

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 23.11.2022

22125-1140

GZ 24 E 10/22z

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL (DACHGESCHOSSAUSBAU)



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** des Miteigentumsanteiles
an der Liegenschaft

Grundbuch: 01210 Penzing
Einlagezahl: 578 **B-LNR:** 7
Anteil: 1 / 25
Bezirksgericht: Fünfhaus
Adresse: 1140 Wien, Flachgasse 8 / Fenzlgasse 33

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Planunterlagen
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis (Auszug)
Beilage 5 Kaufverträge
Beilage 6 Baubewilligung
Beilage 7 Bauwerberwechsel
Beilage 8 Ausgleichsabgabe

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL Grundbuch 01210 Penzing EZ 578 B-LNR: 7 Anteil: 1 / 25 1140 Wien, Flachgasse 8 / Fenzlgasse 33
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 10/22z des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles Grundbuch 01210 Penzing EZ 578 B-LNR: 7 Anteil: 1 / 25 1140 Wien, Flachgasse 8 / Fenzlgasse 33 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	21.10.2022
Befundaufnahme / Besichtigungstag	10.08.2022 (erfolglose Befundaufnahme) und am 21.10.2022
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	09.07.2022
Besichtigung vom:	21.10.2022
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 09.07.2022 und am 07.08.2022 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 09.08.2022 Abfrage Hausverwaltung Rannegger am 10.08.2022 Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 07.11.2022 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 07.11.2022 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses aus 1901
Auswechslungsplan zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses aus 1901
Dokument G.Z.17603 ex 901 vom 10. Juni 1901
Dokument G.Z. 32818 ex 901 vom 15. Oktober 1901
Bescheid Bauliche Veränderungen Magazin
B.H.XIII - Zahl 1999/38 B. vom 12.07.1938
Bescheid Bauliche Abänderung Geschäftslokale
M.Abt.37/XIV - Fenzlg. 33 5/60 vom 08.11.1962
Einreichplan für bauliche Abänderungen im Erdgeschoss vom November 1974
Bescheid Bauliche Abänderung Gasthauslokal
MA 37/14 - Fenzlgasse 33/1/75 vom 04.02.1975
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung
MA 37/14 - Fenzlgasse 33/2/78 vom 29.01.1979
Bescheid Bauliche Änderungen Wohnungszusammenlegung
MA 37/14 - Fenzlgasse 33/3848/91 vom 17.09.1991
Plan Lifteinbau vom 12.07.2007
Statische Berechnung Lifteinbau vom 18.09.2007
Beschreibung der Aufzugsanlage
Bescheid Baubewilligung Zubau Aufzugsschacht
MA 37/14 - Fenzlgasse 33/35598-1/2007 vom 23.11.2007
Bearbeitungsbogen Aufzugseinbau (Benützungsbewilligung)
MA 37-A/20084/2008 vom 28.08.2008
Bearbeitungsbogen Fertigstellungsanzeige Aufzugsschacht
MA 37/14 - Fenzlgasse 33/35598-4/2007 vom 06.11.2008
**Einreichplan Dachgeschosszubau und Verlängerung des Aufzugs
vom 10.02.2015**
Bescheid Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes
GZ: BV 14-A-670688/15 vom 02.09.2015
**Bescheid Baubewilligung Errichtung eines Dachgeschoßzubaues
MA37/14-209386-2015-01 vom 29.10.2015**
Anzeige des Bauwerberwechsels vom 16.01.2019
Anzeige des Bauführerwechsels vom 20.03.2019
Bekanntgabe des Prüfeningenieurs vom 23.01.2019
Plan Bauanzeige bauliche Änderungen vom 25.05.2020
Bauanzeige Planwechsel vom 03.03.2021
Bearbeitungsboden Bauanzeige (Bewilligung)
Zahl MA 37/287489-2021-1 vom 10.03.2021
Kaufvertrag vom 01.02.2018
Entwurf Nutzwertgutachten, Gerald KLEIN vom 30.10.2017
Kaufvertrag vom 17.12.2014
mit Benutzungsregelung Dachboden/Dachgeschossausbau
Schreiben PALLAS Rechtsanwälte Partnerschaft betreffend Dachgeschoss-
ausbau vom 07.06.2019
Vermessungspläne 1. und 2. Dachgeschoss
(Vorausplan zum Bestandsplan), Atelier Paul Messner vom 21.10.2022
Schreiben Hausverwaltung Rannegger vom 19.10.2022 und vom 21.10.2022
Betriebskostenabrechnung 2021
Energieausweis vom 27.09.2021

