

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

74 E 40/24x

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgericht Innere Stadt Wien vom 08.07.2024, 74 E 40/24x, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG Wien 11., Pretschgasse 21, 1100 Wien,
EZ 3124, KG 01107 Simmering
Rathausstraße 1
1010 Wien
vertr. d. BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft

vertreten durch: Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH
Am Heumarkt 10
1030 Wien
Tel.: +43 1 5125955, Fax: +43 1 512595520
Firmenbuchnummer 272834b
(Zeichen: 23/BUWOG/331)

Verpflichtete Partei: CT Immobilien GmbH
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien
Firmenbuchnummer 486114z

vertreten durch: Dr. Wolf-Georg SCHÄRF
Rechtsanwalt
Zedlitzgasse 1/17
1010 Wien
Tel.: 513 86 28 60, Fax: 513862811
(Zeichen: CT Immo WEG Pretschgasse)

wegen: € 585,69 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnisexekution)

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 490 - 8/15204 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an
Garagenstellplatz 2/1 - an der Liegenschaft EZ 3124, Grundbuch 01107
Simmering, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 909/6, 909/8, mit
der Adresse 1110 Wien, Pretschgasse 21**

1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 08.07.2024 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

**BLNr. 490 - 8/15204 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an
Garagenstellplatz 2/1 - an der Liegenschaft EZ 3124, Grundbuch 01107
Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 909/6, 909/8, mit
der Adresse 1110 Wien, Pretschgasse 21

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 19.08.2024 (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 am 19.08.2024 von 13:00 Uhr bis 13:15 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
2. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug

1.5.4. Aktuelle monatliche Vorschreibung Garagenstellplatz 2/1 – Hausverwaltung BUWOG

1.5.5. Jahresvorausschau 2024 - Hausverwaltung BUWOG

1.5.6. Energieausweis vom 15.10.2012

1.5.7. Bescheid „Baubewilligung“ vom 02.08.1982

1.5.8. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.9. Fotos

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass der Befundaufnahme am 19.08.2024 nicht eruiert werden konnte, ob der bewertungsgegenständliche Garagenabstellplatz 2/1 vermietet ist.

Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Hausverwaltung:

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung BUWOG vom 20.08.2024 beträgt der Stand der Rücklage derzeit ca. € 227.000,-.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend des bewertungsgegenständlichen Garagenabstellplatzes 2/1 beträgt gesamt € 43,33.

Hinzuweisen ist, dass gemäß Vorausschau 2024 – BUWOG – ein Darlehen von der WEG aufgenommen wurde. Das Restdarlehen beträgt per 31.10.2023 € 1.014.783,86. Laut Auskunft der BUWOG wird das Darlehen von der Reparaturrücklage bedient. Ein „Extraposten“ bei der monatlichen Vorschreibung ist nicht vorhanden bzw. aufgeführt. Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen Anteile (8/15204) ergibt das Restdarlehen von ca. € 534,-.

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Garagenstellplatz 2/1 – Hausverwaltung BUWOG

BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Rathausstraße 1, 1010 Wien
T +43 1 878 28 1000
kundenmanagement@buwog.com

BUWOG

Im Namen der Eigentümergemeinschaft
WEG, Petzoldgasse, Pretschgasse 21, 1110
US-ID Nr. ATU57295509

Firma
CT Immobilien GmbH
Wehlstraße 27b/1/DG4
1200 Wien

BearbeiterIn	WEG Buchhaltung
Durchwahl	+43 1 878 28 1000
Datum	15.03.2024
E-Mail	kundenmanagement@buwog.com
RE-Nummer	VOR_M151_2024_0000000216
Vertragsnummer	1002204001024
Objekt	Pretschgasse 21, Stiegen 5 + 6 TG-Nr.001 Erdgeschoss 1110 Wien
KontoinhaberIn	*WEG01106,1110/Pretschgasse 21
IBAN	AT78 1200 0514 2841 4801
BIC	BKAUATWWXXX
BANK	UniCredit Bank Austria AG

VORSCHREIBUNG

Nachfolgend bringen wir Ihnen die ab 01.04.2024 gültige Vorschreibung zur Kenntnis.

Neue Vorschreibung ab 01.04.2024	Netto Betrag	MWSt %	MWSt Betrag	Betrag
BK Pauschale Garagen - Gutbr.	14,53	20%	2,91	17,44
Verwaltungskosten (WEG)	14,91	20%	2,98	17,89
Rücklage (WEG)	8,00	0%	0,00	8,00
Ergibt eine monatliche Belastung von				43,33

Wir ersuchen Sie, den oben angeführten Betrag auf unten angeführtes Konto einzuzahlen.
Es besteht die Möglichkeit ein SEPA-Lastschriftmandat schriftlich zu erteilen.
Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis auf Widerruf.
Alle angegebenen Beträge in EUR.

