

3413 Steinriegl, Hochstraße 24
p.A. 1010 Wien • Postgasse 19/21

Tel. 01/715 20 09
Fax 01/715 20 09-66
office@maritzczak.at

Dr. Ihor-Andrij Maritzczak, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Liegenschaftsbewertungen

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

74 E 76/22p
Beitritt: 74 E 55/23a
Linke Wienzeile 156
77/23

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Verkehrswert von

- (BLNr. 31) 100/1429-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Balkon, samt Schätzung der im ersten Dachgeschoß der Liegenschaft befindlichen W 20
- (BLNr. 42) 11/1429-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 3

jeweils der Liegenschaft EZ 1255, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Linke Wienzeile 156

Betreibende Partei: **Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen**
Hauptstraße 27-29
2340 Mödling

vertreten durch: **Baier Rechtsanwälte KG**
Prinz-Eugen-Straße 70/1/Top 9
1040 Wien

Verpflichtete Partei: **AIO Real GmbH**
Laxenburger Straße 365/6C/66-68
1230 Wien

wegen: EUR 706.551,62 samt Anhang
Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Zusammenfassung:

Grundstücksadresse: Linke Wienzeile 156, 1060 Wien
Liegenschaft: WE an W 19, Balkon (lt. Grundbuch)
WE an Stellplatz 3 (lt. Grundbuch)
jeweils EZ 1255, Grundbuch 01009 Mariahilf

Wohngebäude aus 1900. In den letzten Jahren wurde das Gebäude saniert und Balkone geschaffen, sowie der Dachboden 2-geschoßig ausgebaut, Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt.

Die gegenständlichen Anteile **WE an W 19, Balkon (lt. Grundbuch)** bestehen aus 2 Einheiten, wobei sich eine über das 1. und 2. Dachgeschoß erstreckt und sich eine zweite Wohnung (W 20) im 1. Dachgeschoß befindet. Beide Einheiten verfügen über Freiflächen. Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Wohnungen ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die Wohnungen wurden vor ein paar Jahren errichtet. Angeblich ist die Wohnung 20 der verpflichteten Partei bereits veräußert worden und wird diese von der Käuferin genutzt, wobei eine grundbücherliche Sicherstellung der kaufenden Partei nicht erfolgte. Auf die Ausführungen im Gutachten selbst wird hier ausdrücklich hingewiesen, insbesondere auf Punkt 2.8.. Ein Querlüften der Wohnungen ist möglich. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,50m auf. Die Türstöcke sind Holzzargen mit einfachen Türblättern. Die Außenfenster sind Isolierglasfenster mit Sonnenschutz. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Gasetagenheizung, die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

Der Stellplatz 3 befindet sich im Freien und wird von der Eigentümergemeinschaft als Fahrradabstellplatz genutzt. Baubehördlich wurde der Stellplatz aufgelassen, wohnungseigentumsrechtlich besteht dieser noch; dieser soll aber im Zuge einer Nachtragsparifizierung aufgelassen werden.

Monatliche Vorschreibung per 2024 W 19:	€ 273,57
Monatliche Vorschreibung per 2024 W 20:	€ 272,49
Monatliche Vorschreibung per 2024 Stellplatz 3:	€ 31,20

Nutzflächen:

- W 19: ca. 102,78m² mit Dachschrägen; über 1,5m Raumhöhe 86,47m² zuzüglich ca. 18m² Terrasse
- W 20: ca. 79,66m² zuzüglich ca. 4,60m² Balkon
- Stellplatz 3: ca. 11m²

Ortsübliche Anschlüsse: vorhanden

Reparaturfond per Dezember 2023: ca. € 24.500,00

Bestandverhältnisse: Bestandfreiheit angenommen-siehe jedoch Ausführungen in Befund und Gutachten

Stichtag: 29.04.2024

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES	1
1.1. Auftraggeber.....	1
1.2. Auftrag.....	1
1.3. Bewertungsstichtag.....	1
1.4. Grundlagen.....	1
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	4
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	4
1.7. Umsatzsteuer	4
2. BEFUND	5
2.1. Grundbuchsstand	5
2.2. Lage	7
2.3. Flächenwidmung und Bebauung	9
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration	10
2.5. Umgebungslärm	11
2.6. Kontaminierungen.....	11
2.7. Gebäude	12
2.7.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft.....	13
2.7.2. Besondere Vereinbarungen	14
2.7.3. Hausbesorger.....	16
2.7.4. Sanierungen / Bauaufträge.....	16
2.7.5. Reparaturrücklage/Vorausschau.....	16
2.7.6. Ö-Norm B 1300	16
2.7.7. Bau- und Erhaltungszustand	16
2.7.8. Restnutzungsdauer	16
2.7.9. Energieausweis	17
2.8. W 19, Balkon - Allgemein	17
2.8.1. W 19, Balkon (neu 1. DG/19, 2. DG Wohnung mit Terrasse)	19
2.8.1.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung	22
2.8.2. W 20 (neu 1. DG Wohnung mit Balkon))	23
2.8.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung	27
2.8.4. Bau- und Erhaltungszustand:	27
2.8.5. Einrichtung	28
2.9. Stellplatz 3.....	28
2.9.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung	31
2.10. Bücherliche Belastungen und Rechte	31
2.11. Außerbücherliche Belastungen und Rechte.....	31
3. BEWERTUNG	32
3.1. Allgemeines.....	32
3.2. Sachwert W 19, Balkon.....	36
3.3. Sachwert Stellplatz 3	37
3.4. Verkehrswert	38
4. FOTODOKUMENTATION	39
5. BEILAGEN	59

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien
Anordnung vom 02.11.2023

1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der

- (BLNr. 31) 100/1429-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Balkon, samt Schätzung der im ersten Dachgeschoß der Liegenschaft befindlichen W 20
- (BLNr. 42) 11/1429-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 3

jeweils der Liegenschaft EZ 1255, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Linke Wienzeile 156 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 02.10.2023 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. Bewertungsstichtag

29.04.2024 W 19 Balkon, Stellplatz 3
29.04.2024 W 20 (kein gesondertes Wohnungseigentum)

1.4. Grundlagen

- Befundaufnahme am 13.12.2023 (W 19, Stellplatz 3) in Anwesenheit:
 - Betreibervertreter
 - Mieter
 - dem gefertigten SV
- Befundaufnahme am 29.04.2023 (W 20, Stellplatz 3) in Anwesenheit:
 - Betreibervertreter
 - Gerichtsvollzieher, Schlosser, 2 Zeugen
 - dem gefertigten SV
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde am 27.11.2023, insbesondere
 - Bescheid der MA 37/6 - Linke Wienzeile 156/713/2001 vom 11.02.2002 (Bauliche Herstellungen, Schaffung dreier KFZ-Stellplätze im Hof, Baubewilligung) samt Einreichplan zu MA37/6 - Linke Wienzeile 156/713/01 vom 07.06.2001

- Bescheid der MA37/34111/2013/0001 vom 29.10.2013 (Herstellung einer Lärmschutzwand, Widerrufsbewilligung) samt Fertigstellungsanzeige vom 15.04.2013
- Bescheid der MA37/26863/2013/0001 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 05.11.2013 (Bauliche Änderungen, Baubewilligung, Herstellung von hofseitigen Balkonen, Widerrufsbewilligung)
- Bescheid der MA37/30451/2013/0001 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 30.01.2014 (Bauliche Herstellungen, Bauliche Änderung, Zubau, Errichtung eines Aufzugsschachtes, Baubewilligung, Herstellung eines Balkons, Widerrufsbewilligung) = Dachgeschoßausbau
- Bescheid der MA37/444776-2014-47 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 26.09.2016 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben 1. Planwechsel)
- Bescheid der MA 37/444776-2014-74 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 13.10.2021 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel))
- Fertigstellungsanzeige zu MA37/30451/2013/0001, MA37/ 444776-2014-47 und/ 444776-2014-74 vom 11.01.2023 und Bestandsplan vom 19.07.2022
- Anzeige nach § 7 des Wr. Aufzugsgesetzes – WAZG 2006 zu MA 37-A/911311-2016- 6., Linke Wienzeile 156 vom 08.11.2016 (Aufzugserrichtung) samt Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage GmbH vom 28.10.2016
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, insbesondere
 - Servitutsvertrag zu TZ 794/2014 vom 13.12.2013
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 10.12.2014
 - Kaufvertrag der AIO vom 19.08.2015 zu TZ 8944/2015 Wohnung 17, 18 und 19
 - Kaufvertrag der AIO vom 26.06.2020 zu TZ 6247/2020 Stellplatz 3
- Aktenvermerk des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien zu 74E76/22p vom 02.05.2024 samt übermittelten Urkunden
 - Vorexemplar einer Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 26.02.2024 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
 - Kaufvertrag vom 25.10.20217 betreffend W 20- nicht verbüchert!
- Bekanntgabe der Hausverwaltung Santner Immobilienberatung GmbH vom 16.11.2023, 17.05.2024 und 21.05.2024
 - Pläne digital (Planwechsel vom 16.06.2016 und 2. Planwechsel vom 18.01.2019)
 - Verschreibungen per 01.01.2023
 - Verschreibungen per 01.01.2024
 - Vorausschau für 2024
 - Protokoll Eigentümerversammlung vom 26.09.2018
 - Begehungsprotokoll B1300 vom 22.11.2017
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 10.12.2014 samt Beilagen und Nachträgen

- Gutachten gem. § 6 WEG 2002 von Architekt DI Verena Korab vom 20.11.2014
- Nutzwertgutachten von Architekt DI Verena Korab vom 20.11.2014
- Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 12.12.2023 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker (nicht unterfertigt)
- Energieausweis -nicht übermittelt
- Schreiben von Notar Dr. Andreas Reim vom 27.05.2024 samt übermittelten Dokumenten:
 - Zustimmung zur Änderung der Nutzwerte (Nachtragsparifizierung)
 - Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 26.02.2024 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker (nicht unterfertigt)
- Bekanntgabe der Vorverwaltung vom 16.05.2018
 - Energieausweis für Wohngebäude vom 27.02.2013
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7709 vom 20.04.2006
- Grundbuchsauszug u.a. vom 07.11.2023
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 26.12.2023
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
 - Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 30. Aufl.
 - H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
 - Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl.
 - Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
 - Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
 - Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl.
 - Erhebungen über Grundstückspreise, Immobilienpreisspiegel, immonetzt.at (Kaufpreissammlung), etc.
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
 - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
 - Jedem potenziellen Ersterher wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
 - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

- Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.
- Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802)

Im Hinblick auf die 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. Weiteres ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

1.7. Umsatzsteuer

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1988. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

2. BEFUND

2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 1255
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 31, 42 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8598/2023
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1015/2 GST-Fläche 372
Bauf.(10) 303
Bauf.(20) 69 Linke Wienzeile 156
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
1 a 794/2014 RECHT der Zufahrt ob Gst 1015/1 für Gst 1015/2
2 a 794/2014 RECHT der Leitungsführung für Wasser, Kanal, Telekabel,
Fernwäre, Stromleitung für Gst 1015/1 ob Gst 1015/2
3 a 1075/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
WEG 2002 laut Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag 2014-12-10
***** B *****
31 ANTEIL: 100/1429
AIO Real GmbH (FN 438490p)
ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon
i 8944/2015 IM RANG 3034/2015 Kaufvertrag 2015-08-19 Eigentumsrecht
m gelöscht
42 ANTEIL: 11/1429
AIO Real GmbH (FN 438490p)
ADR: Bischoffgasse 11/Top 8-10, Wien 1120
a 1075/2015 Wohnungseigentum an Stellplatz 3
b 6247/2020 Kaufvertrag 2020-06-26 Eigentumsrecht
***** C *****
9 auf Anteil B-LNR 31
a 8947/2015 Pfandurkunde 2015-08-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
b 8947/2015 Simultanhaftung mit EZ 827
c 4611/2023 Klage (HG Wien 51 Cg 43/231)
13 auf Anteil B-LNR 31
b 6031/2017 IM RANG 7598/2016 Pfandurkunde 2016-07-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
c 6031/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 827 KG 01009 Mariahilf C-LNR 17
EZ 1255 KG 01009 Mariahilf C-LNR 13
d 4611/2023 Klage (HG Wien 51 Cg 43/231)
21 auf Anteil B-LNR 31
a 7849/2020 Schuldanerkenntnis und Pfandbestellungsurkunde