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 578

Letzte TZ 3428/2022

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
633/22	GST-Fläche	800	
	Bauf.(10)	521	
	Gärten(10)	279	Flachgasse 8 Fenzlgasse 33

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 5309/2007 Abtretung der Hauptmietzinse

5 a 2991/2016 Bauplatz auf Gst 633/22

***** B *****

5 ANTEIL: 24/25

[REDACTED]

a 3648/2001 IM RANG 1390/2001 Kaufvertrag 2001-02-26 Eigentumsrecht

b 2451/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-01-27 Eigentumsrecht

c 2451/2014 Zusammenziehung der Anteile

e gelöscht

7 ANTEIL: 1/25

[REDACTED]

a 1253/2018 IM RANG 601/2018 Kaufvertrag 2018-02-01 Eigentumsrecht

***** C *****

13 auf Anteil B-LNR 7

a 4670/2019 Pfandurkunde 2019-08-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.400.000,--

für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen

(FN 49470a)

b 3188/2022 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 21

c gelöscht

18 auf Anteil B-LNR 7

a 6851/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

12683/2021) Pfandurkunde 2021-12-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen

(FN 49470a)

b 6851/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

12683/2021) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 447 KG 01011 Wieden C-LNR 43

EZ 578 KG 01210 Penzing C-LNR 18

c 3188/2022 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 21

d gelöscht

- 20 auf Anteil B-LNR 7
- a 2093/2022 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 1459/2022)
 Vergleich 2022-03-07, Vergleich 2022-03-07
 PFANDRECHT vollstr. EUR 280.000,--
 samt 1,80 % Z aus EUR 140.000,-- seit 2022-01-01
 Kosten EUR 3.552,21
 samt 2,55 % Z aus EUR 140.000,-- seit 2022-01-03
 Kosten EUR 7.378,16
 Antragskosten EUR 5.710,52
 für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
 (13 E 1124/22 g)
- b 2093/2022 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 1459/2022)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 892 KG 01807 Rodaun C-LNR 19
 EZ 1098 KG 01801 Atzgersdorf C-LNR 13
 EZ 578 KG 01210 Penzing C-LNR 20
 EZ 447 KG 01011 Wieden C-LNR 51
- 21 auf Anteil B-LNR 7
- a 3188/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 3.461.931,95 für
 Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen (24 E 10/22z)
- b 3188/2022 PFANDRECHTE SIEHE C-LNR 13 und 18
- c gelöscht

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Der Dachgeschossausbau wurde aufgrund der vorliegenden Baubewilligung aus dem Jahr 2015 begonnen und ist bis dato nicht fertiggestellt.

Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen zwei Dachgeschossen.

Im Kellergeschoss sind laut Plan eine Werkstatt sowie Kellerabteile, eine Waschküche und Allgemeinräume vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Geschäftslokale sowie Wohnungen. In den drei Obergeschossen sind ausschließlich Wohnungen situiert. In den zwei Dachgeschossen sind **abweichend von den baubewilligten Einreichplänen aus dem Jahr 2015 acht Wohnungen neu errichtet**, fünf davon sind als Maisonettewohnungen ausgebildet.

Der Zugang zum Stiegenhaus erfolgt über den Hauseingang in der Fenzlgasse.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine gegliederte Fassade.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der das Erdgeschoss mit den drei Obergeschossen verbindet. **Die geplante Verlängerung des Aufzuges in das Dachgeschoss ist noch nicht erfolgt.** Der Aufzug ist über den Innenhof zugänglich.

Der Innenhof ist teilweise befestigt und teilweise mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Der Altbestand des Wohnhauses ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.