Unsere Bankverbindung:
IBAN: AT781200051428414801, BIC: BKAUATWWXXX bei der
UniCredit Bank Austria AG, Kontoinhaber: WEG, Petzoldgasse, Pretschgasse
Bitte im Feld Verwendungszweck Vertrags-Nr.: M151/1002204001024 eingeben.

Freundliche Grüße
BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Die Kosten der Verwaltung erhöhen sich entsprechend der, zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und der bestellten BUWOG-Verwaltung (§19 Wohnungseigentumsgesetz) vereinbarten, Regelung.

Wir als die im Briefkopf genannte Verwalterin verarbeiten ihre Daten als datenschutzrechtlich Verantwortliche zwecks Durchführung der Liegenschaftsverwaltung.
Details dazu und insbesondere zu Ihren Betroffenenrechten gemäß Artikel 7, 15 bis 21 und 77 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie unseren aktualisierten "Datenschutzhinweisen Liegenschaftsverwaltung (Haus- und WEG-Verwaltung)" Stand Februar 2024 entnehmen, die Sie jederzeit unter www.buwog.at/datenschutz einsehen und herunterladen können.
Gerne senden wir Ihnen diese auf Anfrage jederzeit auch unentgeltlich per Post zu.

Jahresvorausschau 2024 - Hausverwaltung BUWOG

000-PL-00000000000000000000

BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Rathausstraße 1, 1010 Wien
T +43 1 878 28 1130, F + 43 1 878 28 5299
kundenmanagement@buwog.com

BUWOG

Im Namen der Eigentümergemeinschaft
Wien 11., Petzoldgasse, Pretschgasse 21
USI-ID Nr. ATU57295509

Bearbeiterin	Servicecenter
Durchwahl	11 30
Datum	01.12.2023
E-Mail	kundenmanagement@buwog.com
Objekt	Wohnungseigentümergemeinschaft Pretschgasse 21 1110 Wien

An die
Wohnungseigentümergemeinschaft
Pretschgasse 21
1110 Wien

Jahresvorausschau 2024
Wien 11., Petzoldgasse, Pretschgasse 21

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG) übermitteln wir Ihnen die jährliche Vorausschau:

Wir geben Ihnen den aktuellen Stand der Rücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft und die für das folgende Kalenderjahr in Aussicht genommenen Aufwendungen bekannt.

1) Rücklage:

a) Das monatliche Instandhaltungsaufkommen der Eigentümergeinschaft beträgt derzeit:

für 14.517,46 m ² [dies entspricht gerundet 1,30 € pro m ²]	€	18.872,66
Stellplätze	€	920,00
monatliche Netto-Einnahmen aus Vermietung Garagen, Geschäften und sonstigen Räumlichkeiten	€	0,00
monatliches Gesamtaufkommen	€	19.792,66

b) Die Eigentümergeinschaft verfügt per 31.10.2023 über eine

Rücklage von € 199.875,08

c) Darlehen

Weiters ist die gegenständliche Wohnhausanlage mit folgenden (Sanierungs-)darlehen belastet:

Name	Darlehensnr.	Bank	Restdarlehen	Per	Letzte Rate
Erste Bank der österreichischen	84176966700		1.014.783,86 €	31.10.2023	31.12.2039

2) zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

a) Laufende Instandhaltung

Seite 1 von 3

UID ATU37989307
Firmenbuch-Nr. 123812 b
Handelsgericht Wien

SLNr. 05 460/0384
Firmensitz: Wien

www.buwog.at

Erfahrungsgemäß fallen in der Liegenschaft im Laufe eines Jahres Instandhaltungskosten netto in Höhe von insgesamt € 175.184,87 an.

b) Erhaltungsarbeiten gem. § 28 WEG im Sinne des § 3 MRG

Für das Kalenderjahr 2024 sind derzeit keine umfangreichen Erhaltungsmaßnahmen geplant.

Für die folgenden Jahre sind unter Annahme eines durchschnittlich verlaufenden Alterungsprozesses voraussichtlich nachstehende Erhaltungsarbeiten erforderlich. Die Notwendigkeit und wirtschaftliche Durchführbarkeit wird jeweils vor der jährlich aktuellen Vorausschau überprüft. Die Kosten hierfür sind auf heutiger Preisbasis, netto ohne USt., angenommen. Grundlage dafür sind die bereits eingeholten Angebote bzw. Schätzkosten aufgrund vergleichbarer Arbeiten in anderen Wohnhausanlagen.

Maßnahmen	Jahr	Plankosten netto
Fenstersanierung der noch unsanierten Fenster	2025	€ 450.000,00

Wir weisen gem. § 20 Abs 2 WEG auf jene Erhaltungsarbeiten hin, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und in größeren als einjährigen Abständen durchzuführen sind.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 24 WEG abgeändert werden.

c) Verbesserungsarbeiten gem. § 29 WEG

Diese umfassen gem. § 29 Abs. 1 WEG insbesondere Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über Erhaltungsmaßnahmen gem. § 28 WEG hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen. Für diese Arbeiten ist gem. § 29 Abs. WEG ein Mehrheitsbeschluss nach Miteigentumsanteilen zwingend notwendig. Und wird hierzu zur gegebenen Zeit ein Beschluss gefasst werden.

