

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 33/22k

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01620 Brigittenau, EZ 867,
BLNr. 15, Anteil 82/867 für die Top Nr. 8
mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1200 Wien, Klosterneuburger Straße 12



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Sakiba CRNOVRANIN
Satztergraben 13
2193 Wilfersdorf

vertreten durch

Mag. Thomas STENITZER Mag. Kurt
SCHICK
Rathausgasse 4
2136 Laa/Thaya
Tel.: 02522/2320, Fax: 02522/232032

Verpflichtete Partei

Alma SULJOVIC
Klosterneuburger Str. 12/8
1200 Wien
geb. 23.4.1980

Wegen:

EUR 150.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahrnisexekution und Forderungsexekution)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen.....	3
4. Befund	4
4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.).....	5
4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen (Auszug April 2022)	6
4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung	7
4.1.3 Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten	9
4.1.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	10
4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	11
4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten.....	11
4.1.6.1 Straßenverkehr	12
4.1.6.2 Schienenverkehr.....	12
4.1.7 Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug.....	13
4.1.8 Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte	14
4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	15
4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	15
4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes (Whg. Top 8/2. Stock).....	16
5. Gutachten/ Bewertung	18
5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens.....	18
5.2 Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG.....	18
Beilagen	20
• beschränkter Grundbuchsatz (für Top Nr. 8).....	20
• Plandarstellung.....	21
• Bilder.....	24

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 8 mit der Grundstücksadresse: 1200 Wien, Klosterneuburger Str. 12 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 2.2.2023 erteilt.

2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand im Beisein des Vertreters der Betreibenden Partei am 18.04.2023 um 7:30 Uhr statt.

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahmen vom 18.4.2023 um 07:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 13.02.2023
- Bauamtunterlagen vom 28.02.2023
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung (BK-JA, Energieausweis, WEV, NWGA EV-Protokolle)
- *Literatur:*
 - „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
 - „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, 3. Auflage 2014
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
 - „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2023
 - „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse
 - „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH
 - „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

4. Befund

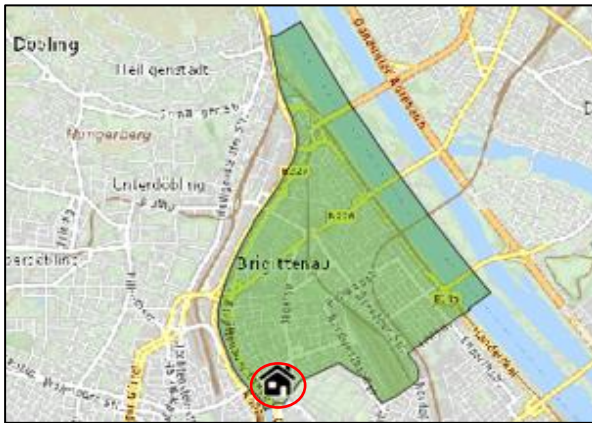
4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft KG 01620 Brigittenau, EZ 867, 1200 Wien, Klosterneuburger Str. 12 bestehend aus dem Grundstück: 3261/4, ist eine nahezu trapezförmige Mittelparzelle innerhalb des Straßenverlaufes Klosterneuburger Str. im 20. Wiener Gemeindebezirk, mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Grundstücksfläche von gesamt 405 m².

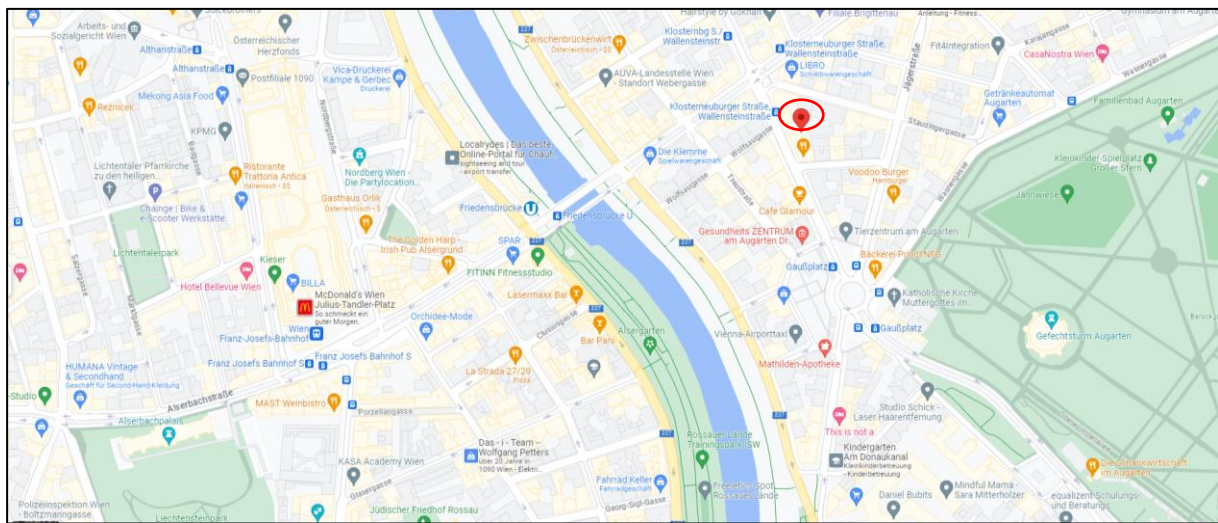
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ (siehe Näheres, Seite 5-8)	<i>Lage allgemein (gut- bis sehr gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich, in ihrer baulichen Konfiguration als Mittelhausliegenschaft, im 20. Wiener Gemeindebezirk im Straßenverlauf der Klosterneuburger Straße in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich (Wallensteinstraße/Klosterneuburger Straße). Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser aus. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr über die Brigittenauer bzw. über die Roßauer Lände (vom Süden bzw. vom Norden kommend) gut erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (sehr gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit den Straßenbahnlinien Nr. 1, 5, 31, 33, O (Klosterneuburger Str./Wallensteinstr.) bzw. mit dem Autobus 5B (Gaußplatz) sehr gut erreichbar. Die U-Bahnstation U4 Friedensbrücke ist ebenfalls in wenigen Minuten gut erreichbar.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/Infrastruktur (siehe Näheres, Seite 5-8)	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (sehr gut)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, etc. befinden sich zahlreich im Umkreis von 350 m und sind fußläufig sehr gut erreichbar.
Erholungsmöglichkeiten	Erholungsmöglichkeiten sind in der unmittelbar angrenzenden Parkanlage Augarten gegeben.

Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

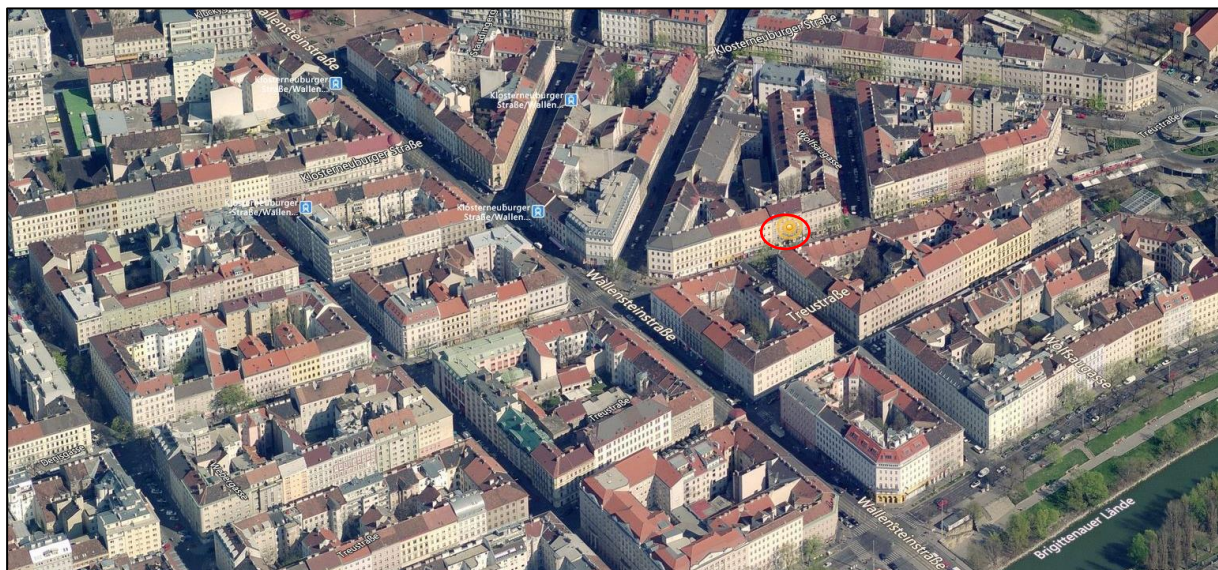
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: Austria Vienna location map „Wiener Gemeindebezirke“, hier Positionierung der zu bewertenden Liegenschaft/Whg im 20. Bezirk



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive - Str.-Fassade des Mittelhauses in der Klosterneuburger Str.