- 2020-08-28
PFANDRECHT EUR 621.000,--
4 % Z, NGS EUR 124.200,--
für Lin Liu geb 1985-03-08
- b 7849/2020 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 7849/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1255 KG 01009 Mariahilf C-LNR 21
EZ 827 KG 01009 Mariahilf C-LNR 23
- 22 auf Anteil B-LNR 31 42
a 9900/2020 Zahlungsbefehl 2020-08-31
PFANDRECHT vollstr EUR 35.000,--
4 % Z aus EUR 35.000,-- ab 2020-09-07
Kosten EUR 2.702,48 samt 4 % Z seit 2020-08-31
Kosten 1.750,20 für Jungmair Bernd, geb. 1969-02-18 (62 E 3214/20t)
- b 9900/2020 Simultanhaftung mit
EZ 827 GB 01009 Mariahilf
EZ 1255 GB 01009 Mariahilf
- 25 auf Anteil B-LNR 31
a 1151/2021 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
1.) EUR 35.000,-- samt
4 % Z aus EUR 35.000,-- seit 2020-08-31
Kosten EUR 2.621,86 samt 4 % Z seit 2020-08-31
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren in der Höhe von
2.) EUR 1.165,02,
3.) EUR 1.750,20,
4.) EUR 25,--
5.) EUR 1.150,12,
6.) EUR 25,--
7.) EUR 25,--,
8.) EUR 25,--,
9.) EUR 549,76,
10.) EUR 1.303,20
Kosten dieses Ansuchens EUR 1.267,20 für Bernd Jungmair, geb. 1969-02-18 (74 E 10/21f)
- b gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 31
a 8063/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 17.595,19 samt
4 % Z aus EUR 35.000,-- ab 2020-08-27 bis 2021-06-13
4 % / azs EUR 26.995,19 ab 2021-06-14 bis 2021-07-12
4 % Z aus EUR 21.995,19 ab 2021-07-13 bis 2021 08-16
4 % Z aus EUR 20.995,19 ab 2021-08-17 bis 2021-09-14
4 % Z aus EUR 19.995,19 ab 2021-09-15 bis 2021-10-14
4 % Z aus EUR 18.995,19 ab 2021-10-15 bis 2022-06-19
4 % Z azs E 17.595,19 ab 2022-06-20, Kosten EUR 4,92
Antragskosten EUR 787,-- für Bernd Jungmair, geb. 1969-02-18
(74 E 76/22p)
- 28 auf Anteil B-LNR 31 42
a 6702/2023 Beschluss 2023-08-17
PFANDRECHT vollstr EUR 2.176,--
11,08 % Z aus EUR 1.068,-- ab 2023-02-23 bis 2023-06-20
12,58 % Z azs EUR 1.068,-- ab 2023-07-01
11,08 % Z aus EUR 1.068,-- ab 2023-03-27 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.068,-- ab 2023-07-01
11,08 % Z aus EUR 40 ab 2023-06-06 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 40 ab 2023-07-01
, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2023-06-12,
Antragskosten EUR 380,19 für "S.E.Y.D.I." Kaminsanierungs- und Bauprofi Gesellschaft mbH (FN 208497p)
(63 E 4646/23t)
- b 6702/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZZ 827 1255
- 29 auf Anteil B-LNR 31 42
a 7844/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
1.) vollstr EUR 702.390,38 samt

4,50% Z aus EUR 602.390,38 seit 2023-03-16
 6 % Z aus 602.390,38 seit 2023-03-16
 7,25 % Z aus EUR 100.000,-- von 2023-05-05 bis 2023-05-29
 7,25 % Z aus EUR 100.000,-- seit 2023-05-30
 6 % Z aus 100.000,-- seit 2023-05-30
 Kosten EUR 20.212,25 samt 4 % Z seit 2023-07-14
 Antragskosten EUR 4.492,02
 2.) vollstr EUR 4.161,24 samt
 15,75 % Z aus EUR 4.161,24 seit 2023-03-16
 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
 (74 E 62/22 d - 74 E 55/23 a)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

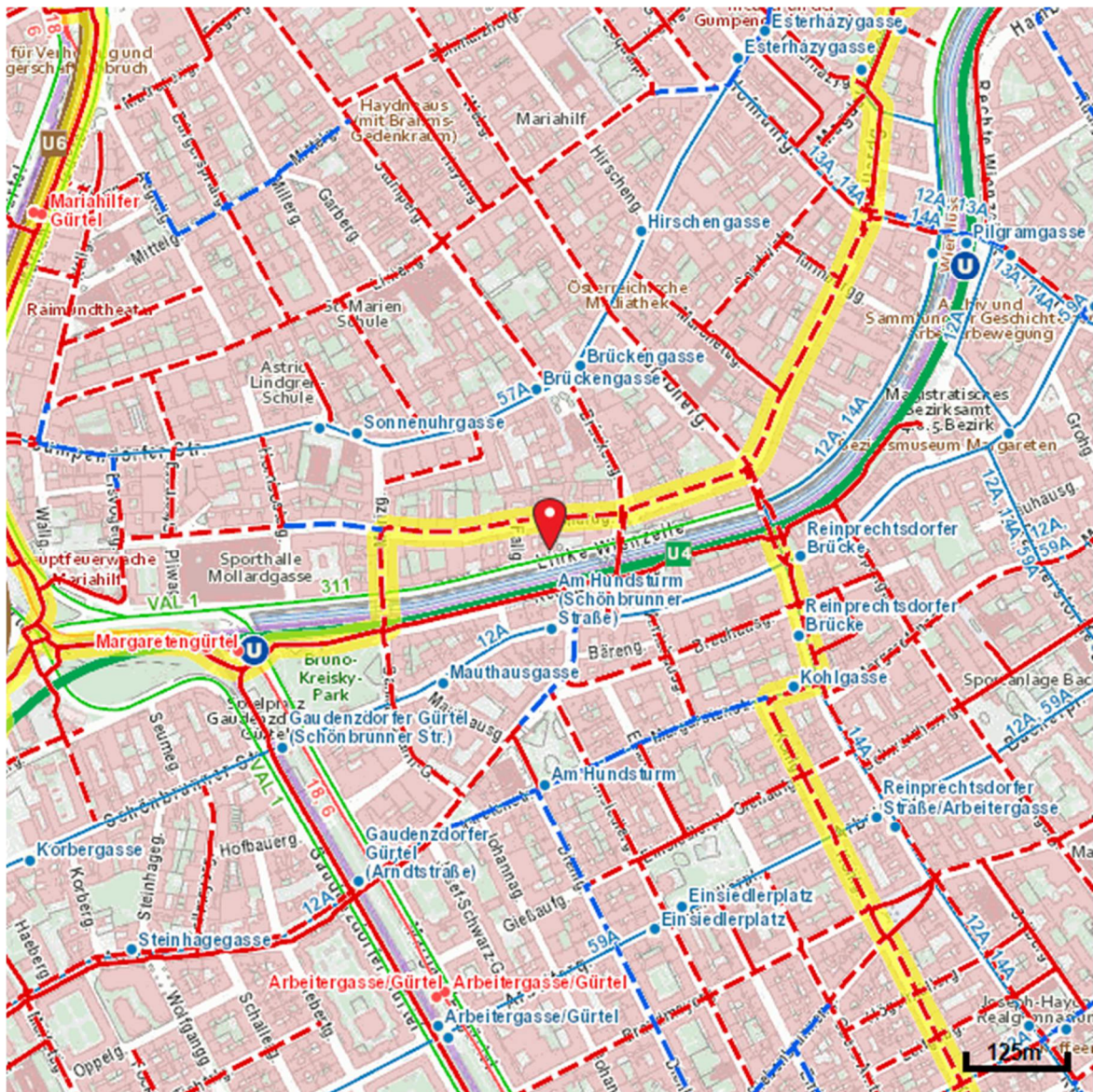
 Grundbuch 07.11.2023 09:03:12

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, also ohne die intabulierten Belastungen. Die im A-2 Blatt eingetragenen Rechte bzw. die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 sind bewertungsneutral.

2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk, Mariahilf. Der 6. Wiener Gemeindebezirk ist im Norden von der Mariahilfer Straße und im Süden vom Wienfluss (Naschmarkt, Wienzeile) begrenzt. Im Westen grenzt Mariahilf an den 15. (Gürtel) und im Osten an den 1. Bezirk (Getreidemarkt).

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Wienzeile im Süden / Südwesten des Bezirks. Der Gebäudeblock der Liegenschaft wird von der Linken Wienzeile, der Fallgasse, der Mollardgasse und der Brückengasse begrenzt. Die Linke Wienzeile ist im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft eine Einbahnstraße, eine Hauptverkehrsroute vom Zentrum zur Süd- und Westautobahn. Stadteinwärts erfolgt die Verbindung über die Rechte Wienzeile, welche von der Linken Wienzeile durch den Wienfluss getrennt ist. Sie verläuft vom Osten nach Westen. Die Liegenschaft befindet sich in fußläufiger Nähe zum Naschmarkt und zur Mariahilfer bzw. Gumpendorfer Straße. Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



Die Liegenschaft ist in durchschnittlicher bis einfacher Wohnlage mit sehr starkem Verkehrsaufkommen (Linke Wienzeile). Die KFZ - Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes ist im 6. Wiener Gemeindebezirk sehr beengt. Der Parkraum ist im Bezirk von 9:00 – 22:00 Uhr bewirtschaftet (Kurzparkzone). Parkgaragen befinden sich in der mittelbaren Umgebung. Die Stadtausfahrten (z.B. A1, A2) sind gut erreichbar. Eine gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben.

