

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 34/24v

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 22.11.2024, 35 E 34/24v, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: EG der Liegenschaft Friedlgasse 8
Friedlgasse 8
1190 Wien

vertreten durch: Mag. Thomas SOCHOR
Rechtsanwalt
Landesgerichtsstraße 6/6
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Friga 8 Projekt GmbH
Friedlgasse 8
1190 Wien

Wegen: € 30.289,49 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

BLNr. 59, 254/7579 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 10**,

an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

BLNr. 60, 503/7579 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 11**,

an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.11.2024 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

<p><u>BLNr. 59</u>, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8</p>

<p><u>BLNr. 60</u>, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8</p>

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 31.03.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

<p><u>BLNr. 59</u>, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10</p>

<p><u>BLNr. 60</u>, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11</p>

am 31.03.2025 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Herr Mag. Sochor
3. Zeugen
4. Schlosser
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

- 1.5.3. Grundbuchauszug vom 20.11.2024
- 1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters
- 1.5.5. Nutzwertgutachten vom 24.03.2003
- 1.5.6. Wohnungseigentumsvertrag vom 11.04.2003
- 1.5.7. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 11.04.2003 vom 23.07.2003
- 1.5.8. Einreichplan zwecks baulicher Änderungen vom 15.05.2002
- 1.5.9. Energieausweis vom 13.08.2015
- 1.5.10. Erteilte Informationen der Hausverwaltung – Müller Immobilien GmbH

Bestandsverhältnisse

BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10

Hinzuweisen ist, dass sich die bewertungsgegenständliche Wohnung im Rohbau befindet. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11

Hinzuweisen ist, dass sich die bewertungsgegenständliche Wohnung im Rohbau befindet. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilungen der Hausverwaltung – Müller Immobilien GmbH

Hinzuweisen ist, dass laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung – Müller Immobilien GmbH – diese das Verwaltungsmandat für die WE-Liegenschaft Friedlgasse 8 bereits mit 31.08.2024 mangels Geldmittel zurückgelegt hat. Diesbezüglich ist an zu führen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war zu eruieren, ob bzw. welche Verwaltung aktuell bestellt wurde.

Folgende, nicht aktuelle Auskünfte, wurden von der Hausverwaltung – Müller Immobilien GmbH unter Vorbehalt dem Sachverständigen erteilt.

**BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
Wohnbeitragsvorschreibung gesamt € 61,31**

**BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11
Wohnbeitragsvorschreibung gesamt € 121,40**

- Aktuelle Vorausschau: nicht vorhanden
- Stand der Rücklage: nicht vorhanden
- Auskunft, ob außerbücherliche Darlehen bestehen: nicht bekannt
- Auskunft betreffend offener Gerichtsverfahren: nicht bekannt

Auszug Energieausweis vom 13.08.2015

Energieausweis für Wohngebäude

oib Österreichisches Institut für Bautechnik
OIB-Richtlinie 5
Ausgabe Oktober 2011

DIE BALANCE DER KRÄFTE

BEZEICHNUNG	WHA Friedlgasse		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1905
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2003
Straße	Friedlgasse 8	Katastralgemeinde	Oberdöbling
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01508
Grundstücksnr.	708/39	Seehöhe	171 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E	E			E
F		F		
G			G	

<p>HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.</p> <p>WWWB: Der Warmwasserverbrauch ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30 °C (also beispielsweise von 5 °C auf 35 °C) erwärmt wird.</p> <p>HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.</p> <p>HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.</p>	<p>EES: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.</p> <p>PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorstufen mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Korrekturfaktoren ist 2004-2008.</p> <p>CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.</p> <p>fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p>
--	---

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 5 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

ArchiPHYSIK 12.0.36 - lizenziert für RWT plus ZT GmbH
eh
2015-08-13

Energieausweis für Wohngebäude



DIB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.065,60 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,271 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	852,48 m ²	Heiztage	216 d	Bauweise	sehr schwere
Brutto-Volumen	3.707,24 m ³	Heizgradtage	3460 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.585,91 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,7 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	88
charakteristische Länge	2,34 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Wohnen

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	152,31 kWh/m ² a	166,298 kWh/a	156,06 kWh/m ² a		
WWWB		13,613 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		97,053 kWh/a	91,08 kWh/m ² a		
HTEB WW		15,866 kWh/a	14,89 kWh/m ² a		
HTEB		113,691 kWh/a	106,69 kWh/m ² a		
HEB		293,614 kWh/a	275,54 kWh/m ² a		
HHSB		17,502 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		311,116 kWh/a	291,96 kWh/m ² a		
PEB		390,505 kWh/a	366,50 kWh/m ² a		
PEB n.em.		381,916 kWh/a	358,40 kWh/m ² a		
PEB em.		8,589 kWh/a	8,10 kWh/m ² a		
CO 2		76,731 kg/a	72,00 kg/m ² a		
f GEE	2,92 -		2,93 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	RWT plus ZT GmbH
Ausstellungsdatum	2015-08-11	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	2025-08-10		

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.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 20.11.2024

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling	EINLAGEZAHL 447
BEZIRKSGERICHT Döbling	

*** Eingeschränkter Auszug	***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 59, 60	***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***

Letzte TZ 4147/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
708/39 GST-Fläche	428
Bauf. (10)	366
Bauf. (20)	62 Friedlgasse 8
Legende:	
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)	
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	

2.1.1. A2 - Blatt:

***** A2 *****
2 a gelöscht

2.1.2. Gutsbestand:

BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10

59 ANTEIL: 254/7579
Friga 8 Projekt GmbH (FN 592059a)
ADR: Friedlgasse 8, Wien 1190
a 3679/2003 Wohnungseigentum an W 10
b 2526/2023 Kaufvertrag 2022-11-10 Eigentumsrecht

BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11

60 ANTEIL: 503/7579
Friga 8 Projekt GmbH (FN 592059a)
ADR: Friedlgasse 8, Wien 1190
a 3679/2003 Wohnungseigentum an W 11
b 2526/2023 Kaufvertrag 2022-11-10 Eigentumsrecht

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

**BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10
Friga 8 Projekt GmbH (FN 592059a)**

**BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11
Friga 8 Projekt GmbH (FN 592059a)**

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01508 Oberdöbling, EZ 447, BG Döbling

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
708/39	GST-Fläche	428	
	Bauf. (10)	366	
	Bauf. (20)	62	Friedlgasse 8

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

2.3. Lage

Abbildung 1:

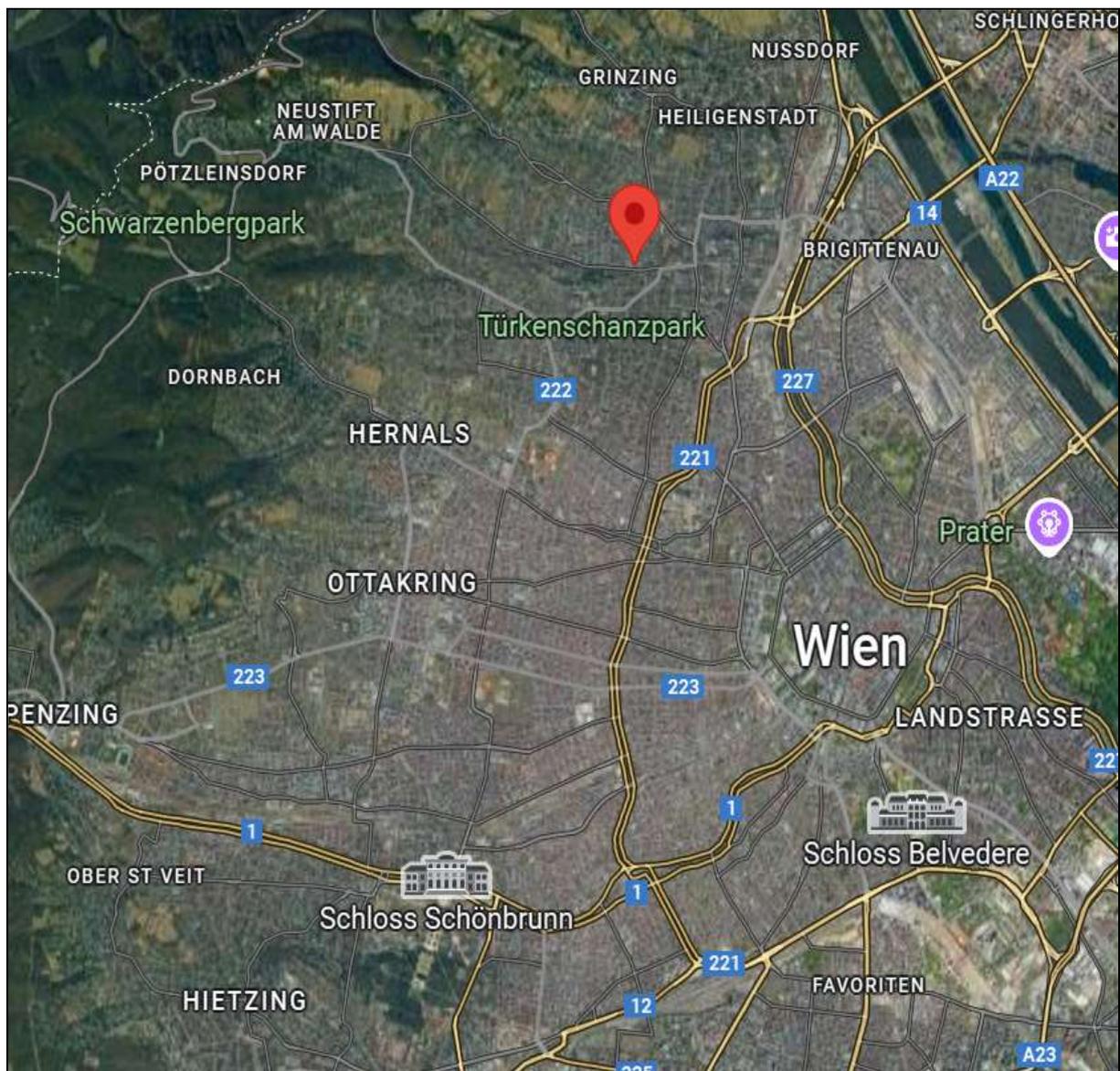


Abbildung 2:

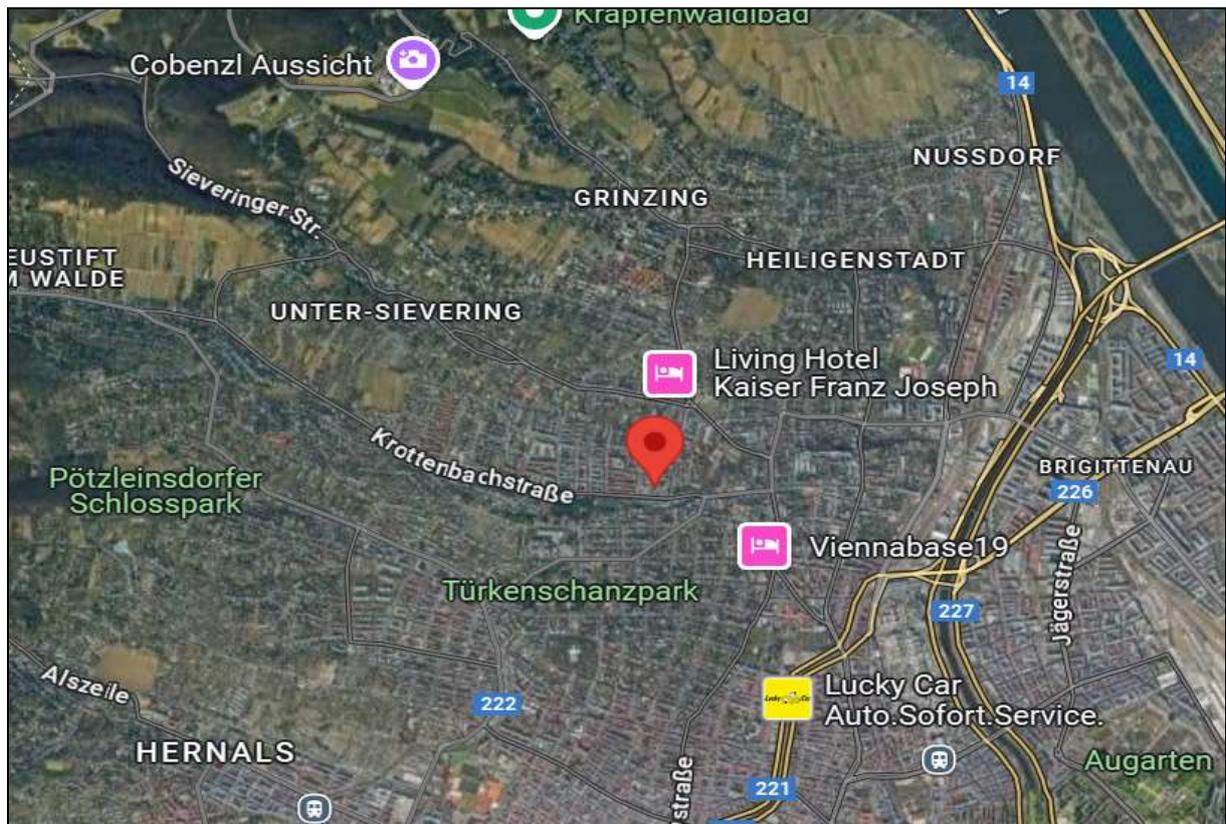


Abbildung 3:

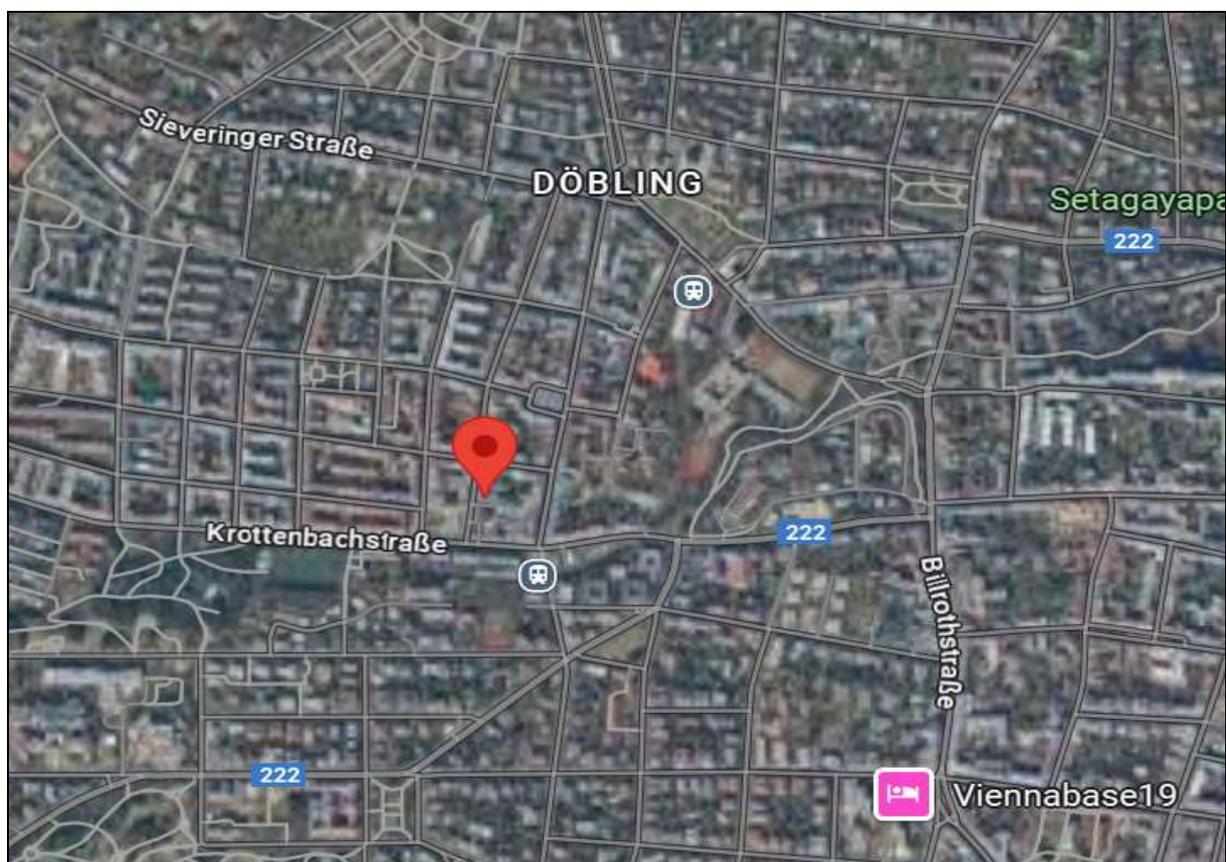


Abbildung 4:

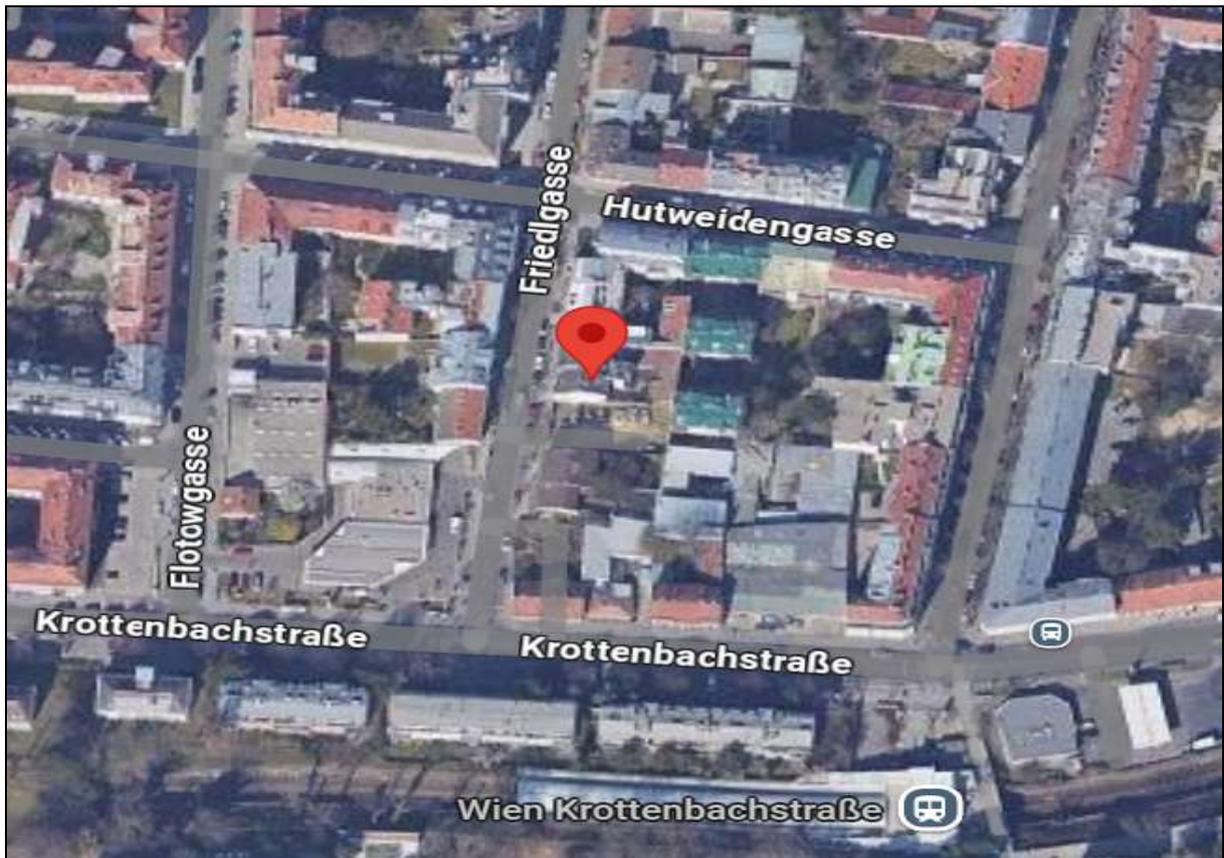


Abbildung 5:

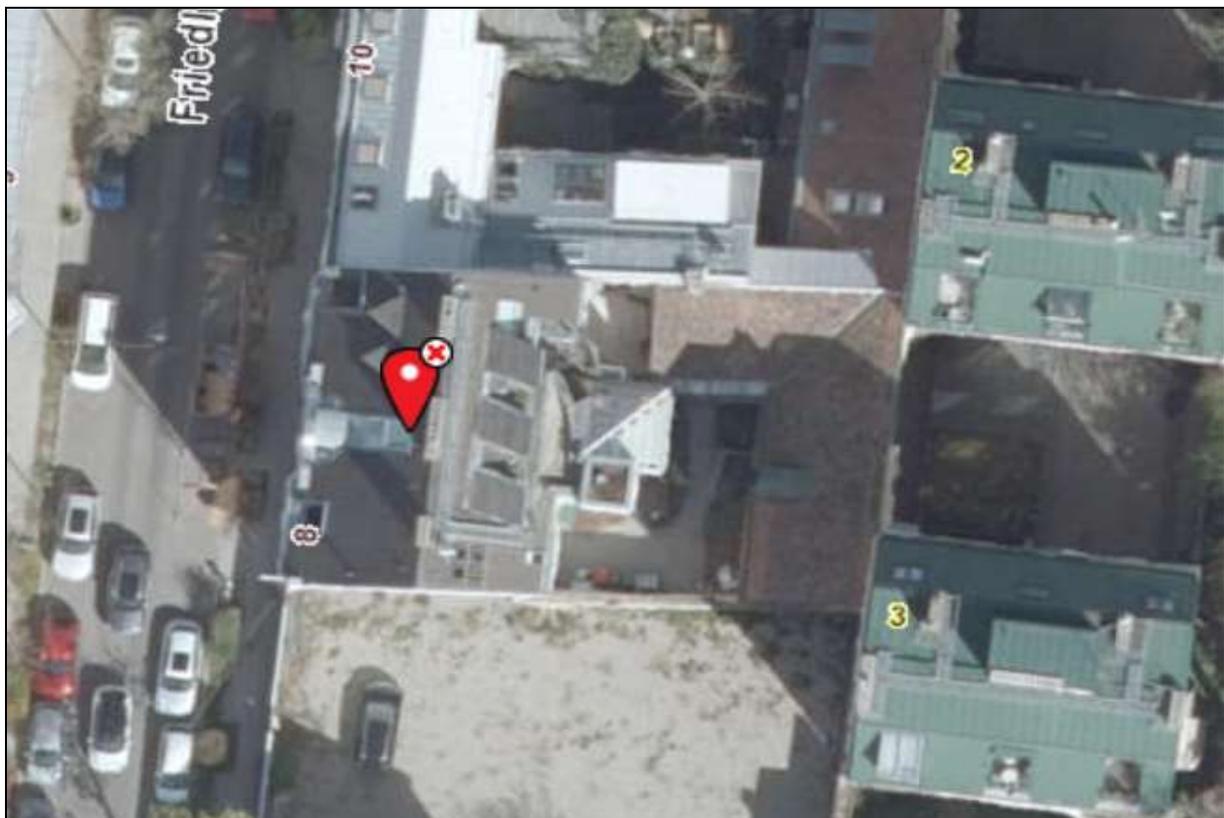


Abbildung 6 – öffentliche Verkehrsanbindungen:

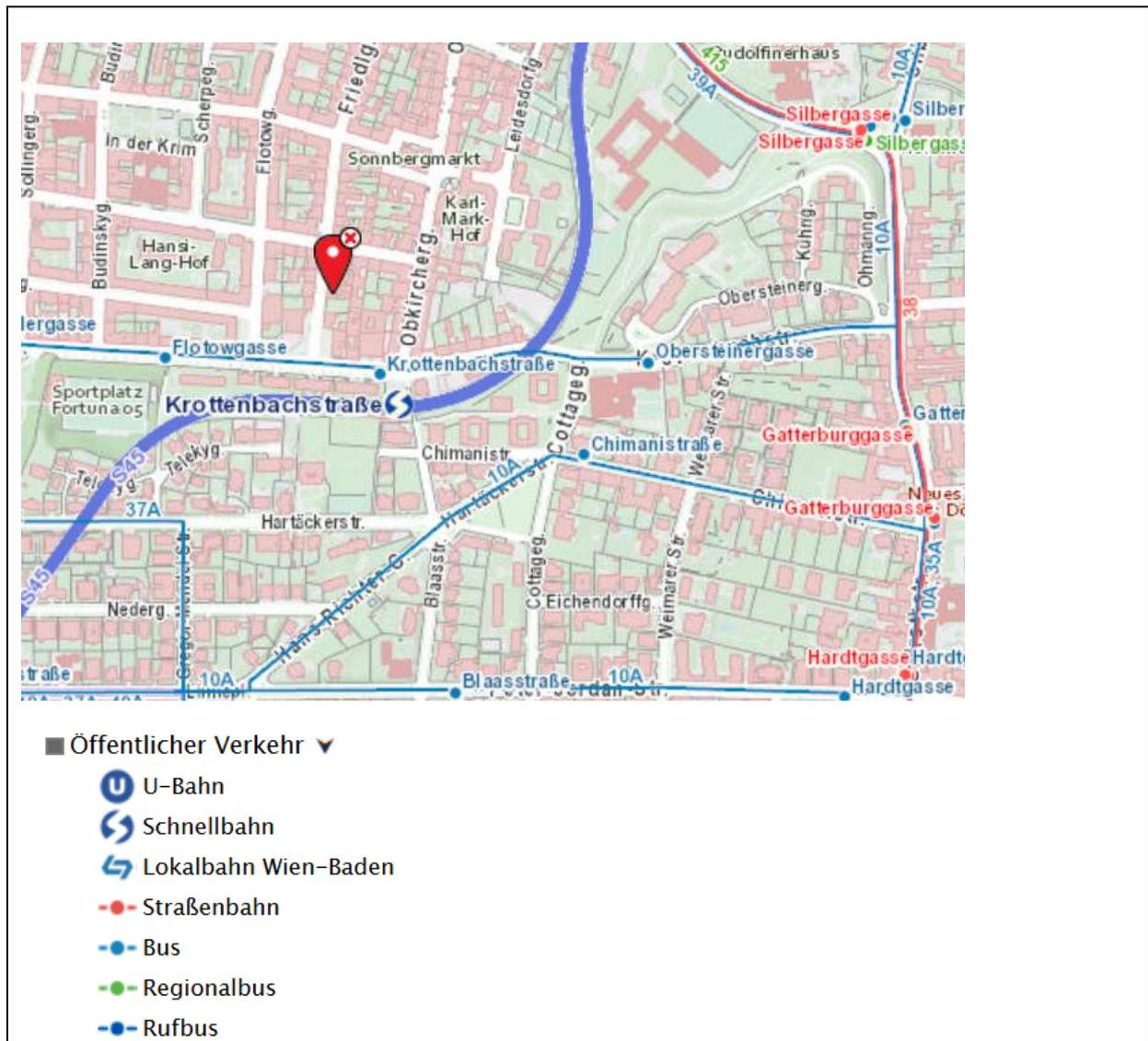
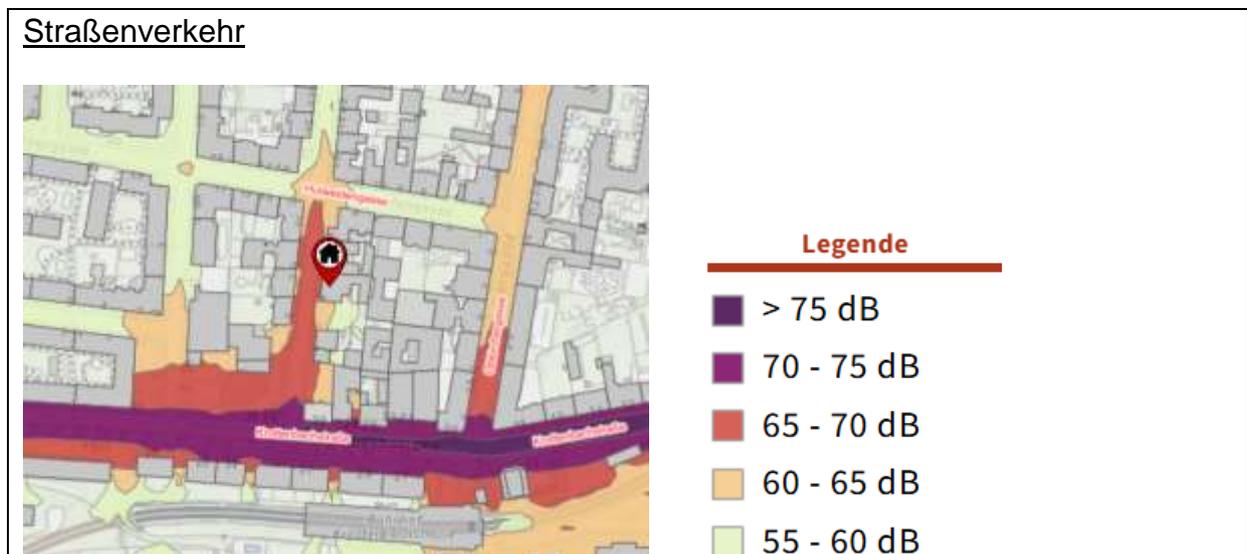
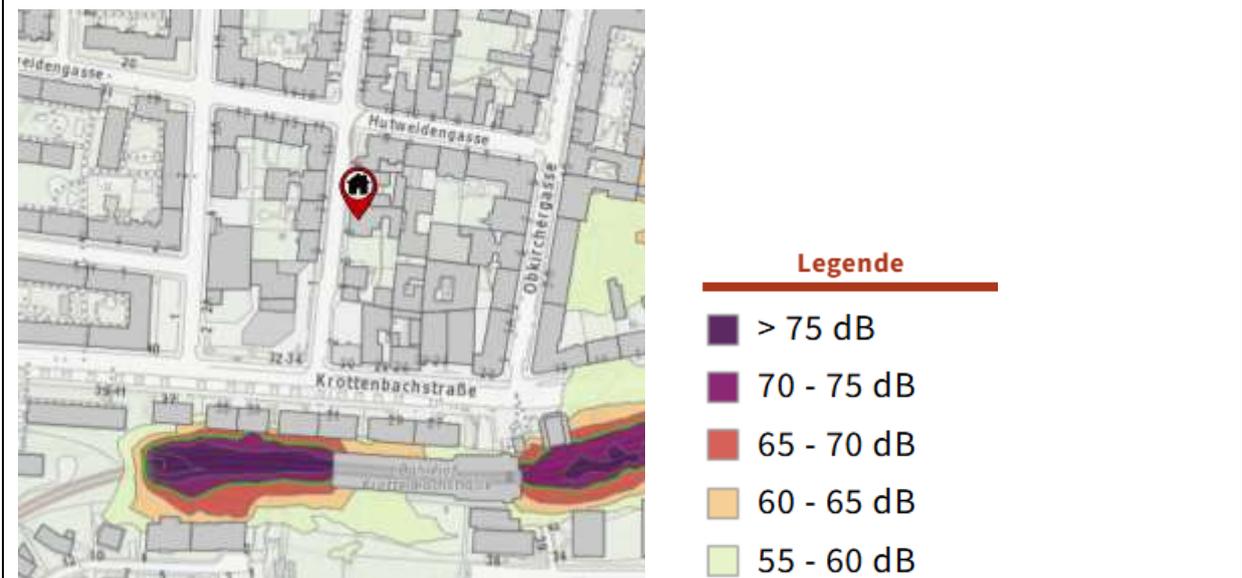