4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen (Auszug April 2022):

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Mathilden Apotheke	267 m
Arzt	Dr.Ingrid Enzendorfer	67 m
Bäckerei	Bäckerei-Konditorei Boro	139 m
Bank	Bank Austria, Wallensteinstraße 14, 1200 Wien	81 m
Bar	Cafe Enjoy	7 m
Bibliothek	Obere Donaustraße 17, 1020 Wien	484 m
Café	Cafe Zero	36 m
Car-Sharing	Stadtauto carsharing, Gussenbauergasse 5-7, 1090 Wien	471 m
Club / Disco	Shelter, Wallensteinplatz 8, 1200 Wien	223 m
Drogerie	Bipa, Klosterneuburger Straße 18, 1200 Wien	57 m
Eissalon	Gelateria Arena	113 m
Fahrschule	Easy Drivers	227 m
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	2,38 km
Fast-Food Restaurant	Ikra Kebap Imbiss	38 m
Fleischer	Fleischerei Erwin Fellner, Klosterneuburger Straße 29, 1200	206 m
Friseur	Frisör Koya	15 m
Gemischtwaren	Afro-Asiatischer Shop	46 m
Getränkverkauf	Aras Getränke Shop	210 m
Grünraum	Wettsteinpark	189 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	2,61 km
Kindergarten	Pfarre Mutter Gottes Kindergarten, Hort	45 m
Kino	Filmarchiv Austria	1,17 km
Klinik	Jugendzahnambulatorium	892 m
Konditorei	Omas Backstube	1,23 km
Krankenhaus	Unfallkrankenhaus Lorenz Böhler	1,46 km
Kulturinstitut	Juvido	387 m
Kulturzentrum	Mz* Baltazars Lab, Wallensteinstraße 38-40/8, 1200 Wien	340 m
Museum	Museum der Johann Strauss Dynastie, Müllnergasse 3, 1090	998 m
Musikschule	Music Workshop	2,06 km
Planetarium	Planetarium	2,33 km
Polizeidienststelle	Polizeinspektion Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 33	672 m
Postamt	Post, Wallensteinstraße 33, 1200 Wien	338 m
Pub	Cafe Blanco	128 m
Rechtsanwalt	RPCK Rastegar Panchal, Börsegasse 11 / 52 - 54, 1010 Wien	1,42 km
Restaurant	Klostermarie	25 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau	606 m
Schule	Kooperative Mittelschule mit musisch kreativem Schwerpunkt	45 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	757 m
Sprachschule	Lingua Franca, Türkenschanzstraße 2, 1180 Wien	2,51 km
Supermarkt	Penny, Klosterneuburger Straße 23-27, 1200 Wien	167 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	211 m
Theater	Theater Forum	692 m
Tierarzt	Dr. Cornelia FILIPESCU, Gaußplatz 11, 1200 Wien	130 m
Hochschule	equalizent, Obere Augartenstraße 20, 1020 Wien	569 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	2,66 km
Zahnarzt	Macik Herbert Dr, Förstergasse 7, 1020 Wien	811 m
Zoo	Schmetterlinghaus	2,51 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m)

	Drogerie
1	Bipa, Klosterneuburger Straße 18, 1200 Wien (57 m)
3	dm, Keine Adressinformation (107 m)
	Gemischtwaren
2	Afro-Asiatischer Shop, Keine Adressinformation (46 m)
9	Gauß Markt Lebensmittel und Feinkost, Keine Adressinformation (201 m)
	Bäckerei
4	Bäckerei Arena, Wallensteinstraße 7, 1200 Wien (157 m)
5	Bäckerei-Konditorei Boro, Keine Adressinformation (139 m)
8	Bäckerei Prindl, Keine Adressinformation (192 m)
10	Der Mann, Wallensteinstraße 30, 1200 Wien (208 m)
14	Ströck, Klosterneuburger Straße 37, 1200 Wien (268 m)
	Supermarkt
6	Penny, Klosterneuburger Straße 23-27, 1200 Wien (167 m)
13	Billa, Klosterneuburger Straße 31-33, 1200 Wien (232 m)
	Fleischer
7	Fleischerei Erwin Fellner, Klosterneuburger Straße 29, 1200 Wien (206 m)
12	Gumprecht Pferdefleischhauer, Keine Adressinformation (218 m)
	Getränkverkauf
11	Aras Getränke Shop, Keine Adressinformation (210 m)
16	Getränke Giovanni, Keine Adressinformation (319 m)
	Süßwaren
15	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien (211 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Nahversorgung)

	Bar
1	Cafe Enjoy, Keine Adressinformation (7 m)
14	Hovarda Dance Club, Jägerstraße 9, 1200 Wien (101 m)
	Restaurant
2	Klostermarie, Keine Adressinformation (25 m)
3	Quo Ching, Klosterneuburger Straße 11-13, 1200 Wien (39 m)
9	Kristal, Staudingergasse 10, 1200 Wien (106 m)
12	Schuster's, Jägerstraße 10, 1200 Wien (136 m)
16	Pizzeria Il Mondo, Keine Adressinformation (105 m)
20	Zekl's Café Restaurant, Hannovergasse 2, 1200 Wien (193 m)
	Café
4	Cafe Zero, Keine Adressinformation (36 m)
6	Cafe Glamour, Keine Adressinformation (83 m)
7	Aida, Keine Adressinformation (97 m)
11	Espresso Wally, Keine Adressinformation (117 m)
15	Espresso Joe, Keine Adressinformation (140 m)
17	Victoria, Klosterneuburger Straße 1200 Wien (135 m)
18	Bistro Europa, Klosterneuburger Straße 1200 Wien (127 m)
	Fast-Food Restaurant
5	Ikra Kebap Imbiss, Keine Adressinformation (38 m)
8	Nesil, Keine Adressinformation (112 m)
19	Fattoush, Keine Adressinformation (174 m)
	Eissalon
10	Gelateria Arena, Keine Adressinformation (113 m)
	Pub
13	Cafe Blanco, Keine Adressinformation (128 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gastronomie)



Schule

- 1 Kooperative Mittelschule mit musisch kreativem Schwerpunkt, Keine Adressinformation (45 m)
- 3 Schule der Stadt Wien, Keine Adressinformation (93 m)
- 5 Allgemeine Sonderschule Wien 20, Keine Adressinformation (122 m)



Kindergarten

- 2 Pfarre Mutter Gottes Kindergarten, Hort, Keine Adressinformation (45 m)
- 4 Springmäuse Kindergruppe, Keine Adressinformation (114 m)
- 6 Österreichisch-ägyptische Kinderkrippe, Keine Adressinformation (199 m)
- 8 Kindergruppe Abendstern, Keine Adressinformation (299 m)
- 9 Kindergruppe Abendstern, Keine Adressinformation (313 m)



Fahrschule

- 7 Easy Drivers, Keine Adressinformation (227 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Bildung)



Grünraum

- 1 Wettsteinpark, Keine Adressinformation (189 m)
- 2 Augarten, Keine Adressinformation (196 m)
- 3 Diana-Budisavljevi-Park, Keine Adressinformation (291 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Grünraum)



Arzt

- 1 Dr. Ingrid Enzendorfer, Keine Adressinformation (67 m)
- 2 Dr. Friedrich Krebs, Keine Adressinformation (69 m)
- 3 DR. Thomas Vilim - u.a. Allgemein- und Vorsorgemedizin, Keine Adressinformation (126 m)
- 4 Allgemeinarzt Dr. Iantscheva, Keine Adressinformation (126 m)
- 6 Orthopädische-Werkstätte, Keine Adressinformation (137 m)
- 7 OA Dr. Harald Petje - Facharzt für Chirurgie, Keine Adressinformation (189 m)
- 9 Kinderarzt Hannes Mayer, Keine Adressinformation (196 m)
- 10 Prim. Dr. Walter Pescosta, Keine Adressinformation (217 m)
- 14 Dr. Karin Wurzer, Wallensteinplatz 3-4/2/1/5, 1200 Wien (291 m)
- 15 Dr. Matthias Kreminger, Wallensteinplatz 2-3, 1200 Wien (291 m)