Die Infrastruktur stellt sich wie folgt dar:

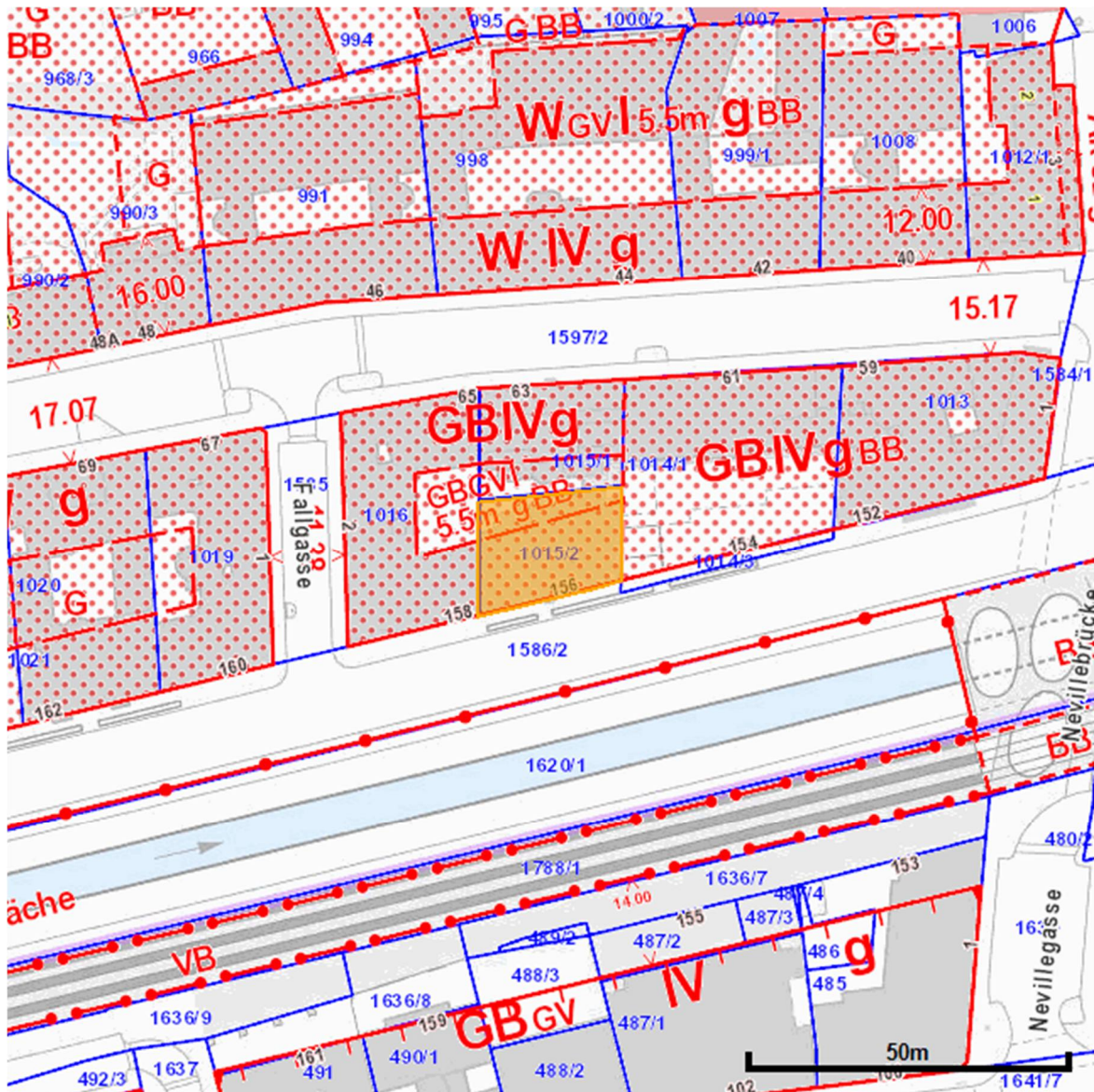
Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	5	11	26	123	794
Schulen		1	14	24	106
Kindergärten	1	3	5	20	90
Arztpraxen	5	5	11	51	240
Apotheken	1	1	1	13	65
Versorgung	2	7	17	76	483
Entfernung zur nächsten Haltestelle				57 m	
Entfernung zur nächsten Schule				247 m	
Entfernung zur nächsten Apotheke				109 m	
Entfernung zur nächsten Arztpraxis				91 m	
Entfernung zum nächsten Nahversorger				62 m	

Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als mittlere bis einfache Lage bezeichnet werden.

2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan als Wohnzone, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV in geschlossener Bauweise, besondere Bebauungsbestimmungen, gewidmet. Im Innenhofbereich lautet die Widmung Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I, 5,5m bei geschlossener Bauweise.

Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen.



2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration

It. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 372m². Bei diesem Objekt handelt es sich um ein viereckiges Grundstück. Die Liegenschaft verläuft annähernd eben.

Die Straßenfront entlang der Linke Wienzeile beträgt ca. 23m, die Grundstückstiefe ca. 15m bis 18m. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Linke Wienzeile. Alle ortsüblichen Anschlüsse wie Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Gas und Telekabel sind vorhanden.

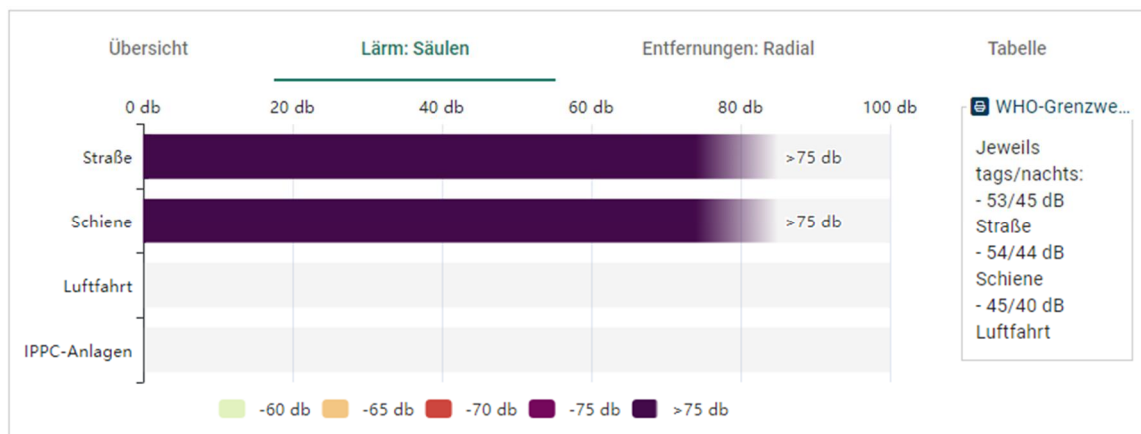
2.5. Umgebungslärm

Das Bundes Umgebungs-lärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

Zum Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab. In einer Lärmkarte wird dargestellt, an welcher Stelle welche Lautstärke erreicht wird. Die flächenhafte Ermittlung von Immissionspegeln kann nur durch individuelle Untersuchung erfolgen.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf einer stark befahrenen Hauptverkehrsroute. Dadurch ist eine starke Lärmbeeinträchtigung durch Straße- und Schienenverkehr gegeben.

Die gegenständliche Liegenschaft ist auf den Lärmkarten wie folgt ausgewiesen.



2.6. Kontaminierungen

Altanlagen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und von denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Die rechtliche Grundlage ist das Altlastensanierungsgesetz. Nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen, wird die Altlast als saniert oder

gesichert gekennzeichnet. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert nicht, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Bodenuntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine Altlasten festgestellt. Es wurde, ausgenommen der Einsicht in das Altlastenkataster, nicht erhoben, ob welche vorliegen.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1015/2 in Mariahilf (1009) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.7. Gebäude

Das gegenständliche Gebäude ist ein Stilaltbau und wurde um 1900 errichtet. Das Gebäude weist daher zum Bewertungszeitpunkt ein Bualter von über 100 Jahren auf.

Das Gebäude wurde in geschlossener Bauweise massiv errichtet und besteht aus einem Straßentrakt. Das Gebäude besteht aus acht Geschoßen inkl. Keller, Erdgeschoß sowie zwei Dachgeschoßebenen. Das Gebäude verfügt über einen Lift, der bis zur 1. Dachgeschoßebene führt.

Die Straßenfassade ist reich gegliedert. Die Hoffassade ist einfach gehalten und es wurden vor einigen Jahren Balkone im Innenhof errichtet. Die Fenster der einzelnen Wohnungen wurden getauscht. Das Gebäude ist unterkellert. Im Keller befinden sich u.a. Parteienkeller. Der Kellerbereich entspricht einem typischen Jahrhundertwendehaus.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über ein straßenseitiges, zweiflügeliges Eingangstor im Zwischengeschoß. Aufwärtsführende Treppen führen ins Hochparterre (Erdgeschoß – lt. Plan) und abwärtsführende Treppen ins Souterrain (Keller-lt. Plan). Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Ein weiterer Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Nachbarliegenschaft Mollardgasse 63, welche über einen gemeinsamen Innenhof miteinander

verbunden sind. Über einen Hausdurchgang mit Tor in der Mollardgasse gelangt man in den Innenhof. Lt. Servitutsvertrag vom 13.12.2013 besteht eine Zufahrt und das Recht der Leitungsführung für die Liegenschaft Linke Wienzeile 156. Weiters wurde im Servitutsvertrag zwischen den Eigentümern der Liegenschaft Mollardgasse 63 und Linke Wienzeile 156 vereinbart, dass der Errichtung von Balkonen trotz Unterschreitung des Mindestabstandes von 3 Metern zwischen den beiden Liegenschaften zugestimmt wird.

Im Hochparterre befinden sich die Brieffachanlagen und der Zugang zum Aufzug. Die Treppen im Stiegenhaus sind massiv. Der Stiegenverlauf ist halbgewendelt mit Handlauf. Die Wände sind gestrichen, der Boden ist mit keramischem Belag mit Sockelleiste belegt. Die Decken sind gestrichen. Die Aufzugsanlage ist mit Innentüre und neuer Kabine ausgestattet und verfügt über ein Notrufsystem.

Gemäß Gutachten von Architekt DI Verena Korab vom 20.11.2014 bestehen auf der Liegenschaft 19 wohnungseigentumstaugliche Objekte, welche sich auf 15 Wohnungen, 1 Lager und 3 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge aufgliedern. Diese KFZ-Stellplätze waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht markiert bzw. anderwärtig genutzt. Dem Sachverständigen wurde eine Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 26.02.2024 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker übermittelt. Gemäß diesem bestehen auf der Liegenschaft nunmehr 20 wohnungseigentumstaugliche Objekte, welche sich auf 16 Wohnungen, 1 Werkstatt, 1 Lager und 2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge aufgliedern.

Die Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschoßes erfolgte mit Bescheid vom 30.01.2014. Die Fertigstellungsanzeige erfolgte im Juli 2022, die Bestätigung wurde am 11.01.2023 erteilt.

2.7.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft¹

- Pläne in elektr. Form
- B1300 Protokoll
- ETV Protokoll
- WE-Vertrag
- geplante größere Ausgaben: keine geplant

¹ Gem. Schreiben der Hausverwaltung Santner Immobilienberatung GmbH vom 16.11.2023

- Erhöhung der Rücklage an gesetzl. Höhe von € 1,06 angepasst
- keine HB Wohnung, kein HB

2.7.2. Besondere Vereinbarungen

Bei dieser Liegenschaft bestehen besonderen Vereinbarungen der Mit- und Wohnungseigentümer, welche im A2 Blatt im Grundbuch eingetragen sind. Im Wohnungseigentumsvertrag wurde wie folgt bestimmt:

V.

- 5.1 Sämtliche Vertragsparteien nehmen die Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte hiermit ausdrücklich und wechselseitig bindend an und nehmen ferner zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentumsrecht mit dem bezüglichen Miteigentumsanteil an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist. Sie verpflichten sich weiters ausdrücklich und unwiderruflich, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Kosten der Berichtigung der Mindestanteile tragen die Miteigentümer anteilmäßig.
- 5.2 Die Aufteilung der Betriebskosten, sowie der Liftbetriebskosten erfolgt, in Abänderung des im § 32 (1) WEG 2002 vorgenommenen Aufteilungsschlüssels, nicht nach den Miteigentumsanteilen sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilungen von Betriebskosten - derzeit § 17 (2) MRG - nach Nutzflächen. Die im Keller- und Erdgeschoß liegenden Wohnungseigentumsobjekte nehmen an der Aufteilung der Aufwendungen für die Betriebskosten des Personenaufzuges nicht teil; an den Liftbetriebs-, -wartungs- und -instandhaltungskosten nehmen somit sämtliche Wohnungseigentumsobjekte ab dem ersten Obergeschoss (somit ab Top 5 und darüber) teil.

Diese Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels ist gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass neben den anfallenden Betriebskosten und dem Verwaltungshonorar eine Rücklage in Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen zur Bestreitung allfälliger Instandhaltungsarbeiten gebildet werden (Reparaturfonds). Die Aufteilung der Zahlungen zum Reparaturfonds erfolgt entsprechend nach den Miteigentumsanteilen.

Der Beitrag zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 wird hiermit zunächst in Höhe von monatlich je € 0,20/Nutzwertanteil festgesetzt. Sollte eine Erhöhung der Rücklage notwendig werden, so ist die Höhe vom Verwalter der Liegenschaft unter Bedachtnahme auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen festzulegen.

