

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von **BLNr. 7, 474/29643** Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 2, Stiege 1** - an der Liegenschaft EZ 1662, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer .960, mit der Adresse 2320 Schwechat, Altkettenhofer Straße 1/Himberger Straße 22-24/Schloßstraße 2.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Mag. Horst Winkelmayr als Masseverwalter der LORA Dienstleistungen GmbH.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 7, 474/29643 Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an W2, Stiege 1 - an der Liegenschaft EZ 1662, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer .960, mit der Adresse 2320 Schwechat, Altkettenhofer Straße 1/Himberger Straße 22-24/Schloßstraße 2.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 06.12.2022. Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 06.12.2022 von 08:00 Uhr bis 08:15 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Ocenas Csaba, Mieterin Wohnung W2, Stiege 1
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 29.11.2022

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Vorausschau 2023 – Kager-Knapp Immobilien GmbH.

1.5.6. Energieausweis vom 18.08.2021

1.5.7. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 2, Stiege 1 – Kager-Knapp Immobilien GmbH.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Hausverwaltung – Kager-Knapp Immobilien GmbH.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2, Stiege 1 beträgt gesamt € 277,53.

Hinzuweisen ist, dass in der aktuellen monatlichen Vorschreibung ein Darlehen von € 121,57 inkludiert ist.

Laut übermittelten Tilgungsplan der Hausverwaltung Kager-Knapp Immobilien GmbH. erfolgt die Rückführung des Darlehens ab dem 08.01.2021 bis zum 01.10.2027.

Hochgerechnet ergibt sich daher ein Restdarlehnsstand (Bewertungsstichtag 06.12.2022) von ca. € 8.566,16. Für die Hochrechnung des Restdarlehnsstandes wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Der Stand der Rücklage beträgt, laut schriftlicher Mitteilung der Kager-Knapp Immobilienverwaltung vom 09.01.2023, rund € 28.311,21.

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung W 2, Stiege 1, vermietet ist. Ein Mietvertrag konnte bei der Befundaufnahme am 06.12.2022 nicht vorgelegt werden. Laut Mitteilung von Frau Ocenás Csaba, Mieterin, wurde der Mietvertrag 2017 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Laut Auskunft von Herrn Mag. Winkelmayr, Masseverwalter der LORA Dienstleistungen GmbH, beträgt die aktuelle monatliche Miete gesamt € 600,00.

Aktuelle monatliche Vorschreibung W 2, Stiege 1

KAGER-KNAPP Immobilien GmbH.
1030 Wien, Ungargasse 64-66/5/201
Tel.Nr.: 01 604 37 77, Fax: DW 20

DVR 0491837

9.01.2023

Vorschreibungs-Daten 1.2023

Liegenschaft 2327
Himberger Straße 22-24
2320 Schwechat
Bestandnehmer 102
Firma Lora Cizmici OEG

		Netto	USt-%	u. Betrag	Brutto	Auft. -Schlüssel
1.2023	BK	129,92	10	12,99	142,91	49,00 m2
	Kred.	121,57	nstb		121,57	474 Anteile
	Rücklage	11,85	nstb		11,85	474 Anteile
	EDVGeb.	1,20	nstb		1,20	
	Gesamt	*****264,54		*****12,99	*****277,53	