Tierarzt

- 5 Dr. Cornelia FILIPESCU, Gaußplatz 11, 1200 Wien (130 m)
- 8 Tierambulanz Brigittenau, Keine Adressinformation (201 m)



Apotheke

- 11 Mathilden Apotheke, Keine Adressinformation (267 m)
- 12 Herminen Apotheke, Webergasse 1, 1200 Wien (278 m)
- 13 Zur heiligen Brigitta, Wallensteinplatz 2, 1200 Wien (288 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gesundheit)



Bank

- 1 Bank Austria, Wallensteinstraße 14, 1200 Wien (81 m)
- 2 Erste Bank, Keine Adressinformation (158 m)
- 3 BAWAG PSK, Wallensteinstraße 32, 1200 Wien (230 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Finanz)



Club / Disco

- 1 Shelter, Wallensteinplatz 8, 1200 Wien (223 m)

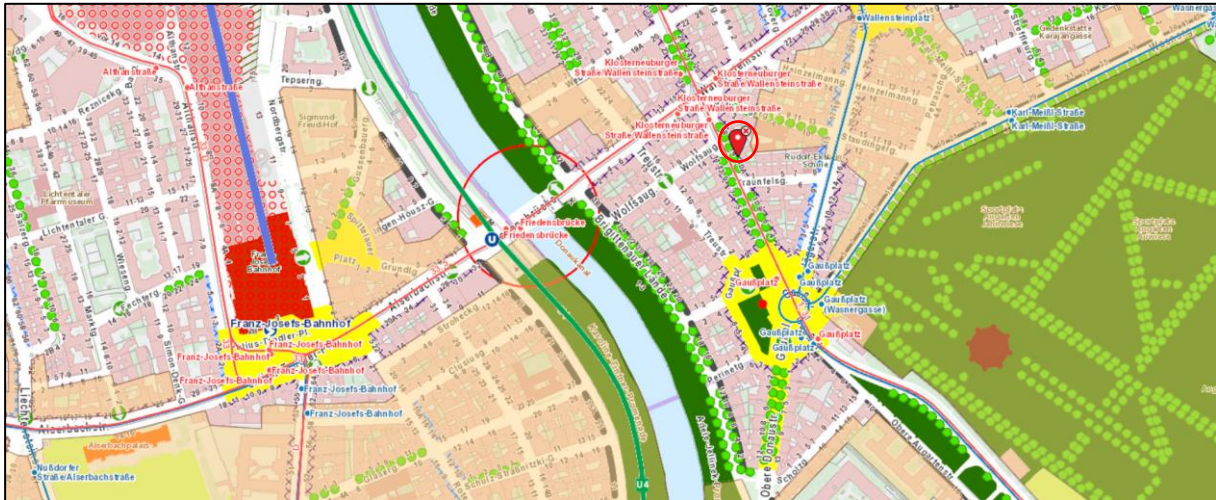


Kulturzentrum

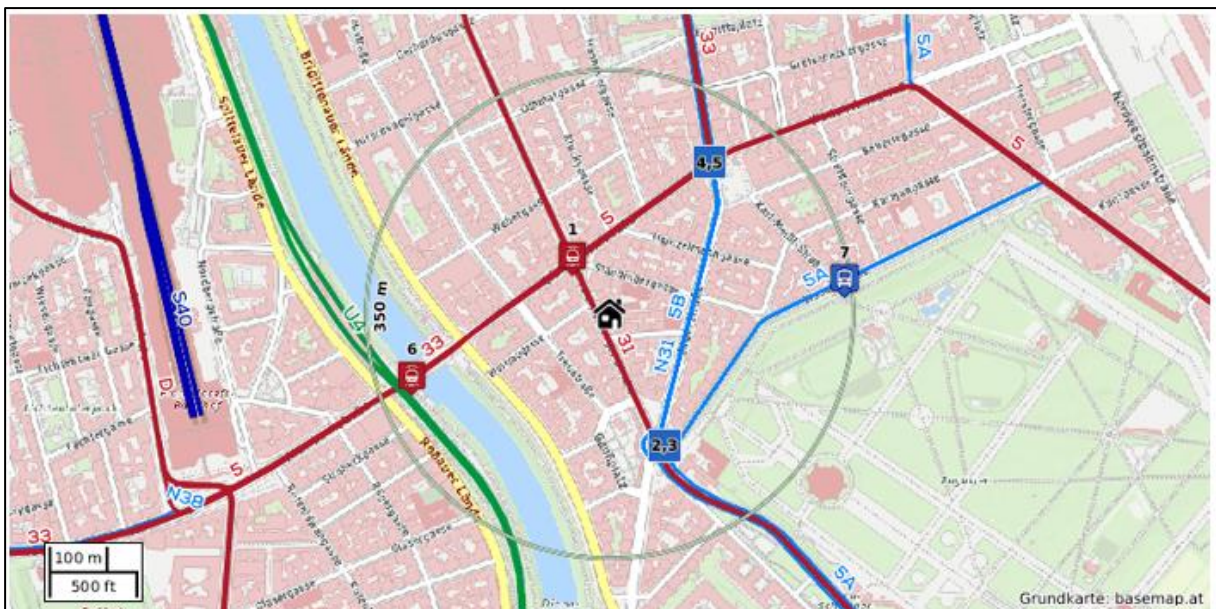
- 2 Mz* Baltazars Lab, Wallensteinstraße 38-40/8, 1200 Wien (340 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Unterhaltung)

4.1.3 Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten



Quelle: www.wien.gv.at – öffentlicher Verkehr/Infrastruktur (inkl.Stadtstrukturplan)



Straßenbahn

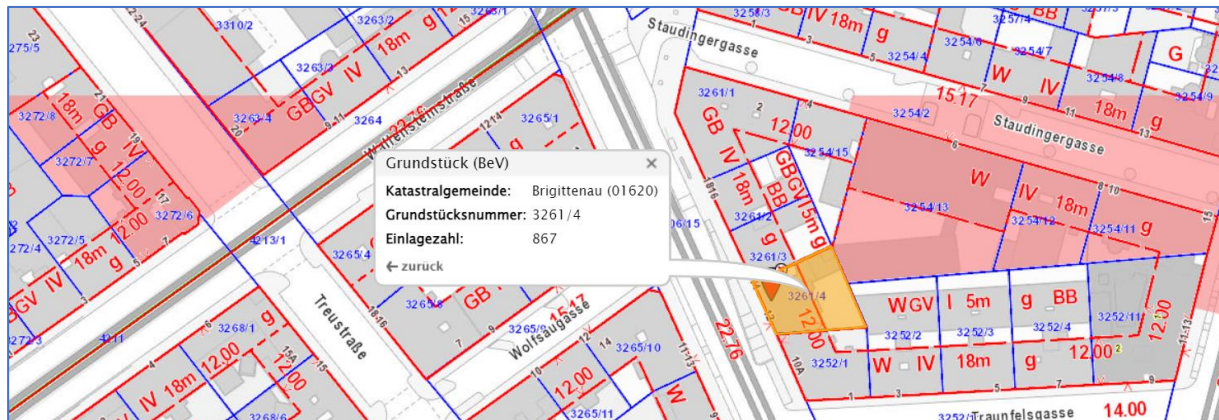
- 1 Klosterneuburger Straße/Wallensteinstraße, Keine Adressinformation (96 m)
- 2 Gaußplatz, Keine Adressinformation (149 m)
- 4 Wallensteinplatz, Keine Adressinformation (223 m)
- 6 Friedensbrücke, Keine Adressinformation (298 m)

Bus

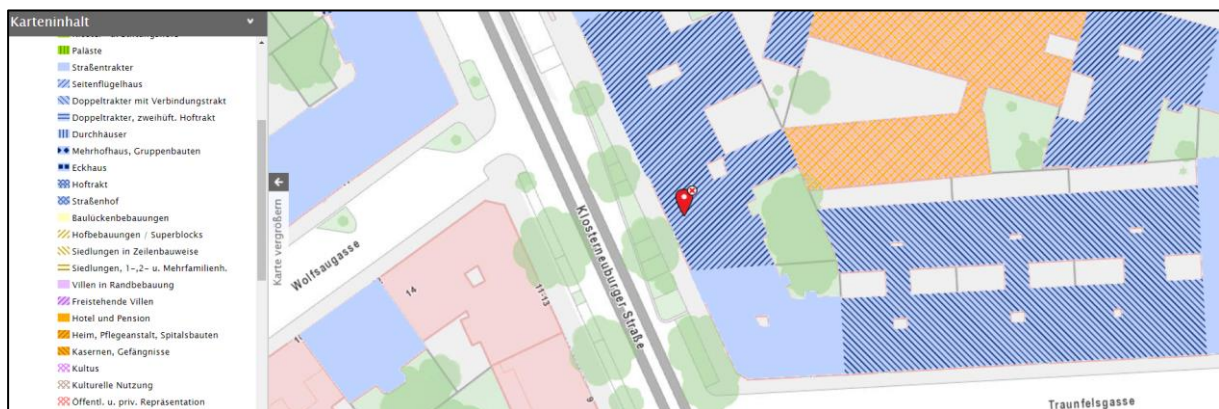
- 3 Gaußplatz, Keine Adressinformation (171 m)
- 5 Wallensteinplatz, Keine Adressinformation (247 m)
- 7 Karl-Meißl-Straße, Keine Adressinformation (341 m)

www.IMMOUnited.com „Standortexposé – Erreichbarkeit / öffentlicher Personenverkehr/ Umkreis 350 m