Die Beiträge zur Rücklage sind (ab Begründung von Wohnungseigentum) monatlich an den Verwalter zu bezahlen, der die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden hat.

- 5.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Zu diesem gehören auch die Außenfenster, die Wohnungseingangstüren, der Wandverputz, die Böden, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Hauptsträngen - Wasser- und Abwasserleitungen jedoch nur soweit diese im Wohnungsverband liegen -, nicht jedoch die Fassade. Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster, Balkon-, Loggien und Terrassentüren, Balkon-, Loggien- und Terrassengeländer, Oberlichter, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft besteht.

Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe, Material und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls er zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet ist. Die einheitliche Farbe für sämtliche Fenster und für sämtliche Türen ist mit "BRAUN" zu wählen und im Ton an die der anderen erneuerten Fenster und Türen anzupassen. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten und Materialien gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhauscharakters zu treffen. Für Balkon-, Terrassen- und Loggiatüren sowie deren zugehörigen Geländer gilt sinngemäß selbiges; lediglich bei Wohnungseingangstüren ist eine andere Materialwahl zulässig.

- 5.4 Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:
Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Sofern Terrassen- oder Balkonteile dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet sind und an ihnen ein „ernster Schaden“ des Gebäudes entsteht, sind die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen von der Eigentümergeinschaft zu veranlassen und entsprechend den Regeln des WEG idGF von dieser zu tragen sind. Alls dies ungeachtet der oben angeführten Wartungs- und Pflegeverpflichtungen.

2.7.3. Hausbesorger

Es gibt keinen Hausbesorger und keine Hausbesorgerdienstwohnung. Die Haus- und Schneereinigung erfolgt über externe Unternehmen.

2.7.4. Sanierungen / Bauaufträge

Von der Hausverwaltung wurden keine Angaben zu bestehenden offenen Verfahren gemacht, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine bestehen.

2.7.5. Reparaturrücklage/Vorausschau

Lt. Auskunft der Hausverwaltung ist mit keinen größeren Reparaturen zu rechnen. Die Reparaturrücklage beträgt per September 2023 rd. € 24.400,00, jene für den Aufzug rd. € 3.800,00. Gemäß Vorausschau vom 30.11.2023 sind keine, über die laufende Instandhaltung hinausgehende, Sanierungsarbeiten geplant.

2.7.6. Ö-Norm B 1300

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm B 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde eine Überprüfung nach der Ö-NORM B 1300 im Jahr 2017 durchgeführt.

2.7.7. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, sofern es augenscheinlich feststellbar war, als gut bezeichnet werden. Es besteht kein Instandhaltungsstau. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt. Die Liegenschaft ist gepflegt.

2.7.8. Restnutzungsdauer

Der Zeitraum der Gebäuderestnutzungsdauer, während dessen das Gebäude genutzt werden kann, wird im Allgemeinen etwas kürzer angenommen als die durchschnittliche technische Lebensdauer des Gebäudes. Dennoch wird die durchschnittliche technische Lebensdauer im Regelfall der durchschnittlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer gleichzusetzen sein.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschied zwischen der durchschnittlichen Lebensdauer, die nach der Art der Nutzung, Bauart und Bauweise des Gebäudes regelmäßig anzunehmen ist, und dem Alter des

Gebäudes am Wertermittlungstichtag (Lebensdauer – Alter = Restnutzungsdauer).

Gemäß einschlägiger Literatur beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer (GND)) für ein Gebäude wie gegenständliches 80 Jahre. Diese wäre theoretisch bereits abgelaufen, da das Gebäude um 1900 errichtet wurde.

Wie der Sachverständige im Zuge des Lokalausgleichs festgestellt hat, befindet sich das Gebäude in einem guten Erhaltungszustand mit guter Bausubstanz aufgrund laufender Erhaltungsmaßnahmen, sodass für das gegenständliche Gebäude eine Restnutzungsdauer (=RND) von 50 Jahren bei einem fiktiven Gebäudealter von 30 Jahren, anzusetzen ist. Dies berücksichtigt auch den Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Wohneinheiten.

2.7.9. Energieausweis

Es wurde für das Gebäude der gegenständlichen Liegenschaft am 27.02.2013 ein Energieausweis erstellt. Dieser ist bereits abgelaufen. Ein neuerer Energieausweis wurde nicht übermittelt. Für die Liegenschaft wurde ein spezifischer Heizwärmebedarf von E ermittelt. Im Übrigen wird auf beiliegenden Energieausweis (auszugsweise) verwiesen.

2.8. W 19, Balkon - Allgemein

Aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 2014 wurde das Dachgeschoß der Liegenschaft Linke Wienzeile 156 ausgebaut. Geplant war die Errichtung von **3 Wohnungen** (Wohnung 17, 18 und 19) im 1. Dachgeschoß, wobei sich 2 Wohnungen (Wohnung 17 und 18) auch auf das 2. Dachgeschoß erstreckten. Das war auch Grundlage des Nutzwertgutachten von DI Vera Korab aus dem Jahr 2014.

Mit Kaufvertrag vom 19.08.2015 erwarb die verpflichtete Partei den Rohdachboden mit den Anteilen der Wohnungen 17, 18 und 19.

In der Folge wurden aufgrund mehrerer Planwechsel **statt 3 nunmehr 4 Wohnungen** errichtet. Die Bestätigung über die Fertigstellungsmeldung erfolgte im Jänner 2023. Im ersten Dachgeschoß wurden 4 Einheiten geschaffen, nämlich Wohnung W 17, 18, 19 und 20, wobei sich nunmehr nur Wohnung 18 und 19 auf das 2. Dachgeschoß erstrecken.

ANTEIL: 100/1429
AIO Real GmbH (FN 438490p)
ADR: Schönbrunner Straße 213-215/507 213-215/507, Wien 1120
g 1075/2015 Wohnungseigentum an Wohnung 19, Balkon

The image displays a detailed architectural floor plan of a residential building, divided into two main sections: GB IV g (top) and BB GB IV g (bottom). The plan includes various rooms such as ZIMMER (bedrooms), WOHNKÜCHE (living/kitchen), BAD (bathrooms), and several balconies. Each room is labeled with its area in square meters (m²) and other specifications like floor type (Parkett, Fliesen) and furniture placement. The plan also shows structural elements like walls, doors, and stairs, along with technical specifications for materials and dimensions. The overall layout is complex, with multiple rooms and balconies arranged around a central corridor and staircase area.

1.Dachgeschoss M 1:100

18

Der Sachverständige geht jedenfalls vom grundbücherlichen Bestand aus:

ANTEIL: 11/1429
 AIO Real GmbH (FN 438490p)
 ADR: Bischoffgasse 11/Top 8-10, Wien 1120
 a 1075/2015 Wohnungseigentum an Stellplatz 3

2.8.1. W 19, Balkon (neu 1. DG/19, 2. DG Wohnung mit Terrasse²)

Nutzfläche³:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden nur stichprobenartige Nachmessungen vorgenommen):

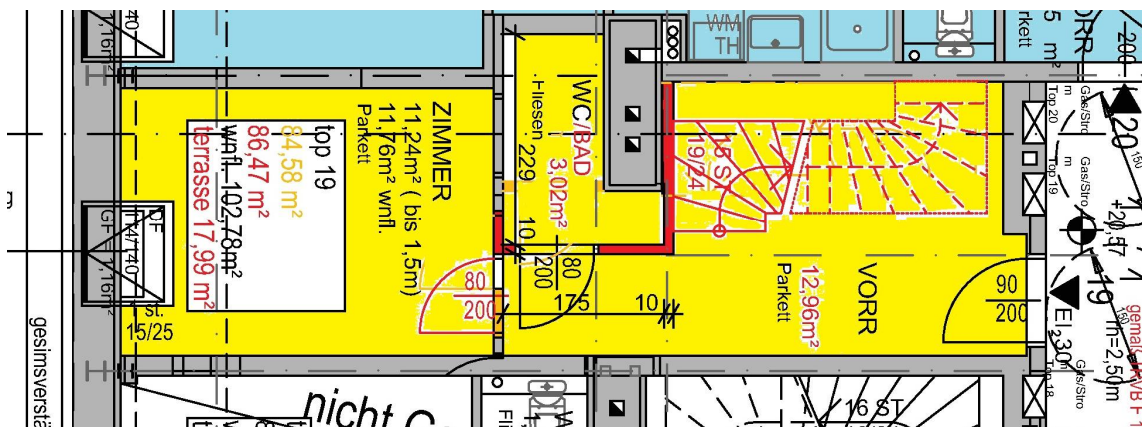
1. Dachgeschoß

Vorraum	12,96 m ²
WC/Bad	3,02 m ²
Zimmer	11,76 m ²
Gesamt:	27,74 m ²

2. Dachgeschoß

Wohnküche	33,89 m ²
Zimmer	17,84 m ²
Zimmer	14,59 m ²
Bad	8,72 m ²
Gesamt:	75,04 m ²

Wohnfläche gesamt: 102,78 m² Terrasse: 17,99 m²



1. Dachgeschoß

² Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 26.02.2024 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

³ dem beiliegenden Plan entnommen

befindet sich im 2. Dachgeschoß eine Terrasse, welche von der Wohnküche aus zu begehen ist. Der Vorraum und das WC mit Dusche im 1. Dachgeschoß verfügen über keine natürliche Belichtung. Das Zimmer im 1. Dachgeschoß ist Richtung Linke Wienzeile (Süden) ausgerichtet. Die Wohnküche hat Fenster Richtung Norden und einen Terrassenausgang Richtung Norden. Die Zimmer und das Bad im 2. Dachgeschoß sind Richtung Süden ausgerichtet. Ein Querlüften ist möglich. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,50m auf. Die Türstöcke sind Holzzargen mit einfachen Türblättern.

Die Außenfenster sind Isolierglasfenster mit Sonnenschutz. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper. Strom, Wasser, Gas und Telekabel sind vorhanden. Strom- und Gaszähler befindet sich im Stiegenhaus.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet (nicht verdinglicht und nicht besichtigt). Es handelt sich um ein Standardkellerabteil im Altbau mit einer gewissen Grundfeuchte.

Vorraum:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Gegensprechanlage FI-Schutzschalter Sicherheitseingangstür mit Sicherheitsbeschlag und Guckloch
----------	---

Bad/WC:	Boden: keramischer Belag Wände: keramischer Belag/gestrichen Decke gestrichen Licht: Deckenauslass Dusche WC Handwaschbecken Lüftung Wasserabspernung
---------	---

Zimmer:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass Klimagerät
---------	--

Aufwärtsführende Treppen aus Holz mit Handlauf und Glasfüllungen

Wohnküche:	Boden: Parkett
------------	----------------

	Wände und Decke gestrichen Lichtauslässe 2: Decke Klimagerät Gaskombitherme
Zimmer:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass Klimagerät
Zimmer:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass Klimagerät
Bad:	Boden: keramischer Belag Wände: keramischer Belag/gestrichen Decke gestrichen Lichtauslass Badewanne Waschtisch WC Handtuchheizkörper
Terrasse:	PVC-Bretter Zustieg für Rauchfangkehrer Lichtauslass Stecker Wasserauslass

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, am 29.04.2024, war die gegenständliche Einheit vermietet. Das Mietverhältnis wurde von den Mietern mit 28.02.2024 beendet.

Die Fertigstellungsanzeige erfolgte im Juli 2022, bestätigt am 11.01.2023.

Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen

2.8.1.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge beträgt lt. Schreiben der Hausverwaltung per 01/2024 **€ 273,57**. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto	USt %	USt	Brutto
Reparaturrücklage allg.	115,00	0	0,00	115,00
Lift	22,28	10	2,23	24,51
Betr. Kosten	115,51	10	11,55	127,06
Rep. Rückl. Aufz.	7,00	0	0,00	7,00
Gesamt EUR	259,79		13,78	273,57

2.8.2. W 20 (neu 1. DG Wohnung mit Balkon)⁴⁾

Nutzfläche⁵⁾:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden nur stichprobenartige Nachmessungen vorgenommen):

1. Dachgeschoß

Vorraum	3,75 m ²
WC	1,73 m ²
Wohnküche	29,72 m ²
AR	2,42 m ²
Gang	5,35 m ²
Zimmer	14,45 m ²
Zimmer	17,01 m ²
Bad	5,23 m ²
Gesamt:	79,66 m²

Wonfläche gesamt: 79,66 m² Balkon: 4,63 m²

⁴⁾ Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 26.02.2024 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

⁵⁾ dem beiliegenden Plan entnommen

Olbrich. Hier wurden -im Gegensatz zu Top 19- die Dachschrägen berücksichtigt.

Die Einheit wurde nicht vermessen, entspricht aber im Wesentlichen dem Plan. Flächenunterschiede sind nicht auszuschließen und in Kauf zu nehmen. Als Bemessungsgrundlage für die Bewertung wird die Wohnnutzfläche ohne Berücksichtigung von Dachschrägen, lt. im Plan ausgewiesener Gesamtnutzfläche von ca. 82m² herangezogen.

Widmung: Wohnung

Die gegenständliche Einheit W 20 liegt im 1. Dachgeschoß. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, 2 (Schlaf)Zimmern, Wohnküche, Abstellraum, WC und Bad. Weiters ist ein Balkon von der Wohnküche aus zu begehen. Das WC, der AR, Gang und das Bad verfügen über keine natürliche Belichtung. Die Zimmer sind Richtung Linke Wienzeile (Süden) ausgerichtet. Die Wohnküche hat Fenster und einen Balkonausgang Richtung Norden. Ein Querlüften ist möglich. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,50m auf. Die Türstöcke sind Holzzargen mit einfachen Türblättern.

Die Außenfenster sind Isolierglasfenster mit Sonnenschutz. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper. Strom, Wasser, Gas und Telekabel sind vorhanden. Strom- und Gaszähler befindet sich im Stiegenhaus.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet (nicht verdinglicht und nicht besichtigt). Es handelt sich um ein Standardkellerabteil im Altbau (Feuchtigkeit).

Vorraum:	Boden: keramischer Belag Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass Gegensprechanlage FI-Schutzschalter Sicherheitseingangstür mit Sicherheitsbeschlag und Guckloch
----------	---

WC:	Boden: keramischer Belag Wände und Decke: gestrichen Decke gestrichen Lichtauslasse
-----	--

	Hänge-WC Handwaschbecken Lüftung Wasserabspernung
Wohnküche:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Lichtauslässe 3: Decke Klimagerät Thermostat
Zimmer:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass Klimagerät Dachschrägen
Zimmer:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass Klimagerät Dachschrägen
Bad:	Boden: keramischer Belag Wände: keramischer Belag/gestrichen Decke gestrichen Badewanne Waschtisch WC Handtuchheizkörper Lüftung Gaskombitherme
Gang:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass
AR:	Boden: Parkett Wände und Decke gestrichen Licht: Deckenauslass
Terrasse:	PVC-Bretter Zustieg für Rauchfangkehrer Lichtauslass Stecker Wasserauslass

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, am 29.04.2024, wurde die gegenständliche Einheit von einer Käuferin, welche das Objekt mit Kaufvertrag vom 25.10.2017 erworben hat genutzt. Diese übermittelte dem Gericht den Kaufvertrag über die gegenständliche Wohnung. Nachdem diese jedoch nicht grundbücherlich vollzogen wurde, wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Wohnung der verpflichteten Partei zu W 19 zuzuordnen und von einer Bestandsfreiheit auszugehen ist.

Die Fertigstellungsanzeige erfolgte im Juli 2022, bestätigt am 11.01.2023.

Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen

2.8.3. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge beträgt lt. Schreiben der Hausverwaltung per 01/2024 **€ 272,49**. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto	USt %	USt	Brutto
Reparaturrücklage allg.	116,15	0	0,00	116,15
Lift	21,94	10	2,19	24,13
Betr. Kosten	113,76	10	11,38	125,14
Rep. Rückl. Aufz.	7,07	0	0,00	7,07
Gesamt EUR	258,92		13,57	272,49

2.8.4. Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumseinheit(en) ist als gut zu bezeichnen. Die Einheiten wurden ein paar Jahre vor der Befundaufnahme fertig gestellt.

Die Wohnungen sind als neuwertig zu bezeichnen. Laufende Instandhaltungen sind nicht durchzuführen.

Die Ausstattung des Objektes entspricht dem Zeitpunkt der Errichtung der Einheit (Dachgeschoßausbau), ist als neuwertig und durchschnittlich (z.B. Radiatoren, Gasetagenheizung) zu bezeichnen. Augenscheinlich entsprechen die Elektroleitungen, Bad, WC und Küche technisch dem heutigen Standard. Eine technische Überprüfung der Technik wurde nicht durchgeführt. Es wird bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem dem Zeitpunkt der Errichtung entsprechenden Standard ausgegangen.

Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften, sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.) wurden vom SV nicht geprüft.

2.8.5. Einrichtung

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Lüftung, Sanitärgegenstände, Elektro). Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Kästen, Küche, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

2.9. Stellplatz 3

Bei dem bewertungsgegenständlichen Stellplatz handelt es sich um einen befestigten Innenhofstellplätze im Freien. Der Stellplatz wird über eine befestigte Durchfahrt im Haus Mollardgasse 63 erreicht. Es besteht keine numerische Zuordnung und keine Abgrenzung durch Bodenmarkierungen. Der Stellplatz wurde von der verpflichteten Partei mit Kaufvertrag vom 26.06.2020 erworben.

Geschaffen wurde dieser Stellplatz mit Bescheid der MA 37/6 - Linke Wienzeile 156/713/2001 vom 11.02.2002 (Bauliche Herstellungen, Schaffung dreier KFZ-Stellplätze im Hof, Baubewilligung). Gemäß Bescheid der MA 37/444776-2014-74 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 13.10.2021 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)) wurde der Stellplatz im Innenhof aufgelassen und wurden Fahrradabstellplätze geschaffen.

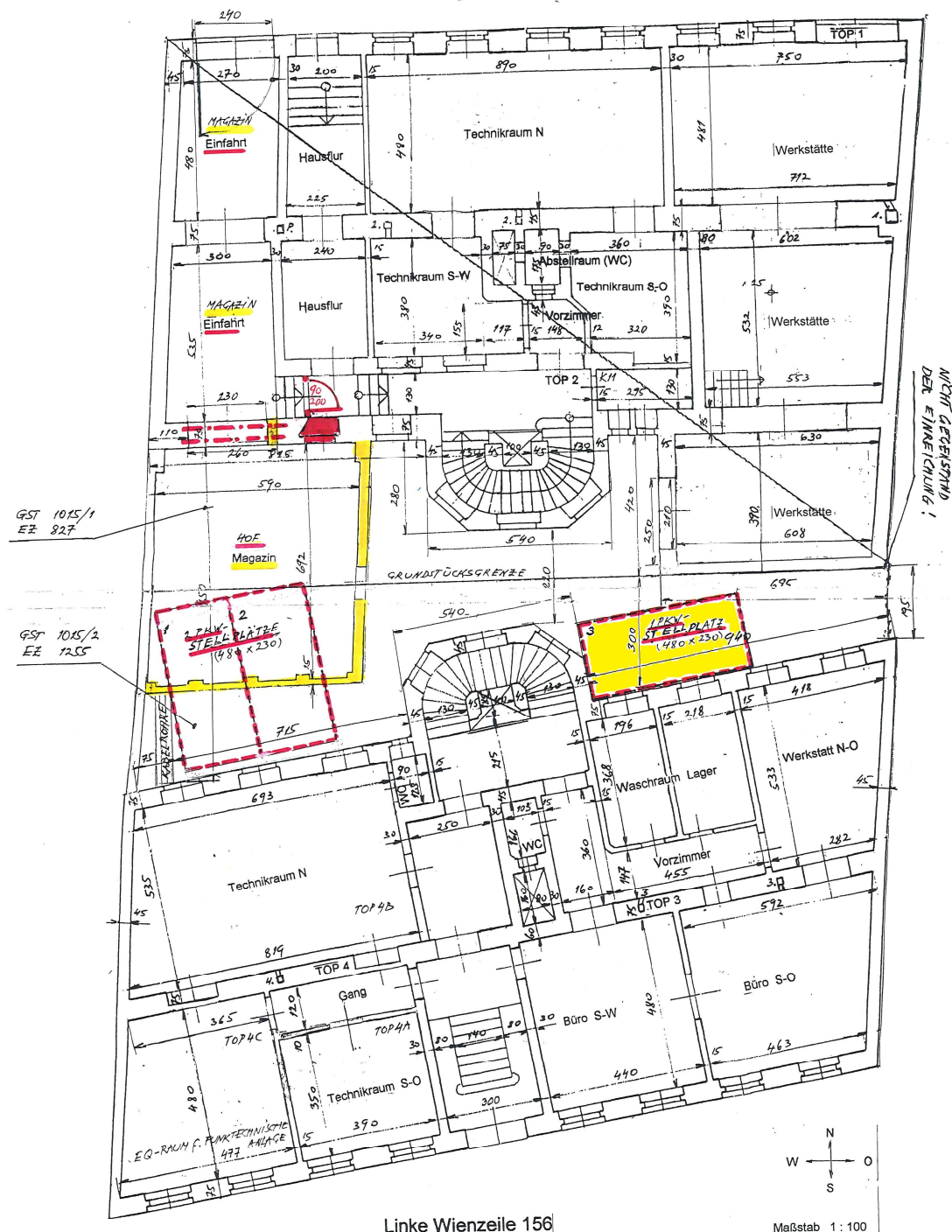
Gemäß bestehendem Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 1075/2015 vom 10.12.2014 wurde Wohnungseigentum an Stellplatz 3 begründet. Dies ist im Grundbuch ersichtlich. Gemäß Servitutsvertrag zu TZ 794/2014 vom 13.12.2013 wurde eine Zufahrtsvereinbarung mit der Nachbarliegenschaft Mollardgasse 63 geschaffen.

Ob das Wohnungseigentum im Sinne von § 35 Abs 1 WEG infolge Untergangs erloschen oder die verpflichtete Partei auf das Wohnungseigentum verzichtet hat, wird hier nicht beurteilt und stellt eine vom Sachverständigen nicht zu prüfende Rechtsfrage dar.

Der Sachverständige geht von den grundbücherlichen Gegebenheiten unter der Prämisse aus, dass eine Wiederherstellung des Stellplatzes in Natura möglich ist. Gemäß Nutzwertgutachten von Architekt DI Verena Korab vom

Gemäß Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 26.02.2024 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker wird der Stellplatz 3 aufgelöst bzw. ist dessen Wohnungseigentum erloschen.