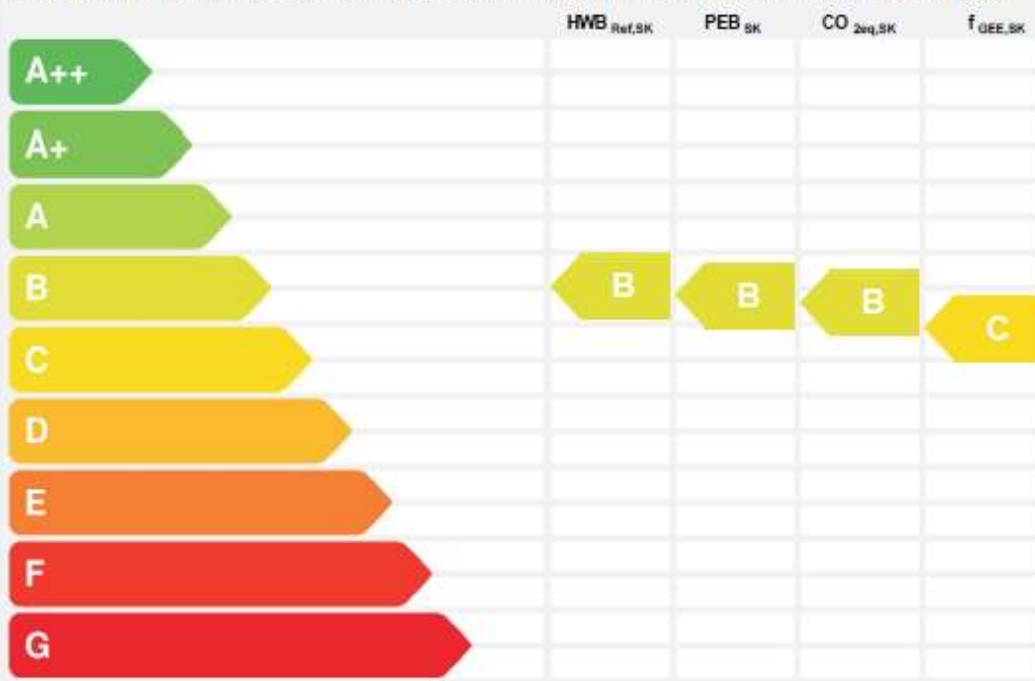
Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Himberger Straße 22-24, Block I-II, Schwechat	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Himberger Straße 22-24/I-II	Katastralgemeinde	Schwechat
PLZ/Ort	2320 Schwechat	KG-Nr.	5220
Grundstücksnr.		Seehöhe	163 m

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	2 588,0 m ²	Heiztage	240 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2 070,4 m ²	Heizgradtage	3 834 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	7 986,0 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 813,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	2,83 m	mittlerer U-Wert	0,35 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	21,59	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 33,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 33,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 103,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,04

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,BK} = 95 464 kWh/a	HWB _{Ref,BK} = 36,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,BK} = 95 464 kWh/a	HWB _{BK} = 36,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _W = 26 449 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,BK} = 220 869 kWh/a	HEB _{BK} = 85,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,12
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,73
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,81
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 58 944 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,BK} = 279 813 kWh/a	EEB _{BK} = 108,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,BK} = 339 315 kWh/a	PEB _{BK} = 131,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{ni.erne.},BK} = 303 037 kWh/a	PEB _{ni.erne.,BK} = 117,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{erne.},BK} = 36 278 kWh/a	PEB _{erne.,BK} = 14,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,BK} = 67 824 kg/a	CO _{2eq,BK} = 26,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,BK} = 1,03
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,BK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,BK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IBS Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf
Ausstellungsdatum	18.08.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	17.08.2031		
Geschäftszahl	2021/590		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



An die
Wohnungseigentümergeinschaft
des Hauses
2320 Schwechat, Humberger Straße 22-24

Wien, am 04.11.2022
Objektbetreuer: Mariella Micanovic
Telefon: 01/604 37 77 – 13
eMail: micanovic@kager-knapp.at

Betreff: VORAUSSCHAU für 2023 - 2320 Schwechat, Humberger Straße 22-24
gem. § 20 (2) Wohnungseigentumsgesetz für das kommende Kalenderjahr

SALDO – Stand vom 04.11.2022:

Betriebskosten:	Guthaben	€	3.195,69
Instandhaltungsfonds:	Guthaben	€	26.865,31
Darlehen:	Schuld	€	497.000,47
Waschküche:	Schuld:	€	570,04

geplante Reparaturen: Es sind aktuell keine Arbeiten geplant – in ca. 3-8 Jahren wird die Dacheindeckung zu sanieren sein. Diese wird laufend im Zuge der Rinnenreinigung überprüft und teilweise wenn notwendig instandgehalten.

Aktuell würden diese Arbeiten mittels Prefa Dachplatten wie folgt Kosten:

Stiegen 1,2,3,4: € 139.888,00 (netto)

Stiegen 5,6: € 67.955,00 (netto)

Wir verweisen auf das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 26.04.2022.

Aufgrund der oben genannten Salden und der Verbrauchsziffern des letzten Jahres schlagen wir wie folgt vor:

Betriebskosten:

Die Betriebskostenpauschale bleibt unverändert.