4.1.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan



Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>



Für die bgg Liegenschaft GST-Nr. 3261/4 liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:
 „Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Geb.Höhe max. 18m, Geb.Tiefe 12m;“
 Hinter der Baufuchtlinie ist Folgendes ausgewiesen: „Wohngebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I, geschlossene BW, Geb.Höhe max.5m; „Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.“

Bezogen auf die bestehende Bebauung ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen.

4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 20., Brigittenau
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Brigittenau 1620
Grundstücksnummer *	= 3261/4

Information: Das Grundstück 3261/4 in Brigittenau (1620) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Eine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderwärtiger Existenzen von toxischen oder gefährlichen Substanzen wurde nicht durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

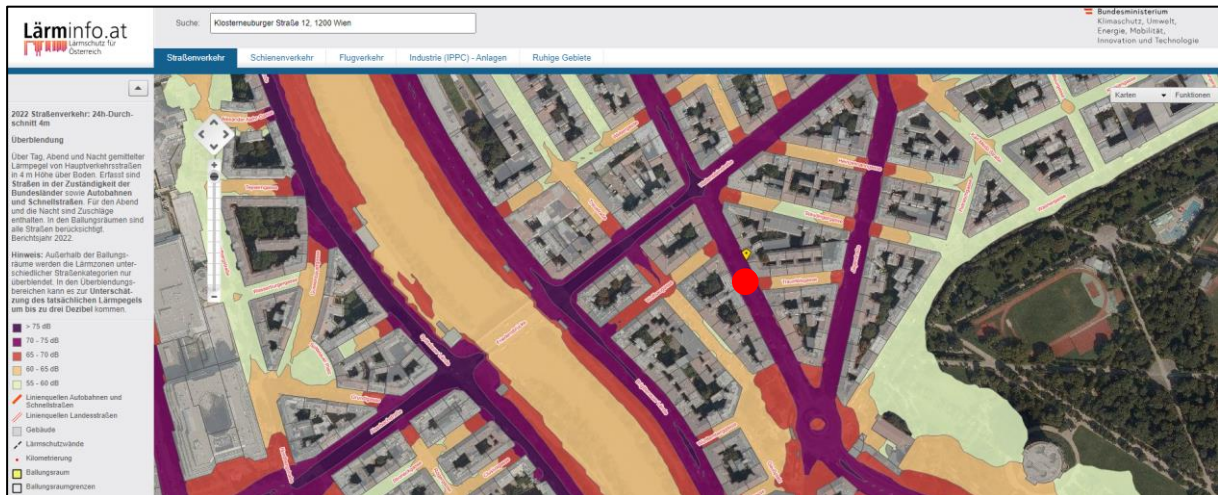
In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken (alle Schienenstrecken: Straßen- und Schienennetz mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr).

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

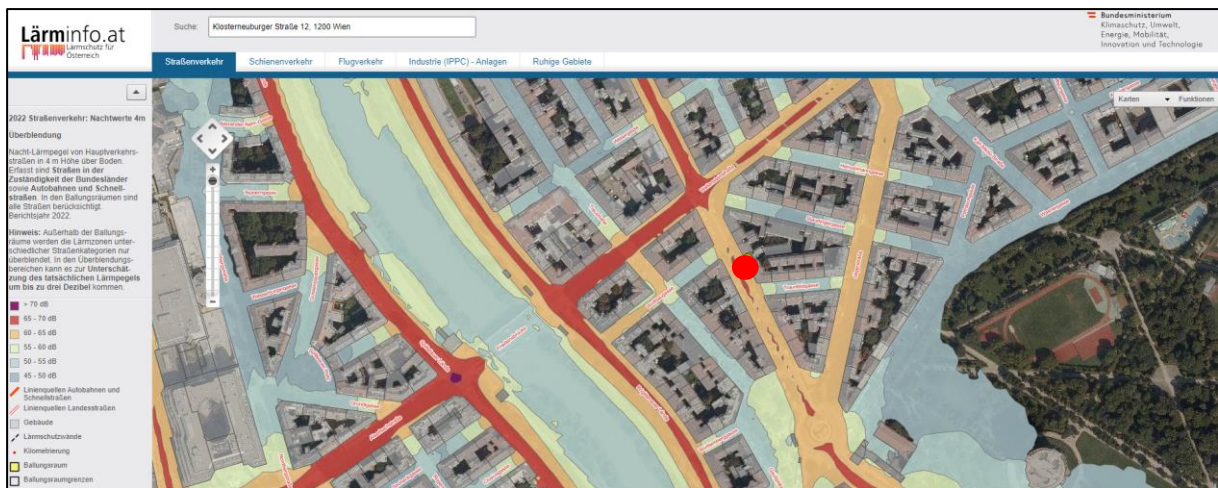
Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-/Schienen-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005. Sie zugleich die Auswertungen:

4.1.6.1 Straßenverkehr

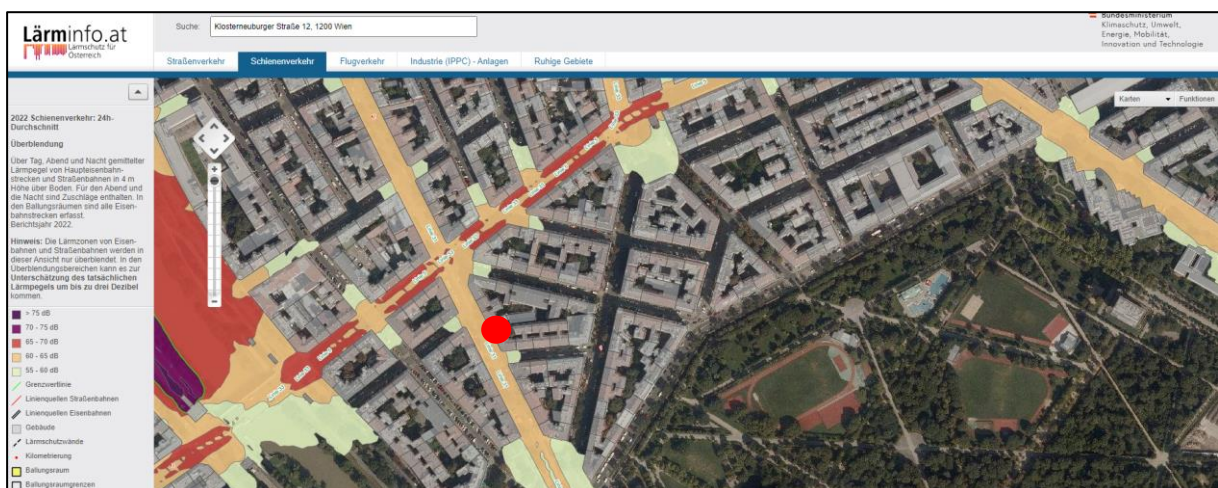


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{den}“: 70-75 dB



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwerte / „L_{night}“: 60-65 dB.