Für das Kalenderjahr 2024 sind derzeit keine Verbesserungsmaßnahmen geplant, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen.

Für die Folgejahre sind derzeit keine Verbesserungsarbeiten vorgesehen.

3) Dotierung der Rücklage

Gemäß § 31 Abs. 1 WEG ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festsetzung der Dotierung der Rücklage handelt es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und bedarf daher keiner Beschlussfassung. Es steht jedoch jedem Wohnungseigentümer zu, gem. § 20 Abs. 1 Z. 2 WEG die Bildung bzw. Erhöhung bzw. Verminderung mit einem bei Gericht gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag einer angemessenen Rücklage zu begehren.

Mit Rücksicht auf die in den nächsten Jahren zu erwartenden Arbeiten wird ab 01.01.2024 ein monatlicher Rücklagenbeitrag in Höhe von € 21.776,51 eingehoben.

Für die Stellplätze gelangt zusätzlich eine monatliche Rücklage in Höhe von € 920,00 auf das Rücklagenkonto.

4) Bewirtschaftungskosten

An vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten sind folgende jährliche Nettoaufwendungen zu erwarten:

Betriebs-/Telekabel-/Aufzugskosten	€	379.613,28
Aufwendungen für Telekabel und/oder Aufzüge werden selbstverständlich nur berücksichtigt wenn ein Aufzug/Telekabel vorhanden ist.		
Heizkosten/Warmwasserkosten	€	268.960,90
Summe Bewirtschaftungskosten 2024	€	648.574,18

In den geschätzten Kosten sind Erhöhungen nur soweit berücksichtigt als sie derzeit bereits bekannt sind.

Seite 2 von 3

UID ATU37989307
Firmenbuch-Nr. 123812 b
Handelsgericht Wien

St.Nr. 09 460/0384
Firmensitz: Wien

www.buwog.at

Nähere Details entnehmen Sie Ihrer Vorschreibung, welche Ihnen gesondert übermittelt wird.

5) Allgemeine Informationen

Wohnhausanlagen mit Hausbesorger/Hausbetreuer/Freier Dienstnehmer:

In Entsprechung des geltenden ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, insbesondere der §§ 3-4, 19-21, 25, 33-48 und 60-72, in den umfangreiche Schutzbestimmungen und Vorkehrungsmaßnahmen geregelt sind, die den Arbeitgeber treffen, weisen wir darauf hin, dass die Kosten der Evaluierung des Arbeitsplatzes von Hausbesorgern, bzw. von freien Dienstnehmern im Rahmen der Betriebskosten zu tragen sind.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe Weihnachten, erholsame Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik
DIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EA-22-0224_1110 Pretschgasse 24-Block B	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen - (EG - 4.OG)	Baujahr	ca. 1986
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Pretschgasse 21/4	Katastralgemeinde	Simmering
PLZ/Ort	1110 Wien-Simmering	KG-Nr.	01107
Grundstücksnr.	909/8	Seehöhe	175 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,eq,SK}	f _{GE,SK}
A ++				
A +				
A				
B			B	
C				
D	D			
E				E
F				
G		G		

<p>HWB_{ref}: 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.</p> <p>WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.</p> <p>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.</p> <p>HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.</p> <p>RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.</p>	<p>EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).</p> <p>f_{GE,SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p> <p>PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.</p> <p>CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.</p> <p>SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.</p>
--	---

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energiekennzahlen und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennzahlen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-01, und es wurden übliche Aktivitätsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichischer
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TÜV
AUSTRIA

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	6 124,6 m ²	Heiztage	301 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	4 899,6 m ²	Heizgradtage	3464 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	17 613,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWh
Gebäude-Hüllfläche (A)	7 324,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	SollInnenstemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	2,40 m	mittlerer U-Wert	1,060 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK-Wert	72,13	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} =	109,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	109,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	248,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,SK} =	2,63
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	740 828 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	121,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	731 232 kWh/a	HWB _{SK} =	119,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	62 593 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	1 490 720 kWh/a	HEB _{SK} =	243,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW} =	6,74
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,RH} =	1,44
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H} =	1,86
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} =	139 493 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{End,SK} =	1 630 213 kWh/a	EEB _{SK} =	266,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PE,SK} =	2 612 569 kWh/a	PEB _{SK} =	426,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PE,nr,SK} =	560 755 kWh/a	PEB _{nr,SK} =	91,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PE,er,SK} =	2 051 813 kWh/a	PEB _{er,SK} =	335,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} =	119 860 kg/a	CO ₂ eq,SK =	19,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,SK} =	2,65
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PVExport _{SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.11.2022
Gültigkeitsdatum	21.11.2032
Geschäftszahl	EA-22-0224