Instandhaltungsfonds:

Die Vorschreibung bleibt mit € 741,18 unverändert.

Darlehen:

Die monatliche Vorschreibung für das Darlehen beträgt € 6.474,65.

Rechtliche Informationen Ihrer Hausverwaltung:

Umstellung der Energieversorgung

Wie Sie bestimmt in den Medien gelesen haben, ist eine Umstellung von Gas auf eine alternative Energieversorgung für die Beheizung und Warmwasserversorgung der Liegenschaft umzustellen. Diese Umstellung auf erneuerbare Energie sollte spätestens mit 2040 erfolgen.

Dies betrifft natürlich nur jene Liegenschaften die derzeit mittels Gas versorgt werden.

Nachdem die Interessen der Eigentümer bei diesem Thema sehr unterschiedlich sind, gilt es abzuklären, wie rasch Sie sich mit der Umrüstung auseinandersetzen möchten. Um Ihnen eine Entscheidungsgrundlage bieten zu können, empfiehlt sich die Ausarbeitung verschiedener Konzepte – welche natürlich auf die Lage der Liegenschaft Rücksicht nehmen muss.

Da dies ein sehr komplexes Thema ist und auch sehr weit in den technischen Bereich geht, übersteigt dies unsere Kompetenz als Ihre Hausverwaltung und wir versuchen hier die Unterstützung von Energieberatern zu bekommen. Wir haben hier bereits über Seminare beim ÖVI und der WKO weitergebildet und auch hier Lösungsansätze mitgenommen.

Durch eine Fremdvergabe könnten wir folgende Leistungen angeboten bekommen:

Lokalausweis, Bestandsaufnahme des Gebäudes und der Gebäudetechnik, Ausarbeitung mehrerer Lösungsvorschläge mit Bekanntgabe der notwendigen Maßnahmen, Errichtungskosten, Betriebskosten und Fördermöglichkeiten (leider gibt es Wien aktuell nur die Möglichkeit entweder eine Landes- oder Bundesförderung zu bekommen) – sowie Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes.

Die Kosten für diese Leistungen können wir gerne auf Wunsch bei den Fachberatern anfragen.

Aus unserer aktuellen Erfahrung und der momentanen Situation gibt es leider eine hohe Nachfrage und daher sind die Lieferzeiten und auch die Kosten sehr hoch. Wir würden daher hier anraten, sofern die Heizung noch funktionstüchtig ist, noch etwas mit dieser Maßnahme zuzuwarten.

Vielleicht können Sie einen kleinen Beitrag zur wirtschaftlichen Bewirtschaftung der Liegenschaft beitragen und die Ressourcen sparsam nutzen.

WEG-Novelle 2022 - Abstimmverhalten

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes durch die Novelle 2022 gelten seit 01.07.2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

- a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder
- b) als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erforderlich. In diesem Fall muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Kager-Knapp-APP

Es ist unsere Unternehmensphilosophie, Aufgaben verlässlich und transparent zu bearbeiten. Genau hier setzen wir an und gehen nun einen Schritt für unsere Kunden weiter. Ab sofort bieten wir Mietern und Eigentümern mit der iDWELL Mobile App einen digitalen Kundenservice an und erweitern dadurch unser Leistungsspektrum in der Betreuung Ihrer Vermögenswerte. Profitieren Sie von den digitalen Möglichkeiten der heutigen Zeit und senden Sie uns Ihre Anliegen bequem und rund um die Uhr per App zu.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

1. Verfügbar: Online Meldung von Schadensmeldungen rund um die Uhr
2. Informativ: Erhalt von wichtigen Informationen über das schwarze Brett
3. Transparent: Einsicht in wichtige Dokumente zu Ihrer Liegenschaft
4. Strukturiert: Status-Updates zu Ihren Schadensmeldungen und laufende Rückmeldungen
5. Proaktiv: Beantwortung häufig gestellter Fragen

So melden Sie sich an:

1. Bitte suchen Sie unsere App unter dem Suchbegriff „KAGER-KNAPP Immobilien“ im Google Play Store ([Direktlink](#)) oder dem Apple Store ([Direktlink](#)), welche Ihnen zur uneingeschränkten Nutzung bereitsteht oder klicken Sie auf den Link kager-knapp.idwell.com für die Desktopversion am Computer.
2. Registrieren Sie sich in der App oder am Computer
3. Erstellen Sie Ihr persönliches Passwort
4. Und schon können Sie alle Vorteile unserer digitalen Dienstleistung nutzen.