4.1.6.2 Schienenverkehr

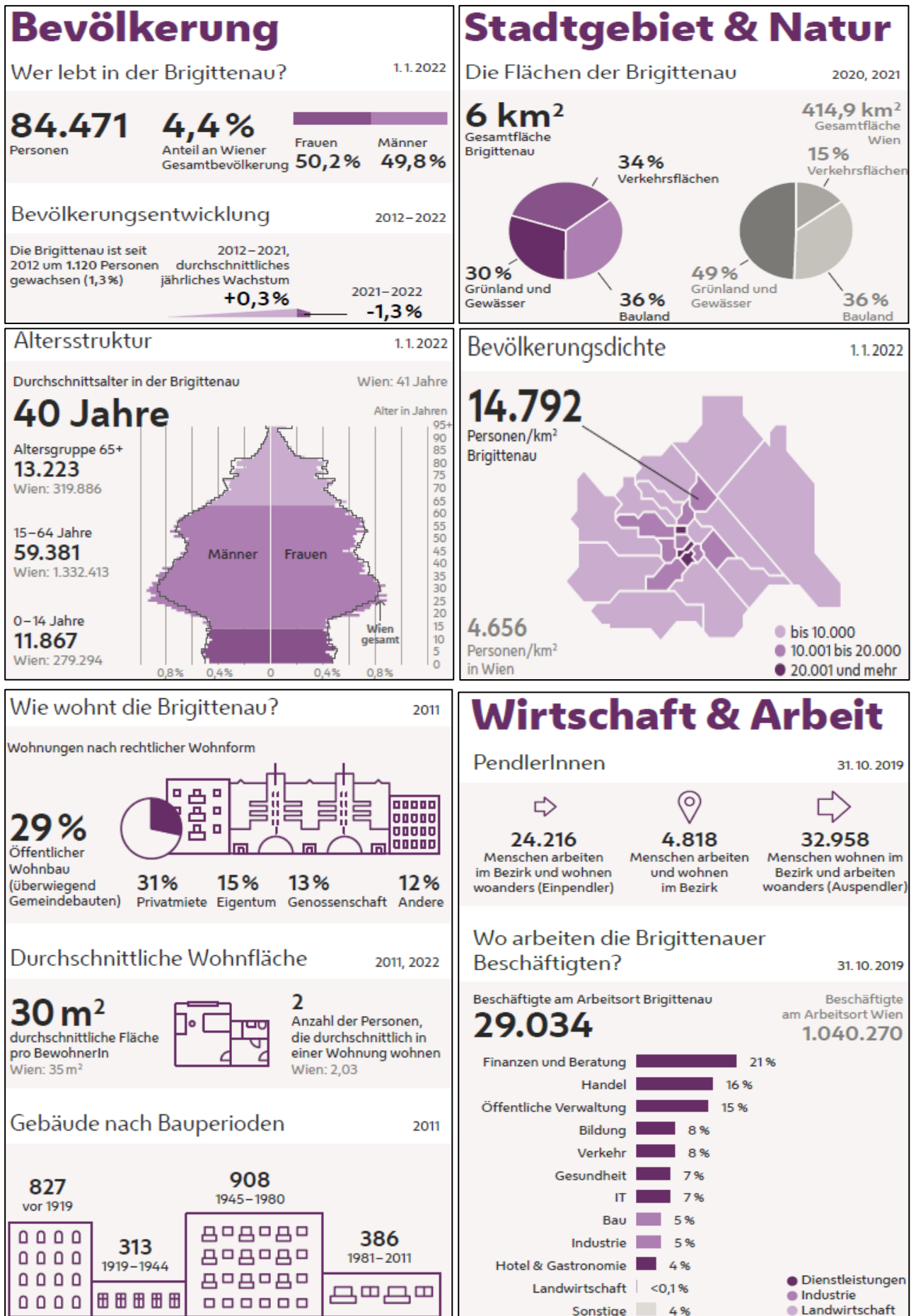


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{den}“: 60-65 dB

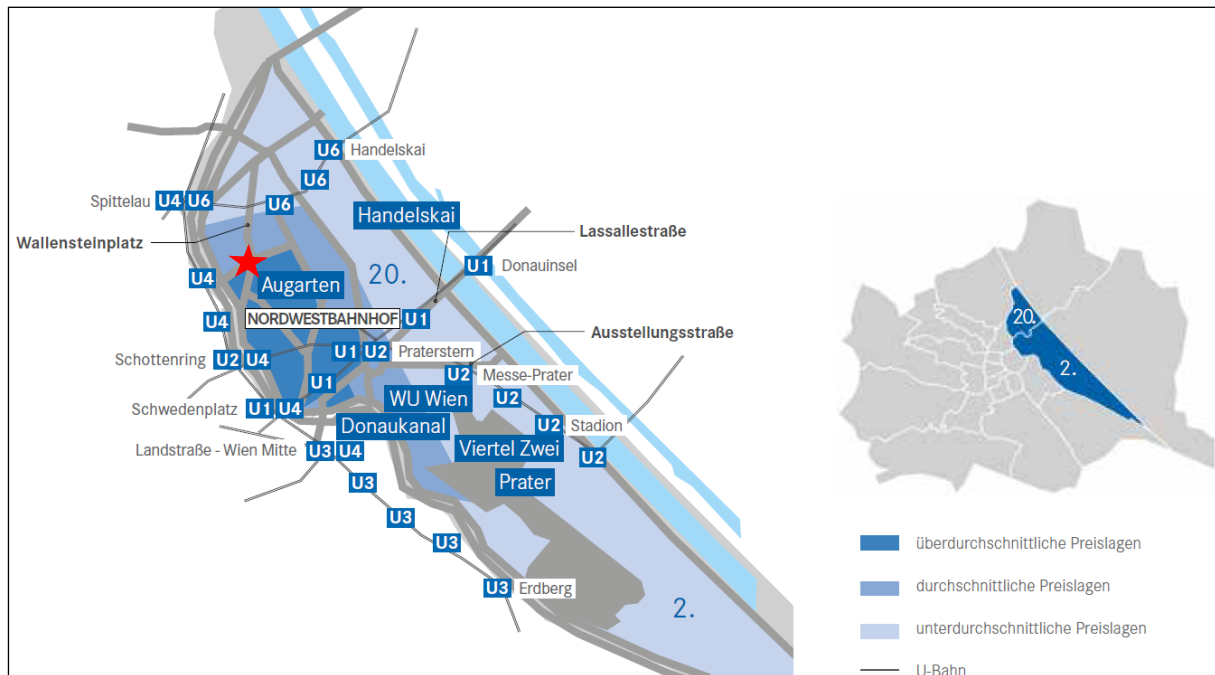
Bei der Befundaufnahme konnten in Bezug zur Lage des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes keine übermäßigen Beeinträchtigungen durch Lärm festgestellt werden. Für die Bewertung ist von keiner wertrelevanten Lärmbeeinträchtigung auszugehen.

4.1.7 Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug

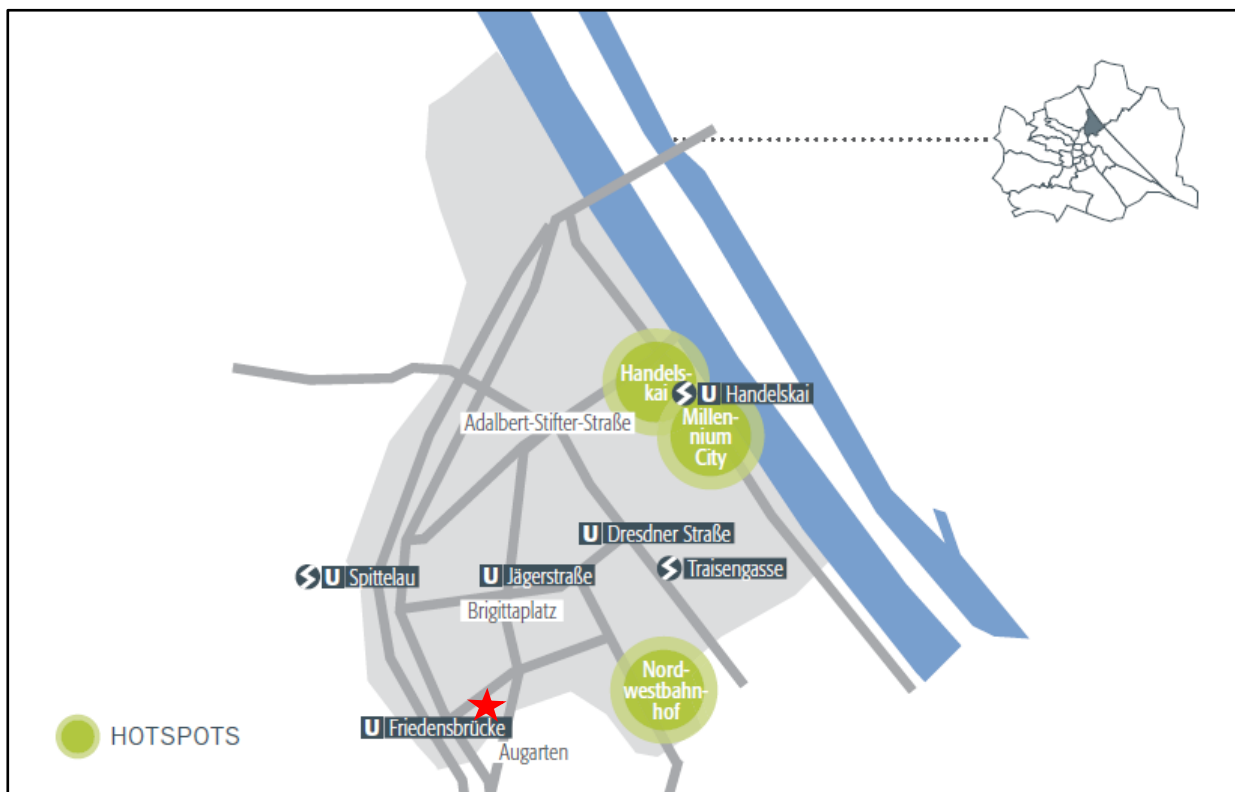
Quelle: Statistik Austria „Brigittenau in Zahlen“, Auszugs-Ausgabe / August 2022