Beschreibung Dachgeschossausbau

In den beiden Dachgeschossen wurden acht Wohnungen errichtet, fünf davon sind als Maisonettewohnungen ausgebildet. Laut baubewilligtem Einreichplan sollten fünf Wohnungen errichtet werden. Die Wohnungen bestehen aus einem Vorraum, einem Bad mit WC (teilweise getrennt), teilweise einem zusätzlichen WC, zum Teil mit einem Abstellraum, einer Wohnküche und einem bis drei Zimmer. Die Wohnungen sind mit Freiflächen (Terrassen bzw. Balkone) ausgestattet.

Die Wohnungen sollen durch Brennwertgeräte beheizt und mit Warmwasser versorgt werden, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung.

Die Wohnungen sind nicht fertiggestellt (offene Fertigstellungsarbeiten auszugsweise: Tüorzargen, Türblätter, Sockelleisten, Übergangsschienen bei Bodenbelägen, Terrassengeländer, Stiegenhaus, Komplettierungsarbeiten bei Sanitärinstallationen sowie Sanitäreinrichtungen und bei Elektroinstallationen).

Durch den nicht fertiggestellten Dachgeschossausbau gab es bereits mehrere Wasserschäden in den darunter liegenden Wohnungen. Laut der von der Hausverwaltung im Zuge der Schadensbehebung beauftragten Dachdeckerfirma sind die Dachdeckung und die Spenglerarbeiten mangelhaft ausgeführt.

Die notwendige Verlängerung des Aufzuges ist noch nicht erfolgt.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Topographie

Top	Geschoss	WNFL	Terrasse	Balkon
Top 42	1.DG	52,28 m ²	5,49 m ²	
Top 43	1.+2.DG	59,15 m ²	9,31 m ²	
Top 44	1.+2.DG	61,27 m ²	12,05 m ²	
Top 45	1.DG	58,33 m ²	11,94 m ²	
Top 46	1.+2.DG	85,46 m ²	14,80 m ²	
Top 47	1.+2.DG	64,68 m ²	13,14 m ²	
Top 48	1.+2.DG	66,85 m ²	8,94 m ²	
Top 49	1.DG	70,46 m ²	6,31 m ²	12,54 m ²
gesamt		518,48 m²	81,98 m²	12,54 m²

Die Nutzflächen entsprechen den Vermessungsplänen, Atelier Paul Messner vom 21.10.2022

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmaße aus den vorliegenden Planunterlagen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem nahezu rechteckigen Grundstück Nr. 633/22 in der EZ 578. Die Liegenschaft grenzt westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 29m an die Flachgasse und nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 26m and die Fenzlgasse.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle Richtung Süden auf.