ErstellerIn TÜV AUSTRIA SERVICES GmbH
Unterschrift TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH
Geschäftsfeld Inaustrocity 6 Transloggation Austria
Takaer-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 Nutzungsgeheimnisse unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering		EINLAGEZAHL 3124	
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			

Letzte TZ 6377/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBL. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
909/6	G GST-Fläche	* 8398	
	Bauf.(10)	2532	
	Gärten(10)	5866	
909/8	G GST-Fläche	* 6918	
	Bauf.(10)	2237	
	Gärten(10)	4681	Pretschgasse 21
GESAMTFLÄCHE		15316	
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			

2.1.1. Gutsbestand:

490 ANTEIL: 8/15204
CT Immobilien GmbH (FN 486114z)
ADR: Wehlistraße 27b, Wien 1200
a 3849/2004 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 2/1
b 4226/2021 Kaufvertrag 2021-04-14 Eigentumsrecht
d 9052/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-11-10

2.1.2. A2-Blatt:

***** A2 *****	
1	a 2497/1978 Bauplatz (auf) Gst 909/8
2	a 2497/1978 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1 Bescheid 1977-12-30 und zur Übergabe
3	a 2497/1978 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 3 Bescheid 1977-12-30
4	a 5140/1984 Zuschreibung Gst 909/6 aus EZ 3123
5	a 5140/1984 Bauplatz (auf) 909/6

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

- BLNr. 490 8/15204 Anteile CT Immobilien GmbH (Fn 486114z)

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01107 Simmering, EZ 3124, BG Innere Stadt Wien

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
909/6	G GST-Fläche	*	8398	
	Bauf. (10)		2511	
	Gärten(10)		5887	
909/8	G GST-Fläche	*	6918	
	Bauf. (10)		2237	
	Gärten(10)		4681	Pretschgasse 21
GESAMTFLÄCHE			15316	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.3. Lage

Abbildung 1:

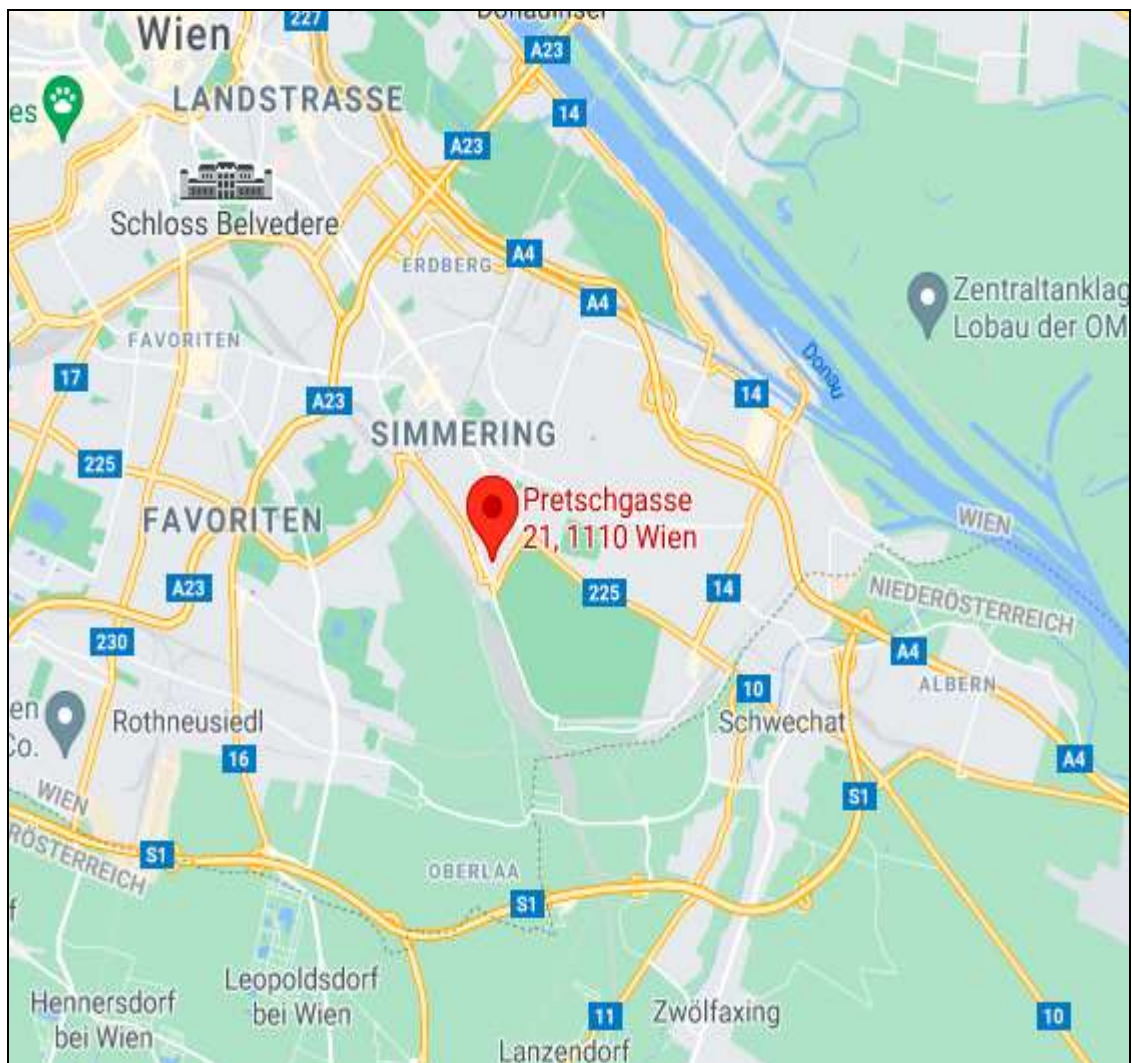


Abbildung 2:



Abbildung 3:

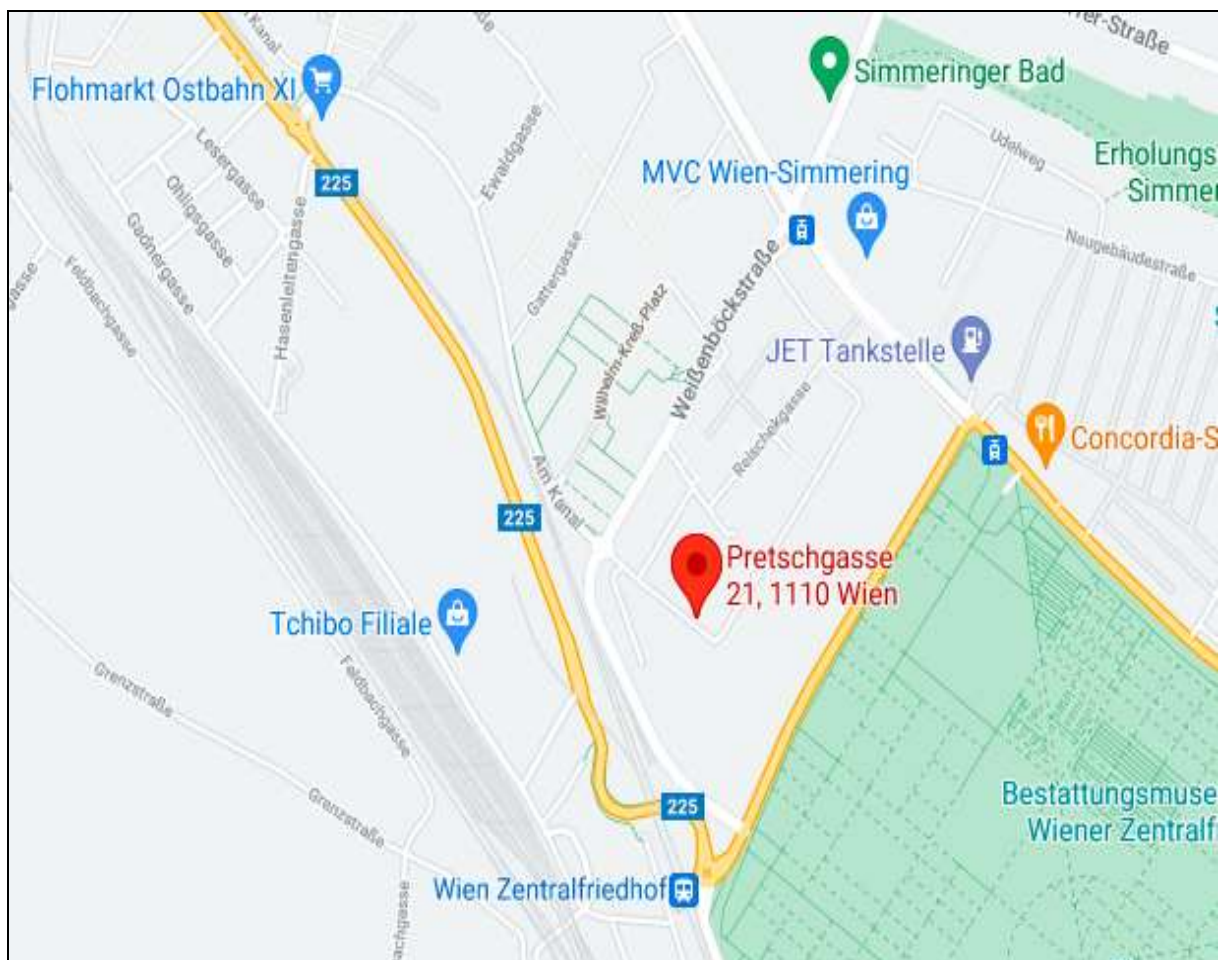
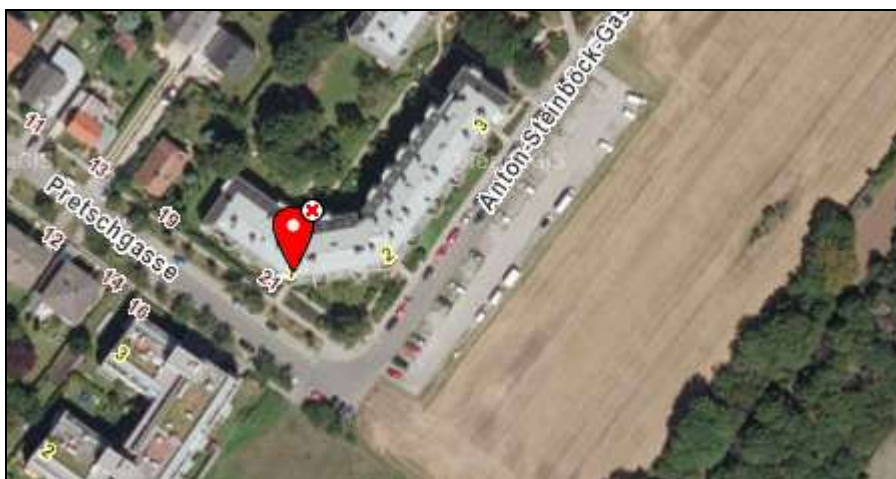