Abbildung 7 – Lärmkarten:

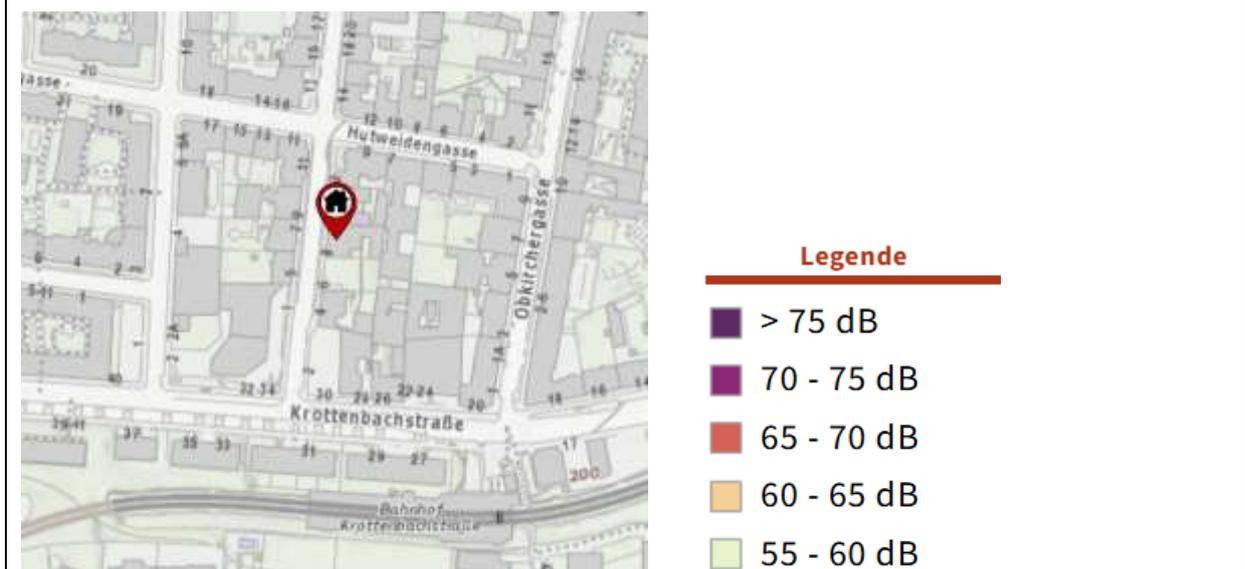
Straßenverkehr



Schienerverkehr



Flugverkehr



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Friedlgasse 8 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

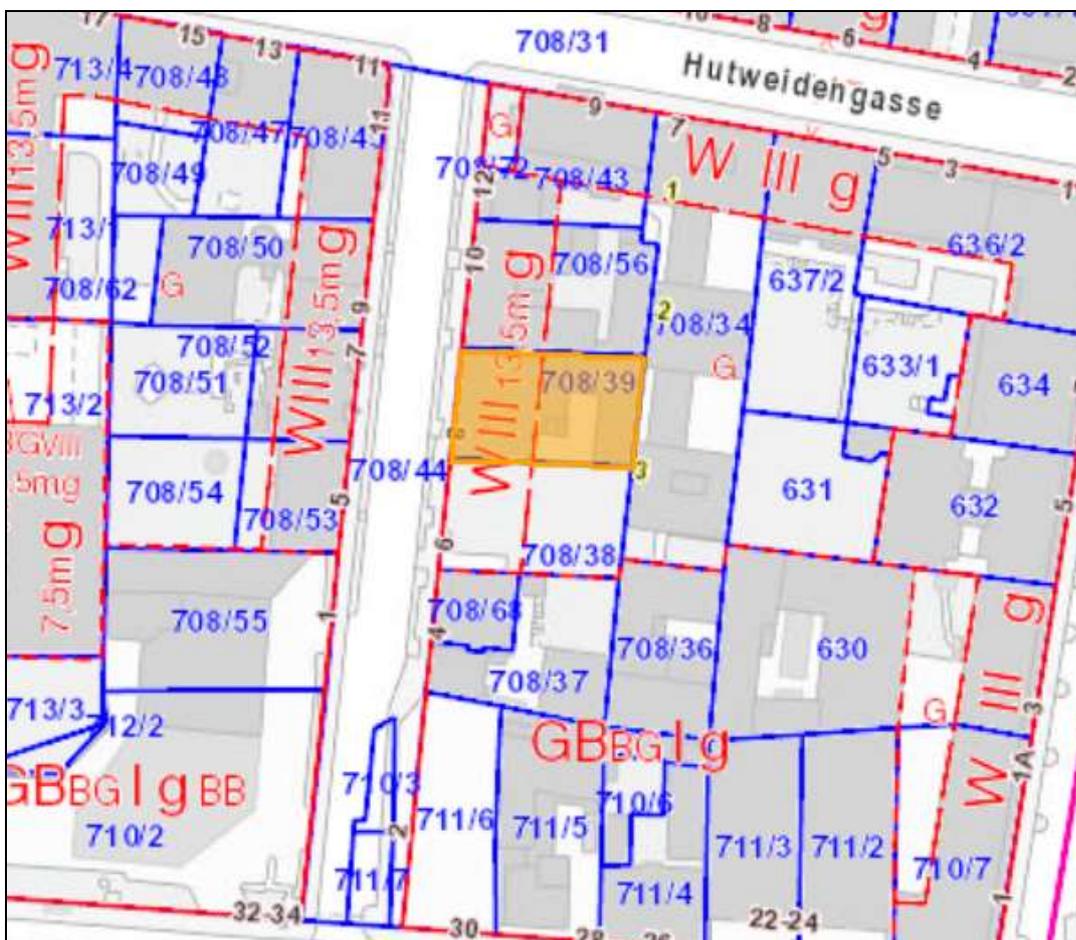
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.4. Bebaubarkeit

GST – Nr. 708/39



2.5. Objektbeschreibung:

EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

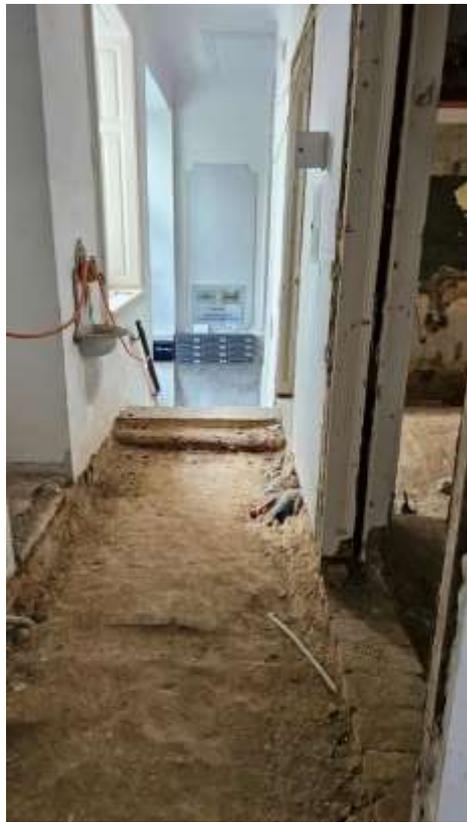
Wohnhaus



Wohnhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus







ECKDATEN - WOHNHAUS



<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	Hinzuweisen ist, dass im 2. Stock ein Liftausstieg vorhanden ist. Aufgrund der Umbauarbeiten in der Liegenschaft konnte bei der Befundaufnahme nicht eruiert werden, ob dieser Personenaufzug in der Natur vorhanden bzw. in Betrieb ist. Diesbezüglich wird keine Haftung übernommen.