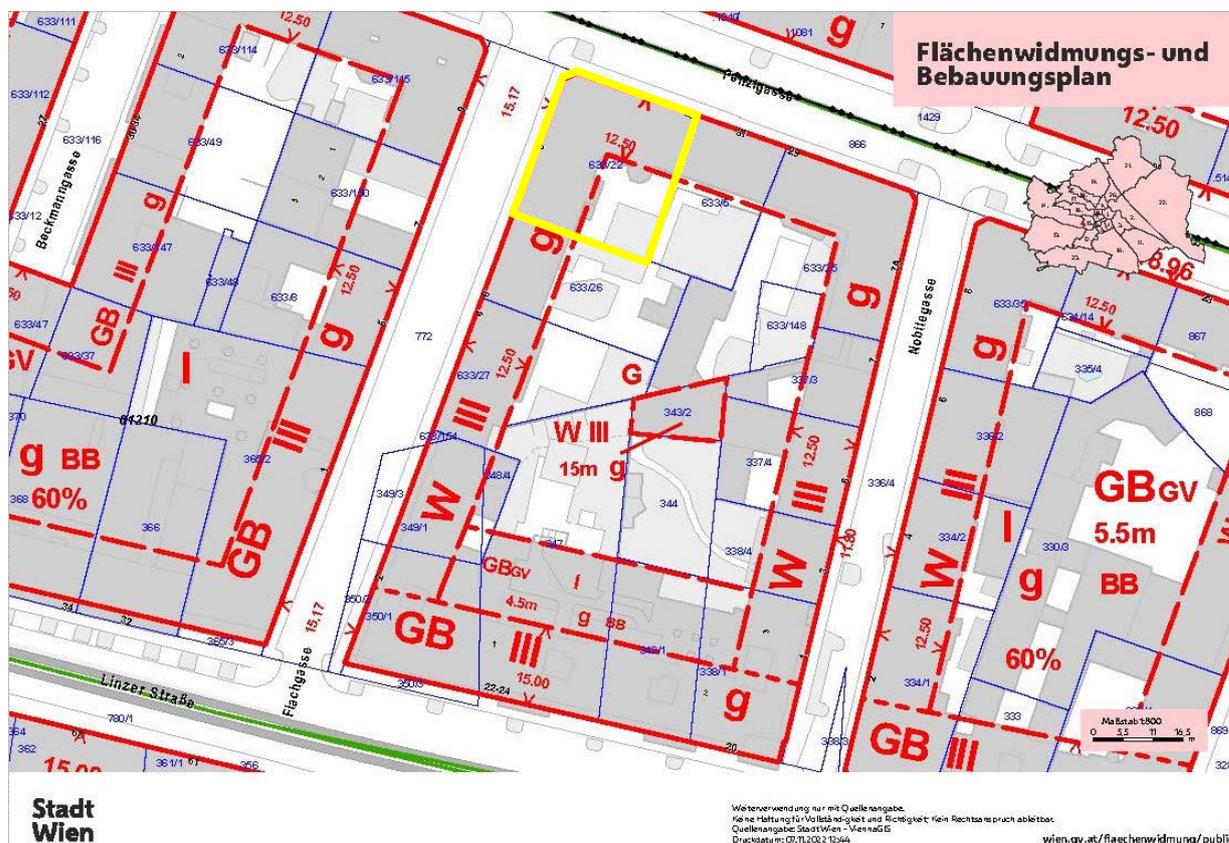
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 578	800 m ²
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr.6848) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Der Aufzug wurde aufgrund der Baubewilligung MA 37/14 - Fenzlgasse 33/35598-1/2007 vom 23.11.2007 errichtet. **Der Dachgeschossausbau und die Verlängerung des Aufzuges erfolgt aufgrund der Baubewilligung MA37/14-209386-2015-01 vom 29.10.2015.**

Laut Einreichplan und Baubewilligung aus dem Jahr 2015 sollten fünf Wohnungen errichtet werden, im baulich vorhanden Bestand wurden acht Wohnungen errichtet. Die notwendige Verlängerung des Aufzuges ins Dachgeschoss wurde bis dato nicht durchgeführt. Eine Fertigstellungsanzeige und die Benützungsbewilligung sind ausständig.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 27.09.2021 **127,5 kWh/m²a**.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
Heidi Rannegger, Immobilienverwaltungsges.m.b.h.
1190 Wien, Zehenthofgasse 16
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen (den Dachgeschossausbau) werden laut Auskunft der Hausverwaltung derzeit noch keine Betriebskosten vorgeschrieben. Die Einbeziehung der Dachgeschosswohnungen erfolgt wenn eine Benützungsbewilligung für diese Wohnungen vorliegt. Für die bestehenden Wohnungen werden gemäß Auskunft der Hausverwaltung Betriebskosten in Höhe von derzeit netto rund 2,14 €/m² Nutzfläche vorgeschrieben.

Rücklagen Wohnhaus

Da derzeit an der Liegenschaft noch kein Wohnungseigentum begründet wurde und nur ein schlichtes Miteigentum zwischen Sladjan Milosavljevic (1/25-Anteil) und Durda Ocko (24/25-Anteil) besteht, wurde gemäß Auskunft der Hausverwaltung noch keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind folgende Erhaltungsarbeiten in den nächsten Jahren

- Erneuerung von Gassteigleitungen
- Erneuerung der E- Steigleitung und elektrischen Wohnungszuleitungen
- Erneuerung der Stiegenhausbeleuchtung im EG, 1. Stock
- Erneuerung der Wassersteigleitung
- Ausmalen des Stiegenhauses
- Sanierung des Hauskanales

Offene Forderungen

Die offenen Forderungen betragen gemäß Auskunft der Hausverwaltung derzeit rund € 3.500 (anteilige Kosten für Grundsteuer, Erneuerung der Stiegenhausfenster, Erneuerung der Gassteigleitungen, Schadenersatz Einsatz Firma Wanzenbeck).