4.1.8 Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte



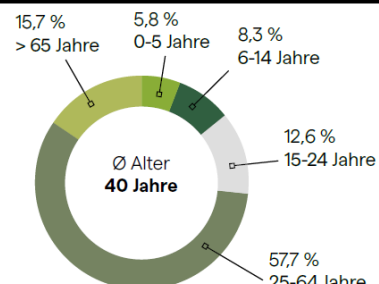
Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien 2023“, Stand 05/2023 für das Jahr 2022



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.200,- / m ²
Sonstige	€ 3.800,- / m ²



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, Stand Frühjahr 2023 für das Jahr 2022/2023

4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 18.04.2023 um 7:30 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 8 und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Baujahr	Mehrparteienwohnhaus (14 Whg, 2 Lokale) W3.2.-Mieth.s.d.Gründerzeit-Seitenflügelhaus Baujahr: 1883	Kulturgüterkataster/ Energieausweis
Gebäudeteile/ Geschosse	Das Gebäude besteht aus: Keller, EG, 3. OG, DG (nachträglicher Ausbau 1992/1993)	Befundaufnahme/ Bauamtunterlagen
Lift	Im Haus befindet sich ein Lift. Die Benutzung ist durch Sonderregelung der Wohnungs- eigentümer geregelt. (Top 8 zahlt für die Verwendung des Lifts keine BK).	Befundaufnahme/ Hausverwaltung
Informationen zum <u>Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
<u>Reparaturrücklage</u>	Der Stand der Rücklage beträgt aktuell 06/2023: € 1.056,25. Derzeit besteht eine offene Darlehens- verpflichtung für die getätigten Sanierungs- maßnahmen; die bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumswohnung zahlt an diesem Darlehen mit.	Hausverwaltung
<u>beabsichtigte Sanierungs- Maßnahmen</u> etc.	Lt. Angaben der HV sind zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren Sanierungsarbeiten geplant bzw. keine Bauschäden bekannt. Es sind auch keine Beschlüsse zu Modernisier- ungsarbeiten.	Hausverwaltung
<u>bereits getätigte Sanierungs- Maßnahmen in den letzten 5 Jahren</u>	Sanierung der Feuermauer zur Nachbar- liegenschaft Nr. 14; E-Anlagensanierung aufgrund von negativem E-Befund; Gasaleitungssanierung aufgrund von negativem GK71-Befund; Stiegenhaus- sanierung im Zuge der E-Anlagensanierung.	Hausverwaltung
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis vor; Gültigkeitsdatum bis 10.03.2030.	Energieausweis vom 11.03.2020
Darlehens- aufnahmen	Die notwendigen E-Anlagen und Gasanlagen- sanierung waren nicht mit der RL gedeckt. Daher konnten die Eigentümer wählen zwischen Darlehen und Einmalzahlungen. Es gibt daher ein aufrechtes Darlehen, an welchem aber nicht alle Eigentümer mitzahlen. (Top 8 zahlt beim Darlehen mit, siehe zugleich)!	Hausverwaltung

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.

4.2.2 Beschreibung des Bestandsobjektes (Whg. Top 8/2. Stock)

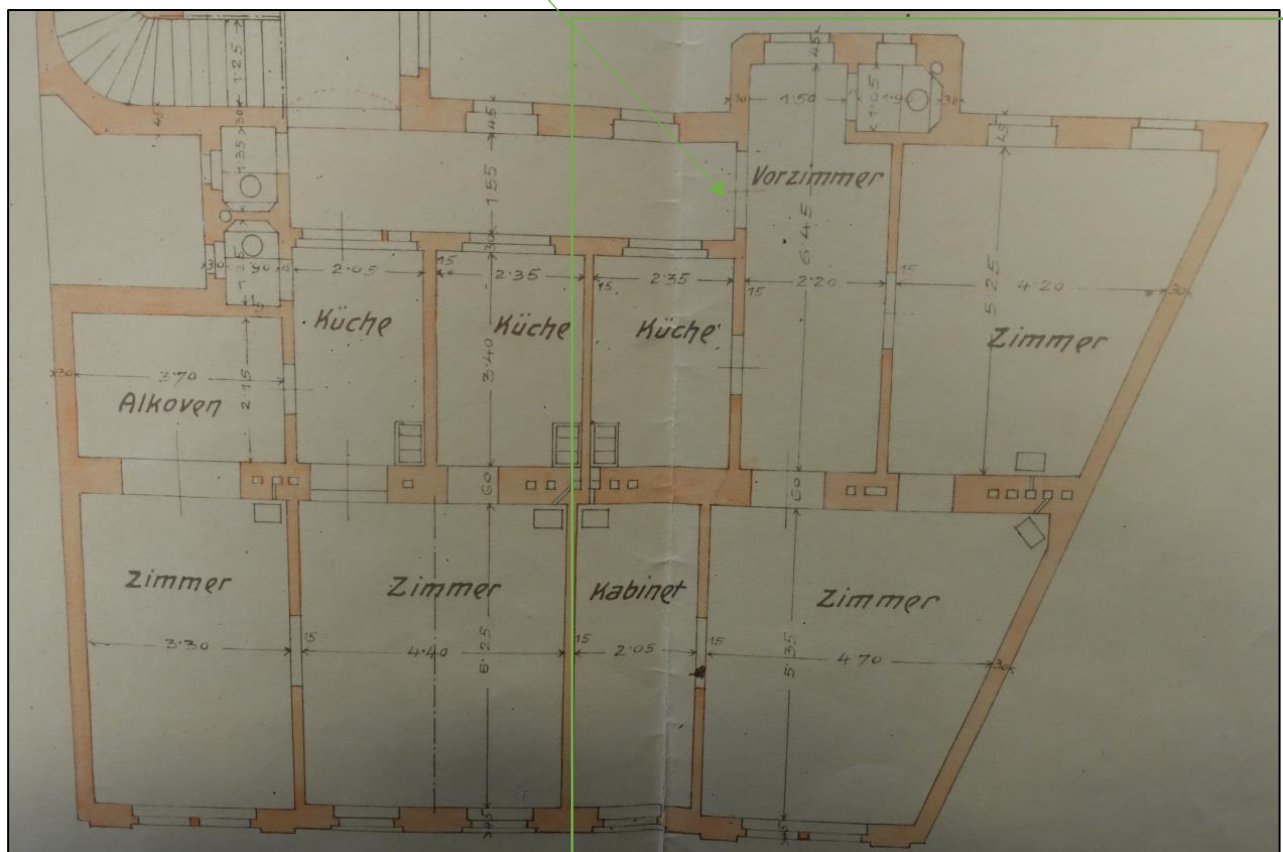
Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Lage im Gebäude	Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im 2.OG (Ausrichtung Klosterneuburger Str.).	Befundaufnahme
Bewirtschaftungskosten	Monatliche Vorschreibung Top 8 (80,85 m²) € 121,28 Reparaturrücklage € 243,95 Betriebskosten € 18,92 Darlehen für Sanierungsmaßnahmen € 24,40 USt (0%/10%) € 408,55 Bruttosumme	Vorschreibung der Hausverwaltung vom 20.12.2022 für das Jahr 2023
Nutzfläche m² / Raumaufteilung/ Ausstattung <u>Raumaufteilung</u> lt. Plan, siehe zugleich auf der Seite 17! Entspricht <u>nicht</u> den Gegebenheiten vor Ort!	<u>Nutzfläche:</u> 80,85 m², lt. NWGA <u>Raumaufteilung:</u> Die bewertungsgegenständliche Wohnung besteht aus 1 <i>Hauptraum/WZ</i> , 1 <i>Kabinett</i> (beide straßenseitig zur Klosterneuburger Str. orientiert), 1 <i>Zimmer/SZ (hofseitig)</i> , 1 <i>VZ</i> , 1 <i>Gangküche</i> , 1 <i>WC</i> (, Fenster- Lüftung/Hof), 1 <i>Bad</i> (Dusche/ Waschtisch, Handtuchtrockner, keine Entlüftung ins Freie); Bestehende Raumaufteilung entspricht nicht dem Baukonsens. <u>Ausstattungsmerkmale</u> <u>Böden:</u> Laminat in allen Haupträumen; im Sanitärbereich verflies. <u>Wände:</u> weiß gestrichen; Sanitärbereich verflies. <u>Türen:</u> einfache Holztüren <u>Fenster:</u> Kunststoff-Isolierglas <u>Beheizung:</u> Gasetagenheizung mit Radiatoren (Therme befindet sich im Bad) <u>Sonstige Ausstattungen</u> Waschmaschinenanschluss, Gegensprechanlage.	Befundaufnahme/ NWGA
Zubehör	Es liegen keine Hinweise für eine konkrete Zuordnung eines Kellerabteils vor.	Befundaufnahme
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme
Anschlüsse	Strom, Wasser-, Gas-, Kanalanschluß vorhanden.	Befundaufnahme
Erhaltungszustand	Bei der Befundaufnahme befindet sich die Wohnung in einem altersbezogenen durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme
Nutzung	Dem Sachverständigen wurden keine Unterlagen, Hinweise oder Informationen über bestehende Bestandverhältnisse übergeben. Für die Bewertung ist von einem bestandsfreien Objekt auszugehen.	Befundaufnahme
Grundbücherliche Einverleibungen	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile. Es gibt ein nicht verbüchertes Darlehen der WEG, an welchem die bgg Wohneinheit teilnimmt.	Grundbuch