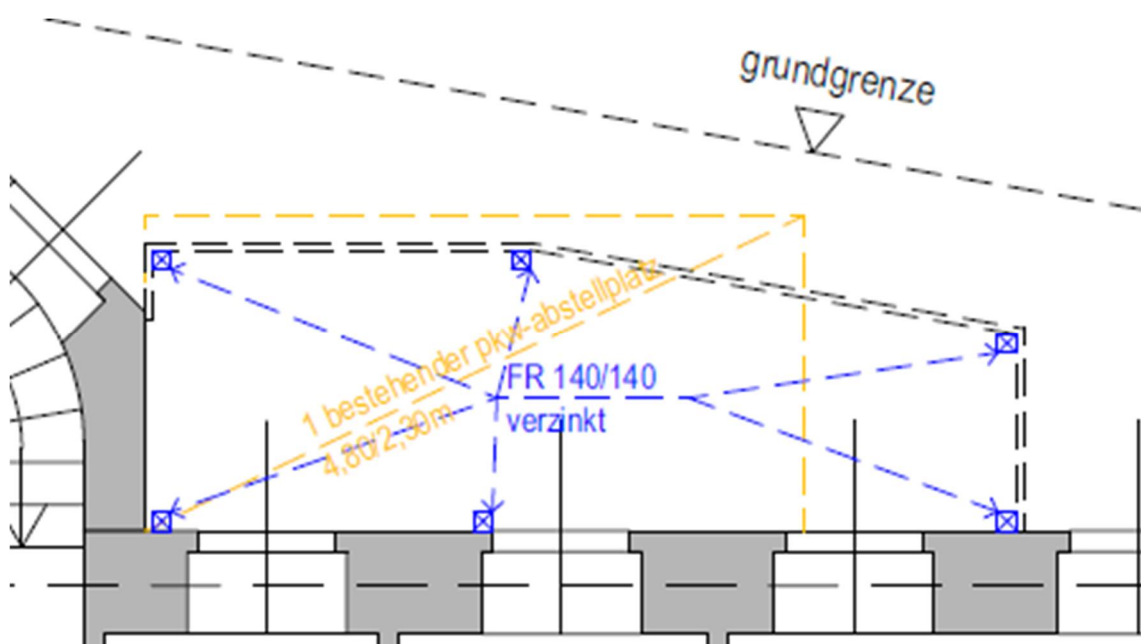
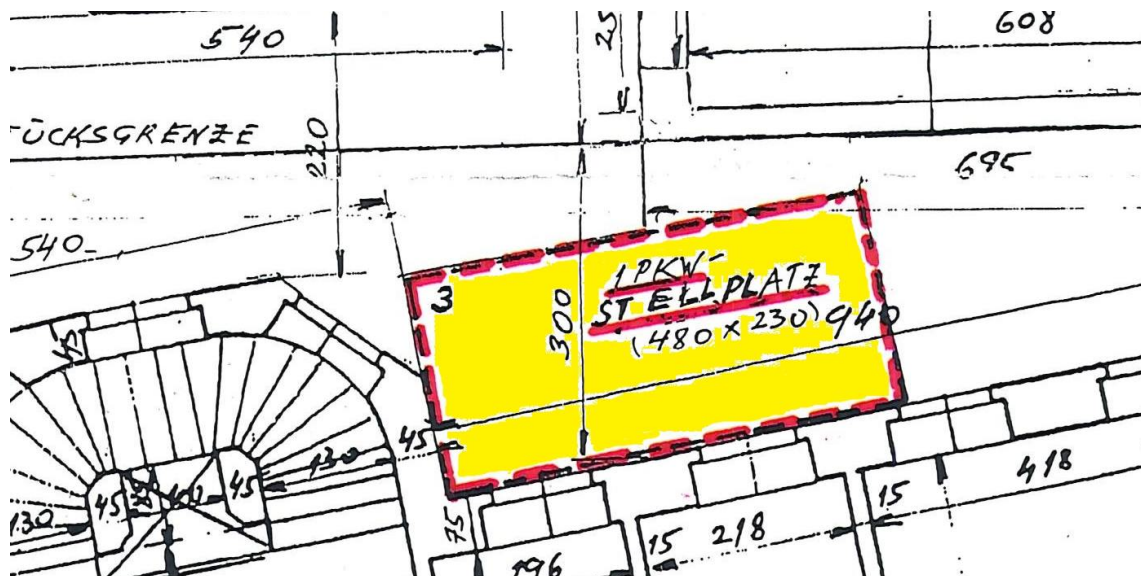
Mollardgasse 63



Linke Wienzeile 156

Maßstab 1 : 100

Plan Bescheid der Bescheid der MA 37/6 - Linke Wienzeile 156/713/2001 vom 11.02.2002 (Bauliche Herstellungen, Schaffung dreier KFZ-Stellplätze im Hof, Baubewilligung). Geringe Durchfahrtsbreite zwischen den beiden Gebäuden im Innenhof! Ob die Einheit tatsächlich zum Abstellen für Kraftfahrzeuge nutzbar ist, wird nicht beurteilt.



Plan gemäß Bescheid der MA 37/444776-2014-74 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 13.10.2021 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel))

2.9.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge beträgt lt. Schreiben der Hausverwaltung per 01/2024 **€ 31,20**. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto	USt %	USt	Brutto
Reparaturrücklage allg.	12,65	0	0,00	12,65
Betr.Kosten	15,46	20	3,09	18,55
Gesamt EUR	28,11		3,09	31,20

2.10. Bücherliche Belastungen und Rechte

Lastenfreiheit angenommen, siehe jedoch Punkt 2.1.

2.11. Außerbücherliche Belastungen und Rechte

Es besteht gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 14.11.2022 ein Zahlungsrückstand in der Höhe von rd. € 370,19 hinsichtlich des Stellplatzes 3 (Stand 16.11.2023) gegenüber der Eigentümergeinschaft. Weitere Außenstände wurden von der Hausverwaltung nicht bekannt gegeben. Außenstände gegenüber der Eigentümergeinschaft sind vom festgestellten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG). Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zur Verfügung.

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bestimmt wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Käufers und des Verkäufers liegen. Dieser Preis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind in § 3 Abs 1 LBG geregelt. Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Vergleichswertverfahren

§ 4⁶. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

§ 5⁷. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Sachwertverfahren

§ 6⁸. (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 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 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.

Es handelt sich bei Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs nicht um übliche Renditeobjekte. Die Wohnung wird im Hinblick auf die übliche Eigennutzung vorrangig – fast ausschließlich – nach Sachwertüberlegungen erworben. Der Nutzen als Ertrags- bzw. Anlageobjekt ist aus Sicht des Sachverständigen nicht die beste Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft. Ein Teilnehmer auf dem Immobilienmarkt ist zwar bereit unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung den Ertragswert zu bezahlen, doch spiegelt ein festzustellender Ertragswert den Marktwert nicht wider. Auch das Vergleichswertverfahren scheidet durch das Fehlen von vergleichbaren Verkehrswerten (Lage, Ausstattung, Größe) vergleichbarer Liegenschaften aus.

⁶ gekürzt

⁷ gekürzt

⁸ gekürzt

Daher ist hier der Sachwert maßgebend. Die Bewertung erfolgt daher grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren gem § 6 LBG. Solche Immobilien, wie gegenständliche, werden in der Regel von Privaten erworben, welche sie selbst nutzen bzw. einer individuellen Nutzung unterziehen. Diese dienen fast immer der Eigennutzung.

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag. Die Bewertung gilt für einen ordnungsgemäßen Bodenzustand. Kontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche unter Berücksichtigung des beiliegenden Planes. Es werden hier für die Wohnungen W 19 103m² und W 20 82m² an Wohnnutzfläche herangezogen werden. Die Terrassen- bzw. Balkonfläche für W 19 wird mit 18m² und für W 20 mit 5m² berücksichtigt. Für den Stellplatz 3 ergibt sich eine zu bewertende Fläche von rd. 11m². Eine Neuvermessung der Einheit(en) wurde nicht durchgeführt. Daraus resultierende Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen.

Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind v.a. wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten nur innerhalb eines bestimmten Normalbereiches die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normalbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern. Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung. Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes und des Bauwertes ermittelt. Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert der Einheiten zum Zeitpunkt der Bewertung ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Wohnung samt Grund und Boden unter Berücksichtigung sämtlicher Rechte und Lasten, sowie der Marktlage ermittelt. Zu berücksichtigen waren die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, sowie das Alter und der Erhaltungszustand.

Der Bodenwertanteil ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet daraus, welchen Betrag ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil pro m² erzielbarer Nettonutzfläche, zu bezahlen. In der gegenständlichen Lage werden zum Bewertungsstichtag € 2.000,00/m² Nutzfläche, bezogen auf die zu bewertende Einheit, bezahlt; dies berücksichtigt auch die bestehende Bebauung. Die Terrassen- und Balkonflächen, sowie der Stellplatz 3 werden mit der Hälfte dieser Grundkosten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Gebäudewertes der schätzungsgegenständlichen Objekte erfolgt aufgrund üblicher Bewertungsansätze nach der Nutzfläche, welche mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis (Herstellkosten) vervielfacht wird, wobei auf die im Befund getroffenen Feststellungen, die Ausstattung sowie den Erhaltungszustand Bedacht genommen wird. Bei den Wertansätzen sind anteilig die Herstellkosten der sonstigen allgemeinen Teile der Liegenschaft berücksichtigt. Die gewöhnlichen Herstellungskosten betragen € 4.000,00 brutto/m² Nettonutzfläche über 1,5m Raumhöhe. Dies berücksichtigt auch die ausgeworfenen Schrägen. Die Terrassen- und Balkonflächen, werden mit der Hälfte und der Stellplatz 3 mit einem Viertel der Herstellungskosten der Wohnung berücksichtigt.

Um zum Zeitwert der Gebäudeteile zu gelangen, müssen von den Herstellkosten Abminderungen infolge des Fertigstellungsgrades der Wohnung, des Baualters, besonderer marktbeeinflussender Umstände, sowie des Bau- und Erhaltungszustandes vorgenommen werden. Gegenständlich ist ein verlorener Bauaufwand mit einem Abschlag in Höhe von 5% vorzunehmen. Die gegenständliche Einheit besteht faktisch aus 2 Wohneinheiten. Es bedarf einer Nachtragsparifizierung, die Wohnung Nr. 20 wurde bereits (außerbücherlich verkauft) und wird von den Käufern genutzt. Diese Beeinträchtigungen werden mit einem Abschlag von 5% vom

festgestellten Sachwert Rechnung getragen als sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt.

3.2. Sachwert W 19, Balkon

Bodenwertermittlung				
Gebäudeteil		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
W 19 Wohnfläche		103,00 m²	2 000,00 €	206 000,00 €
W 19 Terrassenfläche		18,00 m²	1 000,00 €	18 000,00 €
W 20 Wohnfläche		82,00 m²	2 000,00 €	164 000,00 €
W 20 Balkonfläche		5,00 m²	1 000,00 €	5 000,00 €
Zwischensumme				393 000,00 €
Bodenwert				393 000,00 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
W 19 Wohnfläche		103,00 m²	4 000,00 €	412 000,00 €
W 19 Terrassenfläche		18,00 m²	2 000,00 €	36 000,00 €
W 20 Wohnfläche		82,00 m²	4 000,00 €	328 000,00 €
W 20 Balkonfläche		5,00 m²	2 000,00 €	10 000,00 €
Summe Herstellungskosten				786 000,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				786 000,00 €
- Technische Wertminderung	GND	80 Jahre	25,781 %	202 640,63 €
Nach Ross	RND	50 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	30 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			5,000 %	39 300,00 €
Bauwert (Zeitwert)				544 059,38 €
Sachwert				
Bodenwert				393 000,00 €
Bauwert				544 059,38 €
Sachwert der Liegenschaft				937 059,38 €
Verkehrswert				
Sachwert				937 059,38 €
- wertbeeinflussende Umstände			5,000 %	46 852,97 €
Verkehrswert der Liegenschaft				890 206,41 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				890 000,00 €

Der ermittelte Wert der gegenständlichen Einheit spiegelt den Marktwert wider und bedarf keiner weiteren Anpassung.