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung und Schreiben von RA Dr. Pallas vom 07.06.2019 sind für eine einvernehmliche Parifizierung folgende wesentliche Punkte zu klären:

- Erstellung Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag
- Ausgleichszahlung für Eigentumsanteilerhöhung bzw. Eigentumsverschiebung
Pkt. XII. des Kaufvertrags vom 17.12.2014 - Beilage 5:

Sollte es aufgrund der Errichtung von Wohnungseigentum zur Verschiebung von Anteilen kommen, wird der Käufer für von ihm erhaltene neue Anteile eine angemessene Ausgleichszahlung nach dem Verkehrswert der Anteile leisten. Für den Fall der Übertragung von Anteilen an die Verkäuferin entfällt eine Ausgleichszahlung.

- Abgeltungszahlung für Personenaufzugsnutzung durch DG Wohnungen
- Abgeltungszahlung für Einlagerungsräume für DG Wohnungen
- Abgeltungszahlung für Fahrrad-/Kinderwagenabstellräume

Die Forderung der 24/25-Anteil-Eigentümerin an den 1/25-Anteil-Eigentümer bei einer einvernehmlichen außergerichtlichen Einigung über die o.a. Punkte beträgt gemäß Schreiben RA Dr. Pallas vom 07.06.2019 gesamt rund € 460.000,- (Stand 2019).

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

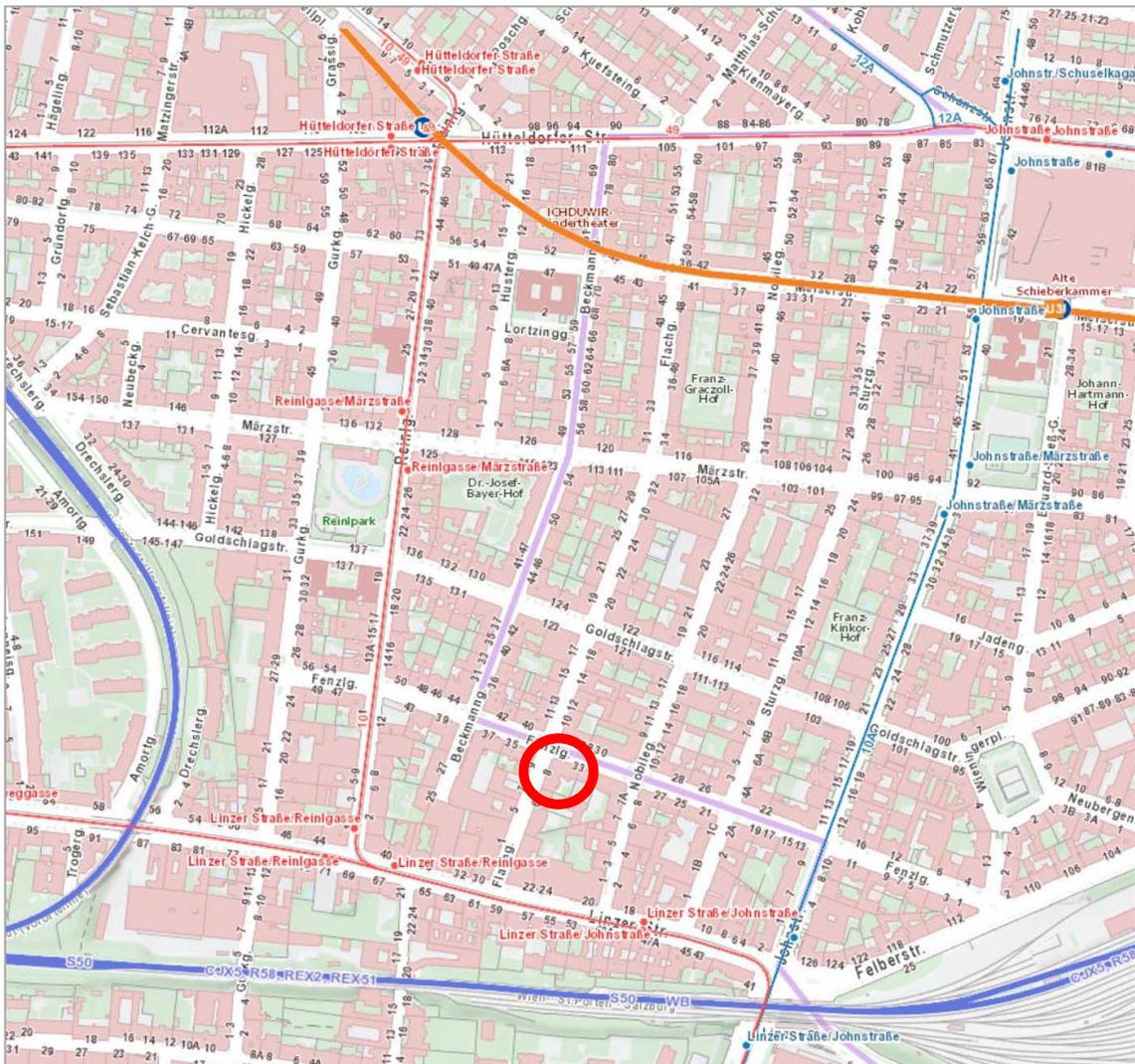
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 07.11.2022 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet nördlich der Linzer Straße, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt von der Linzer Straße in die Flachgasse bzw. von der Johnstraße in die Fenzlgasse.