Ausschnitt der Raumaufteilung in der Top Nr. 8 im 2. OG

(Plan aus 05/1902, ein aktueller Plan/Umbaubewilligung von der Whg ist im Bauakt nicht vorhanden)

Aufteilung Lt. NWGA und Plan ist die Top 8

2. Stock:		
Top Nr. 8	Wohnung	
Vorzimmer	2,20 x 6,45 - 1,20 x 0,70	= 13,35 m ²
WC	1,05 x 1,30	= 1,36
H.Zimmer	4,20 x 5,25	= 22,05
Gangküche	2,35 x 3,40	= 7,99
2 Zimmer	5,25 x (4,70 + 2,05)	= 36,10
		80,85



5. Gutachten/ Bewertung

5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein bestandsfreies Wohnungseigentumsobjekt. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

5.2 Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(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.

(2) 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.

(3) 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.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden in unmittelbarer Umgebung im Zeitraum 2022 4 Kauftransaktionen erhoben, die auf Grund der jeweiligen Voraussetzungen für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

Als Vergleichsobjekte wurden folgende Kaufverträge herangezogen, alle Preise sind netto:

Vergleichsobjekte	NFL/m ²	Kaufpreis (netto)	Stichtag	Kaufpreis (€/m ²)
unmittelbare Umgebung	29,24 m ²	€ 66.000,00	12.10.2022	€ 2.257,18
unmittelbare Umgebung	99,76 m ²	€ 338.911,00	28.01.2022	€ 3.397,26
unmittelbare Umgebung	k.A	€ 250.000,00	18.11.2022	€ 3.906,25
unmittelbare Umgebung	31,94 m ²	€ 102.000,00	14.11.2022	€ 3.193,49

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der errechnete durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. 3.500,00/m² (Schwankungsbreite € 2.257,00/m² - € 3.906,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für 2022 (gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte sehr gute Lage- durchschnittlicher Wohnwert)

1200 - Brigittenau									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	1 694,11	1 771,04	4,54	1 923,92	2 040,97	6,08	2 141,92	2 276,97	6,31
normal	2 271,00	2 377,50	4,69	2 553,40	2 668,47	4,51	2 856,00	2 916,50	2,12
gut	2 588,63	2 726,21	5,31	2 845,43	3 014,64	5,95	3 194,80	3 417,95	6,98
sehr gut	2 962,61	3 069,81	3,62	3 244,70	3 458,90	6,60	3 756,97	3 893,19	3,63

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien, folgender Vergleichswert:

$$(€ 3.500,00/m^2 \times 80,85 m^2) = € 282.975,50.$$

Für die ausständige Herstellung des baurechtlichen Behördenkonsenses (behördliche Genehmigung der aktuellen Raumaufteilung) und die Herstellung der Erfordernisse einer Wohnung der Kat. A (Einbau einer Lüftung ins Freie im Bad) unter Berücksichtigung der formellen Erfordernisse der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes werden gesamt 5% als Abzug berücksichtigt.

$$(€ 282.975,00 \times 0,95) = € 268.826,72$$

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Top Nr. 8 mit der Grundstücksadresse 1200 Wien, Klosterneuburger Str. 12, **lautet gerundet:**

€ 270.000,00.



Wien, am 21.07.2023

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

Beilagen

- ✓ beschränkter Grundbuchsatzug (Top 8)
- ✓ Plandarstellung der ggst. Whg Top 8/Liegenschaft
- ✓ Bilder der ggst. Liegenschaft und der Whg Top 8

Beilagen

- beschränkter Grundbuchsauszug (für Top Nr. 8)

 JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau		EINLAGEZAHL 867	
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 15 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 6431/2022			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3261/4	GST-Fläche	405	
	Bauf. (10)	264	
	Bauf. (20)	141	Klosterneuburger Straße 12
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
***** A2 *****			
3 a gelöscht			
***** B *****			
15 ANTEIL: 82/867			
Alma Suljovic			
GEB: 1980-04-23 ADR: Klosterneuburger Str. 12/8 1200			
b 572/1992 5217/1994 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes			
gemäß § 24a WEG an W 5 für Pohn Ludwig geb 1961-05-11			
k 5664/1992 IM RANG 572/1992 Wohnungseigentum an W 8			
l 210/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a			
WEG an W 15 16 17 für Sunreal Immobilien GmbH			
q 5971/2006 Kaufvertrag 2005-11-08 Eigentumsrecht			
r 5187/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-10-05			
***** C *****			
35	a 7196/1995 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen		
	gem § 19 WEG		
130	auf Anteil B-LNR 15		
	a 4020/2022 notarielle Urkunde 2022-03-23		
	PFANDRECHT		vollstr EUR 100.000,--
	samt 4 % Z ab 2021-06-17, Antragskosten EUR 2.908,35 für		
	Sakiba Crnovrsanin geb 1957-10-15 und Ganimete Crnovrsanin		
	geb 1979-09-01 (19 E 2188/22k)		
131	auf Anteil B-LNR 15		
	a 4343/2022 Notariatsakt 2022-03-23		
	PFANDRECHT		vollstr EUR 150.000,--
	samt 4 % Z ab 2021-06-17, Antragskosten EUR 3.485,52		
	für Sakiba Crnovrsanin geb 1957-10-15		
	(19 E 2312/22w)		
	b 6248/2022 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 133		
132	auf Anteil B-LNR 15		
	a 5084/2022 Notariatsakt 2022-03-23		

	PFANDRECHT	vollstr EUR 100.000,--
	4 % Z ab 2021-06-17, Antragskosten EUR 2.827,37 für Sakiba Crnovrsanin geb 1957-10-15 (19 E 2710/22z)	
133	auf Anteil B-LNR 15	
	a 6248/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 150.000,--	
	samt 4 % Z seit 2021-06-17, Kosten EUR 3.485,52, Antragskosten EUR 1.663,52 für Sakiba Crnovrsanin geb 1957-10-15 (24 E 33/22k)	
	b 6248/2022 Pfandrecht siehe C-LNR 131	
134	auf Anteil B-LNR 15	
	a 6431/2022 Beschluss 2022-10-11, Beschluss 2022-11-10	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 0,--
	zu 1) Kosten EUR 883,22 samt 4 % Z seit 2022-10-11	
	zu 2) Kosten EUR 883,22 samt 4 % Z seit 2022-10-11	
	Antragskosten EUR 277,92 für Sakiba Crnovrsanin geb 1957-10-15 (19 E 3586/22y)	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