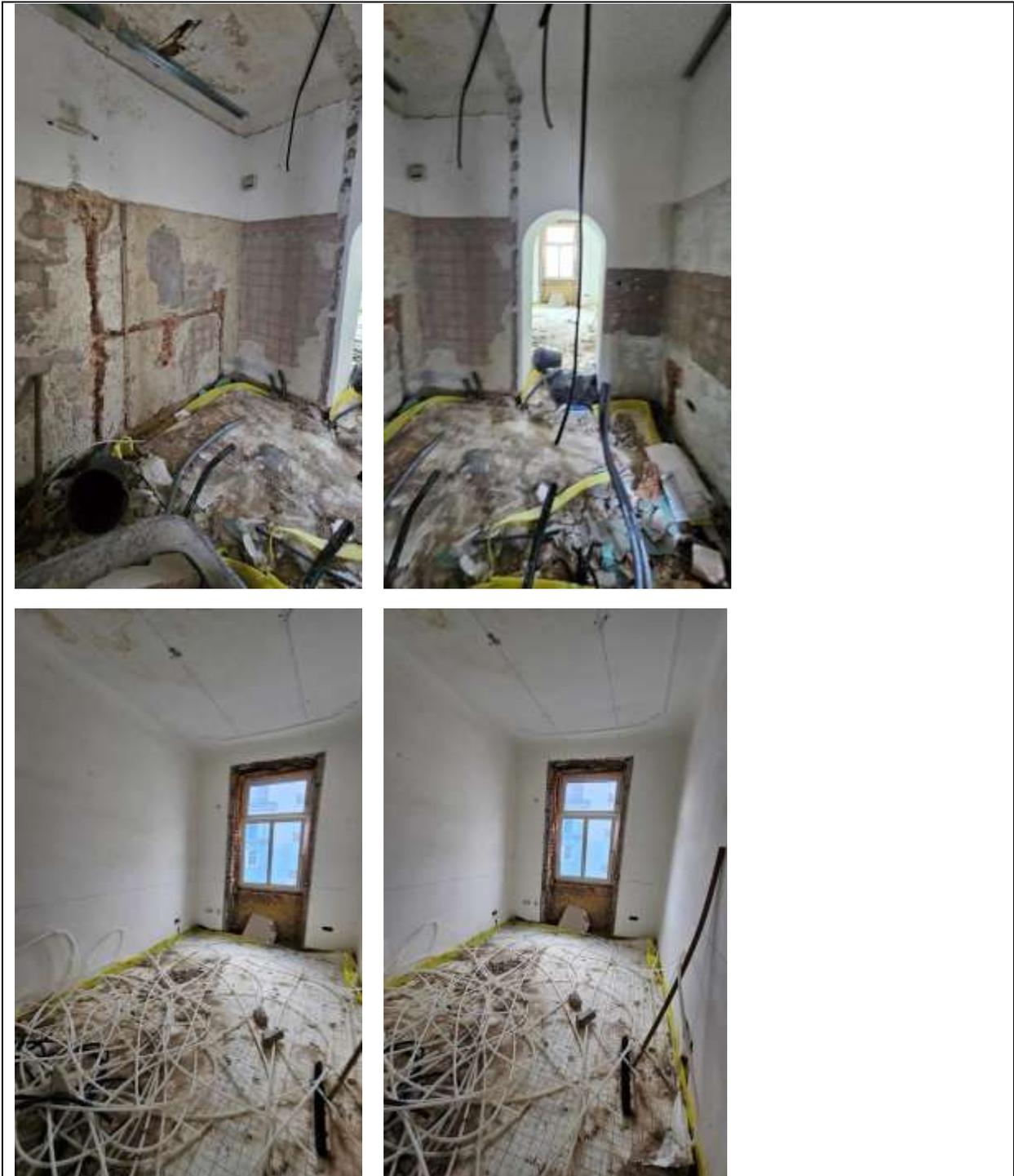


Hinzuweisen ist, dass der Zugang zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 11 bei der Befundaufnahme nur über die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 10 gegeben war. In der Natur wurde der Zugang zu der Wohnung Top11 mit Platten abgetrennt. Des Weiteren ist an zu führen, dass in der Natur eine bauliche Abtrennung der bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 10 und Top 11 nicht gegeben ist. Diesbezüglich ist an zu führen, dass sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungen im Rohbau befinden.



BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10,
an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling,** mit der
Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

Lage: 2. Stock
Böden: im Rohzustand
Wände: im Rohzustand
Decke: im Rohzustand
Fenster: Kunststofffenster



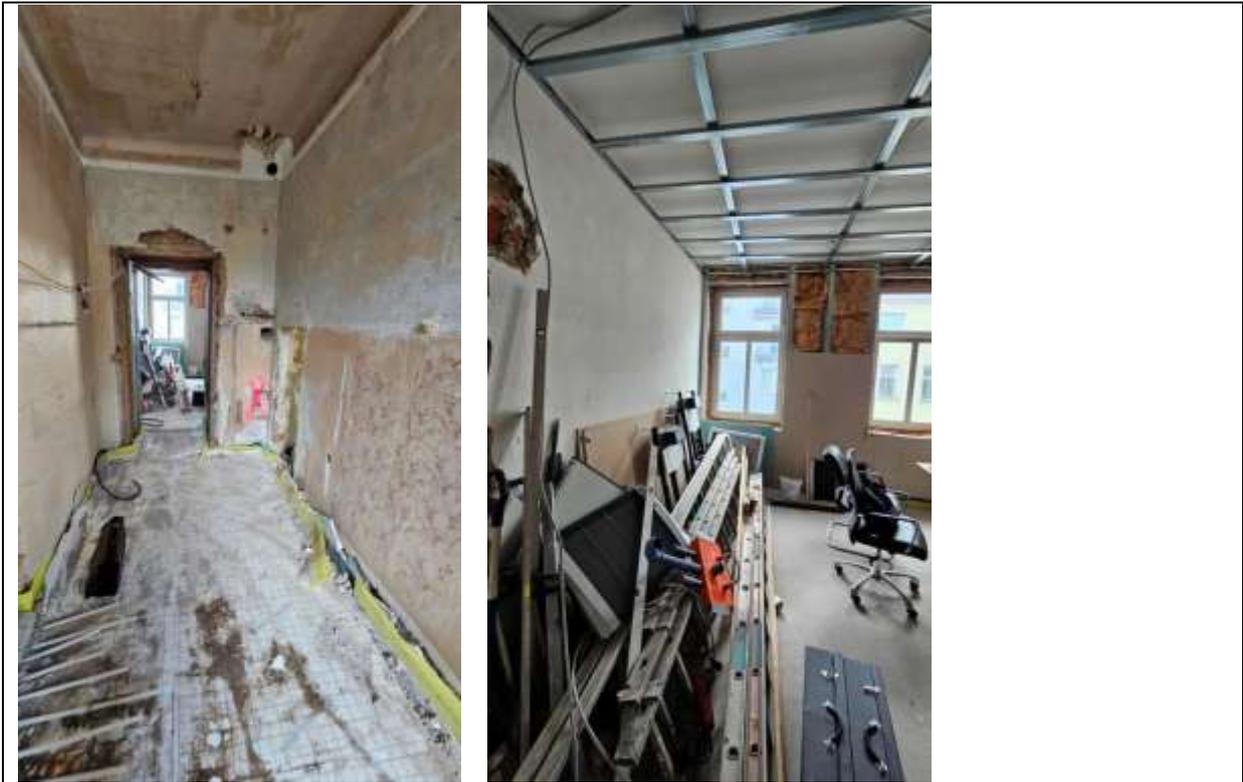


BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

Lage: 2. Stock
Böden: im Rohzustand
Wände: im Rohzustand
Decke: im Rohzustand
Fenster: Kunststofffenster