Über die Johnstraße und die Schloßallee ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof", über die Winkelmannstraße und die Grünbergstraße ist die Altmannsdorfer Straße als Zubringer zur A2 - Südautobahn erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen in der Linzer Straße die Straßenbahnlinie 10 in südlicher Richtung zur U-Bahnlinie U4 (Station Hietzing) und in nördlicher Richtung zur U-Bahnlinie U3 (Station Hütteldorfer Straße) und die Straßenbahnlinie 52 zum Westbahnhof sowie in der Johnstraße die Autobuslinie 10A in südlicher Richtung zur U-Bahnlinie U4 (Station Schönbrunn) und in nördlicher Richtung zur U-Bahnlinie U3 (Station Johnstraße) zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vor allem in der Linzer Straße vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das kleine EKZ Meiselmarkt, das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel (stadteinwärts) und das "EKZ Auhofcenter" stadtauswärts im Nahbereich des Anschlusses zur A1-Westautobahn.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung des Dachgeschossausbaus wird das **Sachwertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** als die geeigneten Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles abzuleiten.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Der Vergleichswert

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.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

SACHWERT

Die Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG.**

Bodenwertanteil

Vergleichspreis zum Stichtag: je m² Nutzfläche ist rund 1.800 €/m²
Ermittlung Bodenwert/-anteil 518,48 m² x 1.800 = **933.264 €**

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die **Normalherstellungskosten** sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.320,00	Stand 2020
Zuschlag für Dachgeschossausbau:	€ 3.016,00	30%
BPI 2020	100,0	
BPI 2/2022	124,4	
Valorisierungsfaktor=	1,244	€ 3.752,00
<i>(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)</i>		
	gerundet € 3.750,00	
Terassen, Balkone:	€ 750,00	20%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