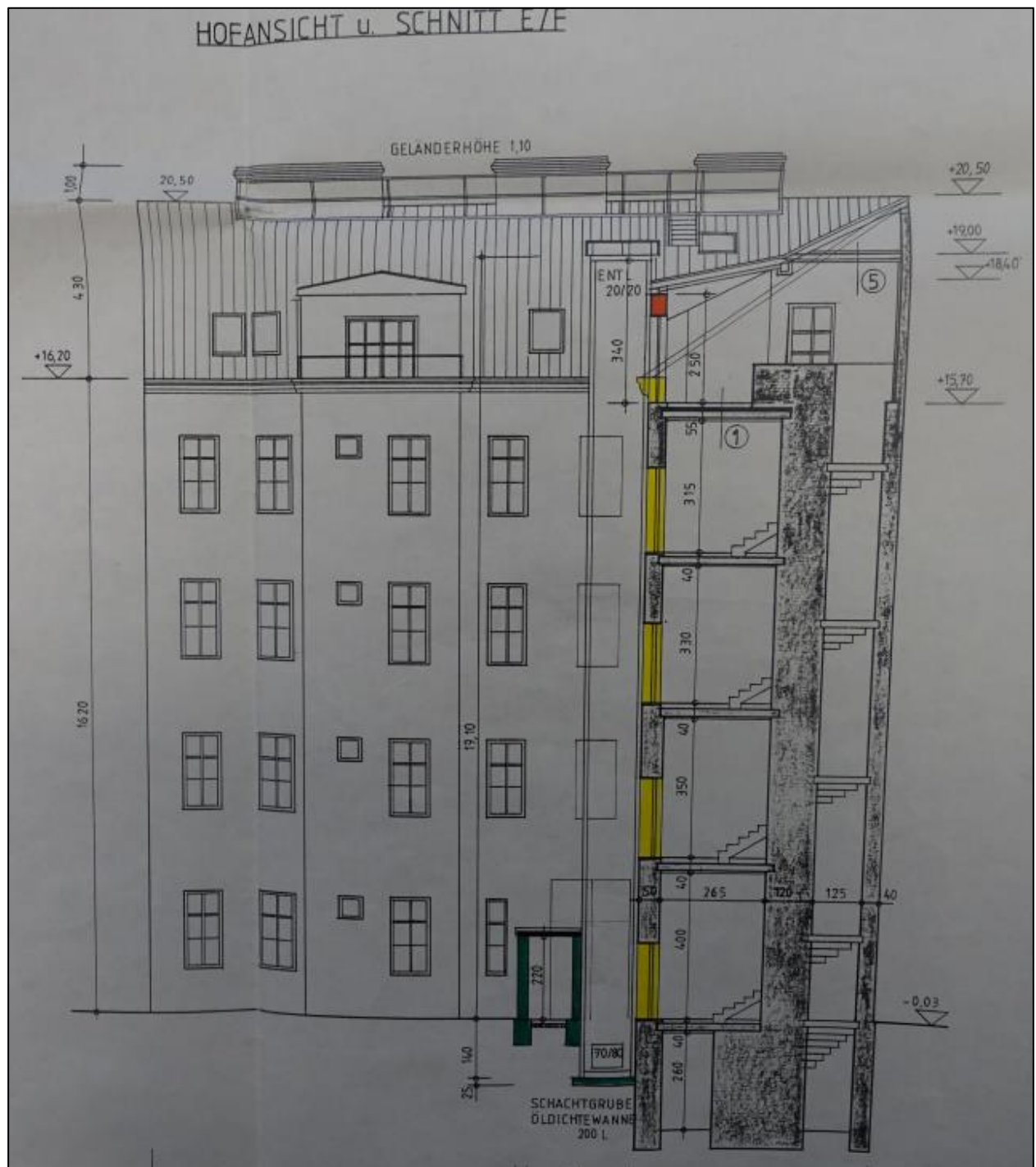
Grundbuch		13.02.2023 13:51:06

• Plandarstellung

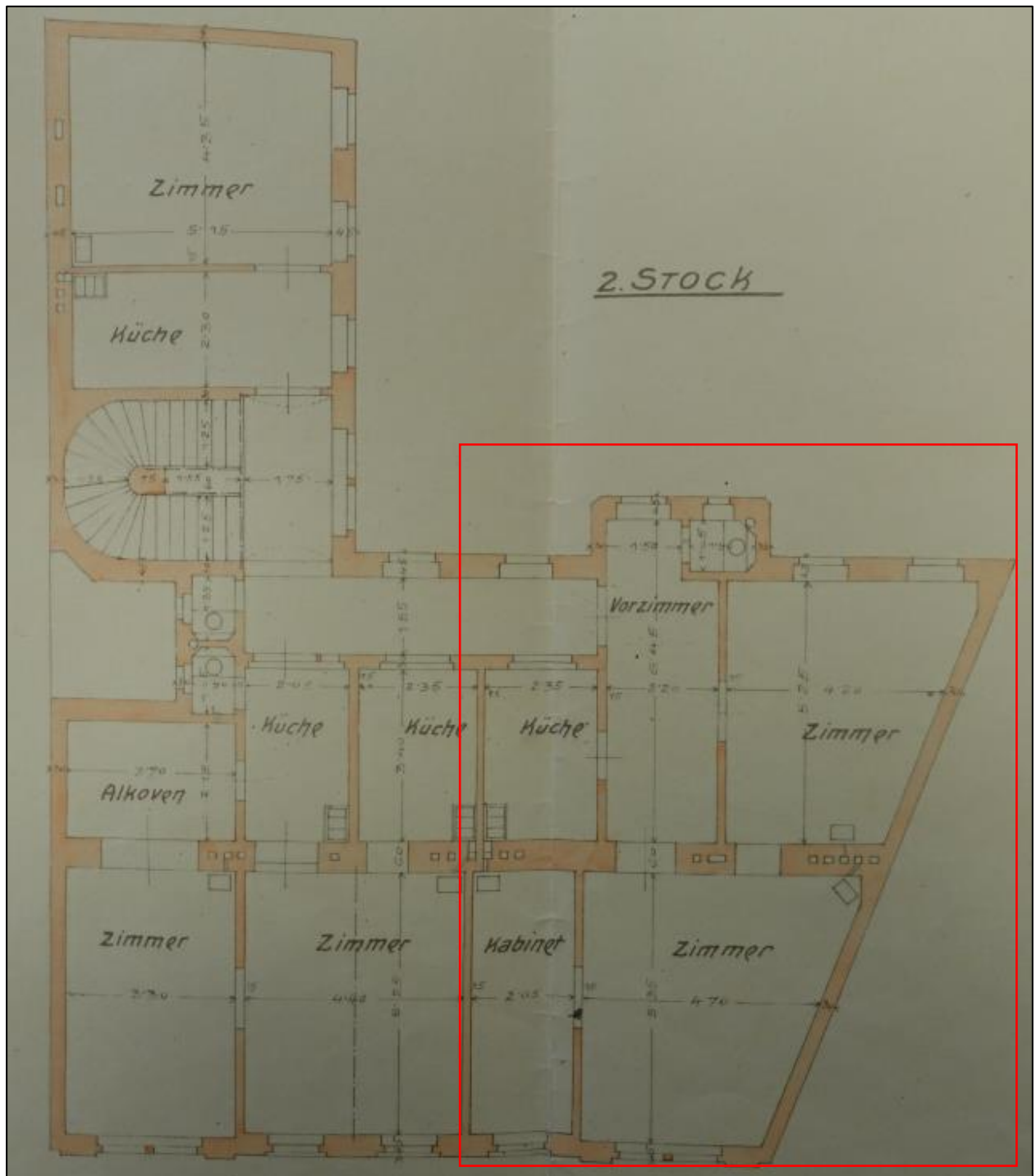
Quelle: MA 37



Lageplan



Quelle: Baubewilligungsplan vom 28.9.1992 – inkl. Lifteinbau



- **Bilder**

a) **Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes**



b) **Innenansicht der zu bewertenden Wohnung Top Nr. 8/ 2. Stock**



- **Vorraum**



- **Küche (GangKÜ)**



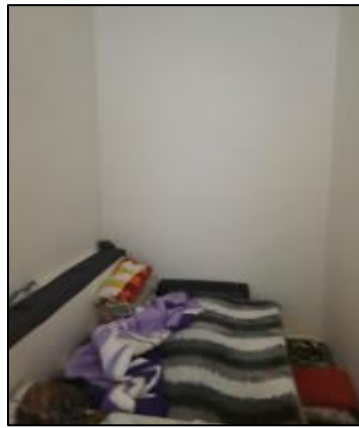
- **Zimmer Nr. 1/ Wohnzimmer (straßenseitig ausgerichtet)**



- **Zimmer Nr. 2/ Schlafzimmer (hofseitig)**



- **Zimmer Nr. 2/Kabinett (straßenseitig ausgerichtet)**



- **Bad/Dusche**



- **WC**