3.3. Sachwert Stellplatz 3

Die gegenständliche Einheit existiert lt. Grundbuch, dem Wohnungseigentumsvertrag und dem Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2014. Faktisch besteht dieser nicht mehr. Baurechtlich wurde dieser aufgelassen. Ob auf den Bestand dieses bereits rechtswirksam verzichtet wurde, oder ob dieser untergegangen ist, wird hier nicht beurteilt. Diesen Umständen werden mit einem Abschlag von 90% vom festgestellten Sachwert Rechnung getragen:

Bodenwertermittlung			
Gebäudeteil	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
Stellplatz 3	11,00 m²	11 000,00 €	11 000,00 €
Bodenwert			11 000,00 €
Bauwertermittlung			
Herstellungskosten			
Gebäudeteil	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Stellplatz 3	11,00 m²	1 000,00 €	11 000,00 €
Summe Herstellungskosten			11 000,00 €
Sachwert			
Bodenwert			11 000,00 €
Bauwert			11 000,00 €
Sachwert der Liegenschaft			22 000,00 €
Verkehrswert			
Sachwert			22 000,00 €
- wertbeeinflussende Umstände		90,000 %	- 19 800,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft			2 200,00 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft			2 200,00 €

Der ermittelte Wert der gegenständlichen Einheit spiegelt den Marktwert wider und bedarf keiner weiteren Anpassung.

3.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 29.04.2024 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offenen Wohnbeiträgen für:

- (BLNr. 31) 100/1429-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Balkon, samt der im ersten Dachgeschoß der Liegenschaft befindlichen W 20 mit rd.

€ 890.000,00

=====

(in Worten: Euro achthundertneunzigtausend),

- (BLNr. 42) 11/1429-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 3 mit rd.

€ 2.200,00

=====

(in Worten: Euro zweitausendzweihundert),

jeweils der Liegenschaft EZ 1255, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Linke Wienzeile 156

festgestellt.

Der Sachverständige empfiehlt die beiden B-LNr.: 31 und 42 gemeinsam zu versteigern. Jedem potentiellen Ersteher wird im Hinblick auf die rechtlichen Komplikationen empfohlen umfassende rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Steinriegl, am 07.06.2024



4. FOTODOKUMENTATION



Straßenansicht



Hofansicht



Hofansicht



Durchfahrt Mollardgasse / Servitut



Innenhof Fahrradabstellplatz / Stellplatz 3



Gebäudezugang



Zugang Erdgeschoß



Stiegenhaus



Stiegenhaus 1. Dachgeschoß



W 19



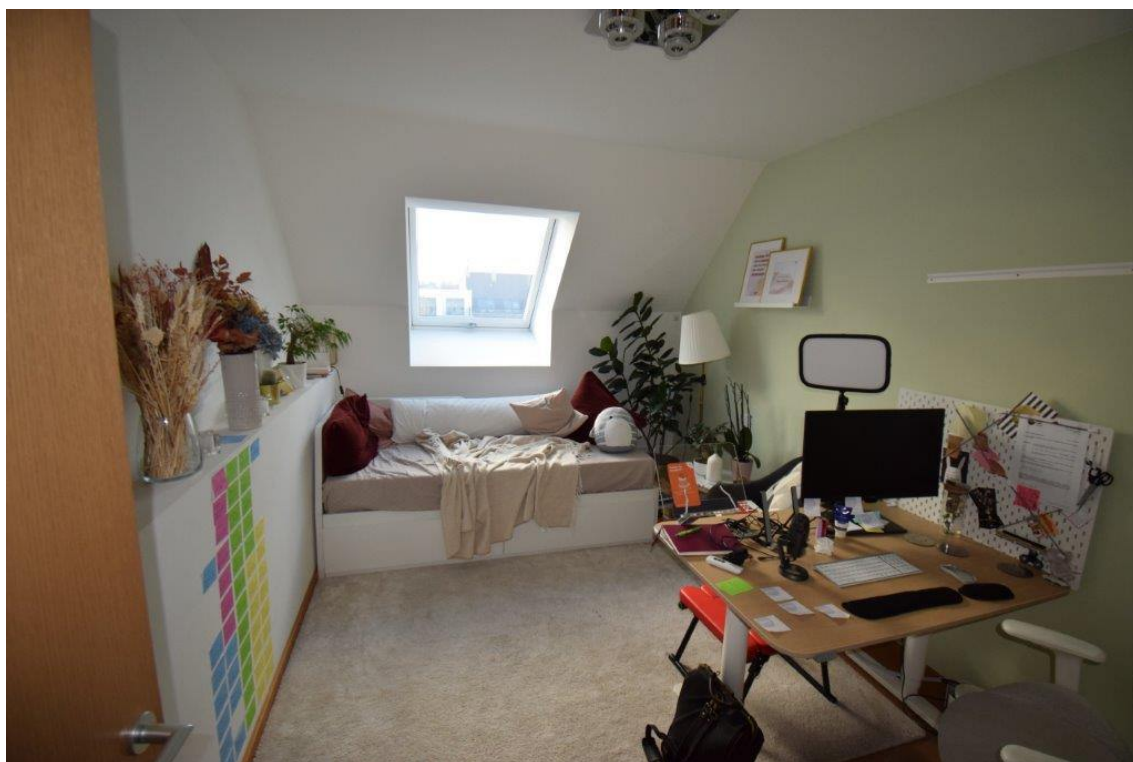
W 19/Vorraum 1. Dachgeschoß



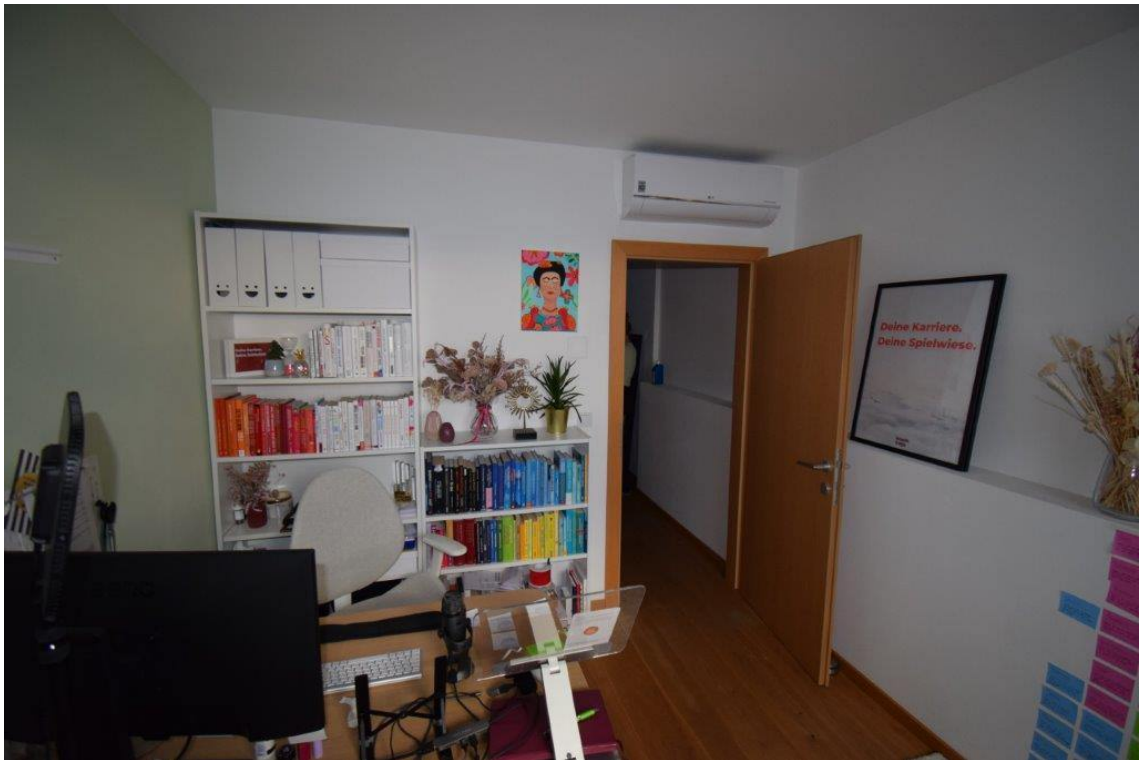
W 19/Vorraum/FI-Schutzschalter 1. Dachgeschoß