In Zusammenarbeit mit iDWELL (www.idwell.at)

Zu den bevorstehenden Feiertagen wünschen wir Ihnen und Ihrer Familie ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr 2023.

Mit freundlichen Grüßen



Kager-Knapp Immobilien GmbH
Ungargasse 64-66/201 Wien
Tel. 01/604 37 77 - Fax: 01/604 37 77 20
office@kager-knapp.at - www.kager-knapp.at

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 29.11.2022

B lfd. Nr. 7, 474/29643 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 2, Stiege 1

KATASTRALGEMEINDE 05220 Schwechat		EINLAGEZAHL 1662	
BEZIRKSGERICHT Schwechat			

*** Eingeschränkter Auszug			***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer{n} 7			***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt			***

Letzte TZ 3343/2022			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.960	GST-Fläche *	2520	
	Bauf.(10)	941	
	Gärten(10)	1579	Altkettenhofer Straße 1
			Himberger Straße 22 - 24
			Schloßstraße 2
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
7 ANTEIL: 474/29643	
LORA Dienstleistungen GmbH	
ADR: Sonnleithnerg. 2/25, Wien 1100	
c 2082/1965 Wohnungseigentum an W 2 St I	
d 3210/1967 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1	
GB Altkettenhof	
h 2002/2005 Urkunde 2005-07-27 Eigentumsrecht	
k 3321/2022 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2022-11-22	
(6 S 150/22h - Handelsgericht Wien)	

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 7 LORA Dienstleistungen GmbH 474/29643 Anteile

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 05220 Schwechat, EZ 1662, BG Schwechat

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.960	GST-Fläche	* 2520	
	Bauf. (10)	941	
	Gärten(10)	1579	Altkettenhofer Straße 1 Himberger Straße 22 - 24 Schloßstraße 2

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:



Abbildung 4:



Abbildung 5:



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

2.4. Bebaubarkeit:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Schwechat ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. .960 Bauland - Wohngebiet

2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhausanlage





Stiege 1

BLNr. 7, 474/29643 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 2, Stiege 1** - an der Liegenschaft EZ 1662, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer .960, mit der Adresse 2320 Schwechat, Altkettenhofer Straße 1/Himberger Straße 22-24/Schloßstraße 2.

ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baujahr:</u>	ca. 1960
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Frau Ocnas Csaba, Mieterin, erfolgt die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung W4 mittels einer Stromheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster
<u>Kellerabteil:</u>	Laut Auskunft von Frau Ocnas Csaba, Mieterin, ist ein Kellerabteil ist zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2, Stiege 1, dazugehörig.

WOHNUNG W 2, Stiege 1

Beschreibung der Räumlichkeiten

- Vorraum:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Küche:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Badezimmer:** Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche
- WC:** Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC
- Abstellraum:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe





Kellerabteil



2.2 Objektgröße:

Laut Mitteilung der Kager-Knapp Immobilienverwaltung bzw. durch eine Neuvermessung der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2, Stiege 1, durch den Sachverständigen beträgt die **Wohnnutzfläche ca. 49 m²**.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.3 Gesamtzustand:

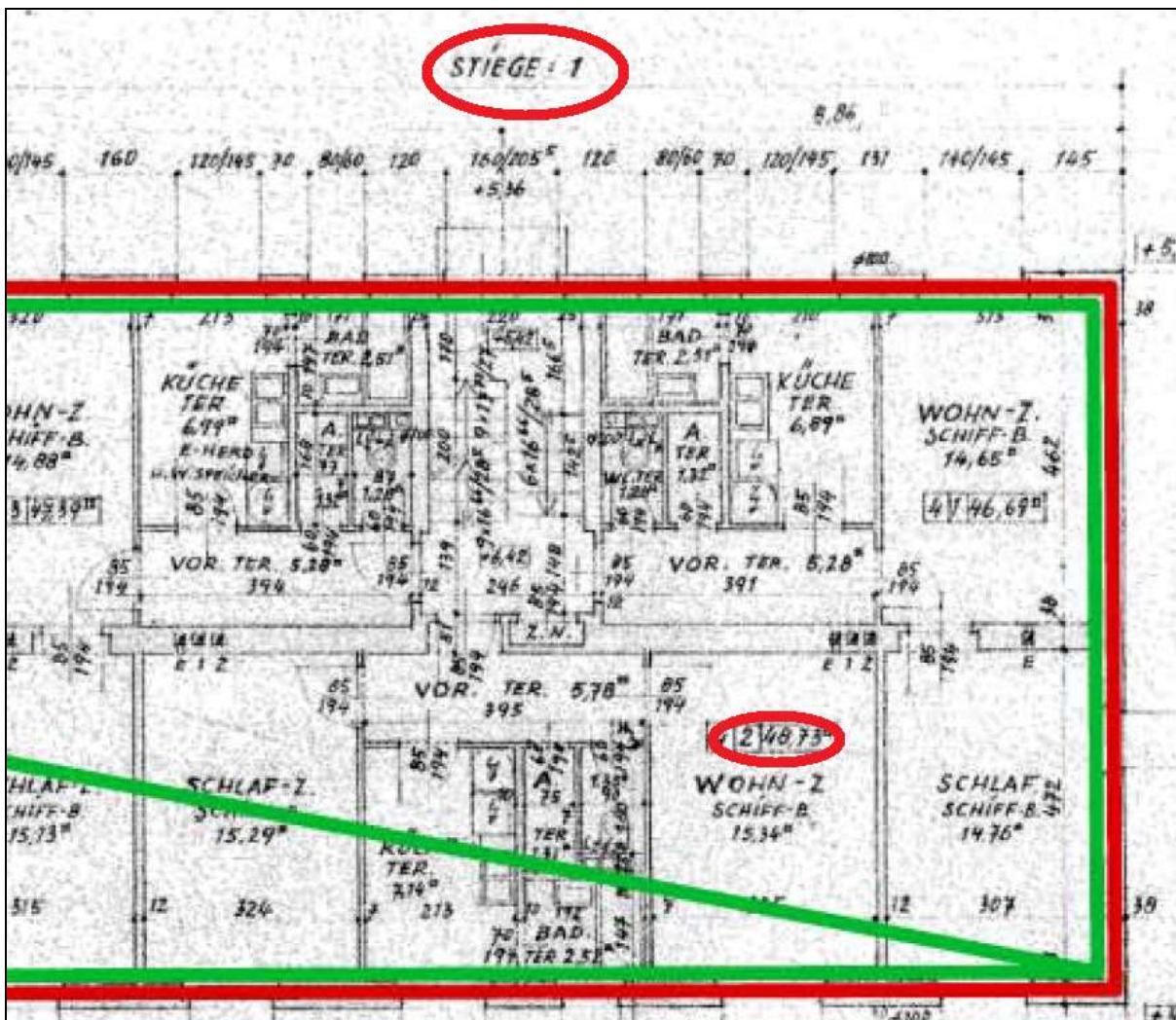
Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

- **Wohnung W 2, Stiege 1**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 2, Stiege 1 ist als unterdurchschnittlich zu erhalten.

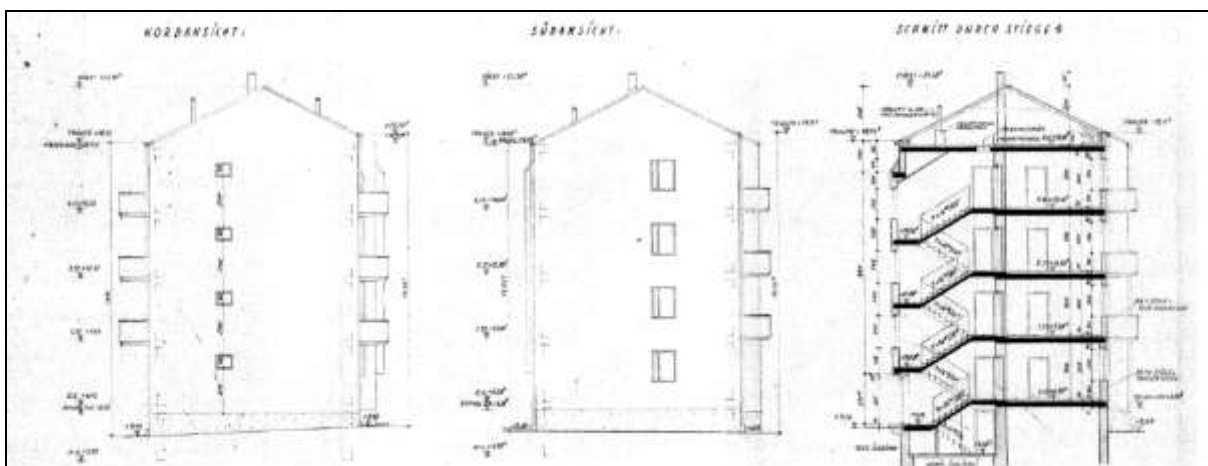
2.4 Pläne:

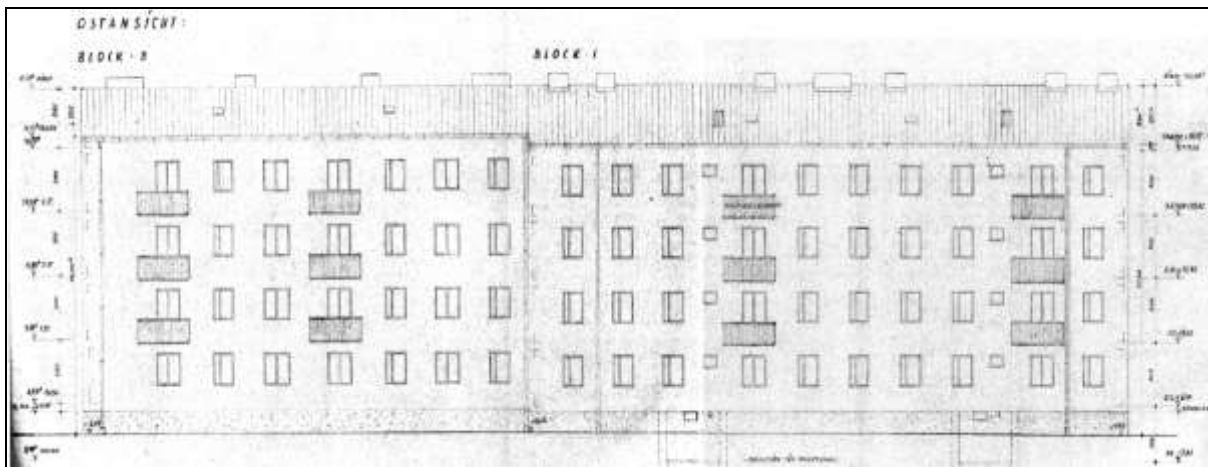
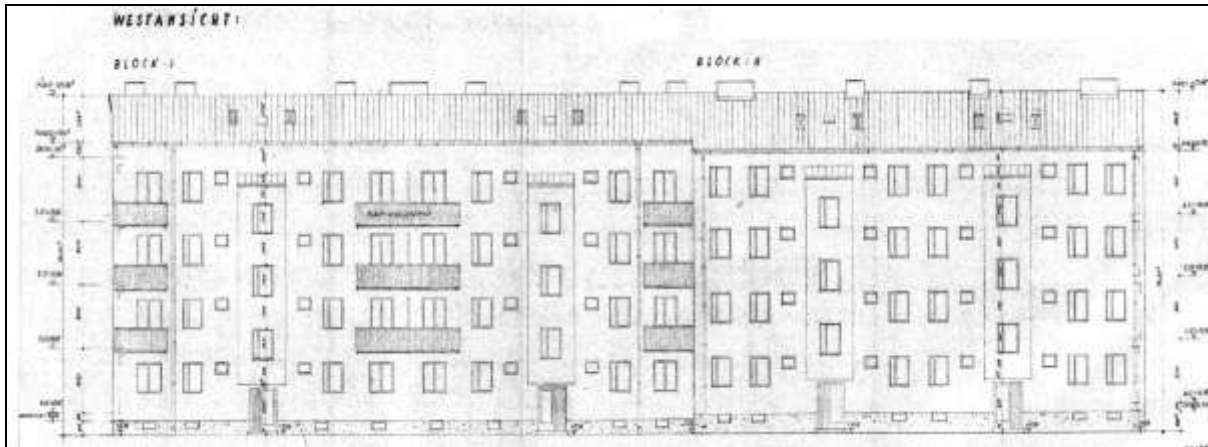
Wohnung W 2, Stiege 1



Der Istzustand entspricht dem Plan.