<u>Top 42</u>	Wohnnutzfläche:	52,28 m ² x	3.750 €/m ² =	196.050 €	
	Terrasse:	5,49 m ² x	750 €/m ² =	4.118 €	
				200.168 €	
<u>Top 43</u>	Wohnnutzfläche:	59,15 m ² x	3.750 €/m ² =	221.813 €	
	Terrasse:	9,31 m ² x	750 €/m ² =	6.983 €	
				228.796 €	
<u>Top 44</u>	Wohnnutzfläche:	61,27 m ² x	3.750 €/m ² =	229.763 €	
	Terrasse:	12,05 m ² x	750 €/m ² =	9.038 €	
				238.801 €	
<u>Top 45</u>	Wohnnutzfläche:	58,33 m ² x	3.750 €/m ² =	218.738 €	
	Terrasse:	11,94 m ² x	750 €/m ² =	8.955 €	
				227.693 €	
<u>Top 46</u>	Wohnnutzfläche:	85,46 m ² x	3.750 €/m ² =	320.475 €	
	Terrasse:	14,80 m ² x	750 €/m ² =	11.100 €	
				331.575 €	
<u>Top 47</u>	Wohnnutzfläche:	64,68 m ² x	3.750 €/m ² =	242.550 €	
	Terrasse:	13,14 m ² x	750 €/m ² =	9.855 €	
				252.405 €	
<u>Top 48</u>	Wohnnutzfläche:	66,85 m ² x	3.750 €/m ² =	250.688 €	
	Terrasse:	8,94 m ² x	750 €/m ² =	6.705 €	
				257.393 €	
<u>Top 49</u>	Wohnnutzfläche:	70,46 m ² x	3.750 €/m ² =	264.225 €	
	Terrasse, Balkon:	18,85 m ² x	750 €/m ² =	14.138 €	
				278.363 €	

Normalherstellungswert per 10/2022	2.015.194 €
---	--------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden*Nach Fertigstellung - Neubau der Dachgeschosswohnungen.*

0 €

Gebäude-Sachwert **2.015.194 €****Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

Für die fehlenden Fertigstellungsarbeiten inkl.

baubehördlicher Auswechslungsbewilligung, offener

Ausgleichszahlung für nicht errichtete Stellplätze, die offene

Wohnungseigentumsbegründung sowie die offene

Fertigstellungsanzeige wird ein Abzug in der Höhe von rund 25% getätigt. = -503.799 €

Gebäudewert **1.511.395 €****Wert der baulichen Außenanlagen** *keine vorhanden* 0 €**Bauwert** **1.511.395 €****Ermittlung des Wertes des Zubehörs**

keines vorhanden

Wert des Zubehörs **0 €****Ermittlung des Sachwertes**

Bodenwertanteil 933.264 €

Bauwert 1.511.395 €

Wert des Zubehörs 0 €

Sachwert des Miteigentumsanteiles **2.444.659 €**

VERGLEICHSWERT

Die Bewertung erfolgt nach dem **Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG**.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen im Dachgeschoss aus den Jahren 2019 bis 2022 in unmittelbarer Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2019 bis 2022

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	6755/2020	<i>Beckmanngasse 36</i>
Mindestanteil	107 / 1645	<i>WE-Begründung 2010</i>
Nutzfläche	97,00 m ²	
Freifläche	11,00 m ²	<i>Terrasse</i>
Vergleichsfläche	99,00 m ²	
Kaufpreis	€ 445.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 445.000,00

Datum Kaufvertrag 14.03.2019
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 12,0%

Kaufpreis Stand 2022 € 498.400,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	6777/2020	<i>Beckmanngasse 36</i>
Mindestanteil	123 / 1645	<i>WE-Begründung 2010</i>
Nutzfläche	104,00 m ²	
Freifläche		
Vergleichsfläche	104,00 m ²	
Kaufpreis	€ 493.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 493.000,00

Datum Kaufvertrag 05.04.2019
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 12,0%

Kaufpreis Stand 2022 € 552.160,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	4173/2019	<i>Flachgasse 12</i>
Mindestanteil	109 / 1227	<i>WE-Begründung 2016</i>
Nutzfläche	94,00 m ²	
Freifläche	19,00 m ²	<i>Terrasse, Balkon</i>
Vergleichsfläche	98,00 m ²	
Kaufpreis	€ 490.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 490.000,00

Datum Kaufvertrag 26.06.2019
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 10,0%

Kaufpreis Stand 2022 € 539.000,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 5007/2022 *Goldschlagstraße 29*
 Mindestanteil 186 / 1935 *WE-Begründung k.A.*
 Nutzfläche 126,00 m²
 Freifläche 49,00 m² *Terrasse, Balkon*
 Vergleichsfläche 136,00 m²
 Kaufpreis € 860.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 860.000,00