Hinzuweisen ist, dass sich in den bewertungsgegenständlichen Wohnungen diverses Baumaterial sowie diverse Gegenstände befinden. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

2.6. Objektgröße:

BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10, an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

Laut Nutzwertgutachten vom 24.03.2003 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 10 **23,07 m²**.

Auszug Nutzwertgutachten vom 24.03.2003

ARCHITEKT DIPL.-ING. ERNST PALISEK
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER



NUTZWERTAUFGABE
1190 - WIEN, FRIEDLGASSE 8
KG: OBER DÖBLING, EZ: 447

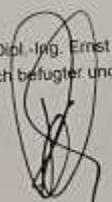
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOP	WOHNUNGS-	NUTZUNGS-	NUTZ-	NUTZWERT		KELLER	BK	LIFT	GRUNDBUCH
GESCHOSS	EIGENTÜMER	ART	FLÄCHE	BWF	BW	NR.	%	%	ANTEIL
KELLERGESCHOSS									
1	Mag. Doris Taussig	LOKAL	71,98	0,4	28,8	1	3,8	-	288 / 7579
ERDGESCHOSS									
2	Mag. Doris Taussig	BÜRO	100,55	0,5	50,3	2	6,6	-	503 / 7579
HOCHPARTERRE									
3	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	29,04	0,8	23,2	3	3,1	-	232 / 7579
4	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	29,82	0,8	23,9	4	3,2	-	239 / 7579
5	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	53,44	0,8	42,8	5	5,6	-	428 / 7579
1. STOCK									
6	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	81,30	1,0	81,3	6	10,7	-	813 / 7579
7	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	23,07	1,0	23,1	7	3,0	-	231 / 7579
8	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	45,58	1,0	45,6	8	6,0	-	456 / 7579
2. STOCK									
9	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	73,91	1,1	81,3	9	10,7	22,2	813 / 7579
10	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	23,07	1,1	25,4	10	3,4	6,9	254 / 7579
11	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	45,68	1,1	50,3	11	6,6	13,7	503 / 7579
DACHGESCHOSS/MAISONETTE									
12	Mag. Doris Taussig	DG 1	161,37	1,3	209,8		27,7	57,2	
		DG 2	72,08	1,0	72,1		9,5		
		WOHNUNG	233,45		281,9	12	37,2	57,2	2819 / 7579
		TERRASSEN	24,40						
						366,8			
NUTZFLÄCHEN OHNE TERRASSEN			810,87			757,9		100,0	100,0

3.668 NUTZWERT ANTEIL LIFT
7.579 NUTZWERT HAUS

der Verfasser:

Arch. Dipl.-Ing. Ernst Palisek
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker





A - 1130 WIEN, STEINLECHNERGASSE 2 A - 8993 GRUNDLSEE, ARCHKOGL 15
EMAIL: architekt@surfeu.at TEL: +43 676 4052772 FAX: +43 1 8040968

SEITE 1

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

Laut Nutzwertgutachten vom 24.03.2003 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 11 **45,68 m²**.

Auszug Nutzwertgutachten vom 24.03.2003

ARCHITEKT DIPL.-ING. ERNST PALISEK
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

20.03.2003

NUTZWERTAUFGSTELLUNG
1190 - WIEN, FRIEDLGASSE 8
KG: OBER DÖBLING, EZ: 447

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOP	WOHNUNGS-	NUTZUNGS-	NUTZ -	NUTZWERT		KELLER	BK	LIFT	GRUNDBUCH
BESCHLOSS	EIGENTÜMER	ART	FLÄCHE	BWF	BW	NR.	%	%	ANTEIL
KELLERGESCHOSS									
1	Mag. Doris Taussig	LOKAL	71,98	0,4	28,8	1	3,8	-	288 / 7579
ERDGESCHOSS									
2	Mag. Doris Taussig	BÜRO	100,55	0,5	50,3	2	6,6	-	503 / 7579
HOCHPARTERRE									
3	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	29,04	0,8	23,2	3	3,1	-	232 / 7579
4	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	29,82	0,8	23,9	4	3,2	-	239 / 7579
5	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	53,44	0,8	42,8	5	5,6	-	428 / 7579
STOCK									
6	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	81,30	1,0	81,3	6	10,7	-	813 / 7579
7	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	23,07	1,0	23,1	7	3,0	-	231 / 7579
8	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	45,58	1,0	45,6	8	6,0	-	456 / 7579
2. STOCK									
9	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	73,91	1,1	81,3	9	10,7	22,2	813 / 7579
10	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	23,07	1,1	25,4	10	3,4	6,9	254 / 7579
11	Mag. Doris Taussig	WOHNUNG	45,68	1,1	50,3	11	6,6	13,7	503 / 7579
DACHGESCHOSS/MAISONETTE									
12		DG 1	161,37	1,3	209,8		27,7	57,2	
		DG 2	72,08	1,0	72,1		9,5		
		WOHNUNG	233,45		281,9	12	37,2	57,2	2819 / 7579
		TERRASSEN	24,40						
					366,8				
NUTZFLÄCHEN OHNE TERRASSEN			810,87		757,9		100,0	100,0	

3.668 NUTZWERT ANTEIL LIFT
7.579 NUTZWERT HAUS

der Verfasser:

Arch. Dipl.-Ing. Ernst Palisek
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A - 1130 WIEN, STEINLECHNERGASSE 2 A - 8993 GRUNDLSEE, ARCHKOGL 15
EMAIL: architekt@surfeu.at TEL: +43 676 4052772 FAX: +431 8040968

SEITE 1

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.7. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Diesbezüglich ist an zu führen, dass mit diversen Bauarbeiten in der Liegenschaft begonnen wurde.