Ansichten – Schnitt





2.5 Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.6 Anschlüsse:

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

2.7 Allgemeines:

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

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Bruck an der Leitha
Gemeinde: Schwechat 30740
Katastralgemeinde *: Schwechat 5220
Grundstücksnummer *: = .960
* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück .960 in Schwechat (5220) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3 Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 7, 474/29643 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 2, Stiege 1** - an der Liegenschaft EZ 1662, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer .960, mit der Adresse 2320 Schwechat, Altkettenhofer Straße 1/Himberger Straße 22-24/Schloßstraße 2.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.3 Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Ertragswert:

§ 5. (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).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

BLNr. 7, 474/29643 Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an W2, Stiege 1 - an der Liegenschaft EZ 1662, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer .960, mit der Adresse 2320 Schwechat, Altkettenhofer Straße 1/Himberger Straße 22-24/Schloßstraße 2

Bodenwert			
Nutzfläche ca.	49,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 950,00		
		€	46 550,00
anteiliger Bodenwert		€	46 550,00
Bauzeitwert			
Baukosten		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca.	49 m ²	€	132 300,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	160 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten bzw. Erhaltungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	62 Jahre		
Wertminderung in %	39%	€	51 597,00
Bauzeitwert		€	80 703,00
Sachwert			
gebundener Bodenwert		€	46 550,00
Bauzeitwert		€	80 703,00
		€	127 253,00
SACHWERT		€	127 253,00

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen das Kellerabteil berücksichtigt wurde.

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung W 2, Stiege 1, vermietet ist. Ein Mietvertrag konnte bei der Befundaufnahme am 06.12.2022 nicht vorgelegt werden. Laut Mitteilung von Frau Ocenás Csaba, Mieterin, wurde der Mietvertrag 2017 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Laut Auskunft von Herrn Mag. Winkelmayr, Masseverwalter der LORA Dienstleistungen GmbH, beträgt die aktuelle monatliche Miete gesamt € 600,00.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m ²	Miete p.m. /m ²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 545,45	€ 6.545,40
Jahresrohertrag				€ 6.545,40
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 1.309,08	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 327,27	
Instandhaltung		0,3% des Neubauwertes		€ 396,90
		Summe		€ 2.033,25
		Bewirtschaftungskosten		€ 2.033,25
Jahresreinertrag				€ 4.512,15

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	4 %
Restnutzungsdauer ca.	98 Jahre
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer
Vervielfältiger V	24,4646
Ertragswert	€ 110.387,94

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 2 zu 1 gewichtet:

$$((110.387,94 \times 2) + 127.253/3) \quad \text{€ 116.009,63}$$

Risikoabschlag von 5% aufgrund der Unsicherheiten einer etwaigen Vermietung und der dadurch rechtlichen Unsicherheit € 5.800,48

VERKEHRSWERT € 110.209,15

Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 35% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage und Größe € 38.573,20

VERKEHRSWERT € 148.782,35

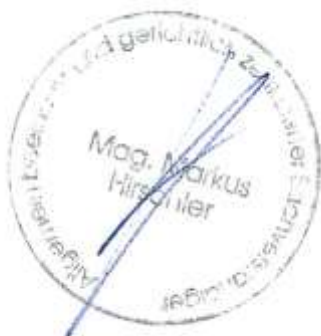
VERKEHRSWERT gerundet € 149.000,--

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 474/29643 Anteile, **EZ 1662, Grundbuch 05220 Schwechat, BLNr. 7**, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 2, Stiege 1, **ohne Berücksichtigung des Restdarlehens**, zum Bewertungsstichtag 06.12.2022 beträgt gerundet:

EUR 149.000,-
(Euro Einhundertneunundvierzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 474/29643 Anteile, **EZ 1662, Grundbuch 05220 Schwechat, BLNr. 7**, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 2, Stiege 1, **mit Berücksichtigung des Restdarlehens**, zum Bewertungsstichtag 06.12.2022 beträgt gerundet:

EUR 140.000,-
(Euro Einhundertvierzigtausend)



Wien, am 13.01.2023

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.