bekannten Verkaufspreisen von Bestandsflächen, welche jedoch um die Baukosten und Baunebenkosten reduziert werden und somit nur mehr den Bodenwertanteil enthalten (Qualität des Standortes).
Dieser Wert wird auf die Qualifikation der gegenständlichen Bereiche (Geschoßlage) modifiziert und aufgegliedert.
Daraus entsteht der „gebundene Bodenwert".
Dieser „gebundene Bodenwert" ist bei der Ermittlung somit unabhängig von einer Grundstücksfläche aus dem Grundbuch.

Der Bauwert gibt den Zeitwert der Baulichkeiten (Gebäude, Ausstattung, Außenanlagen, etc.) wieder.
Die Berechnung geht aus vom vergleichbaren Herstellaufwand auf heutiger Preisbasis.

Der Bauwert basiert auf dem vergleichbaren Herstellaufwand bezogen auf den Bruttorauminhalt auf heutiger Preisbasis, vermindert um:

- Überkubatur (für Bauteile in alter Bauweise mit dicken Konstruktionsteilen und großen Geschoßhöhen)

Kontrolle der Ansätze durch vergleichbaren Herstellaufwand aus Nutzflächen.
Nachfolgend Abzug:

- technische Wertminderung (Alter und Erhaltungszustand aufgesplittet in Substanz- Installations- und Ausstattungsanteil)
- rückgestauter Reparaturaufwand als Pauschale Grobschätzung (netto)

Dieser Abzug berücksichtigt die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden am Dach, den Terrassen und im bodennahen Bereich.
Hinzurechnung von pauschalen Zeitwerten für Ausstattungen (welche nicht in den Herstellungskosten berücksichtigt sind) wie Küche, Kamin etc.
Hinzurechnung eines nützlichen zusätzlichen Zeitwertes (in Prozent des Gebäude-Zeitwertes) für die Außenanlagen und sonstige Bauteile.
Ergebnis Bauwert Zeitwert.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Die Marktanpassung erfolgt für die fehlenden baubehördlichen Fertigstellungen und zur Erfüllung des baubehördlichen Auftrages (hinsichtlich Kamine) sowie in Entsprechung des Gerichtsauftrages hinsichtlich des strittigen Mietvertrages.

<u>Schätzwert:</u>
Der gerundete angepasste Sachwert.

<u>Vergleichswerte:</u>

Es konnten Transaktionen aus 2024 von unbebauten bzw. mit Altgebäuden erhoben werden.
Eine Rückrechnung des Kaufpreises auf die Grundstücksfläche ist im gegenständlichen Fall nicht zielführend, da die vorhandene bzw. mögliche Bebauung den Kaufpreis wesentlich beeinflusst.
Bei den Transaktionen mit Altobjekten sind Ausstattung, Erhaltungszustand und Bestandsverhältnisse nicht bekannt.

KG	EZ	GST Nr.	Jahr	Verkäufer - Käufer	Widmung	Komm.	GST-Fläche m²	KP
Pötzleinsdorf	2202	133/1, 133/2	2024	Fa. - Fa.	WI 7,5 g § 7	unbebaut	2647	7.450.000 €
Gersthof	679	172/28	2024	Fa. - priv.	WII 10,5 g BB	Altbestand, Paketkauf	390	360.000 €
Währing	1722	496/23	2024	priv. - priv.	WII 10,5 o §7+§7A	Altbestand	625	3.954.759 €
Währing	2322	1173, 1721	2024	Fa. - priv.	WII 10,5 o §7+§7A	san. Villa inkl. Ausstattung	925	11.000.000 €
Währing	2643	995/34	2024	priv. - Fa.	W II 10,5 o	unbebaut	504	2.175.000 €
Untersievering	599	554/10	2024	Fa. - Fa.	W III 13,5 g	unbebaut	430	3.500.000 €

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzflächen

ca.	97,55	m²	Nfl. Souterrain		
		a	2.000 €		195.108 €
ca.	113,68	m²	Nfl Hochparterre		
		a	4.500 €		511.560 €
ca.	117,13	m²	Nfl Obergeschoß		
		a	4.500 €		527.085 €
ca.	93,71	m²	Nfl Dachgeschoß		
		a	4.000 €		374.840 €
					1.608.593 €

Rückrechnung bezogen auf die GST-Fläche

479 m² Grundstücksfläche

3.358 € ()

Somit gebundener Bodenwert 1.608.593 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	506	m³	BRI Souterrain		
		a	450 €		227.781 €
ca.	595	m³	BRI Hochparterre		
		a	850 €		506.133 €
ca.	489	m³	BRI Obergeschoß		
		a	1.000 €		488.575 €
ca.	324	m³	BRI Dachgeschoß		
		a	1.000 €		323.600 €
					1.546.089 €
	-10%		für Überkubatur		
			v. Sout bis 1. OG		-122.249 €
					1.423.840 €

Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf die Nutzflächen (lt Plan):

ca.	*97,55*	*m²*	*Nfl Souterrain*		
		a	*2.100 €*		*204.863 €*
ca.	*113,68*	*m²*	*Nfl Hochparterre*		
		a	*4.005 € ()*		*455.269 €*
ca.	*117,13*	*m²*	*Nfl Obergeschoß*		
		a	*3.800 €*		*445.094 €*
ca.	*93,71*	*m²*	*Nfl Dachgeschoß*		
		a	*3.400 €*		*318.614 €*
					1.423.840 €

			1.423.840 €
Wertminderung wegen Alters			
	-70,0%	techn. Wertminderung	
	v 45%	*Anteil Substanz*	-448.510 €
	-40,0%	techn. Wertminderung	
	v 20%	*Anteil Installationen*	-113.907 €
	-40,0%	techn. Wertminderung	
	v 35%	*Ant. Ausgestaltung/Einbauten*	-199.338 €
entspr	-53,5%	Ø Wertminderung infolge Alters	
	v 100%	*Bauwerk gesamt*	-761.755 €
Wertminderung infolge rückgestauter Reparaturaufwand als Pauschale Grobschätzung			-150.000 €
Gebäude-Zeitwert			512.086 €
Hinzurechnung pauschaler Zeitwert Küche und Kamin im EG			5.000 €
zusätzlich nützlicher (vorhandener) Zeitwert für Terrassen, Außenaufgang, Umfriedung etc.			
	5%	v. Gebäude-Zeitwert	25.604 €
Bauwert -Zeitwert			542.690 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert			1.608.593 €
Bauwert			542.690 €
rechnerischer Sachwert			2.151.282 €
	-15%	Marktanpassung für fehlende baubehördl. Fertigstellung, offene Bauverfahren und rechtl. Unsicherheit des Mietvertrages	-322.692 €
angepasster Sachwert			***1.828.590 €***

3.2 Schätzwert

der gerundete, angepasste Sachwert	**1.829.000 €**

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit Mehrfamilienhaus EZ 787 der KG 01501 Gersthof in 1180 Wien, Scheidlstraße 54, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 14.11.2024 geschätzt:

rd. € 1.829.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:
/ Flächenwidmungsplan
/ Mietvertrag vom 06.12.1993 samt Beilagen
/ Schreiben der MA 64 vom 05.12.2024 hinsichtlich Verpflichtungen im A2-Blatt
/ Unterlagen zu offenem Bauverfahren MA37/835244-2021
/ Unterlagen zum offenen Bauauftrag MA 37/260908-2019
/ Unterlagen zu offenem Bauverfahren MA 37/498263-2021
/ Planausschnitte samt Bescheiden von abgeschlossenen Bauverfahren
/ Fotos der Befundaufnahme