BLNr. 59, 254/7579 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 10**, an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

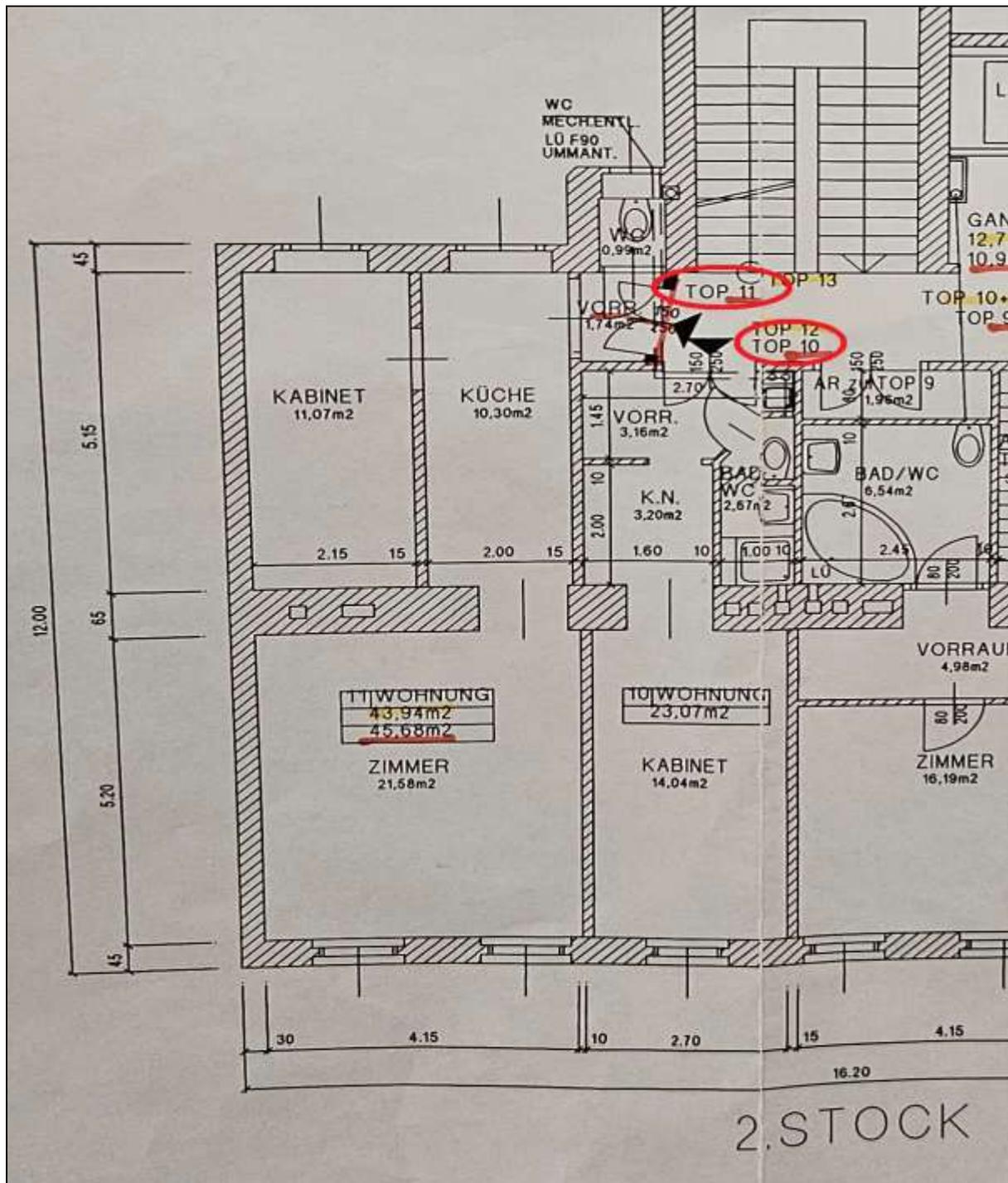
Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Die Wohnung befindet sich im Rohbau.

BLNr. 60, 503/7579 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 11**, an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Die Wohnung befindet sich im Rohbau.

2.7. Pläne:

<p>LEGENDE: ABBRUCH BESTAND NEU </p>										
PLAN-NR. C	PROJEKT: 18/3									
<p>EINREICHPLAN ZWECKS BAULICHER ÄNDERUNGEN IN 1190 WIEN, FRIEDLGASSE 8 KG OBERDOBLING, EZ 477, GST.NR. 708/39</p>										
PLANVERFASSER: ARCHITEKT DIPL.-ING. ERNST PALISEK STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER 1130 WIEN, STEINLECHNERGASSE 2-4										
SITUATION: Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Doppelteil Hierauf bezieht sich der Bescheid MA 37/KE-Friedlgasse...S/183/02 Wien, ... Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Pacher Oberstudienrat	BAUWERBER: FR-MAG. DORIS TAUSSIG FRIEDLGASSE 8 1190 WIEN <i>Doris Taussig</i>									
GRUNDEIGENTUMER: FR-MAG. DORIS TAUSSIG FRIEDLGASSE 8 1190 WIEN <i>Doris Taussig</i>										
BAUFÜHRER: AKS - BAU - INSBRE BERZELINGSGASSE 4/52/27 1210 WIEN TELEFAX 888158										
PLANSTUFE: EINREICHPLAN										
PLAN-NR.: 02 119 10 FILE-NAME: friedlgasse										
INHALT: LAGEPLAN, GRUNDRISSSE										
MASSTAB: 1:200, 1:100 FORMAT:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>GEZ.</th> <th>DATUM</th> <th>NAMEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">8/20</td> <td style="text-align: center;">16/09/03</td> <td style="text-align: center;">B/C</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8/20</td> <td style="text-align: center;">17/10/03</td> <td style="text-align: center;">B/C</td> </tr> </tbody> </table>	GEZ.	DATUM	NAMEN	8/20	16/09/03	B/C	8/20	17/10/03	B/C
GEZ.	DATUM	NAMEN								
8/20	16/09/03	B/C								
8/20	17/10/03	B/C								



Der Istzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 10 und Top 11 entspricht nicht dem Plan.

Hinzuweisen ist, dass der Zugang zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 11 bei der Befundaufnahme nur über die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 10 gegeben war. In der Natur wurde der Zugang zu der Wohnung Top 11 mit Platten abgetrennt. Des Weiteren ist an zu führen, dass in der Natur eine bauliche Abtrennung der bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top 10 und Top 11 nicht gegeben ist. Diesbezüglich ist an zu führen, dass sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungen im Rohbau befinden.

2.8. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.9. Anschlüsse:

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

2.10. Allgemeines:

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

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

<p>BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8</p>
--

<p>BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8</p>
--

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

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

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

BLNr. 59, 254/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 10, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche	23,07 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 300,00		
		€	53 061,00
anteiliger Bodenwert		€	53 061,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche	23,07 m ²	€	59 982,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	150 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	33%	€	19 794,06
		€	40 187,94
Fertigstellungskosten angenommen € 1.200 pro m ²		€	27 684,00
Bauzeitwert		€	12 503,94
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	53 061,00
Bauzeitwert		€	12 503,94
		€	65 564,94
Abschlag von 20% aufgrund der unvorhersehbaren Risiken betreffend der Fertigstellungsarbeiten in der Wohnung sowie der nicht baulich vorhanden Abtrennung zu der Wohnung Top 11 sowie der im Gutachten (Seite 3) angeführten Problematik betreffend der Hausverwaltung und den verbundenen Risiken		€	13 112,99
Verkehrswert		€	52 451,95

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

BLNr. 60, 503/7579 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 11, an der Liegenschaft EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche	45,68 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 300,00		
		€	105 064,00
anteiliger Bodenwert		€	105 064,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche	45,68 m ²	€	118 768,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	150 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	33%	€	39 193,44
		€	79 574,56
Fertigstellungskosten angenommen € 1.200 pro m ²		€	54 816,00
Bauzeitwert		€	24 758,56
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	105 064,00
Bauzeitwert		€	24 758,56
		€	129 822,56
Abschlag von 20% aufgrund der unvorhersehbaren Risiken betreffend der Fertigstellungsarbeiten in der Wohnung sowie der nicht baulich vorhanden Abtrennung zu der Wohnung Top 10 sowie der im Gutachten (Seite 3) angeführten Problematik betreffend der Hausverwaltung und den verbundenen Risiken		€	25 964,51
Verkehrswert		€	103 858,05

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

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 59**, 254/7579 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 10**, an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8, zum Bewertungsstichtag 31.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 52.000,-
(Euro Zweiundfünfzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 60**, 503/7579 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 11**, an der Liegenschaft **EZ 447, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 708/39, mit der Adresse 1190 Wien, Friedlgasse 8, zum Bewertungsstichtag 31.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 104.000,-
(Euro Einhundertviertausend)

Wien, am 22.05.2025



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.