Datum Kaufvertrag 25.04.2022
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 3,0%

Kaufpreis Stand 2022	€ 885.800,00
----------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 3566/2022 *Goldschlagstraße 129*
 Mindestanteil 89 / 1935 *WE-Begründung k.A.*
 Nutzfläche 85,00 m²
 Freifläche 7,00 m² *Terrasse*
 Vergleichsfläche 86,00 m²
 Kaufpreis € 499.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 499.000,00

Datum Kaufvertrag 19.07.2022
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2022	€ 499.000,00
----------------------	---------------------

	Vergleichs- Fläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	99,00	498.400	5.034,3
Vergleichsobjekt 2	104,00	552.160	5.309,2
Vergleichsobjekt 3	98,00	539.000	5.500,0
Vergleichsobjekt 4	136,00	885.800	6.513,2
Vergleichsobjekt 5	86,00	499.000	5.802,3
Summen	523,00	2.974.360	28.159,1
arithmetisches Mittel			5.631,8

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 5.630 € / m² Nutzfläche
ist rund 1.130 € / m² Terrasse

RECHTE UND LASTEN

Im Grundbuch der EZ 578 mit Abfragedatum 09.07.2022 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
 3 a 5309/2007 Abtretung der Hauptmietzinse
 5 a 2991/2016 Bauplatz auf Gst 633/22
```

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
13 auf Anteil B-LNR 7
  a 4670/2019 Pfandurkunde 2019-08-28
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--
    für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
    (FN 49470a)
  b 3188/2022 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 21
  c gelöscht
18 auf Anteil B-LNR 7
  a 6851/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    12683/2021) Pfandurkunde 2021-12-27
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
    für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
    (FN 49470a)
  b 6851/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    12683/2021) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 447 KG 01011 Wieden C-LNR 43
    EZ 578 KG 01210 Penzing C-LNR 18
  c 3188/2022 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 21
  d gelöscht
20 auf Anteil B-LNR 7
  a 2093/2022 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 1459/2022)
    Vergleich 2022-03-07, Vergleich 2022-03-07
    PFANDRECHT vollstr. EUR 280.000,--
    samt 1,80 % Z aus EUR 140.000,-- seit 2022-01-01
    Kosten EUR 3.552,21
    samt 2,55 % Z aus EUR 140.000,-- seit 2022-01-03
    Kosten EUR 7.378,16
    Antragskosten EUR 5.710,52
    für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
    (13 E 1124/22 g)
  b 2093/2022 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 1459/2022)
    Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 892 KG 01807 Rodaun C-LNR 19
    EZ 1098 KG 01801 Atzgersdorf C-LNR 13
    EZ 578 KG 01210 Penzing C-LNR 20
    EZ 447 KG 01011 Wieden C-LNR 51
21 auf Anteil B-LNR 7
  a 3188/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 3.461.931,95 für
    Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen (24 E 10/22z)
  b 3188/2022 PFANDRECHTE SIEHE C-LNR 13 und 18
  c gelöscht
```

PFANDRECHTE werden im Zuge einer Zwangsversteigerung gelöscht und stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Sachwert des Miteigentumsanteiles		2.444.659 €
Vergleichswert des Miteigentumsanteiles		2.522.052 €
Mittelwert aus Ertragswert und Sachwert		2.483.356 €
Die Berücksichtigung der offenen Forderungen der Hausverwaltung sowie des Miteigentümers (24/25-Anteil) bei einer einvernehmlichen außergerichtlichen Einigung über die offenen Punkte gemäß Schreiben RA Dr. Pallas vom 07.06.2019 erfolgt durch einen Abzug von rund	20%	-496.671 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des realen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		1.986.685 €
Rechte und Lasten		0 €
		1.986.685 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	1.990.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes und des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der daraus errechnete Mittelwert unter Berücksichtigung der offenen Forderungen der Hausverwaltung sowie der Miteigentümerin mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert des Miteigentumsanteiles mit Rechte und Lasten

1.990.000 €

(in Worten Euro Einemillionneunhundertneunzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 20 Seiten.