Abbildung 4:



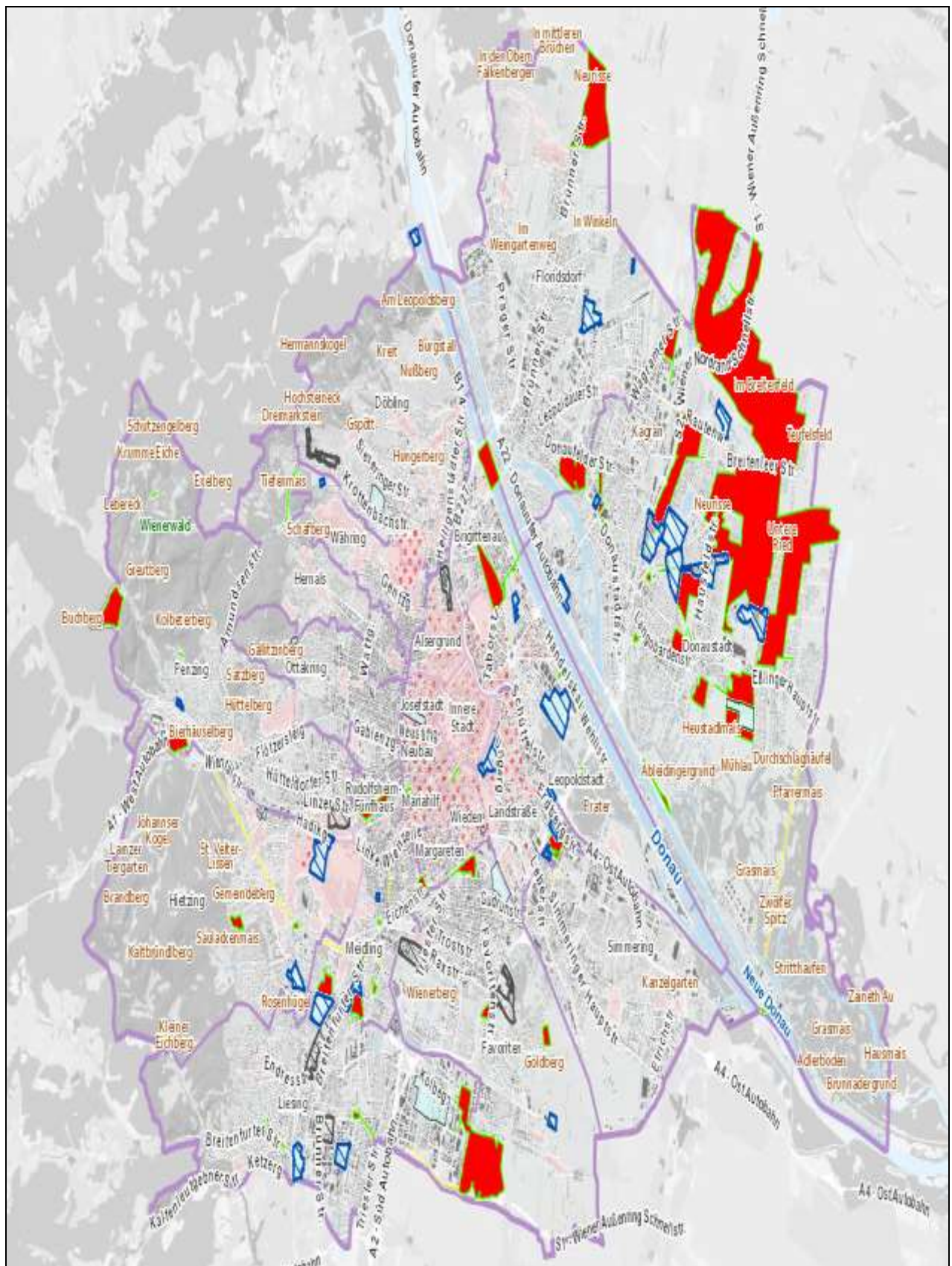
Abbildung 5:



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Pretschgasse 21 befinden sich im 17. Wiener Gemeindebezirk.