W 19/Bad mit Dusche und WC 1. Dachgeschoß



W 19/ Zimmer 1. Dachgeschoß



W 19/ Zimmer 1. Dachgeschoß



W 19/Treppenaufgang 2. Dachgeschoß



W 19/ Wohnküche 2. Dachgeschoß



W 19/ Wohnküche 2. Dachgeschoß



W 19/ Wohnküche 2. Dachgeschoß



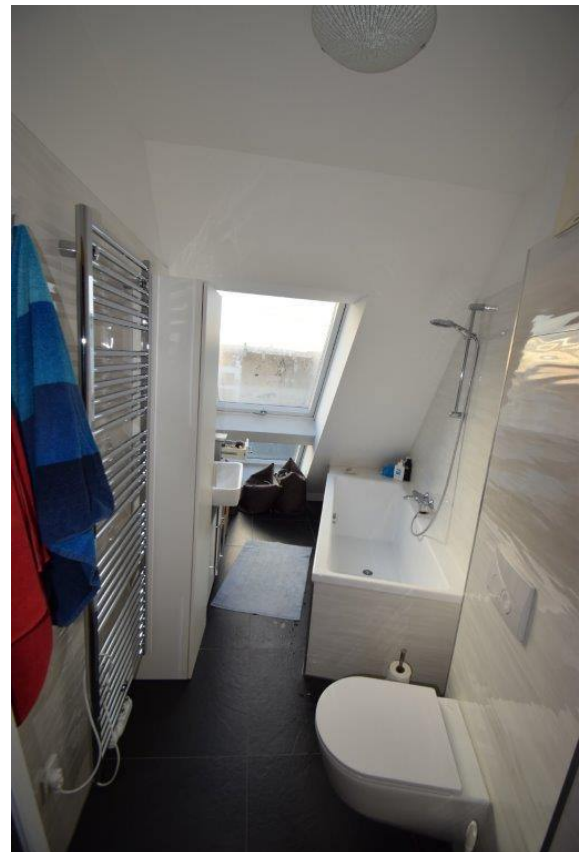
W 19/ Terrasse 2. Dachgeschoß



W 19/ Terrasse 2. Dachgeschoß



W 19/ Therme in Wohnküche

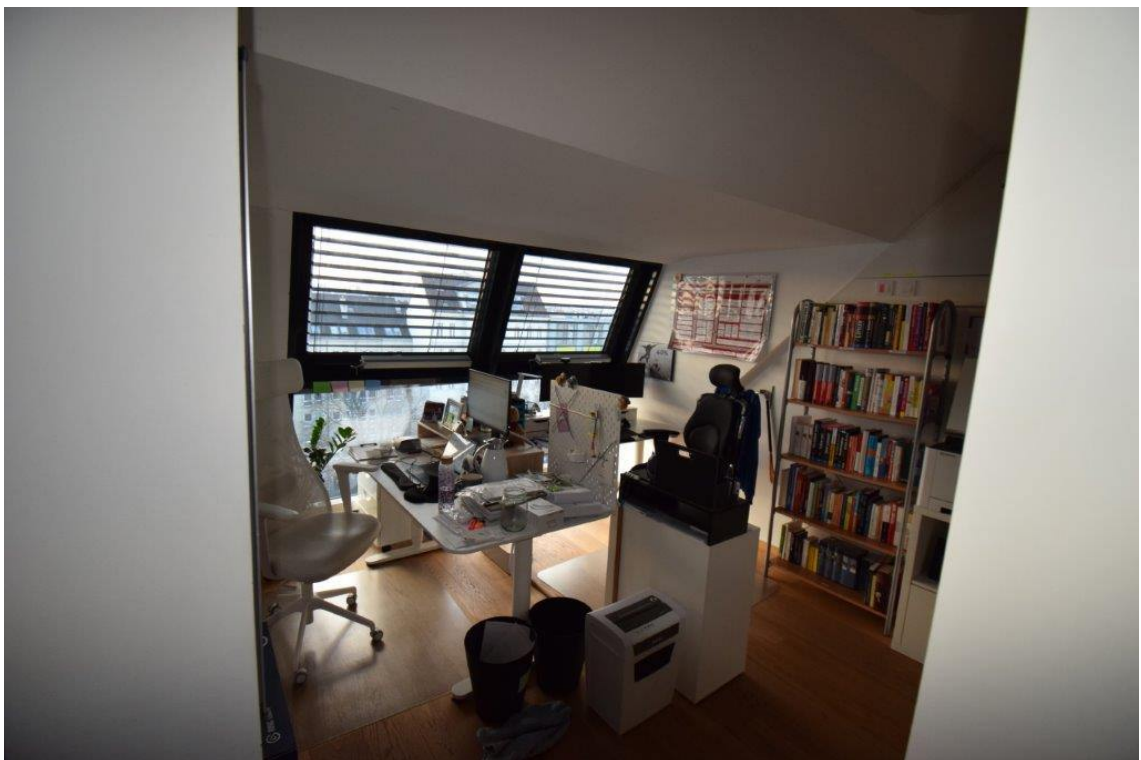


Bad

jeweils 2. Dachgeschoß



W 19/ Zimmer 1 2. Dachgeschoß



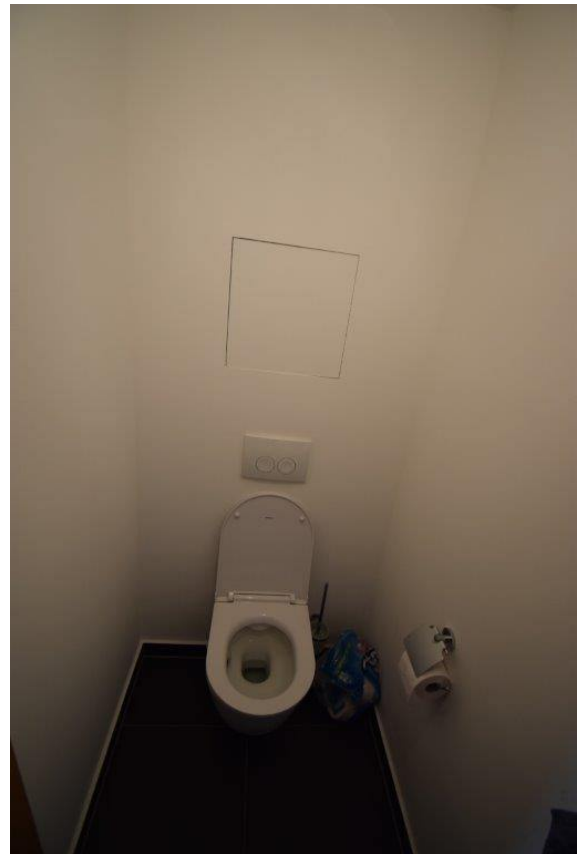
W 19/ Zimmer 2 2. Dachgeschoß



W 20/Vorraum



W 20/Vorraum /FI-Schutzschalter



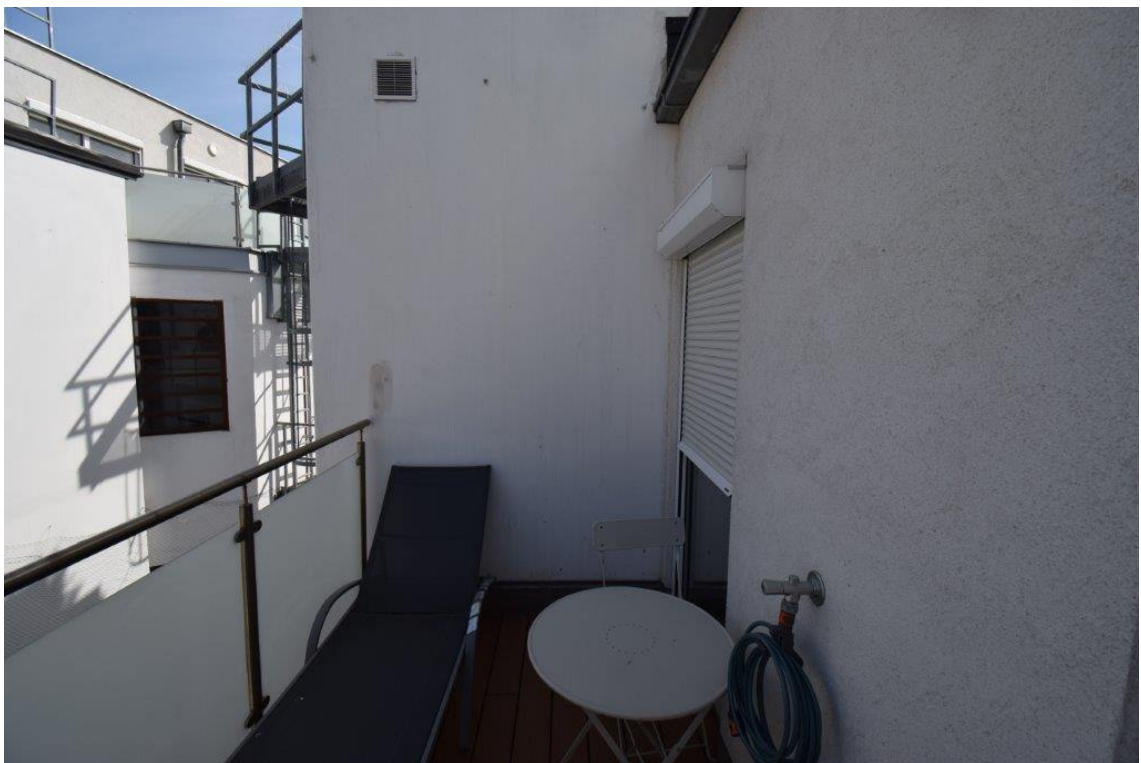
W 20 WC



W 20 Wohnküche



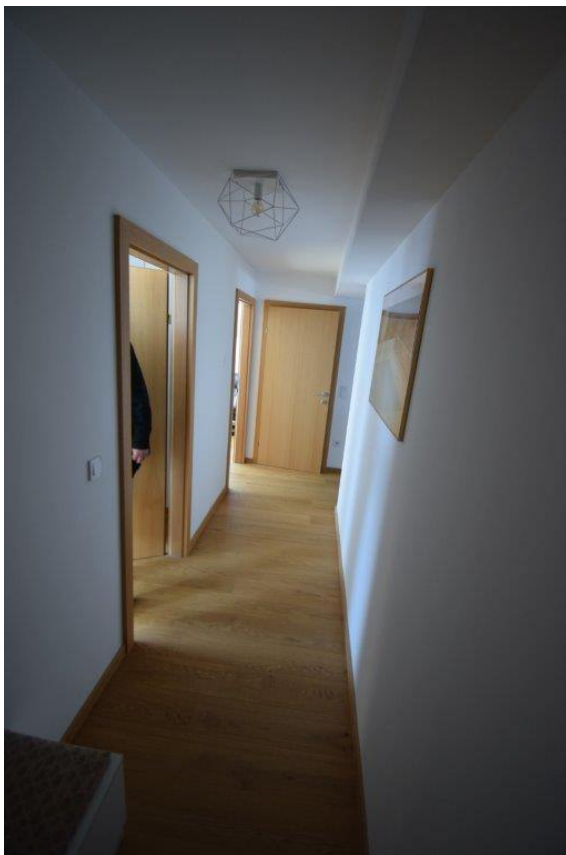
W 20 Wohnküche



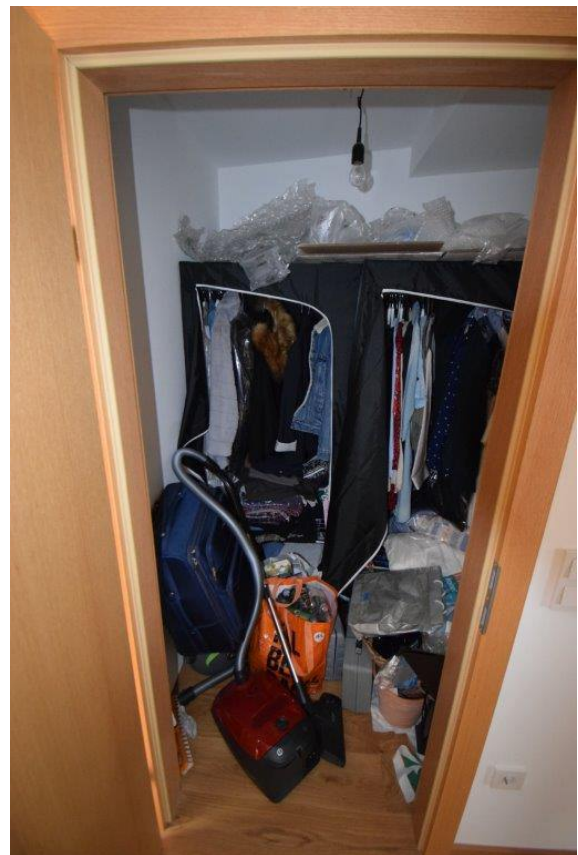
W 20 Balkon



W 20 Balkon



W 20 Gang



W 20 Abstellraum (AR)



W 20/ Zimmer 1



W 20/ Zimmer 1



W 20/ Zimmer 2



W 20/ Zimmer 2



W 20/ Bad/Therme



Zufahrt Stellplatz 3



Zufahrt Stellplatz 3



Stellplatz 3 (rechts) = dzt. Fahrradabstellplatz

5. BEILAGEN

- Pläne (auszugsweise)
- Vorschriften per 01.01.2024
- Vorausschau für 2024
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 26.09.2018
- Begehungsprotokoll B1300 vom 22.11.2017
- Wohnungseigentumsvertrag vom 10.12.2014
- Nutzwertgutachten von Architekt DI Verena Korab vom 20.11.2014
- Gutachten gem. § 6 WEG 2002 von Architekt DI Verena Korab vom 20.11.2014
- Nachtragsparifizierung (Zustimmung zur Änderung der Nutzwerte)
- Nutzflächenaufstellung und Nutzwertberechnung vom 26.02.2024 von Architekt Dipl. Ing. David Olbrich, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
- Kaufvertrag der AIO vom 19.08.2015 zu TZ 8944/2015 W 17, 18 und 19
- Kaufvertrag der AIO vom 26.06.2020 zu TZ 6247/2020 Stellplatz 3
- Kaufvertrag vom 25.10.20217 betreffend W 20- nicht verbüchert-geschwärzt!
- Energieausweis für Wohngebäude vom 27.02.2013
- Servitutsvertrag zu TZ 794/2014 vom 13.12.2013
- Bescheid der MA 37/6 - Linke Wienzeile 156/713/2001 vom 11.02.2002 (Bauliche Herstellungen, Schaffung dreier KFZ-Stellplätze im Hof, Baubewilligung) samt Einreichplan zu MA37/6 - Linke Wienzeile 156/713/01 vom 07.06.2001
- Bescheid der MA37/26863/2013/0001 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 05.11.2013 (Bauliche Änderungen, Baubewilligung, Herstellung von hofseitigen Balkonen, Widerrufsbeewilligung)
- Bescheid der MA37/30451/2013/0001 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 30.01.2014 (Bauliche Herstellungen, Bauliche Änderung, Zubau, Errichtung eines Aufzugsschachtes, Baubewilligung, Herstellung eines Balkons, Widerrufsbeewilligung) = Dachgeschoßausbau
- Bescheid der MA37/444776-2014-47 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 26.09.2016 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben 1. Planwechsel)
- Bescheid der MA 37/444776-2014-74 – 6., Linke Wienzeile 156 vom 13.10.2021 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel))
- Fertigstellungsanzeige zu MA37/30451/2013/0001, MA37/ 444776-2014-47 und/ 444776-2014-74 vom 11.01.2023 und Bestandsplan vom 19.07.2022
- Anzeige nach § 7 des Wr. Aufzugsgesetzes – WAZG 2006 zu MA 37-A/911311-2016- 6., Linke Wienzeile 156 vom 08.11.2016 (Aufzugserrichtung) samt Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage GmbH vom 28.10.2016