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

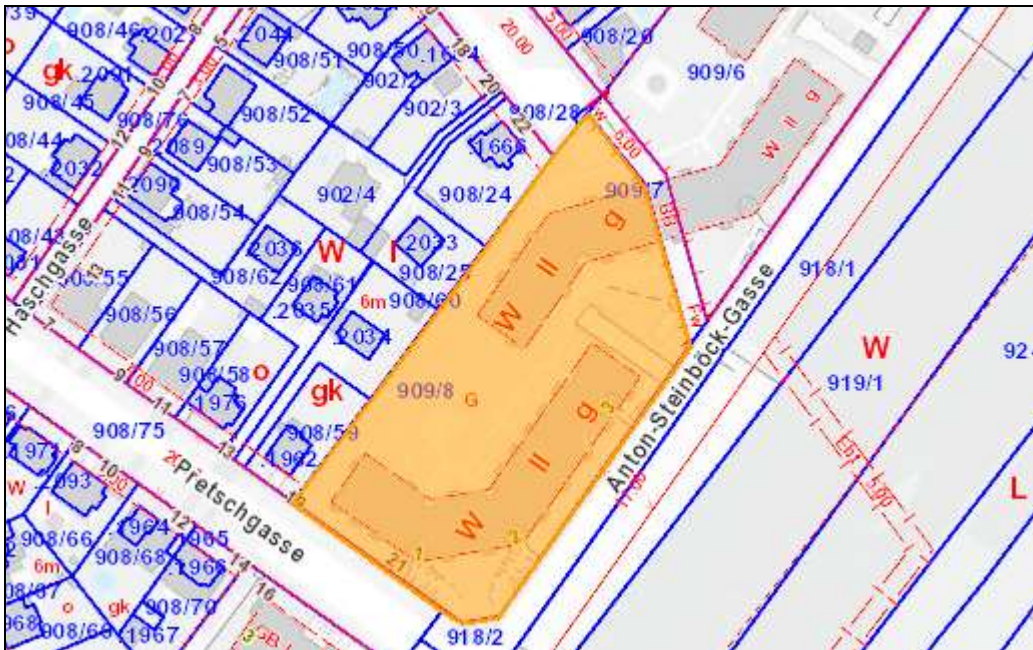
2.4. Bebaubarkeit - Widmung:



- **GST-Nr. 909/6**



- **GST-Nr. 909/8**



2.5. Objektbeschreibung:

**Grundbuch 01107 Simmering, EZ 3124, BG Innere Stadt Wien
GST – Nr. 909/6, 909/8**

WOHNHAUSANLAGE



GARAGE



ECKDATEN - WOHNHAUS

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1986
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung

**BLNr. 490 - 8/15204 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an
Garagenstellplatz 2/1**

- Betonboden – farbliche Markierung



2.6. Objektgröße:

Laut Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen Garagenstellplatzes 2/1 15,50 m².

Auszug Nutzwertgutachten:

Nutzwertgutachten: 110 Wert. Preisliste Erdbecken, Abwasser

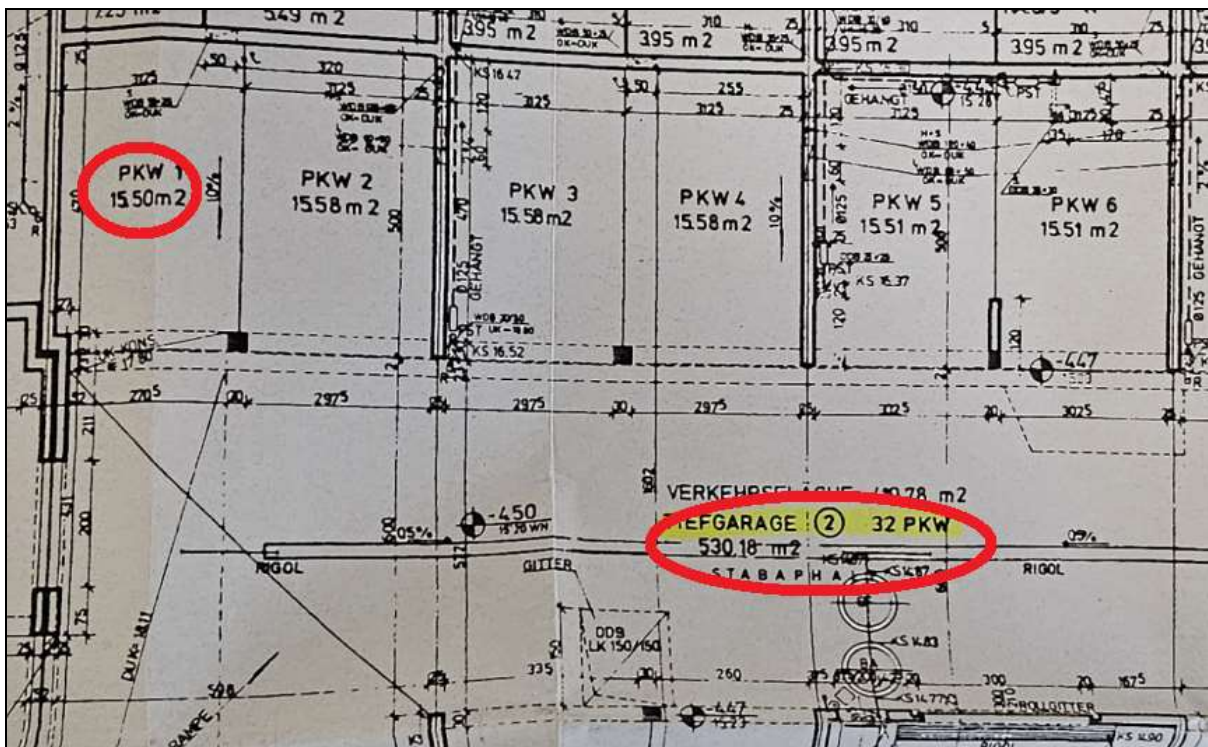
Top	Lage	Objekt:	Nutzfläche		NPL Bew.		Nutzwert
			m ²	%	m ²	Faktor	
Tiefgarage 2	Garage 2	Stellplatzfläche					
STLPLNr. 1		Garagenstellplatz	15,50				
		Zu- u. Abschläge:	15,50	0,500			
					I 0,000		
					0,500		7,750 II
STLPLNr. 1		Nutzfläche:	15,50 m ²				Nutzwert: II

2.7. Gesamtzustand:

Garagenabstellplatz 2/1

Es sind keine sichtbaren Schäden zu erkennen.

2.8. Plan



Der Istzustand entspricht dem Plan.

2.9. Anschlüsse:

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

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierung der Liegenschaft vorliegt.

Bundesland	<input type="text" value="Wien"/>
Bezirk	<input type="text" value="Wien 11., Simmering"/>
Gemeinde	<input type="text" value="Wien 90001"/>
Katastralgemeinde *	<input type="text" value="Simmering 1107"/>
Grundstücksnummer *	<input type="text" value="= 909/6"/>

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 909/6 in Simmering (1107) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Alllastenatlas verzeichnet

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 11., Simmering
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Simmering 1107
Grundstücksnummer *	= 909/8

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 909/8 in Simmering (1107) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 490 - 8/15204 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 2/1 - an der Liegenschaft **EZ 3124, Grundbuch 01107 Simmering**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 909/6, 909/8, mit der Adresse 1110 Wien, Pretschgasse 21

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. 490 - 8/15204 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an
Garagenstellplatz 2/1 - an der Liegenschaft EZ 3124, Grundbuch 01107
Simmering, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 909/6, 909/8, mit
der Adresse 1110 Wien, Pretschgasse 21**

Bodenwert			
Nutzfläche ca.		15,5 m ²	
	à	€ 650,00	
			€ 10 075,00
			€ 10 075,00
anteiliger Bodenwert			€ 10 075,00
Bauzeitwert			
Baukosten pro m ²			€ 1 050,00
Nutzfläche ca.	15,58 m ²		€ 16 359,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	38 Jahre		
Wertminderung in	42%		€ 6 870,78
			€ 9 488,22
Bauzeitwert gesamt			€ 9 488,22
Sachwert			
Sachwert			
Bodenwert			€ 10 075,00
Bauzeitwert			€ 9 488,22
			€ 19 563,22
VERKEHRSWERT			€ 19 563,22

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 490 - 8/15204 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 2/1 - an der Liegenschaft EZ 3124, Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 909/6, 909/8, mit der Adresse 1110 Wien, Pretschgasse 21, zum Bewertungsstichtag 19.08.2024, ohne Berücksichtigung des Darlehens, beträgt gerundet:**

EUR 19.600,-
(Euro Neunzehntausendsechshundert)

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 490 - 8/15204 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenstellplatz 2/1 - an der Liegenschaft EZ 3124, Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 909/6, 909/8, mit der Adresse 1110 Wien, Pretschgasse 21, zum Bewertungsstichtag 19.08.2024, mit Berücksichtigung des Darlehens, beträgt gerundet:**

EUR 19.100,-
(Euro Neunzehntausendeinhundert)

Wien, am 18.09.2